



Genel Yayın Sıra No: 203
2012 / 05
ISBN No: 978-605-5316-09-9

Yayına Hazırlayan
İstanbul Barosu Yayın Kurulu

Tasarım / Uygulama / Baskı
Ege Reklam ve Basım
Sanatları Ltd.Şti.
Esatpaşa Mah. Ziyapaşa Cad.
No: 4 / 1
Ataşehir - İSTANBUL
Tel: (0216) 470 44 70
www.egebasim.com.tr

Birinci Basım: Mayıs 2012
Bu kitap İstanbul Barosu Yönetim Kurulu Kararı ile 1.500 adet
basılmıştır.

İSTANBUL BAROSU
&
MARMARA ÜNİVERSİTESİ HUKUK
FAKULTESİ
&
TAPU ve KADASTRO GENEL
MÜDÜRLÜĞÜ

“YABANCILARIN TAŞINMAZ
EDİNİMLERİNDE GÜNCEL
TARTIŞMALAR”

Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi



İSTANBUL BAROSU YAYINLARI

İstiklal Caddesi Orhan Adli Apaydın Sokak
1. Baro Han Beyoğlu / İstanbul
Tel: (0212) 251 63 25 (pbx)
Faks: (0212) 293 89 60
dergi@istanbulbarosu.org.tr

İÇİNDEKİLER

Açılış	7
Prof. Dr. Mehmet Emin ARTUK	8
Av. Doç. Dr. Ümit KOCASAKAL	12
1.Oturum	7
Av. Hüseyin ÖZBEK	16
Gönül AKDOĞAN Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimlerinde Söz Konusu Olan Karşılıklılık İlkesi.....	19
Orhan ÖZKAYA Teknik Bir Konu: Karşılıklılık.....	26
Prof. Dr. Sibel ÖZEL Tapu Kanunu m. 35	38
Soru - Yanıt	52
2. Oturum	63
Prof. Dr. Ziya AKINCI Tüzelkişilerin Türkiye’de Mal Edinmesi.....	65
Av. Pelin GÜVEN Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinmesinde Kanuni Sınırlamalar	75
Av. Ali Ramazan ACAR Yabancıların Mülk Edinimi	130
Av. Muazzez YILMAZ Uygulamadaki Sorunlar	138
Soru - Yanıt	147

YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNDE GÜNCEL TARTIŞMALAR

Ord. Prof. Dr. Reşat Kaynar Salonu

22 Şubat 2012

Yrd. Doç. Dr. Mustafa ERKAN

Bugün burada 20 Ocak 2012 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne sevk edilmiş bulunan kanun tasarısını değerlendirmek üzere toplanmış bulunmaktayız, tabii biz bu toplantıyı bitirmeden kanun tasarısı yasalaşmazsa. Tamamen bilimsel sınırlar içerisinde ülkemiz için faydalı olacak bir tartışma ortamına ev sahipliği yapmak istiyoruz. Bu doğrultuda konu hakkında uzman değerli akademisyenlerimizin müvekkillerini ve toplumu konu hakkında bilgilendirmek, aydınlatmak durumunda olan değerli baro mensuplarının ve konunun asıl uygulayıcısı konumunda olan değerli tapu ve kadastro çalışanlarının katılımıyla faydalı bir çalışmaya ev sahipliğini yaptığını düşünüyoruz.

Prof. Dr. Mehmet Emin ARTUK

(Marmara Ünv. Hukuk Fakültesi Dekanı)

Yabancıların bir ülkedeki taşınmazlar üzerinde vatandaş gibi mülkiyet hakkına sahip olması eski dönemlerden beri bazı kısıtlamalara tabi tutulmuştur. Eski Yunanda bazı yabancılara belirli kısıtlamalarla arazi ihtisap etme hakkı tanınmışken, bazılarına bu hak hiçbir şekilde tanınmamıştır. Eski Roma'da da yabancıların arazi edinmeleri yasaklanmıştır. Mülkiyet hakkı dinle teminat altına alınmıştır. Siteyi teşkil eden her ailenin ayrı tapınağı ve müşterek mezarlığı vardı ve böylelikle aile araziyle bütünleşmekteydi. Aile araziyi terk edemez, satamaz ve devredemezdi. Bunu ihlal eden aile bireyleri medeni ve siyasi haklarından feragat etmiş olurdu. Osmanlı döneminde kapitülasyonlarla yabancılara birtakım haklar tanınmış olmasına rağmen taşınmaz edinimleri mümkün değildi. Ancak 1856'dan itibaren Avrupa devletleri Osmanlı'dan yabancılar için taşınmaz edinme hakkı vermesini talep etmiş ve 1863 yılında sefaretler müştereken takdim ettikleri bir notayla durumu bildirmişlerdi. Yabancı ülkelerin baskısı ve daha da önemlisi Osmanlı'nın her yönden mali sıkıntıda olması nedeniyle ilk defa 16 Haziran 1868 tarihli Tebaa-i Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanunla yabancıların Osmanlı'da taşınmaz edinme hakkı kabul edilmişti. Bu kanuna göre Osmanlı Devleti'nin teklif ettiği düzenlemeyi kabul eden devletlere mensup yabancıların istimlak hakkından yararlanabilecekleri belirtilmişti. Bu kanundan sadece protokole imza atan devletler yararlan-

nabilecekti. Kanun sadece gerçek kişi yabancılar için hak getirmişti. Yabancı tüzelkişilerin Osmanlı'da taşınmaz edinmesine izin verilmemişti. Lozan Anlaşmasında yabancıların taşınmaz mal edinmesiyle ilgili konu Lozan'a Ek İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkındaki Mukavele'nin 3. maddesiyle belirtilmiştir. Buna göre Türkiye'de diğer akit ülkelerin vatandaşlarını eşitlik ve mahalli kanun hükümleri uyarınca her türlü menkul ve gayrimenkulü ibraz, tasarruf ve devir ve ferah hakkı kabul edilmiştir.

18 Mart 1924 tarihinde yürürlüğe giren Köy Kanunu'yla yabancıların köylerde arazi ve emlak almaları yasaklanmış, 1934 yılında yürürlüğe giren Tapu Kanunu 35. maddesiyle de yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesinde karşılıklılık, yani mütekabiliyet şartı birbir aranmıştır. Mütekabiliyetin sadece ahdi veya kanuni olmasıyla yetinilmemiş, mutlaka fiili anlamda da tam mütekabiliyet aranmıştır. Yani sözleşmesel karşılıklılık ya da kanuni karşılıklılık olmasına rağmen uygulamada Kürt vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanımayan veya sınırlamalar uygulayan devletlerin vatandaşlarına da Türkiye'de taşınmaz edinme hakkı verilmemiş veya aynı yönde kısıtlamalar aranmıştır. 1984 ve 1986 yılında yapılan kanun değişiklikleriyle toplu konut fonuna kaynak sağlanması amacıyla bazı ülkeler için karşılıklılık şartının aranmayacağı kabul edilmiştir. Bunun üzerine Bakanlar Kurulu Kararnamesi'yle 6 körfez ülkesinin vatandaşlarına taşınmaz edinme imkânı getirilmiştir. Ancak her iki kanun değişikliği de Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Anaya-

sa Mahkemesi Lozan'a Ek İkamet ve Salahiyeti Adliyeye Dair Mukavelenameye atıf yapmış ve karşılıklı muamele esasının gerek anlaşmalar hukuku, gerekse Türk yabancılar hukukunun genel ilkelerinden biri haline geldiğini, devletler arası ilişkilerde bunun egemenliğin bir sonucu olduğunu ve eşitlik prensibine dayandığını vurgulamıştır.

2003 yılından itibaren Tapu Kanunu'nun 35. maddesi çeşitli defalar değişikliğe uğramıştır. Aynı yıl köylerde yabancıların taşınmaz edinmesine izin vermeyen Köy Kanunu 87. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Tapu Kanunundaki değişiklikler karşılıklılık şartını muhafaza etmiş, ancak yabancı gerçek kişi ve tüzelkişilerle ilgili sınırlamaları değiştirmiştir. Madde metninde yapılan değişikliklerin bir kısmı Anayasa Mahkemesi tarafından yasama yetkisinin yürütmeye devredilemeyeceği gerekçesiyle iptal edilmiştir. Yabancı ülkelerde kurulmuş ticari şirketlerinse özel kanun hükümlerine göre Türkiye'de taşınmaz edinebilmeleri mümkündür. Buna örnek olarak Turizmi Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu verilebilir. Türkiye'de kurulmuş, ancak yabancı ortaklı şirketlerle ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz edinebilmektedirler. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul Barosu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen ve yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimlerinde aranan karşılıklılık kavramıyla yabancı gerçek ve tüzelkişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimlerinde kanuni kısıtlayıcı hükümlerin tartışılacağı bu toplantının tüm katılımcılara faydalı olmasını

diler, toplantının düzenlenmesinde katkı sağlayanlara özellikle Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Devletler Özel Hukuku Anabilim Başkanı ve değerli meslektaşım **Prof. Dr. Sibel Özel**'e teşekkür ederim.

Av. Doç. Dr. Ümit KOCASAKAL
(İstanbul Barosu Başkanı)

Ben bu konunun uzmanı değilim, onu söyleyeyim, ama bu hususta birkaç şeyi dile getirmekle yetineceğim sadece, ama her şeyden evvel gerçekten benim çok önemsedığım çok önemli bir konu, stratejik önemi olan bir konu. Basitçe bir hukuki konu olduğunu düşünmüyorum açıkçası, o yüzden ben bu sempozyumun düzenlenmesine emek verenlere başta Marmara Üniversitemiz Dekanı Sevgili Hocam ve gene baromuzun değerli üyesi ve delegemiz **Prof. Dr. Sibel Özel** olmak üzere, Tapu Kadastro Müdürlüğü'nün değerli çalışanları olmak üzere herkese gerçekten içtenlikle teşekkür ediyorum.

Şimdi burada tabii ki hukuki birtakım tartışmalar var karşılıklılık ve diğer kısıtlayıcı hükümler, ama tekrar ediyorum, bu konu sadece ve sadece bir teknik hukuk meselesi bana göre değil. Tıpkı örneğin, genetiği değiştirilmiş organizmalarda olduğu gibi bunun çok ötesinde anlamlar taşıyor. Açık söyleyeyim, ben çok çağa ayak uydurabilen, çok o anlamda vizyonu geniş bir insan değilim. Şimdi birincisi toprak çok önemli, yani Aşık Veysel ne diyor? Benim sadık yarım kara topraktır. Şimdi biz toprağın önemini çok anlıyoruz gibi gelmiyor bana, bir sanayileşmedir tutturuldu. Tamam, sanayileşme güzel, ama şunu lütfen herkes kendisine sorsun: Mideniz guruldadığında, karnımız acıktığında makine mi yiyoruz? Susadığımızda acaba makine yağı mı içiyoruz, petrol mü içiyoruz? Nüfus hızla artıyor. Benim şahsi kana-

atim önümüzdeki yüz yılın en stratejik şeylerinden bir tanesi suyla beraber topraktır. Bu artan nüfusa karşı tarım, yiyecek, gıda çok önemlidir. Bir kere ben bu düşüncedeyim.

İkincisi, şimdi karşılıklılık ilkesinin müte-kabiliyet ilkesinin niye tartışıldığını dahi ben şahsen anlayamıyorum. Müte-kabiliyet zaten olmazsa olmaz bir şey, hani siz müte-kabiliyeti tanısanız bile orada bile zaten öne çıkan şey kabiliyet, müte-kabiliyet değil. Yani benim Kayseri'deki vatandaşımın Londra'da pek ev veya toprak alabileceğini zannetmiyorum, ama Türkiye'de çok sayıda, çok miktarda toprak alınıyor. Şimdi kendi kendime soruyorum, bir yabancı Türkiye'de niye toprak alır? Hani bir ev alır, olabilir, Antalya'da hoşuna gider, bir ev alır, ama niye çok sayıda hektar hektar toprak alırlar? Güneydoğuda, doğuda şimdi esas başka bir şey var. Ben bir tarafım oradan olduğu için de biliyorum, Trakya'da şu an inanılmaz derecede toprak alıyor yabancılar veya projeler. Çiftçi borçlandırılıyor, ipotekle elinden toprağı alınıyor. Niye alınıyor bu kadar toprak? İşin hukuki yanı tamam, ama niye bu kadar alınıyor toprak? Bunun üzerinde herhalde durmak lazım, çünkü ben hani günümüzde biliyorsunuz ülkelerin işgalleri eskiden olduğu gibi topla, tüfekte olmuyor.

Emperyalizm artık işgallerini zihinlerde gerçekleştiriyor. Önce insanların genleriyle oynuyorlar, değerleriyle oynuyorlar, başkalaştırıyorlar, ondan sonra da o zihinler işgal edildikten sonra toprak da alınır, her şey de alınır. Şunu da anlamıyorum açıkçası: Yani ne olacak canım, işte toprağı alıp götürececek hali

yok yani, bana çok basit bir mantık gibi geliyor. Elbette o mantıkla o zaman Türkiye'yi alıp götürülecek hali yok, o zaman ülkenin tapusunu da, anahtarını da verelim. Nasıl olsa ülkeyi bir yere götürülecek hali yok kimsenin, şimdi o yüzden böyle de yaklaşmak gerektiğini düşünmüyorum. Şimdi madenlerinizi yabancılara verin, topraklarınızı yabancılara verin, petrolünüzü yabancılara verin, sularınızı yabancılara verin, sadece adı mı kalacak Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin? Yani dediğim gibi bu görüşlerimi çok tutucu bulabilirsiniz, çok dar görüşlü olarak da düşünebilirsiniz, ama Ayten Alpman'ın şarkısında söylediği gibi değişmem, ben böyleyim, böyle düşünüyorum. Sınırlı anlamda elbette günümüz koşullarına uygun olarak hiç de Türkiye'de kimse bir şey alamaz da demiyorum, ama bunun çok ulusal bir bakış açısıyla, herhalde buna kimsenin itirazı olmasa gerek. Yani bir ülkenin kendi ulusal çıkarlarını, geleceğini, çocuklarını düşünmesine kimsenin herhalde bir şeyi olmasa gerek. Bu bakış açısıyla bu meseleye de bakılması gerekir diye düşünüyorum ve hukuki çerçevenin de buna göre çizilmesi gerekir diye düşünüyorum.

Sevgili hocam Anayasa Mahkemesi kararlarından bahsetti, insanın tabii içini ferahlatıyordu. Orada bir Anayasa Mahkememiz var diyorduk. Çok açık ve net söylüyorum, ben şimdi artık hiçbir biçimde bunun rahatlığını falan taşıyorum. Orada bir Anayasa Mahkemesi benim maalesef yok, dolayısıyla yapacağımız birtakım düzenlemeler, vesaire bunların tarihe nasıl kalacağı, nasıl tarihe geçeceği, nasıl anılacağımız, çocuklarımıza nasıl hesap vereceğimizi herkesin bence düşünmesi gerekir.

Bunlar elbette benim kişisel düşüncelerim, ben bütün bu duygu ve düşüncelerle başarılı bir konferans olması düşüncesiyle hepimize en içten sevgi ve saygılarımı sunuyorum.

SUNUCU - Meclisteki Komisyon çalışmaları nedeniyle Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Sayın Gökhan Kanal konferansımıza katılamamıştır. Bu nedenle konferansımızın iyi geçmesi temennilerini iletmektedir. Konferansın 1. Oturumuna başkanlık etmek üzere İstanbul Barosu Genel Sekreteri **Av. Sayın Hüseyin Özbek**'i kürsüye davet ediyorum.

1. Oturumda tebliğlerini sunmak üzere Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hukuk Müşaviri Sayın **Gönül Akdoğan**'ı, emekli Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Sayın **Orhan Özkaya**'yı ve Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Öğretim üyesi **Prof. Dr. Sayın Sibel Özel**'i kürsüye davet ediyorum.

Av. Hüseyin ÖZBEK
(İstanbul Barosu Genel Sekreteri)

Birkaç cümleden sonra değerli katılımcılara sıraya göre söz vermek istiyorum, ama konu gerçekten önemli, bugünlerde çok tartışılan bir konu. Bu bakımdan bu önemli konunun hem bilim dünyası, hem siz değerli dostların önüne gelmesi konusunda burada birincil derecede sorumluluk üstlenen, bu öneriyi getiren ve bu kompozisyonu yaratan Sibel Özel Hocamıza da huzurlarınızda teşekkür etmek istiyorum. Kendisinin iki şapkası var: Birisi bu seçkin üniversitemizin hukuk fakültesinin değerli bir öğretim üyesi anabilim dalı başkanı, ama bizim baromuzun da üyesi, baromuzun mensubu ve Türkiye Barolar Birliği Delegasyonumuzun da bir üyesi, onu da vurgulamak istiyorum.

Şimdi ben kısa bir-iki cümle daha söyledikten sonra konuşmacılara söz vermek istiyorum. Marmara Üniversitesi'ne çok müteşekkiriz. Hukuk Fakültesi Dekanı'na, değerli dekanımıza çok müteşekkiriz, çünkü İstanbul Barosu olarak biz burada başka etkinlikler de yapıyoruz. O zaman da bu salonları ve bu imkânları, bu olanakları bize açıyor, bunu da vurgulamadan geçemeyeceğim. Gerçekten demin değerli dekanımız bahsetti, 1868 yılında yapılan bir düzenlemeye kadar Osmanlı mülkünde, Osmanlı ülkesinde yabancıya, ecnebiye toprak satışı ve mülk edinme imkânı yok. Şimdi ama bu düzenlemeden hemen sonra, 1868 düzenlemesinden sonra 19. Yüzyıl sonlarına geldiğimizde, 20. Yüzyıl başlarına geldiğimizde

Aydın vilayetinde, Ege bölgesinde çok önemli miktarda toprakların yabancıların eline İngilizler başta olmak üzere geçtiğini görüyoruz. Osmanlı iki türlü mülk kaybetti, iki türlü toprak kaybetti. Bunların birisi savaşlardır. Siyasi boyutu var. 1683 ikinci Viyana bozgunundan sonra 1699 Karlofça Anlaşması'ndan bu yana sürekli Osmanlı toprak kaybetti. Kafkasya'da olsun, doğu cephesinde olsun, Balkan coğrafyasında olsun, Avrupa'da olsun Osmanlı bu yönüyle bir orta Avrupa ülkesiyken o topraklar giderek Balkanların kaybıyla Anadolu coğrafyasına kadar geriledi, bu boyut var.

Bu gerek yasal düzenlemelerle, gerekse savaşlarla siyasi açıdan toprak kaybı ve sürekli küçülme vatan bildiği toprakların elden çıkması devlet katında olduğu kadar kamuoyunda da, halk arasında da bir duyarlılık yaratmıştır, bir endişe yaratmıştır, bir tedirginlik yaratmıştır. Onun için Kurtuluş Savaşı sonrasında Lozan'da olsun, Lozan sonrası yasal düzenlemelerde olsun bu konuda titizlik gösterilmiştir. Bu tarihten alınan dersler doğrultusunda gösterilen bir titizliktir. Yabancılar toprak verilmesinin, bunun müteakibliyet çerçevesinde olsa bile belli sınırların dışına çıkmasının tarihten alınan derslerle sınırlandırıldığını görüyoruz. Burada ekonomik anlamda güçlü olanın bu mülkü edinmede, toprak edinmede bir avantaj sağlayacağı ve bu şekilde giderek ülke topraklarının belli bir miktarının yabancıların eline geçmesi durumunda bunun ekonomik sonuçlarının ve siyasi sonuçlarının düşünülmesiyle tarihten alınan tecrübeyle, tarih verdiği tecrübeyle böyle bir duyarlılığa ve yasal düzenlemelere, mevzuata yansıldığını görüyoruz,

ama son dönemlerde Anayasa Mahkemesi'nin daha önceki iki kararına rağmen son karar değerli Başkanımızın söylediği gibi Anayasa Mahkemesi'nin kompozisyonunun değişmesinden sonra, üye yapısının değişmesinden sonra daha önce verdiği kararlara çok ters bir biçimde farklı bir anlayışla verdiği kararı da burada sanıyorum değerli konuşmacılar değerlendirecektir. Ben bu nedenle bu kararın içeriğine girmiyorum, ama neoliberal bir anlayışın böyle geçmişten beri Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin sürdürdüğü duyarlılığın âdeta karikatürize ederek, âdeta böyle küçümsenerek, böyle yanlış bir âdeta paranoyak bir anlayışın sonucu olduğu şeklinde bir düşünceyle bu sefer de neoliberal ifrat-tefrit arasında farklı bir anlayışın yerleştiği ve giderek bir siyasi tercih haline geldiğini de görüyoruz.

Şimdi bu genel çerçeveden sonra değerli konuşmacılarımızdan ilk söz sahibi Sayın Gönül Akdoğan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hukuk Müşaviri, konuşmacılarımızın 20'şer dakikalık bir süresi var. Bu süreye özen gösterecekleri muhakkaktır. Ben sözü kendisine veriyorum, buyurun.

YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ EDİNİMLERİNDE SÖZ KONUSU OLAN KARŞILIKLILIK İLKESİ

Gönül AKDOĞAN

(Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Hukuk Müşaviri)

Konumuz: “*Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimlerinde Söz Konusu Olan Karşılıklılık İlkesi*” Konuşmamda karşılıklılık ilkesini tanımlamaya, karşılıklılık ilkesinin ülkemiz açısından tarihsel sürecine değinmeye ve ayrıca Anayasa ve ilgili mevzuata da değinerek yürürlükteki mevzuat açısından karşılıklılık ilkesini açıklamaya çalışacağım. Yabancı uyruklu gerçek kişi bir devletin topraklarında yaşayan, fakat o devlete vatandaşlık bağıyla bağlı olmayan kişidir. Uluslararası hukukta yabancıların taşınmaz edinimi konusundaki kısıtlamalar her ülkenin kendi mevzuatına bırakılmıştır. Bu kapsamda bazı ülkeler yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimini tamamen kısıtlarken, bazı ülkeler de tamamen serbest bırakmışlardır. Yani kendi vatandaşlarıyla eşit temelde haklar vermişlerdir. Bu geniş yelpazede, yani tamamen izin veren ülkelerle, tamamen kısıtlayan ülkeler arasında Türkiye sınırlı bir şekilde yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz edinimine izin veren ülkeler arasında yer almaktadır.

Yürürlükteki mevzuat açısından karşılıklılık ilkesini zorunlu hale getiren ve karşılıklılık konusundaki en önemli ve konu hakkındaki

en özel kanun 2644 sayılı Tapu Kanunudur. Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 1. fıkrasıyla yabancı uyruklu gerçek kişiler karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla Türkiye'de işyeri ve mesken olarak kullanılmak üzere uygulama imar planı ve mevzi imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı ayni hak ediniminde de aynı koşullar geçerlidir. Yabancı uyruklu gerçek bir kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazların miktarı 2,5 hektarı geçemez. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras edinimi konusuna gelince Türkiye'yle karşılıklılık olan ülke vatandaşları aynen Türk vatandaşları gibi hiçbir kısıtlamayla karşılaşmadan taşınmaz edinebilmektedirler. Fakat kanuni olmayan mirasla, yani ölüme bağlı tasarruflarla taşınmaz edinimlerinde 35. maddenin 1. fıkrasındaki kısıtlamalar söz konusudur. Türkiye'yle aralarında karşılıklılık olmayan ülkelerin taşınmaz veya mülkiyet edinmesi ya da miras yoluyla edinmesi mümkün olmadığından bu kişilere miras işlemleri için taşınmazları intikal ettirilerek Maliye Bakanlığı'nca tasfiye edilmektedir.

