

YABANCI KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ YÖNÜNDEN AVRUPA BİRLİĞİ VE TÜRKİYE

Dr. Levent MUTLU*

Yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi konusunda dünyada, bunu yasaklayan veya tanımakla beraber çeşitli şekillerde sınırlandıran farklı sistemlerin var olduğu görülmektedir. Konu, bir devletin en başta güvenliği ve kalkınması ile yakından ilgili olduğundan ve o devletin hukuki, sosyal, siyasi ve ekonomik hayatı üzerinde gerek güncel, gerekse geleceğe dönük derin etkilere yol açtığından kimi devletler taşınmaz mal ediniminin yabancıya tanınması konusunda koşullar öne sürerken, kimi devletler böyle bir edinimi yabancıya hiç bir şekilde tanımamaktadırlar. Ancak gerek Türkiye’de, gerekse Avrupa ülkelerinde genel olarak yabancılar taşınmaz mal ediniminin tanındığı, fakat birtakım sınırlamalara tabi tutulduğu görülmektedir.

I. YABANCI KAVRAMI

Yabancılar hukuku “*Condition des Etrangers – Fremdenrecht*” bir memlekette yabancıların ne gibi haklardan istifade edeceklerini, hangi haklardan faydalanamayacaklarını tayin ve tespit eden hukuktur.¹

Bir ülkede yaşayan insanlar, o ülkedeki devletle olan hukuki ilişkilerine göre iki büyük gruba ayrılırlar:

1. Vatandaşlar: Bunlar, o devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olan insanlardır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 66. maddesinin birinci fıkrasında “*Türk devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkes Türk’tür*” hükmü ile bu düşünce ifade edilmektedir.

* Anayasa Mahkemesi Raportörü, Hakim, Sayıştay Uzman Denetçisi.

¹ Osman Fazıl Berki, *Devletler Hususi Hukuku*, C. 1, 7. Bası, Ankara 1970, s. 155.

2. Yabancılar: Bunlar o devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan insanlardır. Bunlar da kendi aralarında başka bir devletle olan hukuki ilişkilerine göre, başlıca üç gruba ayrılırlar:

a. Başka bir devletin vatandaşı olanlar. Bunlar, o devletin diplomatik korumasından yararlanırlar.

b. Başka bir devletin vatandaşı olmakla birlikte, daha çok siyasal ve dini nedenlerle kendi ülkelerini terk ederek bulundukları ülkeye sığınanlar. Bunlar mültecilerdir. Bunlar kendi devletlerinin diplomatik korumasından yararlanmazlar.

c. Başka hiç bir devletin vatandaşı olmayanlar. Bunlar da vatansızlardır.

Bu üç gruba, daha çok ilk gruba girebilecek olan, fakat kendileriyle ilgili özel kurallar dolayısıyla özel statüde bulunanları da ekleyebiliriz.

İşte vatandaşlık hukuku, bu statünün kazanılmasını ve kaybedilmesini düzenler.²

Devletler Hukuku Enstitüsü'nün 1892 Cenevre toplantısında yapmış olduğu tarife göre; *"Yabancı, bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin tabiiyetini iddiaya halen hakkı olmayan kimsedir."*³

Bu tanım incelendiğinde, yalnız yabancı bir devlet tabiiyetinde olan kimseyi değil, aynı zamanda bir devlete tabiiyet bağı ile bağlı bulunmayan kimseyi de yabancı kabul etmek gerekir. Buna göre, *"yabancı"* ile *"yabancı tebaa"* kelimesi aynı manayı ifade etmemekte ve aralarında *"umum ve husus-u mutlak"* bir ilişki bulunmaktadır. Her yabancı, yabancı tebaa değildir, fakat her yabancı tebaa, yabancıdır. Birden fazla tabiiyeti haiz olan şahıs ile ülkesinde bulunduğu devlet arasında herhangi bir tabiiyet bağı yoksa, yani çifte tabiiyetlerden biri mezkur devletin tabiiyeti değilse, şahıs yabancı kabul edilecektir. Aksi halde, tebaadan sayılacağından Yabancılar Hukuku uyarınca muamele görmesi gerekir.⁴

² Hikmet Sam Türk, "Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler Konulu Bilimsel Toplantıdaki Açılış Konuşması, İstanbul, 24-25 Eylül 1998", *Vatandaşlık ve Yabancılar Hukuku Alanında Gelişmeler*, İstanbul 2000, s. 12.

³ Institut De Droit International, Geneve, 1842 (Reglement Sur L'admission Et L'Expulsion Des Etrangers, m.1); zikr. O. Fazıl Berki, a.g.e., s. 155; Gülören Tekinalp, *Türk Yabancılar Hukuku*, İstanbul 1975, İÜ yayın no: 2043, hukuk hakültesi yayın no: 452, s. 6.

⁴ O. Fazıl Berki, *Devletler Hususi Hukuku*, a.g.e., s. 156; Sait K. Obut, *Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Aynı Haklardan İstifadesi*, Ankara 1956, s. 15-16.

Bir diğer tanıma göre, asli veya müktesep yolla bir devletin vatandaşı olan bir kişi, o devletin topraklarından çıkıp başka bir devletin kazai yetkisine girmekle, ülkesine girdiği devlet nazarında “*yabancı*”, vatandaşlık bağı ile bağlı bulunduğu devlet açısından “*ülke dışındaki vatandaş*” statüsüne girer.⁵ Yabancı devlet vatandaşları, bir çok vatandaşlığı olanlar, özel statüdeki yabancılar (diplomatik temsilciler, NATO mensupları gibi), mülteciler ve vatansızlar (Heimatlos), yabancı kavramının kapsamına girerler.⁶

Yabancılık sıfatının tayininde, tüzel kişilerin, özellikle ticaret şirketlerinin tabiiyeti konusu önem taşımaktadır. Gerçek kişilerin tabiiyeti konusu tabiiyetin tayini bakımından fazla güçlük doğurmadığı halde, durum şirketler bakımından aynı değildir. Uygulamada ve doktrinde şirketlerin tabiiyeti konusunda çeşitli kriterler kabul edilmiştir. Her devlet kabul ettiği sisteme göre, ülkesinde bulunan şirketleri kendi tabiiyetinde kabul eder veya yabancı tabiiyette sayar.⁷

II. AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ

Avrupa Birliği ülkelerinde genel olarak, ülkelerin kendi konum, yapı ve özelliklerine göre yabancıların taşınmaz mal edinimini farklı şekillerde sınırlandırarak tanıyan sistemin hakim olduğu görülmektedir.

A. Avrupa Birliği Anayasası ve Uluslararası Sözleşmeler Yönünden

Yabancı kişilere taşınmaz mal ediniminin tanınması modern dünyada doğal bir gereklilik olarak görülmekle beraber, ülkelerce çeşitli nedenlerle sınırlandırılabilirliği de o derece kabul görmektedir. Kaldı ki, taşınmaz mal ediniminden daha önde gelen ve en temel insan haklarından biri olarak 10.12.1948 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu’nca kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi’nin 13.maddesinde yer alan serbest dolaşım ve yerleşme hakkının dahi Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (İnsan Haklarını ve Ana Özgürlükleri Korumaya İlişkin Sözleşme)’ne Ek 4 Nolu Protokol’ün 2. maddesine göre ulusal güvenlik, kamu emniyeti, kamu düzeninin sağlanması, başkalarının hak ve hürriyetlerinin korunması için

⁵ Oppenheim: Ed. by Lauterpacht, International Law, A Treatise, 1959; zikr. Aysel Çelikel, *Yabancılar Hukuku Dersleri* (Türk Hukukuna Göre), İstanbul 1974, İÜ yayın no: 1947, Hukuk Fakültesi yayın no: 431, s.18

⁶ Gülören Tekinalp, *a.g.e.*, s. 7.

⁷ Aysel Çelikel, *a.g.e.*, s. 18.

demokratik bir toplumda yasayla sınırlamalara tabi tutulabileceği ve ayrıca belli yerlerde, yasayla konmuş ve demokratik bir toplumda kamu yararı-
nın gerektirdiği sınırlamalara tabi tutulabileceği kabul edilmiştir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne Ek 1 Nolu Protokol'ün 1. maddesine göre de ayrıca yabancı kişilerin mülkiyet hakları kısıtlanabilmektedir. Kaldı ki 1 Nolu Protokol'de söz konusu olan sahip olunan mülkle ilgili haklardır ve *"1 Nolu Protokol'ün 1. maddesinin koruması ancak ilgili mülk üzerinde bir hak iddia etmek mümkün olduğunda geçerlidir. Dolayısıyla bu madde dahi mülk edinme hakkını koruma altına almaz ve gelecekte mülk edinme hakkı ile ilgili bir teminata bulunmamaktadır."*⁸

18.07.2004'te kabul edilip, 29.10.2004'te imzalanan ve 1.11.2006 tarihinde yürürlüğe girecek olan ve ayrıca henüz taslak aşamasında bulunan ve tam üye olan ülkeler için ancak yürürlüğe girdiğinde geçerli olabilecek *"Avrupa İçin Bir Anayasa Oluşturan Antlaşma"* da taşınmaz mal edinimine ilişkin açık bir kural olmayıp, *"mülkiyet hakkı"* başlıklı *"madde II-77"* de genel olarak sahip bulunulan taşınmaz mallar için söz konusu olan kişilerin mülkiyet hakkından *"kamu yararına olması ve yasa gereğince kayıpları için zamanında adil bir tazminat ödenen durumlar ve koşullar altında"* herkesin mülkiyet hakkından mahrum bırakılabileceği, mülkiyet kullanımının da genel çıkar açısından gerekli olduğu ölçüde yasalarca düzenlenebileceği belirtilmiştir. Taşınmaz mal ediniminden daha önde gelen kişilerin ve hizmetlerin serbest dolaşımının öngörüldüğü *"madde III-133"* te de çalışanların üye devletlerin topraklarında serbestçe dolaşabilme hakkının, *"kamu politikası, kamu güvenliği veya kamu sağlığı"* gerekçeleriyle kısıtlanabileceği öngörülmektedir. Birlik ve üye devletler arasındaki ilişkilere ilişkin *"madde I-5"* te ise, Birliğin, üye devletlerin ülkelerinin toprak bütünlüğünün garanti altına alınması ile hukuk ve düzenin korunması ve iç güvenliğin sağlanmasını da içeren temel ülke işlevine saygı göstereceği vurgulanmıştır. Bu durum, taşınmaz mal ediniminin yabancı kişiler yönünden genel olarak sınırlandırılabilirdiği gerçeğini ortaya koymaktadır.

Bu nedenledir ki Avrupa Birliği'ne üye ülkelerin büyük çoğunluğunda, ülkelerin kendilerine özgü coğrafik, ekonomik, sosyal ve siyasal çeşitli nedenlerle farklı sınırlamaların getirildiği (Örneğin, Avrupa Birliği üyesi kimi ülkelerde tarım alanlarının yanında su, hava ve maden kaynaklarının; tarihi, kültür, sanat eserleri ve anıtlarının; deniz kıyıları ve plajların; kamu/ devlet mülkiyetindeki malların; askeri nitelikli bölgelerin; Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın tüm yabancı gerçek ve tüzel kişilerin edinimine kapalı olması

⁸ Monica Carss - Frisk, "Mülkiyet Hakkı", Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 Nolu Protokolü'nün 1. Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Klavuz, *İnsan Hakları El Kitapları*, no: 4, s. 19.

veya oturma yada ikamet izninin ve bunun yerine getirilmesi şartının aranması, ikinci mülkiyetin sınırlanması gibi) ve bu sınırlamalar çerçevesinde yabancı kişilere taşınmaz mal edinim imkanının tanındığı görülmektedir. Kaldı ki en temel insan haklarından biri olan seyahat özgürlüğü konusunda bile Avrupa Birliği ülkelerinde tam bir birliktelik yoktur. Nitekim, Schengen Anlaşmasına dahil tüm ülkelerde seyahat edebilmeyi mümkün kılan -schengen vizesine ilişkin- Schengen Anlaşması bile Avrupa Birliği ülkelerinin tamamınca kabul edilmemiştir (Schengen Anlaşması'na dahil olan ülkeler: Belçika, Danimarka, Almanya, Finlandiya, Fransa, Yunanistan, İzlanda, İtalya, Lüksembourg, Hollanda, Norveç, Avusturya, Portekiz, İsveç ve İspanyadır.).⁹ Ayrıca Türkiye'nin Avrupa Birliği'ne tam üye olması halinde dahi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına serbest dolaşım hakkının tanınmaması söz konusudur.

Günümüze değin Avrupa Birliği mevzuatında taşınmaz mal edinimi ile ilgili olarak 26.10.1994 tarih ve 94/47 numaralı *"Devre Mülk Satışlarında Tüketicilerin/Alicıların Korunmasına ilişkin Yönerge"* ile 64/43 numaralı *"Emlak Komisyoncularının Yerleşmeleri ile İlgili Yönerge"* görülmektedir.

"Avrupa Birliği'ne üye ve aday ülkelerde taşınmaz mal edinimi konusunda ortaya çıkan ve ülkeler arasında farklılık gösteren bir diğer husus da 'ikinci ikametgâh' ve 'tarım arazisi' satın alınması üzerinde olmuştur."

İkinci ikametgâhın satın alınması konusunda, 1994 Katılım Anlaşması'nda ortak bir deklarasyon yer almıştır: *"Topluluk müktesebatındaki hiçbir şey, arazi-kullanım planlaması ve çevre koruma açısından gerekli olması ve müktesebata uygun biçimde üye devletler uyruğundakiler arasında doğrudan veya dolaylı biçimde ayrımcılık yapılmaması şartıyla, üye devletlerin ikinci ikametgâh konusunda ulusal, bölgesel veya yerel tedbirler almasını engellemez"* Bu bağlamda birçok üye devletin (Danimarka, Avusturya, Finlandiya ve İsveç) ikinci ikametgâh konusunda özel mevzuatı bulunmaktadır.¹⁰

B. Avrupa Birliği Ülkeleri Uygulamaları

Avrupa Birliği üyesi ülkelerde yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin olarak yukarıda da belirttiğimiz gibi ülkelerin kendi sosyal, siyasi, coğrafik, ekonomik ve ülke güvenliği gibi çeşitli nedenlerle farklı uygulamalar bulunmaktadır.

⁹ <http://www.almanbaskonsoloslugu-istanbul.org.tr>.

¹⁰ Başbakanlık Avrupa Birliği Genel Sekreterliği'nin *"Gayri Menkul Edinimi ve Arazi Kayıt"* konulu 1.2.2002 tarih ve B.02.1.ABG.0.TİY.02.00/623-152 sayılı yazısı.

- İngiltere’de, Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın tüm gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mal ediniminin serbest olması genel ilke olmakla beraber, kendi vatandaşları da dahil olmak üzere bazı taşınmazlar için (Kraliyet ailesine ait mülklere, ulusal park ve bahçelerin korunmasına, askerî amaçlarla kullanılan alanlara, sivil havacılığa tahsis edilen alanlara ilişkin düzenlemeler kapsamındaki) kısıtlamalar bulunmaktadır.

- İtalya’da, Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın tüm gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mal ediniminin serbest olması genel ilke olmakla beraber, *“İtalya’da bir işverene bağlı olarak çalışmak, müstakil iş sahibi olmak, ikamet etmek”* gibi bazı koşullar ile köy sınırları içindeki taşınmaz edinimlerinde otuz hektarı geçmeme ve sahip olunduktan sonrası için de taşınmaz mal üzerinde tasarrufta bulunmayı sınırlayan düzenlemeler (örneğin; tarla ise bina inşa edilemeyeceği, yabancı ise oturma izni almadan ikamet edilemeyeceği gibi) bulunmaktadır.

- Danimarka’da, Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın ancak sürekli oturma iznine sahip veya ülkede beş yıl ikamet etmiş olanlar (yazlık veya ikinci ev olarak kullanılmamak koşuluyla) taşınmaz mal edinebilmektedir. Bu şartları taşımayanların, ancak Adalet Bakanlığı’nın izni ile ve asıl mesken olarak kullanmak koşuluyla taşınmaz mal edinebilmektedirler. Tüzel kişilerde aynı kurallara tabi tutulmaktadır.

- İrlanda’da, Avrupa Birliği üyesi veya Avrupa Ekonomik Alanı’na dahil ülkelerde (AB üyelerine ilave olarak Norveç, İzlanda ve Liechtenstein) daimi ikametgahı bulunan gerçek kişiler ile bu ülkelerin sınırları içinde kurulmuş tüzel kişiler taşınmaz mal edinebilmektedir. AB üyesi veya Avrupa Ekonomik Alanı’na dahil ülkelerde daimi ikametgahı bulunmayan gerçek kişiler ile bu ülkelerin sınırları dışında kurulmuş tüzel kişiler sadece il ve ilçe merkezlerinde taşınmaz mal edinebilmekte, il ve ilçe merkezleri dışında ancak tarım bakanlığına bağlı arazi dairesinin izni ile taşınmaz mal edinebilmektedirler.

- Avusturya’da, Avrupa Birliği üyesi ülkeler dışındaki ülke vatandaşları ile tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimi izne bağlı tutulmuştur. Sınırlamalar eyalet yasaları ile getirilmiş olup, bu düzenlemelerde tüzel kişilere ve tarım arazilerine ilişkin çeşitli sınırlayıcı düzenlemeler bulunmaktadır.

- Portekiz’de, Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın gerçek ve tüzel tüm kişilerin taşınmaz mal edinimi belirli sınırlamalara tabi olarak tanınmıştır. Kamu/ devlet mülkiyetindeki mallar; su, hava, maden kaynakları; tarihi, kültür, sanat eseri ve anıtları; askeri nitelikli bölgeler; deniz kıyıları ve plajlarda; Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın tüm yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimleri mümkün değildir.

