

**İBN HALDUN ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ  
ULUSLARARASI VE MUKAYESELİ HUKUK ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**YABANCILARIN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNMESİ**

**ZEYNEP BETÜL KABAN**

**TEZ DANIŞMANI: PROF. DR. ÖMER ÇINAR**

**İSTANBUL, 2021**

**İBN HALDUN ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ  
ULUSLARARASI VE MUKAYESELİ HUKUK ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**YABANCILARIN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNMESİ**

**ZEYNEP BETÜL KABAN**

**TEZ DANIŞMANI: PROF. DR. ÖMER ÇINAR**

**İSTANBUL, 2021**

## TEZ ONAY SAYFASI

Bu tez tarafımızca okunmuş olup kapsam ve nitelik açısından, Uluslararası ve Mukayeseli Hukuk alanında Yüksek Lisans Derecesini alabilmek için yeterli olduğuna karar verilmiştir.

### Tez Jürisi Üyeleri

Unvan – Ad Soyad	Kanaati	İmza
Prof. Dr. Ömer Çınar	_____	_____
Dr. Öğr. Üyesi Ali Demirbaş	_____	_____
Dr. Öğr. Üyesi Emrah Kulaklı	_____	_____

Bu tezin İbn Haldun Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü tarafından konulan tüm standartlara uygun şekilde yazıldığı teyit edilmiştir.

Teslim Tarihi

Mühür/İmza

## AKADEMİK DÜRÜSTLÜK BEYANI

Bu çalışmada yer alan tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak toplanıp sunulduğunu, söz konusu kurallar ve ilkelerin zorunlu kıldığı çerçevede, çalışmada özgün olmayan tüm bilgi ve belgelere, alıntılama standartlarına uygun olarak referans verilmiş olduğunu beyan ederim.

Adı Soyadı:

İmza:



## ÖZ

### YABANCILARIN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNMESİ

Yazar: Kaban, Zeynep Betül

Uluslararası ve Mukayeseli Hukuk Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Ömer Çınar

Ocak 2021, 224 sayfa

Devletlerin, yabancıların kendi ülke topraklarından taşınmaz edinmesi konusunda tanıdıkları hak ve yükümlülükler geçmişten bugüne tartışılan önemli konulardan olmuştur. Türk hukukunda yabancıların taşınmaz edinmesi, Cumhuriyet öncesi dönemi de kapsayacak şekilde tartışmalara ve birçok defa mevzuat değişikliklerine neden olmuş dağınık bir alandır. Ancak yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesinin usul ve esaslarının çerçevesini esas itibariyle 2644 sayılı Tapu Kanunu belirlemiştir. Bu çalışmada, başta 2644 sayılı Tapu Kanunu olmak üzere Türk mevzuatı ile ortaya konulan yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesini ilişkin kabul edilen şartlar ve kısıtlayıcı düzenlemelere yer verilmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunu, geçmişten günümüze birçok kez değişime uğramış ve her seferinde Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasaya aykırı olması gerekçesiyle iptal edilmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunda yapılan en kapsamlı değişiklik ise son düzenleme olan 2012 tarihli 6302 sayılı Kanun ile yapılmıştır. 6302 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanun’da yapılan değişiklik ile yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimi için Lozan Anlaşması’ndan beri aranan karşılıklılık ilkesi kaldırılmış ve hangi ülkelerin vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz edinebileceğini belirleme yetkisi Cumhurbaşkanı’na verilmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunda köklü değişikliklere sebep olan 6302 sayılı Kanun yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimi kolaylaştırıcı hükümlere yer vermiştir. Bu çalışmada öncelikle geçmişten günümüze yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesini düzenleyen kanun hükümleri incelenmiş, daha sonra bugün geçerli olan düzenlemeye göre yabancıların hangi şartlarda Türkiye’de taşınmaz edinebileceği sorusunun cevaplandırılması amaçlanmıştır. Son olarak, son düzenlemelerle getirilen yenilikler ortaya konulmuş ve sonuçları tartışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Yabancılar Hukuku, Yabancıların Taşınmaz Mülkiyeti Edinebilmesi, Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinme Ehliyeti, Türkiye Mevzuatının Değerlendirilmesi.



## ABSTRACT

### ACQUISITION OF REAL ESTATE BY FOREIGNERS IN TURKEY

Student Name: Kaban, Zeynep Betül

MA in International and Comparative Law (in Turkish)

Thesis Supervisor: Prof. Ömer Çınar

January 2021, 224 Pages

The rights and obligations of the states for foreigners to acquire real estate from their own lands have been one of the important issues discussed in the past. In Turkish law, the acquisition of real estate by foreigners is a scattered area that has caused debates and legislative changes many times, including the pre-Republic period. But the foreigners to acquire real estate in Turkey in the framework of the principles and procedures essentially the Land Registry Law numbered 2644 has identified. In this study, particularly the 2644 Land Law, including adopted by foreigners as demonstrated by the Turkish legislation regarding the acquisition of real estate in Turkey it is given the restrictive conditions and regulations. The Land Registry Law No. 2644 has undergone many changes from past to present and has been annulled each time by the Constitutional Court. The most comprehensive amendment was made by Law No. 6302 of 2012, which is the latest regulation. Law No. 6302 of foreigners since the Treaty of Lausanne for real estate acquisition in Turkey abolished the principle of reciprocity sought and was given the authority to determine which countries can acquire immovable citizens of the Republic of Turkey. 2644 causing fundamental changes in the Land Registry Law Law No. 6302 of foreigners in Turkey has included provisions to facilitate the acquisition of immovable property. In this study primarily examined the provisions of the law regulating the past to the present foreigners to acquire immovable property in Turkey, then today the conditions under which foreigners According to the regulation applicable in Turkey aimed to answer the question, can acquire immovable. Finally, the innovations brought by the latest regulations are presented and the results are discussed.

**Keywords:** Law of Foreigners, Ability of Foreigners to Acquire Immovable Property, Capacity of Foreigners to Acquire Immovable in Turkey, Evaluation of Turkish Legislation.



## İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	iv
ABSTRACT.....	vi
İÇİNDEKİLER.....	viii
KISALTMALAR LİSTESİ.....	xv
<b>BÖLÜM I TÜRK YABANCILAR HUKUKUNDA KABUL EDİLEN TEMEL KAVRAM VE İLKELER GİRİŞ.....</b>	<b>1</b>
1.1. Türk Yabancılar Hukukunda Kabul Edilen Bazı Temel Kavramlar.....	4
1.1.1. Vatandaş Kavramı.....	4
1.1.1.1 Mavi Kart Sahibi Olanlar.....	5
1.1.1.2. Birden Fazla Vatandaşlığı Bulunanlar.....	6
1.1.1.3. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Vatandaşı Olanlar.....	7
1.1.2. Yabancı Kavramı.....	8
1.1.3. Yabancı Kişilik Türleri.....	10
1.1.3.1. Genel Olarak Kişilik Kavramı.....	10
1.1.3.2. Yabancı Gerçek Kişi Kavramı.....	12
1.1.3.2.1. Vatansızlar.....	13
1.1.3.2.2. Mülteciler ve Şartlı Mülteciler.....	15
1.1.3.2.3. Göçmenler.....	17
1.1.3.3. Yabancı Tüzel Kişi Kavramı.....	19
1.1.3.3.1. Yabancı Şirketler.....	20
1.1.3.3.2. Yabancı Dernek ve Vakıflar.....	21
1.1.4. Aynı Hak Kavramı ve Türleri.....	22
1.1.4.1. Mülkiyet Hakkı.....	23
1.1.4.2. Sınırlı Aynı Hak Kavramı.....	25
1.1.4.2.1. İrtifak Hakkı.....	25

1.1.4.2.2. Taşınmaz Yükü .....	26
1.1.4.2.3. Rehin Hakkı .....	26
1.1.5. Taşınmaz Kavramı .....	27
1.2. Türk Yabancılar Hukukunda Kabul Edilen Bazı Temel İlkeler .....	29
1.2.1. Kamu Yararı İlkesi .....	30
1.2.2. Eşitlik İlkesi .....	32
1.2.3. Karşılıklılık İlkesi.....	33
1.2.4. Karşı İşlem İlkesi .....	34
1.2.5. En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı İlkesi .....	35
1.2.6. Kazanılmış Haklara Saygı İlkesi.....	35
1.2.7. Ölçülülük İlkesi.....	35
<b>BÖLÜM II KANUNİ DÜZENLEMELER İŞİĞİNDA YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ EDİNMESİNİN TARİHİ GELİŞİMİ.....</b>	<b>37</b>
2.1. Genel Olarak Tarihi Süreç.....	37
2.1.1. Osmanlı Devleti Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Edinmesine İlişkin Bazı Kavramlar .....	39
2.1.1.1. Dar’ül İslam ve Dar’ül Harp Kavramı .....	39
2.1.1.2. Zimmi- Müstemen Kavramı .....	40
2.1.1.3. Menkul ve Gayrimenkul Mülkiyeti Kavramı .....	41
2.1.2. Osmanlı Devleti Döneminde Yabancıların Taşınmaz Edinmesine Genel Bakış .....	44
2.2. Yabancı Gerçek ve Yabancı Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimine İlişkin Kanuni Düzenlemeler.....	48
2.2.1. Cumhuriyet’in İlanından Önceki Dönem .....	48
2.2.1.1. Lozan Barış Antlaşması’ndan Önceki Dönem.....	48
2.2.1.1.1. Islahat Fermanı.....	48
2.2.1.1.2. Safer Kanunu.....	50

2.2.1.1.3. Safer Kanun'un 1. Maddesi ile İstisna Tutulan Eşhası Hükmiye'nin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanun .....	57
2.2.1.1.4. Diğer Kanuni Düzenlemeler .....	59
2.2.1.2. Lozan Barış Antlaşması ve Ekleri.....	62
2.2.1.2.1. İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelenamesi .....	63
2.2.1.2.2 Türk ve Rum Ahalinin Mübadelesine Dair Mukavelename ve Protokol.....	66
2.2.2. Cumhuriyet'in İlanından Mevcut Düzenlemeye Kadar Olan Dönem .....	67
2.2.2.1. Anayasal Düzenlemeler .....	68
2.2.2.1.1. Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin 1924 Anayasası ile Getirilen Düzenleme .....	68
2.2.2.1.2. Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin 1961 Anayasası ile Getirilen Düzenleme .....	69
2.2.2.1.3. Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin 1982 Anayasası ile Getirilen Düzenleme .....	70
2.2.2.2. Kanuni Düzenlemeler.....	73
2.2.2.2.1. Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair 431 Sayılı Kanun .....	74
2.2.2.2.2. 442 Sayılı Köy Kanunu.....	76
2.2.2.2.3. Tapu Kanunu ve Yapılan Değişiklikler .....	79
2.2.2.2.3.1. 2644 Sayılı Tapu Kanunu .....	79
2.2.2.2.3.1.1. 2644 Sayılı Kanun'un 35. Madde İncelemesi .....	79
2.2.2.2.3.1.2. 2644 Sayılı Kanun'un 36. Madde İncelemesi .....	81
2.2.2.2.3.1.3. 2644 Sayılı Kanun'un 37. Madde İncelemesi .....	83
2.2.2.2.3.1.4. 2644 Sayılı Tapu Kanun'un 3. Madde İncelemesi .....	87
2.2.2.2.3.2. Tapu Kanunu'nda Yapılan 3029 Sayılı Kanuni Düzenleme .....	88

2.2.2.2.3.3. Tapu Kanunu'nda Yapılan 3278 Sayılı Kanuni Düzenleme	.92
2.2.2.2.3.4. Tapu Kanunu'nda Yapılan 4916 Sayılı Kanuni Düzenleme	.95
2.2.2.2.3.4.1. 4916 Sayılı Kanun ile Düzenlenen Tapu Kanun'un 35. Maddesi İncelemesi	96
2.2.2.2.3.4.2. 4916 Sayılı Kanun'un 38. Maddesi İncelemesi	103
2.2.2.2.3.4.3. 14.03.2005 Tarihli Anayasa Mahkemesi İptal Kararı	.105
2.2.2.2.3.5. Tapu Kanunu'nda 5444 Sayılı Kanuni Düzenleme	107
2.2.2.2.3.5.1. 5444 Sayılı Kanun ile Gerçek Kişilere İlişkin Düzenleme	107
2.2.2.2.3.5.2. 5444 Sayılı Kanun ile Tüzel Kişilere İlişkin Düzenleme	109
2.2.2.2.3.5.3. 5444 Sayılı Kanun ile Miras'a İlişkin Düzenleme	110
2.2.2.2.3.5.4. 5444 Sayılı Kanun ile Karşılıklılık İlkesine İlişkin Düzenleme	112
2.2.2.2.3.5.5. 5444 Sayılı Kanun ile Bakanlar Kuruluna Verilen Yetkilere İlişkin Düzenleme	113
2.2.2.2.3.5.6. 5444 Sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'na İlişkin Diğer Düzenlemeler	115
2.2.2.2.3.5.7. Anayasa Mahkemesinin 11.04.2007 Tarihli Kısmi İptal Kararı	116
2.2.2.2.3.6. Tapu Kanunu'nda 5782 Sayılı Kanuni Düzenleme	117
2.2.2.2.3.6.1. 5782 Sayılı Kanuni Düzenleme ile Tapu Kanunu'nun 35. Madde ile Getirilen Düzenleme	117
2.2.2.2.3.6.2. 5782 Sayılı Kanuni Düzenleme ile Tapu Kanunu'nun 36. Maddesi ile Getirilen Düzenleme	119

2.2.2.2.3.6.3. 5782 Sayılı Kanuni Düzenleme ile Tapu Kanunu'nun Geçici	
3. Maddesi ile Getirilen Düzenleme .....	122
<b>BÖLÜM III GÜNCEL MEVZUAT IŞIĞINDA YABANCILARIN</b>	
<b>TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNİMİ.....</b>	<b>124</b>
3.1. Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminin Tapu Kanunu Çerçevesinde	
İncelenmesi.....	124
3.1.1. Yabancı Gerçek Kişilerin Tapu Kanun'un 6302 Sayılı Kanuni Düzenlemeye	
Göre Türkiye'de Taşınmaz Edinimi .....	124
3.1.1.1. Karşılıklılık İlkesinin Kaldırılması .....	125
3.1.1.2. Cumhurbaşkanı'na Verilen Yetki .....	130
3.1.1.3. Miktarla İlişkin Düzenleme .....	134
3.1.1.4. Yapısız Taşınmazlara İlişkin Düzenleme .....	136
3.1.1.5. Mirasa İlişkin Düzenleme.....	138
3.1.1.5.1. Genel Olarak .....	138
3.1.1.5.2. 6302 Sayılı Kanun'a Göre Miras Yolu ile Taşınmaz Edinme	
.....	141
3.1.1.5.3. Miras Bırakanın Ölümü Anında Yürürlükte Olan Tapu	
Kanunu'nun Uygulanması.....	144
3.1.1.6. Askeri Yasak Bölgelere İlişkin Düzenleme.....	150
3.1.2. Yabancı Tüzel Kişilerin Tapu Kanunu'nun 6302 Sayılı Kanuni Düzenlemeye	
Göre Türkiye'de Taşınmaz Edinimi .....	151
3.1.2.1. Tapu Kanunu'nun 6302 Sayılı Kanuni Düzenlemeye Göre Yabancı	
Ülkelerde Kendi Ülkelerinin Kanunlarına Göre Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret	
Şirketlerinin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi.....	151
3.1.2.2. Tapu Kanunu'nun 6302 Sayılı Kanuni Düzenlemeye Göre Yabancı	
Sermaye ile Türkiye'de Kurulan Şirketlerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi .....	155
3.2. Tapu Kanunu'nda Sözü Edilen Sınırlayıcı Hükümlerin Yer Aldığı Kanunlara	
Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi .....	163
3.2.1. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkında Kanun .....	163

3.2.1.1. Askeri Yasak Bölgeler.....	164
3.2.1.1.1. Birinci Derece Askeri Yasak Bölgeler .....	165
3.2.1.1.2. İkinci Derece Askeri Yasak Bölgeler .....	167
3.2.1.2. Güvenlik Bölgeleri .....	169
3.2.2. Mukabele-i Bilmisil Kanunu .....	170
3.2.3. Özel Öğretim Kurumları Kanunları .....	174
3.3. Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesine ilişkin Özel Durumlar .....	178
3.3.1. Türkiye'de Taşınmaz Ediniminde Türk Vatandaşları ile Eşit İşlem Gören Yabancılar .....	178
3.3.1.1. Mavi Kart Sahibi Yabancılar .....	178
3.3.1.2. KKTC Vatandaşları.....	180
3.3.2. Özel Statülü Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi .....	181
3.3.2.1. Mülteciler.....	181
3.3.2.2. Göçmenler.....	183
3.3.2.3. Vatansızlar .....	184
3.4. Yabancı Dernek ve Vakıfların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi.....	184
3.5. Özel Kanunlarda Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimine İlişkin Yapılan Düzenlemeler.....	187
3.5.1. Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun.....	187
3.5.2. Maden Kanunu.....	188
3.5.3. Türk Petrol Kanunlarında Yapılan Düzenlemeler .....	190
3.5.4. Elektrik Piyasası Kanunu.....	192
3.5.5. Turizmi Teşvik Kanunu.....	194
3.5.6. Milli Parklar Kanunu.....	195
3.5.7. Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu.....	196
3.5.8. Doğrudan Yabancı Yatırımcılar Kanunu.....	196

3.5.9. Bazı Yatırım Hizmetlerinin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun.....	198
3.5.10. Endüstri Bölgeleri Kanunu .....	199
3.5.11. Bankacılık Kanunu'na Göre Yabancı Bankaların Türkiye'deki Şubelerine İlişki Düzenleme.....	200
<b>BÖLÜM IV SONUÇ ve ÖNERİLER.....</b>	<b>203</b>
<b>REFERANSLAR.....</b>	<b>210</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>224</b>



## KISALTMALAR LİSTESİ

AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AYM	Anayasa Mahkemesi
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
Bkz.	Bakınız
BM	Birleşmiş Milletler
C.	Cilt
CBK	Cumhurbaşkanı Kararnameleri
E.	Esas
f.	Fıkra
K.	Karar
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
m.	Madde
MÖHUK	Milletlerarası Özel Hukuk Uygulamaları Kanunu
K.	Karar
RG	Resmi Gazete
s.	sayfa
TDK	Türk Dil Kurumu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü AB Avrupa Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TVK	Türk Vatandaşlık Kanunu
YUKK	Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

# BÖLÜM I

## TÜRK YABANCILAR HUKUKUNDA KABUL EDİLEN TEMEL KAVRAM VE İLKELER GİRİŞ

Bir ülkenin sınırları içerisinde yaşayan yabancıların o ülkenin sınırları içerisinde mülkiyet edinmesi her zaman hem milletlerarası hem milli hukuk için önem arzu eden bir konu olmuştur. Toprak, devletlerin egemenlik alanının ve bağımsızlığının sembolü olması sebebiyle, devletlerin bu konuda daha hassas davranmalarına sebep olmuştur. Bu nedenle devletler, yabancıların ülkelerinde taşınmaz edinmesi konusunda günümüze gelene kadar, kendi ülkesinin egemenlik alanına ve bağımsızlığına engel olacak şekilde yabancıların topraklarına hâkim olmasını istememiştir. Dolayısıyla devletler, geçmişte yabancıların taşınmaz edinmesine olumlu yaklaşmamıştır. Öte yandan zamanla ticaret ve teknolojinin gelişmesi ve devletlerin ekonomilerini geliştirme isteği ile birlikte yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanınmasına yönelik politikalar geliştirilmeye başlanmıştır. Ancak tarihi süreçte yabancıların hiçbir devlette kayıtsız bir şekilde taşınmaz edinmesine izin verilmemiştir.

Her devletin yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin farklı politikaları mevcuttur. Bazı devletler, yabancıların taşınmaz edinmesini yasaklarken bazı devletler sınırlama getirmiş, bazıları da yabancıları kendi vatandaşlarından ayırmamıştır. Devletlerin yabancıların taşınmaz edinmesini ilişkin bu farklı politikaları ve sınırlandırması demokratik esaslara aykırı görülmemelidir. Kamu yararı ve genel yararın gerektirmesi durumunda devletler hukukunun genel prensipleri çerçevesinde yabancı kişilerin mülkiyet haklarının, kanun ile kısıtlanabileceği, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne (AİHM) bağlı 1 No'lu Protokolün 1. maddesinde de açıkça kabul edilmiştir. Avrupa İnsan hakları Evrensel Beyanamesi'nin tanıdığı devletlerin, yabancı kişilerin mülkiyet haklarını kısıtlama hakkı, Türk hukukunda olduğu gibi diğer birçok hukuk sisteminde de kabul edilmiştir.

Mülkiyet hakkı, Türk hukukunda temel insan haklardandır ve Anayasa'nın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesi ise, yabancı ve vatandaş ayrımı yapmaksızın bu hak herkese tanımıştır.<sup>1</sup> Ancak her ne kadar yabancılara mülkiyet hakkı tanınmışsa da Türk hukukunda, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesi sınırsız değildir. Yabancıların taşınmaz edinmesine getirilen sınırlandırmalara ilişkin kanuni düzenlemeler ve yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesi sıklıkla mevzuat değişikliklerine konu olmuş tartışmalı bir alandır. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesi, yasal düzenlemelerin yanı sıra konuyla ilgili Anayasa Mahkemesi (AYM) kararları ile her zaman gündemde olmuştur. Ayrıca gelecekte de varlığını sürdürecektir bir konu olması nedeniyle yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin hak ve sınırlandırmaların çerçevesi çizilmesi önem arz etmektedir.

Türkiye'de yabancıların taşınmaz edinmesinin tarihi Osmanlı Devleti'nin son dönemlerine rastlamaktadır. Osmanlı Devleti'nde yabancıların taşınmaz edinmesi 1856 tarihli Islahat Fermanı'na kadar kati bir şekilde yasaktı. Islahat Fermanı ile Müslüman ve Hristiyan halk arasında eşitliği sağlayan düzenlemelerin de gelmesiyle birlikte yabancılara ilişkin yasaklayıcı yaklaşımdan büyük oranda vazgeçilmiştir. Fakat Islahat Fermanı'nda, yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine ilişkin vermiş olduğu hakta vaad niteliği taşıdığına dair ibare kullanılmıştır.

Osmanlı Devleti'nin, Islahat Fermanı ile vaad niteliği taşıyan yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin hüküm uygulanmamıştır. Bu durum Osmanlı Devleti'ne göre yabancılara tanınan bir imtiyaz olarak görülmüştür. Daha sonra yabancı devletlerin bu vaadi yerine getirmesi amacıyla yapmış olduğu girişimler sonucunda Osmanlı Devleti, *Tebayi Ecnebiyenin Emlake Mutasarruf Olmaları Hakkında Kanunu* çıkartmış ve bu kanun yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin ilk kanuni düzenleme olarak kayda geçmiştir.

Bir diğer önemli gelişme ise Lozan Barış Anlaşmasının ek protokolü olan *İkamet ve Selahiyeti Hakkındaki Mukavele* ile gerçekleşmiş ve yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin önemli adımlar atılmıştır. Ancak 442 sayılı Köy Kanunu ile söz konusu mukaveleyle istisna getirilerek köylerde yabancıların taşınmaz edinmesi

---

<sup>1</sup> Anayasa md. 35 "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

yasaklanmıştır. Çalışmamızda, Osmanlı Devleti'nde yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlenen mevzuatlar ayrıntılı bir şekilde incelenmiş ve mevcut düzenlemeye kadar geçen süreç ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Türkiye Cumhuriyetine bakıldığında ise yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemelerin dağınık bir yapıda oldukları görülmektedir. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz üzerinde sahip olabilecekleri haklar, esas olarak 1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda ele alınmaktadır. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin en önemli maddesi olan 35 ve 36. maddeleri günümüze ulaşana kadar bir çok değişikliğe uğramıştır. Son olarak, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35 ve 36. maddeleri 3.05.2012 tarihli 6302 sayılı kanunla değiştirilerek mevcut halini almıştır. Bu çalışmada, öncelikle AYM kararları ışığında öncelikle 2644 sayılı Tapu Kanunu'yla yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin hukuki bir çerçeve ortaya konulacak. Ardından söz konusu Kanunun tarihsel süreç içinde kabul edilen kanuni düzenlemeler incelenecektir.

Tarihi süreçte değişikliğe uğrayan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan son düzenleme 6302 sayılı Kanun ile yapılmıştır. 6302 sayılı Kanun ile birlikte 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda köklü değişiklikler olmuştur. Çalışmamızın son bölümünde başta 6302 sayılı Kanun ile düzenlenen 2644 sayılı Tapu Kanununun son hali ve diğer güncel mevzuatlar birlikte değerlendirilerek, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine değinilmiştir. Bunun sonucunda tezin yazıldığı tarih itibariyle yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesi için gerekli şartlar ortaya çıkarılmıştır.

Bu çalışmada öncelikle yabancılar hukukuna ilişkin çalışma boyunca kullanılacak olan ve literatürde dağınık olan kavramları bir araya getirerek tanımlamaya çalıştık. Böylece yabancılar hukukuna ilişkin kavramsal karmaşalığa son vermeye çalışılmıştır. Ardından yabancılara hak tanınırken Türk Hukukunda kullanılan temel ilkelere değinilmiştir. Daha sonra Osmanlı Devletinde başlayıp günümüze gelene kadar yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin tarihi süreç ve bu süreçte düzenlenen mevzuatlar incelenecektir. Son bölümde ise yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesini kısıtlayan ve genişleten mevcut kanuni düzenlemelerin bazılarında yer verilecektir.

## 1.1. Türk Yabancılar Hukukunda Kabul Edilen Bazı Temel Kavramlar

### 1.1.1. Vatandaş Kavramı

Vatandaş kavramı, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun (TVK) 3/f.1/ç maddesinde; *“Türkiye Cumhuriyeti Devletine vatandaşlık bağıyla bağlı olan şahıs, Türk vatandaşı kabul edilmektedir.”* şeklinde tanımlanmıştır. 1982 Anayasası'nın<sup>2</sup> 66. maddesinde ise vatandaş kavramı; *“Türk Devletine vatandaşlık bağıyla bağlı olan herkes, Türk olan ananın ya da Türk olan babanın çocuğu, Türk olarak kabul edilmiştir.”* şeklinde tanımlanmıştır. Görüldüğü üzere, Türkiye Cumhuriyeti Devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişiler, Türk ana ve babanın çocuğu Türk kabul edilmiştir. TVK ve 1982 Anayasası'nın yapmış olduğu tanımlamalar birlikte değerlendirildiğinde vatandaş, *“bir şahsın belirli bir devlete aidiyetini ifade eden bir kavram”* olarak tanımlanabilir.<sup>3</sup>

Bazı kişiler vardır ki bir devletin ülkesinde bulunup o ülkenin vatandaşlığında bulunmalarına karşılık ırk, din, dil bakımından farklılık arz edebilmektedirler. Bu kişiler azınlık olarak adlandırılmakta ve hukuki statüleri kafa karışıklığına sebebiyet vermektedir. Fakat vatandaşlık kavramının tanımından da anlaşılacağı üzere, vatandaşlık bağının kurulması için ırk, din, dil ayrımı yapılmaksızın yalnızca kişinin Türk Hukuku'na<sup>4</sup> göre vatandaşlık bağı ile bağlanma şartlarını yerine getirmesi aranmaktadır. Bu durumda azınlıklar her ne kadar farklı ırk, din ve dile sahip olursa olsun vatandaşlık bağı ile Türkiye'ye bağlı olan kişiler vatandaşdır ve bu kişiler yabancı kavramı içine dahil edilmeyeceklerdir.

Türk Hukukunda, vatandaşlık bağı ile Türkiye'ye bağlı olmadığı halde veya birden fazla vatandaşlığı olduğu halde Türk Hukukunda vatandaş gibi işlem görebilen bazı gerçek kişiler vardır. Mavi kart sahibi olanlar, birden fazla vatandaşlığından birinin Türk vatandaşlığı olan kişiler ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları,

<sup>2</sup> Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, RGT: 9.11.1982, RGS: 17863

<sup>3</sup> Ergin Nomer, *Türk Vatandaşlık Hukuku*, 25.Baskı (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2018), s. 3.

<sup>4</sup> TVK'ya göre vatandaşlık, soybağı (m.79), doğumla (m.8) ve sonradan yetkili makamların kararları (m.9) ile kazanılır.

vatandaşlar gibi işlem gördükleri için vatandaşlık kavramının altında bahsetmek yerinde olacaktır.

### 1.1.1.1 Mavi Kart Sahibi Olanlar

Bazı devletler, iç mevzuatları ile kendi ülke vatandaşlığına geçmek isteyen yabancıların, yalnızca kendi ülkesi ile vatandaşlık bağı kurmasını istemektedir. Bu nedenle, bahsi geçen devletler, vatandaşlık bağı kurmak için başvuran yabancıların kabul edilebilmesini, başka bir ülke ile vatandaşlık bağı var ise, bu vatandaşlıklarından çıkmaları şartına bağlamıştır. Dolayısıyla, Türk vatandaşları bu ülkelerde vatandaşlık almak istediğinde Türk vatandaşlığı ve gitmek istediği ülkenin vatandaşlığı arasında tercih yapmak zorunda bırakılmışlardır. Örneğin, Almanya çifte vatandaşlığı kaldırmış ve tek vatandaşlık şartını getirmiştir.

5901 sayılı TVK'ya göre, Türk vatandaşlığının kaybedilmesi durumunda bu kişiler vatandaşlıklarını kaybetme tarihi itibariyle yabancı muamelesi görecekları hüküm altına alınmıştır. Fakat, yabancı devletlerin, vatandaşları seçim yapmak zorunda bırakmasından dolayı ülkesi ile vatandaşlık bağı kesilen kişilerin mağdur oldukları ve bu nedenle koruma altına alınmaları gerekliliği doğmuştur. Dolayısıyla, TVK'da 2012 yılında yapılan değişiklik<sup>5</sup> ile Türk vatandaşı olan ve yetkili makamların izniyle vatandaşlıktan çıkan bu kişiler için özel bir düzenleme yapılmıştır. Söz konusu düzenlemede doğum ile Türk vatandaşı olan ancak izin ile Türk vatandaşlığından ayrılanlara mavi kart verileceği ve bu kişilerin mavi kartlılar olarak anılacağı hüküm altına alınmıştır.<sup>6</sup> Mavi kart sahiplerinin kimleri kapsayacağı ve bu kişilerin sahip olacağı haklar ise TVK'nın 28. maddesinde sayılmıştır. Buna göre,

Türk vatandaşlığını doğumla kazanıp çıkma izni ile kaybeden kişiler ve bunların üçüncü dereceye kadar olan altsoyları, kamu düzeni ve milli güvenliğe ilişkin hükümler saklı kalmak üzere ve TVK m. 28'de sayılan istisnalar haricinde Türk vatandaşlarının yararlandığı haklardan aynen yararlanma hakkına sahiptirler.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Değişik madde RGT: 18.05.2012, RGS: 28296 Kanun No: 6304/14.

<sup>6</sup> Nuray Ekşi, *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, 5. Baskı, (İstanbul: Beta, 2018), s. 61. Ayrıca bkz. Hacı Can ve Ekin Tuna, *Mavi Kartlı Yabancılar*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2018), s. 18,19.

<sup>7</sup> RGT: 12.06.2009 RGS: 27256.

Madde metninde mavi kartlıların açıkça Türk vatandaşları ile eşit işlem göreceği ve Türk vatandaşlarının yararlandığı haklardan yararlanma haklarına sahip olacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak, kanun koyucu, mavi kart sahibinin kimleri kapsadığını ve Türk vatandaşlarının yararlandığı hakların kapsamını açıkça sınırlandırmıştır. Buna göre mavi kart sahibi kişiler, Türk vatandaşlığını doğumla kazanan ve çıkma izni ile kaybeden kişileri ve bunların üçüncü derece altsoyunu kapsamaktadır. Bu kişilerin talep etmeleri halinde kendilerine TVK'nın 28. maddesinde sayılan haklardan yararlanabildiklerini gösteren Mavi Kart düzenlenecektir. Ayrıca kanun koyucu, kamu düzeni ve milli güvenliğe ilişkin hükümler ile TVK'nın 28. maddesinde sayılan istisnaları saklı tutarak mavi kart sahibi kişilerin sınırsız bir şekilde vatandaş gibi işlem göremeyeceğini ve bu sınırlamalara uymaları gerektiğini hüküm altına almıştır. Görüldüğü üzere kanun koyucu, vatandaşlıktan çıkmak zorunda bırakılan kişileri korumayı hedefleyerek yabancı veya vatandaş kavramı içine dahil edilmeyen özel bir statü belirlemiştir. Can ve Tuna'ya göre,

Mavi kart sahibi olanların karma statüye sahip oldukları söylenebilir. Bu statünün amacı, çifte vatandaşlığa izin vermeyen ülkelerde bulunan Türk vatandaşlarının Türkiye'deki haklarını korumak ve ülke ile bağlarını koparmamak olarak ifade edilebilecektir. Dolayısıyla bu statü, geçici ara bir çözüm olarak ifade edilmiştir. Bu görüşe göre, *“mavi kart statüsü, bir bakıma vatandaşlık statüsünü andırmaktadır. Bu nedenle statünün maddi anlamda ikincil vatandaşlık veya sınırlı vatandaşlık statüsü olarak da anlaşılabilceğini söylemenin yanlış olmayacağı”* belirtilmektedir.<sup>8</sup>

Sonuç olarak, doğumla Türk vatandaşı olup da vatandaşlıktan çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler, kaybetme anı itibariyle yabancı gerçek kişiler sıfatını alsalar da bu kişiler özellikle miras, taşınır ve taşınmaz edinimi ile ferağ gibi konularda Türk vatandaşları ile eşit işlem görmeye devam edeceklerdir.<sup>9</sup>

#### **1.1.1.2. Birden Fazla Vatandaşlığı Bulunanlar**

Mavi kartlılar izah edilirken bazı ülkelerin yalnızca kendi ülkesinin vatandaşlığını yani tek vatandaşlığı kabul ettiğinden bahsetmiştik. Buna karşılık, bazı ülkelerin iç mevzuatı ise birden fazla ülkenin vatandaşı olunmasını kabul etmektedir. Dolayısıyla,

<sup>8</sup> Hülya Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, (Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi, 2019), s. 48; Ayrıca bkz. Can ve Tuna, *Mavi Kartlı Yabancılar*, s.35.

<sup>9</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s.129-130. Ayrıca TVK 28. Maddesi incelendiği zaman mavi kart sahibi kişilere tanınan haklar ve sınırları daha net görülecektir.

bahsi geçen ülkelerde Türk vatandaşı olan gerçek kişiler, vatandaşlıktan çıkmaksızın bulunduğu ülkenin de vatandaşlığını alabilmektedirler.

Türk vatandaşı olmanın yanında başka bir ülkenin vatandaşı olanların durumu 5718 Sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun'da<sup>10</sup> (MÖHUK) düzenlenmiştir. Anılan Kanunun 4/b maddesine göre; *“birden fazla devletin vatandaşlığına sahip olan kişiler hakkında, bu kişilerin aynı zamanda Türk vatandaşı da olmaları durumunda Türk hukukunun uygulanacağı”* belirtilmektedir. Bu durumda, birden çok vatandaşlığı olan ve bu vatandaşlıklardan biri Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığı olan kişilerin, Türkiye Cumhuriyeti sınırlarında Türk vatandaşı oldukları kabul edilerek yabancı sayılmayacakları belirtilmektedir.<sup>11</sup>

Dolayısıyla, bir veya birden fazla vatandaşlığa sahip olan kişi, vatandaşı olduğu devlet veya devletler dışındaki diğer tüm devletler açısından yabancı sayılmaktadır.<sup>12</sup> Dikkat edilecek olursa, birden çok vatandaşlığa sahip olan kişinin Türkiye’de vatandaş gibi işlem görebilmesi ancak bu vatandaşlıklardan bir tanesinin Türk vatandaşlığı olmasına bağlıdır. Eğer bu kişiler, Türkiye dışında birden fazla ülke vatandaşı iseler Türk hukuku açısından yabancı sayılacaklarına dikkat edilmelidir.

### **1.1.1.3. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Vatandaşı Olanlar**

6458 Sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu (YUKK) 2/f.2 maddesine göre, Türkiye Cumhuriyeti'nin taraf olduğu uluslararası antlaşmaların ya da özel kanunlarda mevcut hükümlerin olması halinde, bu kanun ve antlaşmaların öncelikle uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Türkiye ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) arasında imzalanmış olan *Türkiye Cumhuriyeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşmanın*<sup>13</sup> varlığı nedeniyle KKTC vatandaşlarına YUKK hükümlerinin büyük ölçüde uygulanmayacağı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla özel statü

<sup>10</sup> RGT: 12.12.2007, RGS: 26728

<sup>11</sup> Eksi, *Koruma Hukuku*, s. 38,39.

<sup>12</sup> Selim Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*, (İstanbul:Legal, 2006), s.19.

<sup>13</sup> 99/13783 sayılı *“Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ile Türkiye Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşmanın Onaylanması Hakkında Karar”*, RGT:06.01.2000, RGS: 23928; 4465 sayılı uygun bulma Kanunu, KT:03.11.1999 RGT:11.11.1999, RGS: 23873.

sahibi KKTC vatandaşlarının, anılan anlaşma ile Türk vatandaşları ile eşit işlem göreceği ve bu nedenle vatandaş kapsamında değerlendirilebilecektir.

### 1.1.2. Yabancı Kavramı

Yabancı kavramının kapsamını ve yabancılara tanınan hakları her devlet hükümlerini gereği kendisi belirlemektedir.<sup>14</sup> Bu başlık altında kısaca, uluslararası hukukta, Osmanlı Hukukunda ve Türk Hukukunda yabancı kavramının nasıl tanımlandığına değinilecektir.

Devletler Hukuku Enstitüsü<sup>15</sup> yabancı kavramını, “*bir devletin ülke topraklarında bulunan fakat o devletin vatandaşlığını iddia edebilme hakkı henüz olmayan kimse*”<sup>16</sup> olarak tanımlamıştır. Fakat bu tanım doktrinde eleştirilere maruz kalmıştır. Buna göre bir devlet ile vatandaşlık ilişkisinin varlığı, “iddia” etmekten bağımsız olarak var olan bir konudur.<sup>17</sup> Yani vatandaşlık, iddiadan bağımsız, objektif bir olgudur. Eleştiriye neden olan bir diğer husus ise yapılan tanıma göre bir kişinin yabancı sayılması için o kişinin vatandaşı olduğu ülkeden başka bir ülkede fiziksel olarak bulunması gerekliliğidir. Ancak bir kimsenin yabancı sayılabilmesi için yabancı bir ülkede bulunması gerekmemektedir.<sup>18</sup> Örneğin, kişinin fiziksel olarak bulunmadığı bir ülkede, vatandaşlığa özgü miras gibi belirli haklara sahip olabilir, bu durumda bu kişinin yukarıdaki tanıma göre fiziksel olarak bulunmadığı ülkede yabancı sayılması doğru olmayacaktır.<sup>19</sup> Yabancı tanımının, doktrinde yapılan eleştirilere maruz kalması nedeniyle, Devletler Hukuku Enstitüsü’nün Cenevre toplantısından yaklaşık bir asır

---

<sup>14</sup> Yaşar Kısa, “Yabancı Uyraklı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmesi”, *Maliye Dergisi*, Sayı 128 (1998): s. 68.

<sup>15</sup> Uluslararası Hukuk Enstitüsü, (Institut de Droit International), 8 Eylül 1873’te Belçika’da kurulmuştur.

<sup>16</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri” s.35. Ayrıca bkz. Vahit Doğan, *Türk Yabancılar Hukuku*, (Ankara: Savaş Yayınevi, 2018), s.5; Aysel Çelikel ve Günseli Öztekin Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, 21.Baskı (İstanbul:Beta Yayınları, 2015),s. 16 ; Bülent Çiçekli, *Yabancılar Hukuku*, 4. Baskı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013), s.26; Bülent Çiçekli, *Yabancılar ve Mülteciler Hukuku*, 6. Baskı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), s.24. Devletler Hukuku Enstitüsü’nün yabancı kavramının çevirisi için bkz. Osman Fazıl Berki, *Devletler Hususî Hukuku, Tâbiyet ve Yabancılar Hukuku*, C.I, 7.Baskı (Ankara: Güzel Sanatlar Matbaası, 1970), s.155.

<sup>17</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s.35.

<sup>18</sup> Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*, s.17.

<sup>19</sup> Hale Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri” (Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi, 2012), s.6. Rona Aybay, *Yabancılar Hukuku*, (İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2007), s.6; Bülent Çiçekli, *Yabancılar Hukuku*, (Ankara: Seçkin, 2007), s.20.

sonra, 13 Aralık 1985'te kabul edilmiş olan *Birleşmiş Milletler Genel Kurulunun Yaşadıkları Ülkelerin Uyuşu Olmayan Bireylerin İnsan Hakları Bildirisi* 'nde yabancı kavramı yeniden tanımlanmıştır. Anılan bildiriye göre yabancı, '*bulunduğu ülkenin uyuşu olmayan kişi*' şeklinde tanımlanmıştır.<sup>20</sup> Aynı zamanda Uluslararası Göç Örgütü'nün yayınladığı Göç Terimleri Sözlüğü'nde de benzer bir tanımlama yapılarak bu tanım desteklenmiştir.<sup>21</sup>

Devletler Hukuku Enstitüsü'nün tanımlamış olduğu yabancı kavramı, gerek karşılaştırmalı hukukta gerek Türk Hukuku'nda genel kabul görmüştür.<sup>22</sup> Fakat tarihte bazı hukuk sistemleri, uluslararası hukukta kabul edilen bu tanımı benimsememiş ve uyruk bağından farklı kriterler ile yabancı kavramını tanımlamışlardır. Örneğin, Osmanlı Devleti döneminde dini kriterlere göre yabancı ve vatandaş ayrımı yapılmış ve bu nedenle Müslüman ve gayrimüslimler farklı muamele ile karşılaşmışlardır.<sup>23</sup>

Türk Hukukunda yabancılar hukukuna ilişkin özel bir kanuni düzenleme olmaması nedeniyle yabancı kavramının incelenmesinde diğer yasal düzenlemelerden yararlanıldığı görülmektedir. Yabancı TVK'nın 3/f.1/d maddesine göre, "*Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişi*" şeklinde tanımlanmıştır. 6735 sayılı Uluslararası İşgücü Kanunu<sup>24</sup> 3/f.1/1 maddesinde ve 6458 sayılı YUKK<sup>25</sup> 3/f.1/ü maddesinde de; yabancı kavramı, TVK'da mevcut tanımla aynı şekilde yapılmıştır.<sup>26</sup> Sonuç olarak, Türk Hukukunda yabancı kavramı, uluslararası hukukla paralel bir biçimde vatandaşlık kavramı üzerinden tanımlanmıştır.

Yabancı kavramı tanımlanırken, vatandaşlık bağı olmayan herkesi kapsamına aldığı görülmektedir. Bu nedenle, yabancı kavramının kapsamı genişlemiştir. Dolayısıyla,

---

<sup>20</sup> Aybay, *Yabancılar Hukuku*, s.13.

<sup>21</sup>"Yabancı: Belirli bir Devlet açısından o Devletin uyuşunda olmayan kişi." bkz. IOM (Uluslararası Göç Örgütü ) (2009) Göç Terimleri Sözlüğü, Cenevre: IOM, Yayın No: 18 [https://publications.iom.int/system/files/pdf/im131\\_turkish\\_2ndedition.pdf](https://publications.iom.int/system/files/pdf/im131_turkish_2ndedition.pdf) Erişim: 10.11.2020.

<sup>22</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s.35.

<sup>23</sup> Osmanlı Devleti'ne ilişkin kavramlar, II. Bölümde Cumhuriyetten Önce Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi Başlığı altında ayrıntılı incelenecektir.

<sup>24</sup> 6735 sayılı Uluslararası İşgücü Kanunu, Kabul Tarihi:28.07.2016, RGT: 13.08.2016 RGS:29800

<sup>25</sup> RGT: 11.04.2013 RGS:28615.

<sup>26</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 34.

farklı bir ülkenin vatandaşı yabancı kişi olabildiği gibi vatansız kişiler ve mülteciler de yabancı kişi kapsamına dahil olabilecektir.<sup>27</sup> Aynı şekilde, çok daha farklı statüleri temsil eden göçmenler, sığınmacılar, NATO mensupları ve özel statülü kişiler de yabancı statüsüne girmektedir.<sup>28</sup>

### 1.1.3. Yabancı Kişilik Türleri

#### 1.1.3.1. Genel Olarak Kişilik Kavramı

Kişi, hukukta hak ehliyetine sahip olan varlıkları ifade eder.<sup>29</sup> Türk Hukukunda, Türk Medeni Kanunu<sup>30</sup> ve diğer yasal mevzuatlar incelendiği zaman gerçek ve tüzel kişi olmak üzere iki tür kişi karşımıza çıkmaktadır. Bu başlık altında sırasıyla, Türk Hukukunda gerçek ve tüzel kişilerin kimler olduğunu ve bu kişilerin hak ve fiil ehliyetini nasıl kazandıkları konuları irdelenecektir.

Kişilik, TMK 28. maddesine göre, “*Kişilik çocuğun sağ olarak tamamıyla doğduğu anda başlar ve ölümlerle sona erer. Çocuk hak ehliyetini, sağ doğmak koşuluyla, ana rahmine düştüğü andan başlayarak elde eder.*” şeklinde düzenlenmiştir. Madde metninden anlaşılacağı üzere, kişilik çocuğun sağ olarak tamamıyla doğduğu anda başlayıp ölmesiyle sona ererken; hak ehliyeti kişiliğin başlamasından daha önce doğmaktadır. Hak ehliyetinin kapsamı ise TMK’nın 8. maddesinde belirlenmiştir. Madde metnine göre, “*Her insanın hak ehliyeti vardır. Buna göre bütün insanlar, hukuk düzeninin sınırları içinde, haklara ve borçlara ehil olmada eşittirler.*” Hukuk düzeninde, insanlar kişi olarak kabul edilmekte ve bunu ifade edebilmek için “*gerçek*

---

<sup>27</sup> Yılmaz Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, 3. Baskı (İstanbul: İÜHF Yayınları, 1976), s. 8.

<sup>28</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s.36. Ayrıca bkz. Ekşi, *Koruma Hukuku*, s.39; Çiçekli, *Yabancılar Hukuku*, 2013, s.26.; Pelin Güven, “Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyraklı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35’inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi”, *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, Cilt:31, Sayı 2 (2011) s. 206.

<sup>29</sup> Mustafa Dural ve Tufan Ögüz, *Türk Özel Hukuku Cilt II, Kişiler Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2015), s.5.

<sup>30</sup> Türk Medeni Kanunu bundan sonra TMK olarak kısaltılacaktır.

*kişiler*” terimi kullanılmaktadır.<sup>31</sup> Yani gerçek kişi insanlardır. Bütün çağdaş hukuk sistemleri de gerçek kişiyi insan olarak kabul etmektedir.<sup>32</sup> Yapılan tanımlar her ne kadar kişilik ifadesine yer verse de insana özgü doğma, ölme gibi ibarelerin kullanılması, ‘*gerçek kişiler*’ teriminin kullanılmasını destekler niteliktedir. Bu durumda gerçek kişiler, haklara ve borçlara ehil olan kimselerdir. Kanunda verilen tanımlar ışığında gerçek kişi, “*haklara ve borçlara sahip olabilen ve kişilik hakkını sağ ve tamamıyla doğduğu anda kazanan*” şeklinde tanımlanabilir.<sup>33</sup>

Tüzel kişi sözlük anlamı itibariyle; “*Hukuki kişi, gerçek kişinin karşıtı olarak kullanılan hukukun yarattığı kişi, başlı başına varlığı olmak üzere kurulan dernek ve ortaklıklarla, kendilerine özgü bir varlığı veya belirli bir amacı bulunan kurumlar*”<sup>34</sup> olarak tanımlanmıştır. Yani tüzel kişi, gerçek kişi olmasa da kişi sıfatına sahip olan varlıkları ifade etmektedir.<sup>35</sup> Tüzel kişilerin hukuk süjesi olarak kabul edilmesini Dural ve Ögüz iki olguya dayandırmaktadır. Birincisi, gerçek kişilerin yaşamının kısıtlı olması ve bu nedenle insan hayatının yeterli olmayacağı bazı amaçlara ulaşmak için bünyesinde bulunan kişilerin değişiminden etkilenmeyen bir varlığa ihtiyaç duyulmasıdır. İkincisi ise, yine amaçlarına ulaşabilmek için gerekli olan gücü bir kişinin karşılayamaması ancak kişiler güçlerini birleştirdikleri zaman amaçlarına ulaşabilmesi için böyle bir kişilik türüne ihtiyaç duyulmasıdır.<sup>36</sup> TMK’nun 47. maddesinde ise tüzel kişilik, “*Başlıbaşına bir varlığı olmak üzere örgütlenmiş kişi toplulukları ve belli bir amaca özgülmiş olan bağımsız mal toplulukları, kendileri ile ilgili özel hükümler uyarınca tüzel kişilik kazanırlar*” şeklinde tanımlanmıştır.

Tüzel kişilerin de haklara ve borçlara ehil olması gereken ihtiyaçtan dolayı kanun koyucu, tüzel kişilerin hak ve fiil ehliyetlerinden bahsetmiştir. Buna ilişkin, TMK’nun

---

<sup>31</sup> Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, Cilt 1, (İstanbul: Beta, 2018), s.237-241.

<sup>32</sup> Dural ve Ögüz, *Kişiler Hukuku*, s.7. “öyleki eski hukuk sistemlerinde köleler eşya kabul ediliyordu ve hukuki işleme konu olabiliyordu. Ancak köleliğin kaldırılması ile birlikte tüm insanlar kişi olarak kabul edilmiş ve bir kısım insanın eşya sayılmasına ilişkin uygulama sona ermiştir.(İnsan Hakları Evrensel Bildirisi 4, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 4/b)

<sup>33</sup>Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 36; Aydın Zevkliler ve Ayşe Havutçu, *Medeni Hukuk Temel Bilgiler*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005), s. 97,98.

<sup>34</sup>Bahar Üstündağ, “Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri”, (Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, 2010), s.28; Ayrıca bkz. Ejder Yılmaz, *Hukuk Sözlüğü*, (Ankara:Yetkin, 1996), s. 839.

<sup>35</sup> Dural ve Ögüz, *Kişiler Hukuku*, s.209.

<sup>36</sup> Dural ve Ögüz, *Kişiler Hukuku*, s. 209.

48. maddesinde, *“tüzel kişiler, cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehildirler”* demek suretiyle tüzel kişilerin, gerçek kişilere yani insana özgü haklar dışındaki hak ve borçlara ehil olmasına ilişkin bir düzenleme getirilmiştir. TMK’nın 49. maddesinde, *“tüzel kişiler, kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olmakla, fiil ehliyetini kazanırlar”* demek suretiyle tüzel kişilerin fiil ehliyeti kazabilmesinin gerekli organlara sahip olması halinde mümkün olacağından bahsetmiştir. Dolayısıyla tüzel kişiler, kendilerini oluşturan kişilerden ayrı olarak hak ve fiil ehliyetine sahip olan, hak ve fiil ehliyetini kendilerinde barındırmaları nedeniyle de haklara ve borçlara ehil olan kimseleri ifade etmektedir. Görüleceği üzere, hakkın süjesi olma yönünden gerçek ve tüzel kişiler bakımından eşitlik söz konusuyken, hak sahibi olma ve borç altına girme yönünden aralarında nicelik ve kapsam açısından farklılıklar mevcuttur.<sup>37</sup> Tüzel kişilerin yerleşim yeri ise TMK’nın 51. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, *“tüzel kişinin yerleşim yeri, kuruluş belgesinde başka bir hüküm bulunmadıkça işlerinin yönetildiği yerdir.”* Görüleceği üzere, anılan hükümde kanun koyucu tüzel kişilerin kurucu ve organlarına ikametgahlarını belirleme yetkisi vermiştir.<sup>38</sup> Ancak kurucu ve organları bu belirlemeyi tüzel kişiliğin kuruluş belgesinde belirlememişse, tüzel kişinin *“işlerinin yönetildiği yer”* ikametgahı sayılacaktır. İşlerinin yönetildiği yer kavramı ise tüzel kişiliğin günlük yönetim işlerinin yönetildiği yeri ifade etmektedir.<sup>39</sup>

Sonuç olarak, Türk Hukuku’nda kişilik, gerçek ve tüzel kişi olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Gerçek ve tüzel kişilerin kimler olduğu ve hangi haklara sahip olduklarına kısaca değinilmiştir. Türk Hukuku’nda yapılan bu ayrımı yabancı kavramı açısından yapmak yanlış olmayacaktır. Bu durumda yabancı kavramı ikiye ayrılmaktadır; yabancı gerçek kişi ve yabancı tüzel kişi. Gerçek ya da tüzel kişinin yabancılık niteliğinin tespiti, bir anlamda vatandaşlığının tespiti olduğundan Türk Hukukuna göre gerçek ve tüzel kişilerin yabancılık vasfının nasıl tespit edileceği ayrı başlıklarda anlatılacaktır.

<sup>37</sup> Dural ve Ögüz, *Kişiler Hukuku*, s.8.

<sup>38</sup> Dural ve Ögüz, *Kişiler Hukuku*, s.261.

<sup>39</sup> Dural ve Ögüz, *Kişiler Hukuku*, s.261.

### 1.1.3.2. Yabancı Gerçek Kişi Kavramı

Yabancı kavramından bahsederken yabancı gerçek kişilerin tanımının vatandaşlık üzerinden yapıldığını görmüştük. Yabancı kavramı ve gerçek kişi kavramına ilişkin açıklamalarımız ışığında, yabancı gerçek kişiyi, “*Türkiye Cumhuriyeti Devletiyle vatandaşlık bağı olmayan, sağ ve tamamıyla doğduğu anda haklara ve borçlara sahip olabilen kişi*” şeklinde tanımlamak mümkündür.<sup>40</sup>

Yabancı gerçek kişi kavramı, yapılan tanımlar ışığında değerlendirildiğinde vatandaş olunan ülke ve vatandaşlık durumları üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir. Tanımdaki vatandaşlık yoğunlaşması göz önünde bulundurularak yabancı ülke vatandaşları; göçmenler, vatansızlar, mültecilere (sığınmacılara) yabancıların hukuki durumuna ayrı olarak değinilecektir.<sup>41</sup>

#### 1.1.3.2.1. Vatansızlar

Gerçek kişiler, her zaman bir ülkeyle vatandaşlık bağı kuramayabilir. Bir kişinin, herhangi bir devletin vatandaşlığını kazanabilme koşullarının hiçbirine uymadığı durumlarda vatansızlık statüsü ortaya çıkmaktadır.<sup>42</sup> Örneğin, doğum yeri esasını kabul etmiş olan bir devlet vatandaşının, kan esasını kabul etmiş olan bir devlette doğan çocuğu vatansız olabilmektedir.<sup>43</sup> Bu durumda, vatandaşlık bağı ile hiçbir ülkeye bağlı olmadıkları için bu kişiler, bütün devletlerde yabancı sayılırlar.

Vatansız kişi, bir ülkenin vatandaşlığına sahip olmadığından, o kişiye veya mülküne karşı işlenen milletlerarası hukuka aykırı herhangi bir eylem için hiçbir devletin diplomatik korumasından faydalanamaz.<sup>44</sup> Bu durum uluslararası platformda sorun

<sup>40</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 36.

<sup>41</sup> Doğan, *Türk Yabancılar Hukuku*, s.7. Ayrıca bkz.; Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s.17 vd.

<sup>42</sup> Nomer, *Türk Vatandaşlık Hukuku*, s. 42.

<sup>43</sup> Kemal Alkan, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi Meselesinin Güncel Mevzuat Işığında Değerlendirilmesi”, (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, 2020), s. 4. Ayrıca bkz. Erkan Solmaz, “Yabancılar Taşınmaz Satışı”, (Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, 2015), s. 6.

<sup>44</sup> Fidan Akyol, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, (Uzmanlık Tezi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Müdürlüğü, 2012), s. 3.

olmuş ve tartışılmıştır. Tartışmalar sonucunda, Birleşmiş Milletlerin öncülüğünde 1954 tarihli *Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme*<sup>45</sup> ve 1961 tarihli *Vatansızlığın Azaltılması Konusunda Sözleşme* imzalanmıştır. 1954 tarihli Vatansızların Statüsü Hakkındaki Sözleşmenin 1. maddesinde vatansız kişi, “*kendi yasalarının işleyişi içinde hiçbir Devlet tarafından vatandaş olarak sayılmayan bir şahıs*”<sup>46</sup> şeklinde tanımlanmıştır.

Bahsi geçen sözleşmeler gibi birçok uluslararası sözleşme ve ikili antlaşmalarla, vatansız kavramı tanımlanmaya çalışılmıştır. Fakat önemli olan anılan sözleşmelerin de içeriği olan vatansızların hukuki durumunun korunmasıdır. Her ne kadar vatansız ve yabancı kavramı aynı veya benzer kavramlar gibi görünse de uygulamada yabancı ve vatansızlar hiçbir zaman benzer statüde olmamışlardır. Çünkü devletler, vatandaşlarının buldukları ülkelerle ikili veya çok taraflı anlaşmalar imzalamış ve yapılan bu anlaşmalar ile karşılıklı olarak vatandaşlarının çeşitli haklardan yararlanmalarını sağlamışlardır.<sup>47</sup> Vatansız kişilerin herhangi bir devlet ile vatandaşlık bağı kuramadığı için bu kişiler, iki taraflı anlaşmalarla korunamamış ve anlaşmalardan yararlanamamışlardır.<sup>48</sup> Fakat vatansızların, yabancıların sahip olduğu haklara buldukları ülkede sahip olamamaları mağduriyetlerine sebebiyet vermemesi için bu kişilere Türk Hukuku’nda bazı hak ve güvenceler verilmiş ve mağduriyetleri bir nebze olsun hafifletilmeye çalışılmıştır.<sup>49</sup>

Öte yandan, vatansız kavramı, gerçek kişilere özgü ise de tüzel kişiler bakımından da söz konusu olabilir. Bugün hiçbir devletin tabiiyetinde olmayan, Birleşmiş Milletler

---

<sup>45</sup> 2014/6866 sayılı “Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşmeye Katılmamız Hakkında Karar” için bkz. RGT: 25.10.2014, RGS: 29156.

<sup>46</sup> Sibel Safi, *Mülteci Hukuku*, (İstanbul:Legal Yayıncılık, 2018), s. 38.

<sup>47</sup> Akyol, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, s. 4.

<sup>48</sup> Çelikel ve Gelgel Günseli, *Yabancılar Hukuku*, s. 17-18.

<sup>49</sup> 6458 Sayılı YUKK m. 51’e göre “*Vatansız Kişi Kimlik Belgesine sahip kişiler; a) Bu Kanundaki ikamet izinlerinden birini almak üzere talepte bulunabilirler, b) Kamu düzeni veya kamu güvenliği açısından ciddi tehdit oluşturmadıkları sürece sınır dışı edilmezler, c) Yabancılarla ilgili işlemlerde aranan karşılıklılık şartından muaf tutulurlar, ç) Çalışma izniyle ilgili iş ve işlemlerde 4817 sayılı Kanun hükümlerine tabidirler, d) 5682 sayılı Kanununun 18 inci maddesi*” hükümlerinden yararlanabilirler.

Örgütü, NATO, Kızılhaç gibi uluslararası tüzel kişileri, vatansız tüzel kişi kapsamına dahil edilebilir.<sup>50</sup>

Sonuç olarak, vatansız kişilere devletler kendi hukuklarında imtiyazlar tanımışlarsa da, herhangi bir devletle vatandaşlık bağı bulunmayan bu kişiler tüm devletler bakımından yabancı kabul edilmişlerdir.<sup>51</sup>

### 1.1.3.2.2. Mülteciler ve Şartlı Mülteciler

Arapça kökenli bir sözcük olan mülteci, Türk Dil Kurumu'nun (TDK) sözlüğünde sığınmacı olarak karşımıza çıkmaktadır. Sığınmacı sözcüğüyse TDK Büyük Türkçe Sözlükte, "*Başka bir ülkeye veya yere sığınmış olan kişi, sığınık, mülteci; Yabancı bir ülkede iltica etmeden önce belirli bir süre kalan kimse.*"<sup>52</sup> şeklinde tanımlanmıştır. Fakat mülteci ve sığınmacı birbirinden farklı kavramlardır. Buna göre, sığınmacı, iltica başvurusunda bulunduğu halde yetkili makamlar tarafından hakkında henüz karar verilmeyerek mülteci statüsü kazanmamış kişileri tanımlamak için kullanılır. Dolayısıyla, mülteci kavramı kelime kökeni itibarı ile iltica eden anlamına gelmekte olup sığınmacıdan farklı statüye sahip yabancıları ifade etmektedir.

1951 yılında Cenevre'de imzalanan *Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme*<sup>53</sup>'de mülteci kavramı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır:

Mülteci, ırkı, dini, tabiiyeti, belirli bir sosyal gruba mensubiyeti veya siyasi düşünceleri nedeniyle zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yahut tabiiyeti yoksa ve bu tür olaylar sonucu önceden mutâden ikamet ettiği ülke dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen şahıstır.<sup>54</sup>

<sup>50</sup> Gülseren Y. Öztürk, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinme Ehliyeti", (Yüksek Lisans Tezi, Yaşar Üniversitesi, 2014), s. 13.

<sup>51</sup> Vahit Doğan ve Hasan Odabaşı, *Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku*, (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2004), s.275.

<sup>52</sup> TDK Sözlükleri için bkz. <https://sozluk.gov.tr> Erişim: 10.10.2020.

<sup>53</sup> RGT: 5.09.1961, RGS: 10898. Cenevre'de 28 Temmuz 1951 tarihinde imzalanan "Mültecilerin Hukuki Durumuna İlişkin Sözleşme" 1961 yılında Türkiye tarafından kabul edilip onaylanmıştır

<sup>54</sup> Alkan, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi Meselesinin Güncel Mevzuat Işığında Değerlendirilmesi", s. 5: 1951 Cenevre Sözleşmesi'nde mülteci tanımı zaman sınırlaması ile kabul edilmişti. Mülteci tanımında '*1 Ocak 1951 tarihinden önce cereyan eden olaylar nedeniyle*' ifadesi yer

*Mültecilerin Hukuki Statüsüne İlişkin Sözleşme*'nin taşınmaz edinme ve ücretli çalışma başlıkları olan 13. ve 17. maddelerinde ise, sözleşmeye taraf olan devletlerin, yasal olarak ülkelerinde ikamet eden mültecilere, aynı şartlarda yabancı bir ülkenin vatandaşına uygulamakta oldukları en müsait muameleyi uygulayacakları hüküm altına alınmıştır. Sözleşmenin 3. maddesinde ise sözleşme hükümleri, bütün mültecilere ırk, din, köken ülkesi bakımından herhangi bir ayırım gözetilmeksizin eşit uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Görüleceği üzere, BM'nin öncülük ettiği Cenevre Sözleşmesi, temel hak ve hürriyetleri düzenleyen İnsan Hakları Evrensel Beyanamesi karşısında tüm insanların bu haklardan ayırım yapılmaksızın yararlanmasını hedeflemektedir.<sup>55</sup>

Türkiye bu sözleşmeye taraf olması nedeniyle sözleşmedeki tanımı 6458 sayılı YUKK'nun 61. maddesinde yeniden ifade etmiş ve bahsi geçen durumlarla karşılaşan yabancı kişilere mülteci statüsü verilmiştir. Sözü edilen maddeye göre mülteci şöyle tanımlanmaktadır:

Avrupa ülkelerinde meydana gelen olaylar nedeniyle; ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncelerinden dolayı zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancıya veya bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişidir.<sup>56</sup>

YUKK'nun 62. maddesinde ise şartlı mülteci tanımlanmıştır. Buna göre,

Avrupa ülkeleri dışında meydana gelen olaylar sebebiyle; ırkı, dini, tabiiyeti, belli bir toplumsal gruba mensubiyeti veya siyasi düşüncelerinden dolayı zulme uğrayacağından haklı sebeplerle korktuğu için vatandaşı olduğu ülkenin dışında bulunan ve bu ülkenin korumasından yararlanamayan, ya da söz konusu korku nedeniyle yararlanmak istemeyen yabancıya veya bu tür olaylar sonucu önceden yaşadığı ikamet ülkesinin dışında bulunan, oraya dönemeyen veya söz konusu korku nedeniyle dönmek istemeyen vatansız kişiye statü belirleme işlemleri

---

almaktaydı. Bunun anlamı, 1 Ocak 1951 tarihinden sonra meydana gelen olaylar sebebiyle mültecilik statüsü kazanılamayacaktı; ancak zaman sınırlaması 1951 Cenevre Sözleşmesi'ne Ek 1967 Protokolü ile kaldırılmıştır. Türkiye bu Protokol'ü 1968 yılında kabul etmiştir. Protokol'ün akit devletler açısından bağlayıcılık kazandığı andan itibaren mülteci tanımında zaman sınırlaması uygulanamayacaktır.

<sup>55</sup> Karakaya Parlakyıldız, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri*, s.39.

<sup>56</sup> RGT: 11.4.2013, RGS:28615

sonrasında şartlı mülteci statüsü verilir. Üçüncü ülkeye yerleştirilinceye kadar, şartlı mültecinin Türkiye’de kalmasına izin verilir, denilmek suretiyle hüküm altına alınmıştır.<sup>57</sup>

Bu tanımları doğru anlaşılabilmesi için şartlı mülteciler ile mülteciler arasındaki farkın belirlenmesi gerekmektedir.<sup>58</sup> Mülteci ve şartlı mülteci kavramlarının kapsamının kanuni tanımına bakıldığında Avrupa ülkelerinden gelen ile Avrupa ülkelerinden gelmeyen kişi ayrımı yapıldığı görülmektedir. YUKK’a göre Avrupa’da meydana gelen ve bahsi geçen olaylardan dolayı Türkiye’ye gelen kişiler mülteci olarak anılırken, Avrupa dışında meydana gelen ve bahsi geçen olaylardan dolayı Türkiye’ye gelen kişiler şartlı mülteci olarak anılmaktadır. Bir diğer fark ise şartlı mültecilere, güvenilir üçüncü ülkeye yerleştirilinceye kadar Türkiye’de kalmaları için kendilerine verilen Uluslararası Koruma Statüsü Sahibi Kimlik Belgesi’dir.<sup>59</sup> Bu belge mültecilere ikamet ve çalışma izni<sup>60</sup> yetkisi verirken, şartlı mültecilere çalışma izni yetkisi vermemektedir.<sup>61</sup> Dolayısıyla şartlı mültecilerin Türkiye’de çalışabilmeleri için ayrıca bir çalışma izni almaları gerekmektedir.

Yukarıda sayılan nedenlerden dolayı vatandaşlık bağıyla bağlı olduğu devlet dışındaki başka bir devletin sınırları içinde bulunan kişiler, her ne kadar özellik taşımayan yabancılara göre farklı bir statüde olsalar da hukuken buldukları ülkenin vatandaşı sayılamayacağından, gerçekten vatandaşı olduğu devlet dışında kalan tüm devletler bakımından yabancı statüsünde olacaklardır.<sup>62</sup>

### 1.1.3.2.3. Göçmenler

Göçmen (muhacir), vatandaşlık bağı ile bağlı bulunduğu ülkeyi çeşitli sebeplerle (ekonomik, siyasi, dini vb.) terk ederek başka bir ülkeye yerleşmek maksadı ile giden kişileri ifade etmektedir.<sup>63</sup> Göçmenlerin mültecilerden farklı olduğuna dikkat edilmesi

<sup>57</sup> RGT: 11.4.2013, RGS:28615.

<sup>58</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 40; Süheylâ Balkar Bozkurt, “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Uyarınca Öngörülen Uluslararası Koruma Türleri”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 10, Sayı:127 (2015), s. 60.; Asar Aydoğan, *Yabancılar Hukuku*, 4. Baskı (Ankara: Seçkin Yayınları, 2018), s. 189-190.

<sup>59</sup> Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s.23,24.

<sup>60</sup> Madde metni için bkz. YUKK m.89/4/b

<sup>61</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 41.

<sup>62</sup> Üstündağ, “Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 22.

<sup>63</sup> Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s.27.

gerekmektedir. Buna göre göçmenler, ekonomik nedenlerle ve daha iyi yaşam koşullarına ulaşmak ve yerleşmek amacıyla göç ederlerken mülteciler, baskı, zulüm ve can korkusu gibi nedenlerle başka ülkeye iltica etmektedirler.

Türk mevzuatında göçmenlik 5543 sayılı İskân Kanunu'nda düzenlenmiştir. İlgili Kanunun 3/d maddesine göre göçmen, "*Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelip bu Kanun gereğince kabul olunanlardır*"<sup>64</sup> şeklinde tanımlanmıştır. Kanunun 7. maddesi ise, Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlılığının tayin ve tespitini yapma görevini Cumhurbaşkanı'na vermiştir.<sup>65</sup>

İskân Kanunu'nda dört çeşit göçmenden bahsedilmektedir. Bunlar; serbest göçmen, iskânlı göçmen, münferit göçmen ve toplu göçmenlerdir.<sup>66</sup> Göçmenlerin hukuki statüsünü belirlenmesinde İskan Kanun'un 8/f.3,4 maddesi yol gösterici niteliktedir. Buna göre;

Özel kanunlarla yurdumuza getirilen iskânlı göçmenler, sınırlarımızdan yurda girdikten sonra geçici veya kesin iskânları için belirlenen yerlerin, serbest göçmenler ise yerleştikleri yerlerin en büyük mülki amirine müracaatla kendileri ve aile fertleri için "*Vatandaşlığa Girme Beyannamesi*"ni imzalayarak "*Göçmen Belgesi*" almaya mecburdur. Göçmen Belgesi, iki yıl için geçerli olup geçici kimlik belgesi olarak kullanılır. Bu belgede, göçmenin bu kanunun hangi maddesi uyarınca

<sup>64</sup> 5543 sayılı İskân Kanunu, Kabul Tarihi: 19.9.2006, RGT: 26.09.2006 RGN: 26301.

<sup>65</sup> 02/07/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 174'üncü maddesi ile; bu fıkrada yer alan "*ilgili bakanlıkların görüşü alınarak Dışişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulu*" ibaresi "*Cumhurbaşkanı*" olarak değiştirilmiştir.

<sup>66</sup> 5543 sayılı Kanun m.3/e, f, g, ğ. : **Serbest göçmen**, İskan Kanunun'un 6. Maddesinde "*Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olup Türkiye'ye toplu halde veya tek başına yerleşmek amacıyla gelen ve Devletin imkânları ile iskân edilmeleri yönünde bir talepleri olmamak koşuluyla yurdumuza kabul edilenlerdir.*" Şeklinde tanımlanmıştır. İskân Kanunu'na göre göçmen çeşitlerinden bir diğeri iskânlı göçmendir. Buna göre **iskanlı göçmen**, "*Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olup, özel kanunlar kapsamında ülke dışından getirilmiş olan ve bu yasa hükümlerince taşınmaz mal verilme suretiyle iskânları sağlananlardır.*" Örnek olarak, kabileler halinde Ukrayna'dan ülkemize getirilerek Erzincan'da ikamet ettirilen Ahıska Türkleri verilebilir. İskân Kanunu'na göre göçmen çeşitlerinden bir diğeri olan **Münferit göçmen**, "*Türk kültürüne bağlı ve Türk soyundan olup bir aile olarak yurdumuza yerleşmek üzere gelenlerdir.*" Şeklinde tanımlanmıştır.İskân Kanunu'na göre göçmen çeşitlerinden sonu olan **toplu göçmen** "*Türk kültürüne bağlılığı olan ve Türk soylu olan ve de iki ülkenin karşılıklı olarak aralarında yaptığı anlaşma kapsamında toplu olarak yurdumuza yerleşmek amacıyla gelen ailelerdir.*" Şeklinde tanımlanmıştır. Ayrıca, İskân Kanunu'nun 17'nci maddesinde aile olarak kabul edilenler; karı koca olanlar; ana ve baba ya da sadece sağ olan biriyle beraber evlenmemiş çocuklar; evli çocuklar, evli torunlar ile çocuksuz erkek ve kadın dullar; babasız ve anasız kardeş çocuklar da birlikte ve eşit hisselerle, aile olarak kabul edilmişlerdir.

yurda kabul edildiği belirtilir. Göçmen olarak kabul edilenler, gerekli işlemlerin ilgili kuruluşlarca tamamlanmasından sonra Cumhurbaşkanı kararıyla vatandaşlığa alınırlar.<sup>67</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, yerleşmek amacıyla Türkiye'ye gelen göçmenlerin "*Vatandaşlığa Girme Beyannamesi*"ni imzalayarak '*göçmen belgesi*' alması mecburidir. Göçmen belgesini alan kişiler ise anılan belgeyi aldıktan sonra vatandaş statüsünde olamamakta, yalnızca göçmen olarak ayrı bir statüde kabul edilmektedirler. Göçmen olarak kabul edilen bu kişiler, gerekli işlemlerin ilgili kuruluşlarca tamamlanmasından sonra Cumhurbaşkanı kararıyla vatandaş olarak alınabileceklerdir. Dolayısıyla göçmenler, Cumhurbaşkanı'nın kararına kadar olan süreçte yabancı statüsünde olacak, Cumhurbaşkanı kararıyla vatandaşlığa alınırlarsa ancak o zaman vatandaş statüsünde kabul edileceklerdir.

### **1.1.3.3. Yabancı Tüzel Kişi Kavramı**

Yabancı kavramı, gerçek kişilerde olduğu gibi tüzel kişileri de ilgilendiren bir konudur. Yabancılık kavramını tüzel kişiler üzerinden düşündüğümüz zaman, uyruk kavramı kullanılmaktadır.<sup>68</sup> Tüzel kişilerin uyruğu, diplomatik ilişkiler sonucu verilen ayrıcalıkları kullanabilmeleri açısından önem taşımaktadır. Ayrıca, yabancı tüzel kişilerle ilgili olan uyuşmazlıklarda milletlerarası usul hukukuna ait bazı problemlerin çözümü ve uygulanacak hukuk açısından tüzel kişinin hangi devlete bağlı olduğunun bilinmesi kanunlar ihtilafı bakımından önem arz etmektedir.<sup>69</sup> Tüzel kişilerin de gerçek kişiler gibi bir tabiiyeti vardır ve buna göre, tüzel kişiler buldukları ülkenin tabiiyetini taşıyorsa yabancı kavramı içinde sayılabilecektir.<sup>70</sup>

Türk Hukukunda tüzel kişiler, kar amacı güdüp/gütmemesine göre ikiye ayrılır; kar amacı güden tüzel kişiler şirketler iken, kar amacı gütmeyen tüzel kişiler dernek ve vakıflardır. Mukayeseli hukukta tüzel kişilerin yabancılığın tespitinin yapılabilmesi için ortaklarının tabiiyeti, ortaklık merkezinin bulunduğu yer, ortaklığın denetimini

<sup>67</sup> RGT: 26.09.2006 RGN: 26301.

<sup>68</sup> Gülören Tekinalp, *Türk Yabancılar Hukuku*, (İstanbul: Beta Yayınevi, 2002), s. 56.

<sup>69</sup> Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s.34.