Ülkemizde karşılıklılığın tespitinde ve karşılıklılık cetvellerinin düzenlenmesinde Dışişleri Bakanlığı yetkilidir. Dünyanın dört bir tarafına yayılan büyükelçiliklerimiz ve konsolosluklarımız aracılığıyla Dışişleri Bakanlığı Türk vatandaşlarının dünyada hangi ülkelerin taşınmaz edinimine izin verdiğini izlemektedir. Bu kapsamda izin veren ülkelerin hangi kapsamda ne şekilde izin verdiklerine göre karşılıklılık koşulları belirlenmektedir. Karşılıklılık eşdeğeriyle muamele etmektir, karşılaştırılan harekete eş-

değer bir harekette beliren bir davranıştır. Bu ülkenin karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 6. fıkrasında belirtildiği gibi hukuki ve fiili durum esas alınmaktadır. Yani bir ülkenin mevzuatında Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimine izin vermesi yeterli olmayıp, fiilen de rahatça bir Türk vatandaşının belirtilen şekilde taşınmaz ediniyor olması gerekmektedir. Karşılıklılık bazen karşılıklı anlaşmalarla iki ülke arasında, Türkiye'yle bir ya da birkaç ülke arasındaki anlaşmalarla olabileceği gibi bir ülkenin fiilen Türk vatandaşlarının taşınmaz edinimine izin vermesi halinde fiili bir durum olarak da bunun Türk tarafınca tespit edilince aynı şartların bu ülkenin vatandaşlarının da Türkiye tarafından tanınması halinde de olabilmektedir. Fakat dünyada bazı ülkeler kendi vatandaşlarına toprak mülkiyeti hakkı vermemektedir. Bunlarsa karşılıklılığın tespitinde toprak mülkiyeti vermeyen ülkelerin kendi ülkelerine, kendi halklarına tanıdığı hakların Türk vatandaşlarına da tanınması esas olmaktadır. Karşılıklılığa örnek vermek gerekirse, A ülkesi Türk vatandaşlarının bir işyeri ve bir konut edinimine izin veriyorsa, Türkiye Cumhuriyeti de aynı şekilde sadece bir işyeri ve bir konut edinimine izin verecektir.

Bilindiği üzere ülkemizde yabancıların taşınmaz edinimiyle ilgili üç farklı hak süjesi vardır. Bunlar yabancı uyruklu gerçek kişiler, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, yabancı yatırımların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerdir. Bunlardan yabancı uyruklu

gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzelkişiliğe sahip ticaret şirketleriyle ilgili Tapu Kanunu anlamında düzenleme 35. maddede, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzelkişiliğe sahip şirketlerle ilgili düzenlemelerse 36. maddede yapılmıştı. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzelkişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde ülkemizde taşınmaz edinebilmektedir. Bunların başlıcaları Turizmi Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu, Bankalar Kanunu’dur.

Ülkemizde yabancı uyruklu kişilerin taşınmaz edimine tarihsel açıdan baktığımızdaysa Osmanlı Devletinde ilk kez 1856 Islahat Fermanıyla yabancı uyruklu kişilere taşınmaz edinim hakkının verildiğini görmekteyiz. Islahat Fermanıyla yabancı devletle yapılacak anlaşmalar gereğince yabancılar da Osmanlı Devleti sınırları içerisinde mülk sahibi olabileceklerdir denilmektedir. Daha sonraysa 1868 tarihli Uyruk-i Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun, yani Yabancı Uyrukluların Taşınmaz Kullanımı Konulu Yasa’yla protokole katılmış olan devletlerin taşınmaz edinebileceği düzenlenmiş ve yabancılarla taşınmaz edinme hakkı verilmiştir. Bu yasayla taşınmazlarla ilgili Osmanlı yargı sistemi uygulanacağı, Hicaz’da taşınmaz edinilemeyeceği, yabancı bir devletin uyruğunu edinmek için Osmanlı uyruğundan çıkmış olanların bu yasadan yararlanamayacakları yasanın ekindeki protokol dışındaki hiçbir şekilde taşınmaz edinmeyeceği, protokol dışındaki ülkelerin ta-

şınmaz edinemeyeceği hüküm altına alınmıştı. Daha sonraysa 1914 yılında Birinci Dünya Savaşı'nın çıkmasıyla birlikte bir yasayla yabancılara tanınan tüm imtiyazlar kaldırılmıştır. Birinci Dünya Savaşı sonunda 1923 tarihinde Lozan Anlaşması çerçevesinde ihtilaf devletlerine, yani Fransa, İngiltere, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya ve Yugoslavya devletlerinin uyruğunda olan gerçek kişilere tam karşılıklılık şartıyla 7 yıl süreyle taşınmaz edinim serbestisi getirilmişti.

Burada Lozan Anlaşması'yla dünya devletlerine verilmiş taşınmaz edimi konusunda herhangi bir hak olmayıp, sadece belirtilen ülkelere 7 yıl süreyle tam karşılık şartıyla bu edinim hakkı getirilmişti. 1930 yılındaysa yürürlük süresi olan 7 yıl geçmesiyle Türk hükümeti tarafından sözleşme tek taraflı olarak yürürlükten kaldırılmıştı. Yani Lozan Anlaşması'yla ilgili Türkiye'nin şu an herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Daha sonraysa şu an hâlâ yürürlükte olan 29 Kanuni Evvel 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu'yla ilgili düzenleme yapılmıştı. Bunun ilk halinde 35. maddede tahdidi mutazzamın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayrimenkul malları temellük ve tevarüs edebilirler. 36. maddede yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin 30 hektardan çoğuna ancak hükümet izniyle sahip olabilirler. Burada yabancı uyruklu kişilere 30 hektara kadar karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla izin hakkı, taşınmaz edinme hakkı verildiği, 30 hektardan sonraysa Bakanlar Kurulu'na sınır-

sız bir şekilde edinim izni verildiğini görmekteyiz.

1934’le 2006 yılları arasında genel olarak yabancılar 30 hektara karşı kadar karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla taşınmaz edinebiliyorlardı. 30 hektardan sonra bunun için Bakanlar Kurulu kararı gerekiyordu ve sınır yoktu. Daha sonra 2006 yılında bu konuda büyük bir kısıtlamaya gittiğini ve taşınmaz edinim miktarının 2,5 hektara düşürüldüğünü görmekteyiz. 2006 yılında 2,5 hektar yabancılar taşınmaz edinirken 30 hektara kadar Bakanlar Kurulu kararıyla arttırmaya yönelik madde Anayasa Mahkemesi’yle iptal edildiğinden 2008 yılından itibaren sadece 2,5 hektar ve günümüzde de 2006 yılından itibaren yabancılar en fazla 2,5 hektara kadar taşınmaz edinebilmektedir.

Konu hakkında Anayasamızda karşılıklılıkla ilgili bir hüküm bulunmamaktadır. Fakat temel haklar ve ödevler bölümünde 35. maddede, mülkiyet hakkı başlıklı 35. maddede: *“Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”* denilmektedir. Burada *“herkes”* ifadesine Türk veya yabancı herhangi bir kısıtlama getirilmemektedir. Fakat bunun kamu yararı amacıyla kanunun hazırlanmasına olanak tanınmaktadır. Yine temel haklar ve ödevler kısmında yer alan Anayasamızın 16. maddesi yabancıların durumu başlıklı temel hak ve hürriyetler yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir denilmektedir. Yani 35. maddeyi ve 16. mad-

deyi birlikte değerlendirdiğimizde karşılıklılıkla ilgili ya da yabancıların edinimiyle ilgili mülkiyet edimiyle ilgili herhangi bir kısıtlama olmayıp, bu konudaki tüm düzenleme yapma yetkisi Türkiye Büyük Millet Meclisine verilmekte, kanunlarla sınırlama yapılması kabul edilmektedir.

Konu hakkındaki diğer bir önemli yasa da kısa adı Mukabele-i Bilmisil Kanunu dediğimiz 1062 sayılı Yasamızdı. Bu yasayla Bakanlar Kurulu'na Türk vatandaşlarının herhangi bir ülkede taşınmaz edinimleriyle ilgili bir kısıtlama ya da sınırlama olduğunda Mukabele-i Bilmisil olarak, tam karşılıklılık olarak bu yabancıların mülkiyet edinme haklarını kısmen veya tamamen durdurabilir şeklinde bir düzenleme bulunmaktadır ki, bu bir zorunluluk değildir, hükümetin Bakanlar Kurulu'nun bir tedbiridir. Menkuller ve gayrimenkul adına vaziyet olunabilir denilmektedir.

Av. Hüseyin ÖZBEK - Değerli meslektaşım **Sayın Gönül Akdoğan**, çok özlü bir sunum yaptı, çerçevesini çizdi, teşekkür ediyorum. Ben **Sayın Orhan Özkaya**, emekli Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Orhan Beyin önünde epeyce materyal görüyorum. Kitap, makaleler falan, Orhan Bey, size de sizin zamanınızdan bir saniye bile çalmak istemiyorum, buyurun diyorum.

TEKNİK BİR KONU: KARŞILIKLILIK

Orhan ÖZKAYA

(Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yrd. (E))

Şimdi Sayın Dekanımız ve Baro Başkanımız konuyu çok güzel sosyal açıdan değerlendirdiler. Sayın Gönül Hanım da teknik yönden güzel bir sunum yaptı. Tabii bu konu şu günlerde yeniden gündeme gelmiş durumda ve şu anda Mecliste böyle bir tasarı söz konusu. Bu tasarı hızlanmıştı, ancak Türkiye'nin değişen gündemi süreklilik arz ettiğinden bu şu anda alt komisyona havale edilmiş vaziyette. Bununla birlikte yine 2B orman vasfını yitirmiş arazilerle ilgili yasa tasarısı da süratle gündeme gelecekti. Çünkü ekonomik yönden o tasarıdan 40-50 milyon dolarlık bir gelir elde etmeyi düşünüyor iktidar, ama bu tasarı da, 2B tasarısı da alt komisyona havale edilmiş durumda. Benim Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde dostlarımın gönderdiği notlar ve kendileriyle yaptığım görüşmeler bu tasarinın gündemin yine ön sıralarına taşınacağı açık bir hüküm olarak belirtiliyor. Benim konuşma olarak çok özel bir gündem verilmiş karşılıklılık ilkesi olarak, tabii karşılıklılık ilkesini çok güzel Gönül Hanım dile getirdi. O teknik konunun dışında fazla bir şey söylemeye gerek yok, ancak karşılıklılık ilkesi bir teknik konu, ama Türkiye'de bakın, toprak satışı diyoruz, biz buna ben 2003 yılından bu tarafa buna toprak satışı diyorum, Anayasa Mahkemesinin gerekçeli 30 sayfalık kararında da yine toprak satışı diyor. 1984 ve 1986 kararlarında da, devlet kararı gibi kararlarında da, orada da toprak satışı diyor. Yani bir ko-

nut almak, çiftlik almak, bunlar çok yumuşak topluma gösterilebilir. Bir konutun bağımsız bölümün izdüşümü topraktır. Biz yabancı bir emekli vatandaşın, yabancı bir Türkiye’de turist olarak gelmiş, Türkiye’yi beğenmiş, sahillerini beğenmiş bir emeklinin ya da bir kişinin gelip de Türkiye’nin denizine, güneşine hayran olarak bir konut alması konusunu önemsemiyoruz. Bu konunun dışında olay, çünkü buralarda siteler kuruldu. Buralarda artık yabancılar milliyetlerini ayırarak siteler kurdular. Biz işin burasındayız.

Yine özelleştirmelere dayanan bir olayın arkasında gidilen bir konu olduğu için özelleştirmelerle Türkiye’nin zenginliklerinin, varlıklarının satılarak Türkiye halkının yoksullaşmasının peşindeyiz. Bu nedenle topraklarımızın da, tarım arazilerimizin de satılmasına karşı çıkıyoruz. 2003 yılından bu tarafa yapılan bu çalışmaların bizi nerelere getirdiğini acı acı gözlemliyoruz. Ben İzmir bölge müdürüyken 2003 yılından önce 1993-1997 arasında yine bu yasa vardı. Tapu Kanunu’nun 35. ve 36. maddesi yine yürürlükteydi, 442 sayılı Köy Kanunu yine yürürlükteydi, 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesi kaldırılmamıştı, 88. maddesi kaldırılmamıştı. O dönemde Türkiye’de yine yabancılar yer alıyordu, ama yılda yaptığımız işlem sayısı 20’yi, 30’u geçmiyor. Ne zaman ki küreselleşmeye Türkiye ekonomisi yelken açtı, neoliberal ekonomiyle birlikte Türkiye’nin varlıklarına yabancılar el koymaya başladı, hızla olaylar değişti. Satılan yerler artık Türkiye’nin en iyi rant getiren yerleri arasına girdi. Bunun haritalarını Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yayınladı. Yine o dönemde 2004 yılında

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü değerli arkadaşlarım, vatandaşın Bilgi Edinme Yasası uyarınca bütün illeri tek tek internet sitesinde kim ne kadar hangi uyruklu yabancı ülke vatan-daşı, hangi ilimizde, hangi ilçemizde yer almıştır şeklinde dokümanlar yayınladı sayfalar dolusu. 2004 yılından sonra bu Bilgi Edinme Yasası da, bu bilgiler de ne yazık ki karartıldı.

Tabii sonuç olarak zaten bu iş ortadaydı. Halkımız her şeyin farkındaydı, kendi yaşıyordu. Örneğin, Alanya Almanların ilçesi haline geldi, çift dil konuşuluyor, Türkçe, Almanca. Belediye Başkanlığına talip olmaya kalktılar, dergi çıkardılar, dernek kurdular. Didim de çift dil haline geldi. Pazarıcı esnafı yarım yamalak İngilizcesiyle burada ekonomik durumunu geliştirmek amacıyla yabancılardan medet ummaya başladılar. Yine Kaş Kalkan böyle Türkiye'nin en rant getiren Fethiye, tüm sahiller, İstanbul, Muğla, Aydın, İzmir hepsi, Antalya, Antalya'da Ruslar burada yine kendi gazetelerini ve televizyonlarını kurdular. Kemer Ruslardan geçilmiyor, Kaş'ta bunları ben hep bu anlattıklarımın televizyonlarda o zamanlar bize davetiye çıkartabilen ulusal televizyonlarda dile getirdim. Medyanın dışında bazı basın organlarında dile getirdim. Kaş Kalkan'da emekli bir CFR üyesi müteahhitlik yaptı. Yakın zamana kadar orada kendi Amerikalı dostlarına kaçak binalar yaparak, bunları resimleriyle yayınladı, binalar yaparak sattı. Yakın birkaç ay önce vefat etti, ama oraları artık Kaşkalkan Amerikalıların, yabancılardan eline geçti.

Şimdi bugüne kadar bize söylenen, bize karşı çıkılan husus şuydu: Biraz önce Dekanı-

mız da, Baro Başkanımız da bahsettiler. Sırtlanıp da gidecekler? Türkiye'nin amiral gemisi olan bir medya organının o zamanki çok önemli yazarı veya sorumlusu aynı lafları ediyordu. Biz de diyorduk ki, sırtlanıp da gitmiyorlar, ama denklerini sırtlanıp da getiriyorlar. Biz orada Afrikalıların söylediği gibi, Kenyata'nın söylediği gibi onlar bize topraklarımızda hizmetçilik yaptırma şansını verecekler, şanssızlığını verecekler. Bu nedenle bu olaylar özelleştirmeler çerçevesinde ele alınmazsa yanlış olur ve deniliyordu ki televizyonlara çıkıp, canım, şu kadar yer alındı, bir apartman dairesi yer alındı. Özellikle hükümet yetkilileri bir apartman dairesi yer alındı, ne önemi var canım? Bizim vatandaşlarımız da Miami'de villa alıyor. Sizin içinde acaba Miami'de villa alabilecek veya alabilen var mı, yakını var mı, halkımız var mı? Hatta böyle bir olanak var mı? Yani karşılıklık ilkesi de ekonomik yönden dengesiz bir ilke, teknik yönden olabilir, Lozan Anlaşması'na girmiş olabilir, yasalara girmiş olabilir, ancak Lozan Anlaşması'ndan sonra **Atatürk** 1924 yılına 442 sayılı Köy Kanunu'nu 7 ay sonra çıkartarak yabancıların tarım arazisi almasını, belediye sınırları dışarısında arazi almasını yasakladı. Yabancıların köylerde ikamet etmesini İçişleri Bakanlığı'nın iznine bağladı. Bu 1920'nin şartları deyip geçiyorlar. 1920'nin şartları bugün daha fazla geçerli, Türkiye'nin satılmadık yeri kalmadı değerli arkadaşlar, HES'leri görüyoruz. Köylümüz, vatandaşlarımız suyumuzu vermeyeceğim diyerek yaşlısı, kadını, erkeği, başörtülüsü gencecik insanları 11 yıl ceza alma pahasına direniyor. Bugün Türkiye'de HES'lerle başlamıştır direniş,

fabrikalar gidiyor. Fabrikaların acaba toprağı yok mu, Tekel'in toprağı yok mu, Telekom'un arazisi, toprağı yok mu? Bize Tekel'in satışının rakamlarını veriyorlar, Telekom'un satışının rakamlarını veriyorlar. Peki, bunun 300 tane sadece Telekom'un İstanbul'da deposu var, 15.000 yetişmiş personeli var, kapı dışarı ediliyor. Bütün bu kurumların önce teftiş kurulları yok ediliyor. Türkiye genelinde teftiş kurulları diye bir mefhum kalmadı.

Önce bütün kaleler ele geçirilerek bu işlemler yapılıyor. İşte en son Anayasa Mahkemesi son yapısıyla hem yabancılara toprak satışını onayladı, hem azınlıkların Türkiye'de Vakıflar Yasası'nı, 5737 Sayılı Yasayı eski Anayasa Mahkemesi eski yapısıyla o da uyum gösterecek onayladı. Ne yazık ki, ülkede bu konuda dik duran, karşı çıkan kurum, kuruluş çok azaldı. Siyasi kurum da azaldı. Bu konuda Anayasa Mahkemesi'ne başvuran siyasi yetkililerden, partilerden de ses, seda çıkmaz oldu. O nedenle hiçbir engel kalmadan son yapılan bu taslakla 2,5 hektar 30 dekar sınırlaması 60 dekara kadar çıkabilecek. Bakanlar Kurulu yetkilidir konusu da iki bakanın iki dudağı arasına sıkıştırılmış vaziyette: Çevre ve Şehircilik Bakanıyla Maliye Bakanlığı yetkisi içerisine girmiş oluyor. Bu da tabii gelecek günlerin ne kadar sıkıntılı ve ne kadar üzücü olduğunu gösteriyor.

Türkiye'de işsizlik rakamları da TÜİK'in rakamlarıyla dile getiriliyor. Bir puan inmiş gösteriliyor. Oysa iş aramayan 300.000 öğretmen, orman mühendisleri işsiz kalan 1.000 kadroya dahi ihtiyaç duyduklarını dile getiren orman

mühendisleri dahi bazıları medyada duyuyoruz 7 yıldır işsiz, annesine-babasına muhtaç. Bunlar neden oluyor? Türkiye'nin varlıkları, zenginlikleri böyle elden çıkartılıyor. Bir aile reisi eğer ekonomik yönden iflas etmişse, öncelikle evinin eşyalarını, evinin varlıklarını, değerlerini satar, daha sonra evini satar. Bu neyi gösterir? O aile reisinin iflas ettiğini, artık üretim yapamaz duruma düştüğünü gösterir. İşte Türkiye'nin de durumu budur, Türkiye'nin varlıklarını, Türkiye'nin zenginliklerini, madenlerini, Türkiye'nin ormanlarını, topraklarını bütün değerlerini kendi arşivinde depolayan Milli Emlak Teşkilatı mali hazinesi milli olmaktan çıkmıştır, Milli Emlak Teşkilatı ne yazık ki, ihaleler yoluyla artık okullara, liselere, tarihi liselere, üniversitelere, hastanelere Türkiye'nin kılcal damarı olan derelere kadar işi indirgemıştır.

Şimdi ben Anayasa Mahkemesi iki defa iptal etti bunu, yeni iptallerden bahsedeceğim. O gerekçeler şuydu: Bu 30 hektardan fazla satışta Bakanlar Kurulu yetkilidir ifadesi yanlışır şeklinde Anayasa Mahkemesi'nin 5444 ve 4916 Sayılı Yasa'ları 30 sayfalık iptal gerekçelerinde diyor ki: "*Bakanlar Kurulu yetkili olamaz, Bakanlar Kurulu yürütmedir*" Yürütme hem yasa çıkaracak, hem bu yasalarda sınırlama getirecek. O nedenle ne kadar satılacağı konusunda sınırlama getirildi. Onun üzerine 5444 Sayılı Yasa'da bir ilin yüzölçümünün binde 5'i sınırını getirdiler. Yine Anayasa Mahkemesi aynı haklar konusunda karşılıklılık ilkesi söz konusu olmadığı gerekçesini göstererek yine bu gerekçeyle iptal etti. 5444 sayılı Yasayı 4916'yı düzeltiyoruz amacıyla düzelt-

meye kalktılar ve sınırlama getirdiler. Binde 5 sınırı Hatay'da, Antep'te, Maraş'ta, Kilis'te, Antalya'da, Muğla'da, Aydın'da, buralarda aşılmaya başladı. İlk etapta Hatay'da aşıldı, binde 20'ye çıktığı için hemen yasaklandı. Bu yasaklama tartışmalar getirdi. Bu tartışmalar da da savunma şuydu: Canım, işte Hatay'da Suriyeli Türk vatandaşlarına, Suriye uyruklu Türk vatandaşlarına, vesaire kılıf uyduruldu. Peki, Suriye uyruklu Türk vatandaşı da neden yasaklama getirdiniz, devam etmediniz Kilis'te binde 40 sınırı aşıldı? Bütün bunlar Devlet Denetleme Kurulu tarafından 7000 sayfalık bir raporla belirlendi. O rapor o zamanki Cumhurbaşkanı olan önceki Cumhurbaşkanımız tarafından düzenlenen ve verilen raporlarda yer aldı. O dönemki Devlet Denetleme Kurulu raporlarıydı bu.

Daha sonra son 2006'da çıkartılan yasalar da, en son işte 5782 Sayılı Yasa'yla bu sınırlar 2,5 hektara ve 30 hektar sınırına çekildi, ama bir ilin merkez ilçesi ve ilçelerinin imar planlarının yüzde 10'una kadar bu sefer hazır parsel olarak satışa sunuldu topraklarımız. Yani binde 5 sınırı yetmiyor, yüzde 10 devam edelim şekli hiçbir geri adım atmadan işler teknik yönden değerlendirmeye tabi tutuldu. Son bu getirilecek yasayla da karşılıklılık ilkesi kaldırılıyor değerli arkadaşlarım, burada bir satır dahi karşılıklılık ilkesi yok. Zaten bakan ve yetkililer bütün medyayı dolaşarak karşılıklılık neymiş, pasaportu gösteren yer alacak, bana para lazım. Ayrıca Maliye Bakanımız Maliye Bakanlığı'na ait yerlerin satışından çok büyük rakamlar elde edildiğini ve 306 km²'lik, 306.000 dönümlük yer sattıklarını belirterek

bu satışların maliyeye büyük gelirler getirdiğini açıkladı. Yine zaten hazineye ait yerler derhal TOKİ'ye devrediliyor, TOKİ'nin imar planı yapmasına, hiç plan yapmasına dahi gerek yok, ruhsata da gerek yok, kazmayı vuruyor, TOKİ yükseliyor. Ondan sonraki işlemler devam ediyor.

Ben vaktim var mı bilmiyorum, bir hususu daha belirteceğim, ondan sonra aslında sorularınızı cevaplandırmak istiyorum. Çünkü bu artık Türkiye'nin gündemi bölünme, Anayasa, Suriye, vesaireyle kaplanmış vaziyette. Onlar tabii çok önemli konular, ama ben toprak satışlarının paralı Sevr olarak görülmesi gerektiğine inanıyorum. Çünkü şu okuyacağım Anayasa Mahkemesi kararı apaçık bunu ortaya koymaktadır. Anayasa Mahkemesi'nin 9 Ekim 1986 tarihli kararı: *“Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlık simgesidir. Satışın yabancı ülke uyruğundaki gerçek kişilere yapılması halinde satılan toprakların gerektiğinde geri alınabilmesi olanağının varlığına güvenilemez. Yabancıların her an kendi devletinin himayesinde olduğu dikkate alındığında böyle bir yola başvurulmasının devletler arası çetin sorunlara yol açması kaçınılmazdır”* Yine 1984 tarihli kararı var. O daha çarpıcı: *“Ülke ve millet arasında bağlantı bulunduğu, ülkenin bu millet fertlerine ait olduğu, bu hükümlerden yararlanacak, belli bölgelerde toprak alacak yabancıların o bölgelerde çoğunluk sağlayıp, etkinlik kazanabilecekleri bu yöndeki gelişmelerle yabancılar tarafından mülk edilen ülke topraklarının ülkeden kopma*

durumuna gelebileceği tarihte böyle olayların yaşandığı Arap topraklarında Yahudilerin bu yolla sağladıkları etkinlik sonucu İsrail Devleti- ni kurmayı başardıkları ortadadır” Yine Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 1974 tarihli kararı gibi kararı var: *“Türk olmayanların meydana getirdikleri tüzelkişilerin taşınmaz mal edinmeleri yasaklanmıştır. Çünkü tüzelkişiler gerçek kişilere oranla daha güçlü oldukları için bunların taşınmaz mal edinmelerinin kısıtlanmamış olması halinde devletin çeşitli tehlikelerle karşılaşacağı ve türlü sakıncalar doğabileceği açıktır”* Şimdi bu kararları verenler paranoyak mı, bunlar senaryo mu yazıyorlar, komplo teorisi mi, bu kararlar hükümsüz mü oldu? Hiç alakası yok, işte Türkiye’nin getirildiği nokta budur.