- Finlandiya’da, “Aland Adaları” bölgesinde Avrupa Birliği üyesi olsun veya olmasın tüm yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimi kısıtlanmıştır. Ancak bunun dışındaki yerler için taşınmaz mal edinimi yabancılar için mümkündür.

- İsveç’te, Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın tüm yabancı gerçek ve tüzel kişilerin tarıma elverişli araziler ile kiralamak amacıyla bina edinimleri, taşınmazın bulunduğu valilikten izin alınması koşuluyla kısıtlanmıştır.

- Polonya’da, sadece Avrupa Birliği üyesi veya Avrupa Ekonomik Alanı’na dahil (Norveç, İzlanda ve Liechtenstein) ülkeler için olmak üzere taşınmaz mal edinim olanağı kısıtlamalarla tanınmıştır. Polonya’nın Avrupa Birliği’ne tam üye olduğu 1 Mayıs 2004 tarihinden başlamak üzere tarım arazileri için on iki yıl, ikinci ev içinse beş yıllık bir süreyle Avrupa Birliği ve Avrupa Ekonomik Alanı’na dahil ülkeler için izin koşulu vardır (Polonya, tarım arazisi satın alma konusunda on sekiz yıllık geçiş süreci talep etmiş, ancak on iki yıllık geçiş süreci tanınmıştır). Diğer üçüncü ülke vatandaşları için ise, daimi olarak işçileri bakanlığı ve ihtiyaç duyulması halinde savunma ve tarım bakanlıklarının görüş ve izinlerine tabidir. Ayrıca Yasa gereğince işçileri bakanlığı, yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin dökümlü listeleri her yıl düzenli olarak Meclis’e sunulmaktadır. Bundan başka ülke güvenliği ile ilgili hassas bir durumun ortaya çıkması halinde, Kanun ve yönetmelikte öngörülme, ulusal güvenlikle ilgili mevzuat çerçevesinde yabancıların taşınmaz mal edinimine başka sınırlamalar getirilmesi de mümkündür.

- Estonya’da Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın tüm ülke vatandaşları için sınırlama söz konusudur. Estonya’ya Avrupa Birliği’ne tam üye olduğu 1 Mayıs 2004 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yedi yıllık geçiş süreci tanınmış ve gerektiğinde bunun üç yıl daha uzatılabilmesi öngörülmüştür. Bu kısıtlamalardan sadece Avrupa Ekonomik Alanı’na dahil ülke vatandaşları olup ta son üç yıldır Estonya’da ikamet eden yabancılar ile edinilecek taşınmazın ilgili olduğu ticaret sicillerinde kaydı bulunan tüzel kişiler ve ülke dışında yaşamakta olsa da kendi vatandaşları muaf tutulmaktadır.

- Slovakya’da, Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın tüm ülke vatandaşları için sınırlama söz konusudur. Slovakya’nın Avrupa Birliği’ne tam üye olduğu 1 Mayıs 2004 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yedi yıllık geçiş süreci tanınmış ve gerektiğinde bunun üç yıl daha uzatılabilmesi öngörülmüştür. Geçiş süreci dışında ayrıca Slovakya’da belediye yerleşim sınırları dışında kalan ve tarım alanları fonu ile orman alanları fonuna dahil arazilerin mülkiyetinin yabancılarca edinilmesi mümkün bulunmamaktadır (Sadece Slovakya dışında yaşayan Slovak vatandaşları ile AB üyesi

ülke vatandaşı olup geçici oturma hakkına sahip ve 1 Mayıs 2004 tarihini müteakip en az üç yıl süreyle mülkiyet edinimine konu olan araziye işlemiş gerçek veya tüzel kişiler ile bunların mirasçıları istisna edilmiştir.).

- Malta'da, beş yıl ikamet etmemiş Malta ve Avrupa Birliği vatandaşlarının ikinci konut edinimi izne bağlıdır. Diğer ülke vatandaşlarının ise her türlü edinimi Maliye Bakanlığı'nın iznine bağlıdır. AB üyesi ülkelerde kurulan ve faaliyet gösteren ve %75'i Malta'da beş yıl sürekli ikamet etmiş AB vatandaşı tarafından kontrol edilen şirketler kuruluş amacına hizmet etmek üzere taşınmaz edinebilmektedirler.

- Macaristan'da, Macaristan'ın Avrupa Birliği'ne tam üye olduğu 1 Mayıs 2004 tarihinden geçerli olmak üzere en az dört yıldır Macaristan'da ikamet etmekte olan Avrupa Ekonomik Alanı'na giren ülke vatandaşları hariç ikinci konut edinmek hakkı beş yıl süre ile ve en az üç yıldır Macaristan'da ikamet eden ve aktif olarak çiftçilik yapanlar hariç Tarım ve Orman arazisi edinme hakkı yedi yıl süre ile sınırlandırılmıştır. Gerek görüldüğünde geçiş süreci üç yıl daha uzatılabilecektir. Macaristan'da yabancı gerçek ve tüzel kişiler Tarım Arazisi ve Doğal Koruma Alanlarını taşınmaz olarak edinmemektedir.

- Lüksemburg'da gerek Avrupa Birliği üyesi, gerekse üçüncü ülke vatandaşlarının kentlerde ve kırsal kesimde taşınmaz mal alımları herhangi bir kısıtlama ve izne tabi değildir.

- Fransa'da yabancı gerçek kişiler, ikametleri Fransa'da olsun ya da olmasın gayri menkul edinimi bakımından Fransız vatandaşlarıyla aynı şartlara tabi bulunmaktadır.

- Almanya'da taşınmaz mal tasarrufu konusunda yabancılara yönelik hiçbir yasal sınırlama veya izin koşulu bulunmamaktadır. Ayrıca Avrupa Birliği üyesi ülke vatandaşları ile üye olmayan devlet vatandaşları arasında da herhangi bir farklılık gözetilmemektedir.¹¹

- Yunanistan'da, genel ilke olarak Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın gerçek ve tüzel kişilerin *"sınır bölgelerinde"* taşınmaz mal edinimi yasaklanmış, ancak bu bölgeler dışında serbest bırakılmıştır. Bu nedenle de Avrupa Birliği'nde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimi ile ilgili sorunlar, özellikle Yunanistan ile ortaya çıkmıştır. Yunanistan'da yabancılardan taşınmaz mal edinebilmesi konusu 1938 tarihli *"Sınır ve Kıyı Bölgelerinde Alım/Satım Hakkının İstimalinin Yasaklanmasına dair 1366/38 sayılı Yasa"* ile

¹¹ KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği araştırma görevlileri, Bayram Uzun - Ayşe Yavuz "Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Yabancı Uyrukların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi", <http://www.hkmo.org.tr>, 4.09.2003.

düzenlenmiştir. Bu Kanun'a göre, ada ve illerin isimleri verilmek suretiyle Yunanistan'ın yaklaşık yarısı yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinebilmeleri bakımından "yasaklı bölge" kabul edilmiştir. Ancak bu durum Avrupa Birliği'nce eleştiri konusu olunca, Yunanistan, 1892/90 sayılı Yasa ile yukarıda adı geçen Yasa'nın 24-32 maddelerini yeniden düzenlemiş ve söz konusu sınırlamaları Avrupa Birliği vatandaşları bakımından kaldırmıştır. Böylece sınır bölgelerinde ancak Yunan soyundan olanlar ile AB vatandaşı gerçek ve tüzel kişilere her ilde ayrı ayrı kurulmuş komisyonlardan izin almak suretiyle taşınmaz mal edinme imkanı yakın zamanda getirilmiştir.

Ülkemize sınır komşusu ve Avrupa Birliği'ne de üye olan Yunanistan'da taşınmaz mal edinimi konusundaki gelişmeler TC Dışişleri Bakanlığı Berlin Büyükelçiliği'nce hazırlanan "Türk Yunan İlişkileri, Batı Trakya Türk Azınlığı" başlıklı raporda şu şekilde özetlenmiştir:¹²

"Batı Trakya'nın da içinde bulunduğu Yunanistan topraklarının yarısından fazlası 1938 tarihli ve 1366 sayılı Yasay'la sınır bölgesi olarak ilan edilmiş ve bu bölge içinde taşınmaz alıp satmak isteyen Yunan vatandaşlarının ilgili vilayetlerde bu amaçla kurulmuş bulunan bir komisyondan izin almaları zorunluluğu getirilmiştir. Bu mevzuata dayanılarak uzun yıllar boyunca azınlık bireyleri arasında veya Yunan kökenliden azınlık bireylerine taşınmaz satışına izin verilmemiştir.

Yunanistan'ın bu konuda mevzuat değişikliğine gitmemekte ve AB anlaşmalarına uyum sağlamamakta direnmesi üzerine, AB Komisyonu 1987 yılında Yunanistan aleyhine AB Adalet Divanı'na (ABAD) başvurmuştur. (ABAD) 305/87 sayılı kararında Yunanistan'ın 1938 tarihli Yasa'yı ve AB üyesi vatandaşların Yunanistan'da mülk edinmelerini yasaklayan diğer bir düzenleme olan 1927 tarihli kararnameyi iptal etmesi gerektiği sonucuna varmıştır.

ABAD kararı sonrasında Yunanistan, sınır bölgelerinde mülk edinimine ilişkin esasları, 31 Temmuz 1991 tarihinde yürürlüğe giren 1892/90 sayılı 'Modernizasyon ve Kalkınma' başlıklı Kanun'un 24-32. maddelerinde yeniden düzenlemiştir. Yeni düzenlemede, Yunanistan ve AB üyesi ülkelerin vatandaşları ile Yunan asıllı kişilerin sınır bölgelerinde mülk edinmeleri, yetkili makamların iznini almaları kaydıyla mümkün kılınmıştır. Ancak özellikle Rodos ve diğer bazı adalarda mülk edinmek isteyen AB üyesi ülkelerin vatandaşlarının yaptıkları mülk edinme izni başvurularının çoğunluğunun Yunan makamlarınca reddedilmesi bu konudaki tartışmayı yeniden alevlendirmiştir. AB Komisyonu 1998 yılında bu kez 1990 tarihli kanunda mevcut kısıtlamaların kaldırılması için ABAD'ye başvurmuştur.

¹² TC Berlin Büyükelçiliği, Türk Dış Politikası, Türk Yunan İlişkileri, Batı Trakya Türk Azınlığı, Şubat 2001 (<http://www.tcberlinbe.de/tr/turkdis/yunanistan>)

Bu başvuru henüz sonuçlanmamıştır. 1999 yılı Eylül ayında Yunan basınında yer alan bazı haberlerde, yunan Milli Ekonomi Bakanı'nın 27 Ağustos 1999 tarihli bir genelgesiyle sınır bölgesinde mülk edinilmesine ilişkin 1892/90 sayılı Kanun'un 24-32. maddelerine yeni bir yorum getirildiği, sınır bölgelerinde 'yetkili makamdan izin alma' zorunluluğuna esneklik sağlandığı, böylelikle AB ve Yunanistan arasındaki tartışmanın sona erdirilmesinin amaçlandığı belirtilmektedir.

Sınır bölgelerinde mülk edinimine ilişkin düzenlemelerin soydaşlarımız üzerinde olumsuz yansımaları olmaktadır. Son 4-5 yıldır azınlık bireyleri arasında veya Yunan kökenliden azınlık bireylerine taşınmaz satışına seçici olarak izin verilmekle birlikte, izinlerin verilmesinde uzun bekletmeler gibi caydırıcı önlemler sürdürülmektedir. İzin başvurularını 'kamu düzeni, güvenlik, sağlık' gerekçeleriyle sınırlandıran Ağustos 1999 tarihli genelgede soydaşlarımız için olumsuz bir gelişme olarak değerlendirilmektedir."

Ayrıca Yunanistan'ın Aynaros Yarımadası, Avrupa Birliği toprağı olmasına rağmen kadınlara süresiz kapalı tutulmak suretiyle, Avrupa Birliği'nin temel hukukunun bir parçası olan serbest dolaşım hakkı dahi sürekli olarak kısıtlanmış durumdadır.¹³

Litvanya'da da yabancı yatırımcılar toprak hariç, gayri menkul edinebilmektedir. Şu anda yabancı sermayeli şirketler devlet toprağını 99 yıllığına kiralayabilmekte, bu süre sonunda tekrar kiralamak istediklerinde öncelikli olabilmektedirler. Yabancıların olduğu kadar, vatandaşlığı olmayan, yerel tüzel ve gerçek kişilerin toprak sahibi olmalarına da şimdiye değin izin verilmemiştir. Daha önce Litvanya Cumhuriyeti Anayasası uyarınca, toprak ancak Litvanya vatandaşlarına ve bunların yanı sıra yabancı ülkelerin elçilik veya konsolosluklarına ait olmaktadır. Ancak, Anayasa'nın 47. maddesine yapılan I-1390 960620 sayılı değişiklik uyarınca, toprak mülkiyeti reformu, 1 Şubat 1998 tarihli Avrupa Anlaşması'nın akdini müteakip yürürlüğe girmiştir. AB üyesi veya Avrupa Anlaşması, OECD ya da NATO'ya taraf ülkelerden kaynaklanan yabancı unsurların, destekleyen mevzuatın yürürlüğe girmesini müteakip, tarım-dışı amaçlarla toprak sahibi olmalarına izin verilecektir.¹⁴

Özetle, Avrupa Birliği'ne üye ülkelerden sadece Fransa, Almanya ve Lüksemburg'ta yabancıların taşınmaz mal edinimi yönünden bir sınırlama yoktur. Bu üç ülkenin dışında kalan diğer tüm ülkelerde ise, kendi ulusal çıkarlarına göre çeşitli sınırlamalar söz konusudur. Birçok ülkede ise sınırlamaların özellikle tarım alanları konusunda yoğunlaştığı görülmektedir. Hattâ tarım alanlarının yabancıların taşınmaz mal edinimine açık tutulmamasını

¹³ Hürriyet Gazetesi, 29.03.2004.

¹⁴ ATO sitesi: <http://www.atonet.org.tr>. <http://195.155.145.1>

genel ilke olarak da niteleyebiliriz. Bunun yanında kimi ülkelerde de tarım alanlarının yanında “su, hava ve maden kaynakları”, “tarihi, kültür, sanat eseri ve anıtları”, “deniz kıyıları ve plajlar”, “kamu/devlet mülkiyetindeki mallar”, “askeri nitelikli bölgeler” gibi oldukça geniş bir kesimin Avrupa Birliği üyesi olsun olmasın tüm yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinimine kapalı olduğu anlaşılmaktadır.

Yabancıların taşınmaz mal ediniminde hiçbir sınırlama olmayan üç ülkeden Almanya yaklaşık seksen milyon nüfusa karşılık 357.042 kilometrekare (Türkiye’nin yarısından daha az bir alan) alana, Fransa yaklaşık altmış milyon nüfusa karşılık (8680 kilometrekarelik Korsika Adası dahil olmak üzere) 543.965 kilometrekare alana sahiptir. Ayrıca bu ülkeler sanayileşmiş ülkeler olup, yabancıların taşınmaz mal ediniminde hiçbir sınırlama olmayan bize göre çok az miktarda tarım alanları dışında geniş sanayi alanlarına sahip, özel mülkiyetin gelişmiş, refahın ileri, kişi başına gelirin çok yüksek olduğu ülkelerdir. Oysa Türkiye yaklaşık yetmiş milyon nüfusuna karşılık 779.452 kilometrekare gibi geniş, %35’ini tarım, %26’sını ormanlık, %11’ini meraların oluşturduğu ve ayrıca zengin maden yataklarının (Bor gibi) bulunduğu topraklara sahip, az gelişmiş, kişi başına düşen gelirin bu ülkelere göre çok düşük düzeylerde kaldığı bir ülkedir.

Kişi başına düşen milli gelirden, bu ülkelere göre çok büyük farklar olması ise, karşılıklılık ilkesinin fiili anlamda gerçekleşmesi yönünden önem arz etmektedir. Bu itibarla karşılıklılık olsa ve Fransa ile Almanya’da yabancıların taşınmaz edinimine görünürde sınırlama konmamış da olsa bu ülkelerle ilişkide tam bir (fiili) karşılıklılıktan söz etmek mümkün olmayacaktır. Bu ülkelerin nüfuslarına oranla sahip oldukları alanlarının küçüklüğü ve bu ülkelerde özel kesimin etkinliği ve kişisel zenginliğin yüksek (ileri) seviyede olduğu dikkate alınır, hangi ülke vatandaşları bu ülkelerde taşınmaz mal alabilecektir ve alabildiğini varsaysak bile hangi alanları (çok az olan tarım alanlarını mı?) alabileceklerdir. Ayrıca diğer ülke Lüksembourg’ta sadece 368.000 nüfusa sahip 2586 kilometrekarelik bir şehir büyüklüğünde küçük bir devlettir ve 69929 dolarlık kişi başına gelire 2004 yılında dünyanın en zengin ülkesi olmuştur.

III. TÜRKİYE’DE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNİMİ

Türkiye’de de Avrupa Birliği ülkelerinde olduğu gibi, yabancılara taşınmaz mal edinimini tanıyan ancak bazı koşullarla sınırlandıran sistem geçerlidir. Dolayısıyla yabancı kişinin taşınmaz mal edinebilmesi yönünden Avrupa Birliği ve ülkemiz uygulamalarının genel olarak benzer ve hatta

taşınmaz ediniminin tanınması yönünden birçok Avrupa Birliği üye ülkesinden de ileri olduğu aşıkardır.

A. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimine İlişkin Tarihi Gelişim ve Uygulama

Osmanlı İmparatorluğu'nda yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinebilmesi yedi sefer 1284 (16 Haziran 1868) tarihli Tebaayı Ecnebiye'nin Emlake Mutasarîf Olmaları Hakkındaki Kanun'la mümkün kılınmışken, Türkiye Cumhuriyeti'nde yabancılara taşınmaz mal edinimi tanınmasına ilişkin yasal düzenleme 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu ile yapılmıştır. Tapu Kanunu'nun 35. maddesi kanuni sınırlamalara uyulmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinim hakkını tanımıştır. Ancak yabancı gerçek kişilere 1934 yılında tanınan taşınmaz mal edinebilme olanağı, o tarihte yürürlükte bulunan 13.08.1924 tarih ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi ile *"köylerde taşınmaz mal edineme"* ve Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde yer alan *"bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere yabancı gerçek kişilerin hükümet izniyle sahip olabileceği"* yönlerinden sınırlandırılmıştır.

Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1934 yılından önceki ülkemizin durumu ve yasal gelişmeler Anayasa Mahkemesi'nin E. 1984/14, K. 1985/7 sayılı kararında da aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:¹⁵

"24 Temmuz 1923 tarihinde imza edilmiş bulunan Lozan Barış Andlaşması Türkiye'de yabancılar hukuku açısından yeni bir dönemin başlangıcıdır. İmparatorluk döneminde kişi ve kurum olarak yabancılar hukukunun önemli bir kesimini kapitülasyonlar oluşturuyordu. Osmanlı Devleti, türlü gailelere neden olan kapitülasyonlardan kurtulmak için 1. Dünya Savaşı'nın" çıkmasını fırsat sayarak 1 Ekim 1914 tarihinden itibaren "Kapitülasyonlar ve daha sonra yapılan andlaşmalar ve temin edilen teamüller ve bunların tafsirleri ile Avrupa Devletler Umumi Hukuku'na muhalif olan bütün yabancı imtiyazları kaldırdığını ve bu tarihten itibaren yabancı Devletler tebaası hakkında Avrupa Devletler Umumi Hukuku hükümlerinin uygulanacağını. İlan etmişti. Ne var ki, kapitülasyonlara sahip olan devletler tek taraflı olarak yapılan ilga işlemini kabul etmediler. Zaten bu tarihten çok kısa bir süre sonra ittifak devletleri safında savaşa katılan ve yenik düşerek Mondros Mütarekesi'ni ve bunu izleyen Sevr Andlaşması'nı imzalamak durumunda kalan Osmanlı Devleti'nin, kapitülasyonlar konusundaki kararının da bir anlamı" kalmamıştır.

¹⁵ AMK, E. 1984/14, K. 1985/7, K. T. 13.06.1985; Anayasa Mahkemesi Kararlar Dergisi, S. 21, s. 163-164.

Bilindiği üzere kapitülasyonlar Milli Kurtuluş Savaşı sonunda 24 Temmuz 1923 tarihinde imzalanmış bulunan Lozan Barış Andlaşması'nın 28. maddesiyle kaldırılabilmiştir.

Sözü edilen Andlaşma'ya ekli *"İkamet ve Selahiyeti Hakkındaki Mukavelename"* nin 3. maddesiyle yabancıların Türkiye'de mal ve mülk edinme haklarına ilişkin olarak *"Türkiye'de, diğer akide tebaasının kavanin ve nizamati mahalliyeye tevofikan her türlü emvali menkule ve gayri menkuleyi ihraza, tasarrufa ve devre ve ferağa, hakları olacaktır; tebaai mezkûre bilhassa beyi ve mübadele ve hibe, vasiyet ile yahut diğer her suretle emvali mebhuseyi tasarruf edebilecekleri gibi ber mucibi kanun veraset tarikiyle veya hibe veyahut vasiyet suretiyle emvali mezkûreye malik olabileceklerdir"* hükmü getirilmiş; aynı mukavelenin 1. maddesinde ise *"İşbu fasılda münderiş ahkamdan her birinin Türkiye'de diğer Düveli akide tebaa ve şirketlerine tatbiki, Düveli mezkûre arazisinde Türk teba ve şirketleri hakkında tam bir muamelei müteakabile tatbiki şartı sarihine muallaktır"* denilerek, 7 Sefer 1284 tarihli Kanun'un benimsediği tebaayı temsil sistemi yerine, Türkiye'nin akit devletlerle tam eşitliğinin bir tezahürü olarak siyasi (ahdi) müteakabiliyet esası benimsenmiştir.

Lozan Barış Andlaşması'yla Misakı Milli hudutları içerisinde özgür ve bağımsız bir devlet olarak varlığı tanınan Türkiye Cumhuriyeti milli mevzuatını düzenleme çalışmalarının hemen başında Lozan Barış Andlaşması'ndan yedi ay kadar sonra 18 Mart 1924 tarihinde yürürlüğe konulan 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesinde *"Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar ve gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiyeye ve hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur."* şeklinde yer alan hükümle, yabancılara, Lozan Barış Andlaşması'yla verilmiş bu konudaki haklara oldukça kapsamlı bir sınırlama getirilmiştir.

Yabancıların Türkiye'de mülk edinebilmeleri konusunda Lozan Barış Antlaşması'na bağlı *"İkamet ve Selahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename"* ile kabul edilmiş ahdi müteakabiliyet esası, sözü edilen mukavelenameye taraf olmayan devletler bakımından Tapu Kanunu ile kanuni müteakabiliyet esasına bağlanmış ve söz konusu hakka yeni bir takım sınırlamalar daha getirilmiştir.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yer alan *"tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayri menkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler."* şeklindeki hükümle, yabancı gerçek kişilere ülkede taşınmaz mal edinme hakkı tanınmıştır. Söz konusu hakkın kullanımı için Yasa'nın aradığı koşullardan birincisi, Kanun ile getirilmiş kısıtlayıcı hükümlere uymak diğeri ise karşılıklılık (müteakabiliyet)'tir.

İşte Tapu Kanunu'nun yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinme haklarını düzenleyen 35. madde kuralı yukarıda belirtilen sınırlayıcı yasal kurallar mevcutken getirilmişti ve bu şartlar altında "*yasal sınırlayıcı kurallara uymak*" kaydını koymuştu.

Bu yasal düzenleme ile yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinebilme olanağının bazı sınırlamalarla tanınmasının ülkemizde daha 1934 tarihinde gerçekleştirildiği görülmektedir. Dolayısıyla, tüm Avrupa'nın 2. Dünya Savaşı'nı yaşadığı ve en temel insan haklarının bile ihlal edildiği yıllarda Türkiye'de yabancı gerçek kişilere taşınmaz mal edinimi olanağı tanınmıştır.

Yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin düzenlemeyi içeren Tapu Kanunu'nun 35. maddesi günümüze kadar 21.06.1984 tarih-3029 sayılı, 22.04.1986 tarih-3278 sayılı ve 3.07.2003 tarih-4916 sayılı Yasalar'la olmak üzere üç kez değişikliğe uğramış ve her üç değişiklikte, Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiştir.

3029 ve 3278 sayılı Yasalar özetle;

- Mütakabiliyet şartı aranmaksızın yabancılara (3278 sayılı Yasa'da yabancı ülkeye ve halkına) taşınmaz mal satışı esasını getiriyordu.
- Mütakabiliyet şartı aranmaksızın taşınmaz mal edinebilecek tanınacak ülkelerin (3278 sayılı Yasa'ya göre ülkelerin ve uyruklularının) belirlenmesi yetkisinin Bakanlar Kurulu'na bırakılmasını öngörüyordu.
- Yasa'nın uygulama esaslarının (bu hususlarla ilgili usul ve esasların) saptanması yetkisini Bakanlar Kurulu'na bırakıyordu.
- Toplu Konut Fonu'na alınacak fon nispetinin %25'i geçmemek üzere saptanması yetkisini Bakanlar Kurulu'na bırakıyordu.

Ancak bu Yasalar yukarıda da belirtildiği gibi Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiştir.¹⁶

Daha sonra 2003 yılında, 3.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanun'un 19. maddesiyle, 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi değiştirilerek yeniden düzenlenmiştir. Yapılan bu değişiklikte;

1. Karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla,
 - a. Yabancı uyruklu gerçek kişiler,

¹⁶ AMK, E. 1986/18, K. 1986/24, K. T. 9.10.1986; *Anayasa Mahkemesi Kararlar Dergisi*, S. 22, s. 233-278. AMK, E. 1984/14, K. 1985/7, K. T. 13.6.1985; *Anayasa Mahkemesi Kararlar Dergisi*, S. 21, s. 153-187.

b. Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri,

Türkiye sınırları içinde taşınmaz edinebileceklerdir.

2. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında,

a. Yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına, veya,

b. Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esas olacaktır.

3. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının,

a. Kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile,

b. Kanunî kısıtlamalara tabi alanlardaki taşınmazlarının, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilecek ve bedele çevrilecektir.

4. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi, Bakanlar Kurulu'nun iznine tabi olacaktır.

Ancak kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmayacaktır.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanunî miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlı olacaktır.

İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek, bedele çevrilecektir.

5. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartının aranmayacağı öngörülmüştür.

6. Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu'nun yetkili olduğu öngörülmüştür.

Böylece 4916 sayılı Yasa ile yapılan yeni düzenleme ile, karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak şartıyla, yabancı gerçek kişilere ve yabancı

lkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret irketlerine, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme olanağı getirilmiş, yasal sınırlamalar arasında bulunan 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesinin yürürlükten kaldırılması ile köyler yabancı gerçek kişiler ile yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimlerine açık hale getirilmiş, ayrıca 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun mülga 36. maddesinde yer alan hükümler 35. maddeye eklenerek bu madde yeniden düzenlenmiş, ancak 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Görüldüğü üzere 4916 sayılı Yasa, konuyu, 3029 ve 3278 sayılı Yasa'lardan farklı biçimde düzenlemiştir. Ancak bu düzenleme de Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2005 tarihli ve E. 2003/70, K. 2005/14 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.¹⁷

Anayasa Mahkemesi'nin 3029 ve 3278 sayılı Yasalar'la ilgili olarak vermiş olduğu iptal kararları genel olarak "karşılıklılık" ilkesinin ihlaline dayanmıken, 4916 sayılı Yasa'ya ilişkin vermiş olduğu kararı Anayasa'nın 2, 7, ve 16. maddelerine dayandırılarak, Kararda zetle "... Dava konusu 35. maddenin ilk fıkrasıyla yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmeleri, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak koşuluna bağlı tutulmuş, ancak, bu edinimin usul ve esasları gösterilmemiştir. Oysa, hukuk devletininki yukarıda belirtilen işlevlerinin yaşama geçirilebilmesi için, ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancılara alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uyulacak usul ve esaslar gibi hususların yasadada belirtilmesi gerekir. Bunların yasadada düzenlenmemiş olması, ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancılara taşınmaz edinimi konusunda, yetki devrine yol açacağı gibi yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kurallar içermesi gereğinin hukuk güvenliğinin gerçekleşmesi için n koşul kabul edildiği hukuk devleti anlayışına da ters der." denilmiştir.¹⁸

B. Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimine İlişkin Kurallarda Yer Alan Temel İlkeler

Yabancıların taşınmaz mal edinimi ile ilgili Tapu Kanunu'nda üzerinde önemle durulan iki temel konu "karşılıklılık" ve "kanuni sınırlamalar"

¹⁷ 4916 sayılı Yasa Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmekle birlikte, Karar da iptal kararının Resmi Gazete'de yayımlanmasından itibaren üç ay sonra yürürlüğe girmesi ngrlmtir (Resmi Gazete yayım tarihi: 26.4.2005).

¹⁸ AMK, E. 2003/70, K. 2005/14, K. T. 14.3.2005; RG, 26.4.2005t - 25797.

konularıdır. Bu itibarla bu bölümde bu iki hususla ilgili açıklamalara ve değerlendirmelere yer verilmiştir.

1. Mütakabiliyet (Karşılıklılık)

Mütakabiliyet; sözlüklerde, karşılık, karşılıklı olma durumu, karşılıklı davranış şeklinde tanımlanmaktadır.¹⁹

Bir tanıma göre, mütakabiliyet, en az iki devletin, vatandaşlarına, yekdiğerinin memleketinde aynı mahiyetteki hakkı fiilen tanımalarıdır.²⁰

Bir başka tanıma göre de mütakabiliyet (karşılıklı muamele) sistemi demek, devletlerin karşılıklı olarak bir hususi hakkı tebaalarına tanımaları demektir.²¹

Mütakabiliyet, andlaşma yolu ile karşılıklı olarak tanındığında buna siyasal veya ahdî mütakabiliyet denir. Kanunî veya fiili mütakabiliyet denen ikinci çeşitte ise bir andlaşmada hakların karşılıklı olarak tanınması aranmaz, bu sistemi kabul eden devlet yabancı devlet vatandaşına bir takım haklar tanımak için aynı hakların kendi vatandaşlarına yabancı devletçe ve mevzuatında yahut ta fiilen tanınmasını arar.²²

Devletler Umumî Hukuku'nda, anlaşmalar yani eşit borçlar denen saha haricinde, mütakabiliyet simetrik manada kaidedir. Bu sahada doğan borçlarda ayniyet ve müsavat mevcuttur. Bu ayniyet ve müsavat bizatihî devletler arasındaki münasebetler bakımından zaruridir. Bu ayniyeti, onların eşitlik ve hakimiyetiyle izah etmek kabildir. Bu durumda, hiç biri diğerine nazaran, hiç olmazsa hükmen, daha üstün haklardan istifade edemez. Demek oluyor ki, Devletler Umumî Hukuku'nda mütakabiliyet, halihazırda ayniyet olarak tezahür etmektedir.²³

Devletler Hususi Hukuku'nda hukuk tekniğinin doğurduğu bir müessese olmayıp, sadece devletin iradesine bağlı bir müessese olarak mütakabiliyetin tanımlanmasına karşı, Sait, K. Obut, Devletler Hususi Hukuku bakımından mütakabiliyeti, opportunisme, devletin tek taraflı iradesine, tam bir serbestiye istinat ettiren görüşlerde hakikat payı bulunmakla birlikte bu

¹⁹ <http://www.tdk.gov.tr/TDKSOZLUK/> Mustafa Nihat Özün, Sözlük, İstanbul 1955, s. 628.

²⁰ Obut, *a.g.e.*, s. 50.

²¹ O. Fazıl Berki, *a.g.e.*, s. 174.

²² Yılmaz Altuğ, Yabancıların Hukuki Durumu, İstanbul 1971, İÜ yayın no: 1672, Hukuk Fakültesi yayın no: 361, 4 Bası, s. 13.

²³ Sait K. Obut, *a.g.e.*, s. 50-51.

görüşlere tamamen iştirak etmenin mümkün olmadığı, mütekabiliyeti bu unsurlara irca etmenin, onun bulunmamasını da intaç edebileceği, oysa mütekabiliyeti inkarın yabancıların asgari haklar problemini tanınamamak olduğu, mütekabiliyetin de yabancıların diğer bir memlekette malik olduğu haklar gibi bir aşağı sınırı olduğu ve bu sınırdan daha aşağı inmek yabancıların mezkûr asgari haklarını ihlâl manasını tazammum edeceği şeklinde açıklamaktadır.²⁴

Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra, bu Kanun'un 35. maddesinde yer alan karşılıklılık (mütekabiliyet) kelimesinin anlamı üzerinde tereddütler doğmuş, bu hususun açıklanması Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce istenilmiş ve Adalet, İçişleri ve Maliye Bakanlıkları temsilcilerinden oluşan bir komisyonda incelenen konu, 29.05.1940 günlü ve 2/13394 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla *"... Tatbikatta müşkülâtı ve hatta imkânsızlığı nazara alınarak şimdilik bahsi geçen karşılıklı olmak kaydının, Hariciye Vekilliği'nin de iştirak ettiği Hariciye Başhukuk Müşaviri'nin noktai nazarı ve adliye vekilliğinin mütalaası dairesinde esas itibariyle ecnebilere gayri menkullere tasarruf hakkı tanıyan ve Türk tebaasına karşı hususi kayıt ve tahditler vazetmeyen ecnebi devletler tebaasına, Türkiye'de bütün ecnebilere mahsus kayıt ve tahditlere riayet şartıyla ve ayrıca herhangi bir suretle tahdidata tâbi tutmaksızın, gayri menkullere temellük ve tasarruf hakkının tanınması ve yabancı bir devlet ülkesinde bulunan tebaamızın o memlekette almak istediği gayri menkul hakkında vazedilen takyidat ve tahdidattan mütevellit bir müracaatı halinde o devlet tebaası hakkında aynı takyit ve tahditlerin konulması şeklinde tatbik edilmesi kabul olunmuştur."* sonucuna bağlanmıştır.²⁵

Böylece bahse konu karar ile, karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiği açıklanmıştır. Buna göre karşılıklılık ilkesinin varlığı için yasal düzenlemenin yanında bunun fiilen uygulanabilir olması da gerekmektedir. Kanunî karşılıklılığın fiili durumu göstermeyeceği göz önüne alınan kararda, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının başvurusu halinde, yabancı ülkede karşılaşacakları sınırlamaların karşılıklılık uygulamasına esas alınması istenmiştir. Dolayısıyla ülkemiz ile yabancı bir devlet arasında taşınmaz mal edinimi konusunda karşılıklılığın varlığından söz edebilmek için karşılıklılığın kanunî ve fiili olması gerekmektedir. Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşının ya da ticaret şirketinin ülkemizde taşınmaz mal edinmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının ve ticaret şirketlerinin de o ülkede taşınmaz mal edinmesine, kanun ile hak tanınmış olmasına ve bu hakkın da fiilen uygulanabilmesine bağlıdır.

²⁴ Sait K. Obut, *a.g.e.*, s. 51.

²⁵ Ali Rıza Düzceer, "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal İktisapları", *Yargıtay Dergisi*, C. 5, S. 2, Nisan 1979, s. 289-290.