<sup>70</sup> Öztürk, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinme Ehliyeti", s. 21; Ayrıntılı bilgi için bkz. Tekinalp, *Türk Yabancılar Hukuku*, s. 7; Hüseyin Pazarıcı, *Uluslararası Hukuk*, (Ankara: Turhan Kitapevi, 2013), s. 67 vd.

elinde bulunduran devletin vatandaşlığı, ortaklığın kurulduğu yer ve sermayenin toplandığı ülke olmak üzere beş kriter esas alınmaktadır.<sup>71</sup> Her devlet, tüzel kişilerin uyruğunun tespiti kıstaslarının neler olacağını belirleme hakkına sahiptir. Dolayısıyla, Türk Hukukunun, şirket, dernek ve vakıfların yabancılik tespitini de hangi kriterleri göz önünde bulundurduğunu incelememiz yerinde olacaktır.

#### 1.1.3.3.1. Yabancı Şirketler

Her devlet egemenlik hakkı gereği kendi toprakları üstünde bulunan topluluklara tüzel kişilik kazandırma şartlarını da belirler. Türk mevzuatında, tüzel kişiliğin kazandırılmasına ilişkin Türk Ticaret Kanunu'nun<sup>72</sup> (TTK) 355. maddesinde “*Şirket ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır.*” ifadesine yer verilmiştir. Dolayısıyla Türk Hukukuna göre, bir şirketin tüzel kişilik kazanması tescil şartına bağlanmıştır. Bazı tüzel kişiler, merkezleri Türkiye dışında olmasına rağmen Türkiye’de şube açma talebinde bulunabilmektedir. Türkiye’de şube açmak isteyen bu şirketlerin Türk Hukukuna göre tüzel kişilik kazanması ise TTK’nın 40/4 maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, “*Merkezleri Türkiye dışında bulunan ticari işletmelerin, Türkiye’deki şubeleri, kendi ülkelerinin kanunlarının ticaret unvanlarına ilişkin hükümler saklı kalmak şartıyla, yerli ticari işletmeler gibi tescil olunur.*” Madde metninden de anlaşılacağı üzere, merkezi Türkiye dışında bulunan ortaklıklar yabancı kabul edilmektedir. Burada açıktır ki, ticaret şirketlerinin tabiiyetini belirlemede kuruluş yeri, sermayesi bulunduğu yer gibi kıstaslar değil merkezinin bulunduğu yer kıstası kabul edilmiştir.<sup>73</sup> TMK’nın 51. maddesinde bahsetmiş olduğumuz tüzel kişilerin yerleşim yeri ifadesi burada merkezin bulunduğu yer olarak kabul edilecektir. Böylece tüzel kişilerin tabiiyeti, ticaret şirketi merkezinin bulunduğu yer hangi ülkede ise o ülkenin tabiiyetinde sayılacaktır. Merkezi ise, kuruluş belgesinde geçen yer, eğer yoksa fiilen tüzel kişiliğin işlerinin yönetildiği yer tabiiyetinin olduğu ülke olarak kabul edilecektir.

---

<sup>71</sup> Stephen, Hodgson, Cormac, Cullinan, ve Karen, Campbel, “Land Ownership and Foreigners : A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to The Acquisition and Use of Land by Foreigners”, *FAO Legal Papers Online*, December 2003, s. 12. [www.fao.org/legal/default.htm](http://www.fao.org/legal/default.htm) (12.09.2020).

<sup>72</sup> RGT: 14.02.2011, RGS: 27846

<sup>73</sup> Öztürk, "Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinme Ehliyeti”, s.23.

MÖHUK'un 9/4 maddesinde ise yabancı tüzel kişilere uygulanacak hukuk yönünden bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre ise; *“Tüzel kişilerin veya kişi veya mal topluluklarının hak ve fiil ehliyetleri, statülerindeki idare merkezi hukukuna tabidir. Ancak fiilî idare merkezinin Türkiye'de olması hâlinde Türk hukuku uygulanabilir.”* MÖHUK'a göre, yabancı tüzel kişilere ilişkin şirket veya dernek/vakıf ayrımı yapılmadığına dikkat edilmelidir. Ayrıca yabancı tüzel kişilerin, hak ve fiil ehliyetlerini idare merkezi hukukuna göre kazanacağı da hüküm altına alınmıştır. Bu durumda MÖHUK'ta yapılan düzenleme TTK ve TMK ile yapılan düzenleme ile paralel bir düzenleme olup, tüzel kişiliğin vatandaşlığının tespitinde, idare merkezi eğer yoksa fiilen tüzel kişiliğin işlerinin yönetildiği yer kıstasına göre bir değerlendirme yapılmıştır.

Bütün bu açıklamaların yanı sıra, konumuzu ilgilendiren en önemli kanunlardan biri olan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun<sup>74</sup> 35. maddesinin son şeklinde ise tüzel kişilik; *“Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketler”* şeklinde tanımlanmıştır. Anılan maddeye göre, yabancı şirket, yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip şirket olarak ifade edilmiştir. Yabancı tüzel kişiliğe sahip şirketler açısından yapılacak olan açıklamalar, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun, özel kanun olması ve konumuz açısından önemli bir kanun olması nedeniyle bu tanım esas alınarak yapılacaktır.

#### **1.1.3.3.2. Yabancı Dernek ve Vakıflar**

Türk hukukunda dernekler, TMK'nın 56. maddesine göre, *“Dernekler, gerçek veya tüzel en az yedi kişinin kazanç paylaşma dışında belirli ve ortak bir amacı gerçekleştirmek üzere, bilgi ve çalışmalarını sürekli olarak birleştirmek suretiyle oluşturdukları, tüzel kişiliğe sahip kişi toplulukları”* şeklinde tanımlanmıştır. TMK 101. maddesi ile de vakıflar, *“Vakıflar, gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleriyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal toplulukları”* şeklinde tanımlanmıştır.

---

<sup>74</sup> RGT: 29.12.1934 RGS: 2892

Dernek ve vakıf tanımı her ülkenin kendi kanunlarında belirlense de hangilerinin yabancı dernek ve yabancı vakıf olduğu bu tanımlardan anlaşılammaktadır. Türk Hukuku'nda, yabancılara ilişkin, Dernekler Yönetmeliği ayrı bir tanım yaparak hangi dernek ve vakıfların yabancı statüsünde olacağı belirtilmiştir. Dernekler Yönetmeliği'nin<sup>75</sup> tanımlar kısmı olan 4. maddeye göre, yabancı dernek *“merkezleri yurt dışında bulunan dernekler ile dernek ve vakıf dışındaki kâr amacı gütmeyen kuruluşları”* ifade etmektedir. Yabancı vakıf ise, *“merkezleri yurt dışında bulunan vakıfları”* ifade etmektedir. Madde metinlerinden de anlaşılacağı üzere yabancı dernek ve vakıfların vatandaşlığının tespitinde, merkezin bulunduğu yer ölçütü kullanılmaktadır.

Yabancı dernek ve vakıfların yanı sıra bir de cemaat vakıfları vardır. Cemaat vakıfları, 5737 sayılı Vakıflar Kanununun<sup>76</sup> 3. maddesinde, *“vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın 2762 sayılı Vakıflar Kanunu gereğince tüzel kişilik kazanmış, mensupları Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan Türkiye'deki gayrimüslim cemaatlere ait vakıfları”* şeklinde ifade edilmiştir.

#### **1.1.4. Aynı Hak Kavramı ve Türleri**

Aynı hak kavramının belirlenmesi doktrinde tartışmalı bir konu olmuş ve farklı görüşlerin çıkmasına sebep olmuştur. Doktrinde klasik görüş ve şahısçı görüşlere yer verilmiş nihayetinde iki görüşü de kapsayan birleştirici bir görüş ortaya atılarak aynı hak kavramı tanımlanmıştır.<sup>77</sup> Buna göre aynı hak, *“bir şey üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilir hak”* şeklinde tanımlanmıştır.<sup>78</sup> Tanımda geçen *“şey”* ve *“hâkimiyet”* kavramlarının neleri ifade ettiğinden de kısaca bahsetmek yerinde olacaktır. Buna göre şey yani eşya kavramı doktrinde belirlenmeye çalışılmış ve neticede *“hukuki anlamda eşya, üzerinde bireysel anlamda hâkimiyet sağlanabilecek ekonomik bir değer taşıyan<sup>79</sup>, kişi ve hayvani*

<sup>75</sup> RGT: 9.07.2020, RGS:31180.

<sup>76</sup> RGT: 27.02.2008, RGS: 26800.

<sup>77</sup> Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman, Prof. Dr. Özer Seliçi ve Prof. Dr. Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2015), s. 2; Ayrıca bkz. Zahit İmre, *Aynı Hak Mefhumu Üzerinde Düşünceler*, A. Samim Gönensay'a Armağan, (İstanbul, 1955), s. 329, dipnot 8'de klasik görüşe ilişkin eserler mevcuttur.

<sup>78</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.3.

<sup>79</sup> ihtiyaca cevap vermeyi aramanın yeterli olduğu yönünde görüşler için bkz. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, (Ankara, 2013), s.7.

varlıklar dışındaki cismani varlıklar” olarak tanımlanmıştır.<sup>80</sup> Tanımdan da anlaşılacağı üzere yalnızca maddi şeyler eşya kavramı kapsamında değerlendirilecektir. Hâkimiyet kavramı ise, “hak sahibinin eşyadan hakkına uygun şekilde yararlanması için, hiç kimsenin araya girmemesine, aracılık etmesine ihtiyacı bulunmamasında” kendini gösterir.<sup>81</sup> Ayrıca aynı hak tanımı yapılırken herkese karşı ileri sürülebilen bir hak olduğundan bahsetmiştik. Bu durumda hak sahibine eşya üzerinde gerçekleşecek hukuki değişikliklerde herkese karşı bu hakkı kullanabildiğini ve eşya üzerinde bulunan hakkının tam koruma sağladığından bahsetmek yanlış olmayacaktır.

Mevcut kanuni düzenlemelerde, Türkiye topraklarında bir yabancıнын taşınmaz edinebilmesi ve taşınmazlar üzerinde aynı hak edinebilmesinin yolları açılmıştır. Bu nedenle, mülkiyet hakkı ve sınırlı aynı hakların tanımlarının yapılması yerinde olacaktır.

#### **1.1.4.1. Mülkiyet Hakkı**

TMK ve Anayasa’da mülkiyet hakkı tanımlanmamış, ancak TMK’nın 683. maddesinde mülkiyet hakkının kapsamı belirlenmeye çalışılmıştır. Buna göre; *‘Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir’* demektedir. Anılan madde ve Eşya Hukukuna ait kuralların tamamı dikkate alınır, mülkiyet hakkı “eşya üzerinde en geniş yetkiyi sağlayan hak” olarak tanımlanabilir. Mülkiyet haklarının, hak sahibine hakkın konusu olan mülk üzerinde mutlak egemenlik sağlayan en geniş aynı hak olduğu bu madde metninden anlaşılmaktadır. Bu durumda mülkiyet hakkı, kişiye taşınır, taşınmaz mal veya haklar(şey) üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma hakkı vermektedir. Tasarruf etmek ifadesinden kastedilen, hak sahibinin eşya üzerinde mümkün olan bütün kararları verebilme ve belirli bir hukuki sonucun doğmasını sağlayacak her türlü davranışta bulunabilme yetkisidir.<sup>82</sup>

---

<sup>80</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.8. Ayrıca eşya kavramının kapsamını belirlerken dikkat edilen hususlar için bkz. s.4-8.

<sup>81</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.18.

<sup>82</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 765.

Mülkiyet hakkı, yabancı ve vatandaş ayrımı yapılmaksızın 1982 Anayasasının 35. maddesi ile herkese tanınmıştır. Fakat bu hakka sahip olan kişi her ne kadar en geniş haklara sahip olsa da yine 1982 Anayasasının ilgili maddelerinde sınırlamalara tabi tutulmuştur.<sup>83</sup> Anayasa'nın 13. maddesi bütün temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılırken dikkat edilmesi gereken hususları şu şekilde ifade etmiştir;

Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.<sup>84</sup>

Görülebileceği üzere Anayasa'nın 13. maddesi de mülkiyet hakkını anayasal güvence altına almaktadır. Hüküm mülkiyet hakkının anayasal güvence altına alınmasını sağlamakla birlikte, devletin mülkiyet hakkının sınırını ve kapsamını belirlerken mutlak bir yetkiye sahip olmadığı ve sınırlarının Anayasa ile çizildiği şeklinde anlaşılmalıdır.<sup>85</sup> 1982 Anayasasının mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesine göre ise, kanunla, kamu yararı amacıyla mülkiyet hakkı sınırlandırılabilir ve mülkiyet hakkının kullanımı toplum yararına aykırı olmayacaktır. Fransız İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirisi'nin 17. maddesinde ise Anayasa'nın 35. maddesine paralel bir hükme yer verilmiştir. Anılan maddeye göre, *“(M)ülkiyet hakkı dokunulmaz ve kutsal bir hak olduğundan, kanuna uygun bir kamusal ihtiyaç açıkça doğmadıkça ve öncesinde âdil bir tazminat ödenmedikçe kimse bu haktan yoksun bırakılamaz”* ilkesi benimsenmiştir.<sup>86</sup> Yabancıların mülkiyet haklarına ilişkin sınırlama ise 1982 Anayasasının 16. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Buna göre, yabancıların mülkiyet hakkı milletlerarası hukuka uygun bir şekilde yalnızca kanunla sınırlandırılacaktır.

---

<sup>83</sup> Madde 35, *“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”* Madde metni için bkz. RGT: 9.11.1982, RGS: 17863.

<sup>84</sup> RGT: 8.12.2001, RGS:24607.

<sup>85</sup> Emrah Kulaklı, “İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları”, (Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2014), s.8.

<sup>86</sup> Kulaklı, “İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları”, s.6.

#### 1.1.4.2. Sınırlı Ayni Hak Kavramı

Sınırlı ayni haklar; mülkiyet hakkının tanımış olduğu kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerinden bir veya ikisini hak sahibine tanıyan, bu sebeple de mülkiyet hakkına nazaran daha dar kapsamlı olan ayni haklardır.<sup>87</sup> Sınırlı ayni haklar mülkiyet hakkının vermiş olduğu yetkilerin sınırlandırılması ile oluşmuştur.<sup>88</sup> Bu nedenle sınırlı ayni hakkın içeriği daha dardır ve kanunda sınırlı ayni hakların neler olduğu sınırlı sayıdadır. Sınırlı ayni haklar kanunda irtifak hakkı, taşınmaz yükü ve rehin hakkı olmak üzere üç başlıkta incelenmektedir.

##### 1.1.4.2.1. İrtifak Hakkı

İrtifak hakları, eşya üzerinde hak sahibine o eşyadan yararlanma yetkisini sağlayan bir ayni haktır.<sup>89</sup> TMK'nın 779. maddesine göre taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üstünde başka bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağlamış olduğu bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya ya da yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılan bir haktır. İrtifak hakları TMK'da örnekseme şeklinde sayılmıştır. İntifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifaklar TMK'da sayılan irtifak haklarıdır.

Kanunda örnekseme şeklinde sayılan ilk irtifak hakkı intifa hakkıdır. İntifa hakkı, taşınır, taşınmazlar, haklar ya da bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üstünde tam faydalanma yetkisi sağlar (m.794). İntifa hakkı dışındaki irtifak hakları, eşya üzerinde hiçbir zaman hak sahibine tam yararlanma yetkisi vermez.<sup>90</sup> İkinci irtifak hakkı olan oturma hakkı ise kişiye bir binadan veya binanın bir bölümünden konut olarak faydalanma yetkisi verir (m.823). Oturma hakkı, taşınmazların üzerinde kurulabildiği gibi tapuya bağımsız ve sürekli olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerinde de kurulabilir.<sup>91</sup>

<sup>87</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", 53.

<sup>88</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.766.

<sup>89</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.778.

<sup>90</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.780.

<sup>91</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.858.

Bir diğ er irtifak hakkı olan kaynak hakkı, baş ka birinin arazisinde mevcut olan kaynak üstünde, arazinin malikini suyun alınması ve akıtılması durumlarına katlanmaya yükümlü kılındığı irtifak hakkıdır. Kaynak hakkı tapu kütüğünde yapılan tescille kurulur. Aksi kararlaştırılmadıkça, bu hakkın üçüncü birine devredilmesi ya da mirasçılara geçmesi mümkündür. Kaynak hakkının, bağımsız nitelikte olması ve ayrıca asgari otuz yıllığına kurulmuş olması şartıyla taşınmaz olarak tapu siciline kaydedilmesi mümkündür (m.837).

Bir diğ er irtifak hakkı ise üst hakkıdır. Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında ya da üzerinde yapı yapmak ya da var olan bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren üst hakkı kurabilir. Yani üst hakkı bir kişiye başkasına ait olan bir arazinin üzerinde bulunan yapının maliki olma yetkisi veren bir ittifak hakkıdır.<sup>92</sup> Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte olması ve asgari otuz yıllığına kurulmuş olması şartıyla tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilir (m.826).

Malik, taşınmazı üstünde herhangi bir şahıs ya da topluluk lehine atış eğitimi ya da spor alanı veya geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir faydalanmaya hizmet etmek üzere baş ka irtifak hakları da kurabilir. Bu haklar, aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez. Bu hakların kapsamı, hak sahibinin olağan gereksinimlerine göre belirlenir. Taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin hükümler, bu tür irtifak haklarına da uygulanır (m.838).

#### **1.1.4.2.2. Taşınmaz Yükü**

Taşınmaz yükü, öyle bir yüküdür ki, bu yük nedeniyle taşınmaz maliki, taşınmazı teminat olmak üzere, yük alacaklısına karşı bir şey vermek ya da yapmakla yükümlü olur (m.839).<sup>93</sup> Hak sahibi olarak, bir baş ka taşınmazın maliki de gösterilebilir. İrat senedi ve kamu hukukuna ilişkin taşınmaz yükleri saklı kalmak kaydıyla, taşınmaz yükünün konusu ancak yüklü taşınmazın ekonomik niteliğinden doğan ya da faydalanan taşınmazın ekonomik ihtiyaçlarını karşılayan bir edim olabilir (m.839).

<sup>92</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.862.

<sup>93</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.881.

Görüleceği üzere, taşınmaz yükü konusu itibariyle sınırlamaya tabi tutulmuş ve ekonomik ihtiyaçları karşılayacak nitelikte olması aranmıştır.

#### **1.1.4.2.3. Rehin Hakkı**

Rehin hakkı, rehin ile güvence altına alınmış bir alacağın yerine getirilmemesi halinde hak sahibine, rehin konusu eşyayı veya hakkı paraya çevirmek suretiyle alacağını tahsil etme yetkisi veren bir irtifak hakkıdır. Rehin hakkının konusu, hak, taşınır veya taşınmaz bir eşya olabilir. Ancak odak noktamız taşınmazlara ilişkin olduğu için sadece taşınmazlar üzerine değerlendirmelerde bulunulacaktır.

Taşınmaz rehni, ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir (m.850). Halen var olan ya da henüz doğmamış olmakla birlikte doğması kesin ya da muhtemel bulunan herhangi bir alacak, ipotekle garanti altına alınabilir (m.881/1). Bu durumda, taşınmaz rehni ile alacak hakkı teminat altına alınmıyor ise ipotek söz konusu olacaktır. İpotekli borç senedi, taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış kişisel bir alacak meydana getirir (m.898). İrat senedi ise, bir taşınmazın üzerine taşınmaz yükü şeklinde kurulan bir alacak hakkı meydana getiren rehin hakkı çeşididir. Görüleceği üzere, ipotekli borç senedi ve irat senedi, kıymetli evraklara bağlanan borç senetleridir. Aralarındaki tek fark ipotekli borç senetleri, borçlu açısından kişisel borç doğururken irat senetleri taşınmaz yükü ile sorumludur.

#### **1.1.5. Taşınmaz Kavramı**

Konumuz taşınmaz eşyalara ilişkin olduğu için taşınmaz eşyanın tanımlanması yerinde olacaktır. Taşınmaz eşya, TMK ve diğer yasal düzenlemelerde tanımlanmamıştır. Fakat doktrinde ağırlıklı olarak taşınmaz eşyanın, “özünde bir değişiklik yapılmadan bir yerden başka bir yere taşınamayan eşya”<sup>94</sup> olarak tanımlandığı görülmektedir.<sup>95</sup> Taşınmaz kavramını kanunlar ile tanımlanmamış olsa dahi her bir yerden başka bir yere taşınamayan eşya taşınmaz olarak kabul

<sup>94</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.10.

<sup>95</sup> Ahmet Nabi Nebioğlu, “Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı ve Kısıtlamaları”, (Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi, 2017), s. 2; Ayrıca bkz.; A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku*, 4. Baskı (Ankara: Yetkin, 2016), s. 11; Kemal Tahir Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, 2. Baskı (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 1984), s. 28.

edilmemiş, kanun koyucu tarafından taşınmaz mülkiyetinin sınırları TMK'nın 704. maddesi ile çizilmiştir. Bu maddeye göre taşınmaz mülkiyeti; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Taşınmaz mülkiyetinin ilk konusunu arazi oluşturmaktadır. Arazi, "sınırları yeterli şekilde belli edilmiş, sınırlandırılması ve tespiti yapılmış yeryüzü parçası" şeklinde tanımlanabilir.<sup>96</sup> Arazi üzerinde edinilen mülkiyetin kapsamı TMK'nın 718. maddesinde ifade edilmiştir. Buna göre; "*Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer*" denilmektedir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere arazi kavramı içerisine, arazinin üst ve alt katmanları dahil edilmiştir. Ayrıca arazinin üst ve alt katmanında bulunan yapı, bitki ve kaynaklar da taşınmaz mülkiyetinin kapsamında sayılmıştır.

Taşınmaz mülkiyetinin ikinci konusunu ise tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar oluşturmaktadır. Tapu Sicil Tüzüğü'nün 10. maddesine göre "*Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tâbi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğü'nün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir.*"<sup>97</sup> denilmek üzere nelerin taşınmaz olarak kaydedileceğine ilişkin ayrıntılı bir açıklamada bulunulmuştur. Bu durumda, bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz niteliğinde olabilmesi ve tapu sicilinde ayrı bir sayfaya kaydedilebilmeleri için irtifak hakkı olması gerekmektedir. Fakat irtifak hakkı kendi başına bağımsız ve sürekli hak olması için yeterli değildir. İrtifak haklarının da süresiz veya en az otuz yıl süreli kurulması, tasarrufu kısıtlanmayan veya izne tabi kılınmayan bağımsız irtifak hakkı olması gerekmektedir. Tasarrufu kısıtlanmayan ve izne tabi olmaktan kasıt ise irtifak hakkının kişiye bağlı ancak devredilebilir ve miras yolu ile intikal edebilecek şekilde kurulmasıdır. Bahsi geçen

---

<sup>96</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.466. Tapu Sicili Tüzüğü m. 9'a göre "*Arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.*" Şeklinde tanımlanmıştır. RGT: 17.8.2013, RGS: 28738

<sup>97</sup> RGT: 17.8.2013, RGS: 28738

tanımlamalara uygun olan haklar TMK'da üst hakkı<sup>98</sup> ve kaynak hakkına<sup>99</sup> ilişkin tanımlamalarda mevcuttur. Görüleceği üzere bağımsız ve sürekli irtifak hakları, devir ve intikal kabiliyeti olan kişiye bağlı kurulan ve sürekli nitelikte olmaları halinde taşınmaz sayılarak kendilerine kütükte bağımsız sayfa açılan haklardır.<sup>100</sup>

Taşınmaz mülkiyetinin üçüncü konusu kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydedilmesine ilişkin düzenleme ise TMK m. 998'e göre özel kanun hükümlerine tâbidir.<sup>101</sup>

Taşınmaz mülkiyeti aslen ve devren kazanılabilir. Mülkiyet bir başkasının hakkına dayanmaksızın ondan bağımsız olarak kazanılıyorsa aslen kazanma; mülkiyet bir kişiden diğerine geçerek kazanılıyorsa devren kazanma söz konusu olur.<sup>102</sup> Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması yönünden yapılan bir diğer ayırım ise tescille kazanma ve tescilden önce kazanmadır. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında prensip olarak tapuya kayıtlı taşınmazlarda tescil şart kılınmaktadır.<sup>103</sup> TMK 705. maddesine göre “*taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur.*” Ancak hukuk düzeninin gerekli gördüğü durumlarda taşınmaz tescilden önce de kazanılabilir. Tescilden önce kazanmaya ilişkin düzenlenen TMK 705. maddesine göre “*miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda sayılan diğer hâllerde mülkiyet tescilden önce kazanılır.*” Görüleceği üzere konumuza ilişkin açıklamalarda da kişi tasarruf etmek suretiyle bir taşınmazı edinip tescil ettirebileceği gibi veya miras yolu ile tapuya kayıtlı bir taşınmazı tescilden önce kazanabilecektir.

## 1.2. Türk Yabancılar Hukukunda Kabul Edilen Bazı Temel İlkeler

Yabancılara Türkiye’de hak tanınırken dikkat edilmesi gereken doktrinde yedi temel ilke olduğu kabul edilmekteydi.<sup>104</sup> Bunlar; kamu yararı, eşitlik, karşılıklılık, karşılıklı

<sup>98</sup> Üst hakkına ilişkin bilgi için 1.4.2.1 İrtifa Hakkı başlığına bakınız.

<sup>99</sup> Kaynak hakkına ilişkin bilgi için 1.4.2.1 İrtifa Hakkı başlığına bakınız.

<sup>100</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.158, 159.

<sup>101</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu: RGT: 2.07.1965, RGS: 12038

<sup>102</sup> A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, (Ankara, 2013), s. 337.

<sup>103</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, s.355.

<sup>104</sup> Öztürk, "Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinme Ehliyeti”, s. 4.

işlem yapma, en çok gözetilen ulus kaydı, kazanılmış haklara saygı ve ölçülülük ilkeleridir.

### 1.2.1. Kamu Yararı İlkesi

Kamu yararı kavramı, idarî eylem ve işlemlerle temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılmasında başvurulan dinamik, soyut ve esnek bir hukuka uygunluk ölçütüdür.<sup>105</sup> Siyasi nitelikte olan bu ilke gelişen toplumların ihtiyaçlarına göre değişikliklere neden olmaktadır. AYM’de konuya ilişkin 1972 yılında vermiş olduğu bir kararda, kamu yararının zamanla değişebilen ve tamamen ortadan kaldırılabilen bir kavram olduğu konusuna vurgu yapmıştır.<sup>106</sup> Aynı şekilde AYM 21.11.2000 tarihli kararında şu ifadelere yer vermiştir:

Anayasa’nın 2. maddesinde sözü edilen sosyal hukuk devleti; kişilerin huzur, refah ve mutluluk içinde yaşamalarını güvence altına alan, çalışma hayatının kararlılık içinde gelişmesi için sosyal, iktisadi ve mali tedbirler olarak çalışanları koruyan ve insanca yaşamalarını sağlayan, işsizliği önleyen, milli gelirin adalete uygun biçimde dağıtılması için gereken önlemleri alan, güçsüzleri güçlüler karşısında koruyarak sosyal adaleti ve toplumsal dengeyi kuran devlettir. Bu nedenle sosyal hukuk devletinin gerçekleştirilebilmesi için zamanla farklı ekonomik ve sosyal politikalar uygulanması gerekebilir.<sup>107</sup>

Mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında kullanılan kamu yararı ilkesi görüleceği üzere Anayasa’nın 2. maddesinde bahsi geçen sosyal hukuk devleti ilkesinde mülkiyet hakkının kamu yararı amacı ile sınırlandırılmasıyla da yakından ilgilidir.<sup>108</sup> AYM’nin muhtelif kararlarında da anlaşılacağı üzere kamu yararının zamanla değişebileceği

---

<sup>105</sup> Kulaklı, “İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları”, s.23; İbrahim Hasgör, “Türk ve Alman Kamulaştırma Hukukunda Kamu Yararı”, (Yayınlanmamış Doktora Tezi, 1997), s. 72; Sadettin Yaman, *Açıklamalı İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat*, C. II, (Ankara 2004), s. 1934; Osman Saraç, “Kamu Yararı Kavramı”, *Maliye Dergisi*, S. 139 (2002), s.16.

<sup>106</sup> Kulaklı, “İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları”, s. 24. AYM, E. 1972/14, K. 1972/34, T. 22.6.1972.

<sup>107</sup> Suat Şimşek, “Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırılmalı Bir Analiz-I”, *TBB Dergisi*, Sayı: 91 (Kasım- Aralık, 2010), s. 199. AYM, E:2000/77, K:2000/49, T: 21.11.2000. RGT: 15.03.2002, RGS:24696.

<sup>108</sup> Şimşek, “Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırılmalı Bir Analiz-I”, s. 199.

anlaşılmaktadır. Konumuz ile alakalı olarak anılan ilkenin mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında da sıklıkla karşımıza çıkması nedeniyle bu ilkenin yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin belirlenen ilkeler içinde değerlendirilmesi yerinde olacaktır.

Mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının kamu yararı ilkesine uygun olması gerekliliği Anayasa’da (m. 13, 35, 46 vd), TMK’da (m.731,754,756) ve Protokolde (m.1) açıkça ifade edilmiştir.<sup>109</sup> Ancak anılan mevzuatlarda kamu yararı ilkesinin sınırları çizilmemiş ve bu ilkenin sınırlarının belirlenmesinde siyasi iktidara yetki verilmiştir. AYM’nin karşısına gelen davalarda kamu yararının gerekli olduğu durumlarda kanun koyucuya takdir yetkisi verildiği, kanun koyucunun bu yetkisinin sınırlarının anayasal normlar olduğuna ve kanun koyucunun bu normlara uymak zorunda olduğuna değinmiştir.<sup>110</sup> Dolayısıyla idareye verilen takdir yetkisi de sınırlı bir yetkidir.<sup>111</sup>

Mülkiyet hakkının kamu yararı ile sınırlandırılabilmesine ilişkin yargı kararlarında ise somut olayda kamu yararının var olup olmadığı yönünden bir inceleme yapıldığı, ancak kamu yararına ilişkin tanıma yer verilmediği görülmektedir.<sup>112</sup> Gerek Yargıtay gerekse Danıştay’ın vermiş oldukları kararlarda özellikle *“kamu yararının gerekleri ile mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil dengenin bozulmaması ve bu surette mülkiyet hakkının kullanımının belirsizliğe itilmemesi”* gerektiği vurgulanmıştır.<sup>113</sup>

Mülkiyet hakkının kamu yararı ile sınırlandırılabilmesine ilişkin Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Protokolü<sup>114</sup> ile AİHM kararlarında da herhangi bir tanıma yer

---

<sup>109</sup> Kulaklı, “İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları”, s.24.

<sup>110</sup> AYM, E.1992/22, K.1992/40, T. 17.06.1992, RGT: 09.01.1995, RGS:22518.

<sup>111</sup> Kulaklı, “İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları”, s.27.

<sup>112</sup> Kulaklı, “İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları”, s.29; Ümit Doğanay, “Toplum Yararı ve Kamu Yararı Kavramları”, *Mimarlık*, Sayı: 7, (1974), s. 5.

<sup>113</sup> Kulaklı, “İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları”, s.27.

<sup>114</sup> Protokol m. 1’e göre “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen

verilmemiştir. Ancak AİHM'e göre kamu yararının sınırı vermiş olduğu kararlarda "açıkça mâkul temelden yoksunluk" olarak ifade edilmektedir.<sup>115</sup>

Mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında ölçüt olarak kullanılan bu ilke sınırlayıcı ve koruyucu bir ilke olarak karşımıza çıkmaktadır.<sup>116</sup> Dolayısıyla, kamu yararı ilkesi bir yönüyle devlete vatandaşların ve yabancıların mülkiyet hakkını sınırlandırabilme yetkisi vermekte, başka bir yönden ise mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının ancak kamu yararı ilkesine uygun olabileceği yönünde sorumluluk yüklemektedir.<sup>117</sup>

### 1.2.2. Eşitlik İlkesi

Eski adıyla tebaayı temsil ilkesi olan eşitlik ilkesi, haklardan yararlanma konusunda bir devletin vatandaşları ile yabancıları eşit konumda tutmaktadır. Eşitlik ilkesi, genellikle uluslararası antlaşmalarda kullanılmaktadır. Uluslararası anlaşmalarda eşitlik ilkesine yer verilmesi halinde, sözleşmeye taraf olan devletler, birbirlerinin vatandaşlarına ülkelerinde, kendi vatandaşları gibi işlem yapmayı taahhüt etmektedirler.<sup>118</sup>

Temel hak ve hürriyetler bakımından, Türk Anayasasında da yabancı ve vatandaş ayrımı yapılmaksızın eşitlik söz konusudur. Fakat 1982 Anayasası, temel haklarının sınırlandırılmasında yabancı ve vatandaş ayrımı yapmış, yabancıların korunabilmesi için ayrı bir kanuni düzenleme getirilmiştir. Yabancıların haklarının zedelenmemesi adına kanun koyucu 1982 Anayasasının 16. maddesinde, "Temel hak ve hürriyetler,

---

koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir."

<sup>115</sup> Kulaklı, "İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları", s. 34; "James ve diğerleri v. Birleşik Krallık (1986) davasında, kamu yararının tanımında devletlerin söz sahibi olması gerektiği ifade edilmektedir. Bunun sebebi olarak, mahallî makamların kendi toplumlarını ve onların ihtiyaçlarını daha iyi tanımaları gösterilmektedir. Buna göre mülkiyete müdahale kararı açık bir şekilde makul bir sebepten yoksun bulunmadıkça, yetkili makamların kamu yararı kararına dokunulmamak gerekir."

<sup>116</sup> Kulaklı, "İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları", s.25.

<sup>117</sup> Kulaklı, "İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları", s.25; Suat Şimşek, "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İçtihatlarında Kamu Yararı Kavramı Ve Devletlerin Takdir Hakkı", *Adalet Dergisi*, S. 42, (Ankara 2012), s. 178.

<sup>118</sup> Üstündağ, "Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 31.

*yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir.*” demek suretiyle yabancıların haklarının sınırlandırılmasını bazı koşullara bağlamıştır. Madde metninden de anlaşılacağı üzere, temel hak ve hürriyetler yabancılar için ancak milletlerarası hukuka uygun bir şekilde ve kanunla sınırlandırılabilir. Türk Hukuku açısından *milletlerarası hukuka uygunluk* kavramının ifade ettiği; Türkiye’nin yapmış olduğu iki veya çok taraflı milletlerarası anlaşmalar, milletlerarası mahkeme kararları, milletlerarası örf ve adet kuralları, ve genel hukuk ilkeleri ile doktrindir.<sup>119</sup>

### **1.2.3. Karşılıklılık İlkesi**

Karşılıklılık yani mütekebbiliyet ilkesi uluslararası hukukta olduğu gibi Türk Hukuku’nda da kabul edilen sistemlerin başında gelmektedir. Karşılıklılık, *“yabancı kişilerin bir ülkede, kendi devletinin yabancıları tanıdığından daha fazla haklara sahip olmaması”* şeklinde tanımlanmaktadır.<sup>120</sup> Karşılıklılık ilkesinin doktrinde; kanuni, siyasi ve fiili olmak üzere üç türü bulunmaktadır.

Karşılıklılık ilkesinin ilk türü olan kanuni karşılıklılık ilkesinde önemli olan kanunlardır. Eğer söz konusu devletin kanunlarında yabancı devletin kendi vatandaşları için talep ettiği hak, talep edilen devletin vatandaşlarına tanınmışsa, yabancıya tanınır<sup>121</sup>, aksi halde bu hak tanınmaz. Kanuni karşılıklılık ilkesinde önemli olan kanunlar olduğu için uygulamaya bakılmaz. Örneğin, konumuz ile bağlantılı olarak yabancı bir kişinin Türkiye’de taşınmaz mal edinmesi esnasında kanuni karşılıklılık ilkesine göre bir düzenleme yapacaksa, yabancıların vatandaşları bulunduğu ülkede Türk vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanınıp tanınmadığına bakılacaktır. Fakat her kanunu her devletin uygulama zorunluluğu olmadığından, fiiliyatta Türk vatandaşına taşınmaz edinme hakkını vermeyen bir ülkeyle karşılaşabilmektedir. Bu nedenle, kanaatimizce kanuni karşılıklılık fiili karşılıklılık anlayışı ile birlikte kullanılması gerekmektedir.

<sup>119</sup> Akyol, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, s. 22; Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*, s. 36.

<sup>120</sup> Doğan ve Odabaşı, *Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku*, s.277; Bülent Çiçekli, *Yabancılar Hukuku*, 2007, s. 42.

<sup>121</sup> Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 11.

Karşılıklılık ilkesinin ikinci türü siyasi karşılıklılık anlayışıdır. Bu anlayışa göre ise devletler, belirli konularda kendi aralarında imzalamış oldukları anlaşmalara taraf olan devlet vatandaşlarına, kendi ülkelerinde aynı tür ve nitelikteki hakları tanıyacaklarına dair karşılıklı olarak vaad vermektedirler.<sup>122</sup> Fakat bu durumda da yapılan anlaşmanın, uygulanamama riski bulunmaktadır. Bu nedenle kanaatimizce, siyasi karşılıklılık anlayışının da fiili karşılıklılık anlayışı ile birlikte kullanılması yerinde olacaktır.

Son karşılıklılık anlayışı ise fiili karşılıklılıktır. Bir devletin karşılıklılık konusunda yasal düzenlemesi olmamasına veya bu konuda başka bir devletle anlaşması olmamasına rağmen, karşılıklılık sisteminin idari kararlarla hayata geçirilmesi fiili karşılıklılıktır.<sup>123</sup> Başka bir ifadeyle, yabancı devlet, Türk vatandaşlarının taşınmaz edinmesine fiilen izin veriyorsa, bu devletin vatandaşlarının da Türkiye’de taşınmaz edinmesine izin verilmesi fiili karşılıklılıktır. Kanımızca kanuni ve siyasi karşılıklılık anlayışları, fiili karşılıklılık anlayışı ile birlikte kullanılması yerinde olacaktır.

#### 1.2.4. Karşı İşlem İlkesi

Karşı işlem ya da mukabele-i bilmisil ilkesi, devletin kendisinin ya da vatandaşlarının haklarını diğer devletlerin haksız davranışlarına karşı korumak için aldığı bir önlem olarak ifade edilebilir.<sup>124</sup> Bu durumda karşı işlem ilkesi, yabancılara hak tanıyan bir sistem değildir. Aksine, tanınmış olan hakkın kısıtlanmasında başvurulan bir sistemdir. Türk hukukunda, 1927 tarihli, 1062 sayılı *Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye’deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedbiri İttihazı Hakkında Kanun* (Mukabele-i Bilmisil Kanunu) ile karşı işlem ilkesini düzenleme altına alınmıştır. Mukabele-i Bilmisil Kanunu’nun birinci maddesine göre, karşı işlem tedbiri alma yetkisi Cumhurbaşkanı’na verilmiştir.<sup>125</sup>

<sup>122</sup> Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 11.

<sup>123</sup> Fügen Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, (Ankara: Yetkin, 1997), s. 65.

<sup>124</sup> Betül Çetinoğlu, "Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi", (Uzmanlık Tezi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2012), s. 9.; Doğan ve Odabaşı, *Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku*, s. 277; Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s.70.

<sup>125</sup> RGT: 15.6.1927, RGS:608. Madde1: “İdari mukarrerat veya fevkalade veya istisnai kanunlarla Türkiye tebaasının hukuku mülkiyetini kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye’deki tebaasının hukuku mülkiyeti dahi Cumhurbaşkanı kararıyle Hükümet tarafından mukabelei bilmisil olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit ve menkulat ve gayrimenkulatına vaziyet olunabilir. Vaziyet

### 1.2.5. En Fazla Gözetilen Ulus Kaydı İlkesi

En fazla gözetilen ulus kaydı yani en ziyade müsaadeye mazhar millet kaydı, lehine konulduğu ülke vatandaşları için, bu hakkı tanımış olan ülkede üçüncü ülke vatandaşları lehine tanınmış ya da ileride tanınacak olan haklardan aynı oranda yararlanmalarını ifade etmektedir.<sup>126</sup> Yabancılar arasındaki eşitliği sağlamaya hizmet eden bu ilke, bir anlaşma hükmüne dayanması mecburidir.<sup>127</sup> Bu durumda eğer Türkiye iki taraflı yapmış olduğu bir anlaşmada en fazla gözetilen ulus kaydına yer verirse, anlaşma yapılan yabancı ülke vatandaşları, Türkiye’de bulunan diğer yabancı devlet vatandaşlarına tanınan haklardan aynı oranda yararlanabileceklerdir.

### 1.2.6. Kazanılmış Haklara Saygı İlkesi

Türk Hukukunda olduğu gibi uluslararası hukukta da kazanılmış haklara saygı ilkesi vardır. Buna göre kazanılmış haklara saygı ilkesi, bir yabancının yürürlükte olan hukuk kuralları doğrultusunda kazanmış olduğu haklarını, hukuk kurallarının değişmesi ya da yürürlükten kalkması halinde dahi korunmasını ifade etmektedir.<sup>128</sup> Fakat uygulamada bu durum ikili antlaşmalarla bertaraf edilmeye çalışılmıştır.

### 1.2.7. Ölçülülük İlkesi

1982 Anayasası’nın 13. maddesinde<sup>129</sup>, temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılmasında ölçülülük ilkesinin benimsendiği görülmektedir. Ölçülülük ilkesi, temel hak ve hürriyetlerde sınırlandırma yapılırken sınırlamaların, hakkaniyete uygun, sınırlandırmanın amacına uygun ve aşırıya kaçmamasını ifade etmektedir. Yabancılar hukukuna ilişkin ölçülülük ilkesine ilişkin herhangi bir düzenleme olmasa da

---

*edilen emvalin varidatı ve ledelicap tasfiyelerinden mütevelit hasılatı, vesaike istinaden isbat edecekleri zarar nispetinde, zarar gören Türk tebasına tevzi olunur.”*

<sup>126</sup> Çetinoğlu, "Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi", s.9. Ayrıca bkz: Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s. 68; Doğan ve Odabaşı, *Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku*, s. 278.

<sup>127</sup> Doğan ve Odabaşı, *Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku*, s. 278.

<sup>128</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri", s. 17. Türk hukukunda kazanılmış hakların korunmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s. 73.

<sup>129</sup> Anayasa 13. Madde: "Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz."

Anayasa'nın 16. maddesinde yabancılara tanınan temel hak ve özgürlüklerinin sınırlandırmasına ilişkin maddenin bir sınırı olmalıdır. Bu sınır ise ölçülülük ilkesinin uygulanarak, hakkaniyetli, amaca uygun ve sınırlandırmada aşırıya kaçmamak ile mümkün olacaktır.



## BÖLÜM II

# KANUNİ DÜZENLEMELER IŞIĞINDA YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ EDİNMESİNİN TARİHİ GELİŞİMİ

### 2.1. Genel Olarak Tarihi Süreç

Jellinek’e göre devlet, “egemenlik gücüyle aslen donatılmış, belli bir toprak parçası üzerinde yerleşik bir millet birliğini” ifade etmektedir.<sup>130</sup> Devlet tanımından da anlaşılacağı üzere bir devletin ülke(toprak), insan topluluğu(ulus) ve egemenlik olmak üzere üç temel unsuru bulunmaktadır.<sup>131</sup> Anılan bu üç unsurdan en önemlisi ise sınırları belli bir toprak parçasının(ülke) varlığıdır. Öyle ki devletin topraklarını kaybetmesi durumunda, kaybettiği topraklarda ve o topraklarda yaşamakta olan insan toplulukları üstünde diğer bir devletin egemenliği geçerli olacaktır. Dolayısıyla devletler, yabancıların devletin temel unsuru olan toprakları üzerinde hak sahibi olmasını her zaman kaygıyla karşılamış ve devletlerin egemenlik haklarını kullanarak yabancıların ülkelerinde edinebilecekleri taşınmazların sınırını çizmişlerdir.

Tarihin ilk zamanlarında, yabancıların hukuki statülerinin olmadığı hatta yaşadıkları devletin yazılı yazısız hukuk kurallarının onları korumadığı görülecektir. Dolayısıyla, yabancıların vatandaşları olmadıkları devletlerde taşınmaz edinmesinden de söz etmek mümkün olamayacaktır. Örneğin, ortaçağ öncesi devletlerde yabancıların taşınmaz edinme hakkı yoktu. Hatta Ortaçağ devletlerinde, devlet vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı vatandaşların ırksal bağı, toplum içindeki statüsü ya da maddi durumuna

---

<sup>130</sup> Kemal Gözler, *Devletin Genel Teorisi*, (Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 2007), s.4; George Jellinek, *L’Etat moderne et son droit*, Traduction française par Georges Fardis, (Paris, V. Giard & Briere, 1911), c.I, s.296.

<sup>131</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri”, s.18; Turhan Esener, *Hukuk Başlangıcı(Genel Hukuk Bilgisi)*, (İstanbul: Alkım, 2008), s. 209.

göre bir ayırım yapılarak tanındığından, hukuki statüsü dahi olmayan yabancıların bu dönemde taşınmaz edinme hakkının olduğu düşünülemezdi.<sup>132</sup>

Zaman ilerledikçe, devletler arasındaki ticari ilişkilerin de gelişmesi ile birlikte, devletlerin, yabancılara yavaş yavaş çeşitli haklar vermesi gerekliliği kaçınılmaz olmaya başlamıştır. Yabancılara verilen haklardan en önemlisi ve konumuzla bağlantılı olanı ise taşınmaz edinme hakkıdır. Yabancıların buldukları ülkede taşınmaz edinebilmesi hukuki olduğu kadar devletlerin egemenliğini ilgilendiren de siyasi bir meseledir. Bu nedenle yabancılar tarih boyunca sınırsız bir şekilde vatandaş olmadığı ülkelerde taşınmaz edinmemiş ve mülkiyet edinimine ilişkin birçok kısıtlama ve mahrumiyetle karşılaşmışlardır. Örneğin, Eski Yunan ve Roma'da devletin belirleyeceği ülke vatandaşlarının ülkelerinde taşınmaz edinebileceği kaydedilmiştir.<sup>133</sup> Örnekten de anlaşılacağı üzere devletler, her ticari ilişkiye girdiği devletin vatandaşlarına kendi ülkelerinde taşınmaz edinme hakkı vermemiş, kimlere vereceğini sınırlandırmıştır. Aynı şekilde Orta Çağda ise yabancılar taşınmaz mal edinme hakkını kullanmasalar bile ölen yabancıların sahip olduğu bütün taşınır, taşınmaz malların kral veya senyöre kalmasına ilişkin kural konulmuştur. Fakat bu kural zamanla hafifletilmiş ve daha sonra ortadan kaldırılmıştır.<sup>134</sup> Tarihte örneklerine rastlanan bu olaylarda görüleceği üzere yabancı uyruklu kişilerin başka bir ülkede taşınmaz edinmesi sınırsız olmamış, aksine her zaman sınırlandırılmalarına tabi tutulmuştur.

Her ülkenin olduğu gibi Türkiye'nin de egemenlik hakkı gereği yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesi konusu Türkiye Cumhuriyeti kurulmadan önce ve sonra sorun teşkil etmiştir. Türkiye Cumhuriyeti kurulmadan önce Osmanlı Devleti döneminde, yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin tarihi arka planın anlatılması gerekmektedir. Birinci bölümde yapılan kavram tanımlamaları Türk Hukuku'na göre yapılmıştı, fakat Osmanlı Devleti, İslam hukukunu kabul ettiği için kavramsal açıdan Türk Hukukundan farklılıklar arz etmektedir. Bu nedenle öncelikle kısaca İslam hukukunda yabancılara ilişkin kavramlar tanımlanacaktır. Takip eden kısımda

---

<sup>132</sup> Üstündağ, "Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 35; ayrıca bkz. Levi, *Yabancıların Taşınmaz Edinimleri*, s. 24-25; Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 13.

<sup>133</sup> Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s. 287.

<sup>134</sup> Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 14-19.

Osmanlı Devleti döneminde yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin kanuni düzenlemelere kadar olan süreçten bahsedilecektir.

### **2.1.1. Osmanlı Devleti Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Edinmesine İlişkin Bazı Kavramlar**

Osmanlı Hukukunda örfi ve şeri hukuk şeklinde ikili hukuk anlayışı mevcuttu. Yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinimi konusunu ilgilendiren, dar'ül harb - dar'ül İslam, zimmi-müstemen, menkul mal-gayrimenkul mal, mülk arazi-vakıf arazi kavramları doğrudan şer'i hukukla bağlantılı olup, İslam hukuku tarafından düzenlenmiştir. Bu nedenle, kavram kargaşasını gidermek amacıyla bahsi geçen kavramlar İslam hukuku bağlamında tanımlanacaktır.

#### **2.1.1.1. Dar'ül İslam ve Dar'ül Harp Kavramı**

Osmanlı Devleti'nde ülkeler, darül-islam ve darül-harp; ülkede bulunanlar, ise Müslimler ve gayrimüslimler olmak üzere ikili bir ayrıma tabi tutuluyordu.<sup>135</sup> Fıkıh kitaplarında dârül İslâmın, *“müslümanların hâkimiyeti altındaki yer veya müslümanların imamının (devlet başkanı) hüküm ve sultanının yürürlükte olduğu ülke”*<sup>136</sup> şeklinde tarif edildiği görülmektedir. Tanımdan da anlaşılacağı üzere, bir ülkenin dar'ül İslam kabul edilmesinde ölçüt, devlet başkanının Müslüman olması yani idarenin ve icraatların İslami olmasıdır. Bir başka deyişle yasama, yürütme, yargı yetkilerinin Müslüman kişilerin elinde olduğu, İslam hukukunun uygulandığı ve Müslümanların güvende olduğu topraklar *Dar'ül İslam* olarak kabul edilmiştir.<sup>137</sup> *Dârülharp* ise, *“İslâm dışı devlet ve yönetimlerin hâkimiyet alanını, faaliyet ve hukuk düzenlerinin uygulama sahasını”*<sup>138</sup> ifade etmektedir.

<sup>135</sup> Nuray Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, 2. Baskı, (İstanbul:Beta, 2012) s.9. Ayrıca bkz. Ahmet Akgündüz, *İslam Hukukunda ve Osmanlı Tatikatında Vakıf Müessesesi*, 2. Baskı (İstanbul: OSAV, 1996), 238-239.

<sup>136</sup> Ahmet Özel, "Dârülislam", *TDV İslâm Ansiklopedisi*, (İstanbul:Türkiye Diyanet Vakfı, 1993), s.541. <https://islamansiklopedisi.org.tr/darulislam>. Erişim: 17.10.2020.

<sup>137</sup> Sevgi Gül Akyılmaz, "Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi", *Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi*, (Vol. İkinci Bölüm, pp. 34-69), Ankara 2013, 37.

<sup>138</sup> Ahmet Özel, "Dârülharp", *TDV İslâm Ansiklopedisi*, (İstanbul:Türkiye Diyanet Vakfı, 1993), V, 536. <https://islamansiklopedisi.org.tr/darulharp>, Erişim: 17.10.2020.

### 2.1.1.2. Zimmi- Müstemen Kavramı

Müslümanlarla olan ilişkileri bakımından gayrimüslimler, “ehl-i harp” ve “ehli ahd” olmak üzere ikiye ayrılıyordu.<sup>139</sup> Ehl-i harb, Müslümanlarla savaş halinde olan gayrimüslim topluluklarını ifade ederken, ehl-i ahd ise harbî olmayan yani Müslümanlarla savaş halinde olmayan gayrimüslimleri kapsamaktadır.<sup>140</sup> Ehl-i ahd olan gayrimüslimler statü olarak “zimmiler” “muahedler”<sup>141</sup> ve “müstemenler” şeklinde üçe ayrılıyordu. Konumuz ile alakalı olması sebebiyle zimmi ve müstemen kavramları üzerinde durulacaktır.

Bir ülke, İslam devleti egemenliğine geçtiği zaman burada yaşayan gayrimüslimler, farklı bir ülkeye gitme veya İslam devleti ile anlaşma yaparak burada kalma hakkına sahiptir. İslam Devleti ile yapılan anlaşmaya “zimmet anlaşması”; antlaşmaya taraf olan gayrimüslimlere ise “zimmi” denilmektedir.<sup>142</sup> Zimmet anlaşması yapılmasının en önemli sonucu, anlaşma yapan zimmilerin İslam ülkesi vatandaşı olarak kabul edilerek özel hukuki statü kazanmalarındır. Zimmet anlaşması sonucunda devlet ve zimmilerin hak ve yükümlülükleri doğmaktadır. Buna göre devlet, gayrimüslimlerin can, mal güvenliğini, din ve vicdan hürriyetini sağlamakla yükümlüken gayrimüslimler ise Müslümanlardan farklı olarak haraç ve cizye gibi bazı vergiler ödemekle yükümlüdürler.

“Müstemenler” ise ticaret yapmak ya da diğer bir amaç için İslam ülkesine gelen ve kendilerine bir seneden az olmak üzere geçici oturma izni verilen yabancılardır.<sup>143</sup> Müstemenler de zimmiler gibi özel hukuki statülere sahiptirler. Zimmiler ve müstemenlere, Osmanlı Devleti’nde İslam hukuku kuralları gereğince din ve vicdan

---

<sup>139</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, 2012, s.9; Ayrıca bkz. Bilal Eryılmaz, *Osmanlı Devletinde Gayrimüslim Teb’anın Yönetimi*, (İstanbul: Risale Yayınları, 1990), s.18. “Ehl-i harp, müslümanlarla savaş halinde olan gayrimüslimleri; ehl-i ahd, müslümanlarla anlaşma yapmış gayrimüslimleri ifade etmektedir”

<sup>140</sup> Gülcan Avnün Güneş, “Osmanlı Devleti’nin Gayrimüslimlere Bakışı ve Klasik Dönem Millet Sistemi”, *Sosyal ve Kültürel Araştırmalar Dergisi*, cilt: 1, sayı:2 (2015), (1-30)s.18.

<sup>141</sup> Eryılmaz, *Osmanlı Devletinde Gayrimüslim Teb’anın Yönetimi*, s.18-19; Suat Bertan, *Aynı Haklar, Medeni Kanunun 618-764. Maddelerinin Şerhi*, 1. Baskı (Ankara:Balkan 1976),s.181 ; Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, 2012, s.9-10’a göre “Muahedler, kendileriyle barış yapılmış gayrimüslim yabancıları ifade etmektedir.”

<sup>142</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, 2012, s. 9; Ayrıca bkz. M. Akif Aydın, *Türk Hukuk Tarihi*, 7. Baskı, (İstanbul:Beta, 2009), s. 145.

<sup>143</sup> Eryılmaz, *Osmanlı Devletinde Gayrimüslim Teb’anın Yönetimi*, 18-19; Bertan, *Aynı Haklar, Medeni Kanunun 618-764. Maddelerinin Şerhi*, 181; Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 9-10

hürriyeti çerçevesinde inanç hürriyeti, dini ayin ve ibadet hürriyeti, eğitim ve öğretim hürriyeti tanınmıştır. Fakat müstemenler, zimmilere tanınan haklardan yararlanamamaktaydılar. Dolayısıyla, Osmanlı Devleti'nin ilk dönemlerinde zimmiler vatandaş kabul edilirken müstemenler yabancı olarak kabul edilmekteydi.

Yabancı kavramı Osmanlı Devleti'nin ikinci dönemi olarak adlandırılan Tazminat sonrasında tekrar tanımlanmıştır. Bu dönemde ülkede bulunan kişilerin Müslüman olup olmaması dikkate alınmaksızın, Osmanlı tebaasından olmayan herkes için "ecnebi" kelimesi kullanılmış, ancak müstemen kelimesi de ecnebi kelimesi ile birlikte kullanılmaya devam etmiştir.<sup>144</sup>

### **2.1.1.3. Menkul ve Gayrimenkul Mülkiyeti Kavramı**

Osmanlı Devleti'nde, İslam Hukuku uygulanmasında Hanefi ve Maliki mezheplerinin etkisi büyüktür. Bu nedenle menkul ve gayrimenkul tanımı yapılırken mezheplere göre farklılıklar arzeden tanımlar karşımıza çıkmaktadır. Ancak, karışıklığa neden olmaması ve Osmanlı Devleti'nin resmi mezhebinin Hanefi mezhebi olması sebebiyle açıklamalarımız Hanefi mezhebine göre yapılacaktır.

Hanefi hukukçular menkul malları, şekil değiştirerek de olsa bir yerden başka bir yere taşınabilen mallar şeklinde tanımlamışlardır.<sup>145</sup> Hanefi hukukçuların "akar" adını verdikleri gayrimenkul mallar ise şekil değiştirsele dahi bir yerden başka bir yere taşınamayan mallar olarak tanımlanmıştır.<sup>146</sup> Yapılan tanımlamalar ışığında, ağaç ve binalar menkul eşya olarak kabul edilebilirken gayrimenkul eşya olarak yalnızca araziler kabul edilebilecektir. Fakat, ağaç ve binaların menkul eşya kabul edilmesi, uygulamada sıkıntılar yaşanmasına neden olmuştur. Bu nedenle Hanefi hukukçular menkul ve gayrimenkul tanımından dolayı karşılaşılan sıkıntıları en aza indirmek amacıyla ikili bir ayırım yapmışlardır. Buna göre, tek başına araziden ayrı satılan ağaç

<sup>144</sup> Halil Cin ve Ahmet Akgündüz, *Türk Hukuk Tarihi*, 2. Baskı (Konya, 1989), s. 314–319.

<sup>145</sup> Harun Tanrıvermiş vd., "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, 2013), s. 40.

<sup>146</sup> Tanrıvermiş vd. "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi", s. 40.

ve binalar menkul mal hükümlerine, arazi ile birlikte satılan ağaç ve binalara ise gayrimenkul hükümlerine tabi olacağı hükmüne yer vermişlerdir.<sup>147</sup> Mecelle'nin kabulüne kadar Osmanlı Devleti Hanefi görüşüne sadık kalmış fakat Mecelle ile birlikte Maliki görüşüne yakın bir tavır sergilemiştir. Mecelle'nin 129. maddesine göre “taşınmaz mal, akar denilen arazi ve bina gibi başka yere taşınılması mümkün olmayan mal” şeklinde tanımlanmıştır.<sup>148</sup>

Mülkiyet kavramı, Osmanlı Devleti hukukunda, “ayn mülkiyeti(rakabe)” ve “menfaat mülkiyeti” olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Ayn mülkiyeti(rakabe), “mülkiyete konu olan eşyanın sadece maddî varlığını”<sup>149</sup> ifade etmektedir. Ayn mülkiyeti sahibine eşya üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı verir.<sup>150</sup> Menfaat mülkiyeti ise “bir aynın kullanılmasıyla meydana gelen faydayı”<sup>151</sup> ifade etmektedir. “Mülkiyet” kavramı İslam hukukunda “tam mülkiyet” ve “eksik mülkiyet” şeklinde ikiye ayrılmıştır. Tam mülkiyet, bir malın hem çıplak mülkiyetine hem de menfaat mülkiyetine sahip olunmasını ifade ederken, eksik mülkiyet, bir mala yalnızca rakabe mülkiyetine yahut yalnızca menfaat mülkiyetine sahip olunmasını ifade etmektedir.<sup>152</sup>

Osmanlı İslam Hukukunda taşınmaz mülkiyeti denilince akla ilk gelenin arazi olması nedeniyle kısaca Osmanlı Devleti'ndeki arazi çeşitlerinden bahsedilecektir. Osmanlı Devleti'nde, 1858 tarihli Arazi Kanunnamesi'ne göre beş çeşit arazi vardır. Birinci arazi çeşidi "mülk arazisi"dir. Mülk arazi, “özel mülkiyete tabi arazileri”<sup>153</sup> ifade etmektedir. Özel mülkiyete konu olan mülk arazi maliki, mülkiyete konu eşya üzerinde

---

<sup>147</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 40,41. Ayrıca bkz. Cin ve Akgündüz, *Türk Hukuk Tarihi*, s. 244.

<sup>148</sup> Madde 129: “Gayr-i menkul : Akar denilen hane ve arazi misillü, mahall-i âhara nakli mümkün olmayan şeydir.”

<sup>149</sup> Halit Çalış, "Rakabe", *TDV İslâm Ansiklopedisi*, (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2007), V, 427. <https://islamansiklopedisi.org.tr/rakabe> (02.01.2021).

<sup>150</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 41; Hayrettin Karaman, *Mukayeseli İslam Hukuku*, c. 3, (İstanbul:İz, 1986), 42-43; Cin ve Akgündüz, *Türk Hukuk Tarihi*, 246-247.

<sup>151</sup> Hasan Hacak, "Menfaat", *TDV İslâm Ansiklopedisi*, (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 2004), V, s.131. <https://islamansiklopedisi.org.tr/menfaat> (02.01.2021).

<sup>152</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 42.

<sup>153</sup> M. Macit Kenanoğlu, "Mülk", *TDV İslâm Ansiklopedisi*, (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2006), V, s.540. <https://islamansiklopedisi.org.tr/mulk--arazi> , Erişim: 02.01.2021.

kayıtsız şartsız rakabe ve tasarruf hakkının da sahibidir.<sup>154</sup> İkinci arazi çeşidi ise “mevat arazi”dir. Mevat arazi ise “*şahıs veya kamu malı olmayan, sahipsiz ve işlenmemiş durumdaki arazileri*”<sup>155</sup> ifade etmektedir. Mevat arazileri genelde yerleşim merkezlerine uzak, tarıma elverişli olmayan arazilerdir.<sup>156</sup> Üçüncü arazi çeşidi “metruk arazi”dir. Metruk arazi, “*kamunun ortak kullanımına ayrılan arazi*”<sup>157</sup> şeklinde tanımlanmıştır. Bir arazinin metruk arazi olabilmesi için ya devlet tarafından bu amaçla ayrılmış olması veya başlangıcı bilinemeyecek kadar eskiden beri bu şekilde kullanılmış olması gerekmektedir.<sup>158</sup> Dördüncü arazi ise “miri arazi”dir. Miri arazi, “*mülkiyeti devlete ait olup tasarruf hakkı kullananlara devredilmiş arazi*”<sup>159</sup> şeklinde tanımlanmıştır. Son arazi çeşidi ise “vakıf arazileri”dir. Vakıf arazisi, “*Çıplak mülkiyeti devlete ait bir arazinin menfaatinin hayır cihetine tahsis edilmesini*”<sup>160</sup> ifade etmektedir. Vakıf arazileri, menfaat mülkiyeti olan şahsa kullanma hakkı verirken, bu mülkiyet üzerinde tasarrufta bulunma hakkından alıkoymaktadır.<sup>161</sup>

<sup>154</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 42. Ayrıca mülki arazilerin kapsamına giren yerler için Arazi Kanunnamesi için bkz. Takvimi Vakayı Tarihi: 9.10.1274, Takvimi Vakayı Numarası: 562. <http://www.mapeg.gov.tr/mevzuat/kanun-dok/1858arazi.pdf> Erişim: 9.11.2020.

<sup>155</sup> "Mevat", *TDV İslâm Ansiklopedisi*, [https://islamansiklopedisi.org.tr/mevat\(02.01.2021\)](https://islamansiklopedisi.org.tr/mevat(02.01.2021)).

<sup>156</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 43. Ayrıca mülki arazilerin kapsamına giren yerler, Arazi Kanunnamesi 3. Madde için bkz. Takvimi Vakayı Tarihi:9.10.1274, Takvimi Vakayı Numarası: 562.<http://www.mapeg.gov.tr/mevzuat/kanun-dok/1858arazi.pdf> Erişim: 9.11.2020.

<sup>157</sup> Hacı Mehmet Günay, “Metruk”, *TDV İslâm Ansiklopedisi*, (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 2004), V, s.416. [https://islamansiklopedisi.org.tr/metruk--arazi\\_\(02.01.2021\)](https://islamansiklopedisi.org.tr/metruk--arazi_(02.01.2021)). Ayrıca metruk arazilerin kapsamına giren yerler, Arazi Kanunnamesi 3. Madde için bkz. Takvimi Vakayı Tarihi:9.10.1274, Takvimi Vakayı Numarası: 562. <http://www.mapeg.gov.tr/mevzuat/kanun-dok/1858arazi.pdf> Erişim: 9.11.2020.

<sup>158</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 44.

<sup>159</sup> M. Macit Kenanoğlu, “Miri Arazi”, *TDV İslâm Ansiklopedisi*, (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2005), V, s.157. <https://islamansiklopedisi.org.tr/miri-arazi>, Erişim: 02.01.2021. Ayrıca miri arazilerin kapsamına giren yerler için bkz. Arazi Kanunnamesi: Takvimi Vakayı Tarihi:9.10.1274, Takvimi Vakayı Numarası: 562. <http://www.mapeg.gov.tr/mevzuat/kanun-dok/1858arazi.pdf> Erişim: 9.11.2020.

<sup>160</sup> Ahmet Akgündüz, “İrsâdî Vakıf”, *TDV İslâm Ansiklopedisi*, (İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2000), V, s.448. <https://islamansiklopedisi.org.tr/irsadi-vakif>, Erişim: 02.01.2021.

<sup>161</sup> Ahmet Akgündüz, *İslam Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*, (İstanbul: OSAV, 1988), s.42; Ayrıca bkz. Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 46. Ayrıca vakıf arazilerin kapsamına giren yerler için bkz. Arazi Kanunnamesi: Takvimi Vakayı Tarihi:9.10.1274, Takvimi Vakayı Numarası: 562. <http://www.mapeg.gov.tr/mevzuat/kanun-dok/1858arazi.pdf> Erişim: 9.11.2020. Ayrıca bkz. A. H. Berki, *Vakıflar*, c. I, (İstanbul 1940), s.40; S. S. Onar, *İdare Hukukunun Umumi Esasları*, c. II, (İstanbul 1966), s.664-665.

## 2.1.2. Osmanlı Devleti Döneminde Yabancıların Taşınmaz Edinmesine Genel Bakış

Osmanlı Devleti dönemi incelendiği zaman görülecektir ki yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine ilişkin tanınan kanuni bir hak bulunmamaktadır. Böyle bir hakkın tanınmamasının en önemli sebeplerinden birisi, Osmanlı Devleti'nin, İslam hukukunu benimsemiş bir devlet olmasıdır. İslam hukukunda, yabancıların İslam topraklarında daimi şekilde yerleşmesi kabul edilmediğinden<sup>162</sup>, yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmelerine müsaade edilmemektedir.

Osmanlı Devleti döneminde, Müslüman ve zimmilerin menkul ve gayrimenkul ediniminde farklı herhangi bir uygulama söz konusu olmamıştır. Öyle ki, zimmiler de Müslümanlar gibi Osmanlı Devleti'de İslam Hukuku kurallarına göre gayrimenkul edinebilmiş ve bu konuda çıkan uyuşmazlıkları ise şer'iyeye mahkemelerine giderek çözmüşlerdir.<sup>163</sup> Müstemenlerin ise zimmilerden farklı olarak, Dar'ül İslam'da taşınmaz edinmesi yasaklanmıştır. İslam hukukunda taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı siyasi nitelikte özel bir hak olarak kabul edilmiştir. Bu nedenle, toprağın yabancıların eline geçmesi yasaklanmıştır. Fakat bu yasağa rağmen müstemen bir kişi Dar'ül İslam'da taşınmaz edinmişse artık bu kişi vatandaş olarak kabul edilerek İslam devleti tabiiyetine geçeceği hüküm altına alınmıştır.<sup>164</sup> Bununla birlikte, İslam coğrafyasında bir yıldan fazla oturan müstemenlerin zımmi olarak kabul edileceğini belirten bir fıkıh ilkesi de vardır. Dolayısıyla, bir seneden fazla Osmanlı Devleti'nde ikamet eden müstemenler, bu sürenin sonunda Osmanlı tabiiyetinde bulunan zimmilerden sayılacağı için bu kişilerin Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinme gibi bir

---

<sup>162</sup> Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s.55; Ayrıca bkz. Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s.55; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s. 40.

<sup>163</sup> Tanrıvermiş vd., "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi", s.38; Osmanlı Devleti'nde zimmilerin hukuki statüsü ile ilgili olarak bkz. Gül Akyılmaz "Tanzimat'tan Önce ve Sonra Osmanlı Gayrimüslimlerin Hukuki Statüsü", (Yeni Türkiye, Ermeni Sorunu Özel Sayısı II, 2001), s.17.

<sup>164</sup> Gülnihal Bozkurt, *İslam Hukukunda Müstemenler*, Prof. Dr. F. H. Sur'un Anısına Armağan, (Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1983), s. 370.

sorunun olmayacağı bir gerçektir.<sup>165</sup> Her ne kadar kapitülasyonlarla bazı ülke vatandaşlarında bu süre uzasa da genel hüküm İslam hukukuna göre verilmekteydi.<sup>166</sup>

Sonuç olarak İslam hukukçuları, müstemenin kendisine tanınan azami bir yıllık oturma süresi<sup>167</sup> bittiği halde Dar'ül İslamda kalmaya devam etmesi veya bir gayrimenkul edinmesi, müstemem bir kadının Müslüman ya da zimmi bir erkekle evlenmesi durumlarında zimmi statüsüne geçeceğini kabul etmişlerdir.<sup>168</sup> Açıklamalardan da anlaşılacağı üzere İslam hukukunda, yabancıların İslam topraklarında daimi şekilde yerleşmesi kabul edilmediğinden<sup>169</sup>, yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmelerine müsaade edilmemektedir.

Yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmemelerinin bir diğer nedeni ise diğer devletlerin, kendi vatandaşlarının başka ülkede mülkiyet edinmesine sıcak bakmamalarıdır. Bu durumun en önemli nedeni ise derebeylik sisteminden dolayı belli bir süre vatandaşı olarak ülkede kalan yabancıların tabiiyetinin değişmesine neden olması gösterilebilir. Örneğin, 1649 tarihli bir Fransız emirnamesi açıkça Fransız vatandaşlarının, diğer ülkelerde taşınmaz edinimini yasaklamıştır.<sup>170</sup> Dolayısıyla, Osmanlı Devleti'nde hukuki statüleri değiştirmek uğruna taşınmaz almak isteyen yabancılar Fransa örneğinde olduğu gibi kendi devletlerinin koymuş oldukları yasaklar ile karşılaşmaktadırlar.

---

<sup>165</sup> Akyol, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", s.16.

<sup>166</sup> Üstündağ, "Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri", s.71; Ayrıca bkz. Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s.90; Örneğin 1535 yılında Fransa'ya kapitülasyonlar tanınmış ve diğer yabancıların bir yıldan fazla oturmaları halinde zimmi sayılacaklarına ilişkin kural Fransız vatandaşları için on yıl olarak uygulanmıştır. Yani Fransız vatandaşı müstemem onuncu yılın sonunda zimmi kabul edilmiştir. İlgili madde metni "*Bundan başka kralın uyruklarından hiç biri büyük hükümdarın memleketinde devamlı ve aralıksız olarak on yıl oturmadıkça cizye, haraç, avarız, kasabiye ödemeye mecbur değildir ve zorlanmamalıdır.*" şeklindedir. Fransa'ya tanınan bu ayrıcalıklar, diğer devletlere uygulanmayacaktır. Ancak bu kuralın tek istisnası 'en fazla gözetilen ulus kaydı' ilkesinin iki veya çok taraflı anlaşmalara eklenmesidir.

<sup>167</sup> Bir yıldır. Fakat bazen ikili anlaşmalar ile bu süre değişiklik gösterebilmektedir.

<sup>168</sup> Ahmet Özel, "Müstemem", *TDV İslâm Ansiklopedisi*, (İstanbul:Türkiye Diyanet Vakfı, 2006), V, s.140. <https://islamansiklopedisi.org.tr/mustemen> , Erişim: 02.01.2021.

<sup>169</sup> Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s.55; Ayrıca bkz. Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s.55; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s. 40.

<sup>170</sup> Belkıs Konan, "Osmanlı Devletinde Yabancıların Kapitülasyonlar Kapsamında Hukuki Durumu", (Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, 2006), s. 98.

Yapılan açıklamalar ışığında, Osmanlı Devleti'nde yabancıların taşınmaz mal edinimi yasak olduğu açıktır. Fakat bu kural Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmek isteyen yabancıların hileli yollara başvurmasına neden olmuştur. Örneğin; yabancılara mülkiyet hakkının tanınmaması, onların taşınmaz mal alıp, Osmanlı vatandaşlarının üzerine tapuda kaydettirerek yani namı müstear<sup>171</sup> yaparak karşılığında ise borç senedi almak suretiyle veya kendilerini Osmanlı vatandaşı olarak gösterip, taşınmazı kendi adlarına tescil ettirmek suretiyle muvazaalı yollara başvurarak taşınmaz edinmelerine neden olmuştur.<sup>172</sup> Yabancıların hileli yollar ile Osmanlı Devleti topraklarında taşınmaz mal edinebildiğini gösteren bir arşiv belgesi incelenecek olursa,

H. 5 M 1240/1824 tarihli bir belgede<sup>173</sup>, İstanbul Galata Bereketzade mahallesinde bulunan bir eve Biyatri adında bir İngiliz tarafından H. 1232 yılında tasarruf edildiği bildirilerek, Osmanlı vatandaşı Mihalo Polo adlı tacirin malı olarak muvazaalı bir şekilde, vakıf malı olan arsa alınmış ve üzerine ev yaptırılarak Biyatri adındaki bir İngiliz'e kiralandığı anlatılmıştır. Ancak bu vakıf senedi sahte olarak alınmış olup, Biyatri müstemmen olduğu ve emlak sahibi olamayacağı için nasıl hareket edeceklerinin bir ferman ile bildirilmesi talep edilmişti. Her iki belgede ortak olan özellik, vakfa ait olan taşınmazların sahte senetler düzenlenerek yabancılara satılması, bir başka deyişle yabancıların muvazaalı bir şekilde emlak sahibi olmalarıdır.<sup>174</sup>

Görülebileceği üzere, H. 1203 tarihi öncesinde yapılan satışla, yabancı olan bir kişinin hileli yollar ile Osmanlı Devleti'nde rahatlıkla taşınmaz mal sahibi olabildiği anlaşılmaktadır. Osmanlı Devleti fiili olarak ihlal edilen bu durumun üstesinden gelebilmek için bazı fermanlar yayınlamıştır. Söz konusu bu fermanlarla, bir şekilde yabancıların mülkiyetlerine geçirmiş oldukları taşınmazların Osmanlı vatandaşlarına satılması emredilmiştir.<sup>175</sup>

<sup>171</sup> Sözleşmede yer almak istemeyen şahıs hesabına ve kendi adına işlem yapan kişi nam-ı müsteardır.

<sup>172</sup> Nedjib H. Chiha, (Çeviren Halil Cin), "Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu", *AÜHFD*, Sayı 24/1(1976), s. 247. Ayrıca Osmanlı vatandaşı eşlerinin adına tescil ettirebiliyorlardı.

<sup>173</sup> Başbakanlık Osmanlı Arşivi, Cevdet Hariciye Tasnifi, no:2169.

<sup>174</sup> Konan, "Osmanlı Devletinde Yabancıların Kapitülasyonlar Kapsamında Hukuki Durumu", s.100-101. Daha fazla örnek için bkz. Konan, s. 100 vd.

<sup>175</sup> Konan, "Osmanlı Devletinde Yabancıların Kapitülasyonlar Kapsamında Hukuki Durumu", s.101. Daha fazla örnek için bkz. Konan, 100 vd. Söz konusu fermanlar için bkz. Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 56.