Değerli arkadaşlarım, Seydişehir Fabrikasını sattık. Peki, Seydişehir’in oturduğu yer havada mı, toprağı yok mu? Seydişehir Fabrikasının satışını Danıştay defalarca iptal etti. Gerekçelerinden biri de Oymapınar Barajı satış listesinde olmadığı halde Seydişehir satışıyla birlikte görülür. Oymapınar Barajı olmadan Seydişehir bir işe yaramıyor. Su olmazsa alüminyum üretiminin de hiçbir önemi yok. İskenderun demir çelik tesisleri de yeni satıldı, limanlarımız tamamen satıldı, hiç liman diye bir şey kalmadı. Bütün bunların her birinin arazisi, toprağı, tesisi, elemanı var, insanı var, çalışanı var, hepsi işsiz. Türkiye genelinde iş adamları ada satın alıyorlar artık, halkımız, insanlarımız, tek el işçilerimiz açlıktan, yoksulluktan böbreklerini satıyor, işadamları İstanbul’un karşısında Tuzla’ya yakın adaları, Bodrum’daki adaları, vesaireleri alıyorlar.

Bunlar açık açık ortaya çıktı, medyada, basın-
da bunları ben dile getirdim, yine başka arka-
daşlarımız da dile getirdiler. İşte Didim'in kar-
şısındaki Eşek Adasıyla Bulamaç Adasındaki
durum.

Bir başka konu değerli arkadaşlar Didim,
Didim çok kanayan bir durumda. Ben orada
günlerce araştırma yaptım, çalışma yaptım.
Konut değil alınan, inşaat şirketlerinin tabela-
ları var. Bu kitabında onların resimlerini koy-
dum. İnşaat şirketlerinin tabelaları var bakın,
yabancı emlak şirketleri dev gibi kurumlar
açmışlar. Sokakların adları İngilizce, belediye
hepiniz belki ilgilendiniz, hatırlarsınız, belki
unutmuş olabilirsiniz, belediye 9.000 tane su
faturasını İngilizce bastı. Kanal B'de ve Art'de
bu programları yaptığımızda Belediye Başkanı
kanala bağlandı, onunla bu konuyu tartıştık.
Kabul etmek durumunda kaldı. Türk Dil Ku-
rumu kendisine ihtarlar çekti, dava açtı ve Be-
lediye Başkanımız bu uygulamadan vazgeçti.
Ancak Didim'de ne yazık ki İrlandalılarla İngi-
lizlerin sitesi ayrı ayrı, Avcılar Çukuru diye bir
yer var, orası İngilizlere ait, bir başka yer de
İrlandalılara ait. Hiç bu kişiler birbirleriyle iliş-
ki dahi kurmuyorlar. Didim'de benim tespitle-
rime göre 48.200 konut vardı, o dönemde 2007
yılında 18.000 konut İngiliz ve İrlandalıların
eline geçmiş. Şimdi Didim İngiliz halkının orta
gelir grubunun yaşadığı bir alan, Fethiye biraz
daha İngilizlerin, Almanların ekonomik yönden
üst düzeyde oldukları kişilerin yaşadığı yerler.
Şimdi Didim'deki İngilizler mortgage'den aldık-
ları kredilerin taksitlerini ödeyemediklerinden
bu konutlarını bizim emlakçılara, kendi emlak
şirketlerine devrediyorlar. Bunları da tespit et-

tim yerinde ve diyor ki emlak şirketine: Bana 60 000 Pound ver veya 40 000 Pound ver, ne kadar satarsan senin olsun. Fethiye’de yoksulluğa düşmüş İngiliz vatandaşları Didim’e taşıyor, o konutunu satıyor.

Son tespit ettiklerim Bodrum’da, Marmaris’te artık yabancılar taşınmaz mal almayı bırakmışlar, ekonomik sıkıntı nedeniyle eski o görkemli dönemler kapanmış, ama buna rağmen tarım arazileri biliyorsunuz Arap şeyhlerine satılmak üzere işte şimdi ismini vermeyeyim, bir yazarımızın makalesinde dile getirdiği gibi binlerce dönüm araziyi Suudi Arabistan Prensllerinden birisinin kapattığını ve burada kendi halkına doğal tarım yaparak GDO’lu üretimi üstüne çıkacağını, bu tür çalışmalar artık yaygınlaşmış vaziyette. Yine İETT’nin arazisi vardı biliyorsunuz, bu da yine bir Katar Şeyhine verildi ya da bir Arap Şeyhine verildi. O da bu arazideki edimini yapacağı işlemleri tamamlayamadı. Sebebi de Dubai’nin krize girmesi, o bölgelerdeki ekonomik kriz nedeniyle terk etti. Şimdi bu İETT arazisi de yine başka bir Türk vatandaşının eline geçmiş vaziyette. Peki, burası, İETT’nin arazisi toprak değil mi değerli arkadaşlar? Ben beni dinlediğiniz için hepinize teşekkür eder, saygılar sunuyorum.

Av. Hüseyin ÖZBEK - Orhan Beye çok teşekkür ediyoruz. Bize farklı bir panorama sundu. Benim dikkatimi çeken bir tanımlaması oldu. Anayasa Mahkemesi yabancıların mülk edinmesi konusunu toprak satışı olarak tanımlıyor dedi, toprak satışı olarak değerlendiriyor, fiili durum da budur dedi. Ya-

bancuların milliyetlerini vurgulayarak siteler oluşturduklarından bahsetti. Toprakların ve tarım arazilerinin yabancılarla satışının mahsurlarına değindi. Neoliberal ekonomi ve anlayış devlete hâkim olunca yabancılarla toprak satışının patladığından bahsetti ve ülkemizin güneyinden, Akdeniz sahillerinden bazı çarpıcı ilginç dikkat çekici örnekler verdi. Alanya da Almanların ilçesi haline geldiğini, çift dil olduğunu, Didim’de yine çift dilli bir yaşamın olduğunu, burada 9.000 su faturasının İngilizce olarak tanzim edildiğini, tüketicilere bu şekilde geldiğini, Kaş Kalkan, İstanbul, Aydın, İzmir, Antalya’da Rus televizyonu ve gazetelerinin çıktığını Kemer’de, Kaşkalkan’da CFR üyesi bir kişinin müteahhitlik yaptığını, buradan Amerikalıların önemli ölçüde toprak edindiğini ve şöyle ironik bir cümle de kurdu: Toprağı sırtlanıp götürmüyorlar ya şeklindeki söyleme karşı evet, götürmüyorlar, denklerini sırtlayıp geliyorlar ve toprak ediniyorlar şeklinde bir tanımlamada bulundu. Yine karşılıklılık ilkesinin havada kaldığını, son yapılan düzenlemelerle bunun 30 hektara kadar o toprak satışının çıkabileceğinden bahsetti. Milli Emlak Teşkilatı Mali Hazinesi artık milli olmaktan çıktı, işte iş derelere kadar uzandı diye bahsetti. Son getirilecek düzenlemelerle de karşılıklılık ilkesinin kaldırıldığından bahsetti. Şimdi söz ev sahibinde diyelim, buyurun **Sayın Prof. Dr. Sibel Özel.**

TAPU KANUNU M. 35

Prof. Dr. Sibel ÖZEL

(Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi)

Teşekkürler Sayın Başkan. Ben tebliğimde Tapu Kanunu 35’de yapılan değişikliklerin Anayasa Mahkemesi’nce iptal edilmesini ve bu iptal kararlarında tespit ettiği esasları belirteceğim ve ardından şu an gündemde olan Tapu Kanunu m. 35 değişiklik tasarısının bu bağlamda Anayasaya uygun olup olmadığını inceleyeceğim.

Her şeyden önce şunu belirtelim ki, 1934’te Tapu Kanunu 35’e giren karşılıklılık ilkesinin ne anlama geldiği kanunda yazılı olmamasına rağmen 1940 tarihinde Bakanlar Kurulu kararnamesiyle yorumlanmıştır. Yani karşılıklılık ya da eski ifadesiyle müteakabiliyet ahdi, kanuni ya da fiili olabilir, ama öncelikle fiili durum tabii çok önem arz ediyor. Yabancı bir ülke Türk vatandaşlarına özel kısıtlamalar olmaksızın gayrimenkul edinme hakkı tanıyor, o zaman o ülkenin vatandaşları Türkiye’de kanuni sınırlayıcı hükümler tâbi olmak kaydıyla gayrimenkul edinebilecektir. Eğer bir yabancı ülke Türk vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı vermiyorsa, o zaman o ülke vatandaşları da Türkiye’de taşınmaz edinemeyecektir. Bir de Türk vatandaşlarına ancak bazı kısıtlamalarla taşınmaz edinimi sağlayan ülkeler var. Onların vatandaşları da Türkiye’de aynı yöndeki kısıtlamalara tâbi olarak taşınmaz edinebilecekler. Tipik örnek Yunanistan; çünkü Yunanistan Helen kökenli olmayan yabancılara sahil şeridinde gayrimenkul edin-

me hakkı vermiyor. Avrupa Birliğine girdikten sonra elbette Avrupa Birliği vatandaşları Yunan vatandaşlarıyla aynı oldu, ama hâlâ bizim gibi üçüncü ülkeler için kural geçerli, yani bir Türk vatandaşı Helen kökenli olmayan Türk vatandaşı Yunanistan'da sahil bölgesinde, sahil şeridinde gayrimenkul edinemez.

O zaman Yunan vatandaşı Türkiye'de gayrimenkul edinebilir mi sorusunun cevabı karşılıklılığın anlamında yatıyor. Türk kökenliler hariç Yunan vatandaşları da Türkiye'de sahil kesiminde gayrimenkul edinemeyecekler. İşte karşılıklılık böyle birebir aynı yöndeki kısıtlamaların Türkiye'de de aranmasına ilişkin bir ilke. Örneğin, yabancı ülke Türk vatandaşlarının ancak orada ikamet etmek koşuluyla gayrimenkul edinmesine izin veriyorsa, o zaman o ülkenin vatandaşları da Türkiye'de ikamet etmek koşuluyla gayrimenkul edinebilecek. Eğer o ülke toprak satışına izin vermiyor, sadece konut satışına izin veriyorsa, bu demektir ki, o ülke vatandaşı da Türkiye'de toprak alamayacak, ama konut alabilecek. Dolayısıyla bu haliyle baktığımızda karşılıklılık Türk yabancılar hukukunun temel bir esası ve milletlerarası alanda da eşitliği gerçekleştiriyor. Tabii bu eşitliğin ekonomik anlamda eşitlik olmadığı çok aşikâr, ama ben o konuya girmeyeceğim, sadece hukuki bağlamda yorum yapmak istiyorum.

Öncelikle bazı bilgileri tekrarlayalım ve Anayasa Mahkemesi'nin kararlarına bakalım. Çünkü 1984 yılına kadar karşılıklılıkla ilgili bir problem yoktu, ama ilk defa 1984 yılında kurala istisna getirilmek amacıyla 3029 Sayılı

Kanun'la Bakanlar Kurulu'nun uygun göreceği yabancı ülke halkına karşılıklılık aranmaksızın Türkiye'de mülk edinme hakkı tanındı. Tek koşul kanuni sınırlayıcı hükümlere uyulması ve toplu konut fonuna alım satım bedeli üzerinden Bakanlar Kurulu'nca saptanan fonun ödenmesidir. Bu kanun 1985 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmişti. Bu noktada Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçelerine bakmak doğru olacak. Anayasa Mahkemesi'ne göre ülke devletin asli ve maddi unsurlarından biridir. Toprakla alakalı bir konuda insan haklarına saygılı, ölçülü, adil bir sınırlama devlet için nefsi müdafaa tedbiri niteliğindedir. Böyle bir tedbirden vazgeçilmesi çoğu kez olanaksızdır. Anayasa mahkemesi bir devletin yabancılara hak tanımasını ve bu noktada karşılıklılık ilkesinden vazgeçmesini bir iç hukuk meselesi olarak kabul etmiştir. Ancak mahkemeye göre toprak edinme konusundaki karşılıklılık esası farklıdır. Bu farklılık devletin asli unsuru olan ülkeyle ilişkisinden ortaya çıkmaktadır. Mahkemeye göre bu ilişki farklı bir düşünce ve hassasiyeti zorunlu kılmaktadır. Karşılıklılık ilkesinden tek taraflı olarak vazgeçmek devletler hususi hukukunda yabancılar hukuku alanında etkisi zaruri olan eşitlik prensibini benimsememek anlamını taşır. Kendi vatandaşına yabancı ülkede aynı hakkı sağlamadan ülkesinde yabancıya hak tanınması kolaylıkla savunulamaz. Vatandaşımıza hak tanımayan bir devlet uyruğundan bu hakkın esirgenmesi gerekir. Aksine durum yabancıya tanınmış bir imtiyaz anlamını taşır.

Anayasa Mahkemesi Anayasa'nın başlangıç ilkelerine de atıf yapmıştır. Başlangıcın 5. pa-

ragrafı tüm kuruluş ve kişilerin hukuk düzeni dışına çıkmasını yasaklamıştır. Başlangıcın 4. paragrafı Türkiye Cumhuriyeti'nin dünya milletler ailesinin eşit haklara sahip şerefli bir üyesi olduğunu ve devletin beşeri unsurunu oluşturan milletin diğer milletlerle hak eşitliğine sahip olduğunu belirtmektedir. Başlangıcın 7. paragrafı milli menfaatlerin her şeyin üzerinde tutulması gerektiğini vurgulamaktadır. Anayasa Mahkemesi'ne göre Başlangıcın söz konusu paragrafları siyasi iktidarların öznel değerlendirmelerini etkisiz bırakmak amacıyla getirilmiş temel ilkelerdir. Anayasa Mahkemesi yabancıların arazi edinmesini salt bir mülkiyet meselesi olarak görmemektedir. Toprak devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığının simgesidir. Mahkeme karşılıklılık esasını uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracı olarak kabul etmiştir. Dolayısıyla Mahkeme karşılıklılığın aranmamasını Anayasa madde 2 ve Başlangıç hükümlerine aykırı bulmuştur.

Anayasa Mahkemesi ayrıca 3029 Sayılı Kanun'la Bakanlar Kurulu'na tanınan yetkinin son derece sınırsız olduğunu vurgulamış ve bunu da yetki devri olarak kabul etmiştir. Çünkü anımsayalım, Anayasa madde 7'ye göre yasama yetkisi Türk milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisi'nindir. Bu yetki devredilemez. Dolayısıyla kanun Anayasa madde 7'ye de aykırıdır. Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından sonra 1986'da 3278 Sayılı Yasa'yla Tapu Kanununa bir fıkra eklenmiştir. Buna göre ancak milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde Bakanlar Kurulu hangi ülkelerin ve/veya hangi ülke uy-

ruğundaki gerçek kişilerin müteakabiliyet şartından istisna edileceğine karar verebilir.

Görüldüğü üzere 3278 Sayılı Kanun bu sefer sadece gerçek kişilere değil, yabancı devletlere de Türkiye’de taşınmaz edinme hakkı getirmiştir. Bu kanun da 9 Ekim 1986 tarihinde Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir. Mahkeme yabancı devletlere Türkiye’de taşınmaz edinme imkânının verilmesini Anayasa Başlangıç 7. fıkraya ve Anayasa madde 3’e aykırı bulmuş; yabancı gerçek kişiler için karşılıklılık şartının kaldırılmasını ise biraz önce sözünü ettiğim karara atıf yaparak, aynı gerekçelerle iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi kararlarının karşılıklılığı kaldırılan yasaları Anayasa’ya aykırı bulması üzerine 2003 yılında Tapu Kanunu 35’te değişiklik yapan 4916 Sayılı Kanun kabul edilmiş, bu sefer ilke kaldırılmamış, yani karşılıklılık hâlâ var, fakat ne anlama geldiği kanunla açıklanmış ve ilk defa yabancı tüzelkişi için yine karşılıklılık koşuluna bağlı taşınmaz edinme imkânı getirilmiştir.

4916 Sayılı Kanun 30 hektardan fazla arazi iktisabını Bakanlar Kurulu’nun iznine bağlamıştır. İzin verilmezse fazla olan kısım tasfiye edilecektir. 4916 Sayılı Kanun’la yapılan değişiklik de Anayasa Mahkemesi tarafından 14 Mart 2005 tarihinde iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi bu kararında çok uzun bir paragrafta hukuk devletini tanımlamıştır. Ben fazla vaktinizi almak istemediğim için son cümlesini sadece zikredeceğim: *“Hukuk devleti yasaların üstünde Anayasa’nın ve yasa koyucunun da bozamayacağı temel hukuk ilkeleri bulunduğu bilincinde olan devlettir”*. Anayasa

Mahkemesi madde 7'ye değinmiş ve yasama yetkisinin yürütme organına genel, sınırsız, esasları ve çerçevesi belirsiz bir düzenleme yetkisi veremeyeceğinin altını çizmiştir. Anayasa Mahkemesi'ne göre yürütmeye devredilen yetkinin Anayasa'ya uygun olabilmesi için yasada temel prensiplerin belirlenmesi, sınırların çizilmesi gerekir.

Anayasa Mahkemesi'ne göre yapılan değişiklikle Bakanlar Kurulu'na böyle geniş takdir yetki verilmesi aynı zamanda Anayasa'nın 16. maddesine de aykırıdır. Zira Anayasa madde 16'ya göre temel hak ve özgürlükler yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir. Dolayısıyla bu sınırlamanın yasayla yapılmayıp Bakanlar Kurulu'na yetki verilmesi Anayasa madde 16 ile bağdaşmamaktadır. Dolayısıyla Anayasa madde 2, 7 ve 16. maddelerine aykırılık vardır. Bunun üzerine 2005 yılında 5444 Sayılı Kanun'la Anayasa Mahkemesi kararındaki hususlar dikkate alınarak 35. madde yeniden düzenlenmiştir. Bu kanunla 35. madde 1. fıkrası son cümlede getirilen ve yine Bakanlar Kuruluna miktarı 30 hektara kadar arttırma yetkisi veren hüküm ve 7. fıkradaki bir cümle Anayasa Mahkemesi tarafından 11 Nisan 2007 tarihli bir kararla iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi 5444 Sayılı Kanun'la Bakanlar Kurulu'na verilen 2,5 hektarlık sınırı 30 hektara çıkarma yetkisini yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğuracağı için Anayasa madde 2 ve madde 7 hükümlerine aykırı görerek iptal etmiştir. Bu iptal kararından sonra Tapu Kanunu m. 35, 3 Temmuz 2008 tarih ve 5782 Sayılı Kanun'la yeniden düzenlenmiştir. Me-

sele bir kez daha Anayasa Mahkemesi önüne gelmiştir. Ancak bu sefer 12 Mayıs 2011 tarihli kararlar Anayasa Mahkemesi değişikliğinin Anayasa'ya aykırı olmadığı sonucuna varmıştır. Görüldüğü üzere Anayasa Mahkemesi iptal kararlarında genel esasları belirlemektedir. O yüzden isterseniz bu genel esasları tekrar edelim ve buna göre yeni tasarının Anayasa'ya uygun olup olmadığına karar verelim.

Anayasa Mahkemesi'nin kararlarından çıkardığımız sonuç:

1. Karşılıklılık ilkesi gerek antlaşmalar hukuku, gerek mevzu hukuk olarak Türk yabancılar hukukunun genel esaslarından biri haline gelmiştir. Devletler arası ilişkilerde de devletin ülkesi üzerindeki egemenliğinin doğal sonucudur.

2. Yabancılar hukukuyla ilgili diğer alanlarda devletler karşılıklılık ilkesinden vazgeçebilirler. Ancak toprak edinme konusunu devlet tek taraflı olarak karşılıklılık ilkesinden vazgeçemez. Bu durum eşitlik ilkesine aykırıdır.

3. Bir devletin yabancı ülkede kendi vatandaşına aynı hakkı sağlamadan ülkesinde yabancıya hak sağlaması savunulamaz.

4. Türk vatandaşlarının kendi ülkesinde mülk edinmesine katlanamayan devlet uyruğundan bu hakkın esirgenmesi gerekir. Aksi halde yabancıya imtiyaz tanınmış olur.

5. Yabancı'nın Türkiye'de arazi ve mülk edinmesi salt bir mülkiyet sorunu değildir. Toprak devletlerin vazgeçilmez temel unsurudur ve egemenliğinin ve bağımsızlığının simgesidir. Bu itibarla yabancıların taşınmaz ediniminde karşılıklılığın kaldırılması Anayasa'nın

Başlangıç ilkelerine ve 2. maddesine aykırıdır.

6. Yürütme organına genel, sınırsız esasları ve çerçevesi belirsiz bir düzenleme yetkisi verilemez. Bu durum Anayasa madde 7'ye aykırılık teşkil eder.

7. Yürütmeye sınırları belirsiz yetki vermek Anayasa madde 16'ya da aykırıdır. Zira temel hak ve özgürlükler yabancılar için milletler arası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir. Yabancıların taşınmaz edinmesi konusundaki sınırlamaların yasayla yapılmaması ve sınırların ve ilkelerin yasada belirlenmeyip yürütme organına bırakılması Anayasa madde 16'ya aykırıdır.

Bu ilkeler ışığında şimdi gelelim Tapu Kanunu 35'te yapılan değişiklik acaba Anayasa'ya uygun mu? Tasarı yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminde bugüne kadar aranan karşılıklılık şartını kaldırmış ve Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülke vatandaşlarının 30 hektara kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak elde edebileceklerini öngörmüştür. Bakanlık 30 hektarı iki katına kadar çıkarabilir, ayrıca yabancıların taşınmaz edinimini ve sınırlı aynı hak edinimini ülke, yer, zaman, miktar bakımından kısmen veya tamamen durdurabilir, sınırlandırabilir veya yasaklayabilir.

Şimdi tasarının iki bağlamda ele alınması mümkün:

Birincisi karşılıklılığın kaldırılması: Ülke menfaatleri gerektirdiğinde karşılıklılığın olmadığı ülke vatandaşları da Türkiye'de taşınmaz veya sınırlı aynı hak sahibi olacaktır. Anayasa Mahkemesi kararlarında gördüğü-

müz üzere yabancılar hukukunun genel prensiplerinden biridir karşılıklılık ve devletler arası ilişkilerde egemenliğin bir simgesi olarak ortaya çıkar. Başka konularda karşılıklılık kaldırılabilir, ancak toprak edinme konusunda tek taraflı olarak bu ilkedен vazgeçmek eşitlik ilkesine aykırıdır. Türk vatandaşlarına kendi ülkesinde hak tanımayan bir devletin vatandaşlarına Türkiye’de hak tanımak da o yabancıya imtiyaz vermek anlamını taşır. Bu itibarla karşılıklılık ilkesinin kaldırılması mahkeme kararlarında gördüğümüz üzere Anayasa Başlangıç ve madde 2 hükümlerine aykırılık teşkil edecektir. Şimdi lütfen çoğu kez söyleniyor bu, o zamanki hâkimler başka, şimdiki hâkimler başka demeyelim. Çünkü bu mesele hâkimlerin kimliğiyle alâkalı bir mesele değil. Bu mesele Anayasa Mahkemesi’nin bağlayıcı kararları ve tespit ettiği ilkelerle alakalı, dolayısıyla Anayasa’nın Başlangıç paragrafları orada duruyor, Anayasa’nın 2. maddesi orada duruyor, 7. maddesi orada duruyor, 16. maddesi orada duruyor. Bu itibarla Anayasa Mahkemesi aynı konuda aynı yorumu yapacak ve aynı sonuca ulaşacaktır. Hâkimlerin kimliğinin bu konuyla hiçbir alâkası yoktur.