Karşılıklılık ilkesinin önemi, Anayasa Mahkemesi'nin K. 1986/24 sayılı kararında da *"Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorununu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir. Karşılıklılık esası uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracıdır."* şeklinde vurgulanmıştır.²⁶

Karşılıklılık yönünden, yabancıların taşınmaz mal edinimi konusunda yabancı ülkeler Türkiye açısından dört ayrı grupta ifade edilmiştir:

1. Taşınmaz Mal Edinimi Konusunda Türkiye ile Arasında Karşılıklılık Bulunan Ülkeler: Taşınmaz edinimi konusunda ülkemiz ile arasında tam karşılıklılık bulunan ülkelerin listesi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yayımlanmış olup, listede yer alan ülkelerin vatandaşı olan yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinme talepleri; edinmek istedikleri taşınmaz malların askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığı (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 22.03.2000 tarih ve B021TKG01600001-1326-626/318 ve 333 sayılı genelgeleri ile bildirilen yetkili askerî komutanlıklardan) sorularak, askerî makamların o yerin askerî yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında kaldığını belirten cevabı alındıktan sonra tapu sicil müdürlüklerince sonuçlandırılmaktadır.

Yunan uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinimine yönelik talepleri ise, halen yürürlükte olan 22.03.2000 tarih ve 1361-121-T/302-317 sayılı genelge uyarınca sonuçlandırılmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yayınlanan listeye göre taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile seksen sekiz ülke arasında karşılıklılık bulunmaktadır. Bu ülkeler şunlardır; Almanya, ABD, Andorra, Arjantin, Avustralya, Avusturya, Bahamalar, Bahreyn, Bangladeş, Barbados, Belçika, Belize, Benin, Bolivya, Bosna-Hersek, Botswana, Brezilya, Danimarka, Dominik Cumhuriyeti, Ekvador, El Salvador, Estonya, Fildişi Sahili, Filipinler, Finlandiya, Fransa, Gabon, Gana, Gine, Grenada, Guatemala, Guyana, Güney Afrika Cumhuriyeti, Haiti, Hırvatistan, Hollanda, Honduras, İngiltere, İrlanda, İspanya, İsrail, İsveç, İsviçre, İtalya, Jamaika, Japonya, Kamerun, Kanada, KKTC, Kolombiya, Kore (Güney), Kostarika, Letonya, Liechtenstein, Litvanya, Lüksembourg, Macaristan, Malawi, Malezya, Mali, Malta, Mauritius, Meksika, Monako, Moritanya, Mozambik, Nijerya, Nikaragua, Norveç, Orta Afrika Cumhuriyeti, Panama, Paraguay, Peru, Polonya, Portekiz, Sanmarino, Senegal, Sırbistan ve Karadağ (Yugoslavya), Singapur, Somali,

²⁶ E. 1986/18, K. 1986/24, K. T. 9.10.198.; a.g.e., s. 259.

Srilanka, Swaziland, Şili, Tanzanya, Uruguay, Venezuella, Yeni Zelanda, Yeşilburun Adaları.²⁷

2. Taşınmaz Mal Edinimi Konusunda Türkiye ile Arasında Karşılıklılık Bulunmayan Ülkeler: Taşınmaz mal edinimi konusunda ülkemiz ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülkeler ise, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yayınlanan listede belirtilmiştir. Buna göre Türkiye ile otuz beş ülke arasında taşınmaz mal edinimi konusunda karşılıklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle söz konusu otuz beş ülke vatandaşlarının ülkemizde taşınmaz mal edinimleri mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenle ülkemiz ile taşınmaz mal edinimi konusunda karşılıklılık bulunmayan ülkeler vatandaşlarının taşınmaz mal edinim talepleri tapu sicil müdürlüklerince herhangi bir yazışma yapılmadan doğrudan reddedilmektedir. Ancak, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında taşınmaz edinimi konusunda karşılıklılık bulunmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazların intikal işlemleri yapıldıktan sonra ilgililere taşınmazın tasfiyeye tabi olduğu bildirilerek tasfiyesi için ilgili defterdarlık veya mal müdürlüklerine bildirimde bulunmaktadır. Taşınmazın askeri yasak bölge ve güvenlik bölgelerinde kaldığının tespiti halinde ise, kamulaştırma yoluyla tasfiyesi için ilgili askeri makamlara bildirimde bulunmaktadır.

Taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülkeler; Afganistan, BAE, Burma, Cezayir, Çek Cumhuriyeti, Endonezya, Eritre, Ermenistan, Etiyopya, Fiji, Hindistan, Irak, İzlanda, Kamboçya, Katar, Kore (Kuzey), Kuveyt, Küba, Laos, Libya, Maldivler, Moğolistan, Nepal, Nijer, Oman, Papuayenigine, Sudan, Surinam, Suudi Arabistan, Tayland, Tunus, Vietnam, Yemen.²⁸

3. Ülkemizde Sadece Bina Mülkiyeti Edinebilen Ülkeler: Karşılıklılık ilkesi gereğince bazı ülke vatandaşları, ülkemizde sadece bina mülkiyeti edinebilmektedir. Bu itibarla bu ülkeler, karşılıklılık ilkesi gereği ülkemizde sadece bina mülkiyeti edinebilecek ülkelerdir. Bu ülkelerin sayısı ise, bugün itibarıyla yirmi üçtür. Bu ülkeler şunlardır; Azerbaycan, Belarus, Çad, Çin, Fas, Gürcistan, Kazakistan, Kenya, Kırgızistan, Makedonya, Mısır, Moldova, Namibya, Özbekistan, Romanya, Rusya Federasyonu, Slovakya, Slovenya, Tacikistan, Türkmenistan, Uganda, Ukrayna, Ürdün.²⁹

²⁷ <http://www.tkgm.gov.tr/>

²⁸ <http://www.tkgm.gov.tr/>

²⁹ <http://www.tkgm.gov.tr/>

4. Diğer Ülkeler: Bu durumda bulunan ülkeler ise, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yayınlanan taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan ve bulunmayan ülkeler listelerinde yer almayan ülkelerdir.

Yukarıda belirtilen üç grup içinde de yer almayan ülke vatandaşlarının taşınmaz mal edinim talepleri ise, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne intikal ettirilebilmekle beraber ancak karşılıklılık ilkesi sağlandığı ve yasal sınırlamalara uyulduğu takdirde karşılanabilmesi mümkündür. Nitekim 3045 sayılı Yasa'nın 14. maddesine göre bu işler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'na yürütülmektedir.³⁰

Yabancı ülkelerde, bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerinin ülkemizde taşınmaz mal edinmeleri de, karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyma şartlarına bağlı bulunduğundan, bu şirketlerin taşınmaz mal edinimlerine ilişkin talepleri de, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce sonuçlandırılabilir.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık bulunmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanunî kısıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmazları, intikal işlemleri yapılarak ilgililerine taşınmazın tasfiyeye bağlı olduğu bildirilerek tasfiyesi için ilgili defterdarlık veya mal müdürlüklerine bildirimde bulunulmak suretiyle sonuçlandırılması da 4916 sayılı Yasa ile getirilmiş bir düzenlemedir.

Yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinmelerinin birinci koşulu karşılıklılık olmakla birlikte, karşılıklılık ilkesine gerçek kişiler açısından getirilen bazı istisnalar bulunmaktadır. Bu istisnalar ise şunlardır:

a. Vatansızlar hiçbir devlet uyruğu taşımadıkları için karşılıklılık şartının belirleneceği muhatap bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, vatansızlar karşılıklılık şartından muaftırlar.

³⁰ Madde 14, Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'nın Görevleri;

- Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerle Türkiye Cumhuriyeti uyruklu olup da yabancı ülkelerde yerleşik kişilerin Türkiye'deki taşınmaz malları ile ilgili her türlü tapu ve kadastro işlemlerini takip etmek, düzenlemek ve arşivlemek,
- İlgili bakanlık ve kuruluşlarla işbirliği yaparak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurt dışındaki taşınmaz malları ile ilgili hak ve menfaatlerini kollamak,
- Bakanlık ve kuruluşlar arası toplantılar ile ilgili olarak devletler arası emlak müzakereleri için görev alanındaki belgeleri toplamak ve ilgililere iletmek,
- Genel müdürlükçe verilecek benzeri görevleri yapmak.

b. Türkiye tarafından 26.08.1961 tarih ve 359 sayılı Kanun'la onaylanan 28.07.1951 tarihli *"Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme"* nin m. 7/2 hükmüne göre, mülteciler, sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık şartından muaf olurlar. Türkiye'de bulunan mülteciler de, bu durumlarını resmî belge ile belgelendirmeleri halinde aynı kurala tabidirler.

c. Türkiye'de turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yabancı gerçek ve tüzel kişiler, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 8/E maddesine göre, Bakanlar Kurulu kararı ile, karşılıklılık koşulundan ve yabancılar için getirilen yasal sınırlamalara tâbi tutulmadan turizm bölge ve merkezlerinde taşınmaz mal edinebilmektedirler.

ç. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda yer alan sınırlı aynî hakların tesisinde karşılıklılık şartı aranılmadan işlemler sonuçlandırılabilirler.

d. 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'na göre kurulan veya mülga 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu hükümlerine göre ülkemizde kurulmuş yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal alım, satım vb. işlemleri tapu sicil müdürlüklerince doğrudan sonuçlandırılabilirler.

2. Kanunî Sınırlamalara Uyulmak Şartı

Yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinmelerine getirilen bir koşul da, kanunlarla getirilmiş olan sınırlayıcı hükümlere uymaktır.

Yabancıların taşınmaz mal edinimlerine ilişkin olarak yasalarımızda bazı sınırlamalar yer almıştır. Bu sınırlayıcı kurallar ise;³¹

a. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi, yabancı gerçek kişilerin ülkemizde otuz hektardan fazla taşınmaz mala ancak Bakanlar Kurulu Kararı ile sahip olabileceği, kanunî mirasın bu hükmün dışında olduğu kuralını koymuştur.

b. Yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinmelerini coğrafi açıdan sınırlayan 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda yer alan düzenlemelere göre; askerî yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerindeki

³¹ En önemli sınırlayıcı kural olan 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi 4916 sayılı Yasa ile kaldırıldığından, 2003 yılına kadar önemli bir sınırlama olan köyler yabancıların taşınmaz mal edinimlerine açık hale getirilmiştir.

taşınmaz malların yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılması, devredilmesi ve kiralanması mümkün bulunmamaktadır.

Bu Kanun'la kara, deniz ve havada birinci ve ikinci derecede askerî yasak bölge olmak üzere iki bölge tespit edilmiştir. Kanun'un 7. maddesine göre birinci derece kara askerî yasak bölgelerine, buradaki görevliler ve aile fertleriyle yetkili komutanlığın izin verdiği TC uyruğundaki diğer görevlilerden başkası giremez ve oturamaz. 9. maddeye göre de, Türk vatandaşlarının 2. derece kara askerî yasak bölgelerinde oturmaları, seyahat etmeleri, zirai faaliyetlerini, meslek ve sanatlarını icra etmeleri serbesttir. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler bu bölgede taşınmaz mal edinemezler.

c. 1927 tarihli ve 1062 sayılı, *"Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet eden Devletlerin Türkiye'deki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele Bilmisil Tedabiri Ittihazı Hakkında Kanun"*un 1. maddesine göre, idari kararlar ve olağanüstü veya istisnai kanunlarla Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen sınırlandıran devletlerin Türkiye'deki tebaasının taşınır ve taşınmaz mallarının mülkiyet hakkının Bakanlar Kurulu kararı ile mukabele-i bilmisil olarak kısmen veya tamamen sınırlandırılabilmesi öngörülmüştür.

Bu Kanun hükümlerine göre, Bakanlar Kurulu'nun yabancının taşınır ve taşınmaz mallarına el koyabilmesi için o yabancının vatandaşı olduğu devletin, Türk vatandaşlarının o memleketteki mallarının tamamına veya bir kısmına el koyması gereklidir. Bunun *"siyasi bir tedbir"* olduğu Danıştay'ın eski tarihli bir kararında belirtilmiştir.³²

ç. Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesi konusunda, bu haktan yararlanacak kişilerin şahsı itibariyle getirilmiş bir sınırlama da, 3 Mart 1340 tarihli, 431 sayılı, Hilafetin ilgası ve Hanedan Osmanî'nin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine çıkarılmasına Dair Kanun'da yer almıştır. Bu Kanun'la, Osmanlı Saltanatı'na ait bütün erkek ve kadın mensuplar ile damatları on gün içinde Türkiye'yi terk ve Türkiye'de ebediyen ikamet hakkından mahrum bırakılmıştı. 431 sayılı Kanun, Kanun'da belirtilen kimselerin Türkiye'de taşınmaz mallar üzerinde tasarruf haklarını kaldırmış ve bu malların tasfiye edilmesini kabul etmişti. Kanun'un, 7. maddesinde, Osmanlı Hanedanı'nın erkek ve kadın mensupları ve damatların, bu malları bir yıl içinde hükümetin kontrolü altında tasfiye etmelerini, tasfiyeyi yapmadıkları takdirde, bunun hükümetçe yapılacağını ve bedellerinin kendilerine verilmesini öngörmüştü. Yalnız padişahlık yapmış kimselere ait taşınmaz malların millete intikal edeceği kabul edilmiştir.

³² Aysel Çelikel, *a.g.e.*, s. 222-225.

d. 11.2.1964 tarihli, 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 33 ve 35. maddeleri, gerçek kişilerin taşınmaz mal edinmesine bazı yabancılar için iki kısıtlama getirmektedir. 35. maddeye göre vatandaşlıktan çıkarma işlemi sonucu vatandaşlıklarını kaybedenler; 33. maddeye göre de vatandaşlıkları iptal edilip de, iptal kararında mallarının tasfiyesi ile sınır dışı edilmeleri konusunda hüküm bulunanlar, Türkiye'de yeniden taşınmaz mal edinemezler.

C. Yabancı Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri

Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal ediniminin, gerçek kişilerin taşınmaz mal ediniminden farklı bir öneme ve sonuca sahip olduğu aşîkardır. Nitekim tarihe baktığımızda, Osmanlı İmparatorluğu döneminde yabancı tüzel kişilere ülkede taşınmaz mal edinme imkanının tanınmadığı, Cumhuriyet döneminde de bunun devam ettiği, Köy Kanunu ve Tapu Kanunu ile de bu hakkın yabancı gerçek kişiler yönünden dahi sınırlandığı görülmektedir.

1. Yabancı Kamu Hukuku Tüzel Kişilerinin Durumu

a. Taşınmaz Mal Edinimi Bakımından Devletlerin Durumu: Doktrinde genellikle kabul edildiğine göre, kamu hukuku tüzel kişileri ve bunların başında da devlet, diğer bir devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmek ehliyetine sahip değildir. Bu kural Devletler Genel Hukuku'nun temel prensiplerindendir. Bir devletin diğer bir devlette taşınmaz mala sahip olabileceğini kabul etmek o devletin egemenlik ilkesinin ihlaline yol açar. Bu nedenle hemen hiç bir hukuk sisteminin kabul etmediği böyle bir durumu Türk hukuku da haklı olarak reddetmiştir. Kaldı ki, bu hususta müteakabiliyet dahi geçerli olamaz. Ancak, bir memlekette bulunan elçilik ve konsolosluklara ait binaların temellükü yukarıdaki kurala istisna teşkil eder.³³

20.05.1955 tarih ve 6593 sayılı *"Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisine Dair Kanun"* un 1. maddesi, yabancı devletlere Ankara'da büyükelçilik ve konsolosluk inşa etmek üzere hazinece bedelsiz arsa tahsis ve temlik edilebileceğini, 4. maddesi de bu konuda müteakabiliyet şartını koymuştur, Buna göre, kanunla kabul edilen bedelsiz arsa tahsis ve temlik, tapu harcı ve gümrük vergisi muafiyeti, bunlardan yararlanacak yabancı devletlerin Türkiye Cumhuriyeti'ne aynı hakları tanınmasına bağlı kılınmıştır.

³³ Sait K. Obut, *a.g.e.*, s. 109-110.

b. Devlete Bağlı veya Devletle Herhangi Bir Şekilde İlgisi Bulunan Tüzel veya Gerçek Kişilerin Durumu: Bir devlete bağlı bulunan diğer kamu hukuku tüzel kişileri ve hatta bir devletle mali veya diğer bir şekilde ilgili bulunan başka tüzel kişiler veya böyle bir duruma sahip gerçek kişiler hiç bir şekilde başka bir devlette taşınmaz mal edinemezler. Nitekim, adı geçen müesseseler veya kişiler devlete herhangi bir şekilde de olsa bağlı veya mensup olduklarından, bunların bir başka ülkede taşınmaz mal edinmeleri, mensup oldukları devletin sözü geçen devlet arazisinde, taşınmaz mal edinmesi anlamına gelir. Nitekim 7.03.1954 günlü ve 6326 sayılı Petrol Kanunu'nun 13.05.1955 gün - 6558 sayılı Kanun'la değişik ve "*Milli menfaatin korunması*" başlığını taşıyan 12. maddesinin 1. bendine göre, yabancı devletlerin doğrudan doğruya veya dolayısıyla idaresinde etkili olabildikleri ölçüde veya şekilde mali ilgileri veya menfaatleri bulunan tüzel kişiler ile yabancı bir devlet için veya yabancı bir devlet adına hareket eden kişiler; petrol ameliyatına lüzumlu taşınır ve taşınmaz mal satın alamazlar, bunlara sahip olamazlar veya bunlar üzerinde hak veya menfaat tesis edemezler.³⁴

2. Yabancı Ticaret Şirketlerinin Durumu

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde 4916 sayılı Yasa ile 2003 yılında yapılan değişiklikle, tüm yabancı ticaret şirketlerinin karşılıklı olmak ve yasal sınırlayıcı kurallara uymak koşuluyla Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri mümkün hale getirilmiştir.