Her ne kadar fermanlarla yabancıların muvazaalı yollarla taşınmaz mal edinmesinin önüne geçilmeye çalışılsa da yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinebildiği anlaşılmaktadır. Fakat örnekleri çoğaltılabilecek olan yabancıların satın almış olduğu taşınmazların arazi olmadığı daha çok ev, bina gibi gayrimenkuller olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda Osmanlı Hukukunda Mecelleye kadar olan farklı menkul/gayrimenkul tanımlarının varlığı ve bu tanımlar nedeniyle ev, dükkan gibi yapıların arazi ile birlikte satılmadığında menkul mal kabul edileceğine ilişkin anlayışın önemli bir payı olduğu düşünülebilir.<sup>176</sup>

Yabancıların Osmanlı Devleti'nde muvazaalı yollarla taşınmaz edinmesi engellenemediği durumlarda miras konusu gündeme gelmektedir. Bu durumda ise murisin, taşınmaz malları satılmak suretiyle öncelikle borçları kapatılmış, bedelden kalan kısım ise mirasçılara dağıtılmıştır.<sup>177</sup> Dolayısıyla, yabancıya kalan miras gayrimenkul olsa bile bedeli paraya çevrilerek verilmiştir. Bu durumda yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinimi 1867 yılına kadar kanuni olarak mümkün olmadığı gibi fiilen de olmaması için çalışıldığı görülmektedir.

Yabancı devletler, ticaretin artması ve uluslararası ilişkilerin gelişmesiyle, Osmanlı Devleti'nde bulunan vatandaşlarının tabiiyetlerini değiştirmeden Osmanlı topraklarında taşınmaz edinebilmeleri için yollar aramış ve Osmanlı Devleti'ne bu konuya ilişkin başvuruda bulunmuşlardır. Bu başvurular sonucunda ise Islahat Fermanı yayımlanmıştır. Fakat yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinimine ilişkin bu fermanlara rağmen, 1867 tarihine kadar yabancılar kanuni herhangi bir hak tanınmadığı görülmektedir.<sup>178</sup>

---

<sup>176</sup> Tanrıvermiş vd., "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi", s. 51

<sup>177</sup> Tanrıvermiş vd., "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi", s. 51.

<sup>178</sup> Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 55.

## **2.2. Yabancı Gerçek ve Yabancı Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimine İlişkin Kanuni Düzenlemeler**

Konumuzun yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesi olması nedeniyle Türkiye’de mevcut durumda yabancıların taşınmaz mal edinmesi aşamasına gelme sürecini incelemek yerinde olacaktır. Tekrara düşmemek adına Türkiye’de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinebilmesinin kanuni tarihi arka planı birlikte verilecektir. Yabancıların, Türkiye’de taşınmaz mal edinmesinin kanuni tarihi arka planı iki bölümde anlatılacaktır. Birinci bölüm Cumhuriyet’in ilanından önceki durumu ikinci bölüm ise Cumhuriyet’in ilan edilmesinden itibaren mevcut düzenlemelere gelene kadarki kısmı içerecektir.

### **2.2.1. Cumhuriyet’in İlanından Önceki Dönem**

Cumhuriyetin ilanından önceki dönem kendi içerisinde ikiye ayrılmaktadır. Buna göre, Lozan Barış Antlaşması’ndan önceki dönem ve Lozan Barış Antlaşması ile getirilen düzenlemelerden bahsedilecektir.

#### **2.2.1.1. Lozan Barış Antlaşması’ndan Önceki Dönem**

##### **2.2.1.1.1. Islahat Fermanı**

1867 öncesi dönemde (Kapitülasyonlar dönemi olarak da bilinir), Osmanlı Devleti’nde bazı istisnai fermanlar dışında yabancıların Osmanlı topraklarında taşınmaz edinme hakkına sahip olmadığı görülmektedir.<sup>179</sup> Bu dönemde yabancılara bir çok imtiyaz tanınmasına rağmen, yabancıların taşınmaz edinmelerine müsaade edilmemesinin en önemli nedeni önceki bölümlerde bahsi geçen İslam hukukunda yer alan hükümlerdir.

Ticaretin artması ve yabancı devletlerin kendi vatandaşlarının Osmanlı Devleti’nde müstemen iken zımmi sayılarak tabiiyetlerinin değişmesini istememeleri nedeniyle,

---

<sup>179</sup> Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 55; Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s. 55; Ayrıca bkz. Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s.40.

yabancı devletler uzun yıllar boyunca kendi vatandaşları için Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinme hakkının tanınmasını istemişler ve hükümete çeşitli başvurularda bulunmuşlardır.<sup>180</sup> Uluslararası ilişkilerin gelişmesi ve yabancı devletlerin bahsi geçen 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. Islahat Fermanı, Hristiyan ve Müslüman tebaa arasında eşitliği sağlayan ve kişi haklarını teminat altına alan hükümlerin yanında, yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine ilişkin "vaad" niteliği taşıyan bir ibareye de yer vermiştir.<sup>181</sup> Fermenda, sözleşmeye taraf olan devlet vatandaşlarının, Osmanlı Kanun ve nizamlarına tabi olmak ve vergi vermek koşuluyla Osmanlı topraklarında taşınmaz edinebileceği vadedilmiştir.<sup>182</sup> Ancak Osmanlı Devleti, bu vaadin gerçekleştirilmesi durumunda ülkedeki yabancı sayısının artması ve tanınan imtiyazların gereğinden fazla genişletilmesi ihtimalinden çekinmiştir.<sup>183</sup> Bu nedenle Osmanlı Devleti'nin bu vaadi hayata geçirilememiştir.

Osmanlı Devleti, vaadini yerine getirmemesi üzerine, 15 Şubat 1862 tarihinde İngiltere, Fransa, Rusya, Avusturya ve Prusya devletlerinin sözlü notası ile karşılaşmıştır. Anılan devletler, verdikleri sözlü notayla çeşitli yollarla Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinen yabancıların durumunu tartışmak üzere Bab-ı Ali'yi görüşmeye 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 ilişkilerin daha çok artacağına emin bulunmaktadır. Ancak şu da var ki yabancılar bu hak bazı şartlar dahilinde verilebilir. Bunların başlıcası da kapitülasyonların tadilidir... Bu şartlar dahilinde yani Osmanlı hükümetinin kanunlarına ve nizamlarına tabi olmayan ve ancak kendi mahkemeleri tarafından muhakeme edilen yabancılar emlake tasarruf hakkı nasıl tanınabilir?<sup>184</sup>

<sup>180</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s. 23; Ayrıca bkz. Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları*, s. 40; Hicri Fişek, "Türkiye'de Yabancıların Ayni Haklardan İstifadesi", *AÜHFD*, Sayı: 3-4 (1950), s. 428.

<sup>181</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s. 23.

<sup>182</sup> Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları*, s. 42. Ferman Metni için bkz. Osman Fazıl Berki, "Türkiye'de Yabancılar Hukuku", *AÜHFD*, Cilt: 12, Sayı: 1-2(1955).

<sup>183</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s. 23.

<sup>184</sup> Enver Ziya Karal, *Osmanlı Tarihi, Islahat Fermanı Devri (1856-1876)*, c. VII, (Ankara:Türk Tarih Kurumu, 1988), s. 250-251; Kadir Kırmacı, "Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukuki ve

Görüleceği üzere, Osmanlı Devleti gönderdiği cevapta, aslında yabancılara taşınmaz edinme hakkını vermek istediğini ama bu mevzuda endişeleri bulunduğunu (Osmanlı vatandaşlarının verdiği vergileri verme, mallar üzerindeki tasarruflarda Osmanlı Mahkemelerinin yetkili olması gibi), endişelerinin giderilmesi için yabancılardan Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinimi bazı şartların varlığına bağlı kabul edeceğini bildirmiştir.<sup>185</sup>

Osmanlı Devleti ile yabancı devletler arasında Islahat Fermanı'nın uygulanmamasına ilişkin görüşmeler Ali Paşa'nın cevabından sonra da devam etmiş ve bu süreç toplam on dört yıl sürmüştür. Bütün bu görüşmelerin sonunda, Osmanlı Devleti, yabancılardan Osmanlı topraklarında taşınmaz edinmesine ilişkin vaadini yerine getirebilmek adına 1867 yılında Safer Kanunu'nu çıkarmıştır. Bu kanunun, yabancılardan Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesi konusunda önemli bir adım olması ve Türkiye Cumhuriyeti döneminde de kullanılmaya devam edilmesi nedeniyle ayrı bir başlıkta incelenmesi, konunun detaylandırılması açısından önemli ve gereklidir.

#### 2.2.1.1.2. Safer Kanunu

Osmanlı Devleti'nde yabancılardan taşınmaz mal edinmesine ilişkin önemli adımların atılması 1867 yılında hız kazanmıştır. Islahat Fermanı ile yabancılara taşınmaz edinme hakkı sağlanacağına ilişkin vaat veren Osmanlı Devleti, bu vaadini yerine getirmemesi sebebiyle yabancı devletlerin nota vermesi ile karşılaşmıştı. Bunun sonucunda ise

---

Mekansal Boyutların Analizi”, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, 2007), s. 29. Konan, “Osmanlı Devletinde Yabancılardan Kapitülasyonlar Kapsamında Hukuki Durumu”, s.103: Ali Paşa, bu cevap ile özetle; *“kapitülasyonların tanındığı zamandan bu yana Osmanlı Devleti'nin Avrupa ile ilişkilerinin çok değiştiğini, o dönemlerde sayısı çok az yabancı tacirlerin halktan tamamen ayrı yaşayıp toplu ticaretle meşgul olduğunu ve bu yabancılara o zamanın gerektirdiği bazı ayrıcalıkların tanındığını anımsatmış, ancak şartların sadece eski antlaşmalarda kalmakla birlikte, kapitülasyon hükümlerinin değişmediğini, yabancı devletlerin eski antlaşmalara göre hareket ederek yabancılardan sadece kendi konsoloslarının otoritelerine bağlı olarak yaşadıkları ve bunun sonucunda Osmanlı vilayetlerinde konsolosların sayısına göre zabita ve mahkeme bulunduğunu, bu durum devam ettiği sürece Osmanlı Devleti'nin Düvel-i Muazzama'nın sürüklediği yola girmeyeceğini, mahalli kanunları tanımayan ve yerli halkın tabi olduğu vergilerden muaf olmak isteyen yabancılardan Osmanlı ülkesinde yerleşmesine izin verilmesini istemenin makul ve haklı bir sebep olmayacağını belirterek özellikle eski antlaşmaların düzeltilmesini istemişti.”*

<sup>185</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 23; Muzaffer İlhan Erdost, “Osmanlı’dan Günümüze Yabancılara Taşınmaz Satışı Yasallaşma Süreçleri ve Sonuçları”, *Memleket Siyaset Yönetim Dergisi*, Sayı 1(2006), s. 64; Levi, *Yabancılardan Taşınmaz Mal Edinimi*, s. 57; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s. 43.

Osmanlı Devleti tarafından 1867 yılında yabancıların taşınmaz edinmesini düzenleyen bir kanun çıkartılmıştır.

Yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemeler getiren “*Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun*”, 7 Safer 1284 (1867) tarihinde çıkartılmıştır.<sup>186</sup> Bu kanun kısaca “Safer Kanunu” olarak anılmaktadır. Safer Kanunu'nun kabul edilmesinden önce, diğer bölümlerde bahsettiğimiz gibi, yabancıların, münferit iradelere dayanan izinlerle taşınmaz edindikleri; ancak bu yolla taşınmaz ediniminin istisnai olduğu; yabancıların genelde mülkiyeti Türk vatandaşı yakınlarının üzerinde kaydedilen taşınmazları fiilen tasarruf ettiklerinden bahsetmiştik.<sup>187</sup> Safer Kanunu'nun Osmanlı Devleti tarafından kabul edilmesinde, anılan Kanun'dan önceki muvazaalı uygulamaları kaldırmak ve Islahat Fermanı ile verilen vaadini yerine getirmek amaçlanmıştır. Ancak tüm bunların yanında, ekonominin gelişeceği, emlak fiyatlarının artacağı ve servetin artacağına ilişkin düşünceler de yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine izin veren bu Kanun'un çıkarılmasına neden olmuştur.<sup>188</sup> Yabancıların taşınmaz mal edinmesi durumunun Osmanlı Devleti'ne ekonomik olarak katkı sağlayacağı düşünülerek bu kanun çıkarılmış olsa dahi, yabancıların sınırsız bir şekilde taşınmaz mal edinmesi söz konusu olmamıştır. Dolayısıyla, Kanunun ilgili maddeleri ile yabancıların taşınmaz edinimi bazı sınırlamalara tabi tutulmuştur.

Yabancılara tanınan taşınmaz edinme haklarının kapsamı, sınırları ve kullanım koşulları Safer Kanunu'nun 1. maddeden 5. maddeye kadar olan hükümlerinde düzenlenmiştir.<sup>189</sup>

---

<sup>186</sup> Bu tarihi Altuğ, “8 Haziran 1868” olarak ifade edilmiştir (Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 61).

<sup>187</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, 2012, s. 13; ayrıca bkz. Galip Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, 5.Baskı (İstanbul:Şart, 1990), s. 597-598; Cemal Şanlı, *Türkiye'deki Yabancı Dinî, İlmî, Hayrî Kurumların Hukuki Durumu ve Gayrimenkul İktisapları*, *Hıfzı Timur'un Anısına Armağan*, (İstanbul 1979), s. 864.

<sup>188</sup> Akyol, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, s. 17; Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, 62; Işıl Özkan, *Yabancıların Türkiye'de Arazi İktisabı*, (Ankara: AÜHF Yayınları, 1997), s.676.

<sup>189</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi” s. 24; Ayrıca bkz. Chiha, “Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu”, s. 248; Sait Kemal Obut, *Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi şahısların Aynı Haklardan İstifadesi*, (Ankara 1956), 62; Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, 63.

Safer Kanunu'nda, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine ilişkin tebaaya temsil sistemi yani eşitlik ilkesi kabul edilmiştir. Fakat Kanun'un 1. maddesi, bu ilkeye iki istisna getirmiştir. Bu istisnalar, bölge ve kişilere ilişkindir.

Eşitlik ilkesine getirilen ilk istisna bölgeye ilişkin getirilmiş sınırlama olmuştur. Safer Kanunu'nun birinci maddesiyle, taşınmazın Osmanlı topraklarındaki köy ve şehirlerde olup olmadığına bakılmaksızın yabancılara taşınmaz edinebilme imkanı verilmiştir. Ancak bahsi geçen madde hükmü, Müslümanlar tarafından kutsal sayılan Hicaz toprakları konusunda bir istisna getirmiş ve bu bölgeler yabancılara taşınmaz edinme hakkını veren Kanun hükmünün kapsamı dışında tutulmuştur.<sup>190</sup> Bunun sebebi ise Hicaz topraklarında bulunan Mekke ve Medine'nin Osmanlı Devleti için kutsal sayılmasıdır.

Yabancıların Osmanlı Devleti topraklarında taşınmaz mal edinebilmesi hususunda, eşitlik ilkesine getirilen ikinci istisna ise kişilere ilişkindir. Bu istisnaya göre, doğuştan Osmanlı vatandaşı olup, sonradan izinsiz vatandaşlıklarını değiştirdikleri için vatandaşlıktan ıskat edilenler Safer Kanunu hükümlerine göre Osmanlı Devleti sınırlarında taşınmaz edinemeyeceklerdir.<sup>191</sup> Bu düzenlemenin amacı, özellikle kapitülasyonların yabancılara tanıdığı imtiyazlardan yararlanmak maksadıyla başka bir devletin vatandaşlığına geçen eski Osmanlı vatandaşlarının, Safer Kanunu hükümlerinden yararlanarak Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmelerini önlemektir.<sup>192</sup> İzin almaksızın vatandaşlık değiştirenlerle ilişkin ise Safer Kanunu'nda, özel kanun çıkartılacağı belirtilmiştir. Bahsi geçen özel 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.<sup>193</sup>

---

<sup>190</sup> Akyol, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", 17-18; Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s.63; Özkan, *Yabancıların Türkiye'de Arazi İktisabı*, s. 677; Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s.57; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s.44.

<sup>191</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s.24.

<sup>192</sup> Akyol, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", s.18; Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, 2006,58.

<sup>193</sup> Bu konu ayrı bir başlıkta ele alınacaktır.

Yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesinde uygulanacak hukuka ilişkin Safer Kanunu'nun 2. maddesinde<sup>194</sup> düzenleme getirmiştir. Buna göre, yabancılara, taşınmaz mal alımı, satımı ve kullanımını açısından Osmanlı vatandaşları ile aynı muamelenin yapılacağı; taşınmaz alımında Osmanlı vatandaşlarının sorumlu olduğu, tüm vergi ve harçların yabancılar tarafından da ödeneceği, taşınmazlara ilişkin davaların Osmanlı Mahkemeleri'nde ve Osmanlı Hukuku'na göre inceleneceği belirtilmiştir.<sup>195</sup> Kanun'un ikinci maddesi başka bir anlatımla Osmanlı vatandaşı ile Osmanlı Devleti'nde taşınmazı olan yabancılara eşit tutmuş ve bu kişilerin vatandaşla aynı hukuki rejime tabi olacaklarını hüküm altına almıştır. Bu Kanun uygulanmasında dikkat edilmesi gereken bir diğer husus, Osmanlı Devleti'nde yabancılara tanınan imtiyazlara ilişkin uyuşmazlıklarda milli kanunların uygulanacağı kuralına Safer Kanunu'nun 2. maddesi ile istisna getirilmiş ve bu madde ile uyuşmazlıklarda taşınmazların bulunduğu yer kanununun uygulanacağı hüküm altına alınmış olmasıdır.<sup>196</sup> Ancak bu kural uygulamada zaman zaman 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 uygulamaya yönelik kararlar verdiği görülmektedir.<sup>197</sup>

---

<sup>194</sup> İstimlak Nizamnamesi'nin(1284 Safer Kanunu'nun) 2. Maddesi: *"Birinci madde ahkâm-ı iktizasınca dâhil ve harici şuhurda emlake mutasarrıf olan ecnebiler emlaklerine aid kaffe-i hususatda teba-i Devlet-i Aliye"nin mükellef oldukları şeraiti ifaya mecbur olacaklar ve bu mecburiyetin netice-i meşruası olmak üzere evvela emlake tasarruf ve intikal ve ferağ ve istiklali hakkında halen cari olan ve istikbalen cereyan edecek olan kavanin nizam-ı zabita ve belediyeye ittiba edecek. Saniyen her ne nam ve şekilde olursa olsun dâhil ve harici şehirden teba-i Devlet-i Aliye"den olan ashab-i emlakın mükellef olduğu ve bundan böyle olabileceği kâffe-i tekâlif ve rüsumatı ifa eyleyecek. Salisen emlake müteallik kaffe-i hususatda ve ona dair bir dava vukuunda gerek kendileri gerek müdde"a aleyh olsun ve gerek iki taraf dahi tebayı ecnebiyeden bulunsun doğrudan doğruya Devlet-i Aliye mahkemelerine müracaat edeceklerdir. Ve ecanibin mutasarrıf oldukları emlake aid olan hususat zatlarına mahsus sıfat-I tabi"yyet-i asliyelerinin müdahalesi olmaksızın ve muahedat iktizasınca zatlarına ve emval-i menkulelerine aid olan mu"afiyet muhafaza olunmak kaydıyla teb"a-i Devlet-i Aliyye"den olan ashab-ı emlak haiz oldukları hukuk ve mükellef oldukları şerait ve tabi oldukları usul üzere ru"yet olunacaktır."*

<sup>195</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s.24; Ayrıca bkz.

Fişek, "Türkiye'de Yabancıların Ayni Haklardan İstifadesi", s. 429

<sup>196</sup> Konan, "Osmanlı Devletinde Yabancıların Kapitülasyonlar Kapsamında Hukuki Durumu", s.107. Uluslararası özel hukukta vasıf ihtilaflarının davaya bakan hâkimin kanununa göre halledilmesi , Lex Fori; taşınmaz mallarla ilgili uyuşmazlıkların bulunduğu yer kanununa göre halledilmesi ise Lex Rei Sitae kuralı olup, Lex Fori'ye istisna oluşturur.

<sup>197</sup> Üstündağ, "Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri", s.73; Ayrıca bkz. Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 65; Fişek, "Türkiye'de Yabancıların Ayni Haklardan İstifadesi", s.429; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları*, s. 44-45.

Safer Kanunu hangi ülke vatandaşlarının, bu kanun kapsamında Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinebileceğini de düzenlemiştir. Safer Kanunu'nun 5. maddesine<sup>198</sup> göre Osmanlı Devleti'nde yabancıların taşınmaz edinme hakkından yararlanabilmeleri için Osmanlı Devleti tarafından bu konuda yapılan düzenlemelerin, yabancıların mensup oldukları devletler tarafından onaylanması gerekmektedir.<sup>199</sup> Dolayısıyla, 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 edinemeyeceklerdir.<sup>200</sup> Yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinebilmesine ilişkin yabancıların tabiyetine buldukları devletlerin Safer Kanunu'nda bulunan protokole taraf olmaları şartının varlığı Osmanlı Devleti'nin yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda çekingen davrandığını göstermektedir.<sup>201</sup>

Yabancıların iflas etmesi durumunda, Osmanlı Devleti'nde bulunan taşınmazlarının akıbetine ilişkin Safer Kanunu'nun 3. maddesi<sup>202</sup> ile düzenleme getirilmiştir. Kanun metnine göre, iflas eden yabancıların taşınmazlarının satılıp satılmayacağına Osmanlı Devleti mahkemeleri karar verecektir. Kanununun 4. maddesi<sup>203</sup> ise, vasiyet ve bağış

---

<sup>198</sup> Safer Kanunu 5. madde: “ Her bir ecnebi İstimlâk hakkından istifade etmek için taraf-ı Devlet-i Aliyye 'den teklif olunan suret-i tanzimiyeye mensup olduğu devlet tarafından muvafakat olunmak lazımdır.”

<sup>199</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 6,7

<sup>200</sup> Protokola katılan devletler Safer Kanunu'nun ek protokolünde belirtilmiştir. Buna göre, Fransa, İsveç, Norveç, Belçika, İngiltere, Avusturya, Danimarka, Prusya, İspanya, Yunanistan, Rusya, İtalya, Felemenk, ABD, Portekiz, İran ve Romanya

<sup>201</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s.13; Ayrıca bkz. Obut, *Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi şahısların Aynı Haklardan İstifadesi*, s.62; Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 64.

<sup>202</sup> Tanrıvermiş vd., ““Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi” s. 54. Safer Kanunu 3. Maddesi “ emlake mutasarrıf ecnebinin iflası halinde istedikleri yani tevsiye memurları müflisin uhde-i tasarrufunda olup mahiyeten ve nizamen mutasarrıfın diyununa karşılık olması mücaz olan emlakın satılması için hükümet ve mehakim-i resmiye-i Devlet-i Aliyyeye müracaat edeceklerdir ve bir ecnebi mutasarrıf-ı emlak olan bir ecnebi aleyhinde emlakten maada bir maddeden dolayı davası olup kançılaryası hükmüyle davasını kazandığı halde dahi bu hüküm mahkûm olan ecnebinin ifa-yı deyne salih olan emlakinin satılmasını istilzam eyledikte kezalik hükümet ve mehakim-i Aliyye”ye müracaat olunarak satılması dayın tarafından iddia ve talep olunan emlakinin deyne bedel satılması nizamen mücaz olan sınıftan olup olmadığı evvel emirde mehakim ve hükümet-i Osmaniye tarafından ba”det-tahkik icra olunacaktır”

<sup>203</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 54. Safer Kanunu 4. Maddesi “bir yabancı vasiyet ile intikali ve hibesi mücaz olan emlakini vasiyet ve hibe etmek salahiyetine nail olup hibe veya vasiyet olunmayan veyahut hibe ve vasiyet salahiyetine

durumunda taşınmazların durumunu düzenlemektedir. Yapılan bu düzenlemeye göre yabancıların, intikal ve bağışlamaya uygun olan araziye, yani mülk arazisini, bağışlama ve vasiyet etme hakkı varken Osmanlı Devleti'nin izin vermediği arazileri-miri ve vakıf arazilerini- bağışlama ve vasiyet etme hakkı yoktur. Doktrinde, Safer Kanun'da miras hakkına ilişkin düzenleme yapılmadığını savunanlar olsa da, görüleceği üzere kanunda miras hakkına ilişkin düzenleme yapılmıştır. Anılan bu düzenlemeler hem kanuni mirasçılık, hem de ölüme bağlı tasarruflar bakımından uygulama alanı bulmuştur.<sup>204</sup> Miras hukukuna ilişkin ölüme bağlı tasarruf ve kanuni mirasçılığa ilişkin tanımlamaları yapmamız çalışmamızın anlaşılması açısından önem taşıdığından bu tanımlamalara yer verilmesi gerekmektedir. Ölüme bağlı tasarruf, miras bırakanın ölümünden sonra yerine getirmesini istediği son isteklerini içeren hukuki bir işlemdir.<sup>205</sup> 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.<sup>206</sup> Safer Kanunda bahsedilen duruma dönecek olursak Safer Kanunu'nun uygulanması mirasbırakanın ölüm tarihine göre belirlenecektir. 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un<sup>207</sup> 17. Maddesinde göre "*Mirasçılık ve mirasın geçişi, miras bırakanın ölümü tarihinde yürürlükte olan hükümlere göre belirlenir.*" hükmünden de yola çıkarak bu durum Yargıtay uygulamasına da yansımıştır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu<sup>208</sup> (YGHK), 1927 yılında vefat eden murisin mirasçılarının terekede bulunan taşınmazlar üzerindeki haklarını ele alırken, murisin ölüm anında Safer Kanunu'nun yürürlükte olduğunu ve bu nedenle Safer Kanunu'nun uygulanması gerektiğini kabul

---

*Kavanin-i Devlet-i Aliyye'nin mesağı bulunmayan emlak-i metruke hakkında nizam-ı Devlet-i Aliyye icra olunacaktır*".

<sup>204</sup> Ayşe Yasemin Aydoğmuş, *AİHS'e Ek 1 No'lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016), s.266; Ayrıca bkz. Muammer Raşit Seviğ, "Ecebilerin Emlak Sahibi Olmalarından Doğan Kanunlar İhtilafi", *Ebül'ula Mardin'e Armağan, İÜHFY*, İstanbul, (1944), s.618.

<sup>205</sup> Bige Öztan, *Miras Hukuku*, (Ankara: Turhan, 2017), s.18.

<sup>206</sup> Öztan, *Miras Hukuku*, s.18

<sup>207</sup> RGT: 8.12.2001, RGS: 246007

<sup>208</sup> YGHK'nın E.1999/2-629, K.1993/910, T. 03.11.1999

etmiştir. <sup>209</sup> Dolayısıyla, YHGK Safer Kanunu ve protokolünü dikkate alarak mirasçılarının taşınmaz edinimine ilişkin bu uyuşmazlığı çözümlenmiştir.

Safer Kanunu'nda yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz mal edinmesine ilişkin her ne kadar eşitlik ilkesi benimsense de Kanun'da yabancılara, vatandaşlara uygulanmayan bazı sınırlamalar getirilmiştir. Bu sınırlamalar bölgeye, kişilere, uygulanacak kanuna ve sözleşmeye taraf olan devletin vatandaşı olmaya ilişkindir. Safer Kanunu ile getirilen bu sınırlandırmalar, taşınmaz mülkiyetinin sınırsız bir şekilde yabancılar tarafından edinilmesini engellemiştir. Dikkat edilecek olursa, Safer Kanunu ile yabancı gerçek kişilere ilişkin düzenleme yapıldığı fakat yabancı tüzel kişilere ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmadığı görülmektedir.

Safer Kanunu, yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine ilişkin yapılan ilk düzenleme olması nedeniyle önemli bir yere sahiptir. Bunun yanında, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun kabulüne kadar yabancıların Osmanlı Devleti ve Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nde taşınmaz mal edinmesi Safer Kanunu'nun çizmiş olduğu sınırlar içinde yapılmış olması da Kanun'un önemini ortaya koymaktadır. Ayrıca bu Kanun, yabancıların Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nde taşınmaz edinebilmesi için gerekli olan koşulların oluşmasında da önemli bir yere sahiptir. <sup>210</sup>

Safer Kanunu'nun yürürlükten kalktığı zamana ilişkin doktrinde farklı görüşler mevcuttur. <sup>211</sup> Bir görüşe göre, Safer Kanunu ile yabancılara tanınan Osmanlı topraklarında taşınmaz edinme hakkı 1914 yılında çıkarılan Kavanin-i Mevcudedede Uhudu Antikaya Müstenit Ahkâmın Lağvı'na kadar devam etmiştir. Tasfiyeye ilişkin çıkarılan bu belge, düşman devletlerin vatandaşlarına tanınan idari, adli ve mali ayrıcalıklarının tamamını kaldırdığından, taşınmaz edinme hakkını veren kanunların da kaldırıldığı düşünülmektedir. <sup>212</sup> Bir diğer görüş ise, Safer Kanunu'nun 2644 sayılı

---

<sup>209</sup> Aydoğmuş, *AİHS'e Ek 1 No'lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi*, s. 266. YHGK'nın E.1999/2-629, K.1993/910, T.03.11.199 tarihli kararın özeti için bkz. Ali İhsan Özüğür, *Medeni Yasadan Önce ve Sonra Türk Miras Hukuku*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2001), s. 165 – 166.

<sup>210</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Konan, "Osmanlı Devletinde Yabancıların Kapitülasyonlar Kapsamında Hukuki Durumu", 2006.

<sup>211</sup> Görüşler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Şükrü Özdemir, *Yargıtay Örnek Kararları ile Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mal Edinimleri*, (Ankara: Feryal, 1986) s. 658-659.

<sup>212</sup> Gazi Kapan, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler*, Maliye Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğü, (Ankara: Türk Tarih Kurumu Basımevi, 1998), s. 2; Ayrıca bkz. Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.14.

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. Dolayısıyla, eşitlik ilkesini benimseyen Safer Kanunu'nun, karşılıklılık ilkesini benimseyen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun ilkelerinin bağdaşmaması ve Safer Kanun'da yer alan Hicaz bölgesine ilişkin hükmün uygulama olanağının kalmaması gibi sebeplerden dolayı 1934 yılından itibaren Safer Kanunu'nun uygulanamayacağını kabul etmek gerekir.<sup>213</sup>

Kanaatimizce, Safer Kanunu'nun uygulanma imkanının kalmaması iki durumda söz konusudur. Buna göre, Kavanin-i Mevcudedde Uhudu Antikaya Müstenit Ahkâmın Lağvı, düşman devletlerine ilişkin olarak kapitülasyonları kaldırdığından, düşman devlet vatandaşları açısından Safer Kanunu'nun uygulanma imkanı bu belge ile sona ermiştir. Ancak düşman olmayan devletler açısından ise Safer Kanunu'nun, Tapu Kanunu'nda bulunan “*başka kanunların bu kanuna uygun olmayan hükümlerinin kaldırıldığından*” hükmü sebebiyle 1934 yılına kadar devam ettiğini düşünmekteyiz. Dolayısıyla düşman olmayan devletler açısından Safer Kanunu'nun uygulanma imkanı 2644 sayılı Tapu Kanunu ile sona ermiştir.

### **2.2.1.1.3. Safer Kanun'un 1. Maddesi ile İstisna Tutulan Eşhası Hükmiye 'nin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanun**

Safer Kanunu 1/f.2 maddesinde sonradan vatandaşlığı değişen kişilerin Safer Kanunu'ndan yararlanamayacakları ve bu kişilere özel kanun çıkartılacağından bahsedilmiştir.<sup>214</sup> Bahsi geçen bu kanun, Safer Kanunu'ndan tam on altı yıl sonra *Ecanibin Hakkı İstimlâki Kanunu'nun 1. Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun* adıyla çıkarılmıştır.

Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun'unun 1. maddesine göre; doğumla Osmanlı vatandaşı olan kişiler, usulüne uygun bir şekilde vatandaşlıklarını değiştirmişlerse ve

<sup>213</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 13; Özdemir, *Yargıtay Örnek Kararları ile Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mal Edinimleri*, s. 659.

<sup>214</sup> “*Fiasıl tebaayı hazreti şahaneden olupta sonradan tebdili tabiiyet etmiş olanlar bu kaideden müstesna olup anlar haklarında kanunu mahsusun ahkâmı cari olacaktır*”.

vatandaşlığına geçtikleri devlet Safer Kanunu'nun Ek Protokolüne taraf olmuşsa, bu kişilerin Safer Kanunu'nda yabancılara tanınan taşınmaz edinme hakkından yararlanabilecekleri kabul edilmiştir.<sup>215</sup> Kanun'da vatandaşlıklarını değiştirme işlemine ilişkin süre sınırlandırılması yapılmıştır. Buna göre, bu Kanun'dan yararlanabilecek kişiler Ecanibin Hakkı İstimlakı Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra anılan Kanun hükümlerine göre vatandaşlıklarını değiştirmiş olmaları gerekmektedir.

Ecanibin Hakkı İstimlakı Kanunu'nun 2. maddesinde<sup>216</sup> ise Osmanlı Devleti vatandaşlığından izin almaksızın çıktıkları için ıskat edilen kişilerin Osmanlı topraklarında satın alma veya miras hakkını kullanma yoluyla taşınmaz edinmesi yasaklanmıştır. Kanun'un 3. maddesi<sup>217</sup> ise izin almaksızın vatandaşlığını değiştiren kişilere ait taşınmazların mirası konusunda Arazi Kanunnamesi'ne atıfta bulunmuştur. Anılan maddeye göre, bu kişilere ait taşınmaz mallar, taşınır mallar gibi kişinin mirasçıları arasında paylaşılacak, ancak kişilerin taşınmaz malları vakıf ve miri arazi ise Arazi Kanunnamesi'nin 110. ve 111. maddeleri uygulanacaktır.<sup>218</sup> Arazi Kanunnamesinin ilgili maddelerine göre, bu şahısların Osmanlı sınırları içinde taşınmaz edinemeyecekleri gibi eskiden beri ellerinde bulunan miri ve vakıf arazisinin

<sup>215</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s. 26; ayrıca bkz. Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s.58. Ecanibin Hakkı İstimlakı Kanunu'un Birinci maddesi: " *an-asl (aslında) teb 'a-i Osmaniye 'den iken tabi 'yyet-i Osmaniye kanununun neşrinden mukaddem(önce) tebdil-i tabiiyyet etmiş olup da senedat-ı ahdiye mucibince taraf-ı Devlet-i Aliyye 'den tabiiyyet-i ecnebiyyeye duhulleri kabul ve tasdik edilmiş olanlar ve kanun-ı mezkurun neşrinden sonra ahkâmına muvafık sûretde tebdil-i tâbi 'yyet edenler ecânibin İstimlake dair olup zikr etmekte bulunduğumuz kanunun vazâif-i mahsusu tahtında tayin eylediği kaffe-i hukuktan müstefid olurlar. Ancak tabiiyyetine girdikleri devletin zikr olunan İstimlak Nizamnamesi 'ne merbut protokolü imza etmesi şarttır*". Ayrıntılı bilgi için bkz. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/0.1.20.pdf> Erişim: 25.10.2020.

<sup>216</sup> "Devleti Aliyye'den mezuniyeti resmîye istihsal ekmeksizin tebdili tabiiyyet edipte tarafı Devleti Aliyyeden tabiiyeti ıskat olunan eşhas Memalik-i Osmaniye 'de istimlâk ve tevarüs hakkından mahrum olurlar"

<sup>217</sup> "Madde-i sabıkada gösterildiği üzere hakkı istimlak ve tevarüsten mahrum olacak eşhasın akarâtı memlûkesi tebeayı Devleti Aliyyeden bulunan veresesi beyninde emvali menkule gibi taksim olunur. Ancak Arazi Kanununun 110 uncu ve 111 inci maddeleri ahkâmınca o makûlelerin arazii emiriye ve mevkufede hakkı tapuları kalmaz. Ve tebdili tabiiyyetlerinden mukaddem uhdelere geçmiş olan arazii emiriye ve mevkufe dahi varislerine intikal etmeyip mahlûl olur ve bu muamele icareteynli musakkafat ve müştegalatı vakfiye hakkında da aynıyle caridir"

<sup>218</sup> Tanrıvermiş vd., "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi", s. 66. Arazi Kanunnamesinin 110 ve 111. Maddesine paralel bir düzenlemedir. Arazi Kanunnamesinin anılan maddelerinde yabancılar, Osmanlı vatandaşına mirasçı olamayacağı ve artık Osmanlı Devleti vatandaşı olmayan kişilerin taşınmaz mallarının altsoy ve üst soyuna intikal etmeyeceğini, açık arttırma yolu ile elden çıkartılacağı belirtilmektedir.

intikal ve tapu hakkı sahibi, mirasçı bırakmadan ölmüşler gibi mahlûl olarak devlete geri dönecektir. Mülk taşınmazları ise menkul malları gibi Osmanlı vatandaşı olan mirasçıları arasında taksim edilecektir. Bu durumda izinsiz vatandaşlık değiştiren kişiler, Safer Kanunu'nun ek protokolüne taraf olan devletin vatandaşlığına geçmiş olsa bile Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinemeyeceklerdir.

Kanun, kapitülasyonlardan yararlanmak için Osmanlı vatandaşlığından çıkan kişilerin kötü niyetle gayrimeşru menfaatler elde etmelerini engellemeyi hedeflemiştir.<sup>219</sup> Nitekim Tabiiyeti Osmaniye Kanunnamesi'nin<sup>220</sup> çıkarılmasında ve tabiiyetten ıskat müessesesinin<sup>221</sup> kanuni olarak düzenlenmesinde de hiç değilse bir disiplin altına sokma amacı güdülmüştür.<sup>222</sup>

#### 2.2.1.1.4. Diğer Kanuni Düzenlemeler

Kanuni incelemelerimizde dikkat edilecek olursa tüzel kişilere ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmadığı görülecektir. Ancak 3 Ağustos 1325 tarihli Cemiyetler Kanunu ile ilk kez yerli tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı verilmiş<sup>223</sup> olduğundan bu hakkın yabancı tüzel kişilere verilmemesi kanaatimizce yerinde olmuştur. Cemiyetler Kanunu ile de yerli tüzel kişilerin taşınmaz ediniminin sınırı çizilmiş ve Kanun'un 8. maddesinde, tüzel kişilerin kuruluş amacına ulaşmak için gerekli olan taşınmazlar hariç diğer taşınmazları edinme ve bu taşınmazlar üzerinde tasarrufta

---

<sup>219</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s.26; Ayrıca bkz. Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s.58.

<sup>220</sup> 23 Ocak 1869 tarihidir. Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi” s. 66: Tabiiyet-i Osmaniye Kanunnamesinin ıskatı düzenleyen altıncı maddesine göre, izin almadan Osmanlı tabiiyetini terkedenler dışında yabancı bir devletin askerlik hizmetine girenlerin de vatandaşlıktan çıkarılacağı hüküm altına alınmıştır. Maddede I. Dünya Savaşı sırasında çıkarılan bir Zeyl Kanunu ile değişiklik yapılarak yabancı bir devletin askerlikten başka hizmetine kendi arzusu ile girmek ve bu hususu Osmanlı makamlarına yazılı olarak bildirmemek ve seferberlik zamanında askerlik görevi ile ilgili birtakım yükümlülükleri yerine getirmemek de ıskat sebebi sayılmıştır.

<sup>221</sup> ıskat, hukuken vatandaşlıktan çıkarma anlamına gelmektedir.

<sup>222</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s.26; Ayrıca bkz. İlhan Unat, “Türk Vatandaşlığından Koğulanlar Miras Hakkından Yoksun Mudur?”, *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Cilt: 20, Sayı: 3(1965), s. 185.

<sup>223</sup> Akyol, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, s. 64; Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 85; Özkan, *Yabancıların Türkiye’de Arazi İktisabı*, s. 680.

bulunma hakkına sahip olmadıkları hükme bağlanmıştır.<sup>224</sup> Bir diğer tüzel kişilerin taşınmaz edinmesine izin veren kanun, Eşhası Hükmiye'nin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanundur. Bu Kanun da, tüzel kişilere tanınan taşınmaz mal edinme hakkını Osmanlı tabiiyetinde bulunan tüzel kişiler ile sınırlandırmıştır.<sup>225</sup> Fakat Kanunda, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinemeyeceğine ilişkin açık bir yasaklama bulunmamaktadır. Güral, kapitülasyonların var olduğu bir dönemde dahi 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 varılmasının kabul edilemeyeceğini belirtmiştir.<sup>226</sup> Ayrıca Kanun'un 3. maddesine eklenen geçici fıkrada da tüzel kişilerin taşınmaz edinebilmesi Osmanlı vatandaşlığına sahip olması şartına bağlandığından doktrinde yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesinin mümkün olmadığı ifade edilmiştir.<sup>227</sup> Kanun'un 3. maddesine eklenen geçici fıkrada, başkası adına kayıtlı dernek ve hayır kurumlarına ait taşınmazların, Kanun'un yayımı tarihinden itibaren altı ay içinde kendi adlarına kaydettirmek için başvurabilecekleri hüküm altına alınmıştır.<sup>228</sup> Ancak bu hüküm de Osmanlı vatandaşlarına ilişkin olup, yabancı tüzel kişiler bu hükmün kapsamında olmadığından, yabancı tüzel kişiler 3. maddenin geçici fıkrasından yararlanarak 'namı müstear' veya 'namı mevhum' ile tasarruf ettikleri taşınmazları kendi adlarına tescil ettirememişlerdir.<sup>229</sup> Görüleceği üzere yabancı tüzel kişilerin Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinme hakkı Eşhası Hükmiyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarrufu Hakkındaki Kanun'da tanınmamıştır. Ancak Osmanlı Devleti'nde zaman zaman çıkarılan fermanlar ile yabancı tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı tanındığı görülmüştür.<sup>230</sup>

---

<sup>224</sup> Akyol, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", s. 64; Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 86.

<sup>225</sup> Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s.288.

<sup>226</sup> A. Jale Güral, *Hususi Hukuk Tüzel Kişilerinin Milletlerarası Mevcudiyeti*, (Ankara 1950), s. 187-188; ayrıca bkz. Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.152-153.

<sup>227</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.153; ayrıca bkz. Obut, *Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi şahısların Aynı Haklardan İstifadesi*, s.119; Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 86; Kapan, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler*, s.27; Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, s. 630.

<sup>228</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.152.

<sup>229</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 153; ayrıca bkz. Şanlı, *Türkiye'deki Yabancı Dinî, İlmî, Hayri Kurumların Hukuki Durumu ve Gayrimenkul İktisapları*, s. 866; Hasan Güneri, *Azınlık Vakıflarının İncelenmesi*, *Vakıflar Dergisi*, X(1973) s. 88-89.

<sup>230</sup> Tanrıvermiş vd., "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi", s. 67.

Bir diğ er önemli Kanun ise, 1915 yılında yürürlüğe giren “*Memaliki Osmaniyede Bulunan Ecnebilerin Hukuk ve Vezai fi Hakkında Kanun*” dur. Kanun'un 4. maddesine göre, Osmanlı vatandaşları ile ilgili olmasa dahi yabancılara ait tüm taşınmazlara ilişkin uyuşmazlıklar Osmanlı mahkemelerinde, Osmanlı kanunlarına göre çözümlenecektir.<sup>231</sup> Görüleceği üzere, yabancının taşınmaz edinmesine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Fakat uygulanacak hukuk açısından yabancı/vatandaş ayrımı yapmadığı gibi gerçek ve tüzel kişi ayrımı da yapılmadığına dikkat edilmelidir.

Düşman devletlerin vatandaşlarına kapitülasyonlarla veya kanunlarla tanınan adli, idari ve mali imtiyazlar 1914 yılında çıkarılan Kavanin-i Mevcudedde Uहुdu Antikaya Müstenit Ahkâmın Lağvı ile tamamen kaldırılmıştır.<sup>232</sup> Dolayısıyla yabancının Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinebileceğine ilişkin hükümler düşman devletleri açısından bu Kanun ile sona ermiştir. Ancak Kanun I. Dünya Savaşı'nın da bitimiyle 1924 yılında 106 sayılı kararname ile kaldırılmıştır.<sup>233</sup>

Osmanlı dönemine ait bütün bu kanunlara göre Osmanlı Devleti döneminin hiçbir zamanında yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinme hakkının verilmediği anlaşılmaktadır. 16 Şubat 1328 tarihine kadar olan bu dönemde, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz malları kendi adlarına tescil ettirme hakkına sahip olmadıkları halde fiilen tasarruf ettikleri taşınmazları güvendikleri kişiler adına namı müstear olarak tescil ettirdikleri görülmektedir.<sup>234</sup> Altuğ, Lozan Antlaşması'na kadar olan süreçte yabancı tüzel kişilerin Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesini düzenleyen bir milletlerarası antlaşmanın da bulunmadığını belirtmiştir.<sup>235</sup>

<sup>231</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancının Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancının Taşınmaz Edinimlerinin Analizi” ,s. 68. 4. Maddeye göre, “*Tebaayı ecnebiyyeye müteallik ve emvali gayrimenkuleye aid bilcümle deavi ile mevaddi saireyi hukukiye, ticariye ve cezaiyye davaları tebaayı Osmaniyeye alakadar olmasa dahi mehakim-i Devlet-i Aliyede kavanin ve nizamat ve usuli Osmaniyeye tevfi kan rüyet olunur.*”

<sup>232</sup> Kapan, *Yabancının Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler*, s. 2; Ayrıca bkz. Ekşi, *Yabancının Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s.14.

<sup>233</sup> Kapan, *Yabancının Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler*, s. 3.

<sup>234</sup> Ekşi, *Yabancının Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s.151; İsmet Sungurbey, *Medeni Hukuk Sorunları* 3, (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1976), s. 69-70; İsmet Sungurbey, *Eski Vakıfların Yeni Sorunları (Yazarın Bundan Önceki Kitaplarına Kimi Eklerle)*, (İstanbul: Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2001), s.431.

<sup>235</sup> Altuğ, *Yabancının Arazi İktisabı Meselesi*, s.87.

Osmanlı Devleti döneminde yapılan bir diğer kanuni düzenleme ise 1876 Kanuni Esasiye'dir. Kanuni Esasi'nin 21. maddesinde mülkiyete ilişkin, yabancı ve vatandaş ayrımı yapılmaksızın herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu hakkın sınırlandırılmasının kamu yararı ve bedelin peşin ödenmesi şartlarına bağlandığı hükmüne yer verilmiştir.<sup>236</sup> Görüleceği üzere ilk Anayasa olan Kanuni Esasiye'de yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin bir hüküm bulunmamakla beraber her nasılsa Osmanlı topraklarında taşınmaz edinmiş olan herkesin bu hakkı koruma altına alınmıştır.

1921 Teşkilatı Esasiye Kanunu (1921 Anayasası), yabancıların taşınmaz mal satın almasına ilişkin herhangi bir düzenlemede bulunmamıştır.<sup>237</sup> Bu nedenle 1876 Kanun-i Esasi'de düzenlenen taşınmaz edinme hakkının bu dönemde de geçerliliğini sürdürdüğü ağırlıkta olan görüşlerdendir.<sup>238</sup> Taşınmaz mülkiyetine ilişkin Kanun-i Esasi'de bulunan hükümler uygulanacağından bu konuda bir boşluktan bahsedilemeyeceği kabul edilmektedir.<sup>239</sup>

### **2.2.1.2. Lozan Barış Antlaşması ve Ekleri**

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin önemli bir dönüm noktası da Lozan Barış Antlaşması'dır. Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM), 24 Temmuz 1923 tarihinde imzalanan Lozan Barış Antlaşması'nı 340 sayılı Kanunla onaylamıştır. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin Safer Kanunu'nda eşitlik ilkesi benimsenmişken, Lozan Barış Antlaşması'nda tam bir karşılıklılık ilkesi benimsenmiştir. Bu sayede, yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin diğer devletlerle ilişkileri düzenlenerek tam egemenliğe doğru adımlar atılmış, kapitülasyonlar ile tek taraflı verilen haklar değil karşılıklılık esasına göre yabancıların

---

<sup>236</sup> “Herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir. Menafi umumiyeye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanunu mucibince değer parası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınmaz.” Kanun'un tamamı için bkz. <https://www.anayasa.gov.tr/tr/mevzuat/onceki-anayasalar/1876-kânûn-i-esâsî/>

<sup>237</sup> Yeni kurulan devletin öncelikleri düşünüldüğü zaman bu dönemde yabancılara ilişkin düzenlemelerin yapılmamış olması olağandır.

<sup>238</sup> Akyol, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, s. 21; Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s. 51.

<sup>239</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi” ,s. 82; Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s. 51.

taşınmaz edinme hakkı tanınması sağlanmıştır. Yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinebilmesine ilişkin hükümler Lozan Barış Antlaşması ’nın eklerinde yer almıştır. Bu kısımda, Lozan Barış Antlaşması’nın eklerinden konumuzu ilgilendiren *İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelenamesi* ve *Türk ve Rum Ahalinin Mubadelesine Dair Mukavelename ve Protokolü* olmak üzere iki protokolden bahsedilecektir.

#### **2.2.1.2.1. İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelenamesi**

Lozan Barış Antlaşması’na ekli ve yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin önemli kanuni düzenlemeleri yapan *İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelenamesi* 23 Ağustos 1923 tarihinde, TBMM tarafından 341 sayılı Kanun ile onaylanmıştır.

Mukavelename’nin 1. maddesi ile sözleşmeye taraf olan devletlerin, bu sözleşmeden yararlanabilmesi tam karşılıklılık koşuluna bağlanmıştır.<sup>240</sup> Karşılıklılık ilkesinin kapsamına yalnızca gerçek kişiler değil tüzel kişiler de dahil edilmiştir. Dolayısıyla, yabancı gerçek ve tüzel kişiler karşılıklılık ilkesi çerçevesinde Türkiye’de taşınmaz edinebileceklerdir. Fakat Kanun metninde tam karşılıklılık terimi açıklanmamıştır. Bu nedenle uygulamaya bakılarak karşılıklılık teriminde hangi karşılıklılık türünün kastedildiği tespit edilmelidir. Uygulamadan karşılaşılan bir örneğe göre, Türkiye ile Japonya arasında, birbirlerinin vatandaşlarının kendi ülkelerinde taşınmaz edinmesine izin verdiklerine ilişkin sözleşme olmasına rağmen Japonya hükümeti ülkesinde bulunan yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanımadığı görülmüştür. Dolayısıyla Japonya Devleti’nin bu tavrı karşısında Türkiye’de Japonya ile vatandaşlık bağı olan kişilere Türkiye’de taşınmaz edinme hakkı tanımamıştır.<sup>241</sup> Bu durumda, tam karşılıklılık ilkesinden anlaşılması gereken fiili karşılıklılıktır. Dolayısıyla, tam karşılıklılıktan anlaşılması gereken mutlak bir taşınmaz edinme hakkının aksine, Türk vatandaşlarının yabancı devletlerde hangi koşul ve şartlarda taşınmaz edinmesine izin

---

<sup>240</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s.14-15; ayrıca bkz. Seha Meray, çeviren, *Lozan Barış Konferansı Tutanaklar Belgeler*, Takım II Cilt 2, (Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1973), Sayı: 348, s. 71. “*İşbu bölümdeki hükümlerden her birinin Türkiye’de diğer akit devletlerin vatandaşlarına ve şirketlerine uygulanması, işbu devletlerin ülkelerinde Türk vatandaşlarına ve şirketlerine tam bir karşılıklı işlem uygulanması şartına bağlanmıştır*”

<sup>241</sup> Daha fazla örnek için Bkz.; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s. 50-51.

verilmiş ise yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesinde de bu sınır, şart ve koşulların aranmasıdır. Maddenin devamında ise kanun koyucu, "*taraf devletlerden herhangi birisi mütekabiliyet ilkesinden cayarsa, onun vatandaşları ve şirketleri Türkiye’de bu haktan yararlanamayacakları*" <sup>242</sup> hükmüne yer vererek tam karşılıklılık ilkesine vurgu yapmıştır. Mukavelename’nin 1/f.son maddesi ise Mukavelename’nin kapsamını genişletmiş ve sözleşmeye taraf olan devletlere bağlı, bağımsız devletleri ve himayesi altında olan devletleri de bu sözleşme kapsamına dahil etmiştir.<sup>243</sup>

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin bir diğer önemli madde ise Mukavelename’nin 3. maddesidir.<sup>244</sup> Bahsi geçen madde ile sözleşmeye taraf devlet vatandaşlarının kanun ve nizamla uygun olarak edindikleri her türlü taşınır ve taşınmazlar üzerinde serbestçe tasarrufta bulunma haklarının olduğu düzenlenmiştir. Ayrıca sözleşmeye taraf olan devlet vatandaşları, edinmiş oldukları taşınmazları satarak, takas ederek, bağışlayarak veya diğer şekillerde kullanabilecek ve bu taşınmazları kanuna uygun olarak miras, bağış veya vasiyet yoluyla da edinebileceklerdir. <sup>245</sup> Bu madde, Kanun’un birinci maddesi ile birlikte değerlendirildiğinde, yabancı gerçek ve tüzel kişiler, karşılıklılık şartına uymak koşuluyla Türkiye’de taşınmaz mülkiyetine ve miras hakkına sahip olacağı sonucuna ulaşılmaktadır.

Sözleşmeye taraf olan devletler İngiltere, Fransa, Japonya, İtalya, Romanya, Yunanistan ve Yugoslavya’dır.<sup>246</sup> Sözleşmeye taraf olan bu devletlerin vatandaşlarına artık Türkiye’nin her yerinde taşınmaz edinme hakkı karşılıklılık esasına göre

---

<sup>242</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 14.

<sup>243</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s.14. "... diğer devletlerin dominyonları, müstemlekeleri ile himaye veya hükümler altındaki memleketleri ile himaye veya hükümler altındaki memleketlere de teşmil edilmiştir"

<sup>244</sup> Tanrıvermiş vd., "Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi", s. 68; "*Türkiye’de diğer düvel-i akide teb’asının kavanin ve nizamat-ı mahalliyeye tevfiikan her türlü emval-i menkule ve gayri menkuleyi ihraz, tasarruf, devir ve ferağa hakları olacaktır. Tebaa-yı mezkure bilhassa bey*", mübadele, hibe, vasiyet yahud diğer her suretle emval-i mebhuseden tasarruf edebilecekler gibi bermucib-i kanun veraset tarikiyle veya hibe veyahut vasiyet suretiyle emval-i mezkureye malik olabileceklerdir."

<sup>245</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s.15.

<sup>246</sup> Hasan Tahsin Fendoğlu, *Yabancı Sermaye ve Yabancıya Mülk Satışı*, (Ankara: Seçkin, 2008), s.67; Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 94.

tanınmıştır. Karşılıklılık ilkesi, sözleşmeye taraf devletlerin koşul ve şartları dikkate alınarak belirlenmektedir. Örneğin Fransız Kanunları ülkenin her yerinde yabancılara (Türlere) taşınmaz edinebilme hakkını vermekte iken Romanya Kanunları, sadece şehir ve kasabalarda yabancılara (Türlere) taşınmaz edinme hakkı tanımaktaydı.<sup>247</sup> Dolayısıyla Türkiye de aynı koşul ve şartlarda bu devletlerin vatandaşlarına Türkiye’de taşınmaz edinme hakkı tanımaktadır.<sup>248</sup>

Sözleşmeye taraf olmayan devlet vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin ise 1931 tarihinde 1868 sayılı özel bir kanun olan “İkamet Mukavelenamesi Aktedilmeyen Devletlerle Yapılacak Muvakkat Mukavelename Hakkında Kanun”u düzenlenmiştir.<sup>249</sup> Anılan bu düzenlemenin 1. maddesine göre, Cumhurbaşkanı’na<sup>250</sup> *en çok gözetilen ulus kaydı ilkesi gereği* iki yıldan fazla olmamak üzere yabancılara geçici ikâmet verme yetkisi verilmiş ve bu yetkinin kullanılması ile birlikte sözleşmeye taraf olmayan devlet vatandaşlarının Osmanlı Devleti’nde taşınmaz edinebilmesinin önü açılmıştır.<sup>251</sup> Ancak bu hüküm yabancı devlet ile Osmanlı Devleti arasında bu konuya ilişkin sözleşme imzalanıncaya kadar geçerlidir. Eğer bu konuya ilişkin yabancı devletlerle sözleşme imzalanmazsa bu durumda yabancıların elde etmiş olduğu taşınmaz tasfiye edilecektir. Dolayısıyla, sözleşmeye taraf olmayan devletlerin vatandaşlarının da Türkiye’de belirli şartlarda taşınmaz edinebileceği görülmüştür.

Mukavelename’nin en önemli özelliği olan karşılıklılık ilkesi her ne kadar tam uygulansa da bazı kişiler sözleşmeye taraf devletin vatandaşı olsa dahi Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nde taşınmaz mal edinmiyor, var olan taşınmazları ise millete intikal ettiriliyordu. Mukavelename’nin istisnasını teşkil eden bu kural ileride değineceğimiz 431 sayılı “*Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun*” ile getirilmiştir.

---

<sup>247</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 27.

<sup>248</sup> Mardin, Ebul’ula, *Toprak Hukuku Dersleri*, (İstanbul:Stad Matbaası, 1947), s. 29; ayrıca bkz. Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s.27

<sup>249</sup> İkamet Mukavelenamesi Aktedilmeyen Devletlerle Yapılacak Muvakkat Mukavelename Hakkında Kanun için bkz. RGT: 1.8.1931, RGS: 1861

<sup>250</sup> 2/7/2018 tarihli ve 698 sayılı KHK’nin 7 nci maddesiyle, bu fıkrada yer alan “İcra Vekilleri Heyeti” ibaresi “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir.

<sup>251</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 28; ayrıca bkz. Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s.60.

Mukavelename'nin 20. maddesine göre bu mukavelename yedi yıl yürürlükte kalacak, yedi yıllık sürenin bitmesinden itibaren âkit devletlerden biri fesih beyanında bulunmadığı takdirde, fesih beyanı yapıncaya kadar yürürlükte kalacaktır. Fesih ise ancak fesih beyanından itibaren bir sene geçtikten sonra hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır. Türkiye dışındaki devletler fesih beyanında bulunursa sadece bu devletler ile Türkiye arasında fesih geçerli olacaktır. Aynı şekilde Türkiye'de tek bir devletle veya sözleşmeye taraf devletlerin tamamına karşı fesih beyanında bulunabilir. Türkiye'nin İkamet ve Salahiyet-i Adliye Mukavelename'yi 1930 yılında feshettiği belirtilmektedir.<sup>252</sup>

#### **2.2.1.2.2. Türk ve Rum Ahalinin Mübadelesine Dair Mukavelename ve Protokol**

Türkiye'de bulunan Rum Ortodoks dininden olan Türk vatandaşları ile Yunanistan'da bulunan Müslüman dininden olan Yunan vatandaşlarının zorunlu mübadeleye tabi tutulmaları nedeniyle bu kişilerin sahip oldukları taşınmazların akıbeti sorun haline gelmiştir.<sup>253</sup> Bu nedenle Lozan Barış Antlaşmasına eklenen bir diğer önemli protokol ile bu sorun aşılmaya çalışılmıştır. Bu protokol *Türk ve Rum Ahalinin Mübadelesine Dair Mukavelename ve Protokolü*'dür.

Protokolün taşınmazlara ilişkin maddesi 9. maddedir. Bu maddeye göre, antlaşma ile zorunlu göçe tabi tutulanların taşınmaz mallarının Türk ve Yunan temsilcilerinden oluşan Muhtelit Komisyonu tarafından tasfiye edileceği belirtilmiştir.<sup>254</sup> Bu komisyonun tasfiye sürecini sağlıklı yürütebilmesi için *Mübadelei Ahali Hakkında Lozan Muahedenamesiye Atina İtilafnamesinin Tatbikatından Mütevellit Mesailin Halli İçin Yunanistanla İmza Edilen Mukavelename*<sup>255</sup> imzalanmış ve mübadeleye zorlanan kişilerin mal varlıklarına uygulanacak hükümler düzenlenmiştir. Ankara Anlaşması olarak da geçen bu Mukavelename'nin 1. maddesine göre, mübadele sonucunda Yunanistan'dan Türkiye'ye geçen Müslümanların taşınır ve taşınmaz

---

<sup>252</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.16; Kapan, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler*, s. 4; Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, s. 553.

<sup>253</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 16.

<sup>254</sup> 10 Muharrem 1342/23 Ağustos 1339, Kanun no: 340.

<sup>255</sup> Mübadelei Ahali Hakkında Lozan Muahedenamesiye Atina İtilafnamesinin Tatbikatından Mütevellit Mesailin Halli İçin Yunanistanla İmza Edilen Mukavelenamenin Tasdığını Mutazammın Kanun, RGT: 1.07.1930, RGS:1534.

malları artık Yunan Hükümeti'nin olacağı hüküm altına alınmıştır. Aynı şekilde Mukavelename'nin 2. maddesine göre de mübadele sonucunda Türkiye'den giden Rumların taşınır ve taşınmaz malları Türk Hükümeti'nin olacağı hüküm altına alınmıştır.

Bunun yanı sıra bir de mübadeleye tabi tutulmayan yabancılar vardır. İstanbul'da bulunan ve mübadele kapsamı dışında tutulan Türk vatandaşı ile Rum Ortodoksları ile Batı Trakya'da bulunan ve mübadele kapsamı dışında tutulan Yunan vatandaşı müslümanlar "etabli" olarak kabul edilmiştir.<sup>256</sup> Etablilerin taşınır ve taşınmaz mallarına ilişkin düzenleme ise Ankara Antlaşması'nda yer almıştır. Buna göre Ankara Antlaşmasınının 12 ve 13. maddelerine göre mübadil olmayan Rum Ortodokslara ait menkul ve gayrimenkullerin Türk Devleti'ne geçeceği öngörülürken aynı durum 16-17. maddelerle Batı Trakya'da bulunan Müslüman Yunan vatandaşı etablilerin menkul ve gayrimenkul malları Yunanistan Devleti'ne geçeceği öngörülmüştür.

Bütün bu antlaşmaların yanı sıra Türkiye ikili antlaşmalar ile de yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine olanaklar tanımıştır. İkili antlaşmaların genelinde ise en çok gözetilen ulus kaydı ilkesine yer verilmiştir. Karşılıklılık şartının arandığı bu antlaşmalarda tüzel kişiler açısından ise şirketlerin, yalnızca ana sözleşmelerinde bulunan faaliyetleri için zorunlu olduğu miktarda taşınmaz edinebilecekleri belirtilmiştir.<sup>257</sup>

### 2.2.2. Cumhuriyet'in İlanından Mevcut Düzenlemeye Kadar Olan Dönem

Cumhuriyet'in ilanından sonraki dönem incelendiği zaman yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin tek bir kanuni düzenleme olmadığı görülecektir. Bu dönemde, yabancıların mülkiyet edinimi diğer kanunlar içerisinde yerini almış ve sınırlamaları bu kanunlar çerçevesinde anlatılmıştır. Öncelikle Türkiye Cumhuriyeti

---

<sup>256</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.18. Ayrıca etabli kavramının kullanımı her iki millette farklı anlaşılmış ve bu durum Adalet Divanına kadar gitmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Özdemir, *Yargıtay Örnek Kararları ile Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mal Edinimleri*, s. 503-504; Nihat Erim, "Milletlerarası Daimi Adalet Divanı ve Türkiye, Rum ve Türk Ahalinin Mübadelesi (Divan'ın 21 Şubat 1925 Tarihli ve 10 numaralı İstişari Mütalâası)", *AÜHFD*, II (1944)1, s.62-72.

<sup>257</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 20; ayrıca bkz. Vedat Raşit Seviğ, *Türkiye'nin Yabancılar Hukuku*, (İstanbul 1981), s. 128-129.

Devleti Anayasaları incelenecek olup daha sonra konuya ilişkin kanuni düzenlemeler ele alınacaktır.

### 2.2.2.1. Anayasal Düzenlemeler

#### 2.2.2.1.1. Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin 1924 Anayasası ile Getirilen Düzenleme

İlk incelememiz gereken Anayasa, 1924 Anayasasıdır. Anayasa'nın 70. maddesinin mülkiyet hakkına ilişkin hükmünde taşınır/taşınmaz ayrımı yapılmaksızın, mülkiyet ve mirasın Türklerin tabii haklarından olduğu hükme bağlanmıştır.<sup>258</sup> Görüleceği üzere kanun koyucu, vatandaşlık bağına vurgu yapmış ve mülkiyet hakkı, miras hakkı ve bu mülkler üzerinde tasarrufta bulunma hakkı yalnızca Türkiye Cumhuriyeti Devleti'ne vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişilere tanınmıştır.

1924 Anayasası, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin herhangi bir düzenleme yapmamıştır. Fakat bu dönemde ikili antlaşmalar ve diğer kanunlarda yabancıların mülk edinmesine ilişkin hükümler olduğu görülmektedir. Dolayısıyla Anayasa'da yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin düzenleme yapılmaması doğrudan taşınmaz edinmelerinin yasak olduğu anlamına gelmemektedir. Anayasa'nın 71. maddesine göre, "*Cana, mala, ırza, konuta hiçbir türlü dokunulamaz.*"<sup>259</sup> denilmiştir. Görüleceği üzere bu maddede vatandaş/yabancı ayrımı yapılmaksızın malın dokunulmazlığı kabul edilmiştir. Dolayısıyla, her nasılsa Türkiye'de taşınmaz edinen yabancıların mülkiyet üzerindeki hakkı Anayasal güvence altına alınmıştır.<sup>260</sup> Bu Anayasal hak aynı zamanda sınırlamalara da tabi olabileceği açıkça Anayasa'nın 79. maddesi ile hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlemeye göre devlet taşınmaz edinmeyi ve tasarrufta bulunmayı kanunlar ile sınırlandırılabilir.<sup>261</sup>

<sup>258</sup> RGT: 24.05.1924, RGS: 71. Madde 70: "*Şahsi masuniyet, vicdan, tefekkür, kelâm, neşir, seyahat, akit, sâyü amel, temellük ve tasarruf, içtima, cemiyet, şirket, hak ve hürriyetleri Türklerin tabii hukukundandır.*"

<sup>259</sup> Madde 71, "*Can, mal, ırz, mesken her türlü taarruzdan masundur.*"

<sup>260</sup> Akyol, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", s. 21; Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, 2006, s. 52.

<sup>261</sup> Madde 79, "*Bağışların, çalışmaların, mülkedinme ve hak ve mal kullanmanın, toplanmaların, derneklerin ve ortaklıkların serbestlik sınırı kanunlarla çizilir.*"

Sonuç olarak, her ne kadar 1924 Anayasası'nda açıkça yabancıların taşınmaz mal edinmesinden bahsedilmemiş olsa da daha öncesinde miras veya başka bir yolla<sup>262</sup> taşınmaz mal edinen yabancıların bu hakları koruma altına alınmış ve bu hakları elde eden kişilere ilişkin serbestlik sınırını ise kanunla belirleneceği hüküm altına alınmıştır.

### **2.2.2.1.2. Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin 1961 Anayasası ile Getirilen Düzenleme**

Bir diğer Anayasamız olan 1961 Anayasası ise 1924 Anayasası'na ek olarak '*Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler*' başlığı altında mülkiyet hakkını Anayasa'nın 36. maddesi ile düzenlemiştir. Madde metnine göre "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*"<sup>263</sup> denilmektedir. Madde metni incelendiği zaman vatandaş/yabancı ayrımı yapılmaksızın herkese mülkiyet ve miras hakkı tanındığı ve bu hakların anayasal güvence altına alındığı görülmektedir. Fakat her ne kadar bu hak verilmiş olsa da sınırsız bir hak olmadığı maddenin devamında açıkça düzenlenmiştir. Buna göre kamu yararının gerekli olduğu durumlarda kanun ile mülkiyet ve miras hakkının sınırlandırılabilceği düzenlenmiştir.

1961 Anayasası ile yabancılara ilişkin sınırlandırmaların nasıl yapılacağına ise Anayasa'nın '*Yabancıların Durumu*' Buna yapılmıştır. düzenleme bir başlığında<sup>264</sup> göre Anayasa'nın 13. maddesine göre "*Bu kısımda gösterilen hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak, kanunla sınırlanabilir*" denilmek suretiyle "*Temel Hak ve Ödevler*" üst başlığı altındaki hakların, vatandaşların yanısıra yabancılar için de geçerli olduğunu fakat bu durumun milletlerarası hukuka uygun olmak şartı ile kanunla sınırlandırılabilceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla mülkiyet edinme hakkı, yabancılar açısından ancak milletlerarası hukuka uygun olacak şekilde kanunla sınırlandırılabilcektir.<sup>265</sup>

<sup>262</sup> Örneğin, ikili antlaşmalar ile taşınmaz mal edinebilenlerin hakları.

<sup>263</sup> RGT: 20.7.1961, RGS: 10859.

<sup>264</sup> 'Temel Hak ve Ödevler' üst başlığı altında

<sup>265</sup> Anayasa incelendiği zaman birinci kısmın üst başlığı Temel Hak ve Ödevler 'dir Temel Hak ve Ödevlerin alt başlıklarından birisi ise Sosyal İktisadi Haklar ve Ödevlerdir. Bu durumda madde metni lafzi yorumladığımız zaman "kısım" olarak bahsedildiğinden birinci kısmın tamamını kapsadığı tarafımızca varsayılmıştır.

1961 Anayasa'sında yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin olarak değerlendirilebilecek bir diğer madde Anayasa'nın 37. maddesidir. Anılan maddeye göre, *“Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini gerçekleştirmek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlamak amacıyla gereken tedbirleri alır.”* denilmektedir. Madde metninde çiftçinin vatandaşlığına ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmadığı görülmektedir. Böylece yabancı olup Türkiye’de çiftçilik yapan kişilerin de Türkiye’de çıkarılacak olan toprak kanunlarından yararlanması hukuken mümkün hale getirilmiştir.<sup>266</sup>

### **2.2.2.1.3. Yabancıların Taşınmaz Edinimine İlişkin 1982 Anayasası ile Getirilen Düzenleme**

Üçüncü ve son Anayasa olan 1981 Anayasası incelendiği zaman madde metinlerinin daha ayrıntılı yani kazuistik olduğu görülecektir. Bu bağlamda halen yürürlükte olan 1981 Anayasası düzenlenirken kanun koyucunun yabancı ve vatandaşlara ilişkin düzenlemelerde bunu belirtecek kelimeleri özellikle seçtiği ortaya çıkacaktır.<sup>267</sup>

Kanun koyucu, 1981 Anayasası'nın 35. maddesinde *“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”* demek suretiyle yabancı ve vatandaş ayrımı yapmaksızın herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğundan bahsetmiştir.

1982 Anayasası'nda dikkat edilmesi gereken bir hükümde milletlerarası anlaşmalara ilişkin getirilen düzenlemedir. Anılan düzenleme Anayasa'nın 90/f.son maddesi aşağıdaki şekilde belirtilmiştir;

Usulüne göre yürürlüğe konulmuş Milletlerarası andlaşmalar kanun hükmündedir. Bunlar hakkında Anayasaya aykırılık iddiası ile AYM'ye başvurulamaz. Usulüne göre yürürlüğe konulmuş temel hak ve özgürlüklere ilişkin milletlerarası andlaşmalarla kanunların aynı konuda

---

<sup>266</sup> Şakir Berki, “1961 Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Toprak Davası ile İlgili Esasları”, *AÜHFĐ*, 27 (1970), s. 162.

<sup>267</sup> “Herkes”, “Her Türk”, “yabancılar”.. gibi ifadeler 1981 Anayasasında sıkça karşılaşılan ifadelerdir.

farklı hükümler içermesi nedeniyle çıkabilecek uyuşmazlıklarda milletlerarası andlaşma hükümleri esas alınır.<sup>268</sup>

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesini düzenleyen milletlerarası antlaşmalardan akla ilk temel milletlerarası hukuk metni olması nedeniyle AİHS gelmektedir. Anayasa’nın yukarıda aktarılan hükümleri (16. ve 90. maddeler) beraber göz önüne alındığında, Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinmesini düzenleyen üst normun AİHS P1-1 olduğunu ve anılan kuralın normlar hiyerarşisinde Anayasa’nın ilgili hükümlerinden daha üst bir hukuki konumda olduğu sonucuna varıyoruz.<sup>269</sup> AİHS nin P1-1’i aşağıdaki şekildedir;

Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.<sup>270</sup>

Anayasa’nın 35. maddesi ile AİHS’in P1-1 maddesine paralel bir düzenleme getirdiği ortadadır. Dolayısıyla, Anayasa’nın 35. maddesinde de olduğu gibi yabancı/vatandaş ayrımı yapılmaksızın, herkesin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilecek ve ancak kamu yararının gerektirdiği durumlarda yasada öngörülen koşullar ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olmak şartıyla taşınmaz ediniminden yoksun bırakılabilecektir.

Mülkiyet hakkı bağlamında vatandaş/yabancı eşitliği kurarken istisnası sınırlardır. 1961 Anayasası ile benzer bir hüküm olan, 1981 Anayasasının 16. maddesine göre “*Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir.*” denilmektedir. Görüldüğü üzere, yabancıların mülkiyet hakkı ancak milletlerarası hukuka uygun ve kanunla sınırlandırılabilirken yukarıda da bahsettiğimiz gibi vatandaşlar için ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir. Türk Hukuku açısından milletlerarası hukuka uygunluk kavramı; Türkiye’nin iki taraflı veya çok taraflı uluslararası antlaşmaların tarafı olması halinde bu antlaşmalarda bahsi geçen hukuk kuralları, uluslararası teamül kuralları,

<sup>268</sup> RGT: 9.11.1982, RGS:17863 (Mükerrer)

<sup>269</sup> Akın Batmaz, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimleri Mülahazalar ve Hukuki Sorunlar, Gayrimenkul Alımı Yolu ile Vatandaşlık*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), s. 62

<sup>270</sup> Batmaz, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimleri Mülahazalar ve Hukuki Sorunlar, Gayrimenkul Alımı Yolu ile Vatandaşlık*, s. 62.

uluslararası mahkeme kararları ve doktrin ile uygar uluslarca benimsenmiş genel hukuk ilkelerini ifade etmektedir.<sup>271</sup>

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz ediniminin ancak kanunla sınırlandırılabileninden bahsetmiştik. Fakat bazı durumlarda kanun olmaksızın sınırlandırma yapılabilmektedir. Bu bağlamda Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri’ne (CBK) değinmek yerinde olacaktır. CBK olağan dönem ve olağanüstü dönem CBK olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. 1981 Anayasası’nın 104. maddesine göre “*olağan dönem CBK’lar ile Anayasanın ikinci kısmının birinci ve ikinci bölümlerinde yer alan temel haklar, kişi hakları ve ödevleriyle dördüncü bölümde yer alan siyasi haklar ve ödevler düzenlenemez.*” Madde metninden de anlaşılacağı üzere olağan dönem CBK’lerinde ancak sosyal haklara ilişkin düzenlemeler yapılabilecek, temel haklardan olan mülkiyet hakkına ilişkin düzenleme yapılamayacaktır. Fakat olağanüstü dönem CBK’larına ilişkin Anayasa’nın 119. maddesine göre “*Olağanüstü hallerde Cumhurbaşkanı, olağanüstü halin gerekli kıldığı konularda, 104 üncü maddenin onyedinci fıkrasının ikinci cümlesinde belirtilen sınırlamalara tabi olmaksızın Cumhurbaşkanlığı kararnamesi çıkarabilir.*” denilmektedir. Dolayısıyla, Cumhurbaşkanı’nın kanun çıkarmaksızın vatandaş ve yabancılara tanınan hakları olağanüstü CBK ile sınırlandırabileceği açıkça ifade edilmiştir. Bu bağlamda konumuz ile bağlantılı olarak yabancıların taşınmaz mal edinmesi milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlandırılabilirken olağanüstü dönemlerde ise CBK ile de bu hakları herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın sınırlandırılabileninden anlaşılabilir. CBK’lara ilişkin açıklamaları Anayasanın 15. maddesi destekler niteliktedir. Buna göre,

Savaş, seferberlik veya olağanüstü hallerde, milletlerarası hukuktan doğan yükümlülükler ihlal edilmemek kaydıyla, durumun gerektirdiği ölçüde temel hak ve hürriyetlerin kullanılması kısmen veya tamamen durdurulabilir veya bunlar için Anayasada öngörülen güvencelere aykırı tedbirler alınabilir.<sup>272</sup>

Görüleceği üzere madde ile olağanüstü dönem CBK’larının yasallığı bir kez daha hüküm altına alınmıştır.