Karşılıklılık ilkesi hemen belirteyim, uluslararası hukuka uygun ve objektif bir ilkedir. Dolayısıyla karşılıklılık olmadığı için bir yabancıya hak tanınmaması uluslararası hukuka aykırı değildir. Tam tersi uluslararası hukuka uygun bir ilkedir karşılıklılık ilkesi. Buna karşılık bir yabancıya hak tanıdıktan sonra o hakkı geri almak veya sınırlama getirmek uluslararası hukuka aykırıdır. Çünkü Türkiye’de şöyle bir anlayış var: Aman bir şey

olursa alırız ellerinden. Alamazsınız; çünkü mülkiyet bir imtiyaz değildir, mülkiyet bir haktır ve uluslararası sözleşmelerle koruma altına alınmış bir haktır. Bir yabancıya mülkiyet hakkı tanıdıktan sonra çeşitli nedenlerle ülke menfaati gibi mesela bir gerekçeyle yabancının mülkiyet hakkına tecavüz olursa, bu tecavüz Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine aykırılık teşkil eder ve Türkiye'nin mahkûm olmasına sebebiyet verir. Bu itibarla meseleye başta karşılıklılık şartıyla sınırlama getirmek uluslararası hukuka uygun bir yaklaşım olacaktır. Diğer yandan bu kriter bir yabancı için öngörülebilir ve belirlenebilir bir kıstastır. Tasarı karşılıklılığı sadece kaldırmamış, ayrıca hangi ülke vatandaşlarının taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri konusunda hiçbir kıstas getirilmeden yetkiyi Bakanlığa vermiştir. Dolayısıyla Bakanlık isterse ülke menfaatlerini gerekçe göstererek karşılıklılık olan bir ülke vatandaşının da Türkiye'de taşınmaz edinmesine yasak koyabilecektir. Bu da son derece keyfi ve öznel bir kısıtlamadır.

Gelelim ikinci hususa, karşılıklılık kalktığında yabancıların taşınmaz ediniminde kıstaslar, ilkeler ya da sınırlamalar nelerdir? Tasarıdan bunu anlamak mümkün değil, zira tüm yetki Bakanlığa verilmiş. Bakanlık Türkiye'de taşınmaz edinecek ülke vatandaşlarının bir listesini yapacak, bu ülke vatandaşları 30 hektara kadar taşınmaz ve sınırlı aynı hak elde edebilecekler. Bu husus da Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararlarında belirtilen ilkelere ve gerekçelere aykırıdır. Zira Anayasa Mahkemesi sözünü ettiğim kararlarda şu hususun altını çiziyor: Anayasada yasayla

düzenlenmesi öngörülen konularda yürütme organına genel, sınırsız, esasları ve çerçevesi belirsiz bir düzenleme yetkisi verilemez. Yürütmeye devredilen yetkinin Anayasa'ya uygun olabilmesi için yasada temel hükümlerin ya da temel esasların belirlenmesi ancak uzmanlık ve yönetim tekniğine ilişkin konuların düzenlenmesinin yürütme organına bırakılması gerekir. Dolayısıyla kanun koyucu esaslı ilkeleri kanunda saptadıktan sonra ihtisas ve idare tekniğiyle ilgili noktaların düzenlenmesini yürütme organına bırakabilir. Kanun koyucu yürütmeye bunu bırakırken de bunun amaç ve hedeflerini açıklamalı, sınırlarını ve çerçevesini belirtmelidir. Ayrıca yürütme organınca yapılacak düzenlemeler objektif nitelik taşımalı, keyfi uygulamalara yol açmamalıdır.

Anayasa madde 16'ya göre yabancılarla ilgili kısıtlamalar ancak kanunla yapılabilir. Tasarı karşılıklılığı kaldırırken hangi kısıtlama ve sınırlamalarla yabancıların taşınmaz edineceğini belirtmemektedir. Mevcut kanuni sınırlamalara yapılan atıf tamam, ancak tasarı başka bir şey daha yapıyor. Sadece Bakanlıkça belirlenen ülke vatandaşlarının taşınmaz edinebileceğini öngörüyor. Burada bu ülkelerin hangisi olacağına ilişkin de bir kıstas yok. Karşılıklılığın aranması bir kıstastı ve kanunen bunun aranması da uluslararası hukuka uygundu. Ancak şimdi bu şart yok ve yerine hangi kıstaslarla konunun ele alınacağı, çerçevenin ne olacağına ilişkin hiçbir düzenleme yasada belirtilmemiştir. Belirtilen tek husus ülke menfaatleridir ki, bunun da yabancıların taşınmaz ediniminde ne anlama geldiği hususu kanunda açıklanmamıştır. Sonuç itibarıyla

tasarı yasama yetkisini yürütmeye devretmiş ve kanunda yapması gereken sınırlamaları yapmamıştır. Bu haliyle de Anayasa madde 2, madde 7 ve madde 16 hükümlerine açıkça aykırıdır.

Şimdi hukuk devletinde yasama, yürütme ve yargının yeri bellidir, sınırları bellidir, ama bütün mesele bunun içselleştirilmesidir. Yasama yetkisi yürütmeye devredilemez, yasama yetkisini kullanan kanun koyucu da istediği yasaları yapamaz. Çünkü üstünde Anayasa ve uluslararası hukuk vardır. Dolayısıyla gerçek bir hukuk devletinde bütün bu hususlar içselleştirilerek ve bütün bu kurallara uyularak kanun hazırlanır. Şimdi Tapu Kanunu m. 35 niye değişiyor? Basından öğrendiğimiz kadarıyla bunun gerekçesi ülkeye kaynak sağlanması, yani yabancı yatırımcıların gelmesi. Bir kere hemen iki konu birbiriyle karıştırılıyor, altını çizeyim: Yabancı yatırımcılarla ilgili bizim çok liberal bir kanunumuz var, 2. Oturumda da Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu tartışılacak. Bu noktada yabancı şirketler zaten özel kanun hükümlerine göre gayrimenkul edinebiliyorlar. Yabancılar Türkiye’de şirket kurup, şirket mevzuuyla bağlı kalmak üzere gayrimenkul edinebiliyorlar. Geriye ne kalıyor? Yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de mülk edinmesi. Burada da sorun basından gördüğümüz kadarıyla bazı Arap ülkelerin vatantaşlarının Türkiye’de gayrimenkul alması, yani dışarıdan kaynak gelmesi. Bakın, prensip olarak benim Türkiye’ye kaynak gelmesine hiçbir itirazım yok. Gelsin, yabancı yatırımcı da gelsin, yabancı sermaye de gelsin, ama hukuka uygun olmak kaydıyla. Dolayısıyla eğer

bazı Arap ülkelerinde Türk vatandaşları gayrimenkul alamıyorlar ya da sınırlı aynı hak tesis edemiyorlarsa yani karşılıklılık yoksa o zaman yapılması gereken şey bu karşılıklılığın gerçekleşmesi. Bakın, ekonomik eşitliğe zaten hiç girmiyorum, ama en azından bu ülkelerle ikili anlaşmalar yoluyla karşılıklılığın hukuken gerçekleşmesi sağlanabilir.

Şimdi yine basından takip ettiğim kadarıyla Suudi Arabistan'da mülk edinimi yok, ama devremülk varmış. Yani Zemez Tower'da Türk vatandaşları da devremülk alıyormuş. O zaman karşılıklılık nasıl gerçekleşecek? Devremülk bir sınırlı aynı hak, Suudi Arabistan vatandaşları da Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti edinemeyecekler, ama devremülk edinebilirler. Dolayısıyla hukuka saygılıysak ilkelerimizden vazgeçmeyeceğiz, Anayasa'ya ve uluslararası hukuka uygun olacağız ve çözümü hukuk devleti içinde bulmaya çalışacağız.

Av. Hüseyin ÖZBEK- Şu anda ilk oturumun konuşmaları tamamlanmış oluyor. Fakat bir-iki cümle söylemek istiyorum. Sayın Sibel Hocamız hem akademik bir ölçü, akademik bir nezaket, hem de son derece vurgulu bir konuşmayla bir panorama çizdi önümüzde. Anayasa Mahkemesi'nin müteakibliyetten vazgeçilmesini eleştirdiğini, yanlış bulduğunu o iki kararda, aksi durumun bundan vazgeçilmesinin yabancıya tanınan bir imtiyaz olarak değerlendirileceğine vurgu yaptığına işaret etti. Bu anlamda da milli çıkarların her şeyin üzerinde tutulması gerektiğine de vurgu yaptığını, Anayasa Mahkemesi'nin yine toprağın, devletin egemenliğinin vazgeçilmez bir unsu-

ru olarak değerlendirdiğini söyledikten sonra tabii insan ister istemez sizler de Anayasa Mahkemesi'nin bu çok anlamlı, çok vurgulu ve ayrıntılı iki kararından sonra 12 Mayıs 2011 tarihli kararının ne anlama geldiğini muhakkak ki düşünüyorsunuz. İşte Türkiye'de yasa, yürütme, yargının kuvvetler ayrılığının, yargı bağımsızlığının örselenmesi durumunda yargıya ve yargı kurumlarına müdahale edilmesi sonucu oluşan kompozisyonun sonrasında nasıl kararların ortaya çıkabildiğini de tabii sizin dikkatinize ve değerlendirmenize sunuyoruz. Hukuk araçsallaştırılmamalı, kuvvetler ayrılığına müdahale edilmemeli diye insan tabii ki düşünüyor.

Burada 15 dakikamız var, ondan sonra ara verilecek ve sonraki oturumdan sonra başlayacak 20 dakikalık bir aramız var, ama bu arada değerli konuşmacılarımıza soru sorabilirsiniz. Benim bir istirhamım var, bu soru sorma tebliğ gibi sizin düşüncelerinizi aktarma şeklinde lütfen olmasın, hangi konuşmacıya yöneltiliyorsa soru, o isim de zikredilerek kısaca ve doğrudan konuya ilişkin olsun lütfen. Herhalde seyyar bir mikrofonumuz var değil mi? Soru sormak isteyen arkadaşlarımıza mikrofonu verebiliriz.

SORU - YANIT

Metin YEŞİL - İstanbul Tapu Kadastro Derneği başkanıyım. ... şimdi bu yasa ... gerçekten çok geniş haklar veriyor onlara, ama benim okuduğum kadarıyla da çok önemli ... verebiliyor. Mesela, 1934'teki Tapu Kanunu'nda Sibel Hocam söyledi, 30.000 m², yani 30 hektar getirmişken Cumhuriyeti'n kuruluşunda Cumhuriyeti kuranlar 30 hektarla bir sakınca görmemişler, burada 30 hektar tekrar konulmuş. intikal ... inanılmaz bir skandal var. Yani bir kere ... (Not: Anlaşılmayan yerlere üç nokta konulmuştur.

Prof. Dr. Sibel ÖZEL - Şimdi şunun altını çizelim: Anayasa Mahkemesi kanunları iptal ederken kendisi kanun koyucu gibi davranmıyor. Yani Anayasa Mahkemesi 30 hektar benim gözüme fazla geliyor, ben bunu azaltayım diye hareket etmiyor. Mesele, yürütmeye verilen yetkinin sınırlarının çerçevesinin açıkça çizilmesi, dolayısıyla bu noktada 1934 yılındaki 30 hektarla kıyaslama yapmak gerekçede de var, çok doğru değil. Yani 30 hektar da şu an kanun koyucu verebilir, ama mesele 30 hektarı iki katına çıkarma yetkisi Bakanlığa verilmiş. Daha önceki iptal kararlarında da 2,5 hektarı 30 hektara çıkarma yetkisi Bakanlar Kurulu'na verilmişti. Orada kanun koyucu 2,5 hektar demişti. Anayasa Mahkemesi kanunda 2,5 hektar kabul edilsin demiyor. Lütfen iki hususu ayıralım. Yasama o günün koşullarında sınırı kendisi belirler. Ben bunu tartışmıyorum ki, bu oturumun konusu da karşılıklılık olduğu için o konulara girmedim. Belki ikinci bölümde bu 2,5 hektarlık ya da 30 hektarlık

sınır da tartışmaya açılabilir. Az mıdır, fazla mıdır oraya girmiyorum, fakat ilke olarak Anayasa Mahkemesi sınırı şurada çizin demiyor, sınırı nerede çizeceğine yasama karar verir. Önemli olan yasamanın sınırları belirlenmemiş, çerçevesi çizilmemiş yetkileri yürütmeye devretmesi.

Şu anki tasarı Anayasa Mahkemesi'nin iptal gerekçelerinin hiçbirini dikkate almamış. Bakın, 35. maddeye mesken ve işyeri olarak kullanılmak üzere diye bir kısıtlama kondu biliyorsunuz. Bunlar hep Anayasa Mahkemesi kararlarından edinilen ilkelerle yapılmıştı. Anayasa Mahkemesi bu gayrimenkul hangi amaçla kullanılacak, neredeki gayrimenkulün satışı mümkün olacak, bu hususların kanunla belirlenmesini öngörüyor. Bu yetkinin Bakanlar Kurulu'na verilmesini yetki devri olarak görüyor. Kanunda açıklayacaksınız diyor, ama kanunun ne şekilde olması gerektiğine kendisi karar vermiyor. Bakın, yargının yeri belli. Karşılıklılık ilkesi dersiniz, Anayasa Mahkemesi karşılıklılık ilkesini Anayasa Başlangıç ve 2. maddedeki hukuk devleti ilkesine aykırı gördü ve iki defa verdiği kararın gerekçelerinde de bunu ortaya koydu. Yani dolayısıyla bu noktada yasamanın yaptığı yasaların Anayasa'ya uygun olması ve temel hukuk prensiplerine uygun olması lazım; yürütmeye verdiği yetkinin de çerçevesi belirlenmiş, sadece idari konulardaki düzenlemelere ilişkin olması lazım. Yargı da kendisini bu noktada görüyor. Mesela, eleştiri konusu oldu 2011'deki Anayasa Mahkemesi niye bu sefer iptal etmedi diye. Çünkü Anayasa Mahkemesi iddia edildiği gibi yasama yetkisinin yürütmeye verildiği görüşüne katıl-

madı. Gerekçesi buydu. Yani ilkelerinden vazgeçmedi 2011'de de Anayasa Mahkemesi, sadece yürütmeye yetki devri yoktur dedi. Geçici 3. madde 2. fıkrayı da Anayasa m. 2'ye aykırı görerek iptal etti. Dolayısıyla Anayasa Mahkemesi ben tekrar aynı şeyi söyleyeceğim, kişilerle kaim bir mahkeme değildir, ilkeleri bellidir, yargının durduğu yer bellidir. Yargı yasamaya karışmıyor, yasama kendi sınırları içinde kanun yapacak ama kanunun da Anayasaya aykırı olmaması lazım. Yürütme, yasamadan aldığı yetkiyi kullanacak, ama yürütmeye de yetki devri yapılamaz, Anayasa Mahkemesi sadece kanunların Anayasa'ya uygunluk denetiminde bulunuyor. Yoksa kendisi kanun koyucu gibi davranmıyor.

Burak UYSAL - İki sorum var. Birincisi karşılıklılık meselesinden bahsederken çifte vatandaşlığın özel bir konumu var. Bu kapsamda özellikle Suriye, Arap Cumhuriyeti vatandaşlarının çifte vatandaşlığa sahip olduğu nasıl bir uygulama

İkinci sorum Ermenistan ve Güney Kıbrıs Rum kesimi devletlerinin karşılıklılık bu devlet vatandaşları şu anda ... edinebilmekte midir ya da edinemiyorlarsa ...

Gönül AKDOĞAN- Suriye'yle ilgili bizim Türk vatandaşlarının Suriye'de birçok Osmanlı Devletinden kaynaklanan birçok taşınmazları var. Aynı şekilde Suriyelilerin de Türkiye'de birçok taşınmazları var. Bunların karşılıklı olarak anlaşmalar daha önce de gündeme geldi, karşılıklı olarak Suriye Devletiyle Türkiye Cumhuriyeti Devleti çeşitli defalar görüşerek bu taşınmaz sorununu çözmeye çalıştılar. Fa-

kat şu an bildiğim kadarıyla durma noktasında. Çifte vatandaş şu an artık zaten Suriyeliler Türkiye’de taşınmaz edinmiyor, çünkü Suriye Devleti Türklerin taşınmaz edinimini durdurduğu için Türkiye de Suriyelilerin taşınmaz edinimini durdurmuş durumda ve bunu karşılıklılık ilkesi çerçevesinde tamamen karşılıklı olarak birbirimizin ülkelerinden taşınmaz edinmiyoruz. Bu çifte vatandaşlık durumunda da aynı şekilde nüfus kâğıdındaki düzenlemeler var, ama Suriye uyuğunda olduğı sürece taşınmaz edinimleri söz konusu değil. Karşılıklılıkla ilgili liste Dışişleri Bakanlığı’mızca düzenlenmekte olup, bu Ermenistan ya da diğer ülkelerle tamamen oradaki taşınmaz edinimleri incelenerek gerekli incelemeler yapılmaktadır demekle yetineyim ben şimdilik.

Ziya AKINCI - Öncelikle bu güzel konuşmaları için bütün konuşmacılara teşekkür etmek istiyorum. Şimdi karşılıklılıkla ilgili olarak özellikle Gönül Hanıma ve Sibel Hocaya ... Karşılıklılık bizim de derslerimizde anlattığımız hakikaten uluslararası ... sadece yabancılar hukuku değil, çok önemli ... sadece taşınmaz edinilmesi ... pek çok diğer alanda ... pek çok alanda karşılıklılık ... bizim vatandaşlarımızın da bu haklardan yararlanmasını ... önemli bir ... fevkalade farklı gerekçeler, fakat bence bu konuda, taşınmaz edinimi konusunda biraz farklı düşünülebilir. Son derece haklı olarak yabancıların taşınmaz edinmesinin çok hassas bir mesele olduğunu özellikle Orhan Bey çok veciz bir şekilde anlattı. Birtakım kaygılarımız var, ihtiyatlı olmamız lazım, takip etmemiz lazım, kısıtlan ... gitmemiz lazım, ama acaba karşılıklılık bunun için doğru bir enstrüman

mı bunu düşünmekte fayda var. Özellikle Genel Müdürlüğün tasarımlardaki yaklaşımların gerekçesi de bu konuda ... karşılıklılık dedik ... seyahat özgürlüğünde vize uygulamayan, bize vize uygulayan devletlere biz vize uygulamayabiliyoruz. Çalışmayla ilgili konularda bunlar da hep yabancılar hukukunun bir parçası, ama taşınmazla ilgili olarak karşılıklılık doğru bir ... tekrar ediyorum, kuşkusuz kısıtlamalar olacak, belli ölçülerde gayrimenkul edimleri, vesaire, ama karşılıklılık bu ... ilgili kısıtlamalarla giderdikten sonra hâlâ olmazsa olmaz bir kural olarak taşınmaz ... konusunda da uygulanacak ... özellikle Genel Müdürlüğün, çünkü ... acaba bu husus karşılıklılıktan ne murat ediliyor?

Daha somut sorular gelirse çok özür dileirim uzattım, ama son cümlem, acaba burada beklentiniz nedir? Orhan bey çok bilinçli söyledi, efendim, siz de Türk vatandaşlarından ... herhalde hiçbirimizin Miami'de evi yok, öyle bir aman aman karşılıklılık olsun da, hepimiz gidelim yabancı ülkelerden ev alalım diye Türkiye Cumhuriyeti'nin herhalde sorumlular listesini yapsak en ... kaldı ki diyelim ki, inşallah çok zengin... ... Didim'de, başka yerlerde yazlık almak yerine diyelim ki Yunan adalarında başka yerde yazlık ... acaba bu Türk menfaatlerini gerçekleştiren bir husus mu olacak? Yani bizim takipçiliğimizi yapan ... acaba ekonomimiz açısından doğru bir husus mu ... merak ettiğim ... acaba genel ... bu konudaki karşılıklılık ... beklentisi, gerekçesi nedir? ... Tekrar konuşmalar için çok teşekkür ediyorum.

Gönül AKDOĞAN - Öncelikle dünyadaki ülkelere bakmamız ve Türkiye'nin de bunlar arasında yerini seçmesi gerektiğini düşünüyorum. Bazı ülkeler yabancıların taşınmaz edinimini, ülkenin bölünmez bütünlüğünü ya da işte değişik kıstaslara dikkat etmeksizin tüm dünya ülkelerini serbest bırakmaktadır. Bazı ülkeler onların taşınmaz edinimini özellikle Arap ülkeleri yabancıların taşınmaz edinimine izin vermezken Avrupa ülkeleri -örnek olarak genelde, hepsi için diyemeyiz bunu- tüm herkese bunu sorun yapmadan taşınmaz edinimine izin vermektedirler. Çok geniş bir yelpaze var, bazıları tamamen izin veriyor, bazıları kısıtlıyor. Ülkemizde sınırlı bir şekilde taşınmaz edinimine izin veriyor, bu konuda takdir Türkiye Büyük Millet Meclisinindir demekle yetineyim.

Prof. Dr. Sibel ÖZEL - Ben de birkaç kelime söyleyeyim. Aslında ben Gönül Hanımdan Kanun'un gerekçelerini ve savunmasını anlatır diye beklemiştim. Ziya Beyin sorusuyla biraz daha umutlanmışım, ama bürokratlar topu yasamaya attılar. Yani bu Kanun'u burada savunmuyorlar. Şöyle söyleyeyim, ben işin ekonomik tarafıyla ilgilenmiyorum. Aslında ilgilenmiyor derken her şey ekonomik, siyasi tarafıyla da ilgilenmiyorum, evet, siyasi tarafı da çok fazla, fakat benim ısrarla üzerinde durduğum husus hukuki kısmı, hukuk ilkelere ve hukuk devleti. Şimdi bakın, Yunanistan bir Avrupa Birliği ülkesi, şu anda da ekonomik sıkıntılarla boğuşuyor, ama o kanununu hâlâ değiştirmiyor. Yani sahil şeridinde yabancıların gayrimenkul edinmesine izin vermeyen yasaklamasını sürdürüyor. Bir Türk vatandaşı, Rum kökenliler hariç, Türk kökenli

bir Türk vatandaşı o güzel Yunan sahillerinde ne ev alabilir, ne villa alabilir, parası olsa bile o adalarda alamaz. Çünkü yasak. Peki, aynı yasağı burada Yunan vatandaşları için uygulamak kadar bana doğal gelen hiçbir şey yok. Onun dışında çoğu ülke karşılıklılık aramıyor dedi Gönül Hanım, aramayan ülkelerle zaten aramızda karşılıklılık var demek, yani yabancı ülke yabancılara gayrimenkul satışına ya da sınırlı aynı hak edinme izin veriyorsa biz de o ülke vatandaşına Türkiye’de aynı hakları tanıyacağız. Yok, eğer belli kısıtlamalarla veriyorsa, aynı kısıtlamaları burada uygulayacağız. Yani bu beni hiç rahatsız etmiyor, yabancılar hukukundaki bu kısıtlamayı ben uluslararası hukuk açısından da değerlendirdiğimde hiçbir yanlışlık görmüyorum. Buradaki gerekçede de yok, Gönül Hanım da açıklamadı, niye kaldırıyoruz karşılıklılığı? Kaldıracaksan da tümüyle kaldır o zaman, peki, yetkiyi Bakanlığa veriyorsun, Bakanlık milli menfaatler lüzumu üzerine bazı ülkelere taşınmaz edinme hakkı verecek, bazılarını vermeyecek. Yani iş yine 1980’li yıllardaki gibi Arap ülkelere geliyor. Arap ülkeleriyle ikili anlaşmalarla karşılıklılık şartını gerçekleştirsin hükümet, yani onları ikna etsin. Anayasa Mahkemesi bence zamanında çok güzel söylemiş, yani niçin yabancıya imtiyaz verilecek?