Yabancı gerçek kişilerde olduğu gibi yabancı ticaret şirketlerinde de karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak şartları getirilmiştir. Yabancı bir devlet ile ülkemiz arasında ticaret şirketleri yönünden karşılıklılığın bulunup bulunmadığı Dışişleri Bakanlığı'na sorulmak suretiyle belirlenmektedir.

Yasal sınırlamalar açısından yabancı gerçek kişiler için geçerli olan kurallar yabancı ticaret şirketleri açısından da geçerlidir. Ayrıca yabancı gerçek kişiler lehine bir sınırlı aynı hak tesis edileceği sırada karşılıklılık şartının aranmayacağı kuralı yabancı ticaret şirketleri için de getirilmiştir.

Yabancı tüzel kişilere de taşınmaz mal ediniminin tanınması yönünde 22.04.1986 tarih ve 3287 sayılı Yasa ile getirilen kural, Anayasa Mahkemesi'nin E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı kararında, yabancı kamu hukuku tüzel kişilerinin bir başka ülkede taşınmaz mal edinmesinin o devletin siyasi bütünlüğü ilkesine aykırı düşeceği ve siyasi ihtilaflara yol açacağının öğ-

³⁴ Aynı maddenin 2. bendine göre "Bakanlar Kurulu kararıyla bu maddeye istisna tanınabilir. Bu karar aleyhine adli veya idari kaza mercilerine müracaat olunamaz."

retide de kabul edildiği ve bazı istisnalar dışında bu konuda mütekabiliyet esasının dahi geçerli sayılamayacağı belirtilerek, *“Belirlenen doğrultuda yaygınlaşabilecek uygulamaların zaman içinde devletin toprak bütünlüğü yanında, siyasi bütünlüğünü de zedeleme ve satılan toprak parçaları üzerinde satan devletin egemenliğini etkileme istidadını da taşımakta olması nedeniyle söz konusu düzenlemelerin anayasal ilkelerle uyum içinde bulunduğu söylenemez. Anayasa’nın başlangıç bölümünün Türk varlığının devleti ve ülkesiyle bölünmezliği esası”* nı getiren 7. fıkrası ve Türkiye Devleti, ülkesi ve milletiyle bölünmez bir bütündür” kuralını içeren 3. maddesinin 1. fıkrası karşısında hiçbir organın yabancı ülkelere Türkiye Cumhuriyeti Devleti sınırları içinde taşınmaz mal edinmesi için izin vermeye ya da bu yolda Bakanlar Kurulu’na takdir hakkı tanımaya yetkisi bulunmamaktadır.” denilmek suretiyle iptal edilmiştir.

Bu itibarla *“yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri”* denilmek suretiyle yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinim hakkını öngören 3.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Yasa ile Tapu Kanunu’nun 35. maddesindeki değişiklik yürürlüğe girene kadar, yabancı tüzel kişilere ülkemizde taşınmaz mal edinme hakkını tanıyan genel bir hukuk kuralı olmamıştır. Ancak daha öncede belirttiğimiz gibi, 4916 sayılı Yasa ile Tapu Kanunu’na getirilen bu kural da, Anayasa Mahkemesi’nin 14.03.2005 günlü ve K. 2005/14 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

3. Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Edinimi ile İlgili Diğer Yasal Düzenlemeler

a. 12.03.1982 günlü, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu: Bu Kanun’un 8. maddesi, turizm alanlarında ve turizm merkezlerinde Bakanlığın talebi üzerine imar planları yapılmış ve turizme ayrılmış yerlerdeki kamu kuruluşlarına, vakıflara, gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazların tahsis ya da kamulaştırma yoluyla hazine adına tescil ve Kültür ve Turizm Bakanlığı’na tahsis edilme şekillerini düzenlemektedir. Maddenin (D) fıkrasında, Bakanlığın bu taşınmaz malları tespit edilmiş olan şartlarla, Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere kiralamaya, tahsis etmeye ve irtifak hakkı tahsisine yetkili olduğuna işaret edildikten sonra 24.07.2003 tarih ve 4957 sayılı Yasa ile değişik (E) fıkrasında *“Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı, 442 sayılı Köy Kanunu ile 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilir”* hükmüne yer verilmektedir.³⁵

³⁵ “Yabancı Uyruklu Kişilerin, Turizm Bölge Alan ve Merkezlerinde Taşınmaz Mal İktisaplarında Uygulanacak Esasları”ı yürürlüğe koyan 26.04.1983 günlü, 83/6433 sayılı Bakanlar Kurulu kararı 13.05.1983 günlü, 18046 sayılı *Resmî Gazete*’de yayımlanmıştır. Bu esasların 1. maddesine göre, yabancıların 2634 sayılı Kanun’un

Görüldüğü üzere bu kanun kapsamında faaliyette bulunacak olan yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin, 442 ve 2644 sayılı Kanunlar'a getirilen istisnadan yararlanmaları otomatik biçimde olmamakta, bu konuda Bakanlar Kurulu kararı gerekmektedir. Diğer yandan yabancıların edinecekleri taşınmaz malların turizm bölge, alan ve merkezlerinde bulunması kaydı getirilmektedir.

b. 7.03.1954 Günlü ve 6326 Sayılı Petrol Kanunu: Kanun'un 87. maddesi, 3.05.1957 tarihli ve 6987 sayılı Kanun'la değiştirilmeden önce petrol hakkı sahibine, petrol ameliyatı için gerekli arazinin ancak kullanma hakkının iktisabına izin veriyordu. 6987 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikle yabancı petrol şirketlerine petrol sahalarındaki arazinin mülkiyetini iktisap hakkı tanınmıştır. Değişik madde hükmüne göre “... Ancak diğer kanunlarda mani bir hüküm bulunmadığı takdirde, petrol hakkı sahibi tarafından özel mülkiyet mevzuu arazinin sahibi ile anlaşma suretiyle mülkiyeti iktisap edilebilir.” 87. maddede yer alan, diğer kanunlarda mani bir hüküm bulunmaması kaydı, Köy Kanunu'nu ve Askeri Memnu Mıntikalar Kanunu'nu ifade etmektedir.³⁶

5.04.1973 günlü, 1702 sayılı Petrol Reformu Kanunu, Petrol Kanunu'nun 87. maddesini yeniden düzenlemiştir. Madde, petrol hakkı sahibine petrol ameliyatı için gerekli arazinin kullanma hakkını, anlaşma veya istimlak yolu ile iktisabını tanıyan birinci fıkrayı aynen muhafaza etmiştir. 2. fıkra, anlaşmaya dayanan kullanma hakkının üç yıldan fazla sürmesi halinde, özel mülkiyet konusu arazinin malikine de, taşınmazın kamulaştırılmasını istemek hakkını tanımıştır. 3. fıkra ise “... Ancak; diğer kanunlarda aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde petrol hakkı sahibi özel mülkiyet konusu arazinin sahibi ile anlaşmak suretiyle mülkiyetini de iktisab edebilir.” hükmüne yer verilmiştir.

c. 5.06.2003 günlü, 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu: 17 Haziran 2003 tarih ve 25141 sayılı *Resmî Gazete*'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5 Haziran 2003 tarih ve 4875 sayılı “Doğrudan Yabancı Yatırımlar

8/E maddesi uyarınca taşınmaz mal iktisaplarına ilişkin talepleri Kültür ve Turizm Bakanlığı Müsteşarının Başkanlığı'nda, Genelkurmay Başkanlığı, İçişleri Bakanlığı, Dışişleri Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcilerinden oluşan Kurulca yapılacak inceleme ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca karara bağlanı.

Esasların 4. maddesine göre, bir taşınmazın yabancı uyruklu kişiler tarafından ilk iktisabında, satış bedeli ile vergi, resim ve harçlar tutarı kadar dövizin yetkili bir bankaya amaç belirtilerek satılması gerekir. Taşınmazın bir başka yabancıya satılması halinde de aynı esas geçerlidir.

³⁶ Aysel Çelikel, *a.g.e.*, s. 23.

Kanunu" ile, 18.01.1954 tarih ve 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu yürürlükten kaldırılmış; yabancı yatırımcılar yerli yatırımcılarla eşit hale getirilmiş; yatırım izni, şirket kuruluş izni gibi izin ve onaylar kaldırılmış; yabancı yatırımcıların ülkemizde kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mal veya sınırlı ayni hak edinimleri serbest bırakılmıştır. Konuya ilişkin 07.08.2003 tarih ve 1363-100/841 sayılı genelge ile de uygulamanın esasları belirlenmiştir.

Yabancı sermayeli şirketlerin ülkemizde faaliyetlerine ilişkin 4875 sayılı Kanun'a göre faaliyet gösterecek veya mülga 6224 sayılı Kanun'a göre kurulmuş şirketler, kuruluş yeri ve idare merkezi esasına göre yabancı sermayeli Türkiye Cumhuriyeti şirketleri sayılmaktadır. Bu itibarla, gerek yürürlükten kaldırılmış 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu'na göre faaliyet izni almış, gerekse 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'na göre faaliyet gösterecek yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal edinimleri ve tapu siciline yönelik diğer talepleri, Türk Ticaret Kanunu'na göre kurulan şirketler ile aynı usul ve esaslara tabi olarak ticaret sicil memurlukları tarafından verilen ve şirketin taşınmaz mal edinme yetkisini ve yetkilisini gösterir yetki belgeleri değerlendirilmek suretiyle ilgili Tapu Sicil Müdürlükleri'nce sonuçlandırılmaktadır.

Ç. Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye Genelinde Günümüze Kadar Gerçekleştirdikleri Taşınmaz Mal Edinimleri:³⁷

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesini değiştiren ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesini yürürlükten kaldıran, 3.07.2003 günlü ve 4916 sayılı Yasa'nın *Resmî Gazete*'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği 19.07.2003 tarihinden sonraki dönemi de kapsamak üzere 15.04.2005 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde taşınmaz mal ediniminde bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ediniminin toplam 49567 taşınmaz ve 52818 kişi olarak gerçekleştiği Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü istatistik verilerinden anlaşılmaktadır.

Bu verilerden görüleceği üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimleri;

- Sadece arsa/arazi,

³⁷ Bu bölüm TKGM'nin (<http://www.tkgm.gov.tr/>) internet sitesinde 18.04.2005 tarihli rapor olarak yapılan yayınından 4.05.2005 tarihinde edinilmiş bilgiler ışığında hazırlanmıştır.

- Bina meskenli arsa/arazi,
- Bağımsız bölüm, şeklindedir.

TKGM'nin 15.04.2005 tarihi itibarıyla Türkiye genelinde taşınmaz mal edinen yabancı uyruklu gerçek kişilere ait istatistiki raporuna göre, 15.04.2005 tarihi itibarıyla yabancı uyruklu gerçek kişilerin söz konusu dönemde toplam 16976 (Alanı: 267.423.858 m²) arsa/arazi; 4827 (Alanı: 1.994.598 m²) bina meskenli arsa/arazi ve 27.764 (Alanı: 3.093.037 m²) bağımsız bölüm ediniminde bulunduğu; bunun içinde alan olarak en büyük kısmı (%99) sadece arsa/arazi şeklinde gerçekleştirilen alımların teşkil ettiği görülmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü istatistik verileri ülkeler itibarıyla incelendiğinde, sadece arsa/arazi alımları olarak en büyük alımın 241.194.257.-m² ile Suriye vatandaşlarınca gerçekleştirildiği, onu 6.451.658.-m² ile Almanya, 4.703.464.-m² ile Lübnan, 3.819.477.-m² ile Yunanistan, 2.728.123.-m² ile İngiltere, 2.689.066.-m² ile ABD vatandaşları izlemektedir ki, bu ülkelerden Almanya dışındaki ülke vatandaşlarının Türkiye'yi turizm amaçlı olarak pek tercih etmedikleri de bilinen gerçektir.³⁸

Bu verilere göre;

- Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal alımlarının özellikle sadece arsa/arazi şeklindeki taşınmazlara yönelik olduğu, bina meskenli arsa/araziler ile bağımsız bölümlü taşınmaz mal alımlarının ise çok düşük kaldığı görülmektedir.

- Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal ediniminin özellikle 20.04.2004 tarihinden sonra büyük oranlı artış gösterdiği görülmektedir. Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre;³⁹

Sadece Arsa/ Arazi Edinen Ülke	19.07.2003-19.4.2004 Dönemi	20.4.2004-15.4.2005 Dönemi Sonu
Suriye	27 adet (81.532.- m ²)	4162 adet (241.194.257.- m ²)
Yunanistan	29 adet (212.640.- m ²)	5606 adet (3.819.477.- m ²)
Lübnan	24 adet (267.732.- m ²)	316 adet (4.703.464.- m ²)
ABD	37 adet (157.411.- m ²)	353 adet (6.451.658.- m ²)
İngiltere	694 adet (1.158.882.- m ²)	1141 adet (2.728.123.- m ²)
İsrail	53 adet (46.914.- m ²)	66 adet (54.553.- m ²)

³⁸ <http://www.tkgm.gov.tr/>

³⁹ <http://www.tkgm.gov.tr/>

Olmak üzere özellikle son bir yılda yabancı kişilerin sadece Arsa/ Arazi ediniminde çok büyük artışlar olmuştur.

• Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mal edinimlerinin ülkelere göre farklılık gösterdiği; Estonya ve Bangladeş gibi kimi ülke vatandaşlarının sadece bağımsız bölüm ediniminde bulunduğu, buna karşılık Suriye, Yunanistan, Lübnan ve İsrail gibi kimi ülke vatandaşlarının ise özellikle arsa/arazi ediniminde bulunduğu görülmüştür.

D. Yabancıların Taşınmaz Mal Ediniminin Ülkemiz Açısından Önemi ve Değerlendirme

Yabancıların taşınmaz mal edinimi olanağına sahip oluş şekil ve şartları konunun önemini doğrudan etkilemektedir. Yabancıların taşınmaz mal ediniminin ülkemiz açısından önemini açıklamadan önce devlet ve ülke kavramı üzerinde kısa açıklamalarda bulunmakta yarar bulunmaktadır.

Devlet, belirli bir ülkede yaşayan ve bir üstün iktidara (otoriteye) tabi teşkilatlanmış insan topluluğunun meydana getirdiği devamlı, siyasi, hukukun kendisine şahsiyet izafe ettiği bir varlıktır.⁴⁰

Bu tanıma göre devletin başlıca unsurlarını şöyle sıralayabiliriz:

1. Belirli bir ülke,
2. Teşkilatlanmış insan topluluğu,
3. Üstün iktidar (devlet kudreti).

Ülke, bir insan topluluğunun üzerinde –daha doğrusu içinde- yerleşmiş bulunduğu belirli üç boyutlu maddi bir çevredir. O halde diğer bir deyişle ülke, devletin maddi unsurlarından birini teşkil eder.⁴¹ Bu itibarla ülke olmadan devlet düşünülemez. Ülke, sadece devletin oluşumu için değil, aynı zamanda varlığının sürekliliği için de gereklidir.

Bu nedenlerle ülke, devletin en önemli unsurlarından biridir; arazi ise devletin kara ülkesidir. Ayrıca vatandaşlık bir kişi ile bir devlet arasındaki siyasal ve aynı zamanda hukuki bir bağdır. Vatandaşların meydana getirdiği nüfus da devletin bir başka önemli unsurudur. Bu nedenle yabancı kişilerin bir ülkede taşınmaz mal edinimi bu yönlerden önem arz etmektedir.

⁴⁰ Prof. Dr. Ömer İlhan Akipek, *Devletler Hukuku* (2. Kitap), Ankara 1964, s. 12.

⁴¹ Ö. İlhan Akipek, *a.g.e.*, s. 13.

Yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinebilmesi olanağına sahip olmasının Türkiye Cumhuriyeti açısından önemine gelince;

- Ülkemiz gerek coğrafi, gerek sosyal, gerekse de ekonomik yapısıyla özel bir konumdadır. Dolayısıyla gerek sosyal, gerek siyasi, gerek coğrafi, gerekse de ekonomik açıdan yabancıların göz önünde tuttıkları topraklara sahiptir.

- Avrupa ile Asya kıtaları arasında bir köprü durumunda bulunan Türkiye Cumhuriyeti, aynı zamanda Avrupa ile petrol ülkeleri arasında yer alan stratejik topraklara sahiptir.

- Dünyanın en eski dini, sosyal, kültürel ve ekonomik değerlerinin bulunduğu, kimi din mensuplarının vaat edilmiş topraklar olarak niteledikleri arazilere sahiptir. Nitekim İsraili General Moşe Dayan 10.8.1967 tarihinde Jerusalem Post gazetesine “Bizler Tevrat’a sahipsek, bizler kendimizi Tevrat’ın halkı olarak görüyorsak, Tevrat’ta vaat edilen bütün topraklara sahip olmak zorundayız.” demiştir.⁴² Musevi (Yahudi) dininin kutsal kitabı Tevrat’ta, General Moşe Dayan’ın sözlerinin dayanağı ise şu şekilde yer almaktadır: Tekvin (Hz. Musa’nın birinci kitabı), Böl 15/18: “O gün de RAB Abramla ahdedip dedi: Mısır ırmağından büyük ırmağa, Fırat ırmağına kadar, bu diyarı, ... senin zürriyetine verdim.”⁴³ Bu hususun önemi basında da Hürriyet Gazetesi’nin İsrail’in en çok satan gazetelerinden biri olan Yediot Ahronat’a dayandırarak “Türkiye’nin, İsrail’i Kuzey Irak’ta toprak satın almaması yönünde uyardığı” şeklindeki haberi⁴⁴ ile konu olmuştur. Bu Museviler (Yahudiler) açısından önem arz eden topraklara sahip olduğumuzu ortaya koymaktadır. Ancak topraklarımız sadece Museviler (Yahudiler) açısından değil, ayrıca Hristiyanlar (Meryem Ana) ve Ortodokslar açısından da (İstanbul) önem arz etmektedir.