<sup>271</sup> Akyol, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, s. 22; Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s. 36.

<sup>272</sup> RGT: 9.11.1982, RGS: 17863.

Her ne kadar Anayasa'dan, olağanüstü CBK ile hem vatandaşların hem de yabancıların mülkiyet hakkı sınırlandırılabilceği anlaşılrsa da kanaatimizce bu doğru olmayacaktır. Çünkü, kanunları uygulamak amacıyla çıkartılan tüzük, yönetmelik, kararname ve tebliğ gibi düzenlemelerle yalnızca kanunla sınırlandırılabilcek hükümlerin sınırlandırılması, yasama yetkisinin yürütmeye devri niteliğini taşıyacak ve bu durum da Anayasa'ya aykırılık teşkil edecektir.<sup>273</sup> Kanaatimizce kanun koyucu kanunun uygulanması amacıyla yürütmenin çıkarttığı yasal düzenlemelerle de yabancılara tanınan temel hakların sınırlandırılabilmesini isteseydi kanun metninde açıkça bu hükme yer verebilirdi.<sup>274</sup>

#### **2.2.2.2. Kanuni Düzenlemeler**

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinme haklarına getirilen kısıtlamalar ileride değineceğimiz kanuni düzenlemelerde de görüleceği üzere, kanunla yapılması ve milletlerarası hukuka uygun olması şartlarını birlikte gerçekleştirdiğinden, Anayasal ilkelere uygun olduğu söylenebilir.<sup>275</sup> Kanunlar incelendiği zaman yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin tek bir kanuni düzenleme olmadığı, getirilen sınırlamaların çeşitli kanunlarda düzenlendiğini ve uluslararası hukuk bağlamında karşılıklılık ilkesinin arandığı görülecektir. Karşılıklılık ilkesi ihlal edilerek bir kanuni düzenleme yapılmışsa bu kanunun Anayasa'ya aykırılığı gerekçesi ile iptal edildiği de çalışmamızda görülecektir.

Araştırmamızın konusu yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinimi olduğundan ve yabancıların taşınmaz edinme haklarına ilişkin sınırlamalarında ancak kanunla yapılabileceğinden başta 2644 sayılı Tapu Kanunu olmak üzere konuya ilişkin atıf yapılan diğer kanunlar başlıklar halinde incelenecektir.

---

<sup>273</sup> Akyol, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", s. 23.

<sup>274</sup> Akyol, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", s. 24.

<sup>275</sup> Akyol, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", s. 24; Vahit Doğan, "29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanuna Göre Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimleri", (TÜBİTAK Projesi, Ankara, 2006), s.480.

### 2.2.2.2.1. Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair 431 Sayılı Kanun

3 Mart 1924 tarihinde 431 sayılı *Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun*'un<sup>276</sup> kabulü ile Osmanlı hanedanına mensup tüm üyelerinin Türkiye'de ikamet etmeleri ebediyen yasaklanmıştır.<sup>277</sup> Bu kişilerin Türk vatandaşlık statüsü ve hukuku ortadan kaldırılmış ve 431 sayılı Kanun'un ilanından itibaren 10 gün içinde ülkeyi terk etmeleri zorunlu kılınmıştır.<sup>278</sup> Bu Kanun, Lozan Anlaşması'na ek İkamet ve Salahiyeti Adliye Mukavelenamesi'nin bir istisnasını teşkil etmektedir.<sup>279</sup> Zira hanedan üyeleri Lozan Antlaşması'nın ek sözleşmesine taraf olan ülkelerin vatandaşlığına geçmiş olsalar dahi Türkiye'de taşınmaz mal edinemeyeceklerdir.<sup>280</sup>

Konumuzla ilgili olan maddeleri incelememiz gerekirse Kanun'un 5. maddesi ile başlamak yerinde olacaktır. Bahsi geçen madde ile Türkiye Cumhuriyeti'nde taşınmazı bulunan hanedan mensuplarının bu malları üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunabilme hakları ellerinden alınmış, yeni taşınmaz satın almaları yasaklanmış ve ellerinde bulunan taşınmaz malların tasfiye edilmesi hükme bağlanmıştır.<sup>281</sup> Kanun 7. maddesine göre, hanedan mensubu kişilere ait taşınmaz malların bir yıl içinde hükümet kontrolü ile tasfiye edilmesi gerekmektedir. Eğer hanedan mensupları anılan taşınmazları tasfiye etmezlerse hükümet tarafından tasfiye işleminin yapılacağı ve tasfiye sonucu elde edilen bedellerinin hanedan mensuplarına verileceği hükme bağlanmıştır.<sup>282</sup>

---

<sup>276</sup> 3 Mart 1924 tarihinde 431 sayılı *Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun*, RGT: 6.3.1924, RGS: 63. <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.431.pdf> Erişim: 28.10.2020

<sup>277</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s.136.

<sup>278</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 136.

<sup>279</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s.28.

<sup>280</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s.28-29; Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s.89; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s. 53; Özkan, *Yabancıların Türkiye'de Arazi İktisabı*, s. 683.

<sup>281</sup> Orijinal metin için bkz. RGT: 6.3.1924, RGS: 63.

<sup>282</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s. 28.

Kanun'un 8. maddesinde ise, Osmanlı Devleti'nde padişahlık yapmış kişilere ait taşınmazların, kanunun yürürlük tarihinden itibaren millete devredileceği hüküm altına alınmıştır. 02.05.1949 tarihinde kabul edilen TBMM'nin 245 sayılı Yorum Kararı ile padişah olarak görev yapan kişilere ait taşınmazların, mirasçılara devredilmeyeceği ve mirasçılara ise bu taşınmazlar üzerinde hiçbir hak iddia edemeyecekleri kabul edilmiş olup, bu kişilere ait bulunan tapuya kayıtlı taşınmazların hazineye devredildiği kabul edilmiştir.<sup>283</sup> Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce mirasçılara devredilen taşınmazlar üzerinde mirasçılarının hakkı saklıdır.<sup>284</sup>

Kanun hükümleri incelendiği zaman, hanedan üyelerinin taşınmaz edinmeyeceği ve edinmiş oldukları taşınmazların tasfiye edileceğine ilişkin hükümlerin varlığından saltanatın izlerinin silinmesi amaçlandığı anlaşılmaktadır. Fakat bu durumun hanedanda padişahlık yapmamış hanedan üyeleri için ağır bir yaptırım olduğu açıktır. Bu ağır yaptırımların etkisini azaltmak için 16.06.1952 tarihli 5958 sayılı “431 sayılı Kanunun 2. Maddesinin Değiştirilmesi ve Aynı Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Anılan bu Kanun ile Osmanlı Hanedanı mensuplarından kadın ve damatların Türkiye'ye gelmelerine müsaade edilmiş ve kadınlara genel hükümler çerçevesinde Türkiye'de taşınmaz edinme hakkı verilmiştir.<sup>285</sup> Ancak Kanun'da bu kişilerin halen tasfiye edilmemiş veya tasfiyesi devam eden taşınmazlarına ilişkin açık bir hüküm bulunmadığından bu konuda ihtilaflar ortaya çıkmıştır. Bu nedenle Yargıtay, 5958 sayılı Kanun ile bu kişilere ait taşınmazların tasfiye edilme sebebi ortadan kalktığından, Türkiye'ye gelerek Türk

---

<sup>283</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 29; TBMM'nin 02.05.1949 tarihli, 245 sayılı Yorum kararı ile Kanun m. 8 hükmü açıklık kazanmıştır. Zira Yargıtay'ın 06.02.1946 tarihli ve 15/4 sayılı İÇtihadı Birleştirme Kararı ile, sadece hayatta olan padişahların tapulu taşınmazlarının 431 sayılı Kanun uyarınca millete intikal edeceği, bu tarihten önce ölen padişahların tapulu taşınmazlarının ise mirasçılara geçmesi gerektiği benimsenmişti. TBMM'nin yorum kuralı ile, 06.02.1946 tarihli İÇtihadı Birleştirme Kararı hükümsüz hale gelmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Ali Rıza Düzceer, *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz Mal İktisabı*, (Ankara: Yetkin, 1984), s.463; Halid Kemal Elbir, “Osmanlı Padişahlarının Tapulu Gayrimenkullerinin Varislerine İhtikali Hakkında Bir Teşrii Tefsir ve Teşrii Tefsirin Makabline Şümülu Meselesi”, *İÜHFİM*, Cilt: 15, Sayı: 1-4 (1949), 1186 vd.

<sup>284</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 29; ayrıca bkz. Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler”, Ankara, 1998, s. 21.

<sup>285</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 30.

vatandaşlığına kabul edilen kişilerin taşınmazları üzerinde mülkiyet haklarının devam edeceğini savunmuştur.<sup>286</sup>

Af dönemi olarak adlandırılan 1974 tarihli, 1803 sayılı “*Cumhuriyetin 50’nci Yılı Nedeniyle Bazı Suç ve Cezaların Affı Hakkında Kanun*”<sup>287</sup> ile hanedanın erkek üyelerine de Türkiye’ye gelebilme ve mal edinebilme hakkı verilmiştir. Ancak bu durumda dahi, hanedan üyelerinin anılan Kanun’dan önce millete intikal etmiş olan taşınmazları üzerinde miras veya miras dışında herhangi bir nedenle hak iddia etme ihtimalleri kaldırılmıştır.<sup>288</sup>

#### 2.2.2.2.2. 442 Sayılı Köy Kanunu

442 Sayılı Köy Kanunu<sup>289</sup>, Lozan Antlaşması’nın imzalanmasından sekiz ay sonra yürürlüğe girmiştir. 1924 tarihli 442 sayılı Köy Kanunu’nda yabancıların köylerde taşınmaz edinmelerine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Kanun’un 87. maddesi “*Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin köylerde arazi ve emlak almaları memnudur (yasaktır)*” şeklinde düzenlenmiştir. Görüleceği üzere, Türkiye Cumhuriyeti köylerinde yabancıların taşınmaz edinmesi gerçek ve tüzel kişi ayrımı yapılmaksızın bütün yabancılar için yasaklanmıştır. Kanun koyucu, madde metnini düzenlerken yabancıların köylerde taşınmaz edinmesini istemeyen bir yaklaşımla konuya yaklaşmıştır. Kanun koyucunun konuya bu şekilde yaklaşmasının amacı, köylülerin, köy topraklarında taşınmaz edinmek suretiyle devamlı yerleşecek olan yabancıardan olumsuz etkilenmelerini engellemektir.<sup>290</sup> Bu nedenle, köy sınırları içerisinde yabancıların taşınmaz edinmesi kanun metninde kesin ve açık bir şekilde yasaklanarak köy halkı korunmaya

---

<sup>286</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 30; Yarg. İÇtihadı Birleştirme Genel Kurulu, E.1957/5, K.1957/5, T. 17.04.1957.

<sup>287</sup> RGT: 18.05.1974, RGS: 14890.

<sup>288</sup> Sargin, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları*, s. 55; Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s. 63.

<sup>289</sup> RGT: 7.04.1924, RGS: 68. Köy Kanunu 1. Maddesine göre köy, nüfusu 2000’den aşağı olan yerleşim birimidir. Nüfusu 2000’den az olmasına rağmen belediye teşkilatı içinde olan yerleşim birimlerinin kasaba sayılacağı ve Belediye Kanunu’na tabi olacağı da m. 1’de belirtilmiştir.

<sup>290</sup> Akyol, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, s. 48.

çalışılmıştır. Bunun sonucunda AYM de kanun koyucuyu destekler nitelikte bir yorumda bulunmuştur. Bu yorum ise şöyledir:

Böyle bir yasağın yeni kurulan devlette milli birlik ve beraberliğin korunması amacıyla ve bilhassa sosyal ve kültürel açıdan gelişmemiş, devlet denetiminin istenilen etkinlikte görülemediği yörelerin yabancı unsurlara açık tutulmasının yaratabileceği birtakım sakıncalardan duyulan endişe nedeniyle getirildiğinden kuşku yoktur.<sup>291</sup>

Madde metninde geçen ‘alma ’ifadesi doktrinde tartışmalara neden olmuş ve miras yoluyla taşınmaz edinmeyi kapsayıp kapsamadığı tartışılmıştır.<sup>292</sup> Tüm bu tartışmaların sonunda, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), 119-1-2/5472 sayılı ve 06.07.1961 tarihli genelgesinde<sup>293</sup> *ecnebilerin köylerde gayrimenkul iktisap etmeleri Köy Kanunu ’nun 87. maddesi ile menedilmiş ise de miras bu hükmün dışında bulunmaktadır”* ifadesine yer vermiştir. Görüleceği üzere, TKGM, miras yolu ile yabancıların taşınmaz edinmesini mümkün kılmıştır. Fakat aynı Müdürlük, uygulamada farklı davranmıştır. Buna göre uygulamada 87. maddenin yürürlükte olduğu süre içerisinde, yabancıların köy sınırlarında yasal miras yolu ile taşınmaz edinmesi durumunda, TKGM tarafından öncelikle yabancı adına mirasın intikali yapılmakta ve bu taşınmazların satılıp bedelinin yabancıya ödenmesi şartıyla mülkiyetine el konularak tasfiye edilmekteydi.<sup>294</sup> Bu durumda, yabancıların edinmiş oldukları mülkiyet hakkı Anayasa’nın 16. maddesindeki şartlara uymaksızın sınırlandırılmış olmaktadır. Kanaatimizce, ‘alma ’ifadesi her ne kadar TKGM tarafından 442 sayılı Köy Kanunu’nun kapsamının dışında tutulmuş olsa da uygulamada aksi yönde yapılan işlemlerden dolayı, ‘alma’ ifadesinin kapsamına miras yoluyla taşınmaz edinmenin de dahil edilerek okunması gerekmektedir.

442 sayılı Köy Kanunu ile getirilen köy sınırları içerisinde yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin yasak Osmanlı Devleti zamanındaki gibi muvazaalı yöntemlere

---

<sup>291</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 20; Anayasa Mahkemesi E. 2003/70, K. 2005/14, T. 14.03.2005. RGT: 26.4.2005, RGS:25797.

<sup>292</sup> Bahsi geçen tartışmalara sonucunda ortaya çıkan görüşler için bkz. Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 35.

<sup>293</sup> Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s.98; Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi” , s. 35.

<sup>294</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s.35-36; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s. 83.

başvurulmak suretiyle delinmeye çalışılmıştır. Muvazaalı yöntemler kullanılmasına ilişkin olarak Sungurbey, 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesinde yabancıların köylerde taşınmaz edinimi yasaklanmasına rağmen yabancıların köyde bulunan taşınmazları edinmesine ilişkin vaad sözleşmesinin yapılması halinde bu sözleşmenin hem hukuki imkânsızlık hem de hukuka aykırılık sebebiyle batıl olacağını ifade etmiştir.<sup>295</sup>

442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddedeki düzenlemesi, Lozan Barış Antlaşması'nın eki olan *İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavele* ile Britanya İmparatorluğu, Fransa, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya, Sırp - Hırvat – Sloven Devleti vatandaşlarına verilen yabancıların Türkiye'de taşınmaz elde etme hakkına bir kısıtlama getirmiştir.<sup>296</sup> Bu nedenle, İngiltere, Fransa ve İtalya, Türkiye'ye ortak bir nota vermiştir. Verilen nota üzere dönemin Hükümeti, söz konusu devletlerin vatandaşlarının köylerde taşınmaz mal iktisaplarının 87. maddenin uygulanma alanı dışında kaldığını belirten bir kararnameyi 26 Eylül 1926 tarihinde çıkarmıştır.<sup>297</sup>

442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesinde zamanla bazı değişiklikler olmuştur.<sup>298</sup> 4916 Sayılı Kanun ile birlikte yani 2003 yılında 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi mülga edilmiştir.<sup>299</sup> Daha sonra Köy Kanunu'nda yapılan değişiklikler ve diğer kanunlar incelendiği zaman yabancıların köylerde taşınmaz edinmesine ilişkin özel bir düzenleme yapılmadığı görülmüştür. Köylere ilişkin özel düzenlemenin olmaması yabancıların artık köylerde genel hükümlere göre taşınmaz edinebileceği sonucuna ulaşılmasına neden olmuştur.<sup>300</sup> Bu durumda yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köy arazisinden mülk edinmesini yasaklayan kanun maddesi kaldırılmış olduğundan ve bir daha yeni kanunlarda da bahsi geçmediğinden yabancıların köy arazisinden mülk edinmesinin yolları açılmıştır.

---

<sup>295</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.21; ayrıntılı bilgi için bkz. İsmet Sungurbey, *Medeni Hukuk Sorunları*, Cilt IV (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1980), s. 358-359.

<sup>296</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s.11.

<sup>297</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.21; ayrıca bkz. Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 95-97.

<sup>298</sup> İleride Tapu Kanunu ile birlikte anlatılacaktır.

<sup>299</sup> 4916 Sayılı Kanun için bkz. RGT: 19.7.2003, RGS: 25173. Anılan Kanunun 38. Maddesi ile "(a) 18.3.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanununun 87 nci maddesi yürürlükten kaldırılmıştır." Bu konuya ilişkin ayrıntılı bilgi ileride Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikler ile birlikte yapılacaktır.

<sup>300</sup> Akyol, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri", s. 48.

### 2.2.2.2.3. Tapu Kanunu ve Yapılan Değişiklikler

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin yapılan kanuni düzenlemelerden en önemli olanı 2644 sayılı Tapu Kanunu’dur. En önemli Kanun olması nedeniyle 2644 sayılı Tapu Kanunu birçok kez değişime uğramış ve kanun geliştirilmeye çalışılmıştır. Dolayısıyla, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun daha ayrıntılı incelenmesi araştırmamız açısından önem taşımaktadır. Çalışmanın bu aşamasında 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun günümüze gelene kadar geçirmiş olduğu aşamalar incelenecektir. 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun son hali ise tezin üçüncü bölümünde ele alınacaktır.

#### 2.2.2.2.3.1. 2644 Sayılı Tapu Kanunu

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin Tapu Kanunu ile yapılan ilk düzenleme 2644 sayılı Kanun’dur. 22.12.1934 tarihinde kabul edilen 2644 sayılı Tapu Kanunu, 29.12.1934 tarihinde yürürlüğe girmiştir.<sup>301</sup> Kanunun, konumuz ile ilgili olan 35, 36, 37 ve 3. maddeleri daha iyi anlaşılması için tek tek incelenecektir.

##### 2.2.2.2.3.1.1. 2644 Sayılı Kanun’un 35. Madde İncelemesi

2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesi yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin genel bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre, *“Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.”* denilmektedir. Madde metninden anlaşılacağı üzere yabancıların Türkiyede taşınmaz mal edinebilmesi, yabancı gerçek kişi olmak, karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uymak koşullarının yerine getirilmesine bağlanmıştır.

Anılan maddenin ilk şartı, Türkiye’de taşınmaz edinecek kişinin yabancı gerçek kişi olmasıdır. Dolayısıyla, tüzel kişiler bu kanun maddesine göre taşınmaz edinemeyeceklerdir. Bu nedenle, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesinin kişi yönünde bir sınırlamaya tabi tutulduğu ve bu sınırın gerçek kişiler olarak belirlendiği söylenebilir.

<sup>301</sup>2644 sayılı Tapu Kanunu için bkz. RGT: 29.12.1934, RGS: 2892

Kanun metninde, ikinci şart olarak karşımıza karşılıklılık ilkesi çıkmaktadır. Fakat karşılıklılık ilkesinin kanuni, siyasi veya fiili olması ile ilgili bir sınırlandırma yapılmadığı anlaşılmaktadır. Ancak, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimi için TKGM’nin 07.04.1937 tarihli 40/834 sayılı genelgesinde siyasi karşılıklılığa ihtiyaç olmadığını bildirmiştir.<sup>302</sup> Daha sonra TKGM, 10.03.1950 tarihli 127-1-43/1164 sayılı bir genelge daha yayımlayarak karşılıklılık ilkesinin kapsamını belirlemiştir. Söz konusu genelgeye göre;

Yabancıdevlet uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de mal iktisap etmeleri veya malları üzerinde tasarruf haklarını kullanabilmeleri o devletin Türkler ve yabancılar hakkında aynı hakları tanımaları ile yani mütekabiliyet şartı ile mümkün olup bu cihet Dışişleri Bakanlığınca tespit edilerek Genel Müdürlüğümüzce sorulan yerlere tebliğ olunmaktadır.<sup>303</sup>

Görüleceği üzere, genelgede karşılıklılık şartının Dışişleri Bakanlığınca tespit edileceği ve bu tespit doğrultusunda yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinebileceğinden bahsedilmiştir. Dolayısıyla, kanun metninde bahsi geçen karşılıklılık ilkesi, genelgeler ışığında değerlendirildiğinde, fiili ve kanuni karşılıklılık arandığı sonucunu çıkartmamız yerinde olacaktır. Görüleceği üzere Cumhuriyet döneminin ilk önemli kanuni düzenlemesinde, Lozan Antlaşması ve Antlaşmaya ek Mukavele hükümleriyle getirilen karşılıklılık şartı korunmuştur.<sup>304</sup>

Kanun metninde getirilen bir diğer şart ise kanuni sınırlamalara uymaktır. Kanuni sınırlamalara uyma şartı ise, Türk mevzuatlarında yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin herhangi bir kanuni düzenlemenin bulunması halinde, yabancıların bu kanuni düzenlemelere ve varsa sınırlamalara uymak şartı ile taşınmaz edinebilmelerini ifade etmektedir. Örneğin daha önce bahsi geçen 442 sayılı Köy Kanunu ile yabancıların köylerde taşınmaz edinmesi yasaklanmıştır. Dolayısıyla, yabancılar, 442 sayılı Köy Kanunu’nda bulunan sınırlamaya uymak şartı ile Türkiye’de taşınmaz mal edinebileceklerdir.

<sup>302</sup> Tuğçe Bilici, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı”, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2014), s. 44. Fikri Gürzumar, *Tapu ve Kadastro Külliyyatı Muamele ve İzahatı*, C. 4, (Ankara 1953), s. 322.

<sup>303</sup> Bilici, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı”, s. 44. Ayrıca bkz. Gürzumar, *Tapu ve Kadastro Külliyyatı Muamele ve İzahatı*, s. 312.

<sup>304</sup> Şakir Genç, “Geçmişten Günümüze Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi”, *Sayıştay Dergisi*, Sayı: 95 (2004), s. 80-81.

Görüleceği üzere, 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinmesine ilişkin genel bir düzenleme getirmiştir. Sonuç olarak 35. maddeye göre; yabancı gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uymak ve karşılıklılık şartlarını birlikte sağladığı takdirde Türkiye'de taşınmaz mal edinebileceklerdir.

#### **2.2.2.3.1.2. 2644 Sayılı Kanun'un 36. Madde İncelemesi**

2644 sayılı Kanun'un 36. maddesi ise 35. madde ile getirilen genel kanuni düzenlemenin sınırlarını çizmiştir. Madde metnine göre,

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.<sup>305</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, yabancı gerçek kişilerin köy sınırları içerisinde mülk edinmesi yasaklanmış olup köy sınırları dışında olan yerlerde *miktar sınırlaması* getirilmiştir.

2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi ile 442 sayılı Köy Kanun'a paralel bir düzenleme getirildiği görülmektedir. Buna göre, köy sınırları dışında kalan müstakil çiftlikler ve yine köy sınırları dışında kalan arazilerde, yabancı gerçek kişiler taşınmaz edinebilecektir. Fakat edinilen bu taşınmaz malın miktarı otuz hektardan fazla olamayacaktır. Her ne kadar yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesi miktar olarak sınırlandırılrsa da bu sınırlandırmaya aynı madde ile istisna getirilmiş ve sınırlı da olsa yabancıların otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmelerinin yolu açılmıştır. Buna göre, köy sınırları dışında olan alanlarda otuz hektardan fazla taşınmaz mal edinmek isteyen yabancılar, hükümetten izin alarak anılan miktardan fazla taşınmaz mal edinebileceklerdir.

---

<sup>305</sup> RG: 29.12.1934, RGS: 2892.

Kanun maddesinin devamında, ölüme bağlı tasarruflar bakımından da aynı şartların varlığı aranmış ancak kanuni miras yoluyla edinilen taşınmazlar ise hükmün kapsamı dışında bırakılmıştır.<sup>306</sup> Dolayısıyla, müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan fazlasına vasiyet suretiyle veya mensup mirasçı sıfatıyla yabancı gerçek kişilerin sahip olabilmesi de hükümetin iznine bağlanmıştır. Hükümet izin vermezse müstakil çiftlik ve fazla miktar tasfiye edilerek taşınmazların bedele çevrileceği hüküm altına alınmıştır. Görüleceği üzere Kanun maddesi yorumlandığında yabancının vasiyetname veya mirasçı atama yoluyla taşınmaz edinmesi hükümetin izninin olması ve olmaması yönünden ikili bir ayrıma tabi tutulmuştur. Hükümet izninin olması durumunda yabancı miras yoluyla taşınmazı elde edebilecekken hükümetin izni olmadığında taşınmazı elde edemeyecek ancak bedelini alabilecektir.

Yabancı gerçek kişilerin, kanuni mirasçı olmaları halinde kanun kapsamı dışında tutulması, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde sayılan sınırlandırmalara tabi olmaksızın Türkiye'de taşınmaz mal edinip edinemeyeceklerine ilişkin doktrinde tartışmalara neden olmuştur. Doktrinde bir görüş kazanılmış hakların muhafaza edilmesi fikrinden dolayı miras konusunda kanun koyucunun müsamaha gösterdiğini belirtirken<sup>307</sup>; bir diğer görüş ise yabancı gerçek kişinin, kanuni mirasçı sıfatı olsa bile, Kanun maddesinde bahsi geçen müstakil çiftliklere ve otuz hektardan fazla araziye sahip olmayacağını belirtmiştir.<sup>308</sup> Bizim katıldığımız görüş ise, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde diğer kanuni sınırlandırmalara uygun olarak yabancı gerçek kişilere kanuni mirasçı sıfatıyla taşınmaz mal edinme hakkı tanındığı yönündedir. Dolayısıyla, bizce de yabancı gerçek kişilerin kanuni mirasçı sıfatıyla, belirtilen müstakil çiftliklerde ve otuz hektardan fazla arazide taşınmaz edinmesi konusunda kanunen bir müsamaha gösterilmiştir.

---

<sup>306</sup> Genç, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", s.81; Alper Çağrı Yılmaz, "6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 17, Sayı: 1-2(2013), s.1101.

<sup>307</sup> Galip Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, 4. (Ankara 1984), s. 557.

<sup>308</sup> Hıfzı Veldet Velidedeoğlu ve Galip Esmer, *Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicil Tatbikatı*, 2. Baskı, (İstanbul 1956), 109.

### 2.2.2.2.3.1.3. 2644 Sayılı Kanun'un 37. Madde İncelemesi

2644 sayılı Kanun'un 37. maddesi mirasın intikaline ilişkin düzenlemeler getirmiştir. Maddenin açıklamasına geçmeden önce mirasa ilişkin bazı temel bilgilerin verilmesinde ve Kanun'un 35. maddesinin tekrar incelemesinde fayda görüyoruz. Yabancılık unsuru taşıyan mirasa ilişkin uyuşmazlıklarda uygulanacak hukuku belirleme konusu MÖHUK'un 20. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Anılan maddeye göre, “*Miras ölenin millî hukukuna tâbidir. Türkiye'de bulunan taşınmazlar hakkında Türk Hukuku uygulanır.*” Görüleceği üzere, miras ölenin milli hukukuna tabidir. Ancak mirasın konusu taşınmazlara ilişkin ise o zaman Türk mahkemelerinin yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır. Yargıtay 2. Hukuk Dairesi'nin bir kararında konuya ilişkin benzer ifadeler yer verilmiştir;

2675 sayılı MÖHUK 22. maddesi mirasın ölenin milli hukukuna tabi olduğunu, Türkiye'deki taşınmaz mallar hakkında Türk Hukuku'nun uygulanacağını, mirasın açılmasına, iktisabına ve taksimine ilişkin hükümlerin ise terekenin bulunduğu yer hukukuna tabi olduğunu hükme bağlamıştır. Türk Hukukunda mirasçılık belgesi, aksi ispat edilene kadar mirasçıları gösterir.<sup>309</sup>

Tapu Kanunu'nun 35. maddesi “*Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler.*” ifadelerine yer verilmiştir. Görüleceği üzere, yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de miras yolu ile taşınmaz edinimi “mütekabiliyet” ve “kanuni sınırlamalara uyma” şartlarına bağlanmıştır.

Anılan düzenlemeyle getirilen karşılıklılık şartının ne zaman aranacağı doktrinde tartışmalara neden olmuştur. Doktrinde bir görüş tevarüs kelimesinin “mirasın intikal etmesi” anlamına geldiğini ve bu nedenle karşılıklılık ilkesinin mirasın intikal ettiği anda aranması gerektiğini savunmuştur.<sup>310</sup> Hakim olan bu görüşün uygulanmasından -karşılıklılık ilkesini mirasın intikali anında yani miras ehliyetinin unsuru olarak

<sup>309</sup> Ömer Uğur Gençcan, Miras Hukuku, (Ankara: Yetkin, 2016), s. 952. Yargıtay 2. Hukuk Dairesi, E. 2006/4387, K.2006/11476, T. 19.07.2006.

<sup>310</sup> Aydoğmuş, *AİHS'e Ek 1 No'lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi*, s. 271.; Aydanur Gürzumar, “Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?”, *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, 19 (1-2), (2011), s.390.

değerlendirildiğinden- dolayı geçmişte karşılıklılık şartının sağlanamadığı takdirde yabancılar miras haklarından mahrum bırakılmışlardır.<sup>311</sup> Bir diğer görüş ise maddeyi lafzi ve ruhu ile okunması gerektiğini bu nedenle mirasın intikal anında değil mirasın iktisabı anında karşılıklılık şartının aranması gerektiğini savunmuştur.<sup>312</sup> Bu görüşe göre yabancıların şarta bağlı olan miras haklarını maddede sayılan şartları sağlayamadığı zamanlarda haktan tamamen yoksun bırakılmalarını hakkaniyete uygun görmemiştir. Yargıtay kararları<sup>313</sup> incelendiği zaman görülmektedir ki, Tapu Kanunu'nun 2003 yılındaki 4916 sayılı değişikliğine kadar yabancıların kanuni miras yoluyla taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartının “mirasın intikali” anında arandığı görülmüştür.<sup>314</sup> Dolayısıyla, mirasın intikali anında yabancıların vatandaşı olduğu ülke ile Türkiye arasında karşılıklılık şartı sağlanamadığı takdirde, yabancı mirasçının Türkiye’de kendisine kalan taşınmaz üzerinde miras ve dolayısıyla mülkiyet hakkı bulunmadığı kabul edilmiştir.<sup>315</sup> Karşılıklılık ilkesinin uygulanabilmesi ise yabancıların vatandaşlık bağı ile bağlı olduğu ülkenin Türk vatandaşlarına miras hakkı üzerinden bir hak vermiş olması gerekliliğinden madde kapsamında fiili karşılıklılık aranmıştır. Yargıtay 2. Hukuk Dairesi’nin 3.06.1971 tarihli kararında miras hakkı üzerinden karşılıklılık şartının aranacağı şu ifadeler ile desteklenmiştir;

Bir Türk vatandaşına Türk uyruklu olmayan yabancıların mirasçı olabilmesi için, o kimsenin memleketinde kendi vatandaşlarına bir Türkün mirasçı olabileceğinin kabul edilmiş olması gerekir. Yani, davacının yurdunda bizim vatandaşlarımız için nasıl ve ne derece bir miras hak ve imkanı tanınıyorsa, Türkiye’de de onların vatandaşlarına o nispette bir miras hakkı tanıyabiliriz.<sup>316</sup>

Görüleceği üzere Yargıtay hem karşılıklılık şartından ne anlamamız gerektiğini hem de miras hakkının aranmasından bahsetmiştir. Yargıtayın miras hakkı ile ifade etmek

<sup>311</sup> Aydoğmuş, *AIHS'e Ek 1 No'lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi*, s. 271.

<sup>312</sup> Gürzumar, “Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?”, s.390.

<sup>313</sup> YHGK'nın E. 992/2-717, K.1993/39, T.10.02.1993 tarihli, Yargıtay 2. Hukuk Dairesi'nin E. 2000/12368, K. 2000/13217, T. 30.10.2000 tarihli ve E.1992/12843, K.1993/460, T. 27.01.1993.

<sup>314</sup> Aydoğmuş, *AIHS'e Ek 1 No'lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi*, s. 272.

<sup>315</sup> Aydoğmuş, *AIHS'e Ek 1 No'lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi*, s. 272.

<sup>316</sup> E. 3475, K.3585, T. 3.06.1971. Emre Esen, “Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Yabancı Gerçek Kişilerin Kanunî Miras Hakları Konusunda Güncel Gelişmeler”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 15, Sayı: 2 (2016), s. 680.

Yine Yargıtay 2. Hukuk Dairesi’nin E. 1983/7465, K.1983/9051, T.23.11.2004 kararında Romanya devletinin, yabancıların miras hakkı kazanabilmesi için Romanya’da ikamet etmesi şartını koyması nedeniyle, Türkiye’de ikamet etmeyen Romanya vatandaşının miras hakkı sahibi olamayacağı sonucuna varılmıştır.

istediği mirasın intikali anı olması nedeniyle, karşılıklılık şartı mirasçılık ehliyeti konusunda aranmıştır. Ancak doktrinde karşılıklılık şartının mirasçılık ehliyetinde mi yoksa mirasın iktisabında mı aranacağı tartışmalara neden olmuştur. Hakim olan görüş ve Yargıtay mirasçılık ehliyetini TMK ve MÖHUK anlamında değerlendirmiş ve anılan kanunlarda mirasçı olma ehliyetinin farklı kavramlar olduğunu ve MÖHUK kapsamında mirasçı olma ehliyetinde yabancı olmanın getirdiği şartlara tabi olması gibi ek şartların da arandığı bir kavram olduğu ileri sürülmüştür.<sup>317</sup> Bu görüşe göre, yabancı gerçek kişilerin miras yolu ile Türkiye’de taşınmaz edinmesi Tapu Kanunu’nda anılan şartlar ile sınırlandırıldığı savunulmuştur.<sup>318</sup> Buna bağlı olarak, miras hukuku kurallarına göre kanuni mirasçı olan yabancı gerçek kişi, Tapu Kanunu’nun anılan maddesi gereği “kanuni sınırlamalara uymak” ve “mütekabiliyet” şartlarını yerine getirmediğinde bu haklarından yoksun kalacaktır. Dolayısıyla yabancı gerçek kişinin kanuni mirasçı olma hakkı, Türk Yabancıları Hukuku kuralları tarafından engellenmektedir.<sup>319</sup> Hakim olan görüşü yargıtay da benimsemiştir. Bu görüşün dayanağı YHGK’nın aşağıdaki ifadeleridir;

Anayasa’nın 35. maddesinin verdiği imkân çerçevesinde mirasa ilişkin hak ehliyetinin, kanunla sınırlanması mümkündür. Yabancı unsurlu veraset davalarında, hak ehliyetini tespit bakımından kanuni tahditler ve mütekabiliyet (ülke(le)r arasında karşılıklı işlem) esaslı unsurlardandır. Yabancı ülke mevzuatında bir engel olmamakla beraber Türk vatandaşlarının o ülkede taşınmaz mal edinmeleri şu veya bu biçimde fiilen engelleniyorsa, Tapu Kanunu’nun 35nci maddesinde açıklanan engel oluşmuştur.<sup>320</sup>

Görüleceği üzere Yargıtay kararlarında açıkça yabancıların mirasçılık ehliyetinin belirlenmesinde karşılıklılık şartının da dikkate alınması gerektiği, zira karşılıklılığın hak ehliyetini sınırlandıran unsurlardan biri olduğu belirtilmiştir.<sup>321</sup>

<sup>317</sup> Neşe Baran Çelik, *Milletlerarası Unsurlu Ölüme Bağlı Tasarruflara Uygulanacak Hukukun Tayini*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2011) s.121.

<sup>318</sup> Esen, “Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Yabancı Gerçek Kişilerin Kanunî Miras Hakları Konusunda Güncel Gelişmeler”, s. 676. Ayrıca bkz. Aysel Çelikel, *Yabancılar Hukuku*, 4. (İstanbul, 1987), s.237 vd.

<sup>319</sup> Esen, “Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Yabancı Gerçek Kişilerin Kanunî Miras Hakları Konusunda Güncel Gelişmeler”, s.676.

<sup>320</sup> YHGK’nın E.1994/2, K. 1994/905, T. 28.12.1994

<sup>321</sup> Yargıtay kararları için bkz. Nuray Ekşi, *5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun’a İlişkin Yargıtay Kararları*, (İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 2010), s.26-31.

Ancak azınlık olan görüşe göre<sup>322</sup>, madde lafzi olarak yorumlandığı takdirde “mütekabiliyet” ve “kanuni sınırlamalara uyma” şartı yabancı gerçek kişilerin miras hakkına sınırlama getirdiği yönünde anlaşılmaktadır. Ancak kanun hükümlerinin lafzi ve ruhu birlikte değerlendirilmesi gerektiğinden Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin yalnızca lafzi anlamına göre değil, madde metninin amacına göre de yorumlanması gerekmektedir.<sup>323</sup> Maddenin amaçsal yorumlanması gerektiğini düşünen bu görüş aşağıdaki sonuca ulaşmıştır:

Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin amacı, ne şekilde olursa olsun, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmelerini belirli kayıt ve şartlar altında tutmak olduğu hususunda tereddüt etmemek gerekir; işte bu nedenle, yabancıların gerek devren, gerek veraseten Türkiye’de bulunan taşınmazı iktisap etme hakları sınırlandırılmış bulunmaktadır. Yoksa maddenin amacı, yabancıların miras hisseleri üzerindeki haklarını sınırlayarak onları mağdur etmek olmasa gerektir.<sup>324</sup>

Özetle bu görüş, miras hakkının değil miras yolu ile iktisap hakkının Tapu Kanunu’nun 35. maddesine göre sınırlandırıldığını savunmaktadır. Doktrin ve yargıtay hakim olan görüşü benimsemiştir.

Sonuç olarak Yargıtay kararlarında<sup>325</sup> ve doktrinde<sup>326</sup> hakim olan görüş Tapu Kanunu’nda yapılan sınırlamalar mirasçılık ehliyetine getirilen sınırlamalardır, dolayısıyla Tapu Kanunu’nda 2003 yılına kadar yabancıların miras ediniminde karşılıklılık, mirasa ehil olma şartlarından birisidir. Bu nedenle Tapu Kanunu’nda yer alan kısıtlamalar miras hakkına yönelik olarak kabul edilmiş ve 2003 yılında yapılan değişikliğe kadar karşılıklılık şartının sağlanamaması durumunda miras hakkının özüne müdahale edilmiştir. Böylece yabancı mirasçı kanunda sayılan şartları yerine getiremediğinde miras hakkından mahrum bırakılmıştır.

---

<sup>322</sup> Gürzumar, “Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var Mıdır?”, s. 390 vd.

<sup>323</sup> Kanun hükmünün yorumlanmasında kullanılacak yöntemlere ilişkin bkz. Oğuzman ve Barlas, *Medeni Hukuk*, s.66 vd.

<sup>324</sup> Gürzumar, “Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var Mıdır?”, s. 390 vd.

<sup>325</sup> Konuya ilişkin Yargıtay kararları için bkz. Ali İhsan Özüğür, *Medeni Yasadan Önce ve Sonra Türk Miras Hukuku*, s.150.

<sup>326</sup> Bilge Öztan, *Medeni Hukuk’un Temel Kavramları*, 37. (Ankara: Turhan Kitabevi, Ankara, 2012), s. 238.

Mirasa ilişkin yapılan bir diğer düzenleme ise Kanun'un 37. maddesidir. Yabancı gerçek kişilerin miras yolu ile Türkiye'de taşınmaz mal edinmesi durumunda intikal işlemlerinde hangi hukukun uygulanacağına ilişkin belirsizliği gidermek adına kanun koyucu, 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 37. maddesini düzenlemiştir. Madde metnine göre,

Yabancı hakiki şahısların intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen veyahut kendi صلاحیyetli makamlarından verilip de Türk kanunlarının veraset usulü hakkındaki hükümlerine uygun olduğu Türk mahkemelerince tasdik edilen veraset senetlerine istinaden yapılır.<sup>327</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere kanun koyucu, yabancı getirmiş olduğu senedin, Türk mahkemelerinden ve yabancı kendi ülkesinin yetkili makamlarından verilmiş olması yönünde ikili bir ayırım yapmıştır. Türk mahkemelerinden getirilen veraset senedinin uygulanmasında herhangi bir şart olmaksızın kabul edilirken, yabancı kendi ülkesinden getirmiş olduğu veraset senedinin kabul edilmesi şarta bağlanmıştır. Buna göre, yabancı kendi ülkesinin yetkili makamlarından verilen veraset senetleri, Türk mahkemelerince, Türk kanunlarının veraset usulüne uygun olması gerekmektedir. Fakat, yabancı devletlerden alınacak senetlerin Türk veraset usulüne uymayacağı açıktır. Dolayısıyla, yabancı kendi ülkesinden almış olduğu senet Türkiye'de ancak yabancı miras talebinin delili olarak kullanılabilir.<sup>328</sup> Ayrıca kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruflar için de yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinebilmesi için 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda aranan karşılıklılık şartının arandığını söylemek yanlış olmayacaktır.<sup>329</sup>

#### **2.2.2.2.3.1.4. 2644 Sayılı Tapu Kanun'un 3. Madde İncelemesi**

2644 Sayılı Tapu Kanunu'nda yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin bir düzenleme yoktur. Fakat Kanun 3. maddesi ile her ne kadar tüzel kişilikleri olmasa da

---

<sup>327</sup> RGT: 29.12.1934, RGS: 2892. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinmesine ilişkin kanuni düzenlemeler zamanla değişmiş ve gelişmiştir. Fakat bu kanun maddesi günümüze kadar gelmiş ve değişmemiştir.

<sup>328</sup> Cemal Şanlı, "Yabancı Veraset İfllamlarının Türk Mahkemelerinde Tanınması veya Delil Olarak Kullanılması", *Prof. Dr. İlhan E. Postacıoğlu'na Armağan*, (İstanbul 1990), s. 305.

<sup>329</sup> Bilici, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı", s. 48; Ayrıca bkz. Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s.288.

yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerinin edinmiş oldukları taşınmazların akıbetine ilişkin bir düzenleme getirmiştir. Buna göre Kanun'un 3. maddesine göre,

Mevcudiyetleri Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerin fermanlara ve Hükümet kararlarına müsteniden sahiplendikleri gayrimenkuller bu belgelerin sınırları dışına çıkmamak ve Hükümetin izni alınmak şartı ile müesseselerin hükmi şahsiyetleri namına tescil olunabilir.<sup>330</sup>

Görüleceği üzere, Türkiye Cumhuriyeti tarafından var olmalarına izin verilmiş dini, ilmi ve hayır müesseseleri tarafından fermanlarla ve Hükümet kararlarına uygun bir şekilde edinilen taşınmazlar bu belgelerin dışına çıkmamak ve hükümet izni almaları koşuluyla, anılan müesseseler adına tescil edilebilecektir.

Sonuç olarak, 2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde, yabancılarda taşınmaz edinmesine ilişkin genel esaslar belirlenmiş; 36. maddesinde ise kanuni miras dışında yabancılarda otuz hektardan fazla arazi ile köy sınırları dışında kalan alanlarda müstakil çiftlik edinmeleri hükümetin iznine bağlanmıştır.<sup>331</sup> Yabancılara, Türkiye'de taşınmaz mirası kalması halinde ise 37. madde ile intikal usulünden bahsedilmiştir. Ayrıca yabancı dini, ilmi, hayri müesseselerin edinmiş oldukları taşınmazların akıbeti sorunu da çözülmeye çalışılmıştır.

#### **2.2.2.2.3.2. Tapu Kanunu'nda Yapılan 3029 Sayılı Kanuni Düzenleme**

21.06.1984 tarihinde çıkarılan 3029 sayılı Kanun<sup>332</sup> ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine ek fıkra eklenmiştir.

3029 sayılı Kanuni düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine yapılan ek fıkraya göre “...Ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki mütekabiliyet şartının uygulanmayacağı, alım ve satımlarda %25'i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nisbetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.” denilmektedir. Görüleceği üzere, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine eklenen ek fıkra ile karşılıklılık ilkesine bir istisna getirilmiş ve Bakanlar

<sup>330</sup> RGT: 29.12.1934, RGS: 2892.

<sup>331</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 22.

<sup>332</sup> 3029 sayılı 22.11.1934 Tarihli ve 2644 Sayılı “Tapu Kanunu'nun 35'inci Maddesi ile 18.03.1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 87'nci Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun” RGT: 28.06.1984, RGS: 18445.

Kurulunun bu istisnai yetkiyi kullanabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu bağlamda Bakanlar Kurulu kararı ile karşılıklılık esası uygulanmadan da yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinebilmesinin yolu açılmıştır. Fakat hangi ülkelerin karşılıklılık ilkesine istisna getirileceği tamamen Bakanlar Kurulunun kararına bırakılmış olup bu istisnanın verileceği ülkelere ilişkin herhangi bir kriter belirlenmemiştir. Aynı zamanda Bakanlar Kuruluna, yabancıların taşınmaz mal alım ve satımlarında %25’i geçmeyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetinin tespitini yapma görevi de verilmiştir. Sonuç olarak madde metninden de anlaşıldığı üzere yabancıların Türkiye’de karşılıklılık şartı aranmadan taşınmaz edinebilmesi iki şarta bağlanmıştır. Buna göre, yabancılar, Bakanlar Kurulunun hazırlamış olduğu listede olan ülke vatandaşı olma ve toplu konut fonuna Kanun’da belirtilen oranda para yatırmak koşulu birlikte gerçekleştirildiğinde karşılıklılık şartı aranmaksızın Türkiye’de taşınmaz edinebileceklerdir.<sup>333</sup>

3029 sayılı Kanun ile 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesine eklenen fıkraya göre,

Hangi bölge ve illerde bu maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağı, alım satımlarda Toplu Konut Fonuna en çok %25’i geçmeyecek tutarda alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tesbite Bakanlar Kurulu yetkilidir. Ancak bu fıkra hükmü, tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler için geçerli değildir.<sup>334</sup>

Görülebileceği üzere, 3029 sayılı Kanuni düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesine benzer bir ek fıkra 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesine eklenmiştir. 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesine eklenen bu fıkra ile artık Bakanlar Kurulu kararı ile, karşılıklılık ilkesi gözetilmeksizin bazı ülke vatandaşlarının taşınmaz edinimine izin verilebilecektir. 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda olduğu gibi 442 sayılı Köy Kanunu’nda da yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin karşılıklılık şartına getirilen istisnanın kimleri kapsadığını, yabancılardan alınacak fonların %25’i geçmemek üzere miktarını ve uygulama esaslarını belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili hale getirilmiştir. Kanun koyucu, 3029 sayılı Kanuni düzenleme ile 442 sayılı

<sup>333</sup> Bilici, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı” s. 48-49; Işıl Özkan, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Son Değişiklikler”, *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı: 6-6(1984), s. 736; Yılmaz, “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, s. 1101.

<sup>334</sup> RGT: 28.06.1984, RGS: 18445.

Köy Kanunu'na getirdiği düzenlemede, 2644 sayılı Tapu Kanunu'na getirilen bu hükümlerden farklı olarak, taşınmazın kullanım amacına ilişkin bir sınırlama getirmiş ve tarımsal üretim amacıyla yabancıların taşınmaz edinmesini yasaklamıştır. Fakat tarım arazilerinin satışı yasaklanmamıştır. Kanun metnine göre yabancıların tarım arazilerini edinebilirken tarımsal üretim amacıyla taşınmaz edinmemesi, yabancıların muvazaa yolu ile Türkiye'de taşınmaz edinimlerine yol açabilecek bir açıklıktır. Dolayısıyla kanun koyucu tarım üretiminin azalmasını önlemek ve tarım arazilerini korumak amacıyla bu hükme yer vermişse kanaatimizce *tarımsal üretim amacı* ile sınırlandırma yapmaksızın bütün tarım arazilerinin yabancılar tarafından edinilmesini yasaklaması gerekirdi.<sup>335</sup>

2644 sayılı Tapu Kanunu ve 442 sayılı Köy Kanunu'na 3029 sayılı Kanun ile eklenen fıkrada karşılıklılık şartı kısmen de olsa kaldırılmıştır. Fakat karşılıklılık şartının kimler açısından kaldırılacağı hususuna dikkat edilmelidir. Buna göre, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi gerçek kişilere ilişkin düzenleme getirdiğinden Bakanlar Kurulu kararı ile karşılıklılık ilkesine getirilen istisna yalnızca gerçek kişileri kapsayacaktır. Dolayısıyla tüzel kişiler, Bakanlar Kurulu kararı ile dahi 2644 sayılı Tapu Kanunu'na göre taşınmaz edinemeyeceklerdir. 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi hem gerçek hem de tüzel kişilere ilişkin yasaklama getirdiğinden 3029 sayılı Kanun ile Bakanlar Kurulu hem gerçek hem de tüzel kişiler açısından istisna getirebilecektir.<sup>336</sup> Bu hükümle yabancı tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinebilmesinin istisnai olsa da mümkün olduğu sonucuna ulaşılabilir.

3029 sayılı Kanun'un kabulünden hemen sonra 31.7.1984 tarihinde 8359 sayılı "*Yabancı Hakiki şahısların Mütakabiliyet Aranmaksızın Türkiye'de Gayrimenkul Edinmeleri Hakkında Esaslar*" başlıklı Bakanlar Kurulu kararı ile hangi ülke vatandaşlarının karşılıklılık şartı aranmaksızın Türkiye'de taşınmaz edinebileceği hükmüne yer vermiştir. Anılan karara göre; Kuveyt, Suudi Arabistan, Birleşik Arap

---

<sup>335</sup> Bilici, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı", s. 50; Aynı yönde bilgi için bkz.; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s.122.

<sup>336</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi" , s. 40; Özkan, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Son Değişiklikler", s. 737.

Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar vatandaşı olan gerçek kişilerin karşılıklılık şartı aranmaksızın Türkiye'de taşınmaz edinmelerine izin verilmiştir.<sup>337</sup>

Ancak söz konusu düzenleme 9/10/1986 tarih ve E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı AYM kararı ile iptal edilmiştir.<sup>338</sup> AYM, karşılıklılık ve Bakanlar Kuruluna verilen yetkiye ilişkin inceleme yapmıştır. Yapılan incelemede AYM, Lozan Anlaşması'na ekli Mukavelename'de; yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmeleri konusunda karşılıklılık şartı öngörülmüş, bu tarihten itibaren Türkiye'de düzenlenen konu ile alakalı kanunlarda ve yapılan pek çok anlaşmada karşılıklılık şartının bulunduğu dikkat çekmiş ve bu nedenle karşılıklılık şartının, Türk Yabancılar Hukuku'nun genel ilkelerinden biri haline dönüştüğüne değinmiştir.<sup>339</sup> Ayrıca mahkeme, toprağın, egemenlik ve bağımsızlığın sembolü olması nedeniyle devlet için vazgeçilmez bir temel unsur olduğuna ve bu nedenle yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesinin salt bir mülkiyet sorunu olarak değerlendirilmemesi gerektiğine dikkat çekmiştir.<sup>340</sup> Mahkeme, yabancı gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazlara ilişkin olarak amaç, miktar ve yer bakımından tespit edilecek esasların da kanunda düzenlenmesi gereğini ifade etmiş ve şu ifadelerle yer vermiştir;

Gerçekten 3029 sayılı Kanun ile Bakanlar Kuruluna tanınan yetki son derece sınırsızdır ve açık değildir. Yasada sadece Toplu Konut Fonuna alınacak miktar belirlenmiş, diğer hususların tespiti yürütme organına bırakılmıştır. Bunlar arasında kanunla düzenlenmesi gereken yönler vardır... Yabancıların alacağı arazinin azami miktarı, emlak adedi, alınma amaçları Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin devamı süresi, satın alınacak arazi yada emlakın yeri, satın almanın koşulları, devir ve ferağda uygulanacak ilkeler hep yasa ile düzenlenmesi gereken hususlardandır... 3029 sayılı Yasa ile uygulamaya ilişkin esasların tespiti yönünden yürütmeye verilen yetkinin genişliği ve belirsizliği apaçık ortadadır.

---

<sup>337</sup> Güven, "Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmesinde Tapu Kanunu'nun 35'inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi", s. 213. Kararname m. 3'e göre "*alıcı, alış fiyatının %5'ini, satışlarda ise satış fiyatının %15'ini Toplu Konut Fonuna yatırmak zorundadır.*" Kararname m. 5 uyarınca, "*yabancı ülkeden döviz getirerek taşınmaz mal edinenler, taşınmaz malı sattıklarında satış bedelini döviz olarak bankalara transfer edebileceklerdir.*"

<sup>338</sup> RGT: 24.08.1985, RGS: 18852.

<sup>339</sup> Güven, "Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmesinde Tapu Kanunu'nun 35'inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi", s. 215.

<sup>340</sup> Yılmaz, "6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi", s. 1101.

Yasada, esasla alâkalı birçok yönler düzenlenmemiştir. Bu durum, açıkça bir yetki devridir.<sup>341</sup>

Sonuç itibarıyla AYM 3029 sayılı Kanunla, 2644 sayılı Tapu Kanunu 35. maddesine ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87'nci maddesine getirilen değişiklikleri; karşılıklılığın kaldırılması ve Bakanlar Kuruluna yetki verilmesi yönünden değerlendirmiş ve bunları Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmiştir. Kanaatimizce de Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin kanunda sınırlarının çizilmemiş olması ve kanunu hazırlama görevinin yasama organına ait bir yetki olmasına rağmen yürütme organı olan Bakanlar Kuruluna verilmesi yetki devri niteliği taşıdığından ek fıkranın iptal edilmesi yerinde olmuştur.<sup>342</sup>

### **2.2.2.2.3.3. Tapu Kanunu'nda Yapılan 3278 Sayılı Kanuni Düzenleme**

AYM'nin yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin 3029 Sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine getirilen ek fıkrayı iptal edilmesinden sonra 22.04.1986 tarihli ve 3278 sayılı Kanun'la<sup>343</sup> 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile 442 Sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine ikişer fıkra eklenmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine eklenen fıkralar aşağıdaki şekildedir;

Ancak, milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin müteakabiliyet 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 Fonu'na alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir.<sup>344</sup>

<sup>341</sup> Genç, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", s. 81.

<sup>342</sup> AYM'nin E.2006/169, K.2007/55, T.7.5.2007 kararında yasama yetkisinin yürütmeye devri niteliğini taşımasına ilişkin şu ifadeler yer verilmiştir: "Anayasanın 7. maddesinde "Yasama yetkisi Türk Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisinindir. Bu yetki devredilemez." denilmektedir. Anayasa Mahkemesinin önceki kararlarında vurgulandığı üzere, Anayasa'da yasa ile düzenlenmesi öngörülen konularda yürütme organına genel ve sınırları belirsiz bir düzenleme yetkisinin verilmesi olanaklı değildir. Yürütmenin düzenleme yetkisi, sınırlı, tamamlayıcı ve bağlı bir yetkidir. Bu nedenle, Anayasa'da öngörülen ayırık durumlar dışında, yürütme organına yasalarla düzenlenmemiş bir alanda genel nitelikte kural koyma yetkisi verilemez. Ayrıca, yürütme organına düzenleme yetkisi veren bir yasa kuralının Anayasa'nın 7. maddesine uygun olabilmesi için temel ilkelerin konulması, çerçevenin çizilmesi, sınırsız, belirsiz, geniş bir alanın bırakılmaması gerekir." (24.11.2007 tarih ve 26710 sayılı RG.).

<sup>343</sup> 3278 Sayılı ve 22.04.1986 Tarihli, "2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. Maddesi İle 442 Sayılı ve Köy Kanununun 87. Maddesine İkişer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun", RGT: 06.05.1986, RGS:19099.

<sup>344</sup> RGT: 06.05.1986 RGS:19099.

Madde metninden anlaşılacağı üzere kanun koyucu, AYM'nin Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin sınırsız olması nedeniyle iptal ettiği hükmü, Bakanlar Kurulunun yetkisini milli menfaatler ve/veya milli ekonomiye faydalı görülme esasları ile sınırlandırarak çözmeye çalışmıştır. Fakat milli menfaatler ve/veya milli ekonomi ifadeleri yeterince açık ve somut değildir. Dolayısıyla, Bakanlar Kuruluna verilen yetki, 3029 sayılı Kanunda olduğu gibi yetki devri niteliği taşımaktadır. Madde metninde önemli olan bir diğer husus ise karşılıklılık şartından muaf tutulacak kişilere yöneliktir. Kanun koyucu yabancı gerçek kişilerin Bakanlar Kurulu'nun belirleyeceği ülke vatandaşı olmaları halinde karşılıklılık şartının aranmayacağını ifade ederken aynı zamanda ülkelerini karşılıklılık şartından muaf tutulabileceğini de hüküm altına almıştır. Bu durumda yabancı devletlerin de artık Türkiye'de taşınmaz ediniminin önu açıldığı anlaşılmaktadır. Fakat kanunun gerekçesi<sup>345</sup> incelendiği zaman, Kanun'un çıkartıldığı dönemde ekonomik ve siyasi ilişkiler yönünden Türkiye'nin zorlu bir süreçten geçtiği, kötü olan bu süreçte var olan ekonomik ve siyasi ilişkilerin korunabilmesi için ülke ve ülke vatandaşlarına bazı ayrıcalıklar tanınması ihtiyacı doğduğu ve bunun üzerine kanun koyucunun yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ayırım yapılmaksızın bütününe taşınmaz edinme imkanı tanımak amacıyla *ülke* ifadesine yer verdiği sonucuna ulaşılmaktadır.<sup>346</sup> Son cümle ise, 3029 sayılı Kanun ile getirilen ve AYM tarafından iptal edilen hükümlerle aynen tekrarlanmıştır.<sup>347</sup>

442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine 3278 sayılı Kanun ile eklenen ek iki fıkra 2644 sayılı Tapu Kanunu'na eklenen fıkralarla benzerdir.<sup>348</sup> 3029 sayılı Kanuni hükümlerden farklı olarak kanun koyucu, Bakanlar Kurulu'na verilen karşılıklılık şartını kaldırma yetkisi sınırlandırılmıştır. Buna göre Bakanlar Kurulu 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine göre hangi ülkelerin ve/veya hangi ülke vatandaşı olan

---

<sup>345</sup> Gereke için bkz. TBMM Tutanak Dergisi, Cilt 27, S. Sayısı 427, Dönem 17, Yasama Yılı 3, 02.04.1986. "*Türkiye'nin dış politikasının bu güne kıyasla oldukça kısıtlı olduğu dönemde bu hüküm ele alınmıştır. Türkiye bu günde özellikle ekonomik alanda ve dışı açılma politikalarında ihtiyaçlara cevap veremeyecek duruma gelmiştir. Bu nedenle var olan siyasi ilişkilerin devam ettirilebilmesi amacıyla bu ülke ve ülke vatandaşlarına bazı ayrıcalıklar verilmesi gerekmiştir. Dolayısıyla getirilen bu hüküm ile Bakanlar Kurulu, milli menfaat ve milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, yabancı ülke tabiiyetinde bulunan gerçek ve tüzel kişilerin ayırım yapılmaksızın bütününe karşılıklılık ilkesinden muaf tutabilme yetkisi verilmiştir.*"

<sup>346</sup> Bilici, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı" s. 55; Aynı yönde bilgi için Bkz.; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s. 133-134.

<sup>347</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.24.

<sup>348</sup> 3278 Sayılı Kanun'un 2. Maddesi için bkz. RGT: 06.05.1986 RGS:19099.

yabancı gerçek kişilerin karşılıklılık şartı aranmaksızın Türkiye’de taşınmaz edinebileceğini belirlerken milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görülen halleri göz önünde bulundurarak yetkisini kullanabilecektir.<sup>349</sup> Fakat milli menfaat ve milli ekonomi ifadelerinin belirsiz olması nedeniyle, Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin 3029 sayılı Kanun’da olduğu gibi yetki devri niteliği taşıdığı kanaatindeyiz. 442 sayılı Köy Kanuna getirilen bir diğer düzenleme ise tarım arazilerine ilişkindir. 3029 sayılı Kanun’da tarımsal üretim maksadıyla yabancıların köylerde taşınmaz edinmesinin yasaklanmasını ancak tarım arazilerinin yasaklanmaması konusunu eleştirmiştik. Kanun koyucu, eleştirilen bu durumu 3278 sayılı Kanun ile düzeltmeye çalışmış ve tarım arazileri ile tarıma veya hayvancılığa yönelik üretim amacıyla edinilmek istenen arazileri de bu kanun hükmü kapsamı dışında tutmuştur. Böylece, 3029 sayılı Kanun’da belirsiz olan tarım arazilerinin durumu netleşmiştir.

3278 sayılı Kanun’un uygulanmasında karşılıklılık koşulunun aranmayacağı ülkeler 05.06.1986 tarihli 10714 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenmiştir.<sup>350</sup> 10714 sayılı Kararname, Bakanlar Kurulu’nun çıkartmış olduğu 8359 sayılı Kararname ile yapılan düzenlemelerin tekrarı niteliğini taşımıştır. Anılan Kararname ile, Birleşik Arap Emirlikleri, Suudi Arabistan, Kuveyt, Katar, Umman Sultanlığı ve Bahreyn Devletleri ve bu devletlere vatandaşlık bağı ile bağlı olan kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartının aranmayacağı Kanun’un verdiği yetki ile Bakanlar Kurulu tarafından hüküm altına alınmıştır.<sup>351</sup>

AYM, 3029 sayılı Kanun’dan pek de farklı olmayan bu yeni ek fıkraları 9/10/1986 tarih ve E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı Kararı ile yine 3029 sayılı Kanun’un iptal gerekçeleri ile paralel sebeplerden dolayı iptal etmiştir.<sup>352</sup> Mahkeme, 3029 sayılı

---

<sup>349</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 24.

<sup>350</sup> 86/10714 Sayılı ve 05.06.1986 Tarihli “*Yabancı Ülkeler ile Bu Ülkelerin Uyuğundaki Gerçek Kişilerin Türkiye’de Gayrimenkul Satın Almalarında Uygulanacak Esaslar Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı*”: RG: 07.06.1986 RGS:19130.

<sup>351</sup> Ekşi, *Koruma*, s. 278.

Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları*, s. 136’ya göre; “*Bu kararnameye dayanarak taşınmaz mal satın alan yabancıların, malı alış fiyatının %10’u kadar miktarı, taşınmaz malı satarken ise, satış fiyatının %15’i kadar miktarı Toplu Konut Fonuna yatırmayı gerekecektir . Ayrıca 8359 sayılı kararnamede de olduğu gibi döviz getirerek taşınmaz mal satın alan yabancılar, söz konusu taşınmazı satmaları halinde satış bedelini bankalarca serbestçe transfer edebileceklerdir .*”

<sup>352</sup> RGT: 31.01.1987, RGS: 19358.

Kanun'un iptalindeki gerekçelerden olan Kanun'a maddelerin muğlak ifadelerle yer verdiğine, ayrıca Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin yasamanın yetkisini yürütmeye devri niteliğini taşıdığına ve bu nedenle Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin sınırlarının da yine kanunla çizilmesi gerektiğine, Türk Yabancılar Hukuku'nda karşılıklılık ilkesinin vazgeçilmez temel ilkelerden olduğuna değinmiş ve anılan sebeplerden dolayı Anayasa'ya aykırı olması gerekçesiyle 3278 sayılı Kanunu iptal etmiştir.<sup>353</sup>

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun, 3029 ve 3278 sayılı Kanuni düzenlemeleri AYM tarafından iptal edilmesine kadar geçen süreçte, Birleşik Arap Emirlikleri, Suudi Arabistan, Kuveyt, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar vatandaşları karşılıklılık ilkesine getirilen istisnadan yararlanarak Bakanlar Kurulunun kararı ile Türkiye'den taşınmaz edinebilmiştir. Örneğin, kanun maddelerinin iptal edilmesine kadar olan süreçte, Suudi Prens Abdullah bin Abdülaziz'e İstanbul Boğazındaki Sevda Tepesi'nin satışı yapılmıştır. AYM'nin Kanunu iptal etmesine rağmen, iptal kararlarının geriye yürüyemeyeceği kuralı sebebiyle anılan satışa bir müdahalede bulunulamamıştır.<sup>354</sup> Bunun dışında AYM'nin iptal kararlarından sonra bir boşluk oluşmaması için, bu durum 28 Haziran 1984 yılından önceki uygulamaya dönülerek aşılmaya çalışılmıştır. Yani, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri ile 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddelerinin ilk halleriyle uygulanmasına devam edilmiştir.<sup>355</sup> Söz konusu olan bu durum, 2003 yılına kadar devam etmiştir. 2003 yılında 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin 35. maddesinde önemli değişiklikler olmuştur.

#### **2.2.2.2.3.4. Tapu Kanunu'nda Yapılan 4916 Sayılı Kanuni Düzenleme**

2003 tarihli, 4916 sayılı Kanun<sup>356</sup> ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ilişkin yeni düzenlemeler getirilmiş, 36. maddesi ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87.

<sup>353</sup> Bilici, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı", s.57; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s.137.

<sup>354</sup> Ayşe Yavuz ve Cemal Bıyık, "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Mal Edinim Politikası ve Endişeler", (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 2-6 Nisan, 2007), s.3; "Yabancılar Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Kıskaçında Türkiye Toprakları", Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara 2006, s.19.

<sup>355</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 25.

<sup>356</sup> *Çeşitli Kanunlarda ve Mali Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında 4916 Kanun* RGT: 19.07.2003, RGS: 25173.

maddesi mülga edilmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi ile yürürlükten kaldırılan düzenleme 35. maddeye eklenmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda bu zamana kadar yapılan değişikliklerde yabancıların Türkiye'de taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştı. Ancak 4916 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda ilk defa yabancıların da Türkiye'de bulunan taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilecekleri kanuni düzenlemeye konu olmuştur.<sup>357</sup>

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki sistem korunarak, daha serbest bir sistem meydana getirilmiştir. Ayrıca uygulamada tereddüt edilen konulara açıklık getirilmeye çalışılmıştır. Kanunda en fazla dikkat çeken değişiklik ise yabancı tüzel kişilere yöneliktir. 4916 sayılı Kanun'un 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapmış olduğu değişiklikler tek tek incelenerek açıklanmaya çalışılacaktır.

#### **2.2.2.2.3.4.1. 4916 Sayılı Kanun ile Düzenlenen Tapu Kanun'un 35. Maddesi İncelemesi**

4916 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasına getirilen düzenleme aşağıdaki şekildedir;

Karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.<sup>358</sup>

Bu fıkra metninde, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan diğer düzenlemelerde de olan *karşılıklılık ve kanuni sınırlara uymak* şartlarının varlığı halinde yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinebileceği, yapılan değişiklikte de aynen korunduğu görülmektedir.

---

<sup>357</sup> Sibel Özel, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinme Hakkı ile İlgili Tapu K. m. 35 te Yapılan Son Değişikliğin Değerlendirilmesi (Yabancılar)”, *İÜHF M.*, Cilt:XII, Sayı: 1-2(2004), s.435.

<sup>358</sup> RGT: 19.07.2003, RGS: 25173.

Madde ile getirilen en önemli düzenleme tüzel kişilere ilişkindir. 4916 sayılı Kanun'un kabulünden önce 2644 sayılı Tapu Kanunu'na göre yalnızca yabancı gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz edinebilirken, anılan Kanun'un kabulü ile birlikte yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş olan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri<sup>359</sup> de Türkiye'de taşınmaz edinme hakkına sahip olmuştur.<sup>360</sup> Yabancı ticaret şirketleri 4916 sayılı Kanuni değişiklikten önce ancak ikili anlaşmalarda bu konuya ilişkin düzenleme getirilmiş ise Türkiye'de taşınmaz edinebiliyordu.<sup>361</sup> İkili anlaşmalarla tanınan bu hak genelde ahdi ve fiili karşılıklılığın sağlanması ve şirketin faaliyetleri için taşınmaz ediniminin zorunlu olması şartlarına bağlanmaktaydı.<sup>362</sup> Fakat yabancı tüzel kişilerin, 4916 sayılı Kanun ile Türkiye'de taşınmaz edinmesinin yolu açılmıştır. Burada dikkat edilmesi gereken yabancı tüzel kişilerin kapsamıdır. Kanun, tüzel kişilerin kapsamını “*yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri*” ifadesini kullanarak çizmiştir. Görüleceği üzere, her tüzel kişiliğe sahip topluluk 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre taşınmaz edinemeyecek, yalnızca, “*yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri*” kanun kapsamında taşınmaz edinebilecektir. Dolayısıyla, yabancı dernek ve vakıflar ise 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre Türkiye'de taşınmaz edinemeyeceklerdir.

Maddede yapılan diğer değişiklik ise karşılıklılık ilkesinin tanımıdır. Kanun koyucu, yabancı devletlerin, kendi vatandaşlarına ya da bahsi geçen yabancı ticaret şirketlerine tanımış olduğu hakları Türk vatandaşlarına ve Türkiye'de, Türk Kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de tanınması halinde karşılıklılık ilkesinin varlığından söz edilebileceğini ifade etmiştir. Bu durumda, Türk ticaret şirketleri ve Türk vatandaşları, yabancı ülkede diğer yabancı ticaret şirketlerine tanınan haklardan faydalanabiliyorsa karşılıklılık gerçekleşmiş sayılacaktır. Fakat, yapılan tanımlamanın karşılıklılık esasına göre değil en fazla gözetilen ulus kaydı<sup>363</sup> ilkesine göre yapıldığı anlaşılmaktadır. Çünkü söz konusu ilke; bir ülkede bulunan

---

<sup>359</sup> “*yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri*” ifadesi çalışmamızda kısaca “*yabancı ticaret şirketleri*” olarak anılacaktır.

<sup>360</sup> Genç, “Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi”, s. 82.

<sup>361</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.27.

<sup>362</sup> Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, s. 689; ayrıca bkz. Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.27-28.

<sup>363</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. “2. Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel İlkeler” başlığı

yabancılar arasında eşitliği sağlamaya yönelik bir ilke olduğundan, yabancı devletin karşılıklılık şartına bakılmaksızın ülkede bulunan diğer devlet vatandaşları ve ticaret şirketlerine tanınan asgari hakları tanımaya yöneliktir.<sup>364</sup> Dolayısıyla karşılıklılık ilkesinin tanımı yapılırken en fazla gözetilen ulus kaydının tanımı yapılmış olması nedeniyle yapılan düzenleme yerinde olmamıştır. AYM de anayasaya aykırılık gerekçesi ile 14.03.1005 tarih ve 2005/14 sayılı karar ile bu kanun maddesini iptal etmiştir.<sup>365</sup>

Maddenin bir diğer önemli özelliği ise kanuni sınırlamalara uymaktır. Daha önceden de bahsettiğimiz gibi kanuni sınırlamalara uymaktan kastedilen, Türk mevzuatlarında yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin herhangi bir kanuni düzenleme varsa, yabancılar bu kanuni düzenlemelere ve varsa sınırlamalara uyarak taşınmaz edinebileceğidir. Kanunun yabancı gerçek ve ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinmesini aynı şartlara tabi kılması nedeniyle bahsi geçen tüzel kişiler de kanuni sınırlamalara uyarak Türkiye’de taşınmaz mal edinebileceklerdir.

4916 sayılı Kanun’un yabancıların Türkiye’de miras yolu ile taşınmaz edinmesi konusunda önemli yenilikler getirmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda yabancı gerçek kişiler kanuni sınırlamalara uymak ve karşılıklılık şartlarını yerine getirdikleri takdirde Türkiye’de taşınmaz edinebilirken, yapılan değişiklik ile anılan koşulların sağlanmadığı durumda mirasçılarının haklarına ilişkin düzenleme getirilmiştir. 4916 sayılı Kanuni düzenleme ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu’nun 35/f.2 maddesine göre, *“Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanunî kısıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.”* denilmektedir. Görüleceği üzere kanun koyucu 4916 sayılı Kanun ile yabancıların miras yoluyla Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin bir yenilik getirmiş ve karşılıklılık şartını yabancıların miras yoluyla taşınmaz edinmede aradığı an olan mirasçılık ehliyetinden mirasın iktisabı anına ertelemiştir.<sup>366</sup> Yapılan yeni düzenlemede yabancıların miras hakkının varlığı kabul edilmiş ancak yabancıların

<sup>364</sup> Üstündağ, "Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 105.

<sup>365</sup> Bkz. " 2.2.2.3.4.3. 14.03.2005 Tarihli Anayasa Mahkemesi İptal Kararı " başlığı

<sup>366</sup> Aysel Çelikel ve Günseli Öztekin Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, 9. (İstanbul: Beta Basım, 2000), s.417-418.

vatandaşı olduğu ülke ile Türkiye arasında karşılıklılık şartının gerçekleşmemesi durumunda yabancı mirasçıların taşınmazları tapu kütüğünde kendi adlarına tescil ettiremeyecekleri hüküm altına alınmıştır.<sup>367</sup> Karşılıklılık şartının aranması yanında miras kalan taşınmazın bulunduğu bölge kanuni kısıtlamalara tabi olan askeri yasak bölge, güvenlik bölgesi gibi bölgelerdeyse, yabancı, taşınmazın mülkiyetini kendi adına tescil ettiremeyecek ancak taşınmazın bedelini söz konusu taşınmazın tasfiye edilmesi halinde edinebilecektir.<sup>368</sup> Görüleceği üzere, 4916 sayılı Kanuni düzenlemeden önceki 2644 sayılı Tapu Kanunu'ndan farklı olarak, karşılıklılık ilkesi gerçekleşirse dahi kanunî miras yolu ile edinilen taşınmazların paraya çevrileceği ifade edilerek, uygulamada konuyla alakalı yaşanan sorunlar çözüme kavuşturulmuştur.<sup>369</sup> Bu durumda karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni mirasına ilişkin bir ihtilaf çıktığı zaman, intikal işlemleri yapıp tasfiye edilerek bedeli hak sahibine verilecektir. Bu hüküm daha önceden TKGM'nin 3.05.1950 ve 6.07.1961 tarihli tamimleri ile köylerde yabancıların taşınmaz edinmesini yasaklayan Köy Kanunu'nun 87. maddesinden dolayı, yabancıların kanuni miras yolu ile köylerde taşınmaz kalan mirasçılar için getirilen çözüm yoluydu.<sup>370</sup> Ancak bu düzenleme karşılıklılık şartına ilişkin değil kanuni sınırlamalara ilişkindi. Tapu Kanunu'nda yapılan yeni düzenlemede ise bu hükme karşılıklılık şartının olmadığı durumlar da eklenmiştir. Karşılıklılık şartının aranma anı YHGK'nun 16.04.1997 tarihli kararında miras bırakanın ölüm anına bırakılmaktaydı.<sup>371</sup> Madde metni açıkça miras hakkının var olduğunu ancak karşılıklılık şartı sağlanamadığından bu hakkı kullanamayacağı hüküm altına alınmıştır.