Eğer o ülke tekrar ediyorum, mülk edinme hakkı vermeyip sınırlı aynı hak veriyorsa, siz de aynı sınırlı aynı hakkı, aynı nitelikte sınırlı aynı hakkı ülkenizde verirsiniz. Gönül Hanım o soruya da cevap vermedi, ben de merak ediyorum. Ermenistan vatandaşları Türkiye’de gayrimenkul alabiliyorlar mı? Bakın, bundan

yıllar önce gazetede bir haber okumuştum. Amerika'yla bizim aramızda karşılıklılık var, Ermeni kökenli Amerikan vatandaşları Doğu Anadolu'da böyle yan yana araziler alıyorlarmış. Valilik hemen müdahale etti, hukuken aslında sakınca yoktu. Karşılıklılık var, Amerikan vatandaşı onlar, peki, niye müdahale etti? Demek ki, bu mesele önemli bir mesele, siyasi yönü var, psikolojik yönü var, milli menfaatler yönü var, ama ben sadece hukuki yönüyle ilgilenerek ve devletler özel hukukçu olarak söylüyorum ki, bunu niye kaldırmak istiyorsunuz ve yerine ne getireceksiniz? Bu tasarı bu soruların hiçbirine cevap vermiyor ve o yüzden de ben Anayasa Mahkemesi'nin hâkimlerinin kimliğinden bağımsız olarak Anayasa Mahkemesi kararları üzerine yaptığım yorumla bu tasarrının bu haliyle Anayasaya aykırı olduğunu söylüyorum.

Av. Nahide TARHAN - İstanbul Barosu. Benim sorum Gönül Hanıma ... Şimdi ... anlaşılan ki bu son tasarı sadece ... ama Arap ülkelerinin Medeni Kanunu yok, biliyorsunuz şeriat uygulanıyor. Şimdi bu miras açısını soracağım. Miras açısından nasıl bir sıkıntı yaratabilir ve çok eşlilik eğer burada Arap vatandaşı mülk edinirse, oradaki şeriata göre kendi yasalarına göre karısı ... yarı hisse alıyor. Bunu Türk hukuku nasıl uygulayacak? ... Bir ikincisi Almanların Fethiye'de pasaportla değil, normal kimlikle buna çok üzüldüm. Bizim bütün ulusal değerlerimiz ... kendi kendime ... bunun için ne düşünüyorlar?

Gönül AKDOĞAN - Türkiye'den zaten karşılıklılık olan Arap ülkeleri bildiğim kadarıyla

var. Yani taşınmaz şu an onlar yenileri eklendiğinde aynı uygulama devam edecek, ekstra bir uygulaması yok. Sınırlamalar konusunda genel olarak şunu söylemek istiyorum, şu anda dediğim gibi bazı ülkeler tamamen serbest bırakıyor, bazıları yasaklıyor, bazıları Türkiye gibi sınırlı bir şekilde taşınmaz edimine izin veriyor. Yeni tasarıyla da yine eğer gerekli inceleme yapılırsa bazı farklılıklar olmakla beraber Türkiye'nin yeri yine aynı olacaktır, sınırlı bir şekilde izin veren ülkeler arasında olacaktır. Gelişmekte olan ülkeler de, batılı ülkeler de genel olarak izin verme, karşılıklılık aramamaya ya da sadece belli bir konuda, mesela yazlık almama ya da tarım alanları gibi sadece sınırlı bir konuda karşılıklılık aradığını görüyoruz. Avrupa Birliği ülkelerindeyse, Avrupa Birliği'nin aday ülkelere taşınmaz edimine bir karışmadığını, fakat üye olduktan sonra üç yıl süreyle Avrupa Birliği ülkelerine sadece satış yapma zorunluluğu getirildiğini, fakat bazı hassas noktalarda yine kısıtlamaların devam ettiğini görüyoruz. Türkiye'de gelişmiş bir ülke olarak -gelişmekte olan demiyoruz artık, gelişmiş bir ülke olarak- bu dünya geniş yelpazede yerini alacaktır diye düşünüyoruz. Bu konuda takdir tabii ki Türkiye Büyük Millet Meclisi'nin.

Prof. Dr. Sibel ÖZEL - Evet, ben soruya birkaç cümleyle yanıt vereyim. MÖHUK m. 20/1 hükmüne göre Türkiye'de bulunan bir gayrimenkulün mirasçılara miras paylarının ve mirasçılarının kimliğiyle ilgili meselede uygulanacak olan hukuk Türk hukukudur. Yani bu konuda hiçbir tereddüt yok ve bunun Tapu Kanunu 35 ile de bir alâkası yok. Dola-

yısıyla Türk hukukuna göre, yani Medeni Kanuna göre kimler mirasçıdır bu kararlaştırılır ve miras payları da yine Türk hukukuna göre belirlenir. O açıdan Suudi Arabistan hukukuna göre kız çocuklarının erkeklerden daha az pay almasının hiçbir önemi yok, hatta daha da ileri gideyim, o Suudi'nin menkul terekesi için milli hukuk uygulanır Suudi Arabistan hukuku, ama o hukuk bile kamu düzenimize aykırı olduğu için uygulanmaz. Eşlerde sorun olabilir, yani birden fazla eş var, sadece birinciyi mi esas alacağız? Hayır, o noktada adil bir dağılım yapılır. Yani 1/4 kadına, eşe kalan pay kaç tane eşi varsa onlara eşit olarak paylaşılır, ama Türk hukuku uygulanır. Çok eşlilik Türk hukukuna aykırıdır, biz bunu saymayız diyemeyiz, aksi takdirde adaletsiz bir sonuç olur. Eşlerinin her biri eşe kalan pay üzerinden eşit olarak miras hakkına sahip olur. Teşekkürler.

Av. Hüseyin ÖZBEK - Orhan Bey bir-iki cümle söylemek istiyor, kapatıyoruz sonra.

Orhan ÖZKAYA - Değerli arkadaşlarım, arkadaşlarımız, hocam ve Gönül Hanım gayet açıklayıcı karşılıklılık ilkesiyle ilgili hususları değerlendirdi. Ancak yapılmak istenen bu işin ekonomik boyutu, Türkiye topraklarının satılması ve satılarak gelir elde edilmesi. Yoksa karşılıklılık ilkesi, vesaire değil. Daha önce yasak bölgelerle ilgili Genelkurmay yetkilileri detaylı incelemeler yapıyor, son çıkartılan yasalarla bu yetkiler kısıtlandı ve üç ay önceden ilgili harita ve koordinatların bildirilmesi istendi. Bunların nedenleri şuydu: Basında Ege Ordu Komutanlığı 300 dosyayı geri çevirdi. Ege Ordu Komutanlığı filan kadar dosyayı geri çevirdi.

Bütün bunlar işte bu işlerde rahatsız olanları ürküttü, bu nedenle yapılan değişiklikler tüm boyutlarıyla ekonomik nedenlere dayanır.

Suudi Arabistan'da bir prens gelecek Türkiye topraklarından büyük parçalar alacak. Peki, Suudi Arabistanlı bir vatandaş Türkiye topraklarından bir yer alacak mı? Duyuyoruz hepsini, katarlı şeyh, Suudi Arabistanlı şeyh alıyor, vatandaşlarla, halklarla alakası yok işin, ben bunları söylemek istedim.

2. OTURUM

YABANCI GERÇEK ve TÜZELKİŞİLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNİMLERİNDE KANUNİ KISITLAYICI HÜKÜMLER

SUNUCU - Değerli konuklarımız, konferansımızın 2. Oturumuna hoş geldiniz. 2. Oturumumuzun konu başlığı: “*Yabancı Gerçek ve Tüzelkişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimlerinde Kanuni Kısıtlayıcı Hükümler*”dir. 2. Oturuma başkanlık etmek üzere üniversitemizin öğretim üyelerinden **Prof. Dr. Sayın Sibel Özel**’i kürsüye davet ediyorum. Bu oturumun konuşmacılarıyla Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi emekli öğretim üyesi **Prof. Dr. Ziya Akıncı**, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi öğretim üyesi **Doç. Dr. Pelin Güven**, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hukuk Müşaviri **Av. Sayın Ali Ramazan Acar** ve İstanbul Barosu avukatlarından **Sayın Muazzez Yılmaz**’dır.

Prof. Dr. Sibel ÖZEL - Konferansımızın 2. bölümünde “*Yabancı Gerçek ve Tüzelkişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimlerinde Kanuni Kısıtlayıcı Hükümler*”i göreceğiz. İlk bölümde de belirttiğimiz üzere Tapu Kanunu 35 esasta iki prensip öngörüyor: Karşılıklılık ve kanuni sınırlayıcı hükümlere riayet. İşte bu ikinci bölümde kanunlarımızda Tapu Kanunu dahil diğer kanunlarımızla birlikte hangi kısıtlayıcı hükümler var ve yabancılar gerek gerçek kişi yabancı, gerek tüzelkişi yabancı Türkiye’de nasıl taşınmaz ya da sınırlı ayni hak edinebile-

cek, bu konuları irdeleyeceğiz. İlk olarak sözü **Prof. Dr. Ziya Akıncı**'ya bırakıyorum. **Prof. Dr. Ziya Akıncı** bize tüzelkişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesiyle ilgili bir tebliğ sunacak.

TÜZELKİŞİLERİN TÜRKİYE'DE MAL EDİNMESİ

Prof. Dr. Ziya AKINCI
(Galatasaray Ünv. Hukuk Fakültesi)

Ben bu konuşmada taşınmaz edinme hakkının özellikle yabancı şirketler açısından incelenmesi üzerinde duracağım ve özellikle üzerinde duracağımız konular yabancı şirket kavramı, yabancı şirketlere taşınmaz hakkı veren düzenlemeler, yabancı şirketlerin taşınmaz edinmelerini sınırlayan düzenlemeler ve nihayet yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinme hakkı.

İlk olarak taşınmaz edinme hakkı ve yabancı şirketler konusu üzerinde durmak istiyorum. Zira sabah oturumda da ifade edildi, Tapu Kanunu'nun 35. maddesi uyarınca, 3. fıkra uyarınca yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzelkişiliğe sahip ticaret şirketlerine taşınmaz hakkı verilmiştir. Dolayısıyla burada yabancı şirketten bahsederken yabancı ülkede kurulma kriterinin dikkate alındığını görüyoruz. Yani şirket hangi ticari siciline kayıtlı, hangi ülkede kurulu, hangi ülke kanunlarına göre kuruldu, bu husus esas alınmıyor, fiili idare merkezi veya diğer kriterler dikkate alınmıyor. Örneğin, hissedarların milliyeti dikkate alınan bir husus değildir. Başka bir deyişle bazen çeşitli teşvikler dolayısıyla, vergi avantajları dolayısıyla hisseleri tamamen Türk vatandaşına veya vatandaşlarına sahip olan, fakat yaban-

cı ülkede kurulmuş olan şirketler söz konusu olabilir. Tapu Kanunu'nun 35. maddesi uyarınca bunlar da hissedarları Türk dahi olsa yabancı şirket niteliğindedir. Bir başka husus Tapu Kanunu'nda ifade edilen tüzelkişiliğe sahip yabancı şirketler. Gördüğünüz gibi burada şirket ifadesini kullanmaktadır. Dolayısıyla vakıf veya diğer hususlar bu maddenin kapsamı dışında kalmaktadır. Aynı şekilde uygulamada zaman zaman gördüğümüz tüzelkişiliği olmayan servet yönetimi şirketleri tröstler, bunlar da yine bu maddenin dışında kalmaktadır. Bazen tüzelkişiliği olmayan **join venture'lar** yine aynı şekilde bu madde kapsamında taşınmaz edinme hakkına sahip olmayacaklardır.

Bir başka husus 35. maddenin 3. fıkrasında düzenlenen ilerde tekrar dikkate alacağımız taşınmaz edinimi ve sınırlı aynı haklar demektir madde, dolayısıyla örneğin, ipotek bunun dışında kalmaktadır. Çünkü burada esasında bir gayrimenkul edinme iradesinden ziyade tam tersine bir Türk firmasının özellikle kredi münasebetlerinde elindeki gayrimenkulü bir teminat olarak göstermesi söz konusudur. Bu sebeple ilgili mevzuatta Tapu Kanunu çok daha yumuşak yaklaşmakta ve ipoteği kapsam dışında tutmaktadır. Bir başka husus, bir başka ilke 35. maddede dikkatimizi çeken tüzelkişiliğe sahip yabancı şirketlerin ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz edinme haklarının mevcut olduğudur. Nedir başlıca yabancı şirketlere taşınmaz hakkı veren düzenlemeler? Çok kısa sadece isim zikrederek başlıcalarını saymak istiyorum. Turizm ve Teşvik Kanununun bildiğiniz gibi 8. maddesinde yerli yabancılar olduğu gibi yabancı yatırı-

rımcılara da gayrimenkul tahsisi imkânı verilmektedir. Yine aynı şekilde Petrol Kanunu'nun 8. maddesinde petrol hakkı sahiplerine -ki, bu yabancı da olabilir- arama, işletme sahasında gerekli araziyi alma imkânı vermektedir. Bir başka aynı mahiyetteki kanun Endüstri Bölgeleri Kanunu, bunun da 3. maddesinde yabancı sermaye girişini teşvik için arazi tahsisi yapılacağı ifade edilmektedir. Sabah konuşuldu, Özelleştirme Kanunu 14. maddesinde özelleştirme uygulaması çerçevesinde yabancı yatırımcıya gayrimenkul satışı veya devrinin mümkün olduğunu ifade etmektedir. Aynı şekilde Kültür Yatırımlarını ve Girişimlerini Teşvik Kanunu'nun 5. maddesinde de bir teşvik unsuru olarak gayrimenkul tahsisini ifade etmektedir.

Peki, bu kanunların ortak özelliği nedir? Dikkat edileceği üzere bütün bu kanunlar ülke ekonomisine faydalı olduğu düşünülen, istihdam sağladığı düşünülen yatırımlar ve yatırımcılar için taşınmaz edinme hakkı vermektedir. Bunun yanı sıra kanuni sınırlamalardan bahsetmek istiyoruz. Yine sabah konuşuldu, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu bu kanun uyarınca yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri Milli Savunma Bakanlığı'nın ve özel güvenlik bölgeleri için İçişleri Bakanlığı'nın Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bilgi vermesi suretiyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bildirilir ve yine aynı şekilde Tapu Kanunu'nun 35. maddesi sabah da konuşuldu, bazı koruma alanlarının belirlenmesi imkânını Bakanlar Kuruluna vermektedir. Hatta bu tasarıda bu efendim yetki Bakanlar Kurulu'ndan sadece iki bakanlığa, Çevre ve

Şehircilik, Maliye Bakanlığı'na verilmektedir. Belki bu hem avantaj, hem dezavantaj olarak düşünülebilir. Avantaj olması nedir? Bakanlar Kurulu yerine sadece iki bakanlığın çok daha işlevsel olarak buna karar vermesi, ama dezavantaj ne olabilir? Şu anda Türkiye'de çok güçlü bir hükümet var, dolayısıyla tek başına iktidar olan bir parti var, ama ileriki dönemlerde özellikle koalisyon dönemlerinde bir yetkiyi Bakanlar Kurulu yerine sadece iki Bakanlığa bırakmak riskli olabilir. Çünkü neticede öyle bir konjonktür varsa, siyasi konjonktür varsa o dönemde, o iki bakanlık bu önemli alanda ülkenin genel olarak kendi iradesini temsil etmeyebilir, ama pratiklik açısından tahmin ediyorum kanun koyucunun tercihi bu konuda en yakın ve işlevsel olduğunu düşündüğü Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'yla Maliye Bakanlığı'na bırakmak. Neticede bu tabii ki siyasi bir tercih, ama dediğimiz gibi ileride siyasi konjonktür değişirse, belki tartışmalara yol açabilir.

Efendim, bu şu anda Bakanlar Kurulu'nun koruma alanları belirlemesi hangi konularda oluyor? Sulama, enerji, tarım, maden gibi ekonomik açıdan önemli koruma alanları olabilir veya SİT, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar söz konusu olabilir veya bitki veya hayvan türü dolayısıyla, flora veya fauna özelliği dolayısıyla korunması gereken alanlar söz konusu olabilir. Burada da efendim, yabancıların gayrimenkul edinmesi sınırlanabilir Bakanlar Kurulu kararıyla. Aynı şekilde Mukabele-i Bilmisil Kanunu, Tarım Reformu Kanunu ve Özel Öğretim Kurumları Kanunu da yabancıların gayrimenkul edinmesiyle ilgili sınırlamalar öngörebilir. Belirtmek

gerekir ki, yeni koruma alanları belirlenebilir şu andaki mevzuat uyarınca, eğer eskiden koruma alanı olmayan bir yer koruma alanı olarak ilan edilirse, bu takdirde yabancıнын elinde olan gayrimenkulün kamulaştırılması söz konusu olabilir. Aynı şekilde yabancıнын edindiği taşınmazların kanuna aykırı olarak edinildiği, şartları taşımadığı halde edinildiği düşünülüyorsa, yine aynı şekilde Maliye Bakanlığı süre verir ve Maliye Bakanlığı eğer malik tarafından tasfiye edilmezse süresi içerisinde söz konusu gayrimenkulü tasfiye ederek bedelini yabancı gayrimenkul sahibine ödeyecektir.

Bunları söyledikten sonra yeni koruma alanları ilan etmek mümkün, ama şunu da unutmamak gerekir: Türkiye özellikle yatırımların korunması konusunda çok önemli ikili ve çok taraflı anlaşmalara taraf olmuş bir ülkedir. Dolayısıyla herhangi bir kamulaştırma yapılacaksa ki, uluslararası hukukta bu mümkündür, kamulaştırma uluslararası hukuka aykırı değildir, ama gerçekten ülke menfaati varsa ve gerçekten söz konusu kamulaştırılacak alanın bedeli ödendiyse kamulaştırma söz konusu olur. Aksi takdirde Türkiye aleyhine bu ikili yatırım anlaşmalarına veya İksit gibi, Enerji Charter Sözleşmesi Gibi, Enerji Hakkı Sözleşmesi gibi çok taraflı anlaşmalara dayanarak tahkim davaları başlatılabilir ki, haklılığı fevkalade tartışmalı, içeriğini tam bilmiyoruz, ama biliyorsunuz Türkiye Cumhuriyeti'ne karşı açılan en son İksit bir gayrimenkul projesiyle alakalıdır. **Too leep development** dediğimiz Isparta Kuleleri inşaatından dolayı Türkiye Cumhuriyeti'ne yabancı yatırımcı dava açmıştır. Demıştır ki, ben buraya yatırımcı olarak

geldim, ama Türkiye Cumhuriyeti'nin izinler konusunda, mevzuat konusunda yaptıkları uluslararası hukuka aykırıdır ve dolayısıyla ben Türkiye'yi dava ediyorum demiştir. Hatırlayacaksınız daha önce de özellikle Uzan Grubuna ait birçok efendim, konuyla ilgili olarak Türkiye aleyhine tahkim başlamıştı, ama çok şükür bütün davaları Türkiye Cumhuriyeti kazanmıştır, ama bu two leap development dediğimiz dava hâlâ derdesttir, devam etmektedir.

Bir başka konu şu ana kadar anlattığımızdan farklı olmakla beraber yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinmesiyle ilgilidir. Belirtmek gerekir ki, yabancı sermayeli şirketler esasında Türkiye'de kurulmuş şirketlerdir ve Türkiye'de ticaret siciline tescilli şirketlerdir, tescil edilmiş şirketlerdir. Ancak bunların sermayesi ve/veya ortakları yabancıdır. Biliyorsunuz bu konuda doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunumuz vardır ve bu kanunun özü yabancı yatırımcının korunmasıdır. Örneğin, yabancı yatırımcıya eşit muamele yapılacağı, yatırımların korunacağı, kamulaştırma, haksız yere kamulaştırma yapılmayacağı, eğer ki herhangi bir uluslararası hukuka aykırılık olursa ev sahibi devlete, yani Türkiye Devleti'ne karşı uluslararası tahkim nezdinde veya diğer mercilerde dava açılacağına ilişkin teminatlar verilmiştir bu kanunda ve bu kanunun 3. maddesi yabancıların gayrimenkul edinmesi açısından da önemliydi. Çünkü bu madde yabancı sermayeli şirketlere, ortağı yabancı olan şirketlere de aynı Türk vatandaşlarına tanıdığı, yerli sermayeye tanıdığı hakları tanıyordu. Bunun bir neticesi olarak da öyleyse yabancı sermayeli şirketlerin

de Türkiye’de aynı şekilde taşınmaz edinebilecekleri söyleniyordu. Ancak Anayasa Mahkemesi 2008 yılındaki kararıyla bunu iptal etti. Çünkü Anayasa Mahkemesi: “Hiçbir miktar sınırlaması yapılmaksızın yatırım faaliyeti için gerekli olup olmadığı araştırmaksızın ve hiçbir yabancı yatırımcıya sınır tanımaksızın böyle bir hak vermek yabancı yatırımcı için Anayasa’ya aykırıdır” dedi. Bunun üzerine de zaten bugün ağırlıklı olarak konuştuğumuz düzenlemeler Tapu Kanunu’nun 35, 36. maddesi ve bu konuyu düzenleyen yönetmelik çıkarıldı.

Yabancı ortaklı yatırım dediğimiz gibi esasında Türkiye’de kurulmuş bir şirkettir. Ancak yabancı uyruklu hissedar olması dolayısıyla bu şirkette taşınmaz edinme açısından özellikle Anayasa Mahkemesi kararından sonra kanun koyucumuz farklı düzenlemeler öngörmüştür. Bunu söylerken hemen belirtmek gerekir ki, yabancı sermayeli şirket Türkiye’de yerleşik olmayan Türk vatandaşları tarafından da kurulabilir Türkiye’ye sermaye getirmek suretiyle, yönetmeliğin 2. maddesinde ifade edildiği üzere bunlar tamamen Türk vatandaşlarının tabi olduğu -zaten Türk vatandaşı- kurallara tabidir. Dolayısıyla bunlar için herhangi özel bir düzenleme yok. Aynı şekilde Türk Vatandaşlık Kanununun 28. maddesi uyarınca doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler de Vatandaşlık Kanunu 28. maddesi uyarınca Türk vatandaşlarıyla aynı muamele-ye tabi tutulduğu için taşınmaz edinme konusunda biraz sonra söyleyeceğimiz hususlar 28. maddedeki kişilere de uygulanmıyor.

Bununla beraber Türkiye’de kurulmuş olan yabancı sermayeli bir şirkete yabancı bir hissedar bulunması durumunda -ki, bu yabancı hissedar gerçek bir kişi olabilir, gerçek, yabancı gerçek kişi olabilir veya yabancı ülkede kurulmuş bir kişi olabilir- bu kişilerin taşınmaz edinmeleri biraz sonra anlatacağımız usullere, hükümlere tabi olacaktır. Evvela yabancı ortaklı bir yabancı sermayeli şirketin taşınmaz edinme durumunda gerekli belgelerle Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü’ne başvuru söz konusu olacaktı ve bu başvuruda özellikle taşınmazın bulunduğu yerin belirlenmesi söz konusu olacaktı. Yani burada başvuru üzerine acaba söz konusu gayrimenkul yasak veya güvenlik bölgesinde olup olmadığı belirlenecektir. Bunun için 15 gün içerisinde Genelkurmay veya eğer askeri yasak bölge söz konusuysa Genelkurmay veya ilgili komutanlık bilgi verecektir. Eğer ki özel güvenlik bölgesi söz konusuysa, İl Emniyet Müdürlüğü veya Jandarma Komutanlığı 15 gün içerisinde bilgi verecektir ve eğer söz konusu yabancı sermayeli, yabancı ortaklı yabancı sermayeli şirketin edinmek istediği gayrimenkulün böyle bir bölgede bulunduğu tespit edilirse, bilgisi gelirse bu takdirde taşınmaz edimi talebinin ülke güvenliği açısından sakıncalı olup olmadığı hususunda yine aynı şekilde 15 gün içerisinde ilgili birimden komutanlık veya İl Emniyet Müdürlüğünden bilgi gelecektir. Eğer ki olumsuz bir görüş bildirilirse, bu takdirde söz konusu şirketin bu taşınmazı edinme hakkı mevcut olmayacaktır, ama bu karara karşı da yargı yolu açıktır.