- Türkiye kurak ülkelerin yanında geniş su kaynakları olan ve her çeşit tarımsal üretime uygun verimli toprakları bulunan bir ülkedir. Nitekim Türkiye’nin en büyük, dünyanın ise en büyük dokuz projesinden biri (24.01.1994 tarihli TIME dergisine göre) olan Güneydoğu Anadolu Projesi bölgesi de (Adıyaman, Batman, Diyarbakır, Gaziantep, Kilis, Mardin, Siirt Şanlıurfa, Şırnak) bu nitelikte topraklara sahiptir. Nitekim 1970’lerde Fırat ve Dicle nehirleri üzerindeki sulama ve hidroelektrik amaçlı projeler olarak planlanan GAP; 1980’lerde çok sektörlü, sosyo-ekonomik bir bölgesel

⁴² (R. Garaudy, İsrail, Mitler ve Terör), zikr. Aydoğan, Vatandaş, Armagedon Türkiye-İsrail Gizli Savaşı, İstanbul 2003, Timaş yayınları, s. 48.

⁴³ Kitabı Mukaddes, Eski ve Yeni Ahit, Kitabı Mukaddes Şirketi, İstanbul 1988, s. 13.

⁴⁴ <http://www.hurriyetim.com.tr./haber/22.10.2003>

kalkınma programına dönüştürülmüş, kalkınma programı sulama, hidro-elektrik, enerji, tarım, kırsal ve kentsel altyapı, ormancılık, eğitim ve sağlık gibi sektörleri kapsayan, su kaynakları programı yirmi iki baraj, on dokuz hidroelektrik santrali ve 1,7 milyon hektar alanda sulama sistemleri yapımını öngören, toplam maliyeti otuz iki milyar ABD doları bulan ve enerji santrallerinin toplam kurulu gücü 7476 MW-Yılda 27 milyar kilovat/saat enerji üretimini öngören bir projedir.

İşte böylesi zengin özellikler de içermektedir ki, GAP bölgesi, yabancıların yoğun ilgisini çekmektedir. Hatta bu şekildeki ilgi o kadar yoğundur ki, bu durum ileriye dönük kaygılarla da dile getirilmektedir.

Nitekim İsrail'in Bölgeye olan yoğun ilgisini "Gelecekte stratejik öneme sahip ürünlerin hemen hemen hepsi GAP bölgesinde yetişebilecek. Böylesi bir albeniye sahip projenin ilgi çekmemesi zaten düşünülemezdi. Bir mahsuru da yok. Fakat bu övünçte gurur kırıcı bir yön var ki insanı hayrete düşürüyor. Övündüğümüz bu projeyi deyim yerindeyse kaybetmek üzereyiz. Çünkü GAP'ta satılan toprakların büyük bir kısmını yabancı firmalar almış durumda İsrail'i bölgede yatırım yapmaya sevk eden sadece elinde bulundurduğu tarım teknolojisi değil. Onu bölgeye yönelten bir başka neden ise ileride kendi ülkesinde doğması muhtemel tarım arazilerinin azalması tehlikesi. İsrail Tarım Bakanlığı'nın tahminlerine göre 2020 yılında İsrail'in nüfusu %42 oranında artarak sekiz buçuk milyona ulaşacak. Buna bağlı olarak şehir nüfusunun artışı ile birlikte doğacak konut ihtiyacı sebebiyle tarım arazilerinin en az %18 kaybedilecek. Ayrıca bugün için de tarımda kullanılabilen yedi yüz milyon metreküp suyun da en az yarısının artık tarımda değerlendirilemeyeceği düşünülürse İsrail'in tarım üretiminde gelecekte oldukça zorluklar çekeceği düşünülebilir. Uzmanlara göre 2020 yılına kadar ülke tarım üretiminin de en az nüfus artışı kadar artacağını tahmin ediyorlar. Ancak bugün ihracat gerçekleştiren İsrail'in sahip olduğu üç yüz altmış bin hektarlık arazi ve yetersiz su potansiyeli göz önüne alındığında ileriki yıllarda ülke tüketimini karşılayamayacağı anlaşıyor. Dış Politika yazarı Ferruh Sezgin de buna benzer bir tespitte bulunuyor. İsrail'in düzenli bir şekilde istediği nüfusa ulaşmak için gayret sarf ettiğini belirten Sezgin şöyle devam ediyor: 'İsrail devletinin birtakım milli hedeflerinin olduğu kesin. Bu milli hedefleri Nil'den Fırat'a kadar büyük ülke şeklinde özetleniyor. Şimdi İsrail bugünkü askeri teknolojisi ve kabiliyetleri ile bu hedeflerin çoğunu elde etme kudretine sahip ama, ele geçirdiği bu hedefleri uzun süre elde tutma kudretine sahip değil, nüfusu ve ordusunun azlığı sebebiyle. Şimdi bunu gerçekleştirmesi için yapması gereken tek şey ordusunu büyütmek, peki ordusunu büyütmek için ne yapmalı? Nüfusunu artırmalı. Ne kadar sağlıklı bilemiyorum ama deniliyor ki yapılan optimizasyonlar neticesinde İsrail'in ele geçirdiği askeri siyasi hedeflerini elde tutacak orduyu kendisine çıkaracak nüfusu yirmi milyon olarak hesaplamış. Bunu yapmak dünya kapitaline, dünya iletişim organlarına

sahip İsrail gibi bir ülke için çok kolay. Kritik noktaya gelelim. Bu kadar nüfusu topladınız peki nasıl besleyeceksiniz? Bu kadar nüfusun bugünkü İsrail sınırları içinde beslenme imkanları bulması mümkün değil. Nereden beslenecekler? Bakın çevreye bir tek GAP var. Önce altyapıyı hazırlayacak yani GAP bölgesinde toprak sahiplenecek, burada üretim elde edecek ve sonrasında ise istediği nüfusa ulaşmaya çalışacak.” şeklinde açıklayan görüşler de yer almaktadır.⁴⁵

- Türkiye, dünyanın nadir ve değerli çeşitli madenlerini (Bor gibi), yeraltı ve yerüstü kaynaklarını barındıran ve ayrıca da her türlü turizme uygun topraklara sahip bulunan bir ülkedir.

- Ülkemiz, kimi komşu ülkelerin Türkiye açısından iyi gözle bakmadıkları topraklara sahiptir. Nitekim Ermenistan ülkemiz sınırlarını açıkça tanımadığı gibi Doğu Anadolu bölgemiz üzerinde, Yunanlıların Ege ve İstanbul üzerinde sahip olma arzu ve hevesleri açıkça bilinmektedir. Suriye’nin de çok yakın tarihlere kadar Hatay ilimizi haritalarında kendi sınırları içinde gösterdiği⁴⁶ bilinen bir gerçektir.

- Ayrıca dünyanın küresel ısınma tehlikesinin etkisi altında olduğunu unutmamak gerekmektedir. Nitekim İngiliz *Observer Gazetesi*’nin ABD Savunma Bakanlığı (Pentagon) tarafından hazırlanan rapora dayandırarak verdiği habere göre küresel ısınma yüzünden eriyen buzullar İskandinav ülkelerini sular altında bırakacak, İngiltere ve Almanya gibi ülkeleri Sibirya iklimine maruz kılacak ve ortaya çıkacak uygunsuz iklim koşulları da gıda ve su stoklarını eritecektir.⁴⁷

Bütün bunlar ülke topraklarının ne derece önemli olduğunu ortaya koymaktadır.

Ülkemizin bu şekilde çeşitli açılardan zengin ve arzu edilen topraklara sahip olması, yabancılara taşınmaz mal edinme olanağı verilmesinde de daha dikkatli olmayı gerektirmektedir. Nitekim E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı Anayasa Mahkemesi kararında da belirtildiği gibi “Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir.”⁴⁸

⁴⁵ Yasin Yağcı, “GAP’ta Soğuk Savaş”, <http://mehdiaga.sitemynet.com>.

⁴⁶ *Akşam Gazetesi*, 8.3.2004, s. 1,10; Ayrıca Genelkurmay Başkanlığı’nın Milli Güvenlik Siyaseti Belgesinde, Karadeniz bölgesine yönelik “Rum-Pontus” propagandasına engel olunması gerektiğini belirtmesi de (<http://www.hurriyetim.com.tr/anasayfa/0,,tarih~2005-04-27>) konumuz açısından kayda değer bir önemdedir.

⁴⁷ *Vatan Gazetesi*, 23.02.2004; <http://www.trt.net.tr/haber/22.1.2004>, 16.02.2004, 23.02.2004, 6.03.2004, 29.04.2005

⁴⁸ AMK, E. 1986/18, K. 1986/24, K. T. 9.10.1986; *Anayasa Mahkemesi Kararlar Dergisi*, S. 22, s. 259.

Bu nedenledir ki böyle büyük hayati önem ve hassasiyete sahip olan yabancılara taşınmaz edinimi olanağı tanınması konusunda; ülkemizin ekonomik, sosyal, siyasal, güvenlik ve coğrafik şartlarını göz önünde bulunduran yasal kısıtlamalara yer verilmesi zorunluluk arz etmektedir.

Ayrıca yabancılara toprak satışı yönünden yukarıda belirttiğimiz düşüncelere karşı tez olarak, toprak satışının ülke ve millet bölünmesine yol açmasını düşünmenin konuyu fazla abartmak olduğu, hükümetin toprak satışlarını miktar ve bölge olarak kontrolünde tutabileceği, ayrıca alıcıları kontrol etmek imkanını elinde bulundurduğu, satılan toprakların gerektiğinde kamulaştırılabileceği öne sürülebilir. Ancak ;

- Her şeyden önce konuyu sadece, Boğaz’da veya turistik yörelerde bir iki yazlık daire, ev veya yalı satışı olarak düşünmemek gerekir. Yukarıda da açıklamaya çalıştığımız gibi, Türkiye’nin jeopolitik bakımdan dünyada son derece önemli bir konumda olması, dünyanın en duyarlı bölgelerine yakınlığı ve büyük devletlerin çıkar çatışmalarının kavşak noktasında bulunması geniş boyutlu bir değerlendirmeyi zorunlu kılmaktadır. Böyle bir çerçeve içerisinde konu ele alındığında, yabancılara taşınmaz mal edinimi, ülke ve millet bölünmezliği ve devletin geleceği açısından sakıncalar yaratması güçlü bir ihtimal dahilinde düşünülmesi gereken bir konudur.

Nitekim, İsrail devletinin, Filistin topraklarının para karşılığında satın alınması ve o zamanın siyasî şartlarının elverişli olması sonucunda kurulmuş olduğu tarihsel gerçeğinin unutulmaması gerekir. Bu dünyada tek örnektir; ancak aynı koşulların Türkiye açısından da ileride ortaya çıkmayacağını garantisini kimse veremez.⁴⁹ Özellikle Ermenilerin Türkiye’ye yönelik faaliyetlerinin ve toprak isteklerinin sürekli gündemde olduğu ve bu faaliyet ve isteklerin açık ya da kapalı biçimde kimi devletlerce de desteklendiği göz önüne alındığında, yabancılara taşınmaz mal edinimi konusu, bu yönleriyle gelecek açısından ülke ve millet bölünmezliğini sarsıcı sonuçlar doğurabilecek bir konudur. Türkiye’yi terörle bölmek gücünü kendilerinde şu an için bulamayanların, ülkenin köyler ve tarım alanları dahil her yerinden taşınmaz mal edinebilme imkanından yararlanarak ülkenin belirli bölgelerinde toprak satın almaları ve böylece bir devlet oluşturmak için gerekli maddi unsurların oluştuğunu iddia etmeleri daima olasılık dahilindedir. Bu nedenle yabancılara taşınmaz mal sahibi olarak köy, ilçe veya il oluşturacak şekilde

⁴⁹ Tarihte bir devletin, sahip olduğu kendine ait bir toprak parçasını başka bir devlete para karşılığı sattığı da görülmüştür. Nitekim 1.518.800 km² yüzölçümündeki Kuzey Amerika’nın Alaska bölgesi Ruslar’ın egemenliği altında iken, 1867 yılında imzalanan Wasington Antlaşmasıyla 7.200.000 dolar karşılığında ABD’ye satılmış ve böylece söz konusu topraklar Rusların egemenliğinden çıkarak Amerika Birleşik Devletleri ülkesine katılmıştır.

yoğunlaşarak yerleşmeleri, yerel yönetimlerin güçlendirilmesi halinde de, ayrıca açıklanan yönde sakıncalar doğurabilecektir. Kaldı ki, toprak satın almak isteyen gerçek kişilerin gerçek milliyetini belirlemenin de her zaman mümkün olmayacağı açıktır.⁵⁰

Yabancılar satılan toprakların gerektiğinde bedeli ödenmek suretiyle kamulaştırma yoluyla geri alınabileceği savunulabilse bile, bunu gerçekleştirmek son derece zordur. Nitekim bir taşınmaz mal yabancı kişilere satıldıktan sonra, artık mülkiyet hakkı ortaya çıkar ve bu hakta devletler hukuku tarafından korunan haklardan olduğundan, bu hakkın kamulaştırma yoluyla kaldırılması ülkeler arası ilişkileri de bozacak boyutlara taşınabilir.

Bu durum E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı Anayasa Mahkemesi kararında da; *“Satışın yabancı ülke uyruğundaki gerçek kişilere yapılması halinde satılan toprakların gerektiğinde geri alınabilmesi olanağının varlığına güvenilemez. Yabancıların her an kendi devletin himayesinde olduğu dikkate alındığında böyle bir yola başvurma devletlerarası çetin sorunlara yol açması kaçınılmazdır.”* şeklinde vurgulanmıştır.⁵¹

Ayrıca uluslararası hukuka göre kamulaştırma için bedelin tam olarak, rayiç değer üzerinden ve derhal ödenmesi esası geçerlidir. Bunu gerçekleştirmenin ülke ekonomileri için zorluğu aşıkardığı gibi, gerçekleştirilebilse dahi bu kamulaştırmanın sadece yabancı uyruklular için geçerli olması durumunda konunun Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin önüne götürülebileceği de unutulmamalıdır.

Uluslararası hukuk ile ulusal hukuk ilişkisi ele alındığında, öğretide iki farklı görüşün savunulduğu görülmektedir. Düalist görüş taraftarlarına göre, bu iki hukuk düzeni birbirinden ayrı ve bağımsız ve fakat birbirine eş düzeydedir. Buna karşılık Monist görüş taraftarlarına göre her türlü hukuk normu birbirine bağlıdır ve uluslararası hukuk normları herhangi bir ulusal hukuk normuna dönüştürülmesine gerek olmaksızın iç hukuk parçasıdır. (Düalist görüş özellikle Almanya ve İtalya’da taraftar bulmuştur. Almanya’da Triepel, İtalya’da da Anzilotti bu görüşün savunucuları olarak tanınırlar. Buna karşılık Monist görüş, Avusturya’da Kelsen, Fransa’da da Scelle tarafından savunulmuştur.) Uluslararası hukuk *“devletlerin egemen*

⁵⁰ Nitekim, 1980’li yıllarda Türkiye’nin Doğu Anadolu bölgesini çok güzel bulduklarını belirterek, bu bölgede toprak satın almak suretiyle yerleşim yeri kurmak isteyen ABD vatandaşlarının, gerçekte Ermeni asıllı ABD vatandaşları oldukları ve farklı amaçlar doğrultusunda böyle bir talepleri olduğu anlaşılmış ve bu durum bu şekilde basın organlarında da açıklanmıştı.

⁵¹ AMK, E. 1986/18, K. 1986/24, K. T. 9.10.1986; *Anayasa Mahkemesi Kararlar Dergisi*, S. 22, s. 259.

eşitliği” üzerine kurulmuştur. Egemenlik uluslararası hukukta, devletler arası *“eşitlik”*, iç hukukta ise *“en yüksek otorite”* anlamına gelir. Oysa topluluk hukuku, bu hukuk düzenine taraf devletlerin *“egemen yetkilerinin kısmen devri”* olgusu üzerine kurulmuştur.⁵²

Uluslararası hukuk, sadece devletlerin çıkarı göz önüne alınarak hazırlanan bir devletler arası hukuk olmaktan çıkmış, bireylerin çıkarlarını da, üstün ve ortak değerler adına korumaya almaya başlamıştır. Böylece, uluslararası insan hakları hukukunun hükümleri, -hiçbir dış çıkara doğrudan dokunulmadığı halde- devletle kendi yurttaşları arasındaki ilişkilere uygulanabilir nitelik taşır hale gelmiştir. Bu nedenle, uluslararası hukuk, devletlere, yetki alanlarındaki insanlara karşı yükümlülükler yüklemiş ve insanlarda hem kendi millî makamları önünde, hem de uluslararası organlar önünde, bu belgelere dayanarak hak iddia edebilir duruma gelmişlerdir.⁵³

İnsanların uluslararası organlar önünde hak iddia etmesi ve bunun sonucunda da (gerçekte haklı olmasa da) hak sahibi olmasının en tipik örneği de Loizidou davasıdır. Nitekim Kıbrıs Rum Yönetimi’nin de dahil olduğu Loizidou davasında, 1974 sonrasında Türk tarafında kalan malı üzerinde mülkiyet haklarının kullanılamaması gerekçesiyle 22.07.1989 tarihinde açılan dava (15318/89) sonucunda AİHM’si 18.12.1996 tarihinde esasa ilişkin kararını, 28.07.1998 tarihinde de tazminat ödenmesine ilişkin kararını açıklamıştır. Bu Karar da, Türkiye mülkiyet hakkının kullanımı konusunda hak ihlali ile suçlanmış ve davacıya tazminat ödemeye mahkum edilmiştir. Bu tazminatı da Türkiye 2.12.2003 tarihinde ödemiştir.⁵⁴

Bu da uluslararası hukukun önemini ve uluslararası hukukta da gücün önemini ortaya koymaktadır.