4916 sayılı Kanun ile yabancıların kanuni mirasçı olmaları halinde Kanunda geçen karşılıklılık koşulunu sağlayamaması durumunda dahi korunmuş, mirasın öncelikle yabancıya intikal ettirileceği daha sonra tasfiye edileceği hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla bu şekilde yabancılarla en azından taşınmazın bedelini elde etme imkanı

---

<sup>367</sup> Günseli Öztekin Gelgel, "Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmasında Müttekabiliyet İlkesi", *MHB*, 2003, Y.23, s.416-417.

<sup>368</sup> Güven Yazar, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri*, (İstanbul: On iki levha yayıncılık, 2018), s.109.

<sup>369</sup> Genç, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", s. 82.

<sup>370</sup> Öztekin Gelgel, "Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmasında Müttekabiliyet İlkesi", s.417.

<sup>371</sup> Karar metinleri için bkz. YHGK, E. 1997/2-129K. 1997/360, T. 16.04.1997. Aysel Çelikel ve Ergin Nomer, *DHH Örnek Olaylar*, 7. Bası(İstanbul: Beta, 2001), s. 476-477.

tanınmıştır.<sup>372</sup> Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir husus vardır. Buna göre, kanun yalnızca kanuni mirasçının hakkını korumuş, ölüme bağlı tasarruf yoluyla taşınmaz edinen yabancıların bu hakkını korumamıştır.

Ölüme bağlı tasarrufta bulunma hakkı kişiye sıkı surette bağlı haklardandır.<sup>373</sup> Ölüme bağlı tasarruflar miras bırakanın sahip olduğu terekesi üzerindeki değerlere ölümünden sonra dahi hükmetmesine imkan sağlayan, kişiye ölümünden sonra kendisine ait mallar üzerinde kimlerin hak sahibi, kimlerin borçlardan sorumlu olacağını belirleme yetkisi tanıyan hukuki bir imkandır.<sup>374</sup> Kural olarak miras bırakan ölüme bağlı tasarrufta bulunma konusunda serbest iradeye sahiptir. Dolayısıyla Türk vatandaşı iradesini serbestçe kullanıp Türkiye’de bulunan taşınmazını ölüme bağlı tasarruf yolu ile yabancı birine bırakabilir. Ancak kanun koyucunun Tapu Kanunu’nda getirmiş olduğu karşılıklılık koşuluna uyma zorunluluğu ölüme bağlı tasarruf yoluyla yabancı taşınmaz edinmesi konusunda da karşımıza çıkmaktadır. Bu durumda karşılıklılık koşulunun sağlanamadığı durumlarda ölüme bağlı tasarruf yolu ile Türkiye’de taşınmaz edinmesi veya en azından taşınmazın bedelini elde etmesi kanunen mümkün değildir. Bu ilke 6302 sayılı Kanuni düzenlemeye kadar varlığını devam ettirmiştir.

Yapılan düzenlemede, yabancı tüzel kişilere, karşılıklılık ve kanuni sınırlamaların yanında otuz hektar olan miktar sınırlaması da eklenmiştir. Bu sınırlamanın bir istisnası vardır, bu istisna ise 4916 sayılı Kanuni düzenleme ile getirilen 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35/f.3 maddesinde açıkça ifade edilmiştir. Madde metni şöyledir;

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.<sup>375</sup>

<sup>372</sup> Kanunda tasfiye işlemi yapıldıktan sonra ne yapılacağına ilişkin açık bir düzenleme olmasa da kanuni mirasçılar açısından ölçülülük gereği bu hakkın verilmesi gerekmektedir. Doktrinde de benzer yönde görüşler vardır bkz. Aydoğmuş, *AİHS’e Ek 1 No’lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi*, s.300.

<sup>373</sup> Zahit İmre ve Hasan Erman, *Miras Hukuku*, 11., (İstanbul: Der Yayınları, 2015), s.61.

<sup>374</sup> Rona Serozan, *Sağlararası İşlem Yoluyla Ölüme Bağlı Kazandırma*, (İstanbul:İÜHFY, 1979), s.10.

<sup>375</sup> RGT: 19.07.2003, RGS: 25173.

Madde metninden açıkça anlaşılacağı üzere Bakanlar Kurulunun izni ile yabancı gerçek kişilerde olduğu gibi yabancı ticaret şirketleri de otuz hektardan fazla taşınmaz edinebileceği hüküm altına alınmıştır. Miras hukuku açısından ise kanun ikili bir ayrıma gitmiştir. Yapılan ikili ayrıma göre, yabancı gerçek kişiler kanuni miras yolu ile elde ettikleri arazinin miktarına ilişkin herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın bu taşınmazı edinebilecekken, satın alma ya da atanmış mirasçılık yolu ile edinilen taşınmazların 30 hektardan fazla olan kısmı için Bakanlar Kurulundan izin almaları gerekecektir.<sup>376</sup>

Yürürlükten kaldırılan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin yeniden düzenlenen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.3 maddesine eklendiği görülmektedir. Mülga 36. maddeye göre yabancı gerçek kişilerin müstakil çiftlik veya köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan fazlasını edinmeleri hükümetin iznine bağlıydı. Ancak yabancı gerçek kişiler, adı geçen çiftliklere ve 30 hektardan fazla taşınmazlara vasiyet veya mahsup mirasçı sıfatıyla sahip olmaları halinde hükümet izninin alınması gerektiği, hükümet izin vermezse çiftlik ve fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrileceği hüküm altına alınmıştı. Öte yandan söz konusu taşınmazlara kanuni mirasçı sıfatıyla sahip olacak yabancılar hükümet iznini almalarına gerek yoktu.<sup>377</sup> Yeni yapılan düzenlemede ise köyler dahil olmak üzere yabancı gerçek ve yabancı ticaret şirketleri otuz hektardan fazla arazi iktisabı için Bakanlar Kurulundan izin alacak, verilmezse ve fazla miktar iktisap edilmişse tasfiye edilerek bedele çevrilecektir. Maddenin mülga 36. maddeden bir diğer farkı; müstakil çiftlik ibaresinin çıkarılması ve *“yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri”* ibaresi eklenmesidir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.3 maddesinde dikkat edilecek bir diğer husus, gerçek kişi ile tüzel kişi arasında ciddi bir eşitsizliğin söz konusu olmasıdır. Kanun metninde yer alan eşitsizliğin nedeni, yabancı gerçek kişilerin miras yolu ile

---

<sup>376</sup> Bilici, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı”, s. 60; Yılmaz, “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, s. 1104.

<sup>377</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 44; Ayrıca bkz. Aysel Çelikel, “Türk Hukukunda Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Yeni Esaslar” (Yeni Esaslar), *İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi*, Cilt: 3, Sayı:5(2004), s. 210; Nuray Ekşi, *Yabancıların Türkiye’deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları*, (İstanbul:Arıkan, 2006), s. 8.

edindikleri taşınmazlar kanunda en azından tasfiye usulü ile hukuken korunmuşken, yabancı ticaret şirketlerinin bu korumadan muaf tutulmuş olması gösterilebilir.<sup>378</sup> Anılan bu eşitsizlik Anayasa'ya aykırılığı gerekçesiyle AYM'ce iptal edilmiştir.

4916 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesinde Türkiye'de taşınmaz edinebilen yabancıların bu taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak da elde edebileceğine ilişkin hiçbir tereddüt yoktu.<sup>379</sup> Öte yandan, yabancıların hiçbir sınırlamalara uymaksızın taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinmelerinin mümkün olmadığı, bu hakların niteliklerine göre karşılıklılık ve kanuni sınırlayıcı hükümlerin uygulanacağı genel olarak kabul ediliyordu.<sup>380</sup> 4916 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanununun 35/f.4 maddesinde bu konuya ilişkin *“Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz.”* hükmüne yer verilmiştir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere, yabancı gerçek ve yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilmesinde karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır. Dolayısıyla, kanuni sınırlamalara uyma ilkesinin, sınırlı ayni hak edinimleri için hala devam ettiği kabul edilmelidir.

4916 sayılı Kanunu ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin hükümlerin yanında bu kişilerin taşınmaz edinmeyeceği alanlara ilişkin de düzenleme yapılmıştır. Tapu Kanunu'nun 35/f.son maddesine göre, *“Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.”* denilmek suretiyle kamu yararı ve ülke güvenliği söz konusu olduğu zaman, Bakanlar Kuruluna 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin uygulanamayacağı yerleri belirleme yetkisi verilmiştir. Bu durumda Bakanlar Kurulu, yabancıların taşınmaz mal edinmeyeceği alanları belirleme yetkisini kullanırken ancak kamu yararı ve ülke güvenliği nedenleri sınırlamalarına tabi olarak bu yetkiyi kullanabilecektir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini

<sup>378</sup> Üstündağ, "Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 107.

<sup>379</sup> Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, s.614; Ayrıca bkz. Obut, *Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Ayni Haklardan İstifadesi*, s.83; Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.28.

<sup>380</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.28; Ayrıca bkz. Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, s. 615; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları*, s.97 vd.; Obut, *Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Ayni Haklardan İstifadesi*, s.84-88.

kullandığı zaman, yabancı gerçek veya tüzel kişiler, taşınmaz edinebilme şartlarını yerine getirmiş olsalar dahi artık bu alanlarda taşınmaz edinemeyeceklerdir. Aynı zamanda kanun metninden anlaşılacağı üzere Bakanlar Kurulu sadece mülkiyet hakkı değil sınırlı aynı haklara ilişkin de yasaklama getirebilecektir. Ekşi'ye göre bu madde yabancıların temel hak ve hürriyetlerinin yalnızca kanunla sınırlanabileceğini düzenleyen Anayasa'nın 16. maddesi ile birlikte değerlendirildiğinde, Bakanlar Kuruluna böyle bir yetkinin tanınması Anayasa'ya aykırı sayılabilecektir. Bakanlar Kurulu, bu yetkisini 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinden almış olsa da sınırlamanın özü itibarıyla Kanun tarafından getirilmemiş olması nedeniyle Anayasa'ya aykırılık teşkil edecektir.<sup>381</sup> Kanaatimizce de yabancılara tanınan temel hak ve hürriyetlerin Anayasa'nın 16. maddesi gereği kanunla sınırlandırılması gerektiğinden ve yasamaya ait bu yetkinin Bakanlar Kuruluna verilmesi durumunda yetki devrine sebep olacağından ve Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin sınırlarının ise muğlak ifadelerle madde metninde yer aldığından iptali gerekmektedir.

#### **2.2.2.2.3.4.2. 4916 Sayılı Kanun'un 38. Maddesi İncelemesi**

4916 Sayılı Kanun'un bir diğer önemli maddesi ise 38. maddesidir. Kanunun 38. maddesi ile 4916 sayılı Kanundan önceki bazı maddeler yürürlükten kaldırılmıştır. 4916 Sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılan en önemli hüküm, yabancıların kanuni miras haricinde otuz hektardan fazla taşınmaz edinmesini Bakanlar Kurulunun iznine bağlayan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi ile yabancıların köylerde taşınmaz edinimini yasaklayan 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddeleridir.<sup>382</sup>

Yürürlükten kaldırılan hükümleri incelemek gerekirse, 4916 sayılı Kanun'dan önceki 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin müstakil çiftlikler ve köy sınırları dışında kalan yerler için otuz hektardan fazlası için Bakanlar Kurulunun izni şartı konulduğu görülmektedir.<sup>383</sup> 4916 sayılı Kanun'un 38b maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Fakat bu durum 4916 sayılı Kanun'un 2644 sayılı Tapu Kanunu'na

<sup>381</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları*, s. 17; Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.29-30.

<sup>382</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 26.

<sup>383</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. '2.2.2.3.1. 2644 Sayılı Tapu Kanunu' başlığında yapmış olduğumuz açıklamalar.

eklenen 35/f.3 maddesi ile aynen korunmaya çalışılmıştır. Anılan madde aşağıdaki şekildedir;

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 tâbidir. Kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanunî 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.<sup>384</sup>

Madde metni incelendiği zaman, bu maddenin mülga 36. maddeden farkının “müstakil çiftlik” ifadesine yer verilmemiş olduğu görülmektedir. Bunun yanında mülga 36. maddede yalnızca yabancı gerçek kişilerden madde kapsamına dahilken 4916 sayılı Kanun ile getirilen yeni düzenlemede yabancı ticaret şirketleri de madde kapsamına dahil edilmiştir. Maddenin geri kalanı incelendiği zaman 4916 sayılı Kanun’un 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35/f.3 maddesinin, yürürlükten kalkan 36. madde ile paralel bir düzenlemeye sahip olduğu görülmektedir. İki madde hükmünde de otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tabidir. Sonuç olarak, yabancı gerçek ve yabancı ticaret şirketleri Türkiye’de taşınmaz edinebilecek ancak 30 hektardan fazla olan bir araziye edinmek istedikleri zaman Bakanlar Kurulundan izin almak zorunda kalacaklardır. 4916 sayılı Kanuni düzenlemede mirasa ilişkin düzenleme aynen kalmış, yabancı ticaret şirketleri 35/f.3’ün ilk cümlesinde olduğu gibi maddeye eklenmemiştir. Dolayısıyla madde metninde yabancı gerçek kişilerin ölüme bağlı tasarruf yolu ile Türkiye’de 30 hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine bağlanmışken, kanuni miras madde metninin dışında tutulmuştur. Ayrıca, maddede kanuni mirasçılık dışında ölüme bağlı tasarruflarda yalnızca yabancı gerçek kişilere ilişkin düzenleme getirilmiştir. Buna göre, yabancı gerçek kişilerin edinmiş oldukları taşınmaz 30 hektardan fazla ise Bakanlar Kurulundan izin alınacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak Bakanlar Kurulu izin vermezse aynı Kanunun mülga 36. maddesinde olduğu gibi, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bu bedelin yabancıya verileceği hükme bağlanmıştır.

---

<sup>384</sup> RGT: 19.07.2003, RGS: 25173.

1924 tarihli 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. madde, köylerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmesine sınırlama getirmekteydi.<sup>385</sup> Fakat 4916 sayılı Kanun'un 38a maddesi ile birlikte 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.<sup>386</sup> 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi sadece gerçek kişilerin değil aynı zamanda tüzel kişilerin de köylerde taşınmaz edinmesini yasaklıyordu. Bu durumda köy sınırları içinde yabancı ticaret şirketleri ve yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesini yasaklayan hüküm kalktığından, artık bu kişilerin köy arazisinden taşınmaz edinebileceği sonucuna ulaşılabilir.

#### **2.2.2.2.3.4.3. 14.03.2005 Tarihli Anayasa Mahkemesi İptal Kararı**

4916 sayılı Kanunla 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklikler de AYM'ce iptal edilmiştir.<sup>387</sup> AYM'nin ele aldığı ilk konu dava konusu olan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasıdır. AYM'ye göre, anılan maddede "karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak" şartı ile yabancı gerçek kişiler ve yabancı ticaret şirketlerin taşınmaz edinebileceği hüküm altına alınmış, fakat, bu durumda hangi usul ve esasların uygulanacağı konusunda bir düzenleme yapılmamıştır.<sup>388</sup> Ayrıca, mahkemenin iptal kararı, önceki tarihli kararlara uygun olarak, kanuni düzenlemede karşılıklılık ilkesinin ihlâl edildiği ve ilkenin içinin boşaltıldığı gerekçelerine de dayandırılmıştır.<sup>389</sup> Yukarıdan anılan nedenlerden dolayı AYM, 4916 sayılı Kanuni düzenleme ile getirilen 2644 sayılı Tapu Kanun'un 35/f.1 maddesini iptal etmiştir.

AYM'nin üzerinde durduğu bir diğer konu ise 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.3 fıkrası ile yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesinin çeşitli resmi otoritelerin iznine tabi tutulmasıdır. AYM, yürütme organına genel, sınırsız esasları ve çerçevesi belirsiz bir düzenleme yetkisi veren bu hükmün yasama yetkisinin devredilmezliği kuralını koyan Anayasa'nın 7. madesine aykırı olması gerekçeleriyle

<sup>385</sup> Köy Kanunu'na ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. '2.2.2.2. 442 Sayılı Köy Kanunu' başlığına.

<sup>386</sup> "Madde 38 - a) 18.3.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanununun 87 nci maddesi yürürlükten kaldırılmıştır."

<sup>387</sup> Karar ve gerekçe için bkz. Anayasa Mahkemesi Kararı, E. 2003/70, K. 2005/14, T. 14.03.2005/25797 <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/04/20050426-15.htm> ,

<sup>388</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s. 52.

<sup>389</sup> Genç, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", s. 82.

iptal etmiştir.<sup>390</sup> 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 3. fıkranın iptal edilmesinin bir diğer nedeni, Bakanlar Kurulunun izninin 30 hektardan fazla taşınmazlar için öngörölmüş olması; Türkiye ile yabancıların ülkesinde her büyüklükte taşınmaz edinimini izne bağlayan devletler arasında, karşılıklılık ilkesini zedeleyen bir eşitsizliğin doğmasına neden olmasıdır.<sup>391</sup> Ayrıca, fıkranın devamında yabancıların 30 hektarı aşan taşınmaz edinmelerine ilişkin olarak ikili ayırım yapılmış ve bu ayırım eşitsizliğe neden olmuştur. Buna göre kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruf yolu ile yabancıların taşınmaz edinmesinde farklılıkların mevcut olması eşitlik ilkesine aykırı olduğu sonucuna varılmıştır. Dolayısıyla 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.3 maddesi anılan nedenlerden dolayı AYM tarafından iptal edilmiştir.

AYM, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.4 maddesinde, yabancı gerçek kişiler ile yabancı ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmamasını da Anayasa'ya aykırı bulmuştur. AYM, karşılıklılık şartının kaldırılmasının ülkemizin topraklarının kolay bir şekilde yabancıların eline veya kullanımına geçmesini sağlayacağını ve Türk vatandaşlarına bu hakkı tanımayan devlet vatandaşlarına taşınmaz edinme imkanı verilmesine neden olacağı gerekçeleri ile iptal etmiştir.

AYM'nin, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine ilişkin olarak incelediği bir diğer konu ise maddenin beşinci fıkrası olan kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından yabancıların taşınmaz edinmeyeceği yerleri belirleme yetkisinin Bakanlar Kuruluna verilmiş olmasıdır. Kararda bu durum mülkiyet hakkını sınırlayan hükümlerin Anayasa'nın 35. maddesi gereği kanunla düzenlenmesi gerektiğinden yasamaya verilen yetkinin yetki devri niteliği taşıdığı ve bu nedenle Anayasa'ya aykırı olduğu ileri sürölmüştür.<sup>392</sup>

Sonuç olarak, AYM, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 1,2,4 ve 5. fıkrta hükümlerini Anayasa'ya aykırılığı gerekçesiyle iptal etmiştir. Aynı Kanun'un 35. maddesinin 3.fıkrasının ise 1., 2. ve 3. cümleleri iptal edilmiştir. Anılan fıkranın son

---

<sup>390</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s. 52

<sup>391</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 35.

<sup>392</sup> Karar ve gerekçe için bkz. Anayasa Mahkemesi Kararı, E. 2003/70, K. 2005/14, T. 14.03.2005/25797. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/04/20050426-15.htm>

cümlesinde yer alan “İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir.” ifadesinin uygulanma olanağı kalmadığından AYM tarafından iptal edilmesine karar verilmiştir.

#### **2.2.2.2.3.5. Tapu Kanunu’nda 5444 Sayılı Kanuni Düzenleme**

29/12/2005 tarihli ve 5444 sayılı Kanun<sup>393</sup> ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenleme, 4916 sayılı Kanun’da iptal edilen 35. maddeye ilişkin olup, AYM’nin iptal kararı dikkate alınarak yeniden ele alınmıştır. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine getirilen değişiklikleri incelemeden önce, AYM’nin iptal kararı ile bu düzenlemelerin getirildiği zamana kadar olan süreçteki hukuki boşluktan bahsetmek yerinde olacaktır.

AYM, iptal hükmünün doğuracağı hukuksal boşluğun kamu yararının ihlali olacağına karar vererek iptal kararının, Resmi Gazete’de yayımlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine hükmetmiştir.<sup>394</sup> 5444 sayılı Kanuni düzenlemenin 3. maddesine göre ise “*Bu Kanun 26/7/2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.*” denilmiştir. Dikkat edilecek olursa Kanun 29.12.2005 tarihinde kabul edilmiş ve Resmi Gazete’de ise 7.1.2006 tarihinde yayımlanmıştır. 5444 sayılı Kanun, AYM’nin vermiş olduğu iptal kararının hüküm ve sonuç doğurmaya başladığı 26.7.2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir.<sup>395</sup>

#### **2.2.2.2.3.5.1. 5444 Sayılı Kanun ile Gerçek Kişilere İlişkin Düzenleme**

5444 Sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35/f.1 maddesine getirilen düzenleme şöyledir;

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî 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 aynî hak tesis edilmesinde

<sup>393</sup> 5444 Sayılı ve 29.12.2005 Tarihli “*Tapu Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*”, RGT:07.01.2006, RGS: 26046.

<sup>394</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 42.

<sup>395</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 42.

de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bu fıkra da belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.<sup>396</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin amaç ve miktara yönelik düzenlemeler getirilmiştir.

Madde metninde geçen amaca ilişkin düzenleme incelenecek olursa yabancı gerçek kişilerin, ancak işyeri veya mesken olarak kullanma amacıyla Türkiye’de taşınmaz mal edinebileceklerinin hüküm altına alındığı görülmektedir. Bunun yanında yabancıların taşınmazı alabilmesi için taşınmazın da uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçla ayrılmış olması gerekmektedir. Dolayısıyla, yabancı gerçek kişiler, henüz imar planı yapılmamış alanlarda veya tarım bölgelerinde bulunan taşınmazları, imar planı yapılmadığı veya yapılmış olsa bile anılan taşınmazların imar planında mesken veya işyeri olarak ayrılmadığından edinemeyeceklerdir.<sup>397</sup> Bu durumu denetlenme yetkisi ise maddenin son fıkrasında Maliye Bakanlığı’na verilmiştir. Yabancı gerçek kişilerin sınırlı aynî hak tesis edilmesinde de açıklanan sınırlayıcı sebeplerin ve karşılıklılık ilkesinin gerçekleşmiş olması aranmaktadır. Yabancı gerçek kişiler lehine rehin tesis edilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.<sup>398</sup>

Miktara ilişkin düzenleme ise önemli değişiklikler içermektedir. Madde metninde kanun koyucu, yabancı gerçek kişilerin ülke genelinde taşınmaz edinmesi veya sınırlı aynî hak elde edebilmesinin sınırını iki buçuk hektar olarak belirlemiştir. Fakat bu durum da dahi Bakanlar Kuruluna otuz hektara kadar artırma yetkisi verilmiştir. Öte yandan bu yetki AYM’nin 11/4/2007 tarihli ve E.: 2006/35, K.: 2007/48 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Kanun maddesinde “*Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki*

---

<sup>396</sup> RGT:07.01.2006, RGS: 26046.

<sup>397</sup> Hatice Özdemir Kocasakal, “Son Yasal Düzenlemeler Çerçevesinde Yabancıların Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Aynî Hak Kazanımları”, Prof. Dr. Erdoğan Teziç’e Armağan, *GSÜ Armağan Serisi*, No: 5(2007), s. 885.

<sup>398</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s.39.

*buçuk hektarı geçemez.*” denilmek suretiyle iki buçuk hektarın nerede olacağına ilişkin düzenleme “ülke geneli” ifadesi ile yapılmıştır. Ülke genelinin yanı sıra ileride değineceğimiz maddenin yedinci fıkrasında konuya ilişkin il bazında ayırım yapıldığı görülmektedir.<sup>399</sup>

#### **2.2.2.2.3.5.2. 5444 Sayılı Kanun ile Tüzel Kişilere İlişkin Düzenleme**

Yabancı tüzel kişilere ilişkin kanuni düzenlemelerde önemli bir farklılık da 5444 sayılı Kanuni düzenleme ile getirilmiştir. Anılan düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35/f.2 maddesi ile tüzel kişi kavramının sınırı çizilmiştir. Madde metnine göre, *“Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebileceklerdir.”* Tüzel kişilerden hangilerinin madde kapsamında olduğunu *“yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri”* ifadesi ile açıklayan kanun koyucu tüzel kişi kavramının sınırlarını çizdiği görülmektedir. Bu düzenlemeyle 2644 sayılı Tapu Kanunu, Türk mevzuatında açık ve genel bir düzenleme olmamakla beraber doktrinde farklı görüşlerin ileri sürüldüğü tüzel kişiliğe sahip olan şirketlerin vatandaşlığına ilişkin konuya da açıklık getirmiştir.<sup>400</sup> Dolayısıyla, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesine göre, bir şirketin yabancı sayılabilmesi için ortaklarının vatandaşlığına ve sermayesine değil şirketin yabancı bir ülkede, bu ülkenin mevzuatlarının aradığı şartlara göre kurulması göz önünde bulundurulmalıdır.<sup>401</sup> Bunun yanında kanun koyucu, yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz edinebilmesini yalnız özel kanun hükümlerinde bu konuya ilişkin hüküm olması şartına bağlamıştır. Özel kanunlara örnek olarak Bankacılık Kanunu ve Turizm Teşvik Kanunu verilebilir.<sup>402</sup> Bahsi geçen ticaret şirketleri, önceki kanuni düzenlemelerde karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uymak şartı ile taşınmaz edinebilirken yeni düzenleme ile özel kanun hükümlerinin varlığı şartına bağlanmıştır.

<sup>399</sup> Madde metni için bkz. RGT:07.01.2006, RGS: 26046.

<sup>400</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 38; Ayrıca ayrıntılı bilgi için bkz. Tuğrul Arat, *Ticaret Şirketlerinin Taabiyeti*, (Ankara:Sevinç, 1970).

<sup>401</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s.160.

<sup>402</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 39.

Bir diğer düzenleme ise yabancı ticaret Şirketleri lehine taşınmaz rehni kurulmasına iliŐkindedir. 5444 sayılı Kanuni düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanun'unun 35/f.3 maddesine getirilen düzenlemeye göre, *“Yabancı uyruklu gerēek kişiler ile yabancı ũlkelerde kendi ũlkelerinin kanunlarına göre kurulan tũzel kiŐiliēe sahip ticaret Şirketleri lehine Tũrkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.”* denilmektedir. Taşınmaz rehni sınırlı aynı hak olmasına rağmen 35/f.3 maddesinde ayrıca düzenlendiēi gŕrũlmektedir. Madde metnine göre, yabancı gerēek ve ticaret Şirketleri lehine Tũrkiye'de taşınmaz mal rehni tesis edildiēi zaman, karşılıklılık ve bahsedilen diğer sınırlayıcı hũkũmler uygulanmayacaktır.

Kanunda tũzel kişilik kavramının kanun koyucu tarafından *“yabancı ũlkelerde kendi ũlkelerinin kanunlarına göre kurulan tũzel kiŐiliēe sahip ticaret Şirketleri”* olacak Şekilde sınırlandırıldıēından bahsetmiştik. Anılan ticaret Şirketleri dışında kalan tũzel kişiler iēin ise kanun koyucu, maddenin 4. fıkrası ile düzenleme yapmıştır. Buna göre *“Yabancı uyruklu gerēek kişiler ile yabancı ũlkelerde kendi ũlkelerinin kanunlarına göre kurulan tũzel kiŐiliēe sahip ticaret Şirketleri dışındakiler Tũrkiye'de taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemez.”* Kanun metninde de aēıkēa bahsedildiēi gibi, yabancıların Tũrkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilmeleri iēin yabancı gerēek kişi veya kanunda anılan ŕzelliklere sahip yabancı ticaret Şirketi olması gerekmektedir. Gŕrũleceēi ũzere, tũzel kiŐiliēi olmayan kişi ve mal toplulukları veya tũzel kiŐiliēe sahip olsa bile Kanun'daki tanımlara uygun olarak tũzel kişilik kazanmış ticaret Şirketleri dışındakiler Tũrkiye'de taşınmaz edinemeyecek ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemeyecektir. Ayrıca, Kanun'da yabancı ticaret Şirketi olma Şartı arandıēından yabancı dernek veya vakıfların Tũrkiye'de taşınmaz mal edinmeleri mũmkũn olmadığı gibi lehlerine sınırlı aynı hak da tesis edilemeyecektir.

### **2.2.2.2.3.5.3. 5444 Sayılı Kanun ile Miras'a İlişkin Dũzenleme**

Yabancı uyruklu kişilerin miras yolu ile taşınmaz edinmesine ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.5 maddesi ile düzenleme getirmiştir. Anılan düzenleme aŐaēıdaki Şekildedir;

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanunî 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 kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynî hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.<sup>403</sup>

Görüleceği üzere, yabancıların miras yolu ile taşınmaz edinmesine ilişkin kanun koyucu, ikili bir ayırımıda bulunmaktadır. İlk olarak kanun koyucu, kanuni miras yolu ile taşınmaz edinmeye ilişkin düzenleme getirmiştir. Yabancıların kanuni miras yolu ile taşınmaz edinmesi, kanunda Türkiye ile yabancı devletler arasında karşılıklılık şartının aranıp aranmaması yönünden farklılık arz etmektedir. Buna göre, eğer yabancı devlet ile Türkiye arasında karşılıklılık varsa, bu devletin vatandaşı kanuni miras yolu ile Türkiye’de taşınmaz edinebilecek ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun madde 35/f.1’inde sayılan sınırlamalara tabi tutulmayacaktır. Ancak yabancı devlet ile Türkiye arasında karşılıklılık yoksa ve bu devletin vatandaşlarına kanuni miras ile Türkiye’de taşınmaz ve taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak edinme hakkı bırakılmışsa bu taşınmazların yabancı mirasçılara devri yapıldıktan sonra tasfiyesinin gerçekleştirileceği hüküm altına alınmıştır.<sup>404</sup> İkinci ayırım olan ölüme bağlı tasarruflarda ise 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesi ile getirilen sınırlamalar devam etmektedir. Bu durumda, ölüme bağlı tasarruf yolu ile Türkiye’de taşınmaz edinme hakkı ve taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak edinecek olan yabancıların Türkiye ile karşılıklılık olan devlet vatandaşı olması, yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin diğer kanuni düzenlemelerde sınırlamalar varsa bunlara uyması, taşınmazın uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde işyeri ve mesken olarak kullanılmak amacıyla ayrılmış olması ve ülke genelinde taşınmaz ile sınırlı ayni hakkın toplam alanı iki buçuk hektarı geçmemesi gerekmektedir.<sup>405</sup>

---

<sup>403</sup> Madde metni için bkz. RGT:07.01.2006, RGS: 26046.

<sup>404</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 56.

<sup>405</sup> Bilici, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı”, s. 67.

#### 2.2.2.2.3.5.4. 5444 Sayılı Kanun ile Karşılıklılık İlkesine İlişkin Düzenleme

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan 5444 sayılı Kanuni düzenlemenin en önemli fıkralarından birisi de karşılıklılık ilkesinin tespitine ilişkin yazılmış olan altıncı fıkradır. Anılan madde aşağıdaki şekildedir;

Karşılıklılığın tespitinde hukukî ve fiilî 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.<sup>406</sup>

Bu durumda karşılıklılık tespitinde, hukuki ve fiili durum birlikte göz önüne alınacaktır. Fakat bazı ülkelerde kişilere mülkiyet hakkı tanınmamaktadır. Kanun koyucu, bu durumu da göz önünde bulundurarak toprak mülkiyeti hakkı tanınmayan ülkelerde, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakları, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanıyıp tanımadığının tespiti ile karşılıklılık ilkesi uygulanacağını hüküm altına almıştır. Dolayısıyla, yabancı ülke kendi vatandaşlarına toprak edinmede tanıdığı hakları, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşına tanımıyorsa, o zaman o ülke vatandaşlarının da Türkiye'de taşınmaz edinmesi söz konusu olmayacaktır. Kanun koyucunun karşılıklılık tespitine ilişkin yapmış olduğu bu tanım doktrinde eleştirilmiştir. Kaplan'a göre bu hükümden, mülkiyet hakkı dışındaki hakları kendi vatandaşlarına ve bu doğrultuda Türk vatandaşlarına tanıyan ülke vatandaşlarına Türkiye'nin mülkiyet hakkı tanıyacağı şeklinde bir algı ortaya çıkabilecektir. Hâlbuki karşılıklılık ilkesinin gerçekleştirilebilmesi için tanınan hakların niteliklerinin aynı olması gerekmektedir. Dolayısıyla yanlış anlaşılmaya elverişli olan bu hükmün tamamen kaldırılması gerekmektedir.<sup>407</sup> Levi'ye göre de mülkiyet hakkını kendi ülke vatandaşlarına bile tanımayan bir devletin Türk vatandaşlarına mülkiyet hakkı tanınması söz konusu olmayacaktır.<sup>408</sup> Kanaatimizce karşılıklılık ilkesinin tanımında belirsizlikler olması doktrinde tartışmalara neden olduğundan bu muğlak ifadelerin giderilmesi ve daha anlaşılır bir şekilde tekrar düzenlenmesi yerinde olacaktır.

<sup>406</sup> Madde metni için bkz. RGT:07.01.2006, RGS: 26046.

<sup>407</sup> Yavuz Kaplan, "Anayasa Mahkemesi'nin 2003/70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Aynı Hak Edinmeleri", *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 10, Sayı: 3-4 (2006), s.362-363.

<sup>408</sup> Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*, s. 111.

### 2.2.2.2.3.5.5. 5444 Sayılı Kanun ile Bakanlar Kuruluna Verilen Yetkilere İlişkin Düzenleme

2644 sayılı Tapu Kanun'da yapılan 5444 sayılı kanuni düzenlemelerin en önemli konularından birisi de Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler ve sınırlardır. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.7 maddesi aşağıdaki şekildedir;

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 aynî 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 yüz ölçümüne 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.<sup>409</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere Bakanlar Kuruluna iki konuda yetki verilmiştir. İlk olarak, yabancı gerçek ve yabancı ticaret şirketlerinin kamu yararı ve ülke güvenliğini tehlikeye sokacak bölgelerde bulunan taşınmazlar üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinmeyecekleri yerleri belirleme yetkisi Bakanlar Kuruluna verilmiştir. Bakanlar Kurulunun ikinci yetkisi ise yabancı gerçek kişilerin edinecekleri taşınmazların miktarına ilişkin düzenleme yetkisidir. Buna göre, Bakanlar Kurulu, yabancı gerçek kişilerin il genelinde edinebilecekleri taşınmazların oranını, illere ve il yüz ölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere belirlemeye yetkilidir. Dikkat edilecek olursa il yüz ölçümüne ilişkin sınırlama sadece gerçek kişiler için düzenlenmiştir. Bu durumda kanunun saymış olduğu özelliklere sahip olan ticaret şirketleri için bir sınırlama olmadığı sonucuna ulaşılmaktadır. Bu hüküm ileride değineceğimiz, 11/4/2007 tarihli ve E. 2006/35, K. 2007/48 sayılı AYM Kararı ile iptal edilmiştir.

<sup>409</sup> Madde metni için bkz. RGT:07.01.2006, RGS: 26046.

Bakanlar Kuruluna verilen yetki, kamu yararı ve ülke güvenliği ile sınırlandırılmıştır. Bu sınırlandırmayı desteklemek adına, kanun koyucu sekizinci fıkra ile hukuk güvenliği kavramının kapsamını belirlemiştir. Bu fıkroda yabancıların taşınmaz edinmeyeceği askeri bölgelerin bildirilmesine ilişkin düzenleme getirilmiştir. Anılan madde metni aşağıdaki şekildedir;

Bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlığa verilir.<sup>410</sup>

Anılan maddeye göre yabancılar, Milli Savunma Bakanlığı'nın belirlemiş olduğu alanlarda Bakanlar Kurulu'nun izniyle dahi taşınmaz edinmeyeceklerdir. Bu madde, yabancıların taşınmaz edinirken dikkat etmesi ve kanunla belirli alanlar ile sınırlı olması nedeniyle idarenin yetkisini de sınırlaması açısından önemli bir hükümdür. Anılan bölgelerin kamulaştırılmasına ilişkin bildirimlerin ilgili idare tarafından Tapu Sicil Müdürlüğüne yapılması gerekliliği ise 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.9 maddesinde düzenlenmiştir. Anılan madde, *“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.”* şeklindedir.

Yabancıların Türkiye’de belirtilen yerlerde taşınmaz edinmesine ilişkin, bu kanun hükümleri yürürlüğe girene kadar nasıl bir yol izleneceğine dair olan boşluk ise 5444 sayılı Kanuni düzenlemenin 2644 sayılı Tapu Kanunu’na eklemiş olduğu geçici 2. maddesi ile doldurulmaya çalışılmıştır. Anılan geçici 2. madde aşağıdaki şekilde hüküm altına alınmıştır;

Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askerî yasak bölgeler, askerî 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 Müdürlüğüne bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir. Yukarıda belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılarak taşra birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askerî makamlardan

<sup>410</sup> Madde metni için bkz. RGT:07.01.2006, RGS: 26046.

sorulmak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.<sup>411</sup>

Anılan madde ile bu kanun yürürlüğe girdiği tarihte askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelerin hangi bölgeler olduğu ve bu süre içerisinde anılan bölgelerde taşınmaz mal sahibi olan yabancıların ne yapacaklarına ilişkin düzenleme getirilerek belirsizlikler giderilmeye çalışılmıştır.

#### **2.2.2.2.3.5.6. 5444 Sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'na İlişkin Diğer Düzenlemeler**

5444 sayılı Kanuni düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.son maddesi ile, aykırı edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanılan taşınmazlar ve sınırlı aynı haklarına ilişkin düzenleme getirilmiştir. Anılan madde aşağıdaki şekildedir;

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.<sup>412</sup>

Kanun maddesinden de açıkça anlaşıldığı üzere, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde anılan şartlara uymaksızın elde edilen ve kanunların mecburi kıldığı durumlar dışında edinim amacına aykırı bir şekilde kullanılan taşınmaz ve sınırlı aynı hakların tespit edilmesi durumunda, bu taşınmazların Maliye Bakanlığının vermiş olduğu sürede tasfiye edilmesi gerekmektedir. Eğer yabancı bu süre içinde taşınmazı tasfiye etmezse, o zaman Bakanlık kendisi tasfiye ederek bedele çevirir ve bedeli hak sahibine öder. Yapılan bu düzenleme ile yabancıların, kanunda anılan amaca aykırı taşınmaz edinmesi durumunda yaptırım uygulanacağına hüküm altına alınması, kanunun uygulanabilirliği açısından önem arz etmektedir.

<sup>411</sup> Madde metni için bkz. RGT:07.01.2006, RGS: 26046.

<sup>412</sup> Madde metni için bkz. RGT:07.01.2006, RGS: 26046.

### 2.2.2.2.3.5.7. Anayasa Mahkemesinin 11.04.2007 Tarihli Kısmi İptal Kararı

AYM, 11.04.2007 tarihli, E.2006/35, K. 2007/48 sayılı kararı<sup>413</sup> ile, Tapu Kanunu m. 35/ f. 1'in 4. cümlesini ve f. 7'de yer alan bir cümleyi Anayasa m. 2 ve 7'ye aykırı olarak iptal etmiştir.

AYM, 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 35/ f. 1'in 4. cümlesinde yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinirken getirilen miktar sınırlamasının Bakanlar Kuruluna tanınan on iki katına kadar artırma yetkisinin ölçsüz olması ve bu durumun yasamanın yetkisinin yürütmeye devri niteliği taşıması nedenlerinden ve Anayasa'ya aykırı olmasından dolayı iptaline karar vermiştir.<sup>414</sup>

AYM, 2644 sayılı Tapu Kanunu m. 35/ f. 7'de, il yüzölçümlerinin, ilin orman, dağ ve mera gibi yerleşim alanları dışında kalan kısımlarını da kapsadığını, bazı illerin tüm yerleşim alanlarının binde beş sınırının altında olduğunu, bu nedenle Bakanlar Kuruluna verilen düzenleme yetkisinin Anayasal sınırlar gözetilerek yetkinin sınırlarının belirlenmediğini ifade etmiştir.<sup>415</sup> Sonuç olarak iptali istenilen 35/ f. 7 maddenin muğlak olduğu yani açık ve belirli olmadığından Anayasa'nın 2. ve 7. maddelerine aykırı olmaları gerekçeleri ile anılan madde hükümleri iptal edilmiştir.

AYM'nin iptal kararı 16.4.2008 tarihinde yürürlüğe girmiştir. İptal kararının yürürlüğe girmesinden yeni yasal düzenlemelerin yapılmasına kadar olan süreçte, TKGM, ikinci bir talimat verilene kadar tüm tapu ve kadastro dairelerine yabancı gerçek kişiler ile yabancı ticaret şirketleri tarafından yapılan taşınmaz edinme ve taşınmazın devri taleplerinin bekletilmesi talimatı vermiştir.<sup>416</sup> İptal edilen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f. 7, 8 maddesi 2008 yılında Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair 5782 Sayılı Kanun ile yeniden düzenlenmiştir.

<sup>413</sup> RG:16.01.2008, RGS: 26758.

<sup>414</sup> Genç, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", s. 84.

<sup>415</sup> Genç, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", s. 84.

<sup>416</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 45.

### **2.2.2.2.3.6. Tapu Kanunu'nda 5782 Sayılı Kanuni Düzenleme**

03.07.2008 tarihli 5782 sayılı kanuni düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 7. ve 8. fıkrasında iptal edilen hükmü değiştirilmiş ve kanunun 36. maddesi yeniden düzenlenmiştir.<sup>417</sup>

#### **2.2.2.2.3.6.1. 5782 Sayılı Kanuni Düzenleme ile Tapu Kanunu'nun 35. Madde ile Getirilen Düzenleme**

5782 sayılı Kanuni düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nu 35/f.7 maddesinde yeni bir düzenleme getirilmiştir. Anılan düzenleme aşağıdaki şekildedir;

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.<sup>418</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, ilk düzenleme Bakanlar Kuruluna verilen yetkidir. Bakanlar Kurulu, yabancı gerçek kişiler ile yabancı ticaret şirketlerinin kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri

<sup>417</sup> 5782 Sayılı "Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun", RGT: 15.07.2008, RGS: 26937.

<sup>418</sup> RGT:15.07.2008, RGS: 26937.

alanları belirlemeye yetkilidir. Bakanlar Kurulu bu yetkisini, taşınmazların madde metninde geçen korunması gereken alanlarda bulunması nedeniyle kullanabileceği hüküm altına alınmıştır. Ayrıca Bakanlar Kurulu anılan bu stratejik yerleri, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planlarını içeren teklifi üzerine belirlemektedir.

Bahsi geçen madde ile getirilen bir diğer düzenleme ise miktara ilişkindir. 5444 sayılı Kanuni düzenleme ile binde beş olan yüz ölçümü yeni düzenleme ile yüzde ona çıkarılmıştır. Fakat burada dikkat edilmesi gereken iki durum vardır. Birinci önemli nokta bu hakkın yalnızca yabancı gerçek kişilere verilen bir hak olduğu hüküm altına alınmış olup yabancı ticaret şirketlerinin bu haktan yararlanamayacağıdır. İkinci önemli nokta ise yabancı gerçek kişilerin merkez ilçe ve diğer ilçelerde taşınmaz edinmesinin miktar olarak sınırlandırılmasıdır. Kanuna göre, taşınmazlar imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların ancak yüzde onuna kadar taşınmaz ile bağımsız nitelikte sınırlı aynı hak edinmelerine izin verildiği hükme bağlanmıştır. Örneğin, yabancı gerçek kişiler, tarım arazileri veya orman gibi alanlarda taşınmaz edinemeyeceklerdir.<sup>419</sup> Madde metninde Bakanlar Kuruluna 5444 sayılı Kanun'da olduğu gibi miktar sınırlamasına istisna getirebilme yetkisi verilmiştir. Fakat 5444 sayılı Kanun'da Bakanlar Kuruluna verilen yetki sınırsız olması nedeniyle 5782 sayılı Kanunu ile bu sınır çizmeye çalışılmıştır. Bu durumda, Bakanlar Kurulu, yabancı gerçek kişilerin madde metninde sayılan “altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından” önemlerini dikkate alarak, merkez ilçe ve ilçelerde edinilecek taşınmazların oranını farklı oran belirlemeye yetkilidir. Ancak Bakanlar Kurulunun, Kanun maddesinde anılan orandan fazla oran belirleyemeyeceği hüküm altına alınarak, yürütmeye verilen yetkinin sınırı çizilmiştir.

5782 sayılı Kanuni düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.8 maddesi yeniden düzenlenmiştir. Madde metni aşağıdaki şekildedir;

Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita

<sup>419</sup> Bilici, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı”, s.76; Sargın, “Tapu Kanunu’nda Yapılan Son Değişiklikler Işığında Yabancılar İle Yabancı Yatırımcıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları”, s. 448.

ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼ę¼n¼n bağlı olduğu Bakanlığa verilir.<sup>420</sup>

5444 sayılı Kanun'dan farklı olarak yeni getirilen d¼zenleme ¼zel g¼venlik b¼lgelerinin belirlenmesinde İçişleri Bakanlığının yetkilendirilmesidir. Bunun dışında 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.8 maddesine ilişkin 5444 sayılı Kanun'da yapmış olduğumuz açıklamalar, 5782 sayılı Kanun için de geçerlidir.

#### **2.2.2.2.3.6.2. 5782 Sayılı Kanuni D¼zenleme ile Tapu Kanunu'nun 36. Maddesi ile Getirilen D¼zenleme**

2644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin 4916 sayılı Kanun ile m¼lga edildiğinden ve 5444 sayılı Kanun ile yapılan d¼zenlemede ise 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesine ilişkin herhangi bir d¼zenleme yapılmadığından bahsetmiştik. 5782 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. Maddesine ilişkin yeni bir d¼zenleme yapılmış ve taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminde yabancı yatırımcılara tanınan haklara ilişkin bir d¼zenleme getirilmiştir.<sup>421</sup>

5782 sayılı Kanuni d¼zenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi ile yabancı sermayeli şirket tanımı yapılmış ve bu şirketlerin ana s¼zleřmelerinde belirtilen faaliyet alanlarını y¼r¼tmek amacıyla taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri h¼k¼m altına alınmıştır. 36. maddedeki d¼zenleme aşağıdaki şekildedir;

Yabancı yatırımcıların T¼rkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri t¼zel kişiliğe sahip şirketler, ana s¼zleřmelerinde belirtilen faaliyet konularını y¼r¼tmek ¼zere taşınmaz m¼lkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şekilde edinilen taşınmazların T¼rkiye'de kurulu bulunan bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da aynı esas geçerlidir. T¼rkiye'de kurulu yabancı sermayeli şirketlerin tasfiyesi halinde şirketin sahip olduğu taşınmazın şirket ortağı yabancı gerçek kişiler veya yurt dışında kurulu yabancı ticaret

<sup>420</sup> RGT:15.07.2008, RGS: 26937.

<sup>421</sup> Bilici, "Yabancıların T¼rkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı", s. 78; Hikmet T¼len, "Yabancı Yatırımcıların Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu erevesinde Taşınmaz Edinmelerinin Anayasaya Aykırılığı Sorunu ¼zerine Bir İnceleme", *E¼HFD*, Cilt: 12, Sayı: 1-2 (2008), s.83

şirketleri tarafından edinilmek istenmesi halinde 35'inci madde hükümleri uygulanır.<sup>422</sup>

Yabancı sermayeli şirket, kanun koyucu tarafından yabancı yatırımcı üzerinden tanımlanmıştır. Buna göre, yabancı yatırımcı Türkiye'de tüzel kişiliğe sahip bir şirket kurarsa ya da Türkiye'de tüzel kişiliğe sahip bir şirkete iştirak ederse yabancı sermayeli şirketten söz edilebilir.

Yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz edinmesine ilişkin altı şart öngörülmüştür. Buna göre yatırımcı, yabancı olmak zorundadır. Türkiye'de ya şirket kurması veya mevcut bir şirkete iştirak etmesi, kurduğu veya iştirak ettiği şirketin tüzel kişiliğe sahip olması, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyetleri yürütmek üzere taşınmaz mala ihtiyacı olması, yetkili makamlarca ülke güvenliğinin korunması adına belirlenen bölgelerde yabancı yatırımcıların taşınmaz edinimleri için Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların izni alınması ve özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri için taşınmazın bulunduğu yerdeki valilikten izin alınması mecburidir.<sup>423</sup> 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin uygulanabilmesi için sayılan tüm şartların birlikte gerçekleşmesi zorunludur. Dikkat edilecek olursa, Kanun metninde yabancıların gerçek veya tüzel kişi olmasına ilişkin ayırım yapılmamıştır. Dolayısıyla Türkiye'de tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketi kuran veya kurulmuş şirketlere ortak olan tüm yabancı yatırımcılar, Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinirken Kanunda geçen edinim amacı (şirketlerin ana sözleşmesindeki faaliyet konularını yürütmek amacı) dışında herhangi bir sınırlamaya tabi olmayacaklardır.<sup>424</sup>

Maddenin devamında yabancı sermayeli şirketin, yabancı sermayeli başka bir şirkete devredilmesi veya yerli sermayeli bir şirketin hisse devri ile yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda devreden şirkete ait taşınmazın akıbetine ilişkin düzenleme getirilmiştir. Kanun maddesine göre, devreden şirketin sahip olduğu taşınmazlar, devralan şirkete geçecektir, ancak devralan şirket her iki durumda da yabancı sermayeli şirket olacağından taşınmazların edinimi, maddenin birinci cümlesinde de geçtiği gibi ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek amacı ile

<sup>422</sup> RGT:15.07.2008, RGS: 26937.

<sup>423</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 176

<sup>424</sup> Bilici, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı", s. 79.

sınırlı olacaktır. Ancak kanun koyucu, tasfiye halinde bulunan yabancı sermayeli şirketlere ait taşınmazları, şirketin ortağı olan yabancı gerçek kişiler ya da yabancı ticaret şirketleri edinmek isterlerse, bu kişilerin Kanunu'nun 35. maddesinde geçen şartları sağlamaları gerektiğini hüküm altına almıştır.

5782 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin 2. Fıkrası aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genel Kurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.<sup>425</sup>

Görüleceği üzere yabancı sermayeli şirketlerin ülke güvenliği için önem arz eden bölgelerinde taşınmaz edinmesi yetkili makamlardan alınacak izne bağlanmıştır. Uygulamada sorun yaşanmaması amacıyla TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, Tapu Kanunu'nun 5782 sayılı Kanuni düzenleme ile yabancılara tanıdığı taşınmaz edinme hakkı ve kamu güvenliği açısından belirlenen bölgelere ilişkin işlemlerin takip edilmesi açısından 17.07.2008 tarihinde 2008/12 sayılı genelgeyi yayınlamıştır.<sup>426</sup>

Maddenin 3. fıkrası ise aşağıdaki şekildedir;

Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.<sup>427</sup>

Madde hükmünden anlaşılacağı üzere, yabancı yatırımcıların tüzel kişiliğe sahip Türkiye'de kurdukları şirketler veya kurulmuş şirketlere iştirak ettikleri şirketler

<sup>425</sup> RGT:15.07.2008, RGS: 26937.

<sup>426</sup> TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının 17.07.2008 tarih 2008/12 sayılı genelgesi: Erişim Tarihi: 28.04.2020 <https://www.tkgm.gov.tr/icerik/mulga-genelgeler-1>

<sup>427</sup> RGT:15.07.2008, RGS: 26937.

edindikleri taşınmazı 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesine aykırı edinirse veya kullanırsa artık edinilen bu taşınmaz maliki tarafından Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde tasfiye edilir. Eğer malik bu işlemi süresi içinde gerçekleştirmezse o zaman Maliye Bakanlığı tasfiye işlemini gerçekleştirip bedeli hak sahibine ödeyeceği hüküm altına alınmıştır.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesine ilişkin gerekçede yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan ve TTK hükümlerine göre tüzel kişilik kazanan şirketlerin sermayesinin geldiği ülkeye veya kurucusunun vatandaşlığına bakılmaksızın Türk şirketi olduğu ve Türk tabiiyetinde bulunduğu belirtildikten sonra bu madde metninin hazırlanmasında AYM iptal kararında belirtilen gerekçelerin göz önünde tutulduğu vurgulanmıştır.<sup>428</sup>

### **2.2.2.2.3.6.3. 5782 Sayılı Kanuni Düzenleme ile Tapu Kanunu'nun Geçici 3. Maddesi ile Getirilen Düzenleme**

5782 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'na geçici 3. madde eklenmiştir. Anılan madde aşağıdaki şekildedir;

İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanununun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanların yüz ölçümlerini ve valilikler bu fıkra da belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirmeleri gerekmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynî hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanununun 35 inci maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynî hakları edinebilirler.<sup>429</sup>

Görüleceği üzere, geçici 3. maddenin 1. fıkrası hükmünde, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.7 maddesinde belirtilen ilçelerin yüz ölçümlerinin valiler tarafından belirlenip komisyona bildirilmesi için üç aylık süre öngörülmüştür. Fıkranın ikinci cümlesinde ise yabancı gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri

<sup>428</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.178-179.

<sup>429</sup> RGT:15.07.2008, RGS: 26937.

taşınmaz ve sınırlı aynı hakların miktarının tespit edilmesine kadar geçen sürede, bu kişilerin taşınmaz edinmeleri Kanun'un 35. maddesindeki hükümlere göre yapılacağı hüküm altına alınmıştır.<sup>430</sup>

5782 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'na getirilen madde 35/f.7 c. 2 ve 3, madde 36/c. 1 ve 2 ve geçici madde 3/f.2'ye ilişkin AYM'de, Anayasa'ya aykırılıkları gerekçesi ile iptal davası açılmışsa da AYM, Tapu Kanunu'nun 35 ve 36. maddelerinde geçen ve iptali istenen hükümlerin Anayasa'ya aykırı olmadığı gerekçesiyle iptal isteminin reddine karar vermiştir. Ancak AYM, Kanun'un iptali istenen geçici madde 3/f.2'yı aşağıdaki gerekçeler ile Anayasa'ya aykırı bulmuş ve bu nedenle bu hükmün iptaline oybirliği ile karar vermiştir;

Dava konusu kuralla getirilen düzenleme bir taraftan kanunda öngörülen sınırlamayı işlevsiz hâle getirmekte, diğer taraftan ise sınırı aşan iktisapların akıbeti konusunda açıklık içermemesi nedeniyle belirsizliklere yol açmakta ve yabancı gerçek kişilere kanunda öngörülen geçiş sürecinde sınırsız bir şekilde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinme olanağı tanımaktadır. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 2. maddesine aykırıdır; İptaline oybirliği ile karar verilmiştir.<sup>431</sup>

Görüleceği üzere AYM, geçiş sürecinde yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinirken Kanun'da aranan şartların aranmamasını ölçsüz bulmuş ve yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinimine sınırsız bir şekilde izin veren bu hükmü Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmiştir.

---

<sup>430</sup> Kutlay, "Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s.78.

<sup>431</sup> AYM, 12.05.2011 tarihli, 2008/79 E., 2011/74 K. sayılı Kararı için bkz. RGT: 23.07.2011, RGS: 28003. Karar Erişim: 28.04.2020. <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/3642d04d-e5f3-487c-9a56-0b7965dbdf40?excludeGerekce=True&wordsOnly=False>

## BÖLÜM III

### GÜNCEL MEVZUAT IŞIĞINDA YABANCILARIN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNİMİ

#### 3.1. Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminin Tapu Kanunu Çerçevesinde İncelenmesi

##### 3.1.1. Yabancı Gerçek Kişilerin Tapu Kanun'un 6302 Sayılı Kanuni Düzenlemeye Göre Türkiye'de Taşınmaz Edinimi

Yabancı gerçek kişilerin 1867 tarihli Safer Kanunu ile ilk kez Türkiye'de taşınmaz edinme hakkına sahip olduklarından bahsetmiştik. Safer Kanunu'na kadar olan süreçte ise yabancı gerçek kişilerin Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesi devletin çıkartmış olduğu fermanlar dışında kesin surette yasaktı.<sup>432</sup> Safer Kanunu'ndan sonra ise Lozan Barış Antlaşması ile yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesi düzenlenmiş ve devamında ise Cumhuriyet'in ilanı ile birlikte bu konuya ilişkin ayrıntılı düzenlemelere yer verilmiştir. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesinin tarihi incelenirken en dikkat çeken kanununun 2644 sayılı Tapu Kanunu olduğu görülmektedir. Bu bölümde de yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan mevcut düzenleme incelenecektir.

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin uygulamanın bugünkü şekline getirilmesini sağlayan ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan son değişiklik 03.05.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Kanun'dur. 6302 sayılı Kanun'un 1. maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde önemli değişiklikler meydana getirilerek yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinirken tabi

---

<sup>432</sup> Altuğ, *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, s. 56.

oldukları usul ve şartların sınırları çizilmeye çalışılmıştır. 6302 sayılı Kanun'un getirmiş olduğu yenilikler, karşılıklılık ilkesinin kaldırılması, Cumhurbaşkanın yetkileri, miktar, yapısız taşınmaz, miras ve askeri yasak bölgelerle ilişkin düzenlemeler olmak üzere altı başlık altına toplanabilir.

### 3.1.1.1. Karşılıklılık İlkesinin Kaldırılması

6302 sayılı Kanun ile düzenlenen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.1 maddesi aşağıdaki şekildedir;

Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı<sup>433</sup> tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.<sup>434</sup>

Görülebileceği üzere, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren varolan “*kanuni sınırlara uymak*” ifadesi 6302 sayılı Kanuni düzenlemede de korunmuştur. Fakat, maddede karşılıklılık şartının kaldırıldığı görülmektedir. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine aranan karşılıklılık şartı, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği günden beri varolan ve 6302 sayılı Kanuni düzenlemeye kadar da varlığını devam ettirmiş temel ilkedir. Dolayısıyla, bu şartın 6302 sayılı Kanun ile tamamen kaldırılması yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin getirilen önemli bir yeniliktir.

6302 sayılı Kanuni düzenlemeye kadar 2644 sayılı Tapu Kanunu bir çok kez değişime uğramış ve fakat yapılan değişikliklerin hiçbirisinde karşılıklılık şartı tamamen kaldırılmamıştır. Ancak 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde 3029 ve 3278 sayılı Kanunlar ile yapılan değişikliklerde karşılıklılık koşuluna bir istisna getirilmiş ve yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartının uygulanmayacağı devlet vatandaşlarını belirleme yetkisi Kanun'da sayılan sınırlar

---

<sup>433</sup> 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “Bakanlar Kurulu” ibareleri “Cumhurbaşkanı” şeklinde değiştirilmiştir. RGT: 04.08.2018, RGS: 30468.

<sup>434</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

çerçevesinde Bakanlar Kuruluna verilmiştir.<sup>435</sup> Fakat söz konusu durum her seferinde AYM tarafından iptal edilmiş, gerekçe olarak ise Türk Yabancılar Hukuku'nun temel ilkelerinden birinin de karşılıklılık ilkesi olduğu ve temel ilkelerden vazgeçilmenin uygun olmayacağı ifade edilmiştir.<sup>436</sup> Fakat yapılan yeni 6302 Sayılı Kanuni düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin kanuni düzenlemede, karşılıklılık ilkesinin kaldırıldığı görülmektedir. Karşılıklılık ilkesinin kaldırılması sonucunda hangi devlet vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edineceği ise kanunda “*Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olma*” ifadesi ile çözülmeye çalışılmıştır.

Yapılan kanuni düzenlemede, yabancıların Türkiye'de taşınmaz ediniminde geçmişten bu yana aranan karşılıklılık ilkesi yerini uluslararası ikili ilişkiler ve ülke menfaatlerinin gerekliliğine bırakmıştır. Fakat karşılıklılık ilkesinin kaldırılması, hem kanun tasarısı hazırlanırken hem de kanun yayımlandıktan sonra çok tartışılmıştır.

TBMM Alt Komisyonu ve Adalet Komisyonu, 6302 sayılı Kanunu tasarı halinde incelerken yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesinde karşılıklılık koşulunun kaldırılmasını farklı yönlerden tartışmıştır. Komisyonların Kanun Tasarısını görüşmeleri sırasında bir görüş, AYM'nin 3029 ve 3278 sayılı Kanunlar ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesine eklenen fıkralarının iptaline ilişkin kararlarının gerekçelerine atıf yapmış, karşılıklılık koşulunun tek taraflı kaldırılmasının yabancılar hukuku alanında eşitlik prensibine aykırılık teşkil ettiğini savunmuştur.<sup>437</sup> Ancak Komisyonunda bu görüşe karşı olan üyeler, Anayasa'nın mülkiyet edinmeye ilişkin 16. maddesinde herkesin mülkiyet edinebileceğinden bahsedildiğine fakat mülkiyet edinmede karşılıklılık şartının aranacağına ilişkin herhangi bir Anayasal düzenleme yapılmadığına bu nedenle karşılıklılık ilkesinin Anayasal bir norm olmadığına ilişkin kanaatlerini savunmuşlardır. Ayrıca karşılıklılık ilkesinin Anayasal norm olmadığını savunan Komisyon üyeleri örnek olarak Anayasa'nın dilekçe hakkını düzenleyen 74. maddesindeki “*Vatandaşlar ve karşılıklılık esası gözetilmek kaydıyla Türkiye'de*

---

<sup>435</sup> Bilici, “Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı” s.18; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s. 119, Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 23,

<sup>436</sup> Bilici, “Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı”, s. 19.

<sup>437</sup> Sezen Üçüncü, “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2016) s.101.

*ikamet eden yabancılar kendileriyle veya kamu ile ilgili dilek ve şikayetleri hakkında, yetkili makamlara ve Türkiye Büyük Millet Meclisine yazı ile başvurma hakkına sahiptir.”* ifadesine yer vermiştir. Buna göre kanun koyucu dilekçe hakkını yabancıların kullanabilmesini karşılıklılık koşuluna bağlamıştır, karşılıklılık koşulunu açıkça arayan kanun koyucunun mülkiyet ediniminde de böyle bir şartı aramak isteseydi bunu açıkça belirtebileceğini ifade etmişlerdir.<sup>438</sup> Bu tartışmalar sonucunda 6302 sayılı Kanun ile karşılıklılık ilkesine yer vermeyen tasarı metni kabul edilmiştir.

Karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasına ilişkin doktrinde de farklı görüşler ortaya çıkmıştır. Bir görüşe göre karşılıklılık ilkesinin kaldırılması Anayasa’ya aykırı olacaktır. Bu görüşe göre karşılıklılık ilkesi, yabancılar hukukunun genel prensiplerinden olup devletlerarası ilişkilerde ülkenin egemenliği ile doğrudan ilgilidir. Ayrıca, karşılıklılık ilkesinin kaldırılması eşitlik ilkesine de aykırılık teşkil edeceği ifade edilmiştir. Örneğin, Türk vatandaşının taşınmaz mülkiyeti edinemediği bir ülkenin vatandaşıma Türkiye’de bu hakkı tanımak yabancıya verilen bir ayrıcalık olacaktır. Bu nedenle karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasının Anayasa’nın başlangıç hükümlerine ve 2. maddesine aykırı olacağı belirtilmiştir.<sup>439</sup>

Bir diğer görüş ise karşılıklılık ilkesinin “olmazsa olmaz” bir hak olarak kabul edilemeyeceği, özel mülkiyet ile devletin egemenlik hakkının farklı olduğu, devletin egemenlik hakkını kullanarak yapmış olduğu kanuni düzenlemelerle bazı kısıtlamalar getirmek veya kamulaştırma yapmak suretiyle topraklarını koruyabileceği belirtilmiştir. Bu nedenle Anayasaya aykırı olmadığı iddia edilmiştir.<sup>440</sup>

Bir diğer görüş ise yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinmesinde aranan karşılıklılık şartının uluslararası hukukta kabul edilen temel prensip olduğu ve fakat Anayasa’nın 16 ve 35. maddelerinde bu yönde bir düzenlemenin olmadığını bu nedenle karşılıklılık şartının kaldırılmasının Anayasa’ya aykırı olmadığını

---

<sup>438</sup> Üçüncü, “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”, s.102.

<sup>439</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s.68; Sibel Özel, “Tapu Kanunu m.35’de Yapılan Değişiklik Tasarısının Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi,” *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt:LXXXVI, Sayı:2(2012), s.44-45.

<sup>440</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 69; Atâ Sakmar, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi Sorunu”, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 3, Sayı:1( 2006), s.35-39.

savunmuştur.<sup>441</sup> Bu görüş karşılıklılık şartının kaldırılıp Cumhurbaşkanı'na verilen yetkiyi Anayasa'nın 16. maddesi ile birlikte değerlendirmiştir. Buna göre, Cumhurbaşkanı'na verilen hangi devlet vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinebileceğini belirleme yetkisinin uluslararası hukuka uygun olabilmesi için verilen yetkinin sınırlarının objektif bir şekilde kanunla belirlenmiş olması gerekliliğinden bahsedilmiştir.<sup>442</sup> Kanaatimizce, karşılıklılık ilkesi, olmazsa olmaz bir şart olmamakla beraber, karşılıklılık ilkesinin kaldırılması Türk vatandaşının taşınmaz edinemediği bir yabancı ülkenin vatandaşının Türkiye'de taşınmaz edinebilmesine imkan tanınması nedeniyle eşitsizliğe sebep olacaktır.

Doktrinde görüş ayrılıklarına sebep olan bu durum AYM'ye taşınmış ve hükmün iptal edilmesi istenmiştir. AYM'ye yapılan başvuruda 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.1 maddesinde geçen karşılıklılık ilkesinin, taşınmaz mülkiyetinin devletin ülke adı verilen asli ve maddi unsuru ile alakalı olduğundan diğer hak kategorilerinden farklı bir yönünün olduğu, bu nedenle iptali istenilen kuralda bu ilkeye yer verilmemesinin Anayasa'ya aykırılık teşkil ettiği gerekçelerine yer verilmiştir. Fakat AYM, vermiş olduğu kararda özetle Anayasa'nın başlangıç kısmında geçen Türkiye Cumhuriyeti'nin, *“Dünya milletleri ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi”* ifadesi, Türkiye Cumhuriyeti'nin bağımsızlığını vurgulamakta olup, bu ifadeden devletin yabancılar hukukuyla ilgili yapacağı düzenlemelerde muhakkak karşılıklılık ilkesine yer verilmesinin gerekli olduğu sonucu çıkarılamayacağına vurgu yapmıştır. Ayrıca, Anayasa'nın 16. maddesinde *“yabancılara tanınan temel hak ve hürriyetlerin ancak milletlerarası hukuka uygun ve kanunla sınırlanabileceği”* yazarken karşılıklılık ilkesinin dikkate alınacağına ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Sonuç olarak, Anayasa'nın yukarıda belirtilen hükümlerinde, karşılıklılık ilkesinin anayasal bir ölçü normu olmadığı ve karşılıklılık ilkesinin insan

---

<sup>441</sup> Üçüncü, “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”, s. 104; Yılmaz, “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, s. 1115, Aynı yönde bkz. Güven, “Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz ve Sınırlı Aynî Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35’inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi,” s. 295.

<sup>442</sup> Üçüncü, “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”, s. 104; Güven, “Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz ve Sınırlı Aynî Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35’inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi”, s. 295

hakları hukuku açısından bakıldığında da her durumda uygulamasının zorunlu olmadığından bahisle iptal istemi reddedilmiştir.<sup>443</sup>

Ne var ki, 3029 ve 3278 sayılı Kanuni düzenlemelerde 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin maddesinde karşılıklılık şartının kaldırılması için bazı girişimler olmuştu. Ancak, bu düzenlemeler ile karşılıklılık ilkesi tamamen kaldırılmamış sadece Bakanlar Kuruluna hangi ülkelere karşı karşılıklılık şartı uygulanmayacağını belirleme yetkisi verilmişti. Bu maddeler, anayasaya aykırılığı gerekçesiyle iptal davası konusu olmuş ve AYM tarafından iptal edilmişti. AYM iki kararında da Lozan Antlaşması'ndan beri uygulan karşılıklılık ilkesinin, Türk yabancılar hukukunun genel ilkesi haline geldiğini; kendi ülkesinde bulunan Türk vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı vermeyen devletlerin vatandaşlarına Türkiye'de taşınmaz edinme hakkı tanınması, yabancılara ayrıcalık vermek anlamına geleceğini; taşınmaz malların yabancılara satışının önemsiz bir ekonomik kaynak teşkil ettiğini; yabancılar tarafından taşınmaz ediniminin yalnızca bir mülkiyet meselesi olarak değerlendirilemeyeceğini; toprağın, devletin egemenliğinin ve bağımsızlığının simgesi olduğunu; karşılıklılık ilkesinin, uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracı teşkil ettiğini ifade etmiştir.<sup>444</sup> Ayrıca AYM iki kararında da karşılıklılık ilkesine getirilen istisna ile Bakanlar Kuruluna verilen yetkiyi, yasamanın yetkisini yürütmeye devri niteliğinde değerlendirmiştir.

Kanaatimizce, karşılıklılık ilkesine ilişkin AYM'nin önceki görüşlerine sadık kalması gerekirdi. Dolayısıyla, karşılıklılık ilkesinin kaldırılıp yerine Cumhurbaşkanı'nın belirleyeceği listedeki vatandaşlardan olma koşulunun getirilmesi, yasama yetkisinin yürütmeye devri niteliğini taşıyacağından ve Türk vatandaşlarına ülkelerinde taşınmaz edinme hakkı vermeyen devletlerin vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinmesine izin veren bu hükmün yabancılara ayrıcalık tanınması nedenlerinden dolayı iptal edilmesi gerekirdi.

---

<sup>443</sup> RGT: 25.7.2014, RGS: 29071. E. 2012/75 K. 2013/88 T. 10.07.2013. <http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/83a3bde4-721f-4619-b599-433c91b7f454?excludeGerekce=True&wordsOnly=False>

<sup>444</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 74-75.

### 3.1.1.2. Cumhurbaşkanı'na Verilen Yetki

Kanun maddesinin tartışmalara sebep olan bir diğer konusu ise Cumhurbaşkanı'na verilen yetkidir. 6302 sayılı Kanunun ile düzenlenen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun madde 35/f.1 aşağıdaki şekildedir;

Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı<sup>445</sup> tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler.<sup>446</sup>

Görüleceği üzere, karşılıklılık ilkesi kaldırılarak Cumhurbaşkanı'na hangi ülke vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinebileceğini belirleme yetkisi verilmiştir. Cumhurbaşkanı'na verilen yetkinin sınırları ülke menfaatleri ve uluslararası ikili ilişkiler yönünde genel sınırlama sebepleri olarak sayılmış ancak Kanun'da ülke menfaati kavramının sınırları çizilmemiştir. Bu durum ülke menfaatinin, ekonomik açıdan mı yoksa politik açıdan mı ele alınacağı konusunda belirsizlik yaratmıştır.<sup>447</sup> Ekşi'ye göre, ülke menfaati ile kastedilen, devletin toprak bütünlüğü ve güvenliğinin korunması ise Cumhurbaşkanı milli güvenlik ve Türkiye'nin toprak bütünlüğü açısından risk teşkil etmeyen ülke vatandaşlarına taşınmaz mal verilebilecektir. Ancak ülke menfaatinden kastedilen salt ekonomik getiri ise söz gelimi inşaat sektörünü canlandırmak ve döviz girdisini artırmak amacıyla yabancılara taşınmaz satılabilecektir. Ancak böyle bir durumda ülkenin güvenliği, çevrenin ve doğanın korunmasına ilişkin menfaat ile ekonomik menfaat çatışabilecektir.<sup>448</sup>

Cumhurbaşkanı'nın, uluslararası ikili ilişkileri ilgilendiren işlemlerde ülke çıkarlarını en kapsamlı biçimde değerlendireceği kuşkusuzdur. Ancak bu durumda da siyasi fikir farklılıkları sebebiyle her hükümet değiştiğinde farklı uygulamalara sebebiyet verecek nitelikte soyut ve belirsiz bir yetkinin Cumhurbaşkanı'na verilmemesi

---

<sup>445</sup> 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkralarında yer alan "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir. Açıklamamızda her ne kadar Cumhurbaşkanı ifadesine yer versek de 2018 yılından önceki süreç için Bakanlar Kurulu olarak okumak gerekmektedir. RGT: 04.08.2018, RGS: 30468.

<sup>446</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>447</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.77

<sup>448</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.77.

gerekmektedir.<sup>449</sup> Kanunda geçen kavramların; somut, sınırları tespit edilebilen, her yana çekilmesi mümkün olmayan, siyasal iktidara, kişiye veya zamana göre değişemeyen kavramlar olmaları gerekmektedir.<sup>450</sup> Ancak 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile Cumhurbaşkanı'na verilen yetkide bahsi geçen ülke menfaatleri ve uluslararası ikili ilişkiler kavramlarının sınırları belirsiz, soyut, her yana çekilmesi mümkün, siyasi iktidara, kişiye ya da zamana göre değişebilen kavramlardır.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.3 maddesinde ise Cumhurbaşkanı'nın somut olayın özelliklerini dikkate alarak, sınırlama yapabileceği de kabul edilmiştir. Anılan fıkra şu şekildedir;

Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.<sup>451</sup>

Görülebileceği üzere Cumhurbaşkanı, verilen yetkiyle yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesini sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 1 ve 3. fıkrası birlikte değerlendirildiğinde şu sonuca varılacaktır; Cumhurbaşkanı, hangi ülke vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebileceğini genel ve soyut anlamda tespit edecektir. Kanun'un 35. maddesinde hangi devlet vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinebileceğini belirleme yetkisinin Cumhurbaşkanı'na verildiğinden bahsetmiştik. Bu durumda 6302 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce Türkiye ile arasında karşılıklılık şartı bulunan ülke vatandaşları Türkiye'de taşınmaz edinebilme hakkına sahipken, Kanun'un yürürlüğe girmesi ile birlikte Cumhurbaşkanı'nın hazırlamış olduğu listede vatandaşları oldukları ülkelerin ismi olmadığı takdirde bu haklarını kaybetmiş olacaklardır.<sup>452</sup> Böylece, Cumhurbaşkanı'nın düzenlemiş olduğu bir liste sonucunda yabancıların taşınmaz edinmesi kanun ile değil yürütmenin işlemi ile kısıtlanmış olacaktır. Ancak

<sup>449</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 71.

<sup>450</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 71.

<sup>451</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>452</sup> Bilici, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı", s. 104.

Cumhurbaşkanı'na verilen bu yetki hukukun genel ilkelerine, uluslararası hukuka ve Anayasa'nın 16. maddesine aykırıdır. Anayasa'nın 16. maddesine göre, yabancıya tanınan mülkiyet hakkının, "milletlerarası hukuka uygun ve kanunla" sınırlandırılabilmesi hüküm altına alınmıştır. Ancak yabancıya tanınan temel hak ve özgürlüklerden olan taşınmaz mülkiyeti edinme hakkının kısmen veya tamamen sınırlandırılabilmesi yetkisi Tapu Kanunu'nun anılan maddeleri ile Cumhurbaşkanı'na verilmiştir. Dolayısıyla, Anayasa'nın 16. maddesi ile düzenlenen temel hak ve hürriyetlerin kanunla sınırlandırılabilmesi kuralına aykırılık söz konusudur. Anayasa'nın 16. maddesinde önemli olan bir diğer husus ise milletlerarası hukuka uygun olma şartıdır. Milletlerarası hukukta devletler, mülkiyet hakkını, vatandaş/yabancı ayırımı yapmaksızın, "keyfi olmamak" koşuluyla sınırlayabileceği ilkesi benimsenmiştir.<sup>453</sup> Bir yetkinin keyfi olmaması, verilen yetkinin sınırları kanunla belirlenmiş, objektif nitelikte ve yargı denetimine tabi olmasına bağlıdır.<sup>454</sup> Fakat Cumhurbaşkanı'na verilen yetkinin sınırları 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde objektif olarak belirtilmemiş ve yargı denetimine tabi tutulmamıştır. Dolayısıyla, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan bu düzenleme Anayasa ve milletlerarası hukuka aykırıdır.