Son olarak taşınmazların kullanımıyla ilgili birkaç hususu ifade etmek istiyorum. Evvela dedik ki, yabancıların, yabancı sermayeli şirketlerin ancak faaliyetleriyle ilgili alanlarda gayrimenkul edinmeleri mümkün ve edinilen bu gayrimenkullerin şirketin faaliyet alanına uygun kullanılıp kullanılmadığı valilik komisyon tarafından denetlenecek ve değerlendirilecektir. Eğer olumsuz bir görüş söz konusu olursa, söz konusu taşınmazın tasfiyesi söz konusu olabilecektir. Bir başka husus yerli sermayeli şirketler zaman içerisinde yabancı sermayeli hale gelebilir. Nasıl olabilir bu? Ya bir hisse devri söz konusu olur, ya bir birleşme söz konusu olur. Eğer böyle bir durum söz konusuysa yine Hazine Bakanlığı bunu Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bildirecek ve valilik biraz önce söylediğimiz gibi taşınmazın yasak veya güvenlik bölgesinde olup olmadığını araştıracaktır. Nihayet başında da söyledik, taşınmaz rehini ve ipotek açısından bir istisna var. Zira buradaki aynı hak belirttiğimiz kısıtlamalara tabi değil, çünkü biraz önce söylediğimiz gibi burada bir gayrimenkul edinme iradesi yok, tam tersine bir Türk şirketinin teminat olarak gayrimenkulünü göstermesi söz konusu. Bunun aksine bir düzenleme eskiden olduğu gibi Türk şirketlerini cezalandırma, kredi alamama neticesini doğuracaktı. Dolayısıyla ipotek bu anlattıklarımızın kapsamı dışında bırakılmıştır.

Prof. Dr. SİBEL ÖZEL - Prof. Dr. Ziya Akıncı'ya teşekkür ediyoruz. Bize yabancı ülkelerde kurulmuş şirketlerle Türkiye'de kurulmuş, ama yabancı ortaklı ve yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye'de gayrimenkul edinmesi

meselesini açıklamış oldu. Şimdi sırada Doç. **Dr. Pelin Güven** var. Doç. Dr. Pelin Güven de gerçek kişiler için taşınmaz ediniminde geçerli olan kanuni kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi verecek.

YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNMESİNDE KANUNİ SINIRLAMALAR

Doç. Dr. Pelin GÜVEN
(Kocaeli Üniv. Hukuk Fakültesi)

İlgili Mevzuat

- 1- 1982 Anayasası m. 35, m. 16.
- Madde 35: “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.
- Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”
- Madde 16: ”Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir”
- (Milletlerarası hukuku, devletlerin taraf oldukları ikili veya çok taraflı antlaşmalar, milletlerarası teamüller (örf ve âdet), medeni milletlerce kabul edilen ve temel hukuk prensipleri arasında bulunan; iyi niyet, ahde vefa, kazanılmış haklara saygı, devletler hukukunun iç hukuka üstünlüğü ilkeleri ve yardımcı kaynak sayılan ilmî ve kazaî içtihatlar oluşturmaktadır.
- 2- 1934 Tarihli 2644 Sayılı Tapu Kanunu (İlgili Genelgeler)
- 3- 1981 Tarihli 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

- 4- 1927 Tarihli 1062 Sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu (Hudutları dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiyedeki Tebaaları Emlakine karşı Mukabele Bilmisil Tedbiri İttihazı Hakkında Kanun)
- 5- 3 Mart 1340 tarihli ve 431 sayılı Hilafetin İlğasına ve Hanedanı Osmaniyenin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun
- 6- Türk Vatandaşlığı Kanunu

Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler

- Türk vatandaşlığına sahip olmayan kişi yabancı statüsündedir.
- Anayasa m. 66: “ Türk Devletine vatandaşlık bağı ile bağlı olan herkes Türktür.
- Türk babanın veya Türk ananın çocuğu Türktür.
- Vatandaşlık, kanunun gösterdiği şartlarla kazanılır ve ancak kanunda belirtilen hallerde kaybedilir.
- Hiçbir Türk, vatana bağlılıkla bağdaşmayan bir eylemde bulunmadıkça vatandaşlıktan çıkarılamaz.
- Vatandaşlıktan çıkarma ile ilgili karar ve işlemlere karşı yargı yolu kapatılamaz”
- 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu Türk vatandaşlığının kazanılması ve kaybına ilişkin iş ve işlemlerin yürütülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektedir. Dolayısıyla bu kanun kapsamında Türk vatandaşlığını kazanmayan kişiler yabancı gerçek kişi statüsündedirler.

Türk vatandaşı olmayan yabancı uyruklu gerçek kişiler Tapu Kanunu'nun 35 inci maddesi kapsamında Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebileceklerdir.

- Yabancı bir devletin vatandaşlığına sahip olan yabancı gerçek kişiler dışında vatansızlar, mülteciler de yabancı statüsündedirler.
- Vatansızlar, Mülteciler ve Türk Soylu Yabancılar taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmede kanuni sınırlamalar açısından farklı bir statüye tabi değildirler.

Birden Fazla Vatandaşlığa Sahip Olanlar

- Birden fazla vatandaşlık durumunda bunlardan bir tanesi Türk vatandaşlığı ise kişinin Türk vatandaşlığı dikkate alınacaktır.
- Eğer vatandaşlıkların hepsi yabancı devletlerin vatandaşlığı ise gerçek vatandaşlığın dikkate alınması gerekecektir.

Doğumla Türk Vatandaşı Olup İzin Alarak Türk Vatandaşlığından Ayrılanların Durumu Mavi Kart Sahipleri

- 29.5.2009 tarihli 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesine göre; “ (1) Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve kendileri ile birlikte işlem gören çocukları; milli güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla askerlik hizmetini yapma yükümlülüğü, seçme ve seçilme, kamu görevlerine girme ve muafiyet araç veya ev eşyası ithal etme hakları dışında, sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı kalmak ve bu hakların kullanımında ilgili kanunlarda-

ki hükümlere tabi olmak şartıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler”

- Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre ise;
- “Çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilere tanınan haklar
- MADDE 52 - (1) Doğumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve kendileri ile birlikte işlem gören çocukları; millî güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla Türk vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlanmaya devam ederler. Ancak bu durumdaki kişilerin askerlik hizmetini yapma yükümlülükleri ile seçme ve seçilme, kamu görevlerine girme ve muafin araç veya ev eşyası ithal etme hakları yoktur. Söz konusu kişilerin sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı olup, bu hakların kullanımında ilgili kanunlardaki hükümlere tabidirler
- (2) Bu kişilerin Türkiye’deki ikamet, seyahat, çalışma, yatırım, ticari faaliyet, miras, taşınır ve taşınmaz iktisabı ile ferağı gibi konulara yönelik işlemler, ilgili kurum ve kuruluşlarca Türk vatandaşlarına uygulanmakta olan mevzuat çerçevesinde yürütülür”
- Bu kapsamda Mavi Kart sahibi kişiler Türk vatandaşları gibi Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebileceklerdir.

**Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tarafından Yayınlanan “5203 Sayılı
Kanunla Tanınan Hakların Kullanılmasına
İlişkin” 2004/22-1593 Sayılı Genelge
Bulunmaktadır**

- Mavi Kart sahipleri Tapu Kanununda ve diğer kanunlarda yabancılar için getirilen sınırlamalara tabi olmayacaklardır.

**Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
Vatandaşları**

- Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İki Ülke Vatandaşlarına İlave Kolaylıklar Tanınmasına İlişkin Anlaşma bulunmaktadır.
- Anlaşmanın 4. maddesine göre; KKTC vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz mal satın alma işlemleri kolaylaştırılacaktır. Bu kapsamda TKGM’nin 1/12/2003 tarihli 1571-2003/14 sayılı Genelgesi bulunmaktadır. Yine, 16.08.2010 tarihli 1529 sayılı Genel Talimat bulunmaktadır.
- KKTC vatandaşlarının başvuruları Anlaşma ve bu Genelge kapsamında değerlendirilecek, Tapu Kanununun 35. maddesinde yer alan ve yine 2008/12 sayılı yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin Genelge’de yer alan sınırlamalar uygulanmayacaktır. Diğer bir ifadeyle KKTC vatandaşlarının Türkiye’de miras, satın alma veya mülkiyeti nakledici bir sözleşme yoluyla taşınmaz mal edinimlerinde, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına tanınan haklardan aynen yararlandırılmaları ve yabancılar uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf oldukları belirlendiğinden, KKTC vatandaşlarının

taşınmaz mal edinimlerinde Bakanlar Kurulu kararı uyarınca işlem yapılması yönünden talimat verilmiştir. Bu kapsamda KKTC vatandaşlarının taşınmaz mal edinme talepleri Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Tapu Kanunu 35. maddesi gibi kanuni kısıtlayıcı hükümlerden muaf olarak tapu sicil müdürlükleri tarafından sonuçlandırılacaktır.

Konu İle İlgili Anayasa Mahkemesi Kararları

- 1934 Tarihli 2644 Sayılı Tapu Kanunu İle İlgili Anayasa Mahkemesi Kararları:

Sıra	Karar Sayısı	Esas Sayısı	Karar Günü
1	1985/07	1984/14	13.06.1985
2	1986/24	1986/18	09.10.1986
3	2005/14	2003/70	14.03.2005
4	2007/48	2006/35	11.04.2007
5	2011/74	2008/79	12.05.2011

- 2003 Tarihli 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu İle İlgili Kararlar

Sıra	Karar Sayısı	Esas Sayısı	Karar Günü
1	2008/79	2003/71	11.03.2008

Anayasa Mahkemesi Kararları - 1

1984 Tarihli 3029 sayılı

K.E: 1984/14 K: 1985/07 T: 13.06.1985

- O tarihte yürürlükte olan 1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre;
- "Taahhidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla ya-

bancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallarına temellük ve tevarüs edebilirler”

- Tapu Kanunu’nun 36. maddesine göre ise; “Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin otuz hektardan çoğuna ancak Hükümetin izni ile sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükümden dışarıdadır. Adı geçen çiftliklere ve arazinin otuz hektardan ziyadesine vasiyet suretiyle veya mansup mirasçı sıfatıyla yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de Hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedelle çevrilir”

- O tarihte yürürlükte olan 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesine göre ise;

- “Türkiye Cumhuriyeti tabiyetinde bulunmayan gerek şahıslar ve gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur.”

- 21.6.1984 Tarih 3029 Sayılı “22/11/1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesi ile 18/3/1924 Tarih ve 442 Sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun” un 1. maddesi ile Tapu Kanununun 35. maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

- “Ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki müteakabiliyet şartının uygulanmayacağını, alım ve satımlarda % 25’i geçmiyecek şekilde Toplu Konut Fonuna alınacak fon nisbetini ve uygulamaya ait esaslan tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir”

- Bu değişikliğin yapılış gerekçesi olarak, Kanunun 35. maddesine işlerlik kazandırılması, aynı zamanda da Toplu Konut Fonuna kaynak sağlanması olduğu ifade edilmiştir.
- Bu değişikliğin kabulünden hemen sonra 31.7.1984 tarihinde 8359 sayılı “Yabancı Hakkiki Şahısların Müttekabiliyet Aranmaksızın Türkiye’de Gayrimenkul Edinmeleri Hakkında Esaslar” başlıklı Bakanlar Kurulu kararı ile; Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar uyruklu gerçek kişilerin karşılıklılık koşulu aranmaksızın taşınmaz edinmelerine izin verilmiştir. 6 ülke için müttekabiliyet şartının aranmayacağı belirtilmiştir.
- Kanunun 2. maddesi ile Köy Kanunu’nun 87. maddesine getirilen değişikliğe göre; “Madde 2.-18/3/1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu’nun 87. maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.
- “Hangi bölge ve illerde bu maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağı, alım satımlarda Toplu Konut Fonuna en çok % 25’i geçmeyecek tutarda alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Ancak bu fıkra hükmü tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler için geçerli değildir.”
- 35. maddeye eklenen bu fıkranın Anayasa’ya aykırılığı nedeniyle iptali istemiyle dava açılmıştır. Anayasa Mahkemesi karşılıklılığın kaldırılmış olması, yetki devrinin söz konusu olması, satın alınacak taşınmaza ilişkin sınırlamalar getirilmemiş olması gerekçeleriyle

35. maddeye getirilen değişikliği iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi bu kararında; "...Yabancı'nın alacağı arazinin azami miktarı, emlakın adedi, alınma amaçları Bakanlar Kuruluna verilen yetkinin devamı süresi, satın alınacak arazi ya da emlakın yeri, satın almanın koşulları, devir ve ferağde uygulanacak ilkeler hep yasa ile düzenlenmesi gereken hususlardandır" demiştir.

Anayasa Mahkemesi Kararları - 2

1986 Tarihli 3278 sayılı

K.E: 1986/18 K: 1986/24 T: 09.10.1986

- Tapu Kanunu'nun 35. maddesine değişiklik getiren 3278 Sayılı Kanun 4 maddeden oluşmaktadır. 3 ve 4. maddeleri yürürlük ve yürütme ile ilgilidir. Kanunun diğer maddelerine göre;
- "MADDE 1.- 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.
- "Ancak, milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin müteakabiliyet şartından istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca tespit edilir.
- Ayrıca, bu alım - satımlarda satış bedelinin % 25'ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir."
- "MADDE 2.- 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

- “Ancak, milli menfaatlere ve/veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu; hangi ülkelerin ve/veya hangi ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin bu maddedeki kısıtlamalardan istisna edileceğine karar verebilir. Bu hususlarla ilgili usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca tespit edilir. Bu fıkra hükmü, tarım arazileri ile tarıma veya hayvancılığa yönelik üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler hakkında uygulanmaz.
- Ayrıca, bu alım - satımlarda satış bedelinin % 25’ini geçmeyecek miktarda Toplu Konut Fonuna alınacak fon nispetini ve uygulamaya ait esasları tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir”
- Bu Kanunun uygulanma esaslarını göstermek üzere 5.6.1986 tarih 86/10714 sayılı Kararname ile “Yabancı Ülkeler İle Bu Ülkelerin Uyruğundaki Gerçek Kişilerin Türkiye’de Gayrimenkul Satınalmalarında Uygulanacak Esaslar Hakkında Karar” çıkartılmıştır. Karar’ın 1 inci maddesinde, Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar ülkeleri ile bu ülkelerin uyruğunda bulunan gerçek kişiler, mütekalibiyet şartı aranmaksızın Türkiye’de gayrimenkul satın alabilirler” denilmiştir.
- Anayasa Mahkemesi, 3278 Sayılı Kanun’un 1 ve 2. maddelerini de; mütekalibiyetin kaldırılması, Bakanlar Kuruluna tanınan yetkinin sınırlarının net ve açık olmaması, yabancının alacağı arazinin azami miktarı, emlakın adedi, alınma amacı, satın alınacak emlakın yeri, satın alma koşulları, devir ve ferağda gözetilecek ilkeler gibi kanunla düzenlenmesi gereken konuların Bakanlar Kuruluna bırakılmış olması-

nın açık bir yetki devri olduğu gibi gerekçelerle Anayasa'ya aykırı olduğundan iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi Kararları - 3

2003 Tarih 4916 sayılı

K.E: 2003/70 K: 2005/14 T: 14.3.2005

- 4916 Sayılı Kanun'un 19. maddesi ile Tapu Kanunu'nun 35. maddesine yine bir değişiklik getirilmiştir. Yine 4916 Sayılı Kanun'un 38. maddesi ile 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi ve Tapu Kanunu'nun 36. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.
- 4916 Sayılı Kanun ile getirilen değişikliğe göre;
- "MADDE 19.- 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.
- Madde 35.- Karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.
- Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanunî kı-

sıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.

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

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

- Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.”

- Anayasa Mahkemesi; “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 devletin yukarıda belirtilen 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 yasada belirtilmesi gerekir. Bunların yasada düzenlenmemiş olması, ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, yetki devrine yol açacağı gibi yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kurallar içermesi gereğinin hukuk güvenliğinin gerçekleştirilmesi için ön koşul kabul edildiği hukuk devleti anlayışına da aykırı düşer.

- Dava konusu maddedeki yabancılar lehine taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de kuşkusuz aynı Anayasal sakıncalar söz konusudur. Çünkü burada da tesis edilecek sınırlı aynı hak süresinin çok uzun olması halinde, mülkiyet hakkının kullanılmasından doğan sonuçlara benzer bir duruma yol açılacağından bu hakkın da, amacı, süresi, türü gibi özellikler ile buna ilişkin usul ve esasların Yasa'da belirlenmemiş olması bu konularda yasama yetkisinin yürütmeye devri anlamına gelmektedir.

- Dava konusu 35. maddenin son fıkrasında da “kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir” denilmesi, böylece “ülke güvenliği” yanında “kamu yararı” gibi sınırları belirsiz bir kavrama dayanarak Bakanlar Kuruluna bu maddenin uygulanmayacağı yerleri saptama konusunda geniş bir takdir yetkisi verilmesi, yasama yetkisinin devrine yol açmaktadır.

• Yabancıların durumunun özel olarak düzenlendiği Anayasa'nın 16. maddesinde, temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği öngörülmektedir. Dava konusu maddenin son fıkrasıyla Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin kullanılmasının, ise yabancılar yönünden sınırlama içerdiği açıktır. Bu sınırlamanın doğrudan yasayla yapılmaması veya uygulamaya yönelik yetkilendirmenin sınırlarının ve ilkelerinin belirlenmemesi Anayasa'nın 16. maddesiyle de bağdaşmamaktadır.

• Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 2., 7. ve 16. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir" diyerek 35. maddenin birinci ve ikinci fıkraları ile üçüncü fıkrasının birinci, ikinci ve üçüncü tümceleri, dördüncü ve beşinci fıkralarının Anayasa'ya aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir. Yine maddenin üçüncü fıkrasının son tümcesinin de uygulanma olanağı kalmadığından iptaline karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesi Kararları - 4-a

2005 Tarih 5444 sayılı

K.E: 2006/35 K: 2007/48 T: 11.4.2007

• Anayasa Mahkemesi'nin yukarıda belirtilen kararı ile 4916 Sayılı Kanun'un, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde değişiklik yapan 19. maddesini iptal etmesi üzerine 5444 sayılı "Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kabul edilmiştir. Bu Kanun ile; Anayasa Mahkemesi'nin iptal sebepleri dikkate alınarak, Tapu Kanunu'nun 35. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

• “Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bu fıkroda belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

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

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

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

• Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklı olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkroda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygu-

lanmaz. Ölüme bağlı tasarruflarda yukarıdaki fıkralarda belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklı olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

- Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı, ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dahilinde çalışmalar yapılmak suretiy-

le kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur.

- Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belirlenecek askeri yasak bölgeler, askeri ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Milli Savunma Bakanlığı'nca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.
- Yukarıdaki fıkralarda belirtilen bölgeler içerisinde kalması nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu sicilinde şerh verilmesine gerek duyulan parsellere ilişkin bildirimler ilgili idarelerince tapu sicil müdürlüklerine yapılır.
- Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığı'nca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir”

Anayasa Mahkemesi Kararları - 4-b

5444 Sayılı Kanun

- 5444 Sayılı Kanun'un iptali istemiyle de Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmuştur. İptal isteminde diğer konuların yanı sıra, maddede geçen “kanuni sınırlamalar” ibaresinin kapsamının açıkça ortaya konulmamasının öngörülemezlik ve belirsizlik yarattığından hukuk güvenliğinin sağlanamadığı, kuralın Anayasa'ya aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

• Anayasa Mahkemesi, bu konuda “kanuni sınırlamalar” ibaresine, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ediniminin düzenlendiği 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun yürürlüğe girdiği 1934 tarihinden bu güne kadar yasalarımızda yer verildiğini, bu kapsamda Tapu Kanunu, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 1062 sayılı Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiyedeki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun, 431 sayılı Hilafetin İlğasına ve Handedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun, 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu gibi kanunlarla getirilen konu ile ilgili sınırlamaların dikkate alınacağını belirtmiştir.

• Anayasa Mahkemesi 5444 Sayılı Kanun’la ilgili olarak iki konuda iptal kararı vermiştir. İlki 30 hektarla ilgilidir. Mahkeme, “Dava konusu kural ile Bakanlar Kurulu’na tanınan yetkinin sınırı, esasları ve çerçevesi fıkra da belirlenmiş olmakla beraber, verilen yetki 2,5 hektarlık yasal sınırı oniki katına kadar arttırabilmeyi olanaklı kıldığından düzenleme, sınırlamanın işlevselliğini etkisiz bırakacak derecede ölçsüzdür. Buna göre Bakanlar Kurulu’na tanınan oniki katına kadar arttırma yetkisinin ölçsüz olması yasama yetkisinin yürütme organına devri sonucunu doğuracağından kabul edilemez. Bu nedenle kural, Anayasa’nın 2. ve 7. maddelerine aykırıdır” diyerek iptale karar vermiştir.

• İptal edilen ikinci hüküm ise binde beş oranı ile ilgilidir. Hükme göre; “ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir”

• Karara göre; İller coğrafi ve stratejik olduğu kadar yerleşim alanları ve konumları itibariyle de birbirinden farklılıklar göstermektedir. Kimi illerin yerleşim alanlarının tamamı veya birçok büyük ilçesinin tamamı binde beşlik sınırın altında kalabilmektedir. Buna karşılık il yüzölçümleri, ilin ormanları, dağları ve meraları gibi yerleşim alanları dışındaki kısımlarını da kapsamaktadır. İller için geçerli koşulların ilçeler ve beldeler için de geçerli olmadığından söz edilemez. Bu durumda Bakanlar Kurulu’na bırakılan düzenleme yetkisinin Anayasal sınırlar da gözetilerek çerçevesinin belirlenmediği açıktır.

• Ülke bütünlüğü ve egemenliği ile doğrudan ilgili olduğunda duraksama bulunmayan yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, yasaların açık, anlaşılabilir ve sınırları belirli kuralar içermesi gerekir. İptali istenilen kural ise yeterli açıklık ve belirlilikten uzak olduğundan Anayasa’nın 2. ve 7. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir.

• Anayasa Mahkemesi bu iki hükmü iptal etmiştir.

Binde Beş Oranı İle İlgili Hatay Örneği

• (12 Haziran 2006 tarihli haber); “Tapu Kanunu’nda yabancılarla mülk satışıyla ilgili düzenlemede, il bazında edinilebilecek taşın-

mazların il yüzölçümüne göre binde 5'i aşmaması öngörülüyor. Bu çerçevede incelemeler yapan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Hatay yüzölçümünün binde 5'inden fazlasının yabancılara satılmış olduğunu belirleyerek, ikinci bir emre kadar satışları yasakladı. Hatay'da yabancılardan elinde 3 bin 700 taşınmaz bulunduğu ve bunların yaklaşık 2 bin 400'ünün Suriye'lilere ait olduğu öğrenildi. Hatay'ın Türkiye'ye katıldığı 1939 yılından bu yana ilde Suriyelilere gayrimenkul satışı yapılmıyor. Halen tapuda Suriyeliler üzerine kayıtlı görünen taşınmazlar da Hatay'ın Türkiye'ye ilhakı sırasında Suriye vatandaşlığını seçenlere ait bulunuyor. Hatay'da yabancılara ait gayrimenkulün dağılımında ikinci sırayı 590 taşınmaz ile Almanlar, üçüncü sırayı da 315 taşınmaz ile Lübnanlılar alıyor”.

- 2006 yılı itibarıyla Kilis'in binde 40'ı, Hatay'ın binde 20'si, Mardin'in binde 6'sı, Gaziantep'in binde 4.6'sı yabancılara satılmış durumdadır.

Anayasa Mahkemesi Kararları -5

2008 Tarih 5782 Sayılı Kanun

E: 2008/79 K: 2011/74 T: 12.5.2011

- Anayasa Mahkemesi'nin 5444 Sayılı Kanun'un 35. maddede getirdiği değişikliklerden iki fıkrayı iptal etmesi üzerine bununla ilgili olarak 5782 sayılı “Tapu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” kabul edilmiştir. Bu Kanunla Tapu Kanununun 35 ve 36. maddelerinde değişiklik yapılmış ve yine Tapu Kanununa geçici 3. madde eklenmiştir. 35. maddede yapılan değişikliğe göre;

- “5782 Sayılı Kanun’un Madde 1 – 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin yedinci ve sekizinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.
- “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna su-

nulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

- Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığı'nca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığı'nca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.”

- 5782 Sayılı Kanun'la Tapu Kanunu'na eklenen Geçici 3. maddeye göre;

- “GEÇİCİ MADDE 3 – İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35. maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkra da belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.

- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynî hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35. maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynî hakları edinebilirler.”

• 5782 Sayılı Kanun'un iptali istemiyle Anayasa Mahkemesi'nde dava açılmıştır. Anayasa Mahkemesi diğer iptal istemlerini reddederken Geçici 3. maddenin 2. fıkrasını ise iptal etmiştir.