Ayrıca köy yerleşiminin ve tarım ekonomisinin hala önemli yer işgal ettiği ülkemizin (DİE verilerine göre 2000 yılı itibarıyla toplam 67.803.927 olan nüfusumuzun 44.006.274’ü şehirlerde, 23.797.653’ü ise köylerde yaşamaktadır).⁵⁵ sosyal ve ekonomik yapısı içerisinde karşılıklılık ilkesi olsa bile yabancılara, ülkemizin kendine özgü yapısını koruyan yasal sınırlamalara başvurmada taşınmaz mal ediniminin tanınması; Gelir seviyesi yüksek zengin ülkeler karşısında, anayasal ve yasal her türlü ödevini (vergi

⁵² Haluk Günuğur, *Avrupa Topluluğu Hukuku*, 2. Baskı, Ankara 1993, s. 2-3.

⁵³ Bilal Çalışkan, “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin Özelliği”, *Hukuk ve Demokrasi Dergisi*, Ocak 2004, Y. 1, S. 4, s. 50.

⁵⁴ Bu konuda bkz., Murat Sezginer, “Avrupa Birliği’ne Üyelik Süreci ve Türk Millî Siyasetinde Çöküş Doğru”, *Türk Hukuk Dergisi*, Türk Hukuk Enstitüsü yayını, Şubat 2004, s. 7-8.

⁵⁵ <http://www.die.gov.tr>.

ödemek, askerlik yapmak gibi) yerine getiren ülkemiz vatandaşları aleyhine bir durum yaratacaktır.

Avrupa Birliği ülkelerinin bile çoğunda tarım alanları gibi yerler yasal sınırlamalarla yabancıların taşınmaz mal ediniminin dışında tutulmuşken, tarım ekonomisinin hala geçerli olduğu ülkemizde bu tür yasal sınırlamalara gidilmemesi yukarıda belirtildiği gibi ülkemiz vatandaşlarının aleyhine fiyat artışı, haksız rekabet ve sonucunda da ülkemiz vatandaşlarının zarar görmesine yol açacaktır.

Nitekim gelir düzeyi yüksek zengin ülke vatandaşları (ki, özellikle ABD ve Fransa gibi ülkelerin en varlıklı kesimlerini ve etkin lobi faaliyetlerini gerçekleştiren vatandaşları Ermeni, İsrail ve Yunan asıllı kişilerdir ki,⁵⁶ bunların da Türkiye toprakları üzerindeki istek, çaba ve çalışmaları bilinmektedir)

⁵⁶ 1965'ten 2000'e kadar ABD'de Ermeni kuruluşlarında gözle görülür bir artış gerçekleşmiştir. Bu dönemde ABD'nin çeşitli eyaletlerinde yüzlerce örgüt kurulmuştur. Ayrıca her bir örgütün çeşitli şehirlerde, kasabalarda şubeleri açıldığı da hesaba katılırsa rakam oldukça büyüktür. Genel olarak 1887'den günümüze ABD'deki Ermeni kuruluşlarının sayısı kiliseler hariç 1046'nın üzerindedir. Buna 182 Ermeni kilisesini eklediğimizde sayı 1228'e ulaşır. Bu kuruluşlara şubeleri de eklenirse rakam daha da büyük olacaktır.

Bu kuruluşların hemen hepsinin amacı; ABD ve dünyanın diğer yerlerindeki Ermeni kimliğini, kültürel, tarihi vs. olarak korumanın yanında Türk düşmanlığı yapmaktır.

Amerika'daki Ermenilerin nüfusu hakkında değişik tahminler yapılmıştır. 1990'lı yıllardaki resmi kayıtlara göre 700.000 civarındadır. Bu gün 800.000 ile bir milyon civarında olduğu tahmin edilmektedir. Nüfusları ve Kongre'de temsilieri bakımından pek göz doldurucu bir sayıda olmasalar da, Türkiye'ye yönelik Amerikan politikasını çarpıtma imkanına sahip oldukları görüldüğünde, ABD politikasında dikkate değer bir Ermeni baskı grubu gücünün varlığı görülür.

Bu gün ABD'de faaliyet gösteren Ermeni Lobisi'nin üyeleri yukarıda rakamlarını verdiğimiz, Ermeni örgütleridir. Bu örgütler, 1984 yılında Amerika Ermeni Assemblesi (Armenian Assembly of America:) adıyla bir çatı altında toplanıp bir lobi kurumu olarak etkili bir çalışma yürütmeye başlamışlardır.

Ermeni Lobisi Kongre'de genel olarak üç tema üzerinde çalışmaktadır. Birincisi; Sözde Soykırımı Amerikan Senatosu'ndan çıkarmak. İkincisi; ABD'nin Ermenistan'a insani yardım programları, teknik yardım ve kalkınma yardımını sağlamak ve üçüncü olarak ta; Azerbaycan'a ve Türkiye'ye müeyyideler uygulanması.

Ermeni Lobisi öncelikle sözde soykırımı ABD senatosundan çıkararak adım adım diğer ülkelerin parlamentolarından da çıkmasını sağlamaya çalışmaktadır. Sözde soykırım hususunda Ermeni Lobisi;

a. Türk Devleti'ne "1915'de bir buçuk milyon Ermeni'nin soykırım sonucu öldürüldüğü" iddialarını kabul ettirmek.

b. Türk Devleti'ne öbür diletmek ve tazminat ödetmek.

c. Doğu Anadolu'da "Ermeni toprakları!" veya "Batı Ermenistan!" diye iddia ettikleri bölümin kendilerine verilmesini sağlamak ve buralarda bağımsız bir Ermenistan devleti kurmak.

ülkümüzde rahatlıkla taşınmaz edinebilecek güçtedirler. Ülkemiz kişilerinin ise bu ülkelerde taşınmaz edinebilmeleri veya farklı gaye taşımaları da zaten fiilen (ekonomik şartlara göre) mümkün bulunmamaktadır.

E. 1986/14, K. 1986/24 sayılı Anayasa Mahkemesi kararında da karşılıklılık ilkesi açıklanırken “Devletlerarası ilişkilerde karşılıklılık esası, devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik haklarının doğal sonuçlarındandır. Devletlerin ilişkilerinde az ya da çok gelişmişlik, nüfus ve toprak büyüklüğü ve öbür niteliklerin nazara alınmaması, bunların birbirlerine eşit oldukları prensibine dayanır.” denilmek suretiyle⁵⁷ devletlerarasında karşılıklılık ilkesinin dayanağını oluşturan eşitlikten, gelişmişlik seviyesi, nüfus ve toprak büyüklüğü ve öbür nitelikler bakımından da eşit düzeyde olmanın anlaşılması gerektiği vurgulanmıştır.

Yabancıların ülkemizde konut (daire veya müstakil ev) ve işyeri satın almalarında belki kısmen bir yarar olması olasıdır. Nitekim Antalya Ticaret ve Sanayi Odası Başkanı da “Kentte yüz bin satışa hazır daire var. Yirmi bin dolardan iki milyar dolar eder.” demiştir.⁵⁸ Bu gerçi bir kerelik gelir kaynağıdır. Fakat bu şekilde edinilen konut ve işyerlerinin, Türkiye’de yaşamak ve Türkiye ekonomik ve ticaret hayatına katılmak amacıyla kullanılması halinde belki kısmi de olsa bir ekonomik yarar görülebilir.

Ancak yabancıların yüksek ekonomik güçleri ile ülkemiz topraklarından edinecekleri alanlardan yarar ummak kısa vadeli değerlendirmelerden kaynaklanmaktadır ve bunun dışında ülkemiz açısından bir yarar görülememektedir. Zira kısa vadede yabancıların arazi edinimiyle ülkemize bir miktar döviz girmesi söz konusu ise de, bu ekonomiye çok cüz’i miktarda katkı getirecek, bir kerelik ve kısa vadede olumlu görünen bir faaliyet olacaktır.⁵⁹

(Şenol Kantarcı, “Ermeni Lobisi: ABD’de Ermeni Diasporası’nın Oluşması ve Lobi Faaliyetleri” *Ermeni Araştırmaları Dergisi*, S. 1, Avrasya Stratejik Araştırmalar Merkezi Ermeni Araştırmaları Enstitüsü ([http:// www.eraren.org](http://www.eraren.org)).

Ayrıca Ermenilerin Fransa nezdindeki etkinlikleri de bilinmektedir. Fransa-Ermeni ilişkileri konusunda daha ayrıntılı bilgiye “Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü”nün internet sitesi “<http://www.devletarsivleri.gov.tr>” sitesinden ulaşmak mümkündür.

⁵⁷ AMK, E. 1986/18, K. 1986/24, K. T. 9.10.1986; *Anayasa Mahkemesi Kararlar Dergisi*, S. 22, s. 258.

⁵⁸ *Hürriyet Gazetesi*, 17.01.2004, s. 1, 23.

⁵⁹ E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı Anayasa Mahkemesi kararında da “... toprak satışı suretiyle uluslararası ilişkilerde kimi devletlerin siyasi ve ekonomik desteğini kazanmak ve kendi olanaklarımızla gerçekleştirebileceğimiz konut sorununda önemsiz bir kaynak yaratmak maksadıyla ülke topraklarının karşılıklılık koşulu aranmadan yabancı ülkeler uyruğundaki gerçek kişilere satışına imkan veren 3278 sayılı Kanun’un 1 ve 2. maddelerinin 1. fıkraları bu noktadan da Anayasa’nın 2. maddesi

Oysa ülkemiz toprak reformları yoluyla köylüyü toprak sahibi yapmak ve bu yolla ekonomik ve sosyal (istihdam sağlanması, köylüyü kalkındırmak, köyden kente göçü önleme, şehir varoşlarını bu şekilde azaltma, gelişmiş modern yerleşim birimleri kurmak vb.) yararlar sağlamak gayretinde iken ve bu yolda Avrupa Birliği ülkelerinden de yardım almakta iken, tam bunun tersi sonuç doğuracak bir yasal uygulamayla karşı karşıya kalmaktadır.

Her şeyden önce ülkemizde henüz arazi kullanım planları bile mevcut değildir. Bu da tarım alanlarının tarım dışı kullanımına neden olarak fiilen tarım yapılan alanların azalmasına yol açmaktadır. Nitekim, ülkemizin toprak varlığı yetmiş yedi buçuk milyon hektar iken, tüm topraklarımızın tarıma elverişli kısmı yaklaşık yirmi yedi milyon hektar, diğer bir deyişle sadece %34'üdür.⁶⁰ Ayrıca 8.10.2002 tarih ve 2002/4810 sayılı 2003 yılı programında da *"Arazi kullanım planlarının bulunmaması, tarım alanlarının tarım dışı kullanımındaki artış, mevcut arazilerin miras ve satış yoluyla bölünmesi; fiilen tarım yapılan alanların ve elde edilen verimin azalmasına neden olmakta ve mevcut haliyle yasal düzenleme gerektiren arazi toplulaştırma hizmetlerine olan ihtiyacı artırmaktadır."* şeklinde belirtilmiştir.⁶¹ Oysa Türkiye Cumhuriyeti'nin tarım alanlarının da yabancıların edinimine açık tutulması, henüz arazi kullanım planı bile mevcut olmayan tarım alanlarının tarım dışı kullanımına ve bu da fiilen tarım yapılan alanların azalmasına yol açabilecektir.

Ayrıca tarım kesiminde yabancıların arazi edinmesinin, bu kesimde işgücü istihdamını arttırması veya sağlaması da beklenmemelidir. Zira bu tür eylemde bulunan yabancılar emek-yoğun yerine sermaye-yoğun (diğer bir deyişle teknoloji ağırlıklı) üretimi tercih etmektedirler. Bu durum, sanayileşmiş ülkelerde işgücünün çok küçük bir yüzdesinin tarım sektöründe istihdam edilmesinden de bellidir. Ancak ülkemiz gibi gelişmekte olan ülkelere tarım sektöründeki istihdam fazladır ve bunların bir kısmı ücretli statüde olduğu gibi, önemli bir kısmı aile efradı şeklindedir. Ülkemizde toplam istihdam içinde tarımsal istihdamın payının %35,2 düzeylerinde olması ve bu kesimde çalışanların %52,2'sinin ücretsiz aile işçisi olması da bunu doğrulamaktadır.⁶²

karşısında başlangıç bölümünün dördüncü paragrafında yer alan ve Anayasa'nın yorumu ve uygulanmasında siyasal kadroların öznel değerlendirmelerini etkisiz bırakmak amacıyla getirildiği kuşkusuz olan temel ilkeye aykırı görüldüğü ..." vurgulanmıştır (AMKD, S. 22, s. 260).

⁶⁰ Meral Tecer, *Türkiye Ekonomisi*, TODAİE 2003 yayın no: 317, Ankara 2003, s. 3.

⁶¹ 2003 Yılı Programı, 8.10.2002 gün ve 2002/4810 sayılı 2003 Yılı Programının Uygulanması, Koordinasyonu ve İzlenmesine Dair BKK eki, (RG, 15.03.2003 - 25049 Mükerrer, s. 245).

⁶² 2005 Yılı Programı, 15.10.2004 gün ve 2004/7978 sayılı 2005 Yılı Programının Uygulanması, Koordinasyonu ve İzlenmesine Dair BKK eki, (RG, 31.10.2004 - 25629 Mükerrer, s. 158,159).

Bundan başka köyler ve tarım alanlarının yabancıların taşınmaz edinimine açık tutulmasının olumsuz sosyal tesirleri de söz konusudur. Nitekim tarım arazilerinin yabancılarca satın alınması sonucunda (yabancılar emek-yoğun yerine teknik üretim yapmakta ve belki de bu teknoloji ağırlıklı üretimde gerek duyulabilecek çok az sayıdaki insan gücünü de kendi ülkelerinden getireceklerdir) kırsal yörelerde yaşayan nüfusumuz işsiz kalacak ve şehirlere göç etmek zorunda kalacaklardır. Eğitim düzeyi düşük ve tarım dışındaki mesleki vasıflar yönünden nitelikli olmayan bu nüfus yapısı da büyük şehirlerin varoşlarını oluşturacak ve beraberinde bir çok sosyal, ekonomik sorunlar doğuracaktır.⁶³ Nitekim 2005 Yılı Programı'nda da, kırsal kesimden kente gelen düşük nitelikli işgücüne yeterli iş yaratılamadığı kabul edilmiştir.⁶⁴

Ayrıca yabancıların Türkiye topraklarında yapacakları üretimlerin ülkemize yarar sağlayacağı da kuşkuludur. Nitekim ülkemizin verimli topraklarında üretecekleri tarım ürünlerini Türkiye'de piyasaya sürmeyip (ya da pahalı şekilde piyasaya sürerek), doğrudan kendi ülkelerine de götürebileceklerdir. Bu durumda, ülkemiz vatandaşlarının pahalı tarım ürünleri tüketmesine (belki de ithal edilmek zorunda kalınacaktır) yol açacaktır ve bu da ülkemiz insanının refahını olumsuz etkileyecektir.

Türkiye'nin tarım alanlarının hiç bir yasal sınırlayıcı kuralla korunmadan yabancılar satılabilmesinin sakıncalı olabilecek yönleri, TMMOB Ziraat Mühendisleri Odası'nca da şu şekilde dile getirilmiştir: *"Yıllardır Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da toprak almak için fırsat kollayan yabancı kişi ve devletlerin Köy Yasası'nın 87. maddesinin kaldırılması sonucu, önlerinde hiç bir engel kalmaması nedeniyle emellerine ulaşacaklarını belirtmeye bile gerek yoktur. Bir toplumun yok ediliş öyküsünün belgesi olan Sevr'i bilen ve yok sayılmasına karşı çıkanların 'paranoya' ile suçlandığı bir ortamda, Kurtuluş Savaşı'nın ülke ekonomisinin can damarını oluşturan kaynaklara yeniden sahip çıkma savaşı olduğu, Lozan Antlaşması'nın kazanılan zafere uluslararası düzende 'eşit konumda devlet' statüsü sağladığı unutulmamalıdır. Bu süreçte Kurtuluş Savaşı'nda karşı karşıya geldiğimiz, 1950'li yıllardan sonra 'müttefik' olduğumuz ABD'nin, Lozan Antlaşması'nı hala imzalamayarak Türkiye Cumhuriyeti'nin sınırlarını tanımadığı da bilinmelidir. Uyum süreci içerisinde olduğumuz Avrupa Birliği ülkelerinde, her isteyen yabancı getirilen kısıtlamalar nedeniyle, her istediği yerde, her istediği şekilde gayri menkul edinemez."*⁶⁵

⁶³ İç göçün yarattığı sorunlar, Milli Güvenlik Kurulu'nun 18.04.2005 tarihli basın bildirisinde de konu olmuştur. (<http://www.mgk.gov.tr/basinbildiri2005/18nisan2005.htm>)

⁶⁴ 2005 Yılı Programı, a.g.k., RG, 31.10.2004-25629 Mükerrer, s.158.

⁶⁵ <http://www.zmo.org.tr>, "Yeniden Yapılanma Yasaları Ulusal Bağımsızlığımızı tehdit etmektedir", s. 5, 4.09.2003.

Bütün bu açıklamalar göstermektedir ki, ülkemiz özellikle tarım alanları yönünden yabancıların satın almasına, diğer bir deyişle yabancıların taşınmaz edinimine henüz hazır değildir ve ülkemizin bundan yarar değil, bilakis zararı söz konusudur. Kaldı ki tarım alanlarının yabancıların edinimine sunulması bir anda olacak bir gelişme değil, zaman isteyen bir olaydır. Nitekim Avrupa Birliği'ne 1 Mayıs 2004 tarihinde tam üye olan ülkelerin çoğu, tarım alanlarının Avrupa Birliği'ne üye ülkelerin bile vatandaşlarının edinimine sunulmasında on sekiz yıla varan geçiş süreleri talep etmişlerdir.