Benzer düzenlemelerin olduğu, 3029 ve 3278 sayılı Kanunlarla Bakanlar Kuruluna verilen yetki konusunda AYM, anılan hükmü yasama organı tarafından düzenlenmesi gereken bir konunun genel, sınırları, esasları ve amacı belirsiz bir şekilde yürütme organına verilmesi Anayasa'ya aykırılık teşkil eder gerekçesiyle iptal etmiştir.<sup>455</sup> 6302 sayılı Kanuni düzenlemede kanun koyucu, 3029 ve 3278 sayılı kanuni düzenlemelerde olan Bakanlar Kuruluna verilen yetki, Cumhurbaşkanı'na verilmiş ve ülke menfaatleri ifadesini Cumhurbaşkanı'nın yetkisinin sınırı olarak ifade etmiştir. Fakat madde metninde ülke menfaatleri ifadesinin yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin ne ifade ettiği açıklanmamıştır.

---

<sup>453</sup> Tanrıvermiş vd., "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi"s.93

<sup>454</sup> Bilici, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı", 104; Yılmaz, "6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi"s. 1115.

<sup>455</sup> Bilici, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı", s.105.

Cumhurbaşkanı'na verilen "uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallere göre taşınmaz edinebilecek yabancı ülke vatandaşlarını belirleme yetkisinin", yetki devri niteliğinde ve belirsiz olması gerekçeleriyle maddenin iptali için AYM'ye dava açılmıştır.<sup>456</sup> AYM, dava konusu kuralda geçen "kanuni sınırlamalara uyma" ibaresinin Anayasa'ya aykırı olmadığını, Türk Hukukunda yabancı gerçek kişilerin uyması gereken kuralların olduğu özel kanun hükümlerinin varlığından ve bunların yürütmeye verilen yetkinin sınırları olması açısından belirli olduğundan bahsetmiştir.<sup>457</sup> Diğer taraftan "uluslararası ikili ilişkiler" ve "ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllere" ilişkin,

Diğer taraftan "uluslararası ikili ilişkiler" ve "ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerin" neler olduğunun tespitinde Bakanlar Kurulu (2018 yılından itibaren Cumhurbaşkanı) yetkili kılınmıştır. Yürütmenin icrai bir organı olan Bakanlar Kurulu (2018 yılından itibaren Cumhurbaşkanı), değişen koşullara ve devletlerarası ilişkilerin dinamik niteliğine uygun olarak "uluslararası ikili ilişkiler" ve "ülke menfaatlerinin" gerektirdiği hâllerin neler olduğunu değerlendirecektir ifadelerine yer vermiştir.<sup>458</sup>

Maddenin 3. fıkrasına ilişkin AYM, "Bakanlar Kurulunun (2018 yılından itibaren Cumhurbaşkanı) söz konusu yetkiyi maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer verilen sınırlamaları gözeterek kullanacağı açık olduğundan kuralda bir belirsizlik bulunmamaktadır." ifadelerini kullanarak Anayasa'ya aykırılık teşkil etmeyeceğini vurgulamıştır. Anılan nedenlerden dolayı iptal istemi AYM tarafından reddedilmiştir. AYM'nin bu kararına karşı görüşlerine bizim de katıldığımız bazı AYM üyelerince, Bakanlar Kuruluna verilen bu yetkinin sınırlarının çok geniş olduğu ve yetkisinin belirsiz olduğu belirtilerek bunun yetki devri olacağını ve daha önce iptal edilen 2644 sayılı Tapu Kanunu 35. maddede yapılan değişiklikler örnek gösterilerek karşı görüş bildirmişlerdir. Kararın karşı oyu şöyledir;

<sup>456</sup> E. 2012/75, K. 2013/88, 10.07.2013 Tarih, RGT: 25.07.2014, RGS: 29071.

<sup>457</sup> Anayasa Mahkemesi, "Dava konusu kuralda geçen "kanuni sınırlamalar" ibaresine, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminin düzenlendiği 2644 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 1934 tarihinden bu güne kadar kanunlarımızda yer verilmiştir. Nitekim dava konusu kuralda da kanuni sınırlamalara uyulması öngörülmüştür. Buna göre, 2644 sayılı Kanun ve bunun dışında 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 1062 sayılı Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmişil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun, Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu gibi kanunlarla getirilen konu ile ilgili sınırlamalara uyulacağı açık olduğundan, kuralın Anayasa'nın 2. ve 7. maddelerine aykırı bir yönü bulunmamaktadır."

<sup>458</sup> E. 2012/75, K. 2013/88, 10.07.2013 Tarih, RGT: 25.07.2014, RGS: 29071.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasında, mütekabiliyet şartına yer verilmemiş olması, “kanuni sınırlamalar” ifadesinin belirsiz olması ve büyük önem arz eden yabancıların gayrimenkul edinimi konusunun ayrı bir kanun ile düzenlenmesi gerekirken Tapu Kanunu'nun bir maddesinde düzenlenmiş olması nedenleriyle söz konusu düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olduğu belirtilmiştir. Söz konusu yetkinin, mütekabiliyet şartı öngörülmezsizin kimi değerlendirmeler sayılmak suretiyle verilmesinin 1985 ve 1986 tarihli Anayasa Mahkemesi kararlarında belirtilen aynı gerekçelerle Anayasa'ya aykırı olduğu belirtilmiştir.<sup>459</sup>

Kanaatimizce, yapılan yeni düzenlemenin yerinde olmadığını düşünmekteyiz. 2018 tarihinde 698 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2644 sayılı Tapu Kanunu madde 35'in birinci ve üçüncü fıkrası ile Bakanlar Kuruluna verilen belirleme yetkilerinin Cumhurbaşkanı'na ait olacağı yönünde değişiklik olsa da eskiden Bakanlar Kuruluna verilen bu yetkinin Cumhurbaşkanı için de belirsiz ve soyut olduğu açıktır. Cumhurbaşkanı'na verilen hangi ülke vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinebileceğine ilişkin belirleme yetkisinin sınırları açıkça belirtilmemiş olduğundan bu hükümde yetki devrinin olduğu sonucuna varılabilecektir. Aynı zamanda Cumhurbaşkanı'na, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesini sınırlandırabilme, kısmen ya da bütünüyle durdurabilme ya da yasaklayabilme yetkisinin verilmesi, genel, sınırları, esasları ve amacı belirsiz bir şekilde verilmesi yasamanın yetkisini yürütme organına devri niteliği taşıdığı gerekçesiyle iptal edilmesi gerekirdi.

### **3.1.1.3. Miktarla İlişkin Düzenleme**

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmesi konusunda, 6302 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesiyle miktara ilişkin düzenleme getirilmiştir. Fakat bu sınırlama ülke ve ilçe temelli olarak ikili bir ayrıma tabi tutulmuştur. Buna göre 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun m. 35/f.1/son cümle aşağıdaki şekildedir;

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı

---

<sup>459</sup> E. 2012/75, K. 2013/88, 10.07.2013 Tarih, RGT: 25.07.2014, RGS: 29071.

geçemez. Cumhurbaşkanı<sup>460</sup> kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.<sup>461</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere kanun koyucu, ülke genelinde ve ilçe yüzölçümünde olmak üzere ikili bir ayırmda bulunmuştur. Ülke geneline ilişkin getirilen özel kısıtlamaya göre yabancı gerçek kişiler ülke genelinde otuz hektarı geçmemek üzere taşınmaz ve sınırlı aynı hak elde edebileceklerdir. Ayrıca Cumhurbaşkanı'na, Kanunda yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinimine getirilen "kişi başına ülke genelinde otuz hektar" olan miktar sınırlamasını, iki katına kadar artırabilme yetkisi verilmiştir. Maddede yabancıların Türkiye'de edinmiş olduğu taşınmaz ve sınırlı aynı haklarının toplam alanı, özel mülkiyetin yetki alanına giren ilçe yüzölçümünün yüzde onu ile sınırlandırılmıştır.<sup>462</sup> Kanun'un ilçe yüzölçümüne getirmiş olduğu bu sınırlama, yabancı gerçek kişilerin ilgili ilçe bazında edinebileceği toplam taşınmazların yüzölçümüne ilişkin olduğundan, tüm yabancı gerçek kişiler ile ilgilidir.<sup>463</sup> Bu miktar, yabancıların bir ilçede edinebilecekleri maksimum alan sınırını göstermektedir.<sup>464</sup> Kamuya ait taşınmazlar dışındaki tüm alanların imara açılmadığı dikkate alındığında, 6302 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemenin, 5782 sayılı Kanun

---

<sup>460</sup> 2/7/2018 tarihli ve 698 sayılı KHK'nin 9 uncu maddesiyle, bu fıkrada yer alan "Bakanlar Kurulu" ibareleri "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir.

<sup>461</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>462</sup> Genç, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", s. 85: "Oysaki 6302 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önceki son mevzuat hükümlerine göre; yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de münhasıran işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilecekleri hükme bağlanmıştı. Miktar bakımından ise ülke ve ilçe bazında olmak üzere iki farklı kısıtlama kabul edilmişti. Bu hüküm uyarınca yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam miktarı ülke genelinde iki buçuk hektar ile sınırlandırılmıştı. Bu kişilerin, merkez ilçe ve ilçeler bazında ise uygulama imar planı ve mevzii imar plan sınırları içerisinde kalan alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimlerine imkân tanınmıştı."

<sup>463</sup> Üçüncü, "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi", s. 113-114.

<sup>464</sup> Alkan, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi Meselesinin Güncel Mevzuat Işığında Değerlendirilmesi", s. 35: Örneğin, toplam yüzölçümü 10.000 metrekare olan bir ilçeden bir yabancı uyruklu gerçek kişi taşınmaz satın almak istesin. İlçenin sadece %64'ü özel mülkiyete açık olsun. Yani, 6400 metrekare. Bu durumda, yabancı uyruklu kişinin edinebileceği toplam alan 640 metrekaredir. Diyelim ki, bu yabancı uyruklu gerçek kişi farklı ilçelerden daha fazla taşınmaz satın almak istesin. Bunun da bir sınırı vardır ki, kanun koyucu kişi başına ülke genelinde 30 hektardan fazla taşınmaz satın alınamayacağını hükme bağlamıştır. 30 hektar, 300 bin metrekare veya 300 dönüme tekabül etmektedir. Ayrıca Artvin örneği için de bkz. Üçüncü, "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi", s. 114-115.

uyarınca ilçe bazında taşınmaz edinme sınırını, yabancı gerçek kişiler lehine genişlettiği ileri sürülmektedir.<sup>465</sup>

6302 sayılı Kanuni düzenleme ile miktara ilişkin 5444 sayılı Kanuni düzenlemede farklılıklar ortaya çıkmıştır. Buna göre, yabancı gerçek kişiler taşınmaz edinirken, 5444 sayılı Kanuna göre il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemesi aranırken, mevcut düzenlemede özel mülkiyete konu olan ilçe yüz ölçümünün yüzde onu aranmaktadır. Dikkat edilecek olursa 5444 sayılı Kanuni düzenlemede il yüzölçümü dikkate alınarak miktar sınırlaması yapılmışken, mevcut düzenlemede ilçe yüzölçümünün yalnızca özel mülkiyete konu olan alanları nazara alınarak miktar sınırlaması yapılmıştır.<sup>466</sup>

Bununla birlikte, 5782 sayılı Kanunda ise, yabancıların ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile sınırlı aynı hakların 2.5 hektarı geçemeyeceği ve merkez ilçe ile diğer ilçeler bazında getirilen sınırlamanın “*uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan*” toplam alanların yüzölçümünün yüzde onu şeklinde olacağı belirlenmişti. 6302 sayılı Kanuni düzenleme anılan yüzde onluk oranı muhafaza etmekle beraber, bu oranın “*özel mülkiyete konu*” alanlara uygulanacağını da hüküm altına almıştır.<sup>467</sup>

#### **3.1.1.4. Yapısız Taşınmazlara İlişkin Düzenleme**

6302 sayılı Kanuni düzenlemeden önce yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimi, “*işyeri ve mesken*” olarak kullanılmak şartı ile “*uygulama imar planı veya mevzi imar planı içinde bu amaca ayrılıp tescil edilen yerlerde*” mümkündü. Fakat mevcut düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesi ile yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine ilişkin, işyeri ve mesken olarak kullanım şartından vazgeçilerek, edinilecek taşınmazın yapılı veya yapısız olması yönünden ikili ayrıma tabi tutulmuştur. Anılan düzenleme 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35/f.4 maddesinde şöyle ifade edilmiştir;

---

<sup>465</sup> Emre Özcan, “Karşılaştırmalı Hukukta Yabancıların Gayrimenkul Edinme Hakkı”, (Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, 2019), s.159; Yılmaz, “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi” s. 1117.

<sup>466</sup> Genç, “Geçmişten Günümüze Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi”, s. 85.

<sup>467</sup> Genç, “Geçmişten Günümüze Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi”, s. 85; Yılmaz, “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, s.1117.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.<sup>468</sup>

Kanun maddesi incelendiği zaman, yabancı gerçek kişilerin yapılı taşınmaz almasına ilişkin herhangi bir sınırlandırıcı hüküm olmadığı görülmektedir. Bu bağlamda 6302 sayılı Kanun'dan önceki gibi yapılı olan bir taşınmazın amaç yönünden işyeri veya mesken olması gibi bir şart/sınırlama olmadığı anlaşılmaktadır. Bu durum, yabancı gerçek kişilerin tarımsal kullanım amacıyla taşınmaz veya sınırlı ayni hak ediniminin önünü açmıştır.<sup>469</sup>

Maddenin yapmış olduğu ikili ayrımın ikincisi ise yapısız taşınmazlara ilişkindir. Yapısız taşınmazın tanımı Kanun'da yapılmamıştır. Ancak yapısız taşınmaz kavramını TKGM yayımladığı bir genelge<sup>470</sup> ile tanımlamıştır. Buna göre, yapısız taşınmaz, tapuda kayıtlı olan altında ya da üstünde, devamlı kalmak amacıyla inşa edilen ve teknik yollarla birleştirilmiş yapı ve tesisleri içermeyen mülk olarak tanımlanmıştır.<sup>471</sup> 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre, yapısız taşınmaz hakkında yabancı gerçek kişi ve yabancı ticaret şirketleri bir proje hazırlayacak ve bu projeyi Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayına sunacak, ilgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylandıktan sonra, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu müdürlüğüne gönderilecektir. Ancak, yapısız taşınmazlar için getirilen proje ifadesine Tapu Kanunu madde 35/f.7'de yer verilmiş olmasına rağmen projenin türü ve içeriğine ilişkin maddede herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.<sup>472</sup> Dolayısıyla, proje olarak herhangi bir özelliğe sahip olmayan bir

<sup>468</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>469</sup> Genç, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", s. 86.

<sup>470</sup> Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İPşler Dairesi Başkanlığı'nın 27.11.2013 tarih ve 2013/15(1752) sayılı Genelge'si için bkz. (Çevrimiçi) <http://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-yapisiz-tasinmaz-edinimleri-201315-1752-sayili-genelge> , 22.10.2020.

<sup>471</sup> Üçüncü, "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi", s.118.

<sup>472</sup> Üçüncü, "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi", s.117.

binanın dahi geliştirilebileceğinden bahsetmek mümkündür. Yabancı gerçek ve yabancı ticaret şirketleri, yapısız taşınmazlar üzerinde herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın geliştirecekleri bu projeleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığının onayına sunacaktır.<sup>473</sup> Bakanlık, başlangıçta hazırlanan projeye onay vermiş olsa dahi, proje süresi içinde tamamlanamaz ise taşınmaz Maliye Bakanlığınca bir yıllık süre verilecek ve bu süre içinde tasfiyeye tabi tutulacaktır(m.35/son).<sup>474</sup>

Anılan madde hükmü de daha önce Kanun'un 1. ve 3. fıkralarında bahsi geçen belirsizlik nedenlerinden dolayı Anayasa'ya aykırılığı iddiası ile AYM iptal davası açılmış. Fakat AYM, aşağıda anılan gerekçeyle, iptal istemini reddetmiştir;

Kuralda yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunacağı belirtilmesi, böylece şirketin ve taşınmazın niteliği ve projenin kaç yıl içinde onaya sunulacağı açıkça ifade edilmesi karşısında kuralın belirsiz olduğundan söz edilemez.<sup>475</sup>

### **3.1.1.5. Mirasa İlişkin Düzenleme**

#### **3.1.1.5.1. Genel Olarak**

Mirasa ilişkin düzenlemelere geçmeden önce bazı bilgileri vermekte fayda görüyoruz. Miras bırakan, terekesinde bulunan mallar üzerinde saklı paylar dışında kalan kısımda dilediği gibi tasarrufta bulunabilir. Miras bırakanın gerek ölüme bağlı tasarruf yoluyla gerek sağlararası işlemlerinde saklı pay mirasçılarının haklarını ihlal eden işlemlerde bulunması halinde, mirasçıların bu işlemlerin iptalini isteme imkanı veren talep hakkına tenkis adı verilmektedir.<sup>476</sup> Mirasçılara tenkis hakkını veren bu düzenleme

<sup>473</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 102.

<sup>474</sup> Tanrıvermiş vd. “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 102.

<sup>475</sup> E. 2012/75, K. 2013/88, T. 10.07.2013, RGT: 25.07.2014, RGS: 29071.

<sup>476</sup> Burcu İrge Erdoğan, “5718 Sayılı MÖHUK Uyarınca Tenkis Davasına Uygulanacak Hukukun Kamu Düzeni Bakımından Değerlendirilmesi ve Yetkili Mahkeme”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 20, Sayı: 1, (2018), s.399.

TMK'nın 560. maddesinde “*Saklı paylarının karşılığını alamayan mirasçılar, mirasbırakanın tasarruf edebileceği kısmı aşan tasarruflarının tenkisini dava edebilirler*” şeklinde düzenlenmiştir.

Miras hukuku temel amacı, miras bırakanın terekesinde bulunan malları mirasçılara intikalini sağlamaktır.<sup>477</sup> Ancak mirasçılar kimler olduğu, miras payları, ölüme bağlı tasarrufların geçerliliği gibi konularda “hangi hukukun uygulanacağı” milletlerarası hukukta tartışılan bir konudur. MÖHUK'un mirasa ilişkin düzenlemesi ise 20. maddede “*Miras ölenin millî hukukuna tâbidir. Türkiye'de bulunan taşınmazlar hakkında Türk Hukuku uygulanır.*” şeklinde düzenlenmiştir. Görüleceği üzere mirasçı yabancı ise miras yolu ile Türkiye’de taşınmaz edinebilmesi taşınmazın bulunduğu yer yani Türk Hukukunda bulunan kısıtlamalar göz önünde bulundurularak uygulanacaktır. Buna ilişkin Yargıtay içtihatları da, mirasçının yabancı olması durumunda Türkiye’de bulunan taşınmazlara ilişkin “Türk Yabancılar Hukukuna” göre de yabancının anılan taşınmaz üzerinde miras hakkına sahip olması gerektiği yönünde görüş bildirmiştir.<sup>478</sup> Dolayısıyla yabancıların miras yolu ile Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemelere yer veren başta Tapu Kanunu’nun 35. maddesi olmak üzere diğer kanuni düzenlemelerde olan sınırlandırmalar yabancıların miras yolu ile taşınmaz iktisabında dikkate alınacaktır.

MÖHUK 20/2 maddesi ise, “*mirasın açılması sebeplerine, iktisabına ve taksimine ilişkin hükümler terekenin bulunduğu ülke hukukuna tâbidir.*” hükmüne yer vermiştir. Görüleceği üzere, kanun koyucu, mirasçının yabancı olması durumunda “*kimlerin miras yoluyla Türkiye'deki taşınmazları iktisap edebileceklerine*” ilişkin son sözü söyleme yetkisini Türk Hukuku düzenlemelerine bırakmıştır.<sup>479</sup> MÖHUK 20. maddesinin uygulama alanı; cenin ve evlatlığın mirasçılığı, mirasçılarının tespiti, miras payları, saklı pay ve oranının tespiti, mirasçılıktan çıkarma, mirastan yoksunluk, mirastan feragat, miras bırakanın tasarruf yetkisinin kapsamı, mirasta iade, miras sebebiyle istihkak davası, mirasçılarının tereke borçlarından sorumluluğu, terekeye dahil

<sup>477</sup> A.K. Altıparmak, *İngiliz, Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda Mirasa Uygulanacak Hukuk*, 1.(İstanbul, 2017), s.122.

<sup>478</sup> Altıparmak, *İngiliz, Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda Mirasa Uygulanacak Hukuk*, s.115-116.

<sup>479</sup> Batmaz, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimleri Mülahazalar ve Hukuki Sorunlar*, s.93

mallar ve mirasın reddi konuları ile ilgili davalarda uygulanacak hukukun belirlenmesidir.<sup>480</sup> Görüleceği üzere saklı pay hakkı tanınması taşınmazlara ilişkin konularda Türk Hukuku'na göre belirlenmektedir. Sonuç itibariyle yabancıların miras yolu ile Türkiye'de taşınmaz edinmesinde miras hukukuna ilişkin Türk Hukuku uygulanacak ve bu bağlamda Tapu Kanunu ile getirilen sınırlamalar uygulanacaktır.

Burada dikkat edilmesi gereken bir diğer konu ise yabancıların miras yolu ile taşınmaz edinmek istememesi durumunda tenkis davası açmaması veya mirası reddetmesi konusudur. Hiç kimse mirası kabul etmeye zorlanamaz. Bu nedenle TMK'nun 605. maddesinde “*Yasal ve atanmış mirasçılar mirası reddedebilirler.*” hükmüne yer verilmiştir. Görüleceği üzere kanun koyucu mirasçılara mirası reddetme hakkını kanunla hüküm altına almıştır. Maddenin 2. fıkrasında ise “*ölümü tarihinde miras bırakanın ödemedi aczi açıkça belli veya resmen tespit edilmiş ise, miras reddedilmiş sayılır.*” hükmüne yer vererek mirasın kendiliğinden reddedilmiş sayılacağına ilişkin düzenleme de getirmiştir. Yabancılık unsuru taşıyan taşınmaza ilişkin miras davalarında MÖHUK 20/1 ve 2'ye göre Türk Hukuku'nun uygulanacağı, mirasın açılması sebeplerine, iktisabına ve taksimine ilişkin hükümlerde ise terekenin bulunduğu ülke hukukunun uygulanacağından bahsetmiştik. Ancak bu kanun hükmünde mirasçının yabancı olması durumunda mirası reddetmek istemesi halinde hangi hukukun uygulanacağına ilişkin düzenleme getirilmemiştir. Doktrinde yer alan bir kısım görüşe göre, miras statüsüne yani MÖHUK 20/1 maddesine göre mirasın reddi konusunda hangi hükümlerin uygulanacağı tespit edilmelidir.<sup>481</sup> Bu görüşe göre, yabancıların farklı devletlerde bulunan malları ayrı kanunlara tabi olduğundan mirasçılarının statüleri de farklılık gösterecektir. Bu nedenle, yabancıların mirası reddetmelerini intikal kanuna tabi kılmakla mirasçılarının farklı devletlerde olan terekeleri arasında birlik ve kolaylık sağlanmış olacaktır.<sup>482</sup> Bir diğer görüşe göre, MÖHUK 20/2 maddesinde geçen mirasın iktisabı kavramı mirasın reddini de

---

<sup>480</sup> Erdoğan, “5718 Sayılı MÖHUK Uyarınca Tenkis Davasına Uygulanacak Hukukun Kamu Düzeni Bakımından Değerlendirilmesi ve Yetkili Mahkeme”, s.400-401. Ergin Nomer, *Devletler Hususi Hukuku*, 21. Bası, (İstanbul 2015), s. 292.

<sup>481</sup> Sema Çörtoğlu Koca ve İpek Yücer Aktürk, “Yabancı Unsurlu Miras İlişkilerinden Doğan Uyuşmazlıklarda Mirasın Reddine Uygulanacak Hukuk”, *BÜHFD*, cilt:4, sayı: 2(2018):11-32, s. 14. Çelikel ve Erdem, *DHH Örnek Olaylar*, s. 337

<sup>482</sup> Sema Çörtoğlu Koca ve İpek Yücer Aktürk, “Yabancı Unsurlu Miras İlişkilerinden Doğan Uyuşmazlıklarda Mirasın Reddine Uygulanacak Hukuk”, s.15; F. B. Tanrıbilir, *Kanuni Mirasçılıktan Doğan Kanunlar İhtilafı*, (Ankara, 2000) s.160-161.

kapsamaktadır, bu nedenle mirasın reddi konusunda terekenin bulunduğu ülke hukukuna göre işlem yapılmalıdır.<sup>483</sup> Türk Hukukunda miras bırakanın ölümü anında tereke kendiliğinden mirasçılara geçtiğinden, Türk hukukunda mirasın reddi mirasın iktisabından sonra gerçekleşir.<sup>484</sup> Ancak bazı ülkelerin hukuklarında bu durum farklılık gösterebilmektedir. Örneğin, Fransız hukukunda, mirasın geçiş anı mirasçıların kabul beyanına bağlıdır.<sup>485</sup> Dolayısıyla bu kişilerin mirası kabul etmemesi halinde herhangi bir işlem yapmadan mirası reddetmiş olmalarını sağlamaktadır. Kanaatimizce, mirasın iktisabında MÖHUK 20/2 maddesine göre terekenin bulunduğu ülke yani Türk Hukuku uygulanacağından mirasın reddi konusunda da MÖHUK 20/2 uygulanmalıdır. Eğer MÖHUK 20/1 uygulanmalı görüşünü kabul edersek, yabancı milli hukukunda mirasın reddi belli süre içinde kabul etmeme veya red beyanı ile gerçekleşiyorsa, MÖHUK 20/2 maddesine göre edinmiş olduğu taşınmazı reddetmeyecektir. Bu nedenle kanaatimizce mirasın reddi mirasın iktisabı ile birlikte değerlendirilmelidir. Konuya ilişkin Yargıtay 2. Hukuk Dairesi’de aşağıdaki ifadeler yer vermiştir.

2675 sayılı MÖHUK 22. maddesi mirasın ölenin milli hukukuna tabi olduğunu, Türkiye’deki taşınmaz mallar hakkında Türk Hukuku’nun uygulanacağını, mirasın açılmasına, iktisabına ve taksimine ilişkin hükümlerin ise terekenin bulunduğu yer hukukuna tabi olduğunu hükme bağlamıştır. Türk Hukukunda mirasçılık belgesi, aksi ispat edilene kadar mirasçıları gösterir.<sup>486</sup>

### **3.1.1.5.2. 6302 Sayılı Kanun’a Göre Miras Yolu ile Taşınmaz Edinme**

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine ilişkin bir diğer önemli yenilik ise miras ile elde edilen taşınmazlara ilişkindir. 5444 sayılı Kanuni düzenlemede yabancı gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinmeleri, kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruflar açısından ikili ayırım yapılarak düzenlenmiş ve yabancı gerçek kişilerin kanuni miras yoluyla taşınmaz edinmesinin tek şartı ise karşılıklılık olarak belirlenmişti. Ayrıca

---

<sup>483</sup> R. Aybay ve E. Dardağan, *Uluslararası Düzeyde Yasaların Çatışması*, (İstanbul, 2008) s.236; Nomer, E., *Devletler Hususi Hukuku*, (İstanbul, 2017), s. 294.

<sup>484</sup> Sema Çörtoğlu Koca ve İpek Yücer Aktürk, “Yabancı Unsurlu Miras İlişkilerinden Doğan Uyuşmazlıklarda Mirasın Reddine Uygulanacak Hukuk”, s.15.

<sup>485</sup> Sema Çörtoğlu Koca ve İpek Yücer Aktürk, “Yabancı Unsurlu Miras İlişkilerinden Doğan Uyuşmazlıklarda Mirasın Reddine Uygulanacak Hukuk”, s.15.

<sup>486</sup> Gençcan, *Miras Hukuku*, s. 952. Yargıtay 2. Hukuk Dairesi, E.2006/4387, K.2006/11476, T. 19.07.2006.

Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan devletlerin vatandaşlarının kanuni miras yolu ile edindikleri taşınmazların intikal işlemlerinin yapılarak tasfiye edileceği hükme bağlanmıştı. Ölüme bağlı tasarruf yolu ile yabancının taşınmaz edinmesi ise karşılıklılık ve kanunda sayılan diğer sınırlamalara tabi tutulmuştu.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin son fıkra metni aşağıdaki şekildedir;

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.<sup>487</sup>

6302 Sayılı Kanuni düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.son maddesinde yabancıların, miras yoluyla taşınmaz edinmelerine ilişkin birinci fıkraya atıf yapılmıştır. Yapılan bu atıf nedeniyle, yabancıların satın alma ve miras yoluyla taşınmaz edinmesi konusunda bir ayırım yapılmadığı ve bu nedenle yabancıların miras yoluyla Türkiye'de taşınmaz edinebilmesi için maddenin birinci fıkrasında getirilen şart ve sınırlamalara uyması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Buna göre yabancı gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinimi satın alma yoluyla taşınmaz edinmede olduğu gibi, diğer kanunlarda bulunan sınırlamalara uyulması, Cumhurbaşkanı tarafından hazırlanacak listede bulunan devlet vatandaşı olunması, edinilecek taşınmaz ve sınırlı ayni hakların toplam alanının, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçmemesi şartlarının sağlanmasına bağlıdır.<sup>488</sup> Yine Cumhurbaşkanı'nın ülke genelinde kişi başına düşen taşınmaz edinme miktarını iki katına arttırma yetkisi, miras yolu ile Türkiye'de taşınmaz edinen yabancılar açısından da geçerli olacaktır. Ayrıca, yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin özel düzenleme olmaması ve birinci maddeye yapılan atıfta genel ifadelerin kullanılması, kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruf yolu ile taşınmaz edinmeye ilişkin ikili ayırımın yapılmamasına neden olmuştur. Böylece kanunda aranan şartların sağlanamaması durumunda kanuni mirasçı ile atanmış mirasçı arasında bir ayırım yapılmamış ve her ne şekilde miras

<sup>487</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>488</sup> Genç, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", s.86.

yoluyla taşınmaz edinen yabancı varsa bu haklarına sahip olmalarına olanak sağlanmıştır. Diğer kanuni düzenlemelerde olduğu gibi ölüme bağlı tasarruf yoluyla taşınmaz edinen yabancı sırf karşılıklılık şartını sağlayamadığından hakkını elde edememesine ilişkin uygulama kalkmıştır. Ayrıca yapılan yeni düzenleme ile birlikte tasfiye edilen taşınmazlarının bedellerinin hak sahiplerine ödeneceğine ilişkin hükmün getirilmesi ile birlikte konuya ilişkin açıklık getirilmiştir.

Maddenin devamı incelendiği zaman görüleceği üzere, belirtilen şartlara uyulmadan satın alma veya miras yoluyla edinilen taşınmazlar varsa, bu taşınmazlar Maliye Bakanlığınca verilecek azami bir yıllık süre içinde taşınmazın maliki tarafından tasfiye edilmesi, tasfiye edilmeyen taşınmazların ise idare tarafında tasfiye edilerek bedele çevrilmesi ve bu bedelin hak sahibine ödenmesi hüküm altına alınmıştır.<sup>489</sup> Dikkat edilecek olursa, tasfiye sürecinden bahsedilmiş olmasına rağmen intikal işleminden bahsedilmemiştir. Diğer bir anlatım ile taşınmazın öncelikle mirasçıya intikal ettirileceği daha sonra 35. maddenin birinci fıkrasındaki sınırlamaların dışında kalan bir durum var ise tasfiye edileceği hükmü açıkça belirtilmemiştir.<sup>490</sup> TKGM 06.08.2012 tarihli genelgesinde<sup>491</sup> Kanun'un 35. maddesinin birinci fıkrasındaki şartları taşımayan miras yoluyla taşınmaz edinimlerinde önce intikal işleminin gerçekleştirileceğini ve daha sonra tasfiye sürecinin işletileceğini ifade ederek bu konuya ilişkin açık bir düzenleme getirmiştir.<sup>492</sup>

Bir diğer dikkat edilmesi gereken husus ise, Kanun maddesinde 35. maddenin birinci fıkrasına atıf yapılmışken, üçüncü fıkrasına atıf yapılmamasıdır. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin son fıkrasında üçüncü fıkraya atıf olmadığından, Cumhurbaşkanı miras yoluyla edinilecek taşınmaz mallar için sınırlama, durdurma ya da yasaklama getiremeyecektir.

---

<sup>489</sup> Genç, "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi", s. 86.

<sup>490</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s.105.

<sup>491</sup> 2012/12 sayılı 1734 nolu Genelge, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı, "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi" konulu 06.08.2012 tarih ve B.09.1.TKG.0.16.00.01.350-353/846 sayılı yazısı.

<sup>492</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s.105. "Bakanlar Kurulu tarafından Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri hususunda izin verilmiş olan ülke vatandaşları haricindeki gerçek şahısların kanuni miras yolu ile edinilecek taşınmaz mallara ilişkin intikaller yapılacaktır. İntikal işleminin ardından taşınmaz malların devrinin yapılmadığı hallerde bu payın tasfiyesi amacıyla ilgili Defterdarlık/Mal Müdürlüğüne bildirimde bulunulacaktır"

Öte yandan, yabancıların miras yoluyla taşınmaz ediniminde ölen kişinin vatandaşlığı önemli değildir. Önemli olan, mirasçının vatandaşlığıdır. Mirasçının yabancı olması halinde Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre işlem yapılacaktır.<sup>493</sup>

### 3.1.1.5.3. Miras Bırakanın Ölümü Anında Yürürlükte Olan Tapu Kanunu'nun Uygulanması

Uygulamada ve doktrinde kanuni sınırlamalara uymak ve karşılıklılık şartının miras hakkına getirilmiş bir sınırlama olması görüşü, bu şartların belirlenmesinde “murisin ölüm tarihinin” esas alınması sonucuna neden olmaktadır.<sup>494</sup> Ayrıca bu konuya ilişkin 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un<sup>495</sup> 17. maddesinde de bir düzenleme vardır. Anılan maddeye göre “*Mirasçılık ve mirasın geçişi, miras bırakanın ölümü tarihinde yürürlükte olan hükümlere göre belirlenir.*” Aynı şekilde TMK'nun 575. maddesine göre de, miras miras bırakanın ölümü ile açılır. Dolayısıyla, mirasın açılması ve intikali, miras bırakanın ölüm anında yürürlükte olan hukuka göre yapılır.<sup>496</sup> Zira, anılan şartlar devletlerin siyasi ve hukuki gelişme ve değişmelerinden etkilenecek zaman içerisinde değişiklikler meydana getirebilmektedir.<sup>497</sup> Tapu Kanunu'nda zamanla yapılan değişiklikler Yargıtay'da dava konusu olmuş ve karşılıklılık şartının aranmasında miras bırakanın ölüm tarihine göre belirleme yapıldığı görülmüştür.

1934 tarihli Tapu Kanunu'nun ilk halinde konuya ilişkin açıklamalarımızda da bahsettiğimiz gibi karşılıklılık şartı mirasın intikali anında aranmış ve dolayısıyla Kanun'da aranan şartlar mirasçılık belgesinin kazanılmasında da aranmıştır. Yargıtay 2. Hukuk Dairesi'nin önüne gelen bir uyuşmazlıkta miras ehliyetinin, miras bırakanın

<sup>493</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, 2012, s.150.

<sup>494</sup> Esen, “Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Yabancı Gerçek Kişilerin Kanunî Miras Hakları Konusunda Güncel Gelişmeler”, s.680.

<sup>495</sup> RGT: 8.12.2001, RGS: 246007

<sup>496</sup> Mustafa Dural ve Tufan Ögüz, *Türk Özel Hukuku C: IV Miras Hukuku*, (İstanbul:Filiz Kitabevi, 2012), s. 347. Yargıtay 2 Hukuk Dairesinin de E.2000/2982, K. 2000/6593, T.18.05.2000 kararında, her bir olayın “*kendi dönemindeki yasal kurallara göre*” çözümleneceğini belirtmiştir. Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin E. 2017/3163, K. 2007/4133, T.15.03 2007 başka bir kararında Tapu Kanunu hükümlerinde zaman içerisinde meydana gelen değişikliklerin somut olaya ölüm tarihinde yürürlükte bulunan Tapu Kanunu m. 35 hükmünün uygulanmasını engellemeyeceğini, zira mirasın ölüm ile açıldığını belirtmiştir.

<sup>497</sup> Esen, “Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Yabancı Gerçek Kişilerin Kanunî Miras Hakları Konusunda Güncel Gelişmeler”, s. 680.

öldüğü tarihteki Kanun hükümlerine göre tespit edilmesi gerektiğine, mirasın açıldıktan sonra Türk vatandaşlığına geçen kişinin durumunun miras ehliyetine etki etmeyeceğine karar vermiştir.<sup>498</sup> Görüleceği üzere Yargıtay 11.02.1992 tarihli kararında Tapu Kanunu'nun ilk halinde aranan karşılıklılık şartını mirasçılık belgesi yönünden bir değerlendirmeye tabi tutmuştur. Burada dikkat edilmesi gereken husus günümüzde açılan bir miras davasında dahi miras bırakanın 29.12.1934 ve 19.07.2003 tarihleri arasında ölmüşse, anılan tarihler arasında yürürlükte bulunan hükümleri uygulanması gerekecektir. Yani anılan tarihlerde ölen miras bırakanın yabancı mirasçısı açısından karşılıklılık şartı mirasçılık belgesi açısından aranacak ve karşılıklılık şartı yerine getirilememişse bu haktan mahrum kalacaktır.

Kanunun uygulanması açısından, miras bırakanın ölümü anında var olan -yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin hükümler- Tapu Kanunu'nda sonradan bir değişiklik olması halinde bu değişiklik dikkate alınmayacak ve yabancıların lehine veya aleyhine olması sonucu değiştirmeyecektir.<sup>499</sup> 4916 sayılı Kanun'un kabulünden önce ölen miras bırakanın, mirasçılarının taşınmaz edinmesinde aranan şartlara ilişkin Yargıtay 2. Hukuk Dairesi'nin vermiş olduğu ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun da bu kararı yerinde bulduğu kararda şu ifadeler yer verilmiştir;

Miras; miras bırakan Helayel Al-Abeeri'nin ölüm günü 2.06.1998'de açılmıştır. Daha sonra 19.07.2003'te yürürlüğe giren 4916 sayılı Yasa'nın uygulanma olanağı yoktur. Mirasın açıldığı hükümlere göre de; Suudi Arabistan uyruklu mirasçılarının Türkiye'deki taşınmazı miras yoluyla iktisap etmesine imkan bulunmamaktadır.<sup>500</sup>

Görüleceği üzere, yabancıların miras yolu ile taşınmaz edinmesinde aranan koşullar miras bırakanın ölüm tarihi itibarıyla aranacaktır. Aynı şekilde Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin önüne gelen 23.11.2004 tarihli davada<sup>501</sup> Yargıtay şu ifadeler yer

---

<sup>498</sup> E. 1992/1217, K.1992/1514, T.11.02.1992. Mirasçılarının vatandaşlığının da miras bırakanın ölüm tarihine bakılarak tespit edilmesi gerektiği yönünde Yargıtay 2. Hukuk Dairesi, E. 1997/1178, K. 1997/1852, T. 20.02.1997 kararında "... Tapu maliki ile davacıların irs ilişkisini öncelikle belirlemek; irs ilişkisinin varsa mirasçılarının (yani ve Barbara) ölüm tarihlerine göre mirasçılarının tabiiyetlerini ayrı ayrı belirleme; bundan sonra belirlenen tabiiyetlere göre Tapu Kanunu'nun 35. maddesi gereğince mirasçılar yönünden karşılıklılık esasının bulunup bulunmadığını araştırmak; müteakibiyle varsa, Türkiye'deki tüm terekeye şamil yoksa sadece menkul mallara hasret mirasçılık belgesi vermekten ibarettir. Bu yönler gözetilmeden eksik araştırma, inceleme ve değerlendirme sonucu yazılı şekilde hüküm tesisi bozmayı gerektirmiştir."

<sup>499</sup> Nuray Ekşi, *Yargıtay Kararları Işığında Milletlerarası Miras Hukuku*, (İstanbul: Beta, 2013), 182.

<sup>500</sup> Hukuk Genel Kurulu, E. 2005/2-308, K.2005/345, T. 25.05.2005.

<sup>501</sup> Yargıtay 2. Hukuk Dairesi E. 2004/13816, K. 2004/13771, T. 23.11.2004.

vermiştir; “Esasen Tapu Kanununun 35. maddesindeki değişiklik ancak yürürlüğe girmesinden sonraki miras bırakanlarla uygulanabilir.” Görüleceği üzere Tapu Kanunu’nun 2003 yılında yapılan değişikliğinin miras bırakanın ölümü tarihi itibarıyla uygulama alanı olmadığı Yargıtay’ın muhtelif kararlarında da desteklenmiştir.

Yargıtayın 14. Hukuk Dairesinin 18.04.2019 tarihli kararında yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesini miras bırakanın ölüm anına göre karşılıklılık olup olmamasına göre bir değerlendirmede bulunmuştur.

...Öte yandan, mahkeme tarafından murisin 04.06.1982 olan ölüm tarihinde (mirasın intikal tarihinde) Türkiye ile ABD arasında taşınmazların miras yoluyla intikaline ilişkin olarak karşılıklılık mevcut olup olmadığı Adalet Bakanlığı Uluslararası Hukuk ve Dış İlişkiler Genel Müdürlüğü aracılığıyla Dış İşleri Bakanlığı’ndan sorulmuş ise de gelen yazı cevabının mirasbırakanın ölüm tarihine göre olmadığı, 06.09.1999 tarihine göre cevap verildiği anlaşılmıştır. Mahkemece mirasbırakanın ölüm tarihi olan 04.06.1982 tarihine göre Türkiye ile ABD arasında taşınmazların miras yoluyla intikaline ilişkin olarak karşılıklılık mevcut olup olmadığının tespit edilmesi gerekirken 06.09.1999 tarihine göre verilen yazı cevabı ile yetinilerek karar verilmesi doğru görülmemiştir.<sup>502</sup>

Görüleceği üzere 2004 tarihli ve 2019 tarihli davalarda dahi murisin ölüm tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan 1934 tarihli Tapu Kanunu hükümlerine göre karşılıklılık koşulunun sağlanıp sağlanmadığının incelemesi yapılmıştır. 1934 yılında yürürlüğe giren Tapu Kanunu’nun 2003 yılında yapılan değişikliğine kadar olan süreçte ölen murisin yabancı mirasçı bırakması halinde çıkan uyuşmazlıklara ilişkin daha bir sürü örnek verilebilir.<sup>503</sup> Açılan davaların çoğunun Tapu Kanunu’nun ilk halinin yürürlükte

<sup>502</sup> E. 2018/3859, K. 2019/3585, T.18.04.2019.

<sup>503</sup> Ali İhsan Özüğür, *Miras Hukuku*, 1. Cilt (Ankara: Seçkin, 2016), s. 89: Miras bırakanın Hollanda vatandaşı olduğu bir davada Yargıtay 7. Hukuk Dairesi’nin E. 2010/2322, K. 2010/5600, T. 7.10.2010 kararında “ölüm tarihi itibarıyla de Türkiye ile Hollanda arasında taşınmazlar yönünden Tapu Kanunu’nun 35. Maddesi uyarınca karşılıklılık bulunup bulunmadığının araştırılması gerektiği kuşkusuzdur.” ifadelerine yer vermiştir.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi E. 2018/5752, K. 2019/4591, T. 21.5.2019kararında ise yargılama esnasında karşılaşılan maddi hata sebebiyle karşılıklılık şartının miras bırakanın ölüm tarihine göre belirlenmesini bir kez daha vurgulamıştır. “Mahkemece ilk olarak davanın kabulüne karar verilmiş, davalı vekilinin temyizi üzerine, Dairemizin 14.03.2016 tarihli, 2015/9476 Esas, 2016/3220 Karar sayılı ilamında; “muris ... kızı ...’nın ve davacının ... vatandaşı olduğu, miras bırakan ... kızı...’nın 1940 yılında vefat ettiği anlaşıldığından, terekenin miras bırakanın ölüm günü itibarıyla açıldığı tarihte taşınmazların iktisabı yönünden karşılıklılık aranacaktır. O halde 1940 yılında Türkiye ile ... arasında taşınmaz iktisabı yönünden karşılıklılık olup olmadığı ilgili makamlardan sorulmak suretiyle sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme sonucu yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir.” gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir. Mahkemece bozma ilamına uyularak yapılan yargılamanın sonucunda, davanın kabulü ile, ... Cumhuriyeti, ... Belediyesi Nüfus

olduğu döneme ilişkin olmasının nedeni bu dönemde mirasçılık belgesinin ediniminde karşılıklılık şartının aranmasıdır. Kanaatimizce kanun koyucu 2003 yılında getirmiş olduğu düzenlemeyi Tapu Kanunu'nun ilk halinde uygulamış olsaydı konuya ilişkin uyuşmazlıkların sayısı azalır.

1934 tarihli Tapu Kanunu'nda karşılıklılık şartını sağlamayan yabancıların Türkiye'de miras yolu ile taşınmaz edinmesine ilişkin bir düzenleme getirilmediğine dikkat edilmelidir. Konuya ilişkin Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin 02.10.1998 tarihli kararında aynı durumda olan mirasçılardan karşılıklılık nedeniyle Türkiye'de taşınmaz edinmeyen mirasçının miras payının kardeşi Türk vatandaşı olan kişiye geçeceği, kendisinin ise terekede bulunan taşınmaz değerler üzerinde miras payına sahip olacağı ve mirasçılık belgesinin bu şekilde düzenlenmesi gerektiği belirtilmiştir.<sup>504</sup> Karşılıklılık ilkesinin bulunmaması nedeniyle mirasçılık hakkının kazanılmamasına ilişkin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin (AİHM) *Apostolidi ve diğerleri/Türkiye* kararı da benzer yönde hüküm kurmuştur. Buna göre, Yunan asıllı Türk vatandaşı olan murisin ölümüyle terekesindeki taşınmaz mirasçı bırakmadan vefat ettiği gerekçesiyle bir vakıf adına tapuya tescil edilmiştir. Başvurucuların mirasçılık belgesi verilmesi talebi kabul edilerek taşınmazın başvurucular adına tescili sağlanmış ancak Dışişleri Bakanlığının görüşlerine istinaden iki ülke arasında karşılıklılık bulunmadığı gerekçesiyle başvurucuların miras yoluyla taşınmaz edinemeyeceklerine karar verilmiştir.<sup>505</sup> Görüleceği üzere karşılıklılık sağlamayan mirasçılardan miras hakkı taşınmazlar üzerinde hiçbir hakka sahip olamamış, dolayısıyla söz konusu taşınmazın bedelini dahi alamadığından miras hakkı ve mülkiyet hakkından mahrum bırakılmıştır. Anayasa'ya göre miras hakkının tamamen kaldırılması mümkün olmamasına rağmen bu durum anılan düzenleme ile yabancıların temel hak ve özgürlüklerinden tamamen yoksun bırakılmalarına sebep olmuştur. Yargıtayın yerleşik uygulamaları mevzuat

---

Kütüğü Ofisi'nin 28.04.2013 tarih 16000 protokol yakın akrabalar beyannamesinde Belediye tutanaklarına göre 01.01.1911 tarihinde, .... Belediyesinde doğan 7578/2 (eski 238/2/aile sıra nosuna sahip... 1955 tarihinde ölümü ile, mirasının tamamı ....'dan olma Areti Zika'ya isabet ve aidiyetine karar verilmiştir. Somut olayda, muris ... (...) kızı Kalipso Zika'nın 1940 yılında vefat etmesine rağmen hükümde "1955 tarihinde ölümü ile" yazılması doğru görülmemiş ise de bu husus kararın bozulmasını ve yeniden yargılama yapılmasını gerektirmemektedir. Bu nedenle düzelterek onanmasına karar verilmiştir."

<sup>504</sup> E. 8661, K.10186, T.02.10.1998. Kararın özeti için bkz. Özügür, *Medeni Yasadan Önce ve Sonra Türk Miras Hukuku*, s.173.

<sup>505</sup> Başvuru No: 45628/99, 27/3/2007

çerçevesinde düşünülduğünde mevzuata uygun olduğunu, ancak anayasal ilkeler bakımından hatalı olduğu ileri sürülebilir.<sup>506</sup> Çünkü Tapu Kanunu hükümleri miras hakkının tamamen kaldırılması için değil sadece kullanımın sınırlandırılması için var olmalıdır.

Yapılan açıklamalar ışığında Tapu Kanunu'nun 2003 yılındaki değişikliğine kadar olan süreçte meydana gelen ölümler açısından yabancıların miras yolu ile Türkiye'de taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartının miras ehliyeti açısından arandığına ve mirasın iktisabı anında aranmasının mümkün olmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

4916 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile birlikte mirasçı karşılıklılık şartını sağlamasa bile intikal işlemi gerçekleştirilip tasfiyesi yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla artık yabancı mirasçının kanuni miras hakkı karşılıklılık şartı sağlanamamış olsa dahi korunmuştur. 4916 sayılı Kanun ile kanuni mirasçılarının miras haklarını koruyan hükmü 5444 sayılı Kanun ile de korunmaya devam etmiştir. Konuya ilişkin Yargıtay'ın 3. Hukuk Dairesinin 17.05.2012 tarihli kararında 30.09.2005 tarihinde ölen miras bırakanın mirasçılarının miras hakkına ilişkin yapılan değerlendirmede mahkeme şu değerlendirmede bulunmuştur:

Bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen; “karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemlerinin yapılarak tasfiye edileceğine” yönelik hüküm, bu kanunun yürürlüğe girdiği 26.07.2005 tarihinden sonra ölen miras bırakanlar bakımından uygulama olanağına sahiptir.<sup>507</sup>

Yabancıların vatandaşı olduğu ülke ile Türkiye arasında karşılıklılık şartının sağlanamadığı durumlara ilişkin 4916 ve 5444 sayılı Kanunlar ile Tapu Kanunu'na getirilen hüküm 1934 tarihli Tapu Kanunu'nda karşılaşılan sorunları az da olsa çözüme ulaştırmıştır. Ancak konuya ilişkin madde metninde “intikal işlemlerinin yapılarak tasfiye edileceği” ifade edilmesine rağmen tasfiye işleminden sonra ne yapılacağına ilişkin bir düzenleme yapılmadığına dikkat edilmelidir. Bu durum doktrinde de konu olmuş ve yabancıların sahip olduğu miras hakkının taşınmaz üzerinde devam edeceği

---

<sup>506</sup> Ata Sakmar, “Yabancılık Unsuru Taşıyan Vasiyetnamelerin Tenfizi ve Yargıtay Uygulaması”, Prof. Dr. Hıfzı Timur'un Anısına Armağan, *İÜHFY*, İstanbul, 1979, s.737.

<sup>507</sup> Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, E. 2012/7355, K. 2012/12656, T. 17.05.2012

kabul edilmiştir.<sup>508</sup> Kanaatimizce de temel haklardan olan miras hakkının sınırlandırılmasının ölçülü olması gerekliliğinden en azından bu hakkın bedel üzerinden devam etmesi gerekmektedir. Ancak konuya ilişkin getirilen çözüm kanuni mirasçılar ile sınırlı olup ölüme bağlı tasarruf yoluyla miras hakkı olan yabancılar açısından benzer bir çözüm getirilmediği ortadır.

Yapılan 6302 sayılı Kanuni düzenlemede ise yabancı mirasçının Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki şartları sağlamak ve yabancıнын vatandaşı olduğu ülkeler Cumhurbaşkanı'nın belirlediği listelerde olması gerekmektedir. Cumhurbaşkanı bu listeleri hazırlarken ülke menfaatleri ve uluslararası ikili ilişkiler yönünden bir belirleme yapmaktadır. Dolayısıyla bu listelerde zaman zaman değişiklikler olması muhtemeldir. Bu durumda şüphesiz, miras bırakanın ölüm tarihine göre bir belirleme yapılması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle miras bırakanın ölüm tarihinde yabancı mirasçının Cumhurbaşkanı'nın hazırlamış olduğu listede var olup olmadığının tespiti yapılacaktır.<sup>509</sup> Öyle ki Tapu Kanunu'nun hükümlerinin uygulanması konusunda, Yargıtayın muhtelif kararları incelemelerimizden görüleceği üzere miras bırakanın ölüm anı esas alınmıştır.<sup>510</sup>

6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra 15.07.2015 tarihli mirasçılık belgesinin verilmesine ilişkin açılan davada Yargıtay şu ifadelere yer vermiştir;

Somut olaya gelince, mirasın açıldığı tarih itibarıyla Tapu Kanununun 35. maddesine dayalı olarak 2644 sayılı yasayı değiştiren 6302 sayılı yasaya göre Bakanlar Kurulu'nun(2018 yılından itibaren Cumhurbaşkanı) belirlediği ülkeler arasında Letonya'nın olup olmadığı ilgili kurumdan sorulmak suretiyle Türkiye ile Letonya arasında miras yoluyla mülk edinmeye yönelik sınırlama olup olmadığı saptanmalı, murisin ölüm tarihi itibarıyla miras yoluyla mülk edinmeye yönelik sınırlama olduğu takdirde gayrimenkuller yönünden murisin eşinin mirasçı olamayacağı gözetilmelidir.<sup>511</sup>

<sup>508</sup> Aydoğmuş, *AİHS'e Ek 1 No'lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi*, s.300.

<sup>509</sup> Ekşi, *Yargıtay Kararları Işığında Milletlerarası Miras Hukuku*, s. 170.

<sup>510</sup> Ekşi, *Yargıtay Kararları Işığında Milletlerarası Miras Hukuku*, 181.

<sup>511</sup> Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E.2016/7363, K.2017/9059, T. 04.12.2017

### 3.1.1.6. Askeri Yasak Bölgelere İlişkin Düzenleme

Yeniden düzenlenen 2644 sayılı Tapu Kanunu'un 35/f. 5 maddesi aşağıdaki şekildedir;

Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanun'un yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.<sup>512</sup>

Kanun metninden de anlaşılacağı üzere, yabancılar Türkiye'nin her yerinde taşınmaz edinmemektedirler. Yabancıların taşınmaz edinmeyeceği yerler Kanun'da, stratejik bölgeler, askeri yasak bölgeler ve özel güvenlik bölgeleri olarak sınırlandırılmıştır. 6302 sayılı Kanun ile getirilen bu düzenlemeden önce uygulamada, yabancı gerçek kişilerin edinmek istedikleri taşınmazın askeri yasak bölge ve güvenlik bölgelerinde olup olmadığının araştırılması TKGM tarafından yetkili makamlara sorularak yapılmış ve alınan cevaba göre tapu işlemleri gerçekleştirilmiştir.<sup>513</sup> Fakat 6302 sayılı Kanun ile bu uygulamaya son verilmiştir. Yeni getirilen düzenlemeye göre, yetkili makamların, bir bölgenin askeri alan veya özel güvenlik bölgesi olması halinde bu bölgeleri TKGM'nin bağlı bulunduğu Bakanlığa bildirme zorunluluğu getirilmiştir. Dolayısıyla, Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra yabancı gerçek kişiler edinmek istedikleri taşınmazın tapu kütüğündeki beyanlar hanesinde bu yönde bir sınırlama bulunup bulunulmadığına bakarak işlem tesis edebilecektir.<sup>514</sup>

<sup>512</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>513</sup> Üçüncü, "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi", s. 123.

<sup>514</sup> Üçüncü, "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi", s.124.

### **3.1.2. Yabancı Tüzel Kişilerin Tapu Kanunu'nun 6302 Sayılı Kanuni Düzenlemeye Göre Türkiye'de Taşınmaz Edinimi**

#### **3.1.2.1. Tapu Kanunu'nun 6302 Sayılı Kanuni Düzenlemeye Göre Yabancı Ülkelerde Kendi Ülkelerinin Kanunlarına Göre Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi**

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemenin bugünkü şekline gelmesini sağlayan ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan son değişiklik olan 03.05.2012 tarihinde kabul edilen 6302 sayılı Kanun'dur. Yeni düzenlemede yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine ilişkin önemli değişiklikler olsa da yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmesine ilişkin olarak 2012 tarihinden önce var olan sistem korunmuştur.

5444 sayılı Kanun ile düzenlenmiş olan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde, yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi özel kanun hükümlerinde bu konuya ilişkin bir düzenlemenin varlığına bağlanmıştır.<sup>515</sup> 6302 sayılı Kanuni düzenleme ile getirilen 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.2 maddesi aşağıdaki şekildedir;

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.<sup>516</sup>

Madde metnini inceleyecek olursak, öncelikle yabancı tüzel kişiliğinin ne olacağıının sınırının çizildiği görülmektedir. Buna göre yabancı tüzel kişiler, tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerden olması ve bu ticaret şirketlerinin yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulmuş olması gerekmektedir. Bu kapsamda şirketin yabancılığı, fiili idare merkezi ve paydaşların vatandaşlığı gibi ölçütler dikkate alınarak tespit edilemeyecek, şirketin hangi ülkede, hangi ülke kanunlarına göre

<sup>515</sup> Özcan, "Karşılaştırmalı Hukukta Yabancıların Gayrimenkul Edinme Hakkı", s.170.

<sup>516</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

kurulmuş olduğu, kayıtlı olduğu ticaret sicilinin neresi olduğu gibi sorular gündeme gelecektir.<sup>517</sup> Dolayısıyla, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre, şirketin hissedarları Türk vatandaşı olsa bile, kanuni tanımdaki şekilde kurulması halinde, şirketin yabancı olacağı açıktır. Maddenin birinci cümlesinin devamında, tanımı yapılan ticaret şirketlerinin ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri ifade edilmiştir. Bu özel kanunlara, 2634 sayılı Turizm ve Teşvik Kanunu<sup>518</sup>, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunu<sup>519</sup>, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu<sup>520</sup>, 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu<sup>521</sup> gibi kanuni düzenlemeler örnek gösterilebilir.<sup>522</sup>

Yabancı ticaret şirketlerine taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinme hakkı tanıyan özel kanun hükümleri incelendiğinde, yabancı yatırımın teşvik edilmesi, istihdama katkı sağlaması, teknoloji transferlerinin gerçekleştirilmesi ve bu sayede de ülke ekonomisine ve kalkınmasına katkıda bulunulması nedenleriyle düzenlendiği sonucuna ulaşmak mümkündür.<sup>523</sup>

Fıkranın ikinci cümlesi incelendiği zaman tanımı yapılan şirketler dışındakiler taşınmaz edinemeyeceği ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla, dernek ve vakıflar, her ne kadar tüzel kişiliğe sahip olsalar dahi Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre Türkiye'de taşınmaz edinemeyeceklerdir. Aynı şekilde uygulamada karşılaşılan ve tüzel kişiliği bulunmayan servet yönetimi şirketleri, tröstler ya da join venture'lar Tapu Kanunu'nun 35. maddesi kapsamında taşınmaz mülkiyeti veya bunlar üzerinde sınırlı ayni hak edinme imkanına sahip olamayacaklardır.<sup>524</sup>

---

<sup>517</sup> Özcan, "Karşılaştırmalı Hukukta Yabancıların Gayrimenkul Edinme Hakkı", s.170.

<sup>518</sup> RGT: 16.3.1982, RGS: 17635

<sup>519</sup> RGT: 27.11.1994, RGS: 22124

<sup>520</sup> RGT: 19.1.2002, RGS: 24645

<sup>521</sup> RGT: 21.07.2004, RGS: 25529

<sup>522</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s.110; Nuray Ekşi, *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*, 5. Baskı, (İstanbul:Beta, 2018), s.286-287.

<sup>523</sup> Tanrıvermiş vd., "Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye'de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi", s.112.

<sup>524</sup> Ali Önal ve Sadık Çapa, "Yabancı Ortaklı Joint Venture'ların (Ortak Girişimlerin) Türk Hukuku Uyarınca Taşınmaz Edinimleri". *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 2, Sayı: 3 (2016), s. 79.

Fıkranın son cümlesinde ise, yabancı ticaret şirketleri, ipotek tesisi bakımından Türk şirketlerinden ayrılmadığı ve taşınmaz rehini açısında kanunda öngörülen sınırlamaların uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu durumda, yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri açısından Türkiye’de ipotek tesisinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Dolayısıyla üzerinde ipotek tesis edilen taşınmaz bir Türk vatandaşına ait olabileceği gibi yabancıya ait de olabilecektir. Yine, taşınmazın üzerinde ipotek kurulabilmesi için taşınmazın maliki olan yabancıların borçlu olması aranmamakta olup üçüncü kişinin borcu için de yabancıların taşınmazı üzerinde ipotek kurulabilecektir.<sup>525</sup> Özetle, taşınmaz rehni konusunda kanunda bir istisna vardır ve herhangi bir sınırlama olmaksızın vatandaş/yabancı ayrımı olmaksızın herkesin Türkiye’de bulunan taşınmazları üzerinde taşınmaz rehni kurulması mümkün kılınmıştır.<sup>526</sup> Ancak, yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye’de bulunan taşınmazları üzerinde 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35/f.2 maddesi gereği ipotek hakkı bakımından kanuni bir sınırlama yapılmamış olmasına rağmen, aynı maddenin 3. fıkrası ile Cumhurbaşkanı’na verilen yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin sınırlama veya yasaklama yetkisinin yabancı ticaret şirketlerini de kapsayacağına dikkat edilmelidir. Bu durumda Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler için öngörülen taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilme, sınırlandırabilme, kısmen veya tamamen durdurabilme veya yasaklayabilme yetkisini tüzel kişiler hakkında da kullanabilecektir.

6302 sayılı Kanuni düzenleme ile Tapu Kanunu’nun 35. maddesi ile yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmesi, amaç yönünden yapılı, yapısız taşınmaz ayrımı olmak üzere ikili ayrıma tutulmuştur. 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35/f.4 maddesi aşağıdaki şekildedir;

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğü beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne

<sup>525</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 160-161.

<sup>526</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s.110; Ekşi, *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*,(2018), s.287.

gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.<sup>527</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, yabancı ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazlara ilişkin proje geliştirmek ve bu projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmakla yükümlü olduğu hüküm altına alınmıştır. Projenin başlama ve bitiş süreleri ilgili Bakanlıkça onaylanacak, onaylanan proje, taşınmazın bulunduğu yer tapu müdürlüğünde mevcut tapu kütüğünün beyanlar hanesinde kayıt altına alınacaktır. Projenin süresi içerisinde gerçekleştirilmesi ile ilgili takip ve denetimini yapmak ilgili Bakanlığın yükümlülüğündedir.

Maddenin son fıkrası aşağıdaki şekildedir;

Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.<sup>528</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, belirli durumlarda edinilen sınırlı ayni hak ve taşınmazların tasfiye edileceği hüküm altına alınmıştır. Bu durumda, eğer yabancı ticari şirketler, satın almış oldukları yapısız taşınmazlara ilişkin Bakanlık tarafından belirlenen süre içerisinde ilgili bakanlığa başvuru yapmamış ya da verilen süre içerisinde projeyi gerçekleştirilmemişlerse, Maliye Bakanlığı tarafından tasfiye amacıyla malike bir yılı geçmeyecek şekilde süre verilecektir. Bu süre içerisinde malik tarafından tasfiye edilmeyen taşınmaz ve sınırlı ayni haklar tasfiye edilecek ve bedele çevrilecektir. Sonrasında bu bedel hak sahibi olan kişilere ödenecektir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 4. ve 5. fıkraları birlikte değerlendirildiğinde uygulamada bazı sorunların ortaya çıktığı görülmektedir. Kanun'da yabancı şirketlerin proje sunması için verilen iki yıllık süre içinde proje sunup onaylatılmaması halinde edindikleri taşınmazların bir yıl içinde tasfiye

<sup>527</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>528</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

edileceği hüküm altına alınmıştır. Ancak, bir yıllık tasfiye süresi içinde yabancı şirketin anılan taşınmazların satılıp satılmayacağına ilişkin herhangi bir düzenleme getirmemiştir. Bu konuda TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı yayınladığı bir yazı ile görüş bildirmiştir. Buna göre; yabancı gerçek kişilerin edinmiş olduğu yapısız taşınmaz üzerinde iki yıl içinde proje geliştirilmemesi sonucunda tasfiye süreci başlatılan taşınmazların başka bir yabancı kişiye satışının mümkün olmayacağı belirtilmiştir.<sup>529</sup> Ancak TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı normlar hiyerarşisinde kanunun üstte olması ve kanun ile konuya ilişkin sınırlayıcı hüküm olmaması nedeniyle daha sonra yayınladığı bir yazıda, bu şekildeki bir taşınmazın bir başkasına satılmasının sorun olmayacağını ifade ederek önceki görüşünden dönmüştür.<sup>530</sup>

### **3.1.2.2. Tapu Kanunu'nun 6302 Sayılı Kanuni Düzenlemeye Göre Yabancı Sermaye ile Türkiye'de Kurulan Şirketlerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi**

Yabancı sermayeli Türk şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin bilgi verilmeden önce, yabancı sermayeli şirket tanımlanmalıdır. Buna göre, yabancı sermayeli Türk şirketi, Türkiye'de, TTK hükümlerine göre kurulan sermayesinin bir kısmı veya tamamı yabancı olan Türk tabiiyetli şirketlerdir.<sup>531</sup> 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde, yabancı şirketler, başka bir devlette o ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerini ifade ederken, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin yabancı sermaye mevzuatı kapsamında Türkiye'de kurulan şirketlerin taşınmaz edinmelerine ilişkin esasları düzenlediğine dikkat edilmelidir.

Tapu Kanunu'nun 36/f.1 maddesi aşağıdaki şekildedir;

29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek

<sup>529</sup> Alkan, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi Meselesinin Güncel Mevzuat Işığında Değerlendirilmesi", s.41. TKGM'nin Yabancıların Yapısız Taşınmaz Edinimi konulu 29.08.2016 tarih ve 36189470-125.01.01-E.1930819 sayılı yazısı, 2016.

<sup>530</sup> Alkan, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi Meselesinin Güncel Mevzuat Işığında Değerlendirilmesi", s.41. TKGM'nin Yapısız Taşınmaz Edinimi konulu 24.02.2017 tarih ve 36189470-622.02- E.431649 sayılı yazısı, 2017.

<sup>531</sup> Hüsnü Turanlı, "Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi", *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, Sayı: 2( 2018), s. 182.

kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler.<sup>532</sup>

Görüleceği üzere 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36/f.1 maddesi ile, madde kapsamına girecek kişiler sayılmış ve daha sonra bu kişilerin taşınmaz edinimlerinde aranan şartlar belirtilmiştir. Buna göre, madde kapsamına giren kişiler, yabancı gerçek kişiler, yabancı ülkenin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ve uluslararası kuruluşlardır.<sup>533</sup>

Madde metninde görüleceği üzere 5901 sayılı TVK'nın 28. maddesi kapsamındaki kişiler tarafından kurulan şirketler kanun kapsamı dışına çıkarılmıştır. TVK'nın 28. madde kapsamına giren mavi kart sahibi kişilerin Türk vatandaşları gibi muamele göreceği hüküm altına alındığından bu kişiler yabancı sermayeli şirket kapsamının dışında tutulmuştur. Mavi kart sahibi kişilerin yanında yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarının durumu ise 2012 tarihli *"2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36.maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak edinimine İlişkin Yönetmeliğin"*<sup>534</sup> in 1. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenmiştir. Anılan fıkra aşağıdaki şekildedir;

29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı TVK'nın 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarının Türkiye’de ortak oldukları şirketlerde veya iştiraklerde sahip oldukları hisseler, şirketteki yabancı yatırımcıların ortaklık oranının belirlenmesinde dikkate alınmaz. Bu şirketlerde veya iştiraklerde, yabancı ortak olmaması halinde söz konusu şirketler, Türk vatandaşlarının tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinebilir ve bunları kullanabilir.<sup>535</sup>

<sup>532</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>533</sup> Kanunun birinci fıkrasındaki düzenleme ile anılan bu kişilere kısaca yabancı yatırımcı olarak anılacaktır. Turanlı, “Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi”, s. 194: Devletler arasında oluşturulan uluslararası kuruluşlar, “üyeleri tarafından uluslararası anlaşmalarla kurulmuş, uluslararası düzeyde faaliyet gösteren, tüzel kişiliği haiz kuruluş” olarak tanımlanabilir. Bunlara örnek olarak Birleşmiş Milletler (BM), Uluslararası Finans Kurumu vb. verilebilir.

<sup>534</sup> RGT: 16.08.2012, RGS: 28386

<sup>535</sup> RGT: 16.08.2012, RGS: 28386

Görüleceği üzere, yurt dışında yaşayan Türk vatandaşının, Türkiye'de ortak oldukları şirketlerde veya iştiraklerde sahip oldukları hisseler yerli hisse olarak kabul edilecektir. Yönetmeliğin yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına ilişkin hisselerinin yerli hisse olması yaklaşımı, Tapu Kanunu'nun mavi kartlılara ilişkin olarak bu kişilerin hisselerinin yerli hisse olarak kabul edilmesini destekler niteliktedir. Sonuç olarak, yurt dışında yaşayan Türk vatandaşları ve mavi kart sahibi kişilerin, Türkiye'de ortak oldukları şirketlerde veya iştiraklerde sahip oldukları hisseler, şirketteki yabancı yatırımcıların ortaklık oranının belirlenmesinde dikkate alınmayacaktır.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36/f.1 maddesine göre, yabancı yatırımcılar, yüzde elli veya daha fazla oranda hissenin sahibi olmaları ya da yönetim hakkına sahip olan kişilerin çoğunluğunu görevden alabilme veya göreve atayabilme yetkisine sahip olmaları ve ana sözleşmede belirtilmiş faaliyet konularının yürütülmesi amacını taşıması şartlarını taşıdıkları zaman Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak elde edebileceklerdir. Dolayısıyla yabancı yatırımcının ortaklık payı yüzde elliden az ise artık bu şirketlerin yabancı yatırımcılara tanınan bu kolaylıklardan yararlanmayacak ve bu şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinmesi yerli şirketler gibi olacaktır. Kanun'un 36/f.1 maddesi yabancı yatırımcıların, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine sayılan sınırlamalara tabi tutulmaksızın ve bu hükümleri dolanmak suretiyle hileli yollara başvurmaksızın Türkiye'de taşınmaz edinebilmelerine imkan vermiştir. Ayrıca kanun metni, kanaatimizce Türkiye'ye yatırım yapılmasını kolaylaştırmak ve ekonomiyi canlandırmak amacıyla getirilmiştir. Kanun koyucunun, yabancı yatırımın Türkiye'de taşınmaz edinimini Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde sayılan sınırlamalardan muaf tutması da bizim görüşümüz destekler niteliktedir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36/f.1 maddesinde dikkat edilmesi gereken bir diğer önemli nokta ise taşınmazın şirket ana sözleşmesindeki faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla edinilmesi gerekliliğidir. Taşınmazın faaliyet alanı amacına uygun kullanılmaması durumu ise, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36/f. son maddesine göre, Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenecektir. Ekonomi Bakanlığının çıkarmış olduğu yönetmeliğin 13. maddesinin 6. fıkrasına göre, *“valilik bünyesinde oluşturulan komisyon tarafından, ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna aykırı kullanımın tespiti halinde kullanımın ana sözleşmede belirtilen*

*faaliyet konusuna uygun hale getirilmesi için bir defaya mahsus olmak üzere altı aylık süre tanınabilir.” Anılan maddenin 7. Fıkrası ise “yapılacak değerlendirilmenin olumsuz olması halinde Komisyon, 14. madde gereğince üç iş günü içinde Valiliğe bildirimde bulunur.” ifadelerine yer vermiştir.*

Maddenin ikinci fıkrası ile de birinci fıkrasında bahsi geçen şirketlerin doğrudan veya dolaylı olarak Türkiye’de kurulu başka bir şirkete ortak olması durumunda uygulanacak esaslardan bahsedilmiştir. Anılan madde metni aşağıdaki şekildedir;

Birinci fıkrada belirtilen şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.<sup>536</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere kanun koyucu ikili bir ayırım yapmıştır. İlk olarak, yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olmasından bahsedilmiştir. Doğrudan veya dolaylı ortaklık durumunda ise yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde 36. maddenin 1. fıkrasındaki esasların geçerli olacağından bahsedilmiştir. Dolayısıyla, yabancı yatırımcı, Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması ve bu ortaklık sonucunda ortaklık oranı yüzde elli ve daha fazla olması halinde, şirketlerin ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir. Fakat kanun metninde devredilecek olan şirketin yabancı olup olmayacağına ilişkin açıklık yoktur. Doktrinde<sup>537</sup>, söz konusu devrin, Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirket tarafından yine Türkiye’de kurulan başka bir yabancı sermayeli şirkete devri olduğu belirtilmektedir. Fakat Kanun maddesinin düzenlenmesindeki amaç, yabancıların Türkiye’de kurulan şirketlerle ortaklık kurmaları halinde, bu şirketlerdeki nihai ortaklık oranlarının yüzde elli ve yüzde

<sup>536</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>537</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s.117.

elliden fazlasının oluşup oluşmadığını denetim altına almaktır.<sup>538</sup> Kanaatimizce de kanun maddesiyle hedeflenen yabancı sermayeli şirketlerin denetlenmesidir. Bu nedenle, devredilen şirketin yerli veya yabancı olması bir önem taşımamalı ve kanuni bir koşul olmamalıdır. İkinci olarak, bir taşınmaza malik olan yerli sermayeli şirket ve yabancı sermayeli şirketlerde, hisselerinin, yüzde elli ya da yüzde elliden fazlasını yabancı yatırımcıların doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi halinde de 36. maddenin birinci fıkrasındaki esaslar aynen uygulanacaktır.

Bu durum yabancı sermayeli Türk şirketlerinin güçlenmesine, ülke ekonomisinde söz sahibi olmasına ve ülkenin ekonomik, sosyal, kültürel ve siyasi hayatına etki etmesine imkan sağlamaktadır.<sup>539</sup> Birbirlerini doğrudan etkileyen bu hususların ülke güvenliği, ülke egemenliği ve ülkenin tam bağımsızlığı ile doğrudan etkileyeceği aşikardır. Dolayısıyla, bu şirketlerin, faaliyet konularıyla ilgili olarak serbestçe edindikleri taşınmazları, diğer bir devlet ve/veya milletin menfaati için çalışan yabancı yatırımcının kötüniyetli amacına kolayca ulaşmasına imkan verecektir.<sup>540</sup> Bu nedenle yabancı yatırımcıların Türkiye’de taşınmaz edinirken, Türkiye’nin hassas bölgeleri ile stratejik alanlarını dolayısıyla da ülkenin tam bağımsızlığını tehlikeye atabilecek olan alanlara ilişkin sınırlama getirmesi gerekliliği doğmuştur. Kanun koyucu bu durumu 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36. maddesinin 3. fıkrası ile çözüme kavuşturmuştur. Anılan madde aşağıdaki şekildedir;

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanun’un 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.<sup>541</sup>

Görüleceği üzere, yabancı sermayeli bir şirketin, kanundaki amaç doğrultusunda taşınmaz veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak edinmek istemesi halinde öncelikle taşınmazın bulunduğu yerin tespiti önem arz etmektedir. Eğer taşınmazın bulunduğu

<sup>538</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 117.