Kanuni Sınırlamalar I: Tapu Kanunu Madde 35'de yer alan Genel Sınırlamalar -1

İşyeri ya da mesken olarak kullanma

1)Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla,

- Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere,

-uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler.

Sınırlı aynî hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır.

Uygulama imar planı veya mevzii imar planı içerisinde işyeri ya da mesken olarak ayrılıp tescil edilen taşınmazlar konusunda, Tapu Müdürlüğü tarafından taşınmazın uygulama ya da mevzii imar planı içerisinde konut veya işyeri yapımına ayrılmış yerlerden olduğunun ilgili Belediyeden sorularak, uygunluğunun belirlenmesi durumunda işlem gerçekleştirilecektir.

Mesken denilince; konut, yerleşim yeri (ikaametgah) yani yazlık ya da kışlık olarak oturlan yer anlaşılmaktadır. İşyerinden ne anlaşılması gerektiği ise Kanunda açık değildir.

Miktar Sınırlaması – İki buçuk hektar

- 2) Tapu Kanunu m. 35'e göre, yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. (Tapu Kanunu m. 35/1)
- 2008/12 sayılı Genelge hükmüne göre;
- "...9- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri 2,5 hektarla sınırlandırıldığından, bu miktarı geçen edinim taleplerinin ilgili tapu sicil müdürlüklerince reddedilmesi,
- Öte yandan, ülke çapındaki iki buçuk hektara ilişkin sınırlama merkeze intikal edecek işlemler üzerinden kontrol edilmekle birlikte, tapu sicil müdürlüklerince yürütülen işlemler esnasında, taşınmaz edinimi ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak tesisi talebinde bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerin akitli işlemlerde resmi senede, kanuni miras dışındaki tasarruflar için, düzenlenen tescil istem belgesinde; "Bu taşınmaz dahil, Türkiye Cumhuriyeti sınırları dahilinde şahsım tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni haklar ile taşınmazların miktarı iki buçuk hektarı geçmemektedir. Aksi durumun tespiti halinde fazla miktarın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt ederim" şeklinde taahhütlerinin alınması" gerekmektedir.

Sınırlı Aynı Haklar

• 4916 Sayılı Kanun’la yapılan değişiklikte ilk kez sınırlı aynı haklara ilişkin bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre; “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz” denilmiştir. Bu hükme göre sadece karşılıklılık şartı aranmayacaktı. Kanuni sınırlamalar uygulanacaktı.

• 4916 Sayılı Kanun ile getirilen değişikliğin iptal edilmesi üzerine kabul edilen yeni Kanun olan 5444 Sayılı Kanun’a göre ise gerçek kişilerle ilgili olarak; “Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır...”

• Dolayısıyla mevcut durumda sınırlı aynı hak tesisinde hem karşılıklılık şartı aranacak hem de kanuni sınırlamalara uyma şartı aranacak yani; Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, Mukabele-i Bilmisil Kanunu, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu gibi kanunlarda yer alan sınırlamalar uygulanacaktır.

- Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde ilk fıkrasında sadece "sınırlı aynı hak" ifadesi kullanılırken, yüzde on sınırlama ile ilgili yedinci fıkrada "...toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilirler..." denilmiştir.
- 5444 Sayılı Kanun'un Hükümetin hazırlamış olduğu ilk teklifteki Gereğesinde de, bağımsız ve sürekli nitelikteki aynı haklardan bahsedilmektedir.
- Dolayısıyla buradaki "sınırlı aynı hak" deyiminden "bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı haklar" anlaşılmalıdır.

Taşınmaz Rehni Tesisi

- Tapu Kanunu 35. maddesinin 3. fıkrasına göre, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde birinci ve ikinci fıkralarda yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler açısından getirilen sınırlamalar 35. maddenin ilk fıkrasında yer almaktadır.
- 2008/12 Sayılı Genelge hükümlerine göre ise;
- "5- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye'de taşınmaz rehni tesisinde 35. maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan kayıt ve sınırlamalar aranılmadan doğrudan ilgili tapu sicil müdürlüklerince sonuçlandırılması..." gerekmektedir.

- Taşınmaz rehni Türk hukukunda, ancak ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir (MK m. 850).

Yüzde 10 sınırı

Bakanlar Kurulu'nun Yetkisi

- Tapu Kanunu m. 35'e göre, (Değişik fıkra: 03/07/2008 - 5782 S.K./1.mad) Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanca ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kurulu-

na verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

Bilgi Formu- 1

- Yabancıların taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmeleri konusunda işlem sonucunda yabancı uyruklu alıcı veya satıcı adına bilgi formları düzenlenerek merkeze gönderilmektedir.
- 2008/12 Sayılı Genelge hükümlerine göre;
- “16- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; ülkemizdeki her türlü taşınmaza ilişkin işlemlerinin sonunda bilgi formunun mutlak surette düzenlenerek merkeze gönderilmesi gerekmektedir.
- Yeni yasal düzenlemeyle, yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebileceklerdir. Anılan oran merkeze intikal edecek işlemler üzerinden kontrol edileceğinden, tapu sicil müdürlüklerimizce, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret

şirketlerinin; ülkemizdeki her türlü taşınmaza ilişkin işlemlerinin sonunda bilgi formunun düzenlenerek merkeze gönderilmesi büyük önem taşımaktadır.

• Söz konusu bilgi formları, merkezdeki bilgisayar kayıtlarına aktarılmak üzere, bilgi formunun arkasındaki açıklama dikkatlice okunarak ilgililerinden en az biri yabancı olan kişiler arasındaki her türlü akit ve tescil işleminin tamamlanmasını takiben noksansız doldurulup formun alt tarafındaki açıklama kısmında hiçbir tereddüde yer verilmeyecek şekilde gerekli açıklama yapıldıktan sonra en kısa sürede Genel Müdürlüğe gönderilmesi gerekmektedir”

Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin taşınmaz edinimine ilişkin bilgi formlarının düzenli gönderilmesi ile ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Sayı: B.09.1.TKG.0.16.00.02/350-0/ 492 sayılı 31/03/2011 tarihli yazısı bulunmaktadır.

Miras Yoluyla İntikal

• Tapu Kanunu m. 35'e göre, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazları için 35. maddenin birinci fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz. (işyeri ya da mesken olma, iki buçuk hektar sınırı) Ölümüne bağlı tasarruflarda ise (Örneğin miras sözleşmesi ya da vasiyetname gibi) bu sınırlamalar uygulanır (işyeri ya da mesken olması gerekir, 2,5 hektardan fazla olamaz).

- Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklı olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynî hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.
- Karşılıklılığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ilkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

Kanunun 35. Maddesine Aykırı Olarak Edinilen Taşınmazlar

- Tapu Kanunu 35. maddesinde yer alan hükümlere aykırı edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığı'nca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir (Tapu Kanunu m. 35).
- 2008/12 Sayılı Genelge hükümlerine göre de;
- “10- Tapu Kanunu'nun 35. maddesi hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Makamlarca tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı ayni hakların tasfiyesi gerektiğinden, bunların tasfiye edilerek bedelinin hak sahibine ödenmesi için tapu sicil müdürlüklerince Maliye Bakanlığı'nın ilgili mahalli birimlerine bildirimde bulunulması” gerekmektedir
- Maliye Bakanlığı süre vererek taşınmazın maliki tarafından tasfiye edilmesini ister.

Kanuni Sınırlamalar II: Tapu Kanunu Dışındaki Diğer Kanunlarda Yer Alan Sınırlamalar Kanuni Sınırlamalar

- 1- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
- 2-1062 sayılı Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Türkiyedeki Tebaaları Emlakine Karşı Mukabele-i Bilmisil Tedabiri İttihazı Hakkında Kanun (Mukabele-i Bilmisil Kanunu)
- 3- 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu
- 4-5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu
- 5- 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu gibi kanunlar.
- Köy Kanununda 87. maddede eskiden bir sınırlama yer almaktaydı. 2003 tarihli 4916 Sayılı Kanun'la bu madde yürürlükten kaldırıldığından artık bir sınırlama bulunmamaktadır.

I - Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

- 1981 tarihli 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'na göre birinci ve ikinci derece askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler taşınmaz edinemezler. Yabancıların bu bölgedeki taşınmaz mallarının tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekil ve şartlarını tespitte Bakanlar Kurulu yetkilidir (Madde 9)
- Bu Kanuna dayanılarak çıkartılmış bulunan Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği bulunmaktadır.

- Kanuna göre Genelkurmay Başkanlığı'nın göstereceği lüzum üzerine Bakanlar Kurulu kararı ile askeri yasak bölgeler kurulabilir veya kaldırılabilir (Kanun m. 2)
- Güvenlik bölgeleri; özel güvenlik bölgeleri ve askeri güvenlik bölgeleri olmak üzere ikiye ayrılır (Kanun m. 19)
- Askeri güvenlik bölgeleri; “a) Askerî güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığınca,
- b) Kamu ve özel kuruluşların çevresindeki özel güvenlik bölgeleri Genelkurmay Başkanlığı'nın lüzum göstermesi veya Millî Güvenlik Kurulu Genel Sekreterliği'nin veya İçişleri Bakanlığı'nın göstereceği lüzum üzerine Genelkurmay Başkanlığı'nın uygun görmesi kaydıyla Bakanlar Kurulunca, kurulabilir veya kaldırılabilir (Kanun m. 3).
- MADDE 28 - Genelkurmay Başkanlığı'nın teklifi üzerine askerî yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinebileceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına Bakanlar kurulunca karar verilebilir.
- MADDE 29 - 28. madde kapsamına giren bölgeler içerisinde taşınmaz malı bulunan yabancı uyruklu gerçek ve tüzelkişilere ait taşınmaz malların tasfiyesine karar vermeye, tasfiye şekil ve şartlarını belirlemeye Bakanlar kurulu yetkilidir.

Tapu Kanunu'nda Yer Alan Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri İle İlgili Hüküm

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yer alan hükme göre; "...Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığı'nca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığı'nca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir.

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

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanunî zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir"

Tapu Kanunu'nun Geçici 2. maddesine göre; (2005 tarihli 5444 Sayılı Kanun'la düzenlendi) "... Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan askerî yasak bölgeler, askerî ve özel güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin tamamı, Millî Savunma Bakanlığı tarafından en geç üç ay içerisinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir.

Yukarıda belirtilen bölgelere ilişkin kararlara ait harita ve koordinat değerlerinin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmesi ve sayısal ortama aktarılarak taşra birimlerine intikal ettirilmesine kadar geçecek sürede yetkili askerî makamlardan sorulmak suretiyle, belirtilen işlemler tamamlandıktan sonra gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür”

Tapu Kanunu'nun Geçici 3. maddesine göre ise “İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanların yüzölçümlerini ve valilikler bu fıkarda belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümlerini bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir”

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri İle İlgili TKGM Genelgesi



Uygulama

• Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri ile ilgili 1602 -2005/8 sayılı Genelge hükümlerine göre; “... yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinme taleplerinin ekli listede belirtilen yetkili askerî komutanlıklara veya bu komutanlıklarca yetkili kılınacak komutanlıkların belirlenerek bildirilmesi halinde bildirilen bu yetkili komutanlıklara sorularak, yetkili ko-

mutanlıklarca satışa konu taşınmazın askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında bulunduğunun bildirilmesinden sonra akit ve tescil işlemlerinin yapılması gerekmektedir.

- Ayrıca; Genelkurmay Başkanlığı'nca, yabancıların taşınmaz mal satın alma işlemlerinde; her müracaat için ayrı ayrı inceleme yapılmasının zorunlu olduğu, daha önce belirli bir işlem nedeniyle yetkili komutanlıklardan sorularak görüş alınmış bir parsel veya parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümün yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerine satışının talep edilmesi halinde, satışa konu taşınmazın yerini gösterir haritası, taşınmaz malın bulunduğu mevki ile pafta, ada ve parsel numaralarını (imar ve şuyulandırma sonucu oluşmuş ise eski numaraları ile birlikte) belirtilen resmi yazı ve tapu senedi suretinin ve aynı parsel ile ilişkili olarak yetkili komutanlık tarafından daha önce bildirilmiş komutanlık görüşü mevcut ise bu belgenin fotokopisinin, müracaat sahibi yabancı uyruklunun milliyetini belirten resmi belgelerin (pasaport ve kimlik) onaylı suretiyle birlikte yetkili komutanlıklara müracaat edilmesi halinde, yetkili komutanlıklarca işlemlerin hızlandırılabilmesi bildirilmiştir.

- Bu itibarla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz satın alma taleplerinin karşılıklı olmak kaydıyla 2565 sayılı Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu yönüyle Genelkurmay Başkanlığı'nca bildirilen

ve yukarıda belirtilen esaslar çerçevesinde sonuçlandırılması gerekmektedir”.

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri



Örnek Yazı

“....Konu: Yabancı Uyruklu Şahsa Mülk Satışı
TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE,

2. Taşınmaz malın bulunduğu yere ait,çerçevesinde yapılan inceleme neticesinde; söz konusu taşınmaz malın ... K.lığı sorumluluğunda bulunan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri dışında bulunduğu tespit edilmiştir...

ALICI VE TAŞINMAZ MALA AİT BİLGİLER :

Taşınmaz Malın Mevkii

Pafta-Ada-Parsel

Taşınmaz Malın Cinsi

Satıcının Kimliği

Alicinin Kimliği/Uyruğu : ... (Yunanistan – Batı Trakya Türk Azınlığı’na Mensup)”

2- Mukabele-i Bilmisil Kanunu I

Kanun No: 1062 T: 28 Mayıs 1927

• Kanun’un 1. maddesine göre; idari kararlar ve fevkalade tedbirlerle veya istisnai kanunlarla Türk vatandaşlarının mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye’deki tebasının mülkiyet hakkının misilleme olarak kısmen veya tamamen tahdit ve taşınır ve taşınmaz mallarına el konulması mümkündür. Bakanlar Kurulu bu kararı

vermekle yetkilidir. Malları hakkında böyle bir tedbir kararı alınmış olan devlet vatandaşları bu mallar üzerinde tasarrufta bulunamazlar.

- Bunun siyasi bir tedbir olduğu Danıştay'ın çeşitli kararlarında ortaya konulmuştur.
- 1062 Sayılı Kanun Bakanlar Kurulu tarafından bir çok kez uygulanmıştır. Ör. bu Kanun uyarınca Suriye vatandaşlarının, Yunan vatandaşlarının malvarlıklarına el konulmuştur.
- Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme'nin 8. maddesine göre; "Madde 8- Yabancı bir Devlet vatandaşlarının kişiliklerinin, mallarının veya menfaatlerinin aleyhinde uygulanabilecek istisnai tedbirler bakımından Taraf Devletler, bu gibi tedbirleri söz konusu yabancı devletin resmen vatandaşı olan bir mülteciye, sırf bu vatandaşlığına dayanarak uygulamayacaklardır. Bu maddede ifade olunan genel ilkeyi mevzuatlarına göre tatbik edemeyen Taraf Devletler bu gibi mültecilere uygun hallerde muafiyet tanıyacaktırlar"
- Örnek: Suriye vatandaşlarının taşınmazlarına el konulması

3- 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu

- 1984 tarihli 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'na göre;
- "Toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri
- MADDE 6 - (Değişik madde ve başlığı: 6171 -

23.2.2011 / m.2) Bu Kanunda belirtilen amaçları gerçekleştirmek üzere uygulama alanlarında ilgili kuruluşça, isteğe bağlı veya maliklerin muvafakatı aranmaksızın arazi toplulaştırılması yapılabilir.

...

- Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir..”.

- MADDE 13 - (Değişik 1. fıkra: 4626 - 13.2.2001 / m.2) Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete’de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü’nün teklifi ve Tarım ve Köyüşleri Bakanlığı’nın onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla

kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir.

- Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dahilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

- Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi sadece T.C. Ziraat Bankası Türkiye Zirai Donatım Kurumu ve Tarım Kredi Kooperatiflerine ipotek edilebilir. (Değişik 3.fıkra: 6171 - 23.2.2011 / m.3) Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi Tarım Kredi Kooperatifleri ve bankalara ipotek edilebilir.

...

- Birinci fıkrada belirtilen süreler içinde mahkemeler veya icra iflas daireleri tarafından bu arazi hakkında devir ve temlik gerektiren bir karar verilemez. Miras yoluyla intikaller, bu hükmün kapsamı dışındadır. Ayrıca mahkemeler satış suretiyle miras ortaklığının giderilmesine karar veremezler.

4- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu

- 03.07.2005 tarihli 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 8. maddesine göre; (Bu maddede 2007 tarihinde 5578 sayılı Kanunla değişiklik yapılmıştır).

- "Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarı-

mındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.

- Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir.

- Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.

- Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük parçalara bölünemez. Bö-

lünemez büyüklükteki tarım arazilerinin miras konu olmaları ve üzerlerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez (bölünemez), payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez. Bu araziler hakkında 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun özgülemeye ilişkin hükümleri kısmen uygulanır.”

- Bu konuyla ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Tarım ve Köyüşleri Bakanlığı Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü arasında (Bakanlığın adı Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı olarak değişmiştir) 05.03.2007 tarihli “5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2. maddesinin Uygulanması İle İlgili Protokol” imzalanmıştır.

- Bu madde ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanmış olan bir Genelge bulunmaktadır (5578 Sayılı Kanun'la ilgili Genelge. Genelge No: 1643 2007/5)

Güncel Gelişmeler

- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve Medeni Kanunda Yapılması Düşünülen Değişikliklerle İlgili Kanun Tasarısı

- Kanun Tasarısı Taslağı ile 5403 Sayılı Kanun'un 1,2,3 ve 8. maddelerinde değişiklik öngörülürken, Medeni Kanun'un mirasla ilgili olan 657, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667 ve 233. maddelerinde değişiklik getirilmektedir.

5- 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu

- 8 Şubat 2007 tarihli, 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanununa göre, yabancı okullar: Yabancılar tarafından açılmış özel okulları kapsamakta ve kurucu ise: Kurumun sahibi olan ve adına kurum açma izin belgesi düzenlenen gerçek veya tüzel kişiyi ifade etmektedir. Kurum açacak veya açılmış bir kurumu devralacak olan gerçek kişilerle tüzel kişilerin temsilcilerinde; affa uğramış olsalar bile yüz kızartıcı bir suçtan yahut kasdi bir suçtan dolayı altı ay veya daha fazla hapis cezası ile mahkum edilmemiş olma şartı aranır.

- Kanuna göre yabancılar tarafından açılmış olan yabancı okullar:

- 1) Bakanlar Kurulunun izni ile yeni arazi edinebilir ve kapasitelerini en fazla beş misline kadar artırabilir.

- 2) Üzerinde kuruldukları araziler genişletilememek şartı ve Bakanlığın izni ile mevcut arazi üzerindeki bina, öğrenci ve donanım kapasitelerini en çok bir mislini geçmemek üzere artırabilir veya yenileyebilir.

- 3) Mevcut binalarında ihtiyaç halinde valiliğin izni ile tadilat yapabilir.

- 4) Bu bentte belirtilenler dışında, yabancı okulların; binaları genişletilemez, şubeleri açamaz, mevcut binalarının yerine kaim olmak üzere yeniden binalar inşa edilemez. Bu amaçla herhangi bir mülk edinilemez veya kiralanamaz.

- 5) Yabancı okulların taşınmaz malları, ku-

rucularının veya yetkililerinin önerisi ile Bakanlığa ya da kuruluş amaçları eğitim vermek olan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun'a göre kurulan vakıflara Bakanlar Kurulu'nun izni ile devredilebilir. Devredilen bu kurumların yönetim, eğitim-öğretim özellikleri dikkate alınarak korunması yararlı görülenler Bakanlıkça tespit edilir (m. 5)

Kanuni Sınırlamalar Çeşitli Devletlerden Örnekler

- Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu'nun 2006 tarihli Raporuna göre İspanya ve İsrail örnek olarak verilirse;
- İspanya'da, taşınmazlar üzerinde mülkiyet ve sınırlı aynı hakların ediniminin ulusal güvenlik nedeniyle sınırlandığı bölgeler üç gruba ayrılmıştır;- İspanya kıyıları,- Katalanya, Cebelitarık, Kadiz Körfezi ve Fransa sınır bölgeleri,- Kuzey Afrika'daki İspanyol topraklarıdır. İlk iki gruba giren bölgelerde taşınmaz edinimi, İspanyol vatandaşları için de askeri makamlardan izin alınmasını gerektirmektedir. Kuzey Afrika'daki İspanyol topraklarına ilişkin sınırlama ve yasaklar ise sadece AB üyesi devlet vatandaşı olmayan gerçek ve tüzel kişiler için geçerlidir.
- İsrail'de, İsrail topraklarının %93'ü devlete, %7'si yerel yönetimlere ve özel hukuk kişilerine aittir.
- Hollanda'da ise, Yabancıların mülk ediniminde Hollanda hukukunda kısıtlama sayısı azdır.

• Askeri bölgelerde, Kraliçeye ait yerlerde ve Deltalarda mülkiyet edinilemezken bu durum hem vatandaş hem de yabancılar için geçerli olmaktadır. Şahsa yönelik bir kısıtlamadan ziyade taşınmaza yönelik bir kısıtlama söz konusudur. Tarım arazilerinde ekilecek ürünle ilgili sınırlama getirilebilmektedir. Örneğin önümüzdeki beş yıl sadece patates ekeceksin gibi.

Haber 1 İstatistik

08 Şubat 2012

- Soru Önergesine verilen yanıtı göre;
- Yabancıya mülk satışının %86'sı son 10 yılda oldu (Toplam 90 milyon 747 bin 367 metrekarenin yaklaşık 78.4 milyonu son 10 yılda satılmış)
- Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar, 1 Ocak 1753'ten bugüne kadar yabancı uyruklu kişilere toplam 90 milyon 747 bin 367 metrekare taşınmaz satıldığını bildirdi.
- Bayraktar'ın açıkladığı tabloya göre, en çok satış 2007-2011 arasındaki 2. Recep Tayyip Erdoğan hükümeti tarafından yapıldı. 47.5 milyon metrekare taşınmazın satıldığı bu hükümeti, 22.9 milyon metrekare ile 2003-2007 arasında görev yapan 1. Erdoğan hükümeti ve 8 milyon metrekare ile 3. Erdoğan hükümeti izliyor. **Mustafa Kemal Atatürk**'ün İcra Vekilleri Heyeti Başkanı sıfatıyla görev yaptığı 1920-1921 arasında ise sadece 21 metrekarelik taşınmaz yabancılara satıldı.
- Bayraktar'ın açıkladığı tabloya göre 1 Ocak 1753 ile 2 Mayıs 1920 arasında Osmanlı Devleti döneminde satışı gerçekleştirilen ve hâlâ

yabancıların elinde olan toplam 14 bin 409 metrekarelik bir alan bulunuyor. **Atatürk**'ün İcra Vekilleri Heyeti Başkanı olarak görev yaptığı 1920-1921 arasında ise sadece 1 yabancıya 21 metrekarelik taşınmaz satışı yapılıyor.

10 Ocak 2012 tarihli habere göre;

- Soru önermesine Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar'ın verdiği yanıt, son 10 yılda yabancıların satın aldığı toprakların katlanarak arttığını ortaya koydu.
- Yabancılar satılan topraklarda en gözde yerler ise sahil kenarları oldu.
- Bu tabloya göre taşınmazların istatistik bilgileri :

Ülke	Kişi	Gayrimenkul	Metrekare
Almanya	288,553	37,650	50 Milyon
İngiltere	37,650	25,186	6,8 Milyon
Yunanistan	10,868	9,992	2,8 Milyon
Avusturya	4,349	6,493	12 Milyon
ABD	1120	1160	469 bin
Rusya	5090	4708	832 bin

- Yabancıların en fazla mülk aldıkları yerler, sırasıyla Antalya Alanya, Aydın Didim, Muğla Fethiye, Aydın Kuşadası ve Bursa oldu. Türkiye'den en fazla taşınmaz alan ülkeler ise sırasıyla Almanya, İngiltere, Yunanistan, Avusturya, İrlanda, Hollanda, Danimarka ve Rusya oldu.