Ayrıca yabancılara köyler dahil olmak üzere taşınmaz ediniminin tanınması gerektiği düşünülse bile, 1934 yılında Türkiye Cumhuriyeti'nin nüfusunun on dört milyon civarında olduğu, bugün ise yetmiş milyon civarında olduğunu da göz ardı etmemek gerektiğini, bu nedenle günümüze kadar ki yasal düzenlemelerde yer verilen Bakanlar Kurulu izninde aranan yabancıların taşınmaz edinimlerindeki "otuz hektarlık" sınırlamaların günümüz gerçeklerine de uymadığını kabul etmek gerekmektedir. Günümüzde iş ve seyahat amaçlı ülkelerarası ilişkilerin arttığı, bunun neticesinde de bu amaçlarla taşınmaz mal edinim taleplerinin çoğaldığı, bunun için de her talepte Bakanlar Kurulu iznine başvurmanın gereksiz bir işlem olduğu ileri sürülebilirse de; otuz hektarlık bir sınırlamanın bu görüşü destekleyecek makul bir ölçü olmadığı ortadadır. İş, seyahat, yerleşme gibi masum gerekçelerle taşınmaz edinimlerinin otuz hektarlık (otuz dönümlük) bir miktara ulaşmayacağını kabul etmek gerekir. Nitekim bu amaçla yapılacak taşınmaz edinimlerinin bir veya birkaç dönümü aşamayacağı aşikardır. Bu nedenle küçük miktarda edinimlerde Bakanlar Kurulu iznini aramamak gerektiği kabul edilse bile, bunun ölçüsünün otuz hektar (otuz dönüm) değil, bir dönüm veya il ya da ilçe merkezinde edinilen ikamet amaçlı konut olması gerektiğini düşünmek daha gerçekçi olacaktır.

Kaldı ki, yukarıda da belirtildiği gibi söz konusu olan sıradan bir kazanım değil, toprağa ilişkin bir kazanımdır. Dolayısıyla bu tür kazanımların yabancılar tarafından edinilmesinde Bakanlar Kurulu izninin aranmasından da daha doğal bir şey olmayacağı gibi, bunu bir bürokratik işlem veya zorluk olarak da değerlendirmemek gereklidir.

Ayrıca Avrupa Birliği'ne 1.05.2004 tarihinde üye olan ülkelerin tamamına da bu gayelerle taşınmaz mal ediniminde, kendi ulusal (ekonomik vs.) yapılarına göre çeşitli geçiş süreçleri tanındığı unutulmamalıdır. Nitekim söz konusu ülkelere taşınmaz mal ediniminde geçiş süreci tanınmasının bir sebebi de, ülkelerin tarım toplumu olması gibi nedenlerin yanında kişi başına düşen gelirdeki farklılıklar gibi ekonomik nedenlerdir. Gelir (ekonomik) seviyesin-

deki farklılıklar ise fiili karşılıklılık ilkesinin gerçekleşmesi yönünden önem arz etmektedir. Nitekim bu nedenledir ki, Kıbrıs konusunda hazırlanan ve önerilen Annan Planı'nda bile, birleşme halinde KKTC'nin kişi başına düşen milli gelir seviyesi Güney Kıbrıs Rum Yönetimi'nin kişi başına düşen milli gelirinin %85'ine ulaşmaya kadar, Güney Kıbrıs'ın KKTC'de taşınmaz mal edinmeyeceği öngörülmüştü.⁶⁶

Yukarıdaki açıklamalarda da belirtildiği üzere ülkemizin ekonomik yapısı bellidir ve gelişmekte olan ülke ekonomisine sahiptir. Bu nedenle de kişi başına düşen milli gelir 4128 Amerikan Doları⁶⁷ gibi dünya ölçeğinde düşük düzeylerdedir. Buna karşılık Uluslararası Para Fonu (İMF)'nin Nisan 2005 tarihli *"World Economic Outlook Database"* verilerine göre 2004 yılında kişi başına düşen milli gelir Lüksembourg'ta 69929, Norveç'te 54521, İsviçre'de 49305, Danimarka'da 44929, İrlanda'da 44888, İzlanda'da 43576, ABD'de 39934, İsveç'te 38449, İngiltere'de 35460, Almanya'da 32695, Fransa'da 32663, İtalya'da 29219, İspanya'da 24144, Yunanistan'da 18722, İsrail'de 17695 Amerikan Doları seviyelerindedir. Ayrıca, ekonomimiz içinde tarım ekonomisinin de önemli bir ağırlığı vardır. Köylerde de hala önemli bir nüfus bulunmaktadır⁶⁸ ve bunların da en önemli gelir kaynağı tarımdır.

Oysa devletlerarası ilişkilerde geçerli olan vazgeçilmez ilke, Anayasa Mahkemesi kararlarında da belirtildiği gibi mütekabiliyet (karşılıklılık) koşuludur.

9.10.1986 günlü, E. 1986/18, K. 1986/24 sayılı Anayasa Mahkemesi kararında da *"Türk yabancılar hukukunun genel ilkelerinden olan mütekabiliyet esası, öğretide en az iki devlet arasında uygulanan ve her birinin ülkesinde diğerinin vatandaşlarına aynı mahiyetteki hakları karşılıklı tanımalarını ifade eden bir prensip olarak tarif ve izah olunmaktadır. Bu prensibe göre, bir yabancınn Türkiye'de bir haktan yararlanabilmesi, Türklerin de o yabancınn ülkesinde aynı tür ve nitelikte olanaklardan yararlanmasına bağlıdır. Karşılıklı muamele (mütekabiliyet) esası andlaşma ile (ahdî veya siyasi) ya da kanunla (kanunî veya fiilî) olabilir. Hukukumuzda, kanunî karşılıklı muamele, yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinme ve miras hakları konusunda da aranmaktadır."* denilmiştir.

⁶⁶ <http://www.milliyet.com.tr/2004/03/31>

⁶⁷ 2005 Yılı Programı, 2004 yılı için DİE-OECD-DPT kaynaklarına dayalı belirtilen değer, a.g.k., (RG, 31.10.2004-25629 Mükerrer, s. 18). Kaldı ki, bu rakam Türkiye'nin ortalaması olup, ülkemizdeki gelir dağılımının dengesizliğini ve kişi başına düşen milli gelirin Ankara, İstanbul, Kocaeli, Bursa gibi belli başlı 6-7 il dışındaki diğer illerimizde 1000 Amerikan Doları civarında olduğunu da unutmamak gerekmektedir.

⁶⁸ DİE verilerine göre 2000 yılı nüfus sayımı sonuçlarında toplam 67.803.927.- nüfusun 23.797.653'ü köylerde yaşamaktadır. (<http://www.die.gov.tr>.)

Buna göre yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinme ve miras hakları konusunda da karşılıklılık koşulunun aranması gerekmektedir.

Ayrıca, Anayasa'nın 43. maddesini de göz ardı etmemek gerekmektedir. Nitekim, Anayasa'nın 43. maddesinde "Kıyılar, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir." denilmektedir. Bu itibarla, yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin düzenlemelerde bu hususlara da yer verilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Öte yandan yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ülkemizde taşınmaz mal edinmelerinin ülkemiz ekonomisi açısından yarar ve gerekliliği de görülememektedir. Nitekim herhangi bir faaliyet (yatırım, üretim, istihdam gibi) şartı öngörülmeden, yabancı ticaret şirketlerine taşınmaz mal ediniminin tanınmasının ülkemiz ekonomisine herhangi bir fayda sağlaması da mümkün değildir. Diğer bir deyişle sadece taşınmaz mal satış gelirinین ülke ekonomisine kayda değer bir katkısı da söz konusu olamaz.

Nitekim yabancı sermayeye tanınan geniş teşvik tedbirlerine rağmen bile ülkemize gelen yabancı sermaye düşük kalmıştır.

Yabancı sermaye girişinin düşük gerçekleştiği TC Başbakanı'nın "Doğrudan Yabancı Yatırımlar ve Türkiye'nin Ekonomik Kalkınması" konulu CSIS (Center for Strategic and International Studies) Konferansı'nda yaptığı konuşmada da "1995-2000 döneminde ülkeye gelen doğrudan yabancı sermaye yatırımlar yılda ortalama 750 milyon Dolar seviyesinde, yani milli gelirin %05'i olarak gerçekleşmiştir." şeklinde dile getirilmiştir.⁶⁹ Ayrıca Hazine Müsteşarlığı verilerine göre ülkemize fiili yabancı sermaye girişi en yüksek değere 3.288 milyon ABD doları ile 2001 yılında ulaşmıştır. 2003 yılında bu değer 1.570 milyon ABD doları, 2004 yılının Ocak-Ağustos döneminde de (taşınmaz mal satışı dahil) 1.975 milyon ABD doları olarak gerçekleşmiştir.⁷⁰ Yabancıların taşınmaz mal edinimleri ile ilgili olarak, 3.07.2003 günlü - 4916 sayılı Yasa ile Köy Kanunu'nun 87. maddesinin yürürlükten kaldırılması ve Tapu Kanunu'nun 36. maddesinin kaldırılarak, 35. maddesinin yeniden düzenlenmesi çerçevesinde ülkemizin (2565 sayılı Yasa kapsamı dışında) tüm topraklarının yabancıların taşınmaz mal edinimine serbest olması ve 5.06.2003 günlü - 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi de fiili yabancı sermaye girişini 2001 yılı seviyelerine ulaştıramamıştır. Dolayısıyla, sadece taşınmaz mal satışı yoluyla ülke ekonomisini kalkındıracak veya canlandıracak düzeyde bir ekonomik yarar umulmamalıdır.

⁶⁹ <http://www.mfa.gov.tr> (Dışişleri Bakanlığı İnternet Sitesi).

⁷⁰ 2005 Yılı Programı, a.g.k., RG, 31.10.2004-25629 Mükerrer, s. 36, 37.

Kaldı ki yabancı özel hukuk tüzel kişilerinin ülkemizde yatırım amaçlı taşınmaz mal edinmeleri yasal düzenlemelere uymak şartıyla zaten mümkündür. Nitekim 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu'na göre yabancı özel hukuk tüzel kişileri yatırım ve işletme sahası amaçlarıyla taşınmaz mal edinebilmektedirler.

Bu nedenle yatırımlar yoluyla ülkemiz ekonomisi yararına özel hukuk tüzel kişilerine ülkemizde taşınmaz mal edinebilme imkanı zaten tanınmış olduğundan, hiç bir faaliyet (yatırım, üretim, istihdam, işletme gibi) koşulu aranmadan yabancı özel hukuk tüzel kişilerine amaçsızca taşınmaz mal satışı öngörmede ekonomik, sosyal ve siyasal hiç bir yarar bulunmamaktadır.

Ayrıca Anayasa Mahkemesi'nin E. 1984/14, K. 1985/7 sayılı kararında da konuyla ilgili olarak; "12.03.1982 tarihli, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 7/3/1954 tarihli 6326 sayılı Petrol Kanunu ve 5/4/1973 tarihli ve 1702 sayılı Petrol Reformu Kanunu'nda, bazı koşullarla yabancı şirketlere sınırlı olarak mülk edinme imkanı sağlanmak suretiyle yabancı tüzel kişilere ülkede taşınmaz mal edinme imkanı vermemiş olan 16 Şubat 1328 (1913) tarihli Eşhası Hükmeyenin Emvali Gayri Menkuleye Tasarruflarına Dair Kanunu muvakkat esaslarına bazı istisnalar getirilmiştir. Ayrıca Türkiye Cumhuriyeti'nin taraf olduğu ikamet ve ticaret anlaşmalarında müteakibliyet ya da en ziyade müsaadeye mazhar millet esaslarından hareketle akit taraf tabiiyetindeki şirketlerin birbirlerinin ülkesinde karşılıklı olarak tanınacağı ve bunların taşınmaz mal edinme haklarına sahip olacakları kabul edilmiştir. Ancak bu hak; bulunduğu ülke mevzuatına uyulması, şirketin faaliyeti için taşınmaz edinilmesinin zaruri olması ve taşınmaz edinmenin şirketin gayesini oluşturmaması kaydı ile işlerlik kazanabilmektedir." ifadeleri yer almıştır.

Buna göre dahi taşınmaz mal ediniminin tanınmasında, bulunduğu ülke mevzuatına uyulması, şirketin faaliyeti için taşınmaz ediniminin zorunluluk arz etmesi ve taşınmaz edinmenin şirketin gayesini oluşturması gibi koşullardan söz edilmektedir.

IV. SONUÇ

Mülkiyet hakkı temel hak ve özgürlüklerden olduğu halde, yabancıların taşınmaz mal edinimleri bu nitelikte değildir. Bu nedenledir ki, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne Ek 1 Nolu Protokol'ün 1. maddesinin koruması Monica Carss-Frisk'in de belirttiği gibi ancak ilgili mülk üzerinde bir hak iddia etmek mümkün olduğunda geçerlidir ve dolayısıyla bu madde mülk edinebilmeyi koruma altına almadığı gibi, gelecekte mülk edinme ile ilgili

bir teminatta içermemektedir. Kaldı ki, anılan madde yabancı kişilerin mülkiyet haklarının kısıtlanabilmesini de düzenlemektedir.

Mülkiyet hakkı çatısı altına girmeyen yabancıların taşınmaz mal edinebilmesi konusu ise, Türkiye'nin Avrupa Birliği'ne girme gayretleri sürecinde Türkiye'nin önüne sermayenin serbest dolaşımı çatısı altında, Türkiye'nin topraklarının neredeyse sınırsız şekilde (AB ülkelerinin tersine) yabancı kişilerin edinimine açılması yönünde değerlendirmelerle sunulmaya çalışılmıştır. Ancak, 18.07.2004'te kabul edilip, 29.10.2004'te imzalanan ve Avrupa Birliği ülkeleri için 1.11.2006 tarihinde yürürlüğe girecek olan ve Avrupa Birliği Anayasa'sı olarak nitelendirilen "*Avrupa İçin Bir Anayasa Oluşturan Antlaşma*"da, yabancıların taşınmaz mal edinimine ilişkin açık bir kurala yer verilmediği gibi, mülkiyet hakkının ve hatta ondan daha önde gelen "*kişilerin ve hizmetlerin serbest dolaşımının*" dahi (Antlaşma'nın madde II-77 ve madde III-133'te de öngörülen nedenlerle) kısıtlanabileceği kabul edilmiştir. Avrupa İçin Bir Anayasa Oluşturan Antlaşma'nın (diğer bir deyişle AB Anayasası'nın) madde I-5 kuralı da Birliğin, üye devletlerin ülkelerinin toprak bütünlüğünün garanti altına alınması ile hukuk ve düzenin korunması ve iç güvenliğin sağlanmasını da içeren temel ülke işlevine saygı göstereceği vurgulanmıştır.

Bu kurallar, Avrupa Birliği Hukuku yönünden, yabancıların taşınmaz mal edinimlerinin kısıtlanabileceğini açıkça ortaya koymaktadır. Kaldı ki Avrupa Birliği ülkelerinin büyük çoğunluğunda da, yabancı kişilerin taşınmaz mal edinebilmeleri, ülkelerin kendine özgü özelliklerine göre çeşitli şekillerde sınırlandırılmıştır. Diğer bir deyişle, yabancılarla ilgili düzenlemeler ulusal kurallarla yapılmakta ve uluslararası hukuk yabancılarla ilgili konularda doğrudan ulusların işine girmemektedir. Dolayısıyla Avrupa Birliği ülkelerinde yabancı kişinin taşınmaz mal edinimi konusunda çeşitli şekillerde yapılan (ülkeden ülkeye değişen) yasal sınırlamalar çerçevesinde yabancıların taşınmaz mal edinebilmelerini öngören sistem uygulanmaktadır.

TC Anayasası'nın 35. maddesi mülkiyet hakkını düzenlemekle beraber, 16. maddesi temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak Kanun'la sınırlanabileceğini öngörmüştür.

Yabancıların taşınmaz mal edinebilmesinin ülkemiz açısından önem arz eden boyutu da dikkate alındığında, yabancıların taşınmaz mal edinebilmesinin ülkemizin ekonomik, sosyal, siyasi, coğrafik, kamu yararı, kamu emniyeti ve ülke güvenliği kriterleri göz önünde bulundurulmak suretiyle yasal olarak yapılmasının önemi açıktır. Kaldı ki, Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2005 tarihli (K. 2005/14) kararında özetle, hukuk devletinin işlevlerinin

yaşama geçirilebilmesi için, ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uyulacak usul ve esaslar gibi hususların yasa da belirtilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Açıklanan nedenlerle, yabancıların taşınmaz mal edinebilmelerinin, *“bağımsız bölüm”* ve *“bina meskenli arsa/arazi”* şeklinde olması, sadece *“arsa/arazi”* şeklinde olmaması, ayrıca her halükarda bu edinimin belediye sınırları içinde ve buraya kadar anlatılan kriter ve değerlendirmeler gö zönünde bulundurulmak suretiyle yapılması, konunun mahzurlu yönlerini ortadan kaldırabilecek ve sık sık öne sürülen yabancı sermaye girişinin asıl bu şekilde daha yüksek miktarda ve ülkemiz çıkarlarına uygun şekilde gelmesi sağlanabilecektir.

Ülkemizde yabancıların hiçbir sınırlama olmadan (veya yeterli sınırlama olmadan) taşınmaz mal edinmeleri mümkün değildir. Konu, ancak yukarıda izah etmeye çalıştığımız esaslar çerçevesinde yasal olarak düzenlendiği takdirde, TC Anayasası’na, Anayasa Mahkemesi’nin bu yöndeki kararlarına ve bu Avrupa Birliği Hukuku’na (AB Anayasası ve AİHS’ne) uygun olacağını düşünmekteyiz.