<sup>539</sup> Üstündağ, “Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri”, s.153.

<sup>540</sup> Üstündağ, “Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 153.

<sup>541</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

bölge yetkili makamlar tarafından askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 28 inci maddesi kapsamında değerlendirilmiş ise Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların iznine tabi kılınmışken, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi kılınmıştır. Bu fıkra kapsamında verilecek izinlerde, taşınmaz ediniminin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır. Madde metninden de anlaşılacağı üzere, yabancı sermayeli Türk şirketleri, Türkiye'nin hassas bölgeleri ile stratejik alanları göz önünde bulundurularak yabancı yatırımcının belli alanlarda faaliyette bulunmaları izne tabi tutulmuştur. Dolayısıyla, kötü niyetle edinilen taşınmazların olması halinde madde metninde yetkilendirilen kişilerce ülke güvenliğine uygun bir şekilde hareket edilecek ve bu yatırımcılara anılan bölgelerde taşınmaz edinme izni verilmeyecektir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. madde ile çerçevesi çizilen yabancı sermaye şirketlerinin dışında kalan şirketler için uygulanacak hükmü ise maddenin 4. fıkrası açıklamıştır. Buna göre *“Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.”*<sup>542</sup> Madde kapsamında çerçevesi çizilmiş olan yabancı sermayeli şirketler dışında kalan şirketler, yerli sermaye şirketleri ile aynı esaslara dayanarak Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir.

Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin uygulanmayacağı alanları ise yine aynı maddenin 5. fıkrası açıklamıştır. Anılan madde aşağıdaki şekildedir;

Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.<sup>543</sup>

<sup>542</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>543</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

Bu durumda 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin uygulanmayacağı ilk alan taşınmaz rehni tesisine ilişkindir. Bu kural, Türk hukuk sisteminde kabul gören lex commissoria yasağının bir gereğidir. Alacaklı, borcun ifa edilmemesi durumunda rehin hakkını kullanarak rehne konu olan şeyin paraya çevrilmesini ve bedeli ile alacağının tahsil edilmesini isteme imkan ve yetkisine sahiptir.<sup>544</sup> Yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan şirketlerin taşınmaz rehnine ilişkin anılan düzenleme Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki sınırlamalara uymaksızın taşınmaz rehni kurulabileceğine düzenleyen Kanun'un 35/f.2 maddesine paralel bir düzenlemedir.<sup>545</sup> Yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan şirketler açısından bu konuya ilişkin sınırlama getirilmemesi, kanun koyucunun yabancı şirketler lehine tesis edilecek ipoteklerde dahi sınırlama getirmemesinin doğal sonucudur.<sup>546</sup>

Bir diğer 36. maddenin uygulanmayacağı alan, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimleridir. Fakat Ekşi'ye göre "*taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde*" 36. maddenin uygulanmaması sakıncalıdır. Buna göre, yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan şirketler, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesine göre ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecekleri amaç yönünden sınırlandırılmıştır. Ancak, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimleri kanun kapsamından çıkarılırsa, söz konusu taşınmazın şirketin faaliyetlerini yürütmek amacıyla kullanılması şartı da aranmayacaktır. Ayrıca 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı tutulmak kaydıyla, bu yolla edinilen taşınmaz açısından, yetkili makamlardan izin alınmayacak; edinimin ülke güvenliğine uygun olup olmadığı araştırılmayacaktır.<sup>547</sup> Böylece, bu taşınmazların ediniminin ülke güvenliği bakımından önem arz edip etmediği konusunda yapılacak olan araştırma bertaraf edilmiş olacaktır. Ayrıca "*Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimleri*" ifadesi açık bir ifade değildir. Ekşi'ye göre bu ifadeden anlaşılması gereken, yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan tüzel kişiliğe sahip şirket

<sup>544</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 121.

<sup>545</sup> Buna göre, "*Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.*" denilmektedir.

<sup>546</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 205.

<sup>547</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.205

lehine, herhangi bir sınırlama olmaksızın ipotek tesis edilebileceği, ipotek ile teminat altına alınan alacak ödenmezse ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılacağı, yapılan bu takip sonucunda İİK'nın 124/son fıkrası uyarınca yabancı sermayeli şirketin de artırmaya katılarak bu taşınmazı edinebileceği şeklinde yorumlamak gerekmektedir.<sup>548</sup>

Şirketlerin sahip oldukları taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerinin şirket birleşmelerinde ve bölünmelerinde devredilmesi durumlarında Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin uygulanmayacağı da hüküm altına alınmıştır. Şirket bölünmeleri ve birleşmelerinde, taşınmazlar şirketle beraber yeni kurulan veya devralan şirkete geçtiğinden kanun kapsamı dışında tutulmuştur. Ayrıca, Kanun maddesinde örneksime şeklinde sayılan özel yatırım bölgelerinde bulunan taşınmazların mülkiyet hakkı ve bu taşınmazlar üzerinde kurulacak sınırlı ayni haklar açısından da Tapu Kanunu'nun 36. maddesi uygulama alanı bulamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Son olarak ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmayacaktır. Yabancı sermayeli bir banka, kendi alacaklarına mahsuben cebri icradan taşınmaz edinebilecektir, ancak Kanun'a göre bankaların, kredi olarak sayılan işlemler sebebiyle veya alacaklarını tahsil etme amacıyla edindikleri taşınmazları belirli bir süre içinde ellerinden çıkarma yükümlülüğü bulunmaktadır.<sup>549</sup>

Doktrinde, muvazaalı işlemlerin önüne geçilmesi adına, diğer yabancı sermayeli şirketlere de, bankalara uygulanan "*belirli sürede elden çıkarma şartının*" kıyasen uygulanması gerektiği görüşü mevcuttur.<sup>550</sup> Yabancı sermayeli şirketlerin, faaliyet konularına ilişkin taşınmaz edinme zorunluluğu, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde sayılan sınırlamalar sebebiyle esnetilebilecektir. Örneğin, yabancı sermayeli şirket ana sözleşmesine dahil olmayan bir amaç için taşınmaz edinmek

<sup>548</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 206.

<sup>549</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 206.

<sup>550</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 206-207.

istediğinde aslında satım sözleşmesi olan hukuki işlemi borç tahsili olarak göstererek taşınmazı edinebilecektir.<sup>551</sup> Dolayısıyla bu hüküm kanunda açıklık yaratmış olacaktır. Kanaatimizce bu boşluk kıyas ile değil kanuni düzenleme ile tekrar düzenlenmelidir.

Kanun'un m. 36/f.6'ya göre, madde kapsamında edinilen taşınmazlar, ne şekilde kullanıldığı tapu kayıtları belirli aralıklarla valiliklerce izlenmektedir. Tapu Kanunu'nun m. 36/f.7 ise bu maddeye aykırı bir şekilde edinilen veya kullanılan taşınmazlar ve sınırlı aynı hakları düzenlemiştir. Anılan fıkra aşağıdaki şekildedir;

Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.<sup>552</sup>

Bu fıkarda yabancı sermayeli şirketlerin, bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği ve kullanıldığının tespitinden bahsedilmiş, ancak bu tespiti kimin yapacağı ve hangi usul ve esaslar çerçevesinde yapılacağı düzenlenmemiştir. Bu kapsamda Yönetmeliğin<sup>553</sup> 14. maddesine bir düzenleme getirilmiştir. Anılan maddeye göre, yabancı sermayeli Türk şirketinin 36. madde hükümlerine aykırı şekilde edindiği veya kullanıldığı taşınmazın tespitini Valilik tarafından yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Tasfiye süresi ise ilgili Yönetmeliğin 14. maddesinin 2. fıkrasında altı ay olarak belirlenmiştir.

## **3.2. Tapu Kanunu'nda Sözü Edilen Sınırlayıcı Hükümlerin Yer Aldığı Kanunlara Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi**

### **3.2.1. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkında Kanun**

Ülke güvenliği açısından korunması gereken bölgelerde vatandaşların taşınmaz edinmelerine, hatta bu bölgelere serbestçe girmelerine dahi izin verilmezken,

---

<sup>551</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 122.

<sup>552</sup> RGT: 15.05.2012, RGS: 28296.

<sup>553</sup> "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı aynı Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" için bkz. RGT: 16.08.2012, RGS: 28386.

yabancıların bu bölgelerde taşınmaz edinebilmelerinin kabulü mümkün değildir.<sup>554</sup> Bu nedenle, kanun koyucu, 1981 tarihli ve 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu<sup>555</sup> ile yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin bazı sınırlamalar getirmiştir. 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu’na yapmış olduğu atıf nedeniyle de önemli bir yere sahip olan bu Kanun, 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda yabancı kişilerce gayrimenkul edinilmek istenildiğinde; askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait olan bilgiler yetkili makamlar tarafından TKGM’ne gönderileceği, yetkili makamlardan gelen bu bilgileri TKGM’nin taşınmazın tapu kütüğündeki beyanlar hanesine kaydedeceği ve bunun sonucunda tapu işlemlerinin yapılacağına ilişkin hükmüne yer verilmesinden dolayı önem taşımaktadır.<sup>556</sup>

2565 sayılı Kanun’un amacı Kanun’un 1. maddesine göre, “*askerî yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinin kurulması, kaldırılması, ihtiyaç duyulması halinde genişletilmesine*” ilişkin esasları düzenlemektir.<sup>557</sup> 2565 sayılı Kanun sistematığı incelendiği zaman ikili bir ayırım yapıldığı görülecektir. Bu ikili ayırım önemlerine göre derecelendirilen “*askerî yasak bölgeler*” ve “*güvenlik bölgeleri*”dir. Bu bölgelerin sınırının nasıl belirleneceği ise 2565 sayılı Kanun’un 4. maddesinde açıklanmıştır. Anılan madde aşağıdaki şekildedir;

Askeri yasak bölgeler ile özel güvenlik bölgelerinin kurulması hakkındaki Cumhurbaşkanlığı kararı ve askeri güvenlik bölgelerinin kurulması hakkındaki Genelkurmay Başkanlığı kararına ekli uygun ölçekli haritalar ve koordinat listelerinde bu bölgelerin sınırları da belirtilir.<sup>558</sup>

### **3.2.1.1. Askeri Yasak Bölgeler**

2565 sayılı Kanun, kara, deniz ve hava askeri yasak bölgelerinin kurulabileceğini hükme bağlamıştır. Fakat, hava ve deniz askeri yasak bölgeleri, yabancıların taşınmaz

<sup>554</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 102.

<sup>555</sup> RGT: 22.12.1981, RGS:17552.

<sup>556</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 84.

<sup>557</sup> Üçüncü, “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”, s.119.

<sup>558</sup> RGT: 22.12.1981, RGS:17552.

edinmeleri ile doğrudan ilgili olmadığı için, çalışma kapsamı dışında tutulacak ve çalışmada yalnızca kara askeri yasak bölgeler incelenmeye çalışılacaktır.

2565 sayılı Kanun'un askeri yasak bölgeler açısından çıkarılma amacı Kanun'un 1. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Anılan madde aşağıdaki şekildedir;

Yurt savunması bakımından hayati önemi haiz askeri tesisler ve bölgeler ile sınırların, güvenlik ve gizliliğini sağlamak için bunların çevrelerinde, kıyılarında ve havalarında; kara, deniz ve hava askeri yasak bölgelerinin, kurulması, kaldırılması ve gerektiğinde genişletilmesine ilişkin esas ve yöntemlerini düzenlenmek amacıyla çıkarılmıştır.<sup>559</sup>

Yasak bölgelerin tespitini kimin yapacağına ilişkin ise Kanun'un 2. maddesi düzenleme getirmiştir. Bu hükme göre, askeri yasak bölgenin kurulması ve kaldırılması Cumhurbaşkanlığı<sup>560</sup> tarafından tespit edilecek ve askeri yasak bölgelerin, birinci derece askeri yasak bölgeler ve ikinci derece askeri yasak bölgeler olmak üzere ikiye ayrılacaktır. Askeri tesisler ve bölgeler birbirleriyle ilgili ve yakın olması durumu gerektiğinde ayrı ayrı yasak bölge tayin edilmeyip bu tesis ve bölgeler için müşterek ve bir bütün olarak askeri yasak bölge tesis edilebilmekte veya bu şekilde birleştirilmiş olanlar ayrılabilir(m.2/2).

### **3.2.1.1.1. Birinci Derece Askeri Yasak Bölgeler**

Birinci derece askerî yasak bölgeler, yurt savunması açısından önemli olan askeri tesis ve bölgelerde Kanun'da örneksime şeklinde sayılmış olan engel ve işaretlerle belirlenmiş alanların dış sınırlarının en az yüz, en fazla dört yüz metre uzağında kalan alanlar da tesis edilir(m.5/1/a). Birinci derece askeri yasak bölgelerin sınırları kıyıları açısından Kanun'un 5/1/b maddesinde genişletilmiştir. Buna göre, gerekli görülmesi halinde ve kara sınır hattı boyunca en az otuz, en fazla altı yüz metre derinlikteki alanlar da birinci derece askeri bölge olarak belirlenebilecektir.

<sup>559</sup> 2565 sayılı Kanunun 1/a madde metni için bkz. RGT: 22.12.1981, RGS:17552.

<sup>560</sup> "2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 67 nci maddesiyle, bu fıkra da yer alan "Genelkurmay Başkanlığının göstereceği lüzum üzerine Bakanlar Kurulu" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilmiştir."

Savunma ihtiyacı, en az yüz metre ve en fazla dört yüz metre uzağında bulunan kara parçalarının da birinci derece kara askeri yasak bölgesi içine alınması durumu ise 5/f.2 maddesinde hüküm altına alınmıştır. Maddeye göre, *“bu bölgelerin ve arazi şartlarına uyulması, kamu hizmetleri, halkın faydalanması ve geçiş imkanlarının göz önünden bulundurulması gibi durumlarda bu bölgelerin yüz metre olan asgari haddinin daha aşağıya indirilmesi de mümkündür.”* Bu bölgelerin belirtilecek ihtiyaca göre yüz metre olan asgari haddin aşağıya indirebilme yetkisi Kanun’da Cumhurbaşkanı’na verilmiştir. Ancak kara sınır hattı boyunca tesis edilen birinci derece kara askeri yasak bölgeleri aynı maddede bu istisnanın dışında tutulmuştur.

Kara hudut hattı boyunca tesis edilen askeri yasak bölgeler için Kanun’un 5. maddesinde 2005 yılında eklenen 3. fıkra ile, özel bir düzenleme yapılmıştır. Maddeye eklenen ek fıkra ile, kamu yararı bulunması şartıyla kültür, spor, turizm ve eğitim amacıyla kara sınır hattında tesis edilen askeri yasak bölgelerin sınırların Cumhurbaşkanı tarafından daraltılabileceği veya bu bölgelerin tamamen kaldırılabileceği düzenlenmiştir.

Birinci derece kara askeri yasak bölgelerinde bulunan özel mülkiyete konu olan taşınmaz malların kamulaştırılacağı ve yabancıların bu bölgelere geçici olarak girme ve oturmalarına ilişkin izni vermeye Genelkurmay Başkanlığının yetkili olduğu Kanun’un 7. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Anılan maddede kanun koyucu *“bölge içindeki taşınmazlar kamulaştırılır”* demek suretiyle yabancı veya vatandaşa ait olan taşınmaz ayrımı yapmaksızın bütün taşınmazların kamulaştırılacağını hüküm altına aldığından anılan bölgelerde yabancı gerçek kişilerin yeniden bir taşınmaz edinmesi söz konusu olamayacağı açıktır. Başka bir ifadeyle kural olarak bu bölgede özel mülkiyet söz konusu değildir. Bu durumun tek istisnasını ise anılan maddenin ikinci fıkrası ile getirilen, kara sınır hattı boyunca ve kıyılarda tesis edilen birinci derece kara askeri yasak bölgelerde kamulaştırma yapılmasının zorunlu olmayacağına ilişkin hüküm oluşturur. Maddenin 3. fıkrası ile, yerli halkın kamulaştırılma yapılmayacak alanlarda bulunan taşınmazlardan faydalanabilmeleri ve bu bölgelerde bölge içindeki geçiş yollarının güvenliği ve bölgeye girme yasağına ilişkin esasların çıkartılacak bir yönetmelikle belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Anılan maddenin 3. fıkrası gereği bölgede bulunan taşınmazlara ilişkin esaslar 30.04.1983 tarihli Resmî

Gazete’de yayımlanan 83/5949 sayılı Yönetmelik ile belirlenmiştir.<sup>561</sup> Yönetmeliğin, konumuz ile ilgili olan 9/f.2 ve 3’e maddesine göre, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin, birinci derece askeri yasak bölgelerinde taşınmaz edinimi, geçici olsa dahi izin almadan bölgeye girmesi, oturması, çalışması ve taşınmazı kiralaması yasaklanmıştır. Görüleceği üzere, birinci derece askeri yasak bölgelerde kamulaştırma yapılmayan taşınmazlarda dahi yabancıların taşınmaz edinimi yasaklanmıştır.<sup>562</sup>

Yabancılar a ait bölgedeki taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekil ve şartlarının tespit etmeye Cumhurbaşkanı yetkilidir (m. 9/a). Dolayısıyla, Kanun yabancıların var olan taşınmazlarının tasfiyesine ilişkin getirmiş olduğu bu hükümden de anlaşılacağı üzere yabancı gerçek ve tüzel kişilerin birinci derece askeri yasak bölgede yeni bir taşınmaz edinebilmesinden söz edilemeyecektir. Ayrıca, aşağıda da açıklanacağı üzere ikinci derece askeri yasak bölgelerde yabancıların taşınmaz edinmesinin yasaklanmasına ilişkin kuralın varlığı, bu kuralın evleviyetle birinci derece askeri yasak bölgelere uygulanması gerekliliğini ortaya çıkartacaktır.<sup>563</sup> Dolayısıyla yabancıların birinci derece askeri yasak bölgelerinde taşınmaz edinmesi evleviyet kuralı nedeniyle yasak olduğu sonucuna ulaşılabilecektir.

### **3.2.1.1.2. İkinci Derece Askeri Yasak Bölgeler**

İkinci derece askeri yasak bölgeleri Kanun’un 8. maddesine göre, birinci derece kara askeri yasak bölgeleri çevresinde bulunan alanları veya birinci derece askeri yasak bölgesi olacak nitelikte olmadığından ilan edilmeyen fakat yurt savunması bakımından gerekli görülen alanları kapsamaktadır. Maddeye göre, birinci derece kara askeri yasak bölgeleri hudutlarından itibaren beş kilometreye uzaklığa kadar seçilen noktalardan geçirilen hat ile belirtilen sınırlar ikinci derece kara askeri bölgelerin sınırını oluşturmaktadır. Ancak bu mesafe ikinci derece kara askeri bölgelerinin özelliklerinin zorunlu kıldığı hallerde ve bu bölgelerin savunma ihtiyacının olması halinde on kilometreye kadar uzatılabileceği de aynı maddede hüküm altına alınmıştır.

<sup>561</sup> 17.01.1983 Tarihli ve 83/5949 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği için bkz. RGT: 30.04.1983, RGS: 18033.

<sup>562</sup> Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri*, s. 118.

<sup>563</sup> Tanrıvermiş vd., “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 103.

Cumhurbaşkanı, yurt savunması bakımından gerekli gördüğü durumlarda Kanun'un mesafe ile sınırlandırdığı bu bölgelerin dışında ikinci askeri yasak bölgeleri ve bu bölgelerin sınırlarını belirlemeye yetkilidir(m.8/1/b). Ayrıca Cumhurbaşkanı ikinci derece askeri yasak bölgelerinin sınırlarının savaş ve olağanüstü hallerde, gerekli güvenliği sağlayacak yerlere kadar uzatma kararı verebilecektir (m.22).

Kanunda ikinci derece askeri yasak bölgelerde, yabancı/vatandaş ayrımı yapılarak bazı haklar verilmiştir. Buna göre Kanun'un 9/1/a maddesinde Türk vatandaşlarının ikinci derece askeri yasak bölgelerinde seyahat etme, oturma, mesleklerini ve zirai faaliyetlerini yapabilmelerine izin verilmişken, Kanun'un 9/1/b maddesi ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ikinci derece askeri yasak bölgelerinde taşınmaz edinmesi yasaklanmıştır. Öyle ki, daha önceden anılan bölgelerde taşınmaz edinmiş olan yabancıların bu taşınmazları Cumhurbaşkanı'nın kararı ile tasfiye edilebileceği de maddenin devamında hüküm altına alınmıştır. Ayrıca kanun koyucu, yabancıların bu bölgelerde taşınmaz edinmesinin dışında izin almadan geçici dahi olsa bölgeye girmelerini, çalışmalarını, taşınmaz kiralamalarını ve bu taşınmazlarda oturmalarını da Kanun'un 9/1/c maddesi ile yasaklamıştır. Ancak, 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenmiş olan 2644 sayılı Tapu Kanunu 36/3 maddesi ile Genelkurmay Başkanlığının izniyle yabancı şirketlerin askeri yasak bölgede taşınmaz edinebilmesi ve Valiliğin izniyle yabancı şirketlerin özel güvenlik bölgelerinde taşınmaz edinebilmesine ilişkin hükümlere yer verilmesi 2565 sayılı Kanun hükümleri açısından çelişkili sonuçlar doğmasına neden olmaktadır.<sup>564</sup>

Doktrinde, yabancıların birinci derece askeri yasak bölgelerinde taşınmaz edinimini her ne kadar Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda yasaklandığına dair açık bir hüküm olmasa da, kanun koyucunun ikinci derece askeri yasak bölgelerde yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin getirmiş olduğu yasaklama amacına uygun olarak, birinci derece askeri yasak bölgelerde de yabancıların taşınmaz edinemeyecekleri belirtilmektedir.<sup>565</sup>

---

<sup>564</sup> Öztürk, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinme Ehliyeti, s. 145.

<sup>565</sup> Özcan, "Karşılaştırmalı Hukukta Yabancıların Gayrimenkul Edinme Hakkı", s. 162.

### 3.2.1.2. Güvenlik Bölgeleri

2565 sayılı Kanun'un 1/b maddesine göre bu Kanun;

Yurt savunması veya yurt ekonomisine önemli ölçüde katkıda bulunan veya kısmen dahi tahripleri veya devamlı olarak ya da geçici bir zaman için faaliyetten alıkonulmaları halinde milli güvenlik veya toplum hayatı bakımından olumsuz sonuçlar doğurabilecek; diğer askeri tesis ve bölgeler ile kamu veya özel kuruluşlara ait her türlü yer ve tesislerin etrafında güvenlik bölgelerinin kurulması, kaldırılması ve gerektiğinde genişletilmesine ilişkin esas ve yöntemlerin düzenlemek amacıyla çıkarılmıştır.<sup>566</sup>

2565 sayılı Kanun'un güvenlik bölgelerine ilişkin hükümleri incelendiği zaman, güvenlik bölgeleri de kendi içinde, “*özel güvenlik bölgeleri*” ve “*askerî güvenlik bölgeleri*” olmak üzere ikiye ayrıldığı görülmektedir. Kanun'un 3. maddesine göre, Genelkurmay Başkanlığı askeri güvenlik bölgelerini kurma ve kaldırma yetkisine sahipken, Cumhurbaşkanı, kamu ve özel kuruluşların çevresindeki özel güvenlik bölgelerini kurma veya kaldırma yetkisine sahiptir.

Özel güvenlik bölgeleri, kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde kurulabilir(m.20/a). Askerî güvenlik bölgeleri ise, Silahlı Kuvvetlere ait kışla, kıta, karargah, kurum, ordugah ve tesisler ile sualtı ve suüstü tesislerinin, her türlü patlayıcı, yanıcı, akaryakıt ve gizlilik dereceli maddelerin konmasına tahsis edilmiş sabit ve seyyar depo ve cephaneliklerle, bu gibi maddeleri dolduran, boşaltan tesisler ve atış poligonlarının çevresinde; bu yerlerin dış sınırlarından itibaren en fazla dört yüz metreye kadar geçen noktaların birleştirilmesi ile tespit edilecek bölgelerde kurulabilir(m.20/b). Ancak bu bölgelerin birinci derece kara ve deniz askeri yasak bölgesi olarak ilan edilmemiş olması gerekmektedir.

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin olarak, özel güvenlik bölgeleri ve askeri güvenlik bölgeleri hakkında Kanun’un 21. maddesinde ortak bir düzenlemeye gidilmiştir. Buna göre, “*Bölge içindeki gerçek ve tüzel kişilere ait mallar kamulaştırılabilir.*” denilmiştir. Bir başka ifadeyle, vatandaş/yabancı ayrımı yapılmaksızın, bütün gerçek ve tüzel kişilerin güvenlik bölgesindeki taşınmazları

---

<sup>566</sup> RGT: 22.12.1981, RGS:17552.

kamulaştırılabilecektir. Fakat burada kamulaştırılabilir denilerek kesin bir hüküm belirtilmemiş, idareye takdir yetkisi tanınmıştır. Kamulaştırılan bu bölgelere, bu bölgede bulunan tesislerde görev yapanlar ile özel kuruluşlara ait tesislerde, bu konuda yetkili makamın ve askeri güvenlik bölgelerinde yetkili olan komutanlığın yalnızca izin verdiği kişiler girebilir(m.21/c).

Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği'nin 24. maddesinde ise, askeri ve özel güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazların kamulaştırılmaması halinde dahi yabancı gerçek kişilere devredilemeyeceği, kiralanamayacağı ve satılamayacağı hüküm altına alınmıştır.<sup>567</sup> Görüleceği üzere, güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazların kamulaştırılmamış alanlarında yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin getirilen yasaklama, askeri yasak bölgelere ilişkin getirilen yasaklama ile paraleldir.

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin bir diğer düzenleme ise 28. maddesinde getirilmiştir. Buna göre kanun koyucu Cumhurbaşkanı'na, yabancıların izin alınmadıkça kiralayamayacakları ve taşınmaz edinemeyecekleri alanların tespit edilmesinde karar verme yetkisi vermiştir. Cumhurbaşkanı'nın bu tespiti yaparken, askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenleri göz önünde bulundurması gerekliliği de Kanun'da açıkça belirtilmiştir. Bunun yanında Kanun'un 29 maddesi de, yabancıların taşınmaz edinmeyeceği bölgelerde daha önceden edinilen taşınmazların varlığı halinde tasfiye edileceği ve bu taşınmazların tasfiyesine ilişkin işlemlerde Cumhurbaşkanı'na yetki verildiği hüküm altına alınmıştır.

### **3.2.2. Mukabele-i Bilmisil Kanunu**

28.05.1927 tarih ve 1062 sayılı "Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil

---

<sup>567</sup> Üçüncü, "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi", s.123.

Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun"<sup>568</sup>, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin önemli düzenlemeler getirmiştir.

Kanun’un 1. maddesine göre, yabancı devletler idari karar veya istisnai kanunlar ile ülkesinde bulunan Türk vatandaşlarının mülkiyet haklarına kısmen veya tamamen sınırlama getirirlerse, Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nin Cumhurbaşkanı da yasaklama getiren bu devletlerin vatandaşlarının Türkiye’de bulunan taşınmazlarına el konulması, mülkiyet haklarının kısmen veya tamamen sınırlandırılmasına karar verebilecektir.<sup>569</sup> Yalnız Cumhurbaşkanı’nın 1062 sayılı Kanun hükümlerine göre anılan devletlerin vatandaşlarının Türkiye’de bulunan taşınmaz mallarına el konulmasına karar verebilmesi için, anılan devletlerin ülkesinde bulunan Türk vatandaşlarına ait taşınmazların tamamına veya bir kısmına el koymuş olması gerekmektedir.<sup>570</sup> Mukabe-i bilmisil tedbiri, yabancı devletin haksız tutum ve davranışıyla ülkesinde bulunan Türk vatandaşlarının haklarına tedbir uygulaması halinde, bu tutumundan vazgeçmesi için başvurulmuş bir uygulamadır. Dolayısıyla Kanun’un amacı yabancılara hak tanımamak veya tanınmış olan haklardan mahrum etmek değildir. Bu nedenle, yabancıların Türkiye’de edinmiş oldukları taşınmazlara el konulmuş olması yabancıların bu taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkının tamamen sona erdiğini ifade etmemektedir.<sup>571</sup> Mukabele-i bilmisil uygulamalarını devletlerin vatandaşlarını korumak için kullandığı yaptırım aracı olarak nitelemek yanlış olmayacaktır.

Mukebele-i bilmisil uygulamaları Danıştay tarafından idari yargı denetimi dışında tutulmuş ve gerekçe olarak ise mukebele-i bilmisilin siyasi nitelikli bir tedbir olduğunu kabul etmiştir.<sup>572</sup> Uygulamada da Danıştay, yabancıların Türkiye’de edinmiş oldukları taşınmazlara ilişkin, *Mukabele-i Bilmisil Kanunu* kapsamında uygulanan mukabele-i

---

<sup>568</sup> 1062 sayılı ‘Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiye’deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun’ metni için bkz. RGT: 15.06.1927, RGS: 608.

<sup>569</sup> Asar Aydoğan, *Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları*, (Ankara:Turhan Yayınevi, 2006), s. 28.

<sup>570</sup> Çelikel ve Öztekin, *Yabancılar Hukuku*, s. 301.

<sup>571</sup> Üçüncü, “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”, s.126.

<sup>572</sup> Çelikel ve Öztekin, *Yabancılar Hukuku*, s.301. Danıştay 1. Dairesi’nin 14.10.1931 tarihli, 1931/29 E., 1931/2504 K. sayılı kararında, “(...) mezkûr muamele devletin siyasî icraatından olup, idarî muamelat dışında bulunmasına binaen Danıştayca tetkik edilemez..”

bilmisil tedbiri nedeniyle açılan davaları görev yönünden reddetmiştir.<sup>573</sup> Ancak 3.5.1968 tarihli Danıştay Dava Daireleri Kurulu Kararı'nda bu uygulamadan vazgeçilmiş ve bu tür işlemlerin dava konusu yapılabileceğini belirtmiştir.<sup>574</sup> Danıştay Dava Daireleri Kurulunun 3.5.1968 tarihli kararı aşağıdaki şekildedir;

Davalı idarenin mevzuun Hükümetin siyasi takdir yetkisi içine girdiği ve bu sebeple rüyet edilemeyeceği yolundaki defî oybirliğiyle varit görülmeyerek işin esasına geçildi... Davacı vekilinin 1062 sayılı Kanun'un Anayasa'ya aykırılığı iddiası ise, Anayasa'nın 13. maddesindeki "bu kısımda gösterilen hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlandırılabilir" hükmü ve devletler hukukunun umumi prensiplerinin mukabele-i bilmisil müessesesine yer vermesi karşısında esasen varid değildir.<sup>575</sup>

Danıştay Dava Dairelerinin vermiş olduğu bu karar neticesinde önceden siyasi nitelikte bir tedbir olarak görülen Mukabele-i Bilmisil Kanun'un uygulanmasından doğan uyuşmazlıkların dava konusu edilebilecekleri sonucuna ulaşılabilmektedir.

Cumhurbaşkanı kararıyla mukabele-i bilmisil uygulamaları kapsamında yabancılara ait taşınmazlara el konulmasıyla elde edilecek gelir, yabancı devletlerde idari karar veya istisnai kanun hükümleri ile taşınmazları elinden alınan Türk vatandaşlarına zarar gördüklerini belgelerle ispat etmeleri şartıyla ispat ettikleri zarar oranında dağıtılacağı<sup>576</sup> maddenin son fıkrasında hüküm altına alınmıştır.

Mukabele-i bilmisil uygulamaları yabancı devletlerin haksız tutum ve davranışlarından vazgeçirmeyi hedeflediği için herhangi bir devlet ile vatandaşlık bağı

<sup>573</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 96; şurayı Devlet 1. Daavi Dairesi, 29/2504, KT. 14.10.1931, T.C. şurayı Devlet, Kararlar Mecmuası, Sayı:6, Birinci Kanun 1938 İstisari Kararlar, Ankara, 1938, s. 122. Danıştay söz konusu kararda; "...Sona eren Çarlık uyruklu ve beyaz Rus olduğunu belirten talep sahibinin malı hakkında gerçekleştiğini iddia ettiği durumun 1062 sayılı kanun kapsamında mukabele-i bilmisil nedeniyle yapıldığı anlaşılmalı ve söz konusu işlem; Devletin icraatı siyasisinden olup idari işlem sınırları dışında bulunması nedeniyle şurayı devletçe incelenemeyeceğinden, istidanın (dilekçenin) reddine..." yönelik karar verilmiştir.

<sup>574</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 140.

<sup>575</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.140; DDK, E. 1967/52, K. 1968/379, T. 3.5.1968; Güven Dinçer, Erol Çırakman ve Nejat Necipoğlu, *Danıştay Kararları 1967-1968-1968*, (Ankara:Yarıaçık Cezaevi Matbaası, 1969), s. 393.

<sup>576</sup> Bilici, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı", s. 89; Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*, s. 127.

olmayan vatansızlara bu hükümler uygulanmayacaktır.<sup>577</sup> Bu hükmün uygulanmayacağı diğer kişiler ise bir vatandaşlığı Türk vatandaşı olan birden fazla vatandaşlığa sahip olan kişilerdir. Zaten bir vatandaşlığı Türk vatandaşlığına ait olduğu için her ne kadar diğer vatandaşlığına ait devletlere yasak getirilirse getirilsin bu kişiler etkilenmeyecektir.

Mukabele-i bilmisil tedbirinin uygulandığı devletler; Arnavutluk, Bulgaristan, Lübnan, Suriye ve Yunanistan olarak karşımıza çıkmaktadır.<sup>578</sup> Suriye Devleti'nin 1939, 1942, 1957 ve 1966 yıllarındaki tutumlarından dolayı Türkiye'de bulunan Suriye vatandaşlarına o tarihler itibariyle yetkili merci olan Bakanlar Kurulu tarafından mukabele-i bilmisil tedbirleri uygulanmıştır.<sup>579</sup> Dolayısıyla Suriye vatandaşları, 1939 yılından beri Türkiye'de taşınmaz edinmemişlerdir. Suriye vatandaşları mukabele-i bilmisil tedbirlerinin uygulandığı dönemde yalnızca mahkemedен karar almak suretiyle miras intikal işlemlerini yapabilmektedirler.<sup>580</sup> 1966 yılından beri Suriye vatandaşlarının adına kayıtlı olan taşınmazların gelirleri ve bu taşınmazların idaresi Maliye Bakanlığına verilmiştir.<sup>581</sup>

Türkiye'nin uygulamış olduğu mukabele-i bilmisil tedbirleri örneklerinden bir diğer önemli olanı ise Yunanistan'a uygulanan tedbirlerdir. 1062 sayılı Kanun'a dayalı olarak çıkarılan 2.11.1964 tarih ve 6/3801 sayılı Kararname<sup>582</sup> ile Türkiye'de taşınmaz edinmiş olan Yunan vatandaşlarının bu taşınmazlar üzerindeki tasarruf haklarının durdurulduğu ve bu taşınmazlardan elde edilecek gelirlerin bloke edileceği hüküm altına alınmıştır.<sup>583</sup> Ancak bu durumun tek istisnası Türk asıllı Yunan vatandaşları bu hükmün kapsamı dışında tutulmuştur.<sup>584</sup> Ancak 1062 sayılı Kanun'un 1. maddesinin vermiş olduğu yetki ile 1964 tarihinde çıkarılan, Rum asıllı Yunan vatandaşlarına

---

<sup>577</sup> Bilici, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı", s.90; Levi, *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmeleri*, s. 132.

<sup>578</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.137-142; Sargın, *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmaları*, s.147-156.

<sup>579</sup> Güven, "Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyraklı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35'inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi", s. 263.

<sup>580</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 142.

<sup>581</sup> Fendoğlu, *Yabancı Sermaye ve Yabancı Mülk Satışı*, s. 112.

<sup>582</sup> İşbu Kararname Resmi Gazete'de yayımlanmamıştır.

<sup>583</sup> Üçüncü "Yabancı Uyraklı Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi", s. 135.

<sup>584</sup> Çelikel ve Gelgel, *Yabancılar Hukuku*, s. 303.

mukabele-i bilmisil tedbirinin uygulanacağına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı, Davos zirvesinin ardından 1988 yılında yürürlükten kaldırılmıştır.<sup>585</sup>

2012 tarihinde 6302 sayılı Kanun değişikliği nedeniyle TKGM bir talimat yayınlamıştır.<sup>586</sup> Talimata göre Cumhurbaşkanı Kararı<sup>587</sup> çıkana kadarki süreçte yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de sınırlı aynı hak ya da taşınmaz mal edinmek istemeleri halinde bu taleplerine ilişkin başvuruların alınacağı fakat gerek işbu yeni başvurular ve gerekse daha önce başvurusu alınmış olan fakat henüz sonuçlandırılmamış olan başvurulara ilişkin herhangi bir işlem yapılmayarak işlemlerin bekletilmesi gerektiği ifade edilmiştir.<sup>588</sup> Daha sonra, TKGM, bir talimat daha yayımlayarak, istisnai hükümler getirmiştir. Bu talimatta Türk vatandaşlarına yapılan devir işlemleri ve miras intikalleri ile KKTC vatandaşları, yabancı sermayeli şirketler, mavi/pembe kart sahiplerinin Türkiye’de taşınmaz edinmesi durumunda Cumhurbaşkanı Kararı’nın beklenmeyeceği hüküm altına alınmıştır.<sup>589</sup>

### 3.2.3. Özel Öğretim Kurumları Kanunları

Türkiye’de özel öğretim kurumlarına dair ilk düzenleme 08.06.1965 tarihli ve 625 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu ile yapılmıştır. Fakat, 14.02.2007 tarihinde

---

<sup>585</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 141.

<sup>586</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 98;

<sup>587</sup> 2012 yılında çıkarılan bu talimatta her ne kadar Bakanlar Kurulu’na yetki verildiğini yazılmış olsa da 2018 tarihinde 698 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Tapu Kanunu madde 35/1 ve 3’üncü fıkralarında Bakanlar Kurulu’na verilen belirleme yetkilerinin Cumhurbaşkanı ait olacağı yönünde değişiklik yapılmıştır.

<sup>588</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 98 dipnot: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Daire Başkanlığı’nın 350/638 sayılı ve 21.05.2012 tarihli Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi konulu talimatı mevcuttur. Buna göre: Tapu Kanunu’nda 2012 yılında değişiklik yapıldığı vurgulanmıştır. Bu değişikliğe göre; “*kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecek ülke uyruğundaki yabancı gerçek kişilerin ülkemizde sınırlı aynı haklar ya da taşınmaz mallar edinebilmelerine imkân tanınmıştır. Madde metninde belirtildiği üzere bu hususta Bakanlar Kurulu Kararı çıkana kadarki süreçte yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde sınırlı aynı haklar ya da taşınmaz mallar edinmek istemeleri halinde bu taleplerine ilişkin başvuruların alınacağı belirtilmiştir. Gerek işbu yeni başvurular ve gerekse daha önce başvurusu alınmış olan fakat henüz sonuçlandırılmamış olan başvurulara ilişkin herhangi bir işlem yapılmayarak işlemlerin bekletilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bakanlar Kurulu kararının çıkması ile söz konusu karar doğrultusunda taleplerin yeniden değerlendirileceği*” yönünde talimat verilmiştir.

<sup>589</sup> Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün daha sonra yayınladığı 350-353/676 sayılı talimat için bkz. Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 142,143.

yürürlüğe giren 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu'nun<sup>590</sup> 14. maddesi ile 625 sayılı Özel Öğretim Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır.<sup>591</sup>

5580 sayılı Kanun'a göre, yabancıların açabilecekleri okullar; milletlerarası özel öğretim kurumları, yabancılar okulu ve azınlık okulları olmak üzere üçe ayrılmıştır. Öncelikle Kanun'da geçen milletlerarası özel öğretim kurumu ile ifade edilmek istenenin ne olduğunu belirlemek yerinde olacaktır. Kanun'un 2. maddesine göre milletlerarası özel öğretim kurumu, “*yalnız yabancı uyruklu öğrencilerin devam edebilecekleri özel öğretim kurumlarını,*” ifade etmektedir. Görüldüğü üzere, kurumun uluslararası nitelik kazanmasını sağlayan unsur, eğitim göreceğ öğrencilerin yabancı devlet vatandaşlığına sahip olmalarıdır.<sup>592</sup> Dolayısıyla Türk vatandaşı gerçek veya tüzel kişiler tarafından milletlerarası özel öğretim kurumları açılırsa bile bunlara devam edecek öğrencilerin yalnızca yabancı olması halinde, bu kurum milletlerarası nitelik kazanacaktır.

Milletlerarası özel öğretim kurumlarının Türkiye'de açılabilmesi Cumhurbaşkanı'nın iznine bağlıdır (m.5/1/a). Yabancı gerçek veya tüzel kişiler milletlerarası özel öğretim kurumlarını doğrudan açabilecekleri gibi Türk vatandaşları ile ortaklık yapmak suretiyle de açabileceklerdir(5/1/a).

Yabancıların açabileceği özel öğretim kurumlarından ikincisi ise yabancı okullardır. Yabancı okulların tanımı Kanun'un 2/d maddesinde “*yabancılar tarafından açılmış özel okullar*” şeklinde yapılmıştır. Görüleceği üzere, yabancı okullar yabancı gerçek ve tüzel kişilik ayrımı yapılmaksızın yabancılar tarafından açılmış olan özel okulları ifade etmektedir. Yabancı okulların, okul arazisi edinmesine ilişkin hüküm ise Kanun'un 5/b maddesinde belirtilmiştir. Buna göre, Cumhurbaşkanı'nın izni ile yabancı okullar, yeni arazi edinebilecek ve var olan arazilerinin kapasitelerini en fazla beş misline kadar artıracaklardır. Yabancı okullar, Milli Eğitim Bakanlığının izni ve üzerinde kuruldukları araziler genişletilmemek şartı ile mevcut arazi üzerindeki binaların kapasitelerini en çok bir mislini geçmemek üzere artıracak veya

<sup>590</sup> RGT: 14.2.2007, RGS: 26434.

<sup>591</sup> Özcan, “Karşılaştırmalı Hukukta Yabancıların Gayrimenkul Edinme Hakkı”, s. 165.

<sup>592</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 129-130.

yenileyebileceklerdir. Fakat belirtilen bu haller dışında, yabancı okullar taşınmaz edinemeyeceklerdir.

Kanun'un 5. maddesinde yabancı okulların Türkiye'de edinmiş oldukları taşınmazların elden çıkarılmasına ilişkin özel sınırlamalar getirilmiştir. Maddeye göre, yabancılar tarafından açılacak özel öğretim kurumlarına tahsis edilen taşınmaz malların devredileceği kurumlar, Millî Eğitim Bakanlığı veya eğitim verme amacıyla TMK hükümlerine göre kurulan vakıflar olmak üzere sınırlandırılmıştır. Dolayısıyla, maddenin lafzından yabancı okulların sahip oldukları taşınmazı Kanun'da sayılan kurumlar dışındaki kişilere devredemeyeceği sonucuna ulaşmak mümkündür. Yabancı okullar, sahip oldukları taşınmazları kurucularının veya yetkililerin önerisi ve Cumhurbaşkanı'nın izni ile devredebileceklerdir. Yabancı okullara ait taşınmazların TMK'ya göre kurulan bir vakfa devrine ilişkin o tarih itibarıyla izin merci olan Bakanlar Kurulunun 2010/947 sayılı Kararı da bu duruma verilebilecek en güzel örnektir. Anılan örnek aşağıdaki şekildedir;

5580 sayılı Kanun kapsamında faaliyette bulunan Amerikan Bord Heyeti kuruculuğundaki Özel Üsküdar Amerikan Lisesi, Özel İzmir Amerikan Koleji ve Özel Tarsus Amerikan Koleji'nin üzerinde faaliyet gösterdikleri gayrimenkullerin, 5580 sayılı Kanun'un 5. maddesi gereğince Sağlık ve Eğitim Vakfına devri, Bakanlar Kurulunca 27.09.2010 tarihli kararlarla uygun bulunmuştur.<sup>593</sup>

Özel Öğretim Kurumları Kanunu'nun yukarıda açıklanan 5/b'nin birinci ve beşinci bendinin Anayasa'ya aykırılığı dolayısıyla 2010 yılında iptali ve yürütmesinin durdurulması amacıyla AYM'ye dava açılmıştır. İptal isteminin gerekçesinde ise, uluslararası ilişkilerde karşılıklılık koşulunun aranmasının; devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik haklarının doğal sonucu ve eşitliği sağlayan denge aracı olmasına vurgu yapılmıştır. Ayrıca Kanun'da yabancı okulların Türkiye'de taşınmaz ediniminde ve taşınmazların kapasitelerini beş misline kadar artırabilme yetkisinin karşılıklılık şartına bağlanmaksızın yalnızca Bakanlar Kurulunun<sup>594</sup> iznine bağlanması ve bu taşınmazların devrinde ise Bakanlar Kurulunun izniyle yabancı okulların kurucularının veya yetkililerinin önerisiyle, Millî Eğitim Bakanlığı'na ya da kuruluş

<sup>593</sup> Özcan, "Karşılaştırmalı Hukukta Yabancıların Gayrimenkul Edinme Hakkı", s.167

<sup>594</sup> "2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 177 nci maddesiyle bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinin (1) numaralı alt bendinde, (b) bendinin (1) ve (5) numaralı alt bentlerinde yer alan "Bakanlar Kurulunun" ibareleri "Cumhurbaşkanının" şeklinde değiştirilmiştir."

amaçları eğitim vermek olan TMK'ya göre kurulan vakıflara devredilme hak ve yetkisinin tanınmasının eşitliği ve bu dengeyi bozacağı sebeplerinden hukuk devleti ilkesine, Anayasa'nın başlangıç kısımlarına, Anayasa'nın üstünlüğü ve bağlayıcılığı ilkesine de aykırı bir durum ortaya çıkmasına yol açtığını belirtmiştir. AYM iptal başvurusunu reddetmiş ve gerekçeli kararında<sup>595</sup>, yabancı okulların sahip oldukları taşınmazların vakıflara devredilebilmesi için kanunun bazı şartlar öngördüğünden bahsetmiştir. Buna göre mahkeme, TMK'ya göre kurulan Vakıfın öncelikle hukuki ve fiili mütekeliyet esasına göre ve eğitim vermek amacıyla kurulmuş olması gerektiğini, devredilen bu kurumların eğitim ve öğretim özelliklerini dikkate alınarak korunması faydalı görülenlerin Milli Eğitim Bakanlığın'ca belirlenecektir. Dolayısıyla, yabancı okulların sahip olduğu taşınmazların Milli Eğitim Bakanlığının ya da kuruluşu mütekeliyet ilkesine dayanan ve amacı eğitim vermek olan vakıfların intikaline ilişkin olan kuralda, ayrıca karşılıklılık ilkesine yer verilmemesinde Anayasa'ya aykırılık bulunmadığından iptal istemini reddetmiştir.<sup>596</sup>

5580 sayılı Kanunu'nun 2/e maddesine göre azınlık okulları, *“Rum, Ermeni, Musevi azınlıklar tarafından kurulmuş, Lozan Antlaşması ile güvence altına alınmış ve kendi azınlığına mensup Türkiye Cumhuriyeti uyruklu öğrencilerin devam ettiği okul öncesi eğitim, ilköğretim ve ortaöğretim özel okulları”*<sup>597</sup> şeklinde tanımlanmıştır. Azınlık okullarına ilişkin Kanun'un 5/c maddesinde şu düzenleme getirilmiştir;

23/8/1923 tarihli ve 340 sayılı Kanun'a bağlı Antlaşmanın 40 ve 41 inci maddeleriyle ilgisi bulunan okulların özellik göstermesi gereken hususları yönetmelikle tespit edilir. Bu yönetmelik, ilgili ülkelerin bu konulardaki mütekeliyet mevzuat ve uygulamaları dikkate alınmak suretiyle hazırlanır. Yönetmelikte belirtilmeyen hususlarda Resmi okullar mevzuatı uygulanır. Bu okullarda yalnız kendi azınlığına mensup Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının çocukları okuyabilir.<sup>598</sup>

---

<sup>595</sup> RGT: 30.10.2010, RGS: 27744

<sup>596</sup> Kutlay, “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”, s. 108-109.

<sup>597</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s.131.

<sup>598</sup> RGT: 14.2.2007, RGS: 26434.

### **3.3. Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinmesine İlişin Özel Durumlar**

Yabancı gerçek kişilerin, Türkiye'de taşınmaz edinmesi bazı kişiler açısından özellik arz etmektedir. Bu kişiler, Türk vatandaşları ile eşit işlem gören yabancılar, özel statülü yabancılar ve Osmanlı Hanedan üyeleri olmak üzere üç başlıkta incelenebilir. Fakat, Osmanlı Hanedan üyelerine ilişkin daha önce yapılan açıklamalar nedeniyle, tekrara düşmemek adına, Osmanlı hanedan üyeleri bu bölümde incelenmeyecektir. Bu nedenle iki başlıkta, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine ilişkin özel durumlara değinilecektir.

#### **3.3.1. Türkiye'de Taşınmaz Ediniminde Türk Vatandaşları ile Eşit İşlem Gören Yabancılar**

##### **3.3.1.1. Mavi Kart Sahibi Yabancılar**

403 sayılı TVK, 2009 yılında 5901 sayılı TVK<sup>599</sup> ile yürürlükten kaldırılmıştır. Türk vatandaşlığından ayrılmak istememesine rağmen sosyal ve ekonomik sebeplerle bulunduğu ülkenin vatandaşlığını kazanmak isteyen kişileri korumak amacıyla mülga 403 sayılı TVK'nın 29. maddesinde düzenleme mevcuttu. Bu düzenleme, 7.6.1995 tarih ve 4112 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir.<sup>600</sup> Daha sonra yapılan 5203, 5901 ve 6304 sayılı Kanuni düzenlemelerle bu kişilerin hukuki statüsü tekrar düzenlenmiştir. 2012 tarihli 6304 sayılı düzenleme ile 5901 sayılı TVK'nın son düzenlemesinde doğumla Türk vatandaşı olup vatandaşlıktan çıkma izni ile Türk vatandaşlığını kaybeden kişilere ilişkin düzenleme yapılmıştır. TVK'nın 28. maddesi ile yapılan bu düzenleme aşağıdaki şekildedir;

Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoyları, bu maddede belirtilen istisnalar dışında Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler. Millî güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklıdır.<sup>601</sup>

<sup>599</sup> RGT: 12.06.2009, RGS: 27256

<sup>600</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.231.

<sup>601</sup> RGT: 12.06.2009, RGS: 27256

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve bu kişilerin üçüncü dereceye kadar olan altsoyları, diğer yabancılardan ayırt edilmiş olanlar ve bu maddede sayılan istisnalar dışında, Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanabilecekleri hüküm altına alınmıştır. Görüleceği üzere, mavi kart sahipleri Türk vatandaşlarıyla eşit işlem yapabilme hakkına sahiptir. Dolayısıyla, bu kişilerin taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinimlerinde, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki şartlar değil, Türk vatandaşlarının taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinme şartları göz önünde bulundurulacaktır.

TVK'nın 28/1 maddesinde dikkat çeken bir diğer husus ise, altsoya ilişkin sınırlandırmadır. Anılan maddeye göre, doğumla Türk vatandaşı olup çıkma izni ile Türk vatandaşlığını kaybeden kişilerin üçüncü dereceye kadar olan altsoyları bu maddeden yararlanabilecektir. Ancak bu sınırlamaya TVK 28/4 maddesinde istisna getirilmiştir. Buna göre, *“Cumhurbaşkanı gerekli görmesi halinde üçüncü dereceden itibaren hangi dereceye kadar olan altsoyların bu maddede tanınan haklardan faydalanabileceğini belirleyebilir.”* Dolayısıyla Cumhurbaşkanı'nın gerekli görmesi halinde üçüncü derecenin devamı derecelerde bulunan altsoylar da konumuzla alakalı olarak Türk vatandaşları gibi Türkiye'de taşınmaz edinebileceklerdir.

Türk vatandaşlığını doğumla kazanıp çıkma izni ile kaybeden kişilerin ve bunların üçüncü dereceye kadar olan altsoylarının, talep etmeleri halinde belirtilen haklardan yararlanabileceklerini gösteren Mavi Kart düzenlenir(m.28/6). Fakat bu madde hükümlerinden yararlanmak isteyen altsoy, üstsoyu ile aralarında soy bağının bulunduğunu belgelendirmesi gerekmektedir(m.28/5). Bu Kart, 21/2/1963 tarihli ve 210 sayılı Değerli Kağıtlar Kanunu kapsamındadır.

TVK'nın 46. maddesinde, *“Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Cumhurbaşkanı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir.”* denilmektedir. Cumhurbaşkanı'nın TVK 46. madde gereği çıkarmış olduğu Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik, taşınmazlara ilişkin düzenleme getirmiştir. Taşınmazlara ilişkin Yönetmeliğin 52. maddesi aşağıdaki şekildedir;

Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenlerin ve kendileri ile birlikte işlem gören çocuklarının; millî güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam edecekler...Bu kişilerin Türkiye'deki ikamet, seyahat, çalışma, yatırım, ticari faaliyet, miras, taşınır ve taşınmaz iktisabı ile ferağı gibi konulara yönelik işlemler, ilgili kurum ve kuruluşlarca Türk vatandaşlarına uygulanmakta olan mevzuat çerçevesinde yürütülür.<sup>602</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, TVK'nın 28. maddesini destekler nitelikte olan mavi kart sahibi kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesi Türk vatandaşları ile eşit olacağı şeklinde düzenlenmiştir.

Sonuç olarak, TVK'ya göre doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler, kaybetme anında yabancı sıfatını kazansalar da bu kişilere tanınan özel statü sayesinde miras, taşınır ve taşınmaz iktisabı ile ferağı gibi konularda, Türk vatandaşları ile aynı mevzuata tabi olacaklardır.

### 3.3.1.2. KKTC Vatandaşları

YUKK 2/2 maddesine göre, Türkiye Cumhuriyeti'nin taraf olduğu uluslararası antlaşmaların ya da özel kanunlarda mevcut hükümlerin olması halinde, bu kanun ve antlaşmaların öncelikle uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Türkiye ile KKTC arasında imzalanmış olan “*Türkiye Cumhuriyeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşmanın*”<sup>603</sup> varlığı nedeniyle KKTC vatandaşlarına YUKK hükümleri büyük ölçüde uygulanmayacağı anlaşılmaktadır. Anılan bu ikili anlaşmaya göre, KKTC vatandaşlarının, Türkiye'de taşınmaz edinirken Türk vatandaşları ile eşit muamele göreceği hüküm altına alınmıştır.<sup>604</sup> Anlaşmanın 4. maddesinde, “*KKTC vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz mal satın alma işlemleri kolaylaştırılacaktır.*” hükmüne yer verilmiştir.

<sup>602</sup> RGT: 6.04.2010, RGS: 27544

<sup>603</sup> 99/13783 sayılı “*Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ile Türkiye Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşmanın Onaylanması Hakkında Karar*”, RGT:06.01.2000, RGS: 23928; 4465 sayılı uygun bulma Kanunu, KT:03.11.1999 RGT:11.11.1999 RGS: 23873.

<sup>604</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.238.

Konuya ilişkin 2000 yılında Bakanlar Kurulu Kararı yayınlanmış ve daha sonra ise 2012 yılında TKGM Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı 12 numaralı bir genelge yayınlamıştır.<sup>605</sup> Bu genelgede Bakanlar Kurulu Kararı da dikkate alınarak, KKTC uyruklu kişilerin, Türkiye'de satın alma, miras ya da mülkiyetin naklini gerektiren bir sözleşme yapmak suretiyle taşınmaz mal edinmek istemeleri halinde Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılacakları belirtilmiştir. KKTC vatandaşı olan kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimine ilişkin talepleri de kanuni sınırlamalara ilişkin hükümlerden muaf tutulacak ve Tapu Müdürlükleri bu talepleri doğrudan sonuçlandıracaktır.<sup>606</sup> Dolayısıyla, yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin sınırlayıcı hükümler getiren 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile 2644 sayılı Tapu Kanunu KKTC vatandaşlarına uygulanmayacaktır.<sup>607</sup>

### **3.3.2. Özel Statülü Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi**

#### **3.3.2.1. Mülteciler**

Türkiye, "Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair 1951 Cenevre Konvansiyonu'na" ve 1967 Protokolü'ne taraftır.<sup>608</sup> BM'nin öncülük ettiği Cenevre Sözleşmesi'nin amacı; temel hak ve hürriyetleri düzenleyen İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi karşısında ayırım yapılmaksızın tüm insanların bu haklardan yararlanmasını sağlamaktır.<sup>609</sup>

Cenevre Sözleşmesi'nde konumuz ile bağlantılı olarak mültecilerin Türkiye'de taşınmaz edinmelerine ilişkin Sözleşme'nin 13. maddesi ile bir düzenleme getirilmiştir. Anılan madde aşağıdaki şekildedir;

Taraf Devletler, menkul ve gayrimenkul mülkiyet edinme ile buna bağlı diğer hakları, menkul ve gayrimenkul mülkiyete ait kira ve diğer sözleşmelerle ilgili hakları, her mülteciye, mümkün olduğu kadar müsait ve her halde genel olarak aynı koşullardaki yabancılarla sağlanandan daha az müsait olmayan bir şekilde uygulayacaktır.<sup>610</sup>

<sup>605</sup> TKGM 2012/12 nolu 06 .08.2012 tarihli Genelge

<sup>606</sup> Genelgenin tam metni için bkz. TKGM 2012/12 nolu 06 .08.2012 tarihli Genelge [https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2012-12\\_3.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2012-12_3.pdf)

<sup>607</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 238.

<sup>608</sup> Konvansiyon için bkz. RGT: 5.9.1961, RGS: 10898; Protokol için bkz. RGT: 5.8.1968, RGS: 12968.

<sup>609</sup> Karakaya Parlakyıldız, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri", s. 39.

<sup>610</sup> Sözleşmenin tamamına ulaşmak için bkz. RGT: 5.9.1961, RGS: 10898.

Sözleşme'nin 13. madde metnine göre, mülteciler ile yabancı bir memleketin vatandaşı arasında ayırım yapılmaması gerektiği vurgulanarak mülteciler korunmaya çalışılmıştır. Bu durumda mültecilerin de yabancılar ile aynı koşullarda taşınmaz mülkiyeti edinebileceği hüküm altına alınmıştır. Mültecilerin, yabancılarla eşit haklara sahip olması gerekliliğinin istisnası Cenevre Konvansiyonu'nun 7/2 maddesiyle getirilmiştir. Anılan maddeye göre, bütün mültecilerin sözleşmeye taraf devletlerin ülkesinde üç sene ikamet etmesi halinde kanuni karşılıklılık şartı aranmaksızın haklardan yararlanabilecekleri hüküm altına alınmıştır. Fakat 6302 sayılı Kanuni değişiklik ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde karşılıklılık şartının kaldırılmasıyla birlikte, mülteciler bakımından Cenevre Sözleşmesi'nde aranan karşılıklılık şartı aranmayacaktır. Ancak bu kişilerin taşınmaz ediniminde, mülteci olduğunu ve en az üç sene Türkiye'de ikâmet ettiğini resmi belge ile kanıtlayan kişilerin Tapu Kanunu'nda geçen kanuni sınırlamalara uyma şartını yerine getirerek Türkiye'de taşınmaz edinebileceğini söylemek mümkündür.<sup>611</sup>

1966 yılında Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Protokol, BM Genel Kurulu'nda kabul edilmiştir. Protokolün 8. maddesinde sözleşmeye taraf olan devletler, mültecilere ekonomik menfaatleri konusunda vatandaşı olduğu devlete karşı uyguladığı yaptırımları uygulamamayı taahhüt etmektedirler.<sup>612</sup> Böylece ülkesindeki sıkıntılardan kaçan mülteci, ülkesi nedeniyle mağdur edilmemektedir. Dolayısıyla, mültecilere karşı mukabele-i bilmisil tedbiri uygulanmayacak ve bu kişilerin ülkesine taşınmaz edinmeye ilişkin bir yaptırım uygulandığında mülteci bundan etkilenmeyecektir.<sup>613</sup>

Sonuç olarak, mülteciler iç hukuk bakımından yabancı sayılmaktadırlar. Özel statüye sahip olan mülteciler, ülkede bulunan diğer yabancılarla aynı haklara sahip olduğundan, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki ve diğer kanunlardaki sınırlamalara uymak şartıyla Türkiye'de taşınmaz edinebilecektir.

---

<sup>611</sup> Üçüncü, "Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi", s. 13.

<sup>612</sup> Öztürk, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinme Ehliyeti", s. 14.

<sup>613</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 239.

### 3.3.2.2. Göçmenler

5543 sayılı İskan Kanunu'nun 9. maddesine göre göçmenlere, şehir, kasaba ve köylerde, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca hazırlanacak plan ve projeye uygun olarak; öncelikle konut ve arsa, esnaf, sanatkar ve tüccarlara, geçimlerini sağlayacak işyeri ve arsası ile işletme kredisi verilebileceği ifade edilmiştir. Aynı Kanun'un 19. maddesinde ise vali ve kaymakamlar, bu Kanun'a göre verilen taşınmazların temlikine yetkili kılınmıştır.

Kanun'un 21. maddesi, bu Kanun'a göre göçmenlere verilen taşınmaz malların, temlik tarihinden itibaren borcun tamamı ödenmesi şartıyla satım, bağışlama, rehin, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi koyma ve hacze konu yapma tasarruflarının göçmenler tarafından yapılabileceğini hüküm altına almıştır. Eğer göçmenler, borcun tamamını ödemezlerse, taşınmazların tapu kütüklerinin beyanlar hanesine, bu yönde belirtme yapılacaktır. Tapu kaydına yapılan bu belirtme, borçlandırma bedelinin tamamı, temlik tarihinden itibaren beşinci yılın sonunda başlamak üzere ödenirse, kaldırılacağı da aynı maddede hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca Türkiye tarafından 13 Ocak 1999 tarihinde imzalanan ve 26/4/2001 tarihli ve 4662 sayılı Kanun ile onaylanması uygun bulunan "BM Tüm Göçmen İşçiler ve Aile Bireylerinin Haklarının Korunması Hakkında Uluslararası Sözleşmesi"nde<sup>614</sup> de göçmenlerin taşınmaz mülkiyeti hakkı uluslararası koruma altına alınmıştır. Buna göre anılan Sözleşme'nin 15. maddesine göre, göçmen işçi veya aile ferdi, hiçbir surette taşınmaz edinme hakkından keyfi bir şekilde mahrum bırakılamayacaktır. Ayrıca, eğer yabancı ülkenin kanunları gereği, göçmen işçinin veya aile ferdinin sahip olduğu taşınmaz, kısmen veya tamamen kamulaştırılırsa, bedelinin tam bir şekilde ödenmesi gerekliliği de hüküm altına alınmıştır.

---

<sup>614</sup> RGT: 8.07.2004, RGS: 25516.

### 3.3.2.3. Vatansızlar

Vatansız Kişilerin Statüsüne İlişkin Sözleşme'nin<sup>615</sup> 13. maddesinde, sözleşmeye taraf olan devletler, taşınır ve taşınmaz mal edinimi, bunlara bağlı haklar ile kira ve benzeri sözleşmeler bakımından vatansız kişilere mümkün olduğu kadar müsait ve herhalde yabancılara tanınandan daha az müsait olmayan bir muamelenin yapılması gerekliliği hüküm altına alınmıştır.<sup>616</sup>

Vatansızlara ilişkin mevzuatımızda açık bir düzenleme olmamasına rağmen, karşılıklılık şartı aranmaksızın sınırlayıcı kanuni hükümlere uygun olmak koşuluyla taşınmaz mal ve sınırlı ayni hak edinebiliyorlardı. Tapu Kanunu'nda 6302 sayılı Kanuni düzenleme ile karşılıklılık şartının da kaldırılması ile birlikte diğer yabancılarla eşit şartlara sahip olmuşlardır. Ancak bunun tek istisnası, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin yeniden düzenlenmesi ile birlikte, "*Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülke vatandaşı olma*" şartıdır. Dolayısıyla vatansızlar, Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülke vatandaşı olma şartı hariç diğer şartları yerine getirdikleri takdirde Türkiye'de taşınmaz edinebileceklerdir.

Sonuç olarak vatansızların, 2644 sayılı *Tapu Kanunu*'nun 35. maddesi hükümleri ve Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu gibi özel kanunlarla getirilen sınırlamalara uygun olmak şartıyla Türkiye'de sınırlı ayni haklara ve taşınmaz mallar edinebilmelerine müsaade edilecektir.

### 3.4. Yabancı Dernek ve Vakıfların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi

5253 sayılı Dernekler Kanunu'nun 5. maddesine göre,

Yabancı dernekler, Dışişleri Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle İçişleri Bakanlığının izniyle Türkiye'de faaliyette veya işbirliğinde bulunabilir, temsilcilik veya şube açabilir, dernek veya üst kuruluş kurabilir veya kurulmuş dernek veya üst kuruluşlara katılabilirler.<sup>617</sup>

<sup>615</sup> RGT: 24.10.2014, RGS: 29156. Yür. Tar.: 24.06.2015.

<sup>616</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s.240.

<sup>617</sup> RGT. 23.11.2004, RGS: 25649

Aynı Kanun'un 22. maddesine göre ise “*Dernekler genel kurullarının yetki vermesi üzerine yönetim kurulu kararıyla taşınmaz mal satın alabilir veya taşınmaz mallarını satabilirler.*” Fakat bu maddede, yabancı dernekleri kast edip etmediği anlaşılmamaktadır. Kanun’un 36. maddesi incelendiğinde ise “*Bu Kanun hükümleri; yabancı dernekler ile merkezleri yurt dışında bulunan dernek ve vakıf dışındaki kar amacı gütmeyen kuruluşların Türkiye'deki şube veya temsilcilikleri hakkında da ceza hükümleri ile birlikte uygulanır.*” şeklinde düzenleme ile karşılaşılmaktadır. Madde metninde, yabancı dernekler ile merkezleri yurt dışında bulunan dernek ve vakıf dışındaki kar amacı gütmeyen kuruluşların Türkiye'deki şube veya temsilcilikleri hakkında da anılan Kanun hükümlerinin uygulanacağını hüküm altına alındığı görülmektedir. Acaba 5253 sayılı Dernekler Kanunu'ndaki bu hükümlerden hareketle, yabancı derneklerin Türkiye'deki taşınmaz mal edinme konusunda bir sonuca varılabilir mi?<sup>618</sup> Kanaatimizce, kanun koyucu, yabancı derneklerin Türkiye'de taşınmaz edinmesini isteseydi ayrıca düzenleme yapardı. Bu nedenle bizce 5253 sayılı Dernekler Kanunu'na göre yabancı derneklerin Türkiye'de taşınmaz edinmesi mümkün değildir.

Dernekler Yönetmeliği'nin 22. maddesi aşağıdaki şekildedir;

Yabancı vakıflar, uluslararası alanda işbirliği yapılmasında yarar görülen hallerde, karşılıklı olmak koşulu ile Dışişleri Bakanlığının ve gerektiğinde ilgili diğer kurumların da görüşü alınmak suretiyle, Bakanlığın izniyle Türkiye'de faaliyette veya işbirliğinde bulunabilir, temsilcilik veya şube açabilir, üst kuruluşlar kurabilir, kurulmuş üst kuruluşlara katılabilir veya kurulmuş vakıflarla işbirliği yapabilirler.<sup>619</sup>

Bahsi geçen şartları sağlayan bu vakıfların, TMK hükümlerine göre kurulan vakıflar hakkında uygulanan mevzuata tabi olacağı da aynı maddede hüküm altına alınmıştır. Görüleceği üzere, derneklerde olduğu gibi yabancı vakıfların taşınmaz edinmelerine ilişkin 5253 sayılı Dernekler Kanunu'nda açık bir düzenleme olmadığı için taşınmaz edinemeyecekleri sonucuna ulaşmak yanlış olmayacaktır. Fakat burada yabancı vakfi ve yabancılar tarafından Türkiye'de kurulan vakfı birbirinden ayırmak gerekir. Buna göre, yabancı vakıf, Dernekler Yönetmeliği'nin 4. maddesinde “*merkezleri yurt dışında bulunan vakıflar*” şeklinde tanımlanırken, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 5.

<sup>618</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, 164.

<sup>619</sup> RGT: 31.03.2005, RGS: 25772

maddesine göre, merkezleri Türkiye’de olup kurucuları yabancı olan vakıflar ise “*yabancılar tarafından Türkiye’de kurulan vakfı ifade etmektedir.*” şeklinde tanımlanmıştır. Yabancıların, 20.02.2008 tarih 5737 sayılı Vakıflar Kanunu’nun 5. maddesine göre, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde vakıf kurabilecekleri hüküm altına alınmıştır. Ancak yabancıların Türkiye’de vakıf kurulabilmesi için hukuki ve fiili müteakabiliyet şartlarını sağlaması gerekmektedir. Türkiye’de kurulan kurucularının çoğunun yabancı olduğu vakıfların taşınmaz edinmesine ilişkin ise 5737 sayılı Vakıflar Kanunu’nun 12/son maddesinde düzenleme yapılmıştır. Buna göre, “*kurucularının çoğunluğu yabancı uyruklu olan vakıfların, taşınmaz mal edinmeleri hakkında, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35 inci maddesi uygulanacağı*” hüküm altına alınmıştır. Görüleceği üzere, Türkiye’de kurulan bir vakıf sırf kurucularının yabancı olmasından dolayı Tapu Kanunu’na göre taşınmaz edinebilecekse Türkiye’de şubesi olan yabancı vakıfların da evleviyetle 2644 sayılı Tapu Kanunu’na tabi olması gerektiği sonucuna ulaşmak yanlış olmayacaktır.

Yabancı dernek ve vakıfların, Türkiye’de taşınmaz edinmemesine ilişkin bir diğer kanuni düzenleme ise 2644 sayılı Tapu Kanunu’dur. 2644 sayılı Tapu Kanun’da yapılan son düzenleme ile 35. maddede, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketler dışında kalan tüzel kişilerin taşınmaz edinmeyeceği ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Aynı şekilde TKGM’de 17.7.2008 tarihli ve 1662-2008/12 sayılı Genelgesi’nde, tüzel kişiliği olan veya olmayan yabancı dernek veya vakıfların Türkiye’de taşınmaz edinmeyeceklerini öngörmüştür.<sup>620</sup>

Sonuç itibariyle Vakıflar Kanunu’nun Tapu Kanunu’na atıf yapması, Tapu Kanunu’nun ise yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki kişi ve toplulukların taşınmaz edinmesinin açıkça yasaklanması ve Dernekler ve Vakıflar Kanunu’nda yapılan incelemelerde yabancı dernek ve vakıfların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin düzenlemelerin olmadığı tespit edildiğinden yabancı dernek ve vakıfların Türkiye’de taşınmaz edinmeyeceği kanaatindeyiz.

---

<sup>620</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*, s. 166.

### 3.5. Özel Kanunlarda Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimine İlişkin Yapılan Düzenlemeler

#### 3.5.1. Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun 1994 yılında yürürlüğe girmiştir.<sup>621</sup> Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunu’nun yabancılara gayrimenkul satışı başlıklı 14. maddesi ile yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin özel bir düzenleme yapılmıştır. Buna göre “*Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak özelleştirme uygulamaları çerçevesinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere gayrimenkul satışı ve devri mütekeliyet esasları göz önünde tutularak yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabidir.*” denilmektedir. Anılan madde, özelleştirme kapsamındaki tüm işletmelerin, yabancılar tarafından edinilebileceğinin hukuksal dayanağını oluşturmaktadır. Madde metninde, yabancı gerçek ve tüzel kişi ayrımı yapılmadığına dikkat edilmelidir. Dolayısıyla yabancı gerçek ve tüzel kişilere, kanun hükümlerine göre özelleştirme yapılması halinde taşınmazların satışı ve devri mümkün kılınmıştır. Fakat Kanun yabancıların özelleştirilen bu taşınmazların satış ve devrinin mümkün olabilmesi için iki şart aramıştır. Birinci şart, *karşılıklılık* şartı iken ikinci şart ise *yürürlükteki mevzuat hükümleridir*.

Madde metnindeki ilk şart olan karşılıklılık esası ele alındığı zaman, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinimi konusunda temel kanun kabul edilen 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda yapılan 6302 sayılı Kanuni düzenleme ile karşılıklılık şartının kaldırıldığı görülmektedir. Bu durumda, yabancılar 4046 sayılı Kanun kapsamında bir taşınmaz edinmek istedikleri zaman 4046 sayılı Kanun’un 14. maddesi gereği karşılıklılık şartını yerine getirmek zorundayken, Tapu Kanunu’na göre taşınmaz edinirken böyle bir şart aranmayacaktır.<sup>622</sup> Fakat burada dikkat edilmelidir ki 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun karşılıklılık ilkesi kaldırması 2012 yılında düzenlenen 6302 sayılı Kanun ile getirilmiştir. Kanunun yürürlük tarihi olan 1994 yılından 2012 yılına kadar, karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında herhangi bir problem olmadığı söylenebilir.

<sup>621</sup> RGT: 27.11.1994, RGS: 22124.

<sup>622</sup> Karakaya Parlakyıldız, “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri”, s. 152.

Madde metninde aranan bir diğer şart ise yürürlükteki mevzuat hükümlerine uyma şartıdır. Bu durumda yürürlükte bulunan Tapu Kanunu'nun, Askeri Yasak Bölgeler Kanunu gibi kanunlar Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun kapsamında yabancı gerçek ve tüzel kişilere yapılacak taşınmaz satış veya devrinde göz önünde bulundurulmak zorunda olduğu anlaşılmaktadır. Ancak Kanununun 14. maddesi yabancı tüzel kişiler açısından sorun teşkil etmektedir. Tapu Kanunu'nun 35'inci maddesine göre, *“Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler.”* denilmektedir. Tapu Kanunu, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz ediniminde özel kanun hükümlerine atıf yaparken, 4046 sayılı Kanun'un 14. maddesi de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul mal edinimleri yürürlükteki mevzuat hükümlerine tabi tutmuştur. Bu konuya ilişkin Doğan, 2644 sayılı Kanun ile 4046 sayılı Kanun'un, yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin genel kanun olduklarını ve her iki genel kanunun da, özel kanunlara gönderme yapmış olduğunu ancak konu ile ilgili özel kanunlarda bir düzenleme olmadığını ve kanun koyucunun bu hükmü koyarken bilinçli davrandığından hareketle, anılan yabancı tüzel kişilerin, özelleştirme kapsamındaki yerleri satın almalarının istenmediği sonucuna varılması gerektiğini ifade etmiştir.<sup>623</sup> Kanaatimizce de iki kanunun da özel kanunlara gönderme yapmış olması ve özel kanunlarda ise bu konu ile ilgili herhangi bir düzenleme yapılmamış olması nedeniyle, anılan tüzel kişilerin, özelleştirme kapsamındaki yerleri satın alınmasının istenmediği sonucuna varılmıştır.

### 3.5.2. Maden Kanunu

1982 Anayasası'nın 168. maddesinde madenlere ilişkin bir düzenleme vardır. Buna göre,

Tabii servetler ve kaynaklar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bunların aranması ve işletilmesi hakkı Devlete aittir. Devlet bu hakkını belli bir süre için, gerçek ve tüzel kişilere devredebilir. Hangi tabii servet ve kaynağın arama ve işletmesinin, Devletin gerçek ve tüzel kişilerle ortak olarak veya doğrudan gerçek ve tüzel kişiler eliyle yapılması, kanunun açık iznine bağlıdır. Bu durumda gerçek ve tüzel kişilerin uyması gereken şartlar ve Devletçe yapılacak gözetim, denetim usul ve esasları ve müeyyideler kanunda gösterilir.<sup>624</sup>

<sup>623</sup> Vahit Doğan, *Türk Yabancılar Hukuku*, (Ankara:Savaş Yayınevi, 2016) s.242.

<sup>624</sup> RGT: 09.11.1982 RGS: 17863

Görüleceği üzere madenler, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve madenlerin aranması ve işletilmesi, devlete aittir. Ancak devlet bu hakkı belirli süreler için gerçek ve tüzel kişilere devredebilir. Devlet gerçek ve tüzel kişilerin ortak olarak veya doğrudan madenin kaynağını araması ve işletilmesi izninin açıkça kanunla verileceği de hüküm altına alınmıştır. Anayasa'nın 168. maddesi ile Maden Kanunu'na<sup>625</sup> atıf yapmıştır.

Maden Kanunu'nun 4. maddesi ile Anayasa'ya paralel bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre “*madenler, devletin hüküm ve tasarrufu altında olup, içinde buldukları arzın mülkiyetine tabi değildirler.*” Görüleceği üzere madenlerin bulunduğu taşınmazların arzın mülkiyeti devlete aittir, dolayısıyla, vatandaşların dahi sahip olamadığı bu mülkiyete yabancıların sahip olması söz konusu değildir.

Kanunun 6. maddesinde kimlerin maden hakkı olduğu sayılmıştır. Buna göre, “*medeni hakları kullanmaya ehil T.C. vatandaşları, Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliği haiz şirketler, bu hususta yetkisi bulunan kamu iktisadi teşebbüsler ile müesseseler, bağlı ortaklıklar ve iştirakler ile diğer kamu kurum, kuruluş ve idareleri*” maden hakkına sahiptir. Görüleceği üzere, yabancı gerçek ve tüzel kişilere maden hakkı kanunda verilmemiştir. Kanun'un 46. maddesine göre ise, madenin yer aldığı taşınmaz özel mülkiyete konu olması durumunda maden hakkı sahibine anılan taşınmaz üzerinde irtifak ve/veya intifa hakkı talep etme yetkisi tanınmıştır. Kanun maden hakkı sahibini sınırlı olarak sayması ve maden hakkı sahipleri içerisinde yabancı gerçek ve tüzel kişileri olmaması nedeniyle, bu kişilerin madenin yer aldığı taşınmaz üzerinde intifa ve/veya irtifak hakkı talep yetkisi de yoktur. Ancak, burada dikkat edilmesi gereken bir husus vardır. Buna göre, maden hakkı “*madencilik yapabileceği statüsünde yazılı Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe haiz şirketleri*” kapsamaktadır. Dolayısıyla, bu şirketler kapsamına yabancı sermaye mevzuatına istinaden Türkiye'de kurulan şirketler de dahil edilebileceğinden bu kişiler de maden hakkı sahibi olabileceklerdir.<sup>626</sup> Böylece, maden hakkı verilen yabancı sermayeli şirketlere, madenlerin yer aldığı taşınmazlar üzerinde irtifak ve/veya intifa hakkı da verilebilecektir.<sup>627</sup>

<sup>625</sup> 3213 sayılı, “Maden Kanunu” RGT: 15.06.1985 RGS: 18785.

<sup>626</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi*, s. 211.

<sup>627</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi*, s. 211.

Sonuç olarak, yabancı gerçek ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişilerin Maden Kanunu'na göre Türkiye'de taşınmaz edinemediği gibi, bu kişilere taşınmazlar üzerinde irtifak ve intifa hakkı da tanınmaz. Yabancı sermayeli şirketlerde ise, eğer yabancı sermayeli şirket Türkiye'de kurulmuşsa, artık anılan taşınmazlar üzerinde irtifak ve intifa hakkı sahibi olabileceklerdir.

### 3.5.3. Türk Petrol Kanunlarında Yapılan Düzenlemeler

6491 sayılı Türk Petrol Kanunu'nun 3. maddesine göre, *“Türkiye'deki petrol kaynakları Devletin hüküm ve tasarrufu altındadırlar.”* hükmüne yer vererek madenlerin olduğu gibi petrol kaynaklarının da mülkiyetinin Devlete ait olduğu hüküm altına alınmıştır. Kanun'un 10. maddesinde taşınmazlara ilişkin aşağıdaki hükme yer verilmiştir;

Petrol hakkı sahibi; arama veya işletme ruhsatında veya civarında petrol işlemleri için gerekli arazinin kullanma hakkını, arazi özel mülkiyet konusu ise anlaşma, anlaşmazlık durumunda kamulaştırma yoluyla, arazi Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında ise Maliye Bakanlığından bedeli karşılığında kiralamak, irtifak hakkı tesis etmek veya kullanma izni almak ve ruhsatına kaydedilmek suretiyle elde edebilir.<sup>628</sup>

Madde metninden de anlaşılacağı üzere, petrol hakkı sahibi, kanunda anılan taşınmazlarda mülkiyet edinemeyecek ancak kullanım hakkı ve irtifak hakkı elde edebilecektir. Kanun'un 22/5 maddesinde ise, *“Bu Kanundaki esaslara uygun olmak şartıyla, sermaye şirketlerine veya yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişilerine araştırma izni, arama ruhsatı ve işletme ruhsatı verilir.”* denilmektedir. 6491 sayılı Kanun'un 10 ve 22. maddelerinde anılan hükümler birlikte değerlendirildiğinde, yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişileri, araştırmaları kapsamında bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edebileceklerdir. Fakat yabancı gerçek ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişilerin, 6491 sayılı Kanun'a göre taşınmaz edinmesi veya sınırlı ayni hak edinmesi mümkün değildir.

---

<sup>628</sup> RGT: 11.06.2013, RGS: 28674.

Petrollere ilişkin bir diğer Kanun ise 4.12.2003 yılında yürürlüğe girmiş olan 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu'dur.<sup>629</sup> Kanun'un 3. maddesinde petrol ile ilgili faaliyetlerin yapılması için lisans alma zorunluluğu getirilmiştir. Lisans alma zorunluluğunun muafiyeti ise anılan maddenin devamında Enerji Piyasası Kurumu geliştireceği ilkeler ve ölçütlere göre belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Lisans alma zorunluluğu olan özel hukuk tüzel kişiler, TTK hükümlerine tabi olacaktır. Türk Parasının Kıymetini Koruma hakkındaki mevzuata göre Türkiye'de piyasa faaliyetlerinde bulunan ve yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişileri, Türkiye'deki faaliyetleri bakımından Türkiye'de yerleşik sayılacakları da aynı maddede hüküm altına alınmıştır. Kanunun 11. maddesi ile, mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin ayrı bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre Kanun'un 11/a maddesinde, "*Petrol Piyasası Kanunu kapsamındaki tesisler için gerekli arazi, arsa ve binalara ilişkin hak veya mülkiyet edinimleri öncelikle anlaşma yolunun denenmesi gerektiği*" ifadelerine yer verilmiştir. Ancak Kanunda öngörülen faaliyetlerin gerektirmesi halinde kamulaştırma yoluyla da anılan taşınmazların hak ve mülkiyetlerinin edinilmesi mümkündür. Eğer kamulaştırma yolu tercih edilirse, kullanım hakkı lisans sahibine, mülkiyet hakkı ise Hazine'ye ait olacaktır. Kullanma hakkı, lisans süresi için tapu siciline kaydedilmektedir. Kanun'un 11/b maddesi ise gayri ayni hak tesisini ve arazilerin kiralanmasına ilişkin düzenleme getirmiştir. Buna göre kamuya ait bir taşınmaz, tüzel kişilerin faaliyetleri ile alakalı ise, bedeli tüzel kişiler tarafından ödenmek suretiyle taşınmazlar üzerinde gayri ayni hak tesisi ve kiralanabilmesi için talepte bulunabilecekler. Bu istek Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nca incelendiği ve uygun görüldüğü takdirde, Kurum ilgili kanunlar uyarınca ihtiyaca göre intifa, irtifak, üst hakkı veya uzun süreli kiralama yoluna gidilebilecektir.

Dolayısıyla, Türkiye'de piyasa faaliyetlerinde ve yabancı devletler mevzuatına göre sermaye şirketi niteliğinde bulunan özel hukuk tüzel kişileri, Petrol Piyasası Kanunu'na göre Türkiye'de taşınmaz edinemeyecek ancak sınırlı ayni hak tesisini kanunda sayılanlarla sınırlı olarak elde edebilecektir. Fakat yabancı gerçek ve kanunda

---

<sup>629</sup> 5015 sayılı "*Petrol Piyasası Kanunu*" RGT: 20.12.2003, RGS:25322

tanımı yapılan tüzel kişilerin dışındaki tüzel kişiler, Petrol Piyasası Kanunu'na göre Türkiye'de taşınmaz edinemeyecek ve sınırlı aynı hak tesis edemeyeceklerdir.

Üçüncü ve son petrole ilişkin kanun 4586 sayılı, 23.06.2000 tarihli Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun'dur.<sup>630</sup> Transit petrol boru hattı projesi ile ilgili olarak Kanun'un 8/a maddesine göre, *“Boru hattı güzergâhı ve diğer tesislere ilişkin olarak arazi ile ilgili yapılması gereken etüt, izin, kamulaştırma ve diğer işlemleri yürütmek üzere, Cumhurbaşkanı bir kamu kurum veya kuruluşunu görevlendirebilir.”* hükmüne yer verilmiştir. Kanun'un 8/a maddesinde göre görevlendirilen bu kamu kurum ve kuruluşları 8/e maddesine göre, kamulaştırma ve/veya diğer iktisapları, mülkiyet edinme veya taşınmaz üzerinde bağımsız ve sürekli haklar dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi şeklinde yapabilir. Tesis edilen bu haklar ise Kanun'un 8/h maddesine göre, proje kapsamında petrol hakkı sahiplerine devir ve tahsis edilebilirler. Dolayısıyla, petrol hakkı sahibinin yabancı gerçek veya tüzel kişi olması durumunda, 4586 sayılı Kanun'a göre, boru hattı güzergahı ve diğer tesislere ilişkin olan arazi üzerinde irtifak hakkı tesis edilebilecektir. Kanun'un 12. maddesine göre, bu Kanun kapsamındaki hususlara ilişkin milletlerarası antlaşmalarda yer alan konulara; 2644 sayılı Tapu Kanunu, Çevre Kanunu, ve diğer kanunların sınırlayıcı hüküm getiren ilgili maddelerin uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır. Sonuç olarak, yabancı petrol hakkı sahibi milletlerarası antlaşmalara uygun olarak, Türkiye'de 4586 sayılı Kanun'a göre irtifak hakkı tesis edebilecek ve Türk mevzuatında yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin olan sınırlayıcı hükümlerin uygulanmasından muaf olacaktır.

#### **3.5.4. Elektrik Piyasası Kanunu**

6446 sayılı, 14/3/2013 tarihli Elektrik Piyasası Kanunu'nun<sup>631</sup> 2. maddesine göre, *“Bu Kanun; elektrik üretimi, iletimi, dağıtımı, toptan veya perakende satışı, ithalat ve ihracatı, piyasa işletimi ile bu faaliyetlerle ilişkili tüm gerçek ve tüzel kişilerin hak ve yükümlülüklerini kapsar.”* Madde metninden de anlaşılacağı üzere, kanun koyucu yabancı ve vatandaş ayrımı yapmaksızın, tüm gerçek ve tüzel kişileri kanun kapsamına dahil etmiştir.

---

<sup>630</sup> 4586 sayılı *“Petrolün Boru Hatları ile Transit Geçişine Dair Kanun”* RGT: 29.06.2000, RGS: 24094

<sup>631</sup> 6446 sayılı, *“Elektrik Piyasası Kanunu”* RGT: 30.03.2013 RGS: 28603.

Kanunun 3/t maddesine göre “*lisans, tüzel kişilere piyasada faaliyet gösterebilmeleri için bu Kanun uyarınca verilen izni*” ifade ederken, 3/t bendine göre “*önlisans, üretim faaliyetinde bulunmak isteyen tüzel kişilere, üretim tesisi yatırımlarına başlamaları için gerekli onay, izin, ruhsat ve benzerlerinin alınabilmesi için belirli süreli verilen izni*” ifade etmektedir.

Kanunun 19/f.1 ve f.2 maddesinde, lisans ve önlisans sahiplerinin enerji piyasasında üretim ve dağıtım faaliyetlerini gerçekleştirmek için edinebilecekleri taşınmazlara ilişkin düzenleme getirilmiştir. Buna göre Kanun’un 19/f.1,2 maddesinde, önlisans veya lisans sahibi özel hukuk tüzel kişileri, önlisans ve lisans konu faaliyetleri için gerekli olan taşınmazı üretim faaliyetleri için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan, dağıtım faaliyetleri için ise TEDAŞ’tan talep edecektir. Kurumlar taşınmaz talebini değerlendirecek ve uygun görülmesi halinde üretim konusunda Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu, dağıtım konusunda ise TEDAŞ tarafından kamu yararı kararı yerine geçen ve herhangi bir makamın onayına ihtiyaç duyulmadan işlem yapılabilecek, karar alabilecektir. Kamulaştırılan bu taşınmazlar maddenin devamında kamu kurum veya kuruluşu adına, bunların bulunmaması durumunda ise Hazine adına tescil edileceği hükme bağlanmıştır. Anılan bu taşınmazlar, önlisans ve lisans sahibi özel hukuk tüzel kişilerinin ihtiyacı olması durumunda lisans süresi ile sınırlı olmak üzere Hazine adına tescil edilen veya niteliği gereği tapuda terkin edilen taşınmazlar üzerinde Hazine taşınmazlarının idaresinden sorumlu tutulan kamu kurumu tarafından, taşınmazlar üzerinde lisans sahipleri adına bedelsiz irtifak ve kullanma hakkı tesis edilebilecektir.

Sonuç olarak, yabancı tüzel kişiler, elektrik piyasasında üretim veya dağıtım faaliyetlerinde bulunmak amacıyla Türkiye’de lisans ve önlisans almaları durumunda, önlisans ve lisansa konu olan faaliyetleri için arazi üzerinde kamulaştırma talep edebileceklerdir. Kamulaştırılan bu taşınmaz üzerinde ise sınırlı aynı haklardan olan irtifak ve kullanma hakkını alabileceklerdir. Fakat yabancı gerçek ve tüzel kişiler, bu kanun kapsamında da taşınmaz mülkiyetini edinemeyeceklerdir.

### 3.5.5. Turizmi Teşvik Kanunu

1982 tarihli 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun<sup>632</sup> 3. maddesinde turizm işletmeleri, "Türk veya yabancı uyruklu, gerçek veya tüzel kişilerce birlikte veya ayrı ayrı gerçekleştirilen ve turizm sektöründe faaliyet gösteren ticari işletmeler" şeklinde tanımlanmıştır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere turizm işletmeleri yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişiler tarafından da edinilebilecektir. Turizm sektörünün düzenlenmesinde, geliştirilmesinde, dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturulmasında konumuz ile ilgili olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinimi ve bunların kullanımı önem arz etmektedir. Buna göre anılan Kanun'un 8/d maddesi, taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımından bahsetmiş ve yabancı gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak edinme hakkı tanımıştır. Anılan madde aşağıdaki şekildedir;

Bakanlığın tasarrufuna geçen taşınmazları (C) fıkrası<sup>633</sup> uyarınca tespit edilmiş olan şartlarla Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Bakanlık yetkilidir. Bu taşınmazlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi ve bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Bakanlığın uygun görüşü üzerine, Maliye Bakanlığınca belirlenen koşullarla ve bu Bakanlık tarafından yapılır.<sup>634</sup>

Bahsi geçen bakanlık, Kanun'un 3. maddesinde Kültür ve Turizm Bakanlığı olarak belirlenmiştir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere, Kültür ve Turizm Bakanlığı, kendi tasarrufuna geçen taşınmazları, yabancı gerçek ve tüzel kişilere tahsis edebileceği veya bu taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edebileceği hüküm altına alınmıştır. Maddenin 8/e bendi ise "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 Cumhurbaşkanı kararı ile istisna edilebilir." hükmüne yer vermiştir. Madde metninde geçen yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köy sınırları içerisinde taşınmaz mal edinimini yasaklayan 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi, 4916 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır. Bu durumda, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin, turizm amaçlı

<sup>632</sup> 2634 sayılı, Turizmi Teşvik Kanunu, RGT: 16.03.1982 RGS: 17635.

<sup>633</sup> Madde 8/c için bkz. RGT: 16.03.1982 RGS.

<sup>634</sup> RGT: 16.03.1982 RGS: 17635.

yatırım yapmayı istemeleri halinde, Cumhurbaşkanı'nın kararı ile yalnızca 2644 sayılı Tapu Kanunu'ndaki sınırlamalardan muaf tutulabileceklerdir. Görüleceği üzere, kanun koyucu, Türkiye'de turizm yatırımı veya turizm işletmesi faaliyetinde bulunan yabancıların taşınmaz edinimini kolaylaştırmış ve vatandaş ile yabancı işletmeci arasında eşitlik sağlamıştır.<sup>635</sup>

### 3.5.6. Milli Parklar Kanunu

2873 sayılı, 9/8/1983 tarihli Milli Parklar Kanunu'nun<sup>636</sup> 8. maddesinde, gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine, kamu yararı olmak şartıyla ve plan dahilinde, turizm bölge, alan ve merkezleri dışında kalan milli parklar ve tabiat parklarında, turistik amaçlı bina ve tesisler yapmak üzere Maliye Bakanlığının görüşü alınmak şartı ile Orman ve Su İşleri Bakanlığınca bu kişilere izin verilebileceği hüküm altına alınmıştır. Ancak, milli park ve tabiat parklarının gelişme planları kesinleşmeden bu Kanunda sözü edilen izin verilemeyeceği de aynı maddede hüküm altına alınmıştır. Anılan bu izin kanunda kırk dokuz yıla sınırlandırılmıştır. Dolayısıyla, gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine tesis edilecek intifa hakkı, en fazla kırk dokuz yıl için geçerli olacaktır. Maddenin devamında Kanunun bu hükmüne bir istisna getirilmiş ve eğer intifa hakkı sahibi işletme başarılı olmuşsa ve bu başarısı Kültür ve Turizm Bakanlığınca belgelenmişse, Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından tesisin rayiç değeri üzerinden belirlenecek bedelle intifa hakkının süresi doksan dokuz seneye kadar uzatılabilecektir.

Sonuç olarak, kanun gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin vatandaşlığına ilişkin herhangi bir düzenleme yapmamıştır. Bu nedenle yabancı gerçek ve tüzel kişilerin bu Kanun kapsamında olan taşınmazlar üzerinde alınan izinler sonucunda, intifa hakkı tesis edilebileceği hüküm altına alınmıştır.

<sup>635</sup> Ekşi, *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı*, s. 214.

<sup>636</sup> 2873 sayılı "Milli Parklar Kanunu", RGT:11.08.1983 RGS: 18132.

### 3.5.7. Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu

5225 sayılı, 14/7/2004 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu'nun<sup>637</sup> kapsamı 2. maddede “*münhasıran bu Kanunun amacına yönelik faaliyetlerde bulunmak üzere kurulan yerli veya yabancı tüzel kişilerin yatırım veya girişimlerinin teşvik edilmesi, belgelendirilmesi ve denetlenmesi işlemlerine ilişkin usul ve esasları kapsar.*” şeklinde belirlenmiştir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere, yabancı tüzel kişiler de, bu Kanunun amacına uygun faaliyetlerde bulunabilecek ve bu kişilerin yatırım ve girişimlerde bulunması teşvik edilecektir.

Kanunun 5. maddesinde kültür yatırımı ve girişimleri için teşvik unsurları belirlenmiştir. Bu unsurlardan birisi de taşınmaz mal tahsisidir. Kanunen taşınmazların tahsisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilendirilmiştir. Bu taşınmaz malların tahsis edilmesi, kiralanması ve bu taşınmazlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmesine ilişkin esaslar ile süreler, taşınmaz malın bulunduğu yer itibariyle bedeller, hakların sona ermesi ve diğer şartlar, Bakanlık ve Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na bağlı olmaksızın müştereken tespit edilecektir (m.5/a). Tahsis edilen bu taşınmaz mallar üzerine yapılan yapı, tesis ve müstemilat, tahsisi iptal edilmiş olan veya tahsis süresi sona ermiş olan taşınmazlar açısından bedelsiz bir şekilde Hazineye intikal edeceği de aynı maddede hüküm altına alınmıştır.

Dolayısıyla, yabancı tüzel kişiler, 5225 sayılı Kanun'a göre, taşınmaz malları tahsis, kiralama ve bunlar üzerinde bağımsız ve sürekli üst hakkı elde edebileceklerdir. Yabancı gerçek kişilere ise böyle bir hak verilmemiştir.

### 3.5.8. Doğrudan Yabancı Yatırımcılar Kanunu

4875 sayılı, 5/6/2003 tarihli Doğrudan Yatırımcılar Kanunu'nun<sup>638</sup> 2. maddesinde yabancı yatırımcıların kimler olacağı düzenlenmiştir. Buna göre, Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapan, yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarını ve yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ve uluslararası kuruluşlar yabancı yatırımcı kapsamındadır.

<sup>637</sup> 5225 sayılı, “Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu” RGT: 21.07.2004 RGS: 25529.

<sup>638</sup> 4875 sayılı “Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu” RGT: 17.06.2003 RGS: 25141.

Doğrudan yabancı yatırımcı ise, yurt dışından ve yurt içinden yabancı yatırımcı tarafından getirilen yatırımları ifade etmektedir (m.2/b)

Kanun'un 3. maddesinin a ve b bendine göre, yabancı yatırımcılar tarafından Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapılması serbest bırakılmış ve yabancı yatırımcıların yerli yatırımcılarla eşit haklara sahip olacakları hüküm altına alınmıştır. Ancak uluslararası anlaşmalar ve özel kanun hükümleri saklı tutulmuştur. Doğrudan yabancı yatırımcıların yatırımları için gerekli olan taşınmazların kamulaştırılması ve devletleştirilmesi, yürürlükteki mevzuat gereğince; kamu yararı gerekmesi ve karşılıkları ödenmesi koşuluna bağlanmıştır. Ancak Kanun metninde yabancı yatırımcıların taşınmaz edinebileceğine ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır.

4875 sayılı Kanunu'nun AYM tarafından iptal edilen 3/d maddesinde, yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mal edinebilecekleri hükmüne yer vermişti. Türkiye'de kurulan şirket, sermayenin tamamı ve ortakların tamamı yabancı olsa dahi Türk şirketi olarak kabul edilecek ve bu şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinmesinde yerli şirketlere uygulanan hükümler uygulanacaktı.<sup>639</sup> Ancak, Kanunun amacı doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesi ve artırılması olduğundan, söz konusu Kanunun getirmiş olduğu kolaylıklardan yabancı yatırım amacı olmayan şirketlerin yararlanamaması ve dolayısıyla bu şirketlerin sahip olduğu taşınmaz edinme imkanından yararlanamaması gerekirdi.<sup>640</sup> Dolayısıyla bu hüküm AYM tarafından iptal edilmiştir. Sonuç olarak, doğrudan yabancı yatırımcıların taşınmaz edinmesine ilişkin hükmün uygulanmasına imkan kalmamıştır. AYM 4875 Sayılı Kanunu'nun 3/d maddesini iptal ettikten sonra, yabancı yatırımcıların Türkiye'de taşınmaz edinimini düzenleyen 2644 Sayılı Kanun'un 36. maddesinin uygulamasına ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi için,

---

<sup>639</sup> Nihal Kuşçu, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", (Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi, 2010), s. 106.

<sup>640</sup> Kuşçu, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s. 106; Vahit Doğan, "Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinmeleri", *Türk Hukuk Enstitüsü Dergisi*, Sayı: 104(2005), s.16.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Yönetmelik<sup>641</sup> çıkartılmıştır.<sup>642</sup>

Sonuç olarak, doğrudan yabancı yatırımcıların Türkiye’de taşınmaz edinmesi kaldırılmış, ancak belli koşulları gerçekleştirmesi sonucunda taşınmazın kamulaştırılmasını veya devletleştirmesini isteme hakkı saklı tutulmuştur.

### **3.5.9. Bazı Yatırım Hizmetlerinin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun**

3996 sayılı, 13/6/1994 tarihli, Bazı Yatırım Hizmetlerinin Yap İşlet Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun’un<sup>643</sup> 3. maddesine göre yap-işlet-devret modeli aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır;

İleri teknoloji veya yüksek maddi kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli olup yatırım bedelinin (elde edilecek kar dahil) sermaye şirketine veya yabancı şirkete, şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal veya hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesi yap işlet devret modelini ifade eder.<sup>644</sup>

3996 sayılı Kanun’un kapsamında, 2. maddede sayılan hizmet ve yatırımların yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yaptırılması, işletilmesi ve devredilmesi söz konusu olup bu konuda yabancı şirketlerin veya sermaye şirketlerinin görevlendirilmelerine ilişkin esas ve usuller düzenlenmiştir. 2. maddede anılan yabancı şirket, Kanun’un 3/c maddesinde, “6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu hükümleri uyarınca Türkiye’de faaliyette bulunmasına izin verilen kuruluş” şeklinde tanımlanmıştır. Sermaye şirketleri veya yabancı şirketler eliyle yatırım ve hizmetlerin görülmesi Kanun’un 2/f.2 maddesine göre 3996 sayılı Kanun’un istisnasını teşkil etmektedir.

<sup>641</sup> RGT: 12.11.2008, RGS: 27052.

<sup>642</sup> Tanrıvermiş vd. “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi, Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”, s. 6.

<sup>643</sup> 3996 sayılı, “Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-işlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun”, RGT: 13.06.1994 RGS: 21959.

<sup>644</sup> RGT: 13.06.1994 RGS: 21959.

Yabancı şirketlerin 3996 sayılı Kanun'un istisnasını teşkil etmesi nedeniyle Türkiye'de taşınmaz edinmesine bu Kanun ile izin verilmeyeceği açıktır. Fakat Kanun'un 10. maddesine göre, Kanun'da öngörülen yatırım ve hizmetler için gerekli olan taşınmazlar kamulaştırılabilecektir. Kamulaştırılan bu taşınmazların mülkiyetinin ise idareye verileceği hüküm altına alınmıştır. Görüleceği üzere kanun koyucu, yabancı şirkete kanun koyucu taşınmaz edinme hakkı vermemiştir. Fakat, Kanun'a eklenen ek madde 1'de, Kanun kapsamında gerçekleştirilecek yatırım ve hizmetle ilgi olmak şartı ile görevli yabancı şirketin kullanımına taşınmaz bırakılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Sonuç olarak yabancı şirketin 3996 sayılı Kanun'a göre Türkiye'de taşınmaz edinmesi mümkün değilken, Kanun'da sayılan şartları yerine getirmesi halinde taşınmazların kullanımı bu şirketlere bırakılabilecektir.

### **3.5.10. Endüstri Bölgeleri Kanunu**

4737 sayılı, 19.01.2002 tarihli Endüstri Bölgeleri Kanunu'nun<sup>645</sup> 1/A/b maddesinde endüstri bölgesi aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır;

Ülke ekonomisini uluslararası rekabet edebilir bir yapıya kavuşturmak, teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yabancı sermaye girişini hızlandırmak ve özellikle üretim maliyetleri açısından büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanı oluşturmak üzere bu Kanun uyarınca kurulacak üretim bölgelerine endüstri bölgesi denilmektedir.<sup>646</sup>

Endüstri bölgeleri, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının, resen yer seçimi yaparak ya da yönetici şirketin veya kurum ve kuruluşların başvurusuna istinaden Endüstri Bölgeleri Koordinasyon Kurulunca belirlenen yerlerde, Cumhurbaşkanı'nın izni ile kurulması mümkündür (m.3). Kanun'un 5195 sayılı Kanuni düzenleme ile getirilen 4/C maddesinde göre, münferit yatırım yerleri, endüstri bölgeleri ve münferit bir sanayi yatırımı için yerli ve/veya yabancı gerçek ya da tüzel kişilerin başvurusu üzerine Cumhurbaşkanı'nın vereceği izinle oluşturulabilmektedir. Ayrıca, Bakanlıkça

<sup>645</sup> 4737 sayılı, "Endüstri Bölgeleri Kanunu" "(Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun)" RGT: 19.01.2002 RGS: 24645

<sup>646</sup> RGT: 19.01.2002, RGS: 24645.

da uygun görülmesi halinde, münferit yatırım yeri olarak ilan edilen arazi, bedeli ilgili yatırımcı tarafından karşılanmak şartıyla kamulaştırılabilir. Bu şekilde yapılan kamulaştırmalarda 4/f.2 maddesinde anılan hükümlere göre işlem yapılır.

Kanunun 4/f.2 maddesi ise, endüstri bölgeleri içinde kalan özel mülkiyet konusu arsa ve arazilerin yatırım için düşünülmesi durumunda bu arazilerin, yatırım faaliyetine tahsisi amacıyla acele kamulaştırılabileceği hüküm altına alınmıştır. Özel şahıs veya Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından yapılan kamulaştırmaların bedellerinin ödenmesi durumuna göre yatırımcıların kamulaştırılan bu taşınmaz üzerinde bedelli veya bedelsiz olarak sınırlı ayni hak sahibi olabilmelerine imkan tanınmıştır.<sup>647</sup> Buna göre, kamulaştırılan bu taşınmaz malların kamulaştırma bedelleri Sanayi ve Ticaret Bakanlığı bütçesinden karşılanmış ise, bu taşınmaz mallar üzerinde sözleşmesinde belirtilen süre kadar yatırımcılar lehine bedeli karşılığında irtifak hakkı tesis edilebilir. Ancak kamulaştırma bedeli yatırımcılar tarafından karşılanmış ise yatırımcılar lehine bedelsiz olarak irtifak hakkı tesis edilebilir. İrtifak haklarına ilişkin tüm işlemlerin Maliye Bakanlığı tarafından yapılacağı da hüküm altına alınmıştır.

Yerli ve yabancı gerçek ve tüzel kişilerin endüstri bölgelerinde yatırım yapmak istemeleri halinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığına başvuruda bulunmaları gerekmektedir. Yapılan bu başvurunun kanuni şartları sağlaması durumunda kabul edileceği hüküm altına alınmıştır.

Sonuç olarak, yabancı gerçek ve tüzel kişiler, 4737 sayılı Kanun'un 4 ve 4/C maddelerine göre endüstri bölgeleri ve münferit bölgelerde bulunan taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olabileceklerdir.

### **3.5.11. Bankacılık Kanunu'na Göre Yabancı Bankaların Türkiye'deki Şubelerine İlişki Düzenleme**

5411 sayılı, 19/10/2006 tarihli Bankacılık Kanunu'nun<sup>648</sup> 6. maddesine göre, yurt dışında kurulmuş olan yabancı bankanın Türkiye'de şube açması, 5411 sayılı

<sup>647</sup> Kuşçu, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi", s.109.

<sup>648</sup> 5411 sayılı "Bankacılık Kanunu" RGT: 01.11.2005 RGS: Mükerrer 25983.

Kanun'da öngörülen şartların gerçekleşmesine ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun<sup>649</sup> en az beş üyesinin aynı yönde oy kullanmasına bağlanmıştır. Maddenin son fıkrasında ise, “*Yurt dışında kurulu bankalar, mevduat veya katılım fonu kabul etmemek ve Kurulca belirlenecek esaslara göre faaliyet göstermek kaydıyla, Kurulun izni ile Türkiye’de temsilcilik açabilirler*” hükmü yer almıştır.

5411 sayılı Kanun’la taşınmazlara ilişkin Kanununun 57. maddesinde özel düzenleme yapılmıştır. Anılan maddeye göre, bankaların taşınmazlarının net defter değerleri toplamının öz kaynaklarının yüzde ellisini aşmasının mümkün olmadığı belirtilmiştir. Ayrıca ticari amaçlarla bankaların taşınmaz edinimi yasaklanmıştır. Fakat bunun istisnası da aynı maddede ifade edilmiştir. Buna göre, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında taşınmaz ve emtiayı esas alan sözleşmeler ile Kurulca uygun görülecek kıymetli madenlerin alım ve satımı hariç tutulmuştur. Dolayısıyla bankalar, anılan taşınmazı esas alan sözleşmeler BDDK tarafından uygun görülen kıymetli maden alım ve satımları yapabileceklerdir. Aynı şekilde kanun koyucu bankaların, ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç olmak üzere ana faaliyet konusu taşınmaz ticareti olan ortaklıklara katılmasını da yasaklamıştır. Maddenin son fıkrasında ise “*Alacaklardan dolayı edinilmek zorunda kalınan emtia ve gayrimenkullerin elden çıkarılmasına ilişkin usûl ve esaslar Kurul tarafından belirlenir.*” denilmektedir. Görüleceği üzere, bankalar alacaklarını tahsil amacıyla taşınmaz edinebilecek, fakat edinilen bu taşınmazlar BDDK’nın belirleyeceği esaslara göre elden çıkartılacaktır.

Kanununun 57. maddesi bütün bankaları kapsamaktadır. Dolayısıyla, yabancı bir bankanın Türkiye’de açmış olduğu şubeleri de 57. madde kapsamında taşınmaz edinebilir. Dolayısıyla, yabancı bankalar Türkiye’de şube açabilecek, fakat bu şubeler ticari amaçlarla taşınmaz edinemeyecek ve ana faaliyet konusu taşınmaz ticareti olan ortaklıklar kuramayacaktır. Bunun yanı sıra yabancı bankaların şubeleri, taşınmaz edinmek istediklerinde bankanın net defter toplamının öz kaynaklarının yüzde ellisini aşmamak üzere taşınmaz edinebileceklerdir. Ancak yabancı bankanın şubesi, alacaklarından dolayı taşınmaz edinmişse, bu taşınmazları elden çıkarması gerektiği,

---

<sup>649</sup> Bundan sonra BDDK denilecektir.

konuya ilişkin usul ve esasları ise BDDK tarafından belirleneceği hüküm altına alınmıştır.



## BÖLÜM IV

### SONUÇ ve ÖNERİLER

Çalışmamızın amacı, geçmişten günümüze yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesinin usul ve esaslarını, iç mevzuat ve uluslararası anlaşmalar çerçevesinde ortaya koymaktır. Hedeflenen sonuca ulaşmak amacıyla, geçmişten günümüze, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesinde uygulamaya ilişkin bilgilerin yer aldığı kaynaklardan, mevzuatlardan ve mevzuatların iptal edilen hükümlerine ilişkin AYM kararlarından yararlanılmıştır. Çalışmanın konusu yabancı gerçek ve tüzel kişileri içermektedir. Bu nedenle çalışmanın konusu genişlediğinden, bu kişilerin taşınmaz edinmesine ilişkin karşılaşılan her mevzuat değil uygulamada en çok karşımıza çıkan mevzuatlardan kısaca bahsedilmiştir.

Bir ülkenin sınırları içerisinde yaşayan yabancıların o ülkede mülkiyet edinmesi geçmişten bugüne hem milletlerarası hem de milli hukuk için önemli bir yere sahip olmuştur. Devletler kendi ülkelerinde bulunan yabancıları kendi vatandaşlarına göre daha az haklar ile tanımışsalar da hukukun üstünlüğü, küreselleşme, uluslararası anlaşmalara koyulan karşılıklılık ilkesi gibi zorlayıcı nedenlerden dolayı yabancılara yönelik politikalar geliştirilmeye başlanmıştır. Zamanla ticaret başta olmak üzere iletişim, ulaşım, ağ bağlantıları, kültürel ve ekonomik yakınlaşmalar gibi gelişmeler sonucunda devletlerde bulunan yabancı uyruklu kişilerin sayısı artmıştır. Böylece, devletler de ekonomilerini geliştirme isteği ile yabancılara tanınan hakların sınırlarını geliştirmeye yönelik politikalar izlemeye başlamışlardır. Bu politikaların en önemlilerinden birisi de konumuz olan yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkindir. Her devletin yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin farklı politikaları vardır. Bazı devletler, yabancıların taşınmaz edinmesini yasaklarken, bazı devletler sınırlama getirirken, bazıları da yabancılara kendi vatandaşlarından farklı davranmamıştır. Devletler bu hakkı düzenleme altına alırken ülke menfaatlerini, milli ve ekonomik nedenleri göz önünde bulundururlar. Çalışmamızda, Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nin

de yabancılara taşınmaz edinebilme hakkını verirken ülke menfaatleri, milli ve ekonomik nedenleri dikkate aldığı görülmektedir.

Çalışmamız, *'Türk Yabancılar Hukukunda Kabul Edilen Temel Kavram ve İlkeler'*, *'Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesinin Tarihi Arkaplanı'* ve *'Güncel Mevzuat Işığında Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinimi'* olmak üzere üç bölümde incelenmiştir.

Çalışmamızın birinci bölümünde, çalışmamızın temelini oluşturan kavram ve ilkeler tespit edilerek tanımlanmaya çalışılmıştır. Tespit edilen bu kavramlar, kavram kargaşasına sebebiyet vermeyecek şekilde tanımlanmıştır. Çalışmamızda gerçek ve tüzel kişilerin, uyruklarının tespiti de açıklığa kavuşturulmuştur. Buna göre yabancı gerçek kişilerin tespiti, vatandaşlık bağı esasına göre yapılacakken yabancı tüzel kişilerin tespiti ise doktrinde genel kabul edilen görüşe göre, buldukları ülkenin tabiiyeti esasına göre belirlenecektir. Çalışmamızın birinci bölümünde ayrıca, eşitlik, karşılıklılık, karşı işlem, en fazla gözetilen ulus kaydı, kazanılmış haklara saygı ve ölçülülük ilkeleri, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesinde kullanılan ilkeler olduğu tespit edilmiş ve bu ilkeler açıklığa kavuşturulmuştur.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, yabancıların Türkiye'de taşınmaz ediniminin tarihi arka planı incelenmiştir. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinme hakkını edinebilmesi Osmanlı Devleti dönemine uzanmaktadır. Osmanlı Devleti'nin İslam hukukunu benimsemesi nedeniyle, Müslümanların yaşadığı Dâr'ül İslam ve gayrimüslimlerin yaşadığı Dâr'ül Harp olarak ikiye ayrılan topraklarda, yabancıların Dâr'ül İslam topraklarından taşınmaz edinmeyeceği görülmektedir. Ancak yabancılar, bu kurala rağmen taşınmaz edinirlerse hukuki statüleri değişerek zimmi sayılacak ve cizye adlı vergiyi vereceklerdi. Fakat yabancı devletler, kendi vatandaşlarının tabiiyetinin değişmesini istememiş ve bu nedenle Osmanlı Devleti'ne vatandaşlık değiştirmeden de taşınmaz edinme imkanı verilmesi için baskılar yapmışlardır. Bunun sonucunda, Osmanlı Devleti, öncelikle İslahat Fermanı ile vaadde bulunmuş daha sonra ise 10 Haziran 1867 tarihli Tebaa-i Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun'u çıkarmış ve yabancıların Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinimine izin verilmiştir. Ancak Safer Kanunu olarak da anılan bu kanun yalnızca gerçek kişilerin Osmanlı Devleti'nde taşınmaz edinmesine izin vermiş, tüzel

kişilere ilişkin düzenleme yapmamıştır. Daha sonra 1923 yılında Lozan İkamet ve Selahiyeti Adliye Hakkında Mukavele imzalanmış ve yabancıların taşınmaz edinimi karşılıklılık şartına bağlanmıştır. Lozan Barış Anlaşması'nın ek protokolleri ile verilen bu hak özel kanunlar çıkarılarak sınırlandırılmaya çalışılmıştır. Bu özel kanunlar Köy Kanunu ve Tapu Kanunu olarak gösterilebilir. Görüleceği üzere, Osmanlı Devleti'nden sonra Türkiye Cumhuriyeti Devleti, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin olarak temkinli yaklaşmış ve sınırlayıcı hükümler getiren yeni kanunlar düzenlemiştir.

Çalışmamızın ikinci bölümünün büyük bir çoğunluğunu 22 Aralık 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu ve bu Kanun'da yapılan değişikliklere yer verilmiştir. Böylece, Türk hukuk tarihinde güncel mevzuata gelene kadar yabancıların hangi şartlarda taşınmaz edinebildikleri ve bu şartları Anayasa'ya uygunlukları irdelenerek AYM'nin yaklaşımlarına yer verilmiştir.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise güncel mevzuatlar ışığında yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesine değinilmiş ve tezin yazıldığı zaman itibariyle yabancıların taşınmaz edinmesi için gerekli şartlar hakkında değerlendirmelerde bulunulmuştur.

Bu açıklama ve değerlendirmelerden çıkan en belirgin sonuç, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda yapılan 03.05.2012 tarihli 6302 sayılı Tapu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde köklü değişiklikler yapmış olmasıdır. Bu değişikliklerden en önemlisi ise karşılıklılık şartının kaldırılmasına ilişkin olan hükümdür. Karşılıklılık ilkesinin kaldırılmış olması ve hangi ülkenin vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edineceğini belirleme yetkisinin Cumhurbaşkanı'na verilmesi, kanun tasarısı hazırlanırken ve daha sonrasında doktrinde tartışmalara neden olan bir durum olarak karşımıza çıkmıştır. Yeni düzenlemeye göre, yabancılar Türkiye'de taşınmaz edinmek istedikleri zaman Cumhurbaşkanı'nın düzenlediği listedeki ülkelerin vatandaşı olup olmadığına bakacak ve buna göre taşınmaz edinebilecektir. Cumhurbaşkanı ise *“uluslararası ikili ilişkiler yönünden”* ve *“ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde”* uygun olacak şekilde bu listeleri çıkarabileceği hüküm altına alınmıştır. Ancak karşılıklılık ilkesinin tartışılması ile birlikte, Cumhurbaşkanı'na verilen yetkilerin sınırlarının soyut ve

belirsiz olması da doktrinde tartışmalara sebep olmuştur. Karşılıklılık ilkeninin kaldırılması ve Cumhurbaşkanı'na yetki verilmesine ilişkin bizim ulaştığımız sonuç ise karşılıklılık ilkesi, olmazsa olmaz bir şart olmamakla beraber, karşılıklılık ilkesinin kaldırılması Türk vatandaşının taşınmaz edinemediği bir yabancı ülkenin vatandaşının Türkiye'de taşınmaz edinebilmesine imkan tanınması nedeniyle eşitsizliğe sebep olacaktır.

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine ilişkin yapılan bu düzenlemede taşınmazın niteliğine ilişkin bir sınırlama yapılmadığı tespit edilmemiştir. Dolayısıyla yabancı gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uymak şartıyla Türkiye'de nitelik bakımından her türlü taşınmaz edinebilecektir. Her ne kadar taşınmazın niteliğine ilişkin bir sınırlama mevcut olmasa da taşınmazın miktarına ilişkin kanunda sınırlama olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla yabancı gerçek kişi Türkiye'de taşınmaz edinebilecektir ancak bu taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplamı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemeyecektir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'na getirilen bir diğer değişiklik 35. maddenin ikinci fıkrası ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz edinmesi özel kanun hükümlerine atıf yapılmış, bu şirketler dışında kalan tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla yabancı dernek ve vakıfların Türkiye'de taşınmaz edinemeyeceği sonucuna ulaşılmıştır. Daha sonra incelenen Dernekler Kanunu ile Vakıflar Kanunu'nda da 2644 sayılı Tapu Kanunu ile paralel bir düzenleme yaptığı tespit edilmiştir.

6302 sayılı Kanun değişikliği ile, Cumhurbaşkanı'na konuya ilişkin tespit edici, kısıtlayıcı, kısmen veya tamamen yasaklayıcı yetkiler verilmiştir. Anayasa'nın 16. maddesinde, yabancıya tanınan mülkiyet hakkının, milletlerarası hukuka uygun ve kanunla sınırlandırılabilmesi hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla, Cumhurbaşkanı'na verilen bu yetki Anayasa'nın 16. maddesine aykırı olduğu kanaatindeyiz. Sonuç olarak, bu durum çalışmamızda Anayasa'nın 16. maddesine ve uluslararası hukuka aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.

6302 sayılı Kanuni değişiklik ile yabancı gerçek ve tüzel kişilerin yapısız taşınmaz edinmesi halinde proje getirmesi zorunluluğu hüküm altına alınmıştır. Ancak getirilen projeye ilişkin herhangi bir sınırlama getirilmediği tespit edilmiştir. Dolayısıyla, özellik arz etmeyen sıradan bir binanın dahi proje olarak geliştirilmesinin mümkün olduğu sonucuna varılmıştır.

6302 sayılı kanuni düzenleme ile kanuna aykırı edinilecek taşınmazlara yaptırım uygulanacağını ve tasfiye edileceklerini hüküm altına almıştır. Anılan bu hüküm, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin son fıkrası ile düzenlenmiştir. Bu hükmün önemi, yabancıların usulüne uygun taşınmaz edinmemesi sonucunda yaptırımla karşılaşması açısından ve miras yoluyla taşınmaz edinmelerine ilişkin ifadelere yer vermesi açısından önemlidir. Mirasa ilişkin olarak *“bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar tasfiye edilecektir”* ifadelerine yer verilmiştir. Dolayısıyla, kanun koyucunun satın alma ve miras yolu ile taşınmaz edinmeye ilişkin şartlarda ayırım yapmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Ancak burada tasfiye edilmeye ilişkin kanunda net ifadelere yer verilmesi, mirasın intikaline ilişkin hükümlere yer verilmemesi eleştirilmiştir. Fakat TKGM'nin genelgesi ile bu durumun aşıldığı, önce intikal işlemlerinin tamamlanacağı daha sonra tasfiye işlemlerinin yapılacağı tespit edilmiştir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen 35. maddesinde karşılıklılık ilkesinin kaldırılıp yerine Cumhurbaşkanı'nın uluslararası ikili ilişki ve kanuni sınırlamalara uygun olmak şartı ile hangi ülkelerin vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edineceğini düzenleyeceğine ilişkin hükmün iptali için AYM'ye başvurulmuş ancak AYM bu hükmü Anayasa'ya aykırı bulmamıştır. AYM'nin karşılıklılık ilkesini kaldırılıp ve yasama yetkisinin idareye devri niteliğinde idarenin yetkilendirilemeyeceğine ilişkin önceki görüşlerine aykırı davrandığı sonucuna ulaşılmıştır. Kanaatimizce AYM, önceki görüşlerine sadık kalması ve karşılıklılık ilkesinin kaldırılıp yerine Cumhurbaşkanı'nın belirleyeceği liste vatandaşı olma koşulunun getirilmesi, yasama yetkisinin yürütmeye devri niteliğini taşıyacağından iptal edilmesi gerekirdi. Aynı zamanda Cumhurbaşkanı'na, yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesini sınırlandırabilme, kısmen veya tamamen durdurabilme veya yasaklayabilme yetkisinin verilmesi de, yürütme organına genel, sınırları, esasları ve amacı belirsiz bir düzenleme yetkisi verilmesi gerekçesiyle iptal edilmesi gerekirdi.

Yabancı tüzel kişilere ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda ikili bir ayırım yapılmıştır. Buna göre, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri düzenlerken, 36. madde yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan şirketleri düzenlemiştir.

Yabancı sermaye ile Türkiye'de kurulan şirketlere ilişkin 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi gereği ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilecek ve kullanabilecekleri hüküm altına alınmıştır. Ancak m. 36/5'de düzenlenen durumlarda alacağın tahsili amacıyla taşınmaz edinebileceğine ilişkin getirilen düzenleme muvazaalı yollara başvurulmasına neden olacaktır. Dolayısıyla Kanunda, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36/5 maddesinde sayılan sınırlamalar nedeniyle, yabancı sermayeli şirket, ana sözleşmede belirtilen faaliyet konularına dahil olmayan bir taşınmaz edinmek istediği zaman alacağın tahsili şeklinde gösterip taşınmazı almasının mümkün olabileceği bir kanuni açıklık söz konusudur.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde geçen kanuni sınırlamalara uyma ilkesi gereği, yabancılar, diğer kanuni düzenlemelerde anılan sınırlamalara uymak şartı ile Türkiye'de taşınmaz edinebileceklerdir. Bu nedenle 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda atıf yapılan, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkında Kanunu, Mukabele-i Bilmisil Kanunu, Özel Öğretim Kurumları Kanunları da çalışmamız kapsamında incelenmiş ve bu kanunlarda geçen sınırlandırıcı hükümler açıklanmaya çalışılarak kanuni sınırlandırıcı hükümlere somutluk kazandırılmaya çalışılmıştır.

Çalışmamız da ayrıca, Türk vatandaşları ile eşit işlem gören ve özel statülere sahip gerçek kişilerin taşınmaz edinmek istemeleri halinde uygulanacak usul ve esaslar açıklanmaya çalışılmıştır. Mavi Kart sahibi olan yabancılar ile KKTC vatandaşları, eşit işlem gören yabancılar olarak kabul edilmiş ve Türkiye'de yabancılar uygulanan sınırlamalara uymaksızın taşınmaz edinebilecekleri sonucuna ulaşılmıştır. Özel statülü yabancılar ise, mülteci, göçmen, vatansız ve Osmanlı hanedan üyeleri olarak belirlenmiş, bu kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesine ilişkin uygulanacak mevzuat açıklanmış ve mevzuatlarda anılan şartların yerine getirilmesi sonucunda bu kişilerin de Türkiye'de taşınmaz edinebilecekleri sonucuna ulaşılmıştır.

Çalışmamızın üçüncü bölümünün son kısmında ise özel kanun hükümleri ile yabancıların taşınmaz edinmesine veya sınırlı ayni hak edinmelerine ilişkin özel düzenlemeler incelenmiştir. Bu doğrultuda özel kanunların bazıları tek tek incelenmiştir. İnceleme sonucunda, yabancıların taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinimleri bazı kanunlarda kolaylaştırılmışken bazı kanunlarda sınırlandırıldığı tespit edilmiştir.

Çalışma sonucunda tespit edilen eksikliklere değinilecek olursa, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin kanuni düzenlemelerin oldukça dağınık olduğu sonucuna varılmıştır. Bu nedenle, yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmesine ilişkin tek bir kanuni düzenleme ile bu durumun toparlanması gerektiği kanaatindeyiz. Ayrıca 6302 sayılı Kanuni düzenlemenin Anayasa’ya aykırılığı gerekçesiyle iptali istenmesine rağmen iptal etmeme gerekçesi yerinde değildir. Bu nedenle Tapu Kanunu’nda yeniden bir düzenleme getirilmesi ve yasama yetkisinin devri sonucuna sebep olan hükümlere yer vermemesi gerekmektedir. 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36/5. maddesinde oluşan kanuni boşlukta yapılacak yeni düzenlemede doldurulması yerinde olacaktır.

## REFERANSLAR

- Akgündüz, Ahmet. *İslam Hukukunda ve Osmanlı Tatikatında Vakıf Müessesesi*. 2. Baskı İstanbul: OSAV, 1996.
- Akgündüz, Ahmet. *İslam Hukukunda ve Osmanlı Tatbikatında Vakıf Müessesesi*. İstanbul: OSAV 1988.
- Akgündüz, Ahmet. “İrsâdî Vakıf”. *TDV İslâm Ansiklopedisi*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2000, V, 448-450.
- Akıncı, Ziya. “Yabancıların Taşınmaz Edinimleri-Güncel Tartışmalar”. *Panel Notları*, İstanbul:İstanbul Barosu Yayınları, (2012): 65-75.
- Akipek, Jale, Akıntürk, Turgut ve Ateş, Derya. *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*. Cilt 1, İstanbul: Beta, 2018.
- Akyılmaz, Gül. “Tanzimat’tan Önce ve Sonra Osmanlı Gayrimüslimlerin Hukuki Statüsü”. *Yeni Türkiye*, Ermeni Sorunu Özel Sayısı II(2001): 671-686.
- Akyılmaz, Sevgi Gül. “Türkiye’de Tarihsel Gelişim Süreci İçinde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Analizi”. *Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi*, (Vol. İkinci Bölüm, pp. 34-69), Ankara 2013, 37.
- Akyol, Fidan. “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Ediniminde Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”. *Uzmanlık Tezi*, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Ankara, 2012.
- Alkan, Kemal. “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinimi Meselesinin Güncel Mevzuat Işığında Değerlendirilmesi”. *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, 2020.
- Altıparmak, A.K. *İngiliz, Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda Mirasa Uygulanacak Hukuk*. 1. İstanbul, 2017.

- Altıparmak, Cüneyd. *Yabancıların Türkiye’de Mülk Edinmesinin Temel Esasları*. Ankara: Seçkin, 2019.
- Altuğ, Yılmaz. *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*. 3. Baskı. İstanbul: İÜHF Yayınları, 1976.
- Arat, Tuğrul. *Ticaret Şirketlerinin Taabiyeti*. Ankara:Sevinç, 1970.
- Asar, Aydoğın. *Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları*. Ankara:Turhan Yayınevi, 2006.
- Aybay, Rona. *Yabancılar Hukuku*. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2007.
- Aybay, R. ve Dardağın, E. *Uluslararası Düzeyde Yasaların Çatışması*. İstanbul, 2008.
- Aydın, M. Akif . *Türk Hukuk Tarihi*. 7. Baskı. İstanbul: Beta, 2009.
- Aydoğın, Asar. *Yabancılar Hukuku*. 4. Baskı. Ankara: Seçkin Yayınları, 2018.
- Aydoğın, Ayşe Yasemin. *AİHS’e Ek 1 No’lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Balkar Bozkurt, Süheylâ. “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu Uyarınca Öngörülen Uluslararası Koruma Türleri”. *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 10, Sayı:127(2015): 41-79.
- Baran Çelik, Neşe. *Milletlerarası Unsurlu Ölüme Bağlı Tasarruflara Uygulanacak Hukukun Tayini*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2011.
- Başbakanlık Osmanlı Arşivi. Cevdet Hariciye Tasnifi. no:2169.
- Batmaz, Akın. *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimleri Mülahazalar ve Hukuki Sorunlar, Gayrimenkul Alımı Yolu ile Vatandaşlık*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2020.
- Berki, Ali Hikmet. *Vakıflar*, Cilt: I, İstanbul 1940.
- Berki, Osman Fazıl. *Devletler Hususî Hukuku, Tâbiyet ve Yabancılar Hukuku*. C.I, 7.Baskı. Ankara: Güzel Sanatlar Matbaası, 1970.

- Berki, Osman Fazıl. “Türkiye’de Yabancılar Hukuku”. *AÜHFD*, Cilt: 12, Sayı: 1-2 (1955):172-200.
- Berki, Şakir. “1961 Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Toprak Davası ile İlgili Esasları”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Sayı: 27(1970): 159-172.
- Bertan, Suat. *Aynı Haklar, Medeni Kanununun 618-764. Maddelerinin Şerhi*. 1. Baskı. Ankara: Balkan, 1976.
- Bilici, Tuğçe. “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı”. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2014.
- Bozkurt, Gülnihal. *İslam Hukukunda Müstemenler*. Prof. Dr. F. H. Sur’un Anısına Armağan. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1983.
- Can, Hacı ve Tuna, Ekin. *Mavi Karthı Yabancılar*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2018.
- Çalış, Halit. “Rakabe”. *TDV İslâm Ansiklopedisi*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2007, V, 427-428.
- Çelikel, Aysel. “Türk Hukukunda Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Yeni Esaslar”. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Dergisi*, Cilt 3, Sayı: 5, (2004): 203-214.
- Çelikel, Aysel. *Yabancılar Hukuku*. 4. İstanbul, 1987.
- Çelikel, Aysel ve Öztekin Gelgel, Günseli. *Yabancılar Hukuku*. 9. İstanbul: Beta Basım, 2000.
- Çelikel, Aysel ve Gelgel Günseli Öztekin. *Yabancılar Hukuku*,. 21. Baskı. İstanbul: Beta Yayınevi, 2015.
- Çelikel, Aysel ve Nomer, Ergin. *DHH Örnek Olaylar*. 7. Bası, İstanbul: Beta, 2001.
- Chiha, Nedjib H. (Çeviren Halil Cin). “Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu”. *AÜHFD*, Sayı: 24/1 (1976): 247-274.

- Çiçekli, Bülent. *Yabancılar Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2007.
- Çiçekli, Bülent. *Yabancılar Hukuku*. 4. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013.
- Çiçekli, Bülent. *Yabancılar ve Mülteciler Hukuku*. 6. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Cin, Halil ve Akgündüz, Ahmet. *Türk Hukuk Tarihi*. 2. Baskı, Konya, 1989.
- Çetinoğlu, Betül. "Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Edinimindeki Karşılıklılık Koşulunun İncelenmesi". Uzmanlık Tezi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2012.
- Çörtoğlu Koca, Sema ve Yücer Aktürk, İpek. "Yabancı Unsurlu Miras İlişkilerinden Doğan Uyuşmazlıklarda Mirasın Reddine Uygulanacak Hukuk". *BÜHFD*, cilt:4, sayı: 2(2018):11-32.
- Dinçer, Güven, Çırakman, Erol ve Necipoğlu, Nejat. *Danıştay Kararları 1967-1968-1968*. Ankara: Yarıaçık Cezaevi Matbaası, 1969.
- Doğan, Vahit. *Türk Yabancılar Hukuku*. Ankara: Savaş Yayınevi, 2018.
- Doğan, Vahit. *Türk Yabancılar Hukuku*. Ankara:Savaş Yayınevi, 2016.
- Doğan, Vahit. "Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri". *Türk Hukuk Enstitüsü Dergisi*, Sayı: 104( 2005).
- Doğan, Vahit. "29.12.2005 Tarih ve 5444 Sayılı Kanuna Göre Yabancıların Türkiye’de Gayrimenkul Edinimleri". *TÜBİTAK Projesi*, Ankara 2006,
- Doğan, Vahit ve Odabaşı, Hasan. *Yargı Kararları Işığında Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 2004.
- Dural, Mustafa ve Öğüz, Tufan. *Türk Özel Hukuku Cilt II, Kişiler Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2015.
- Dural, Mustafa ve Öğüz, Tufan. *Türk Özel Hukuku C: IV Miras Hukuku*. İstanbul:Filiz Kitabevi, 2012.

Düzceer, Ali Rıza. *Kazandırıcı Zamanaşımıyla Taşınmaz Mal İktisabı*. Ankara: Yetkin, 1984.

Ekşi, Nuray. *5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun'a İlişkin Yargıtay Kararları*. İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 2010.

Ekşi, Nuray. *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı (6302 Sayılı ve 3.5.2012 Tarihli Kanunla Yapılan Değişikliklere Göre Hazırlanmış)*. 2. Baskı. İstanbul: Beta Yayınları, 2012.

Ekşi, Nuray. *Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları*. İstanbul: Arıkan, 2006.

Ekşi, Nuray. *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku (Koruma)*. İstanbul: Beta, 2014.

Ekşi, Nuray. *Yabancılar ve Uluslararası Koruma Hukuku*. 5. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2018.

Ekşi, Nuray. *Yargıtay Kararları Işığında Milletlerarası Miras Hukuku*. İstanbul: Beta, 2013.

Elbir, Halid Kemal. "Osmanlı Padişahlarının Tapulu Gayrimenkullerinin Varislerine İntikali Hakkında Bir Teşrii Tefsir ve Teşrii Tefsirin Makabline Şümulu Meselesi". *İÜHF*, Cilt: 15, Sayı: 1-4(1949).

Erdoğan, Burcu İrge. "5718 Sayılı MÖHUK Uyarınca Tenkis Davasına Uygulanacak Hukukun Kamu Düzeni Bakımından Değerlendirilmesi ve Yetkili Mahkeme". *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 20, Sayı: 1, (2018): 397-430.

Erdost, Muzaffer İlhan. "Osmanlı'dan Günümüze Yabancılara Taşınmaz Satışı Yasallaşma Süreçleri ve Sonuçları". *Memleket Siyaset Yönetim Dergisi*, Sayı: 1 (2006): 57-97.

Erim, Nihat. "Milletlerarası Daimi Adalet Divanı ve Türkiye, Rum ve Türk Ahalinin Mübadelesi (Divan'ın 21 Şubat 1925 Tarihli ve 10 numaralı İstişari Mütalâası)". *AÜHFD*, II (1944): 62-72.

- Eryılmaz, Bilal. *Osmanlı Devletinde Gayrimüslim Teb'anın Yönetimi*. İstanbul:Risale Yayınları, 1990.
- Esen, Emre. "Türkiye'de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Yabancı Gerçek Kişilerin Kanunî Miras Hakları Konusunda Güncel Gelişmeler". *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 15, Sayı: 2 (2016): 669-698.
- Esener, Turhan. *Hukuk Başlangıcı(Genel Hukuk Bilgisi)*. İstanbul: Alkım, 2008.
- Esmer, Galip. *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*. 4. Baskı, Ankara, 1984.
- Esmer, Galip. *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*. 5. Baskı. İstanbul:Şart, 1990.
- Fazıl Berki, Osman. *Devletler Hususî Hukuku, Tâbiyet ve Yabancılar Hukuku*. C.I, 7. Baskı. Ankara: Güzel Sanatlar Matbaası, 1970.
- Fendoğlu, Hasan Tahsin. *Yabancı Sermaye ve Yabancı Mülk Satışı*. Ankara: Seçkin, 2008.
- Fişek, Hicri. "Türkiye'de Yabancıların Aynı Haklardan İstifadesi". *AÜHFD*, Sayı: 3-4(1950): 426-440.
- Gelgel Öztekin, Günseli. "Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Aynı Haklardan Yararlanmasında Mütakabiliyet İlkesi". *MHB*, Y.23, (2003): 405-422.
- Genç, Şakir. "Geçmişten Günümüze Türkiye'de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi". *Sayıştay Dergisi*, Sayı: 95 (2004):77-90.
- Gençcan, Ömer Uğur. *Miras Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2016.
- Gözler, Kemal. *Devletin Genel Teorisi*. Bursa: Ekin Kitabevi Yayınları, 2007.
- Günay, Hacı Mehmet. "Metruk". *TDV İslâm Ansiklopedisi*, Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 2004, V, 416-417.

- Güneri, Hasan. "Azınlık Vakıflarının İncelenmesi". *Vakıflar Dergisi*, Sayı: X(1973): 79-108.
- Güneş, Gülcan Avnin. "Osmanlı Devleti'nin Gayrimüslimlere Bakışı ve Klasik Dönem Millet Sistemi". *Sosyal ve Kültürel Araştırmalar Dergisi*, cilt: 1, sayı:2 (2015):1-30
- Güral, A. Jale. *Hususi Hukuk Tüzel Kişilerinin Milletlerarası Mevcudiyeti*. Ankara 1950.
- Gürzumar, A . " Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Hakkı Var mıdır?". *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, Sayı: 19 (2011 ): 383-396.
- Gürsoy, Kemal Tahir, Eren, Fikret ve Cansel, Erol. *Türk Eşya Hukuku*. 2. Baskı. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 1984.
- Gürzumar, *Fikri. Tapu ve Kadastro Külliyatı Muamele ve İzahatı*. C. 4, Ankara 1953.
- Güven, Pelin. " Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35'inci Maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi". *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Cilt: 31, sayı 2 (2011): s.203-300*.
- Hacak, Hasan. "Menfaat". *TDV İslâm Ansiklopedisi*, Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı, 2004, V, 131-134.
- Hasgör, İbrahim. "Türk ve Alman Kamulaştırma Hukukunda Kamu Yararı", Yayınlanmamış Doktora Tezi, İzmir, 1997.
- Hodgson, Stephen, Cullinan, Cormac ve Campbell, Karen. "Land Ownership and Foreigners : A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to The Acquisition and Use of Land by Foreigners". *FAO Legal Papers Online*, December 2003.
- IOM (Uluslararası Göç Örgütü ) (2009) Göç Terimleri Sözlüğü, Cenevre: IOM, Yayın No: 18

- İmre, Zahit. *Aynı Hak Mefhumu Üzerinde Düşünceler*. A. Samim Gönensay'a Armağan, İstanbul, 1955.
- İmre, Zahit ve Erman, Hasan. *Miras Hukuku*. 11., İstanbul: Der Yayınları, 2015.
- Jellinek, George. *L'Etat moderne et son droit, Traduction française par Georges Fardis*. Paris, V. Giard & Briere, 1911, c.I.
- Kapan, Gazi. *Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü*. Ankara: Türk Tarih Kurumu Basımevi, 1998.,
- Kaplan, Yavuz. "Anayasa Mahkemesi'nin 2003/70 Esas Sayılı İptal Kararı ve 5444 Sayılı Kanun Işığında Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Aynı Hak Edinmeleri". *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:10, Sayı:3-4(2006):349-370. <https://hukukdergi.ebyu.edu.tr/?p=944>
- Karakaya Parlakyıldız, Hülya. "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimleri". Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi, 2019.
- Karal, Enver Ziya. *Osmanlı Tarihi, Islahat Fermanı Devri (1856-1876)*. Cilt: VII, Ankara:Türk Tarih Kurumu, 1988.
- Karaman, Hayrettin. *Mukayeseli İslam Hukuku*. Cilt: 3, İstanbul:İz, 1986.
- Kenanoğlu, M. Macit. "Miri Arazi". *TDV İslâm Ansiklopedisi*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2005, V, 157-160.
- Kenanoğlu, M. Macit. "Mülk". *TDV İslâm Ansiklopedisi*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2006, V, 540-542.
- Kırmacı, Kadir. "Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Süreci: Hukuki ve Mekansal Boyutların Analizi". Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, 2007.
- Kısa, Yaşar. "Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmesi". *Maliye Dergisi*, Sayı:128 (1998):68-81.

- Kocasakal, Hatice Özdemir. “Son Yasal Düzenlemeler Çerçevesinde Yabancıların Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Aynı Hak Kazanımları”. Prof. Dr. Erdoğan Teziç’e Armağan, *GSÜ Armağan Serisi*, No: 5(2007).
- Konan, Belkıs. “Osmanlı Devletinde Yabancıların Kapitülasyonlar Kapsamında Hukuki Durumu”. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, 2006.
- Kulaklı, Emrah. “İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları”. Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2014.
- Kuşçu, Nihal. “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi”. Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi, 2010.
- Kutlay, Hale. “Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri”. Yüksek Lisans Tezi, Galatasaray Üniversitesi, 2012.
- Levi, Selim. *Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimi*. İstanbul: Legal, 2006.
- Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü. “Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmelerine İlişkin İşlemler”. Ankara 1998.
- Mardin, Ebul’ula. *Toprak Hukuku Dersleri*. İstanbul: Stad Matbaa, 1947.
- Meray, Seha, çeviren. *Lozan Barış Konferansı Tutanaklar Belgeler*. Takım II Cilt: 2, Sayı: 348, Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 1973.
- Nebioğlu, Ahmet Nabi. “Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı ve Kısıtlamaları”. Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniversitesi, 2017.
- Nomer, Ergin. *Devletler Hususi Hukuku*. 21. Bası, İstanbul 2015.
- Nomer, Ergin. *Devletler Hususi Hukuku*. İstanbul, 2017.
- Nomer, Ergin. *Türk Vatandaşlık Hukuku*. 25. Baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2018.
- Obut, Sait Kemal. *Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi*. Ankara 1956.

- Onar, S. S.. *İdare Hukukunun Umumi Esasları*. Cilt: II, İstanbul, 1966.
- Oğuzman, M. Kemal, Seliçi, Özer ve Oktay Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2015.
- Önal, Ali ve Çapa, Sadık. "Yabancı Ortaklı Joint Venture'ların (Ortak Girişimlerin) Türk Hukuku Uyarınca Taşınmaz Edinimleri". *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 2, Sayı: 3 (2016): 63-86.
- Özcan, Emre. "Karşılaştırmalı Hukukta Yabancıların Gayrimenkul Edinme Hakkı". Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, 2019.
- Özdemir, Şükrü. *Yargıtay Örnek Kararları ile Gayrimenkul Miras Davaları ve Yabancıların Mal Edinimleri*. Ankara: Feryal, 1986.
- Özel, Ahmet. "Dârulharb". *TDV İslâm Ansiklopedisi*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 1993, V, 536-537.
- Özel, Ahmet. "Dârulislam". *TDV İslâm Ansiklopedisi*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 1993, V, 541-543.
- Özel, Ahmet. "Mütemen". *TDV İslâm Ansiklopedisi*, İstanbul: Türkiye Diyanet Vakfı, 2006, V, 140-143.
- Özel, Sibel. "Tapu Kanunu m.35'de Yapılan Değişiklik Tasarısının Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi". *İstanbul Barosu Dergisi*, C:LXXXVI, Sayı:2(2012): 37-48.
- Özel, Sibel. "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinme Hakkı ile İlgili Tapu K. m. 35 te Yapılan Son Değişikliğin Değerlendirilmesi (Yabancılar)". *İÜHF.M.*, Cilt: LXII, Sayı: 1-2(2004): 435-447.
- Özkan, Işıl. *Yabancıların Türkiye'de Arazi İktisabı*. Ankara: AÜHF Yayınları, 1997.
- Özkan, Işıl. "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmelerine İlişkin Son Değişiklikler". *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı: 6-6(1984): 735-740.
- Özcan, Bige. *Miras Hukuku*. Ankara: Turhan, 2017.

- Öztan, Bilge. *Medeni Hukuk'un Temel Kavramları*. 37. Ankara: Turhan Kitabevi, 2012.
- Öztekin Gelgel, Günseli. "Yabancıların Taşınmazlara İlişkin Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmasında Mütakabiliyet İlkesi". *MHB*, 23(2003):405-422.
- Öztürk, Gülseren Y. "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinme Ehliyeti". Yüksek Lisans Tezi, Yaşar Üniversitesi, 2014.
- Özüğür, Ali İhsan. *Medeni Yasadan Önce ve Sonra Türk Miras Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2001.
- Özüğür, Ali İhsan. *Miras Hukuku*. 1. Cilt, Ankara: Seçkin, 2016.
- Pazarcı, Hüseyin. *Uluslararası Hukuk*. Ankara: Turhan Kitapevi, 2013.
- Safi, Sibel. *Mülteci Hukuku*. İstanbul:Legal Yayıncılık, 2018.
- Sakmar, Atâ. "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi Sorunu". *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 3, Sayı:1(2006): 31-39.
- Sakmar, Atâ. "Yabancılık Unsuru Taşıyan Vasiyetnamelerin Tenfizi ve Yargıtay Uygulaması". Prof. Dr. Hıfzı Timur'un Anısına Armağan, *İÜHFY*, İstanbul, (1979):729 - 745.
- Saraç, Osman. "Kamu Yararı Kavramı". *Maliye Dergisi*, S. 139 (2002):16-27.
- Sargın, Fügen. *Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları*. Ankara: Yetkin, 1997.
- Serozan, Rona. *Sağlararası İşlem Yoluyla Ölüme Bağlı Kazandırma*. İstanbul:İÜHFY, 1979.
- Seviğ, Muammer Raşit. "Ecnebilerin Emlak Sahibi Olmalarından Kanunlar İhtilafı". Ebül'ula Mardin'e Armağan. *İÜHFY*, İstanbul, (1944): 605 - 630.
- Seviğ, Vedat Raşit. *Türkiye'nin Yabancılar Hukuku*. İstanbul, 1981.
- Sirmen, Lale. *Eşya Hukuku*. Ankara, 2013.

- Sirmen, A. Lâle. *Eşya Hukuku*. 4. Baskı. Ankara:Yetkin, 2016.
- Solmaz, Erkan. “Yabancılara Taşınmaz Satışı”. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, 2015.
- Sungurbey, İsmet. *Eski Vakıfların Yeni Sorunları (Yazarın Bundan Önceki Kitaplarına Kimi Eklerle)*. İstanbul: Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2001.
- Sungurbey, İsmet. *Medeni Hukuk Sorunları 3*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1976.
- Sungurbey, İsmet. *Medeni Hukuk Sorunları 4*. İstanbul:İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1980.
- Şanlı, Cemal. “Türkiye’deki Yabancı Dinî, İlmî, Hayrî Kurumların Hukuki Durumu ve Gayrimenkul İktisapları”. *Hıfzı Timur’un Anısına Armağan*. İstanbul 1979.
- Şanlı, Cemal. “Yabancı Veraset İlamlarının Türk Mahkemelerinde Tanınması veya Delil Olarak Kullanılması”. *Prof. Dr. İlhan E. Postacıoğlu’na Armağan*. İstanbul 1990: 291-307.
- Şimşek, Suat. “Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırılmalı Bir Analiz-I”. *TBB Dergisi*, Sayı: 91 (Kasım- Aralık, 2010): 181-228.
- Şimşek, Suat. “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İçtihatlarında Kamu Yararı Kavramı Ve Devletlerin Takdir Hakkı”. *Adalet Dergisi*, S. 42, (2012):177-201.
- TBMM Tutanak Dergisi*. Cilt 27, S. Sayısı 427, Dönem 17, Yasama Yılı 3, 02.04.1986.
- Tanrıbilir, F.B. *Kanuni Mirasçılıktan Doğan Kanunlar İhtilafı*. Ankara, 2000.
- Tekinalp, Gülören. *Türk Yabancılar Hukuku*. İstanbul: Beta Yayınevi, 2002.

- Turanlı, Hüsnü. “Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi”. *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, Sayı: 2(2018): 175-212.
- Tülen, Hikmet. “Yabancı Yatırımcıların Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Çerçevesinde Taşınmaz Edinmelerinin Anayasaya Aykırılığı Sorunu Üzerine Bir İnceleme”. *EÜHFD*, Cilt: 12, Sayı: 1-2(2008):51-99.
- Unat, İlhan. “Türk Vatandaşlığından Koğulanlar Miras Hakkından Yoksun Mudur?”. *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi*, Cilt: 20, Sayı:3(1965):179-226.
- Üçüncü, Sezen. “6302 Sayılı Kanun’un Yürürlüğe Girmesinden Sonra Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”. *MHB*, Cilt: 34, Sayı: 2(2016): 89-152.
- Üçüncü, Sezen. “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2016.
- Üstündağ, Bahar. “Türk Hukukunda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimleri”. Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, 2010.
- Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet ve Esmer, Galip. *Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicil Tatbikatı*. 2. Baskı, İstanbul, 1956.
- “Yabancılarla Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Kıskaçında Türkiye Toprakları”. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası. Ankara 2006.
- Yaman, Sadettin. *Açıklamalı İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat*. C. II, Ankara 2004.
- Yarar, Güven. *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri*. İstanbul: On iki levha yayıncılık, 2018.
- Yavuz, Ayşe ve Bıyık, Cemal. “Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Mal Edinim Politikası ve Endişeler”. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 2-6 Nisan, 2007.

Yavuz, Cevdet. *Türk Medeni Hukuku ve Türk Borçlar Hukuku Mevzuatı*. 12. Baskı. İstanbul: Beta, 2014.

Yılmaz, Alper Çağrı. “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 17, Sayı: 1-2. (2013): 1095-1127.

Yılmaz, Ejder. *Hukuk Sözlüğü*. Ankara: Yetkin, 1996.

Zevkliler, Aydın ve Havutçu, Ayşe. *Medeni Hukuk Temel Bilgiler*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005.



## ÖZGEÇMİŞ

Ad ve Soyad: Zeynep Betül Kaban

Eğitim:

2013 – 2018 Hukuk Lisans Programı, İstanbul Şehir Üniversitesi, Türkiye

2018/yaz dönemi International University of Sarajevo

2018 – 2020 Uluslararası ve Mukayeseli Hukuk Yüksek Lisans Programı,  
İbn Haldun Üniversitesi, Türkiye