Haber - 2**Suriye Vatandaşlarının Taşınmaz Edinmesi
İle İlgili Haberler****11.08.2011**

- Ülkelerindeki olaylardan kaçan Suriyelilerin Türkiye’de kalabilmek için Hatay’ı tercih etmeleri bölgedeki fiyatları ikiye katladı
- Ülkelerinde yaşanan olaylardan kaçan Suriyelilerin, “güvenli ülke” olarak gördükleri Türkiye’de 3 aylık sürelerle de olsa kalabilmek için Hatay’da, ev kiraladıkları ya da yakınlarının adına mülk edindikleri, bu nedenle emlak fiyatlarının son bir kaç ayda yaklaşık iki katı yükseldiği bildirildi. Antakya’nın yanı sıra ev kiralama ve mülk edinmede Yayladağı ve Altınözü ilçeleri de tercih edilmektedir. Suriye Devleti ile Türkiye Cumhuriyeti arasındaki ‘Karşılıklılık İlkesi’ gereği gayrimenkul alımı yapılamıyor. Suriyeliler bu durumda gayrimenkulü Hatay’da bulunan akrabalarının adına alarak aşılıyorlar. Ya da Türkiye sınırları içerisinde şirket kurarak mülk ediniyorlar. (Ticari tapu) Şu anda semtlerine göre fiyatları değişmekle birlikte 100 metrekarelik bir dairenin aylık kirası en az 350-400 TL Aynı büyüklükteki bir daire ise yine en az 60-100 bin TL arasında alınabiliyor.

Prosedür Genel

- Yabancı gerçek kişiler karşılıklılık durumu dikkate alınarak ilgili tapu sicil müdürlüğüne yapılan başvuru sırasında yabancı gerçek kişilerle ilgili olarak, Türk vatandaşları için de istenen taşınmaz mala ait varsa tapu senedi,

yoksa taşınmaz malın ada ve parsel numarasını belirtir belge veya malikin sözlü beyanının yanı sıra yabancı için uyruğunda bulunulan ülkenin kimlik belgesi veya pasaport ve iki tane fotoğraf ve yine istemde bulunan kişi vekil ise temsile ilişkin Apostille şerhli veya Konsolosluk onaylı vekaletname ile temsilcinin fotoğraflı kimlik belgesi gibi belgeler istenmektedir. Yine tapu müdürlüğü tarafından;

a) Yetkili makam izni ve konut sınırlaması olanlar için Genel Müdürlükten değerlendirme yapılması istenilmekte;

Gelecek cevabın olumlu olması halinde ya da Genel Müdürlük değerlendirmesi gerekmeyen uyruklar için,

b) Taşınmazın 2565 Sayılı Kanun'da belirtilen bölgelerde kalmadığı Yetkili Komutanlıktan,

c) Uygulama ya da mevzii imar planı içerisinde konut veya işyeri yapımına ayrılmış yerlerden olduğu ilgili Belediyeden, sorularak, uygunluğunun belirlenmesi kaydıyla diğer belge ve işlem süreçleri Türk Vatandaşlarına uygulanan kurallarla aynı olmak üzere talep sonuçlandırılmaktadır.

Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılması

R.G. Tarihi: 30.4.2011

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü)

Tapu müdürlüklerince yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerinin yapılmasına ilişkin usul ve esaslar hakkında yönetmelik

Yetki alınarak tapu işlemi yapılması

MADDE 5 - (1) Tapu müdürlükleri, hak sahibinin talebi üzerine, kendi yetki alanı dışında kayıtlı bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerini, taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüğünden yetki almak ve kanunen bir engel olmadığını tespit etmek suretiyle yapmaya yetkilidir.

(2) Tapu işleminin tamamlanması için mevzuat gereği birden fazla kimsenin veya temsilcisinin irade beyanında bulunması gerekli ise, bunların tamamının imza sırasında yetki verilen tapu müdürlüğünde birlikte hazır bulunmaları zorunludur.

Yurt dışından tapu işlemi yapılması

MADDE 15 - (1) Yurt dışından yapılacak tapu işlemlerinde de bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Güncel Gelişmeler

1- Askeri Güvenlik Bölgeleri, Askeri Yasak Bölgeler Ve Stratejik Bölgeler Konulu Toplantı

- Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri ile Stratejik Bölgelerin tespitine ilişkin Genel Kurmay Başkanlığı, Milli Savunma Bakanlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında imzalanan mutabakat kapsamında;

- Ankara ilinde yapılan örnek çalışmaların değerlendirilmesi ve uygulama talimatının hazırlanması amacıyla, Yabancı İşler Dairesi, şube müdürü, uzman yardımcıları, bilgisayar işletmeni ile Milli Savunma Bakanlığı ve Genelkurmay Başkanlığı yetkilerinin katılımıyla 23.09.2011 tarihinde ve 20.10.2011 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nde toplantılar yapılmıştır.

2- Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Projesi

- Projeye Destek Veren Kurum: Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu (TÜBİTAK) Kamu Kurumları Araştırma ve Geliştirme Projelerini Destekleme Programı (KAMAG) kapsamında TÜBİTAK tarafından desteklenen ve Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı'nın yürütücü kuruluş olduğu projenin amacı, "yabancıların taşınmaz ediniminin" bütün yönleri ile ele alınarak, uygulamada karşılaşılan ve gelecek yıllarda oluşması olasılığı yüksek önemli sorunlara çözüm üretmektir.

- Proje kapsamında Ankara’da bir Çalıştay düzenlenmiştir. 09–13 Ocak 2012 tarihleri arasında “Türkiye’ de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi” Projesi konulu Çalıştay Ankara’da Ramada Plaza’da yapılmıştır. Çalıştay’da seçilmiş ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimine yönelik düzenleme ve uygulamalar kapsamında;

- İngiltere, Hollanda, İspanya, İtalya, Polonya, Bulgaristan, Rusya, Ukrayna, Azerbaycan, İsviçre, İsrail, Çin, Almanya, Danimarka, Belçika, Avusturya, Yunanistan, Mısır, Ürdün gibi ülkelerin durumları incelenmiş, bu ülkelerdeki uygulamalar anlatılmıştır

Tasarı Madde - 1

Tapu Kanununun 35. Maddesine Getirilen Değişiklik

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan “Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununun Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı” Tasarı 6 maddeden oluşmaktadır.
- “MADDE 1- 22/12/1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.
- “MADDE 35- Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Dışişleri Bakanlığının görüşü üzerine Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Bu kişilerin ülke genelinde edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hak-

ların toplam yüzölçümü otuz hektarı geçemez. Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde bu miktarı iki katına çıkarmaya yetkilidir.

- Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri yerleri; il, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alanlar veya bunların belirli oranları olarak belirleyebilir.

- Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığınca belirlenen ülke vatandaşlarının miras yoluyla intikal eden taşınmazları için 1. fıkrada belirtilen kayıt ve sınırlamalar uygulanır.

- Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığınca belirlenen ülke vatandaşları dışındaki yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

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

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

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine Türkiye’de taşınmaz rehni tesisinde bu

maddede yer alan kayıt ve sınırlamalar aranmaz.

- Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç altı ay içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanununun yürürlük tarihinden itibaren altı ay sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

- Yapısız taşınmaz satın alan yabancı uyruklu gerçek kişi, satın aldığı taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığın onayına sunmaz zorundadır. İlgili Bakanlık onaylanan projeyi tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılmak üzere taşınmazın bulunduğu Tapu Müdürlüğüne gönderir. Projenin süresi içinde gerçekleşip gerçekleşmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir. Süresi içinde başvurulmayan veya gerçekleştirilmeyen projelerde bu maddenin tasfiyeye ilişkin hükümleri uygulanır.

- Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimini ülke, yer, zaman ve miktar bakımından kısmen veya ta-

mamen durdurabilir, sınırlandırabilir veya yasaklayabilir.

- Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı bu madde kapsamındaki yetkilerini birlikte kullanırlar.
- Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili idarelerce tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir”

Kanuni Sınırlamalar Açısından Tasarının Değerlendirilmesi

1- Karşılıklılık: Anayasa Mahkemesi daha önce belirli ülkeler için karşılıklılığı Bakanlar Kurulu kararı ile kaldıran iki ayrı Kanun maddesini iptal etmiştir. Bu durumda yine iptal söz konusu olabilecektir.

2- Kanuni Sınırlamalar: Diğer kanunlarda yer alan sınırlamalar saklı tutulmuştur.

- Tapu Kanununda yer alan sınırlamalarda ise değişiklik yapılmıştır.

• 2, 5 hektar sınırı, işyeri ya da mesken olma sınırı: Mevcut kanunda 2,5 hektar olan sınır Tasarıda 30 hektara çıkartılmıştır. Buna göre ülke genelinde edinilebilecek taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü otuz hektarı geçemeyecektir. Kanunen getirilen 30 hektarlık sınır ise Çevre Şehircilik Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı tarafından 60 hektara kadar art-

tırmaya yetkili kılınmıştır. Bakanlar Kurulu değil, Bakanlık yetkili kılınmıştır. Yetki devri kapsamında Anayasa Mahkemesi'nin iptali söz konusu olabilir.

- Tasarıda işyeri ya da mesken olma koşulu kaldırılmış. Yabancılar bu durumda işyeri ve mesken dışında arsa, tarla, bahçe gibi yerleri de edinebileceklerdir. Herhangi bir sınırlama yoktur. Oysa daha önce Anayasa Mahkemesi edinilecek taşınmazlara ilişkin bir sınırlama getirilmemiş olması nedeniyle iptal kararı vermişti. Yine iptal söz konusu olabilir.

- Yüzde 10 sınırı: Tasarıda “Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri yerleri; il, ilçe, uygulama imar planı, mevzii imar planı, koordinatları belirlenmiş alanlar veya bunların belirli oranları olarak belirleyebilir” deniliyor. Kanunla yüzde on gibi herhangi bir sınırlama, üst sınır getirilmemiş. Üstelik bu belirleme Bakanlar Kurulu'na değil, Bakanlığa bırakılmış. Burada yabancılar aleyhine bir sınırlama söz konusu. Anayasa'nın 16. maddesi gereğince Kanunla yapılması gerekir. Bu açıdan yine iptal söz konusu olabilir.

- Yine “Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimini ülke, yer, zaman ve miktar bakımından kısmen veya tamamen durdurabilir, sınırlandırabilir veya yasaklayabilir” denilmiştir. Burada da yabancı gerçek kişi aleyhine temel hak özgürlüklerin

bir sınırlaması söz konusudur. Anayasa'nın 16 ncı maddesine göre bu sınırlamanın uluslararası hukuka uygun olarak kanunla yapılması gerekir. Bakanlık kararıyla değil. İptali söz konusu olabilir

- Miras: Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülke vatandaşlarının miras yoluyla intikal eden taşınmazları için birinci fıkrada yer alan kayıt ve sınırlamalar uygulanır denilmiştir. Yani diğer kanunlarda yer alan sınırlamalar ve Tapu Kanunu'nda yer alan 30 hektar sınırı uygulanacaktır. Kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruf ayırımı yapılmamıştır.

- Çevre ve Şehircilik ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ülke vatandaşı dışındaki yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı ayni hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edileceği hükmüne bağlanmıştır. Yine kanuni miras ve ölüme bağlı tasarruf ayırımı yapılmamıştır.

Prof. Dr. Sibel ÖZEL - Sayın **Doç. Dr. Pelin Güven**'e çok teşekkür ediyoruz, çok kapsamlı bir sunumdu. Süreyi aştığımızın ben de farkındayım, ama o kadar güzel anlatıyordu ki, kesemedik. Şimdi sırada Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 1. Hukuk Müşaviri Sayın **Av. Ali Ramazan Acar** var, buyurun efendim.

YABANCILARIN MÜLK EDİNİMİ

Av. Ali Ramazan ACAR

(Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

1. Hukuk Müşaviri)

Tabii burada bilmiyorum kafamız ne kadar netleşti, ama benim kafam biraz daha karıştı. Ben burada bir metin hazırladım, metne bağlı konuşmak da istemiyorum. Kafama gelen ve bu kanun çalışmalarındaki hazırlıklarındaki deneyimleri aktarmak istiyorum. Gerçekten yabancıların mülk edinimi, toprak satışı, Tapu Kanunu 35 ve 36 son derece zor konular, güvenlikle mülk edinimi, güvenlikle insan hakkı arasında gidip geliyorsunuz. Yani mülkiyet hakkı nedir? Mülkiyet hakkı bir insan hakkıdır. Yani insanlığın geldiği noktadır. Mülk edinimi bir insan hakkıdır. Öncelikle yabancı, yerli, yani Türk yabancı ayrımı bile insan hakkı açısından baktığınız zaman bana göre bir ayrımcılıktır, büyük bir yanlıştır. Yani yanlış bir bakış açısidir. Çünkü insan haklarında insan olmaktan dolayı biliyorsunuz hukuk alanıyla ilgili tahmin ediyorum buradaki katılımcıların hepsi insan olmamızdan gelen haklar bunlar, bunlara karşı gelmek insan olmaya karşı gelmekle eşit olarak görülür, ama devletsiniz, evet, sınırlarınız var, kendinizi de elbette ki korumak zorundasınız. Buna da hiçbir başka devletin itiraz etme hakkı yok. Elbette ülkemizi, sınırlarımızı, toprağımızı, stratejik yerlerimizi, menfaatlerimizi hepsini koruyacağız, ama bunu yaparken çok ince bir dengeyi kurmak gerekiyor. Bu denge kurulabilmiş mi? Bu herkese göre değişken, yani adalet nasıl değiş-

kense. Tapu Kanunu'nda yapılan değişiklikler de sürekli tartışılacaktır. Yani beğenenler de olacaktır, beğenmeyenler, eleştirenler de olacaktır. Bunun doğrusu bulunabilir mi? Bilmiyorum, benim ömrüm boyunca görebileceğimi sanmıyorum, ama şöyle bir özet belki bilgi vermek gerekiyor: 1934 yılındaki kanun 30 hektar ve üzerine Bakanlar Kurulu izniyle gerçek kişi için söylüyorum, sınırsız neredeyse mülk edinimi ortaya koymuş. 2006'ya kadar hiç kimse bunları tartışmamış. Yani 30 hektar ve üzerine sınırsız bir mülk edinme varken ya memleketi sattınız, vatan elden gidiyor gibi tartışmalar oluşmamış. Ne zaman biz bunu daraltmaya başlamışız, sınırlamaya başlamışız, azaltmaya başlamışız, kuralları böyle tartışmaya başlamışız, bu gündem sürekli alevlenmiş.

Bir de bu tartışmaların farklı mecralarda geçtiğini düşünüyorum. Yani gerçek kişiyle tüzelkişilerin ayırımının tam yapılamadığını, acaba gerçek kişi mi tehdittir, tüzelkişi mi tehdittir, güvenlik açısından hangisi daha risklidir? Tartışmalara baktığım zaman genel olarak hep gerçek kişiler üzerinden tartışma gidiyor. Halbuki bence gerçek kişiler üzerindeki tartışma insan hakları boyutuyla ele alınması gerekir. Yani ben nasıl Ali Ramazan Acar olarak Amerika'da gücüm varsa, mal edinmek isteyebilirim veya ola ki ülkedeki sistemi, mekanizmayı, kuralları beğenmediğim için başka bir ülkede yaşama isteme hakkım yok mu benim? Bir insan olarak o ülkenin kurallarına uyarak herhangi bir tehdit arz etmeksizin bir başka ülkede yaşama isteme hakkım benim insanlık hakkım olarak düşünüyorum. Dolayısıyla tartışmaların gerçek kişiler noktasından, daha

doğrusu bizim kanunumuz Tapu 35 noktasında merkezlenmesini şahsen anlamakta zorluk çekiyorum. Dolayısıyla Tapu 35'i tartışırken insan hakları boyutunu, mülkiyet hakkı, yani bir insan hakkı olan mülkiyet hakkı boyutuyla da sayın hocalarımızın, ilgililerin, bu işe merak saranların irdelemesinde fayda mülhaza ediyorum. Esas tüzelkişiler bence sermayeler, çünkü onlar bence çok hareketli.

Burada da iki farklı grup var. Biraz daha belki kafaların netleşmesi için bir, tamamen başka ülkelerin kanunlarıyla kurulan şirketler, yani bir Alman hukukuna göre kurulmuş, Amerikan hukukuna göre kurulmuş şirketler, bir de bizim Türkiye'de Türk hukukuna göre kurulan şirketler, bunlar da zaman zaman karıştırılıyor. Burada yabancılar zaten tamamen yabancı kanunlara göre, Almanya'nın kanunlarına göre kurulmuş şirketler zaten özel kanunlar müsaade ettiği ölçüde, yani Petrol Kanunu gibi, Bankalar Kanunu gibi, Turizmi Teşvik Kanunu gibi kanunlar müsaade ettiği ölçüde mülk edinebiliyorlar. 36. madde dediğimiz aslında biz bu kanunu hazırlarken almak arzu etmediğimiz, doğrudan Yabancı Yatırımcılar Kanunu'nun 3C aklında yanlış kalmadıysa, o maddesiyle ilgili kanun Anayasa Mahkemesi iptal edilmesi üzerine Tapu 35'e, Tapu Kanunu'na gelen bir madde. Biz ilgili yerlere tabii bu doğrudan yatırımcılar kanalına bunun gitmesini, oraya bir düzenleme getirilmesini arzu ettik, ama muvaffak olamadık. Dolayısıyla 1934'ten 2000'li yıllara kadar tartışmasız gelen bir 35. madde, 36'nın bize dahil olmasıyla gerçek kişi, yabancı kişi hepsi harmoni karman çorman kafalar çok karışık, böyle bir

yapı ortaya çıktı. Şimdi eski kanundan kimse memnun değil, mevcuttan kimse memnun değil, muhtemelen yenisinden de memnun etmek zor olacaktır.

Diğer konuşmacılar da söyledi, yani burada bir yasakçı anlayışta olanlar var. Tamamen yasaklayalım, yani biz kapalı bir toplum olalım, kimseye mal satmayalım, kimse de bizden almasın. Bu anlayış, her anlayışa saygımız var. Bir diğeri liberal, tamamen serbestlik anlayışı, sınırsız, bir de bizdeki gibi karma model, yani bizim modelimiz çok kötü müdür? Değildir. Yani şöyle bakmayın, ya biz kendi ülke menfaatlerimizi korumuyoruz, kendi ülke çıkarlarımızı korumuyoruz, kendi ülkemizi ima etmiyoruz, ben bu fikirlere katılmıyorum. Biz her Türk vatandaşı, bu ülkede yaşayan herkes ülkemizi seviyoruz ve bunu korumak için elimizden geleni yapıyoruz. Yani bu Meclis için de böyledir, hükümet için de böyledir, akademisyenlerimiz için de böyledir, bürokratlarımız için de böyledir, ama burada bir şey karıştırılıyor. Yani güvenlikle mülk edinimi aslında kanuni sınırlamalar dediğimiz zaman, yani Tapu Kanunu'nda aslında şöyle olmalı: "*Herkes mülk edinebilir, yerli yabancı ayrımı yapılmaksızın*" Kanuni sınırlamalar dediğiniz nokta var ya, örneğin işte endişe ediyoruz, ormanda olur mu, kıyıda olur mu, şurada olur mu gibi. İşte esas düzenlemeleri o endişe ettiğimiz bir önceki konuşmada Orhan Özkaya eski genel müdürün söylediği işte Didim'de şöyle bir durum var, Alanya'da, işte bu o kanunlara, yani Tapu Kanunu'nda biz güvenlik risklerini bertaraf etmeye uğraşıyoruz. Daha doğrusu ülkenin güvenlik politikalarını Tapu Kanununda

tartışmaya uğraşıyoruz. Bence esas problem burada başlıyor. Yani burada Tapu Kanunu düzenlemeleri mülk edinimi serbest bırakmalı, ama diğer kanunlarda endişe duyduğumuz yer, mekân, zaman, ülke olarak oralarda ciddi kısıtlamalara gitmemiz gerekiyor.

Bir diğer açı şu: Biz bir ülke olarak lider ülke olmak istiyorsunuz, yani büyük ülke olmak istiyorsunuz. Kurallarınız da büyük ülke olmanıza hizmet etmeli. Eğer sizin hukuk kurallarınız sizin ayağınıza bağ oluyorsa, o kuralları değiştirmeniz gerekiyor. Karşılıklılığa ben böyle bakıyorum. Karşılıklılık kime hizmet ediyor? Türkiye Cumhuriyeti'ne mi, başka devletlere mi hizmet ediyor? Karşılıklılığı kaldırdığımız zaman, yeni ülkeler belirlediğimiz zaman biz karşılıklılığı kaldırmış olmuyoruz ki, daha esnek, daha sağlıklı, daha dinamik yeni kural getirmiş oluyoruz. Yani düşünün, bir örnek kabilinden X ülke vatandaşı Türkiye Cumhuriyeti'ne geliyor. Biz diyoruz ki, seninle karşılıklılığımız yok, kusura bakma, mal veremiyoruz. Yani taşınmaz edinemezsin diyoruz, ama o kişi gidiyor bir başka ülkeye, o hiçbir şey sorgu sual sormuyor, gel kardeşim diyor. Buyur, aha sana arsa, aha arazi neyse veriyor. Dolayısıyla siz karşılıklılık uygulayarak ileri mi gidiyorsunuz, geri mi gidiyorsunuz? Yani karşılıklılık sizi yarıştığınız ülkeler karşısında sizi aşağı çekiyor, öbür ülkeleri yukarı götürüyor. Dolayısıyla karşılıklılığa biraz böyle bakalım. Aslında sihirli bir kelime gibi, bizi eşitliyor gibi. Hayır, bizi eşitlemiyor, bizi tam tersine, biz birinci sınıf olmak istiyoruz, lider olmak istiyoruz. Lider olurken karşılıklılık bizde sorunlar yaratıyor. Dolayısıyla karşılıklılığa bir de bu

pencereden bakılmasını, düşünülmesini bu çok farklı fikirlerin konuşulduğu ortamda dile getirmek istedim.

İşte Bakanlar Kurulu'na yetki verme, bu Anayasa Mahkemesi, yani burada şöyle bir ben Anayasa Mahkemesi üyesi değilim. Anayasa Mahkemesi eskide kararlar vermiştir, ama şöyle bir yanlışa da düşülmemesini arzu ederim: Anayasa Mahkemesi kararları bir dogma mıdır, değiştirilemez mi, tartışılmaz mı, eleştirilemez mi? Eskiden verdiği kararları sürekli devam mı ettirecek? O zaman biz Anayasa Mahkemesi 1950'de bir karar vermiş, tamam onu hiç değiştirmeyelim, hiç tartışmayalım, konuşmayalım. Yani biz bence şunu tartışmalıyız: Biz ülkemizi ileri götürmek için, birinci sınıf ülke yapmak için bence ne kadar hukuki sınırlarımız varsa hepsini aşmalıyız. Kanunlara bakarken de, uygulamaya bakarken de prangalarımızdan bence kurtulmalıyız. Bence yabancılara da, bu mülk edinmeye de gerçek kişilere dediğim gibi insan hakkı boyutuyla bakılmalı, diğerleri de yine birinci sınıf ülke olmamız için, lider ülke olmamız için gereken neyse bu noktadan bakılması gerektiği kanaatindeyim.

Şimdi mevcut kanunda dediler ki, eskiden konut ve işyeri vardı, şimdikiinde yok. Şu andaki kanunda da yapısız mülk edinimlerde proje geliştirme zorunluluğu var. Gerçek kişiler için söylüyorum bunu, yani Tapu Kanunu 35. maddesindeki değişiklik için söylüyorum. Yani aslında burada da yapısız kelimesi kullanılarak aslında yabancıları konut ve işyeri almakla sınırlandırıldığı, diğer tarla, bağ, bahçe, benze-

ri yerler edindiği zaman da iki yıl içinde proje geliştirme, bu projeyi onaylatma, başlangıç ve bitiş süresi, yani projeyi gerçekleştirme görevi veriliyor. Eğer proje gerçekleşmediği takdirde, yani iki yıl da başvurmadı, tasfiye hükümleri uygulanıyor, proje gerçekleşmedi, gerçekleştirilemedi, yine tasfiye hükümleri uygulanıyor. Dolayısıyla o dediğiniz birtakım duyulan endişeleri giderici mekanizmalar mevcut, onun için biraz tartışmaların metin dışında yapıldığı gibi bir kanaat hasıl oldu.

Riskleri bertaraf edici metinde gerekli enstrümanlar var, onlar tartışılabilir. Örneğin, Sayın Pelin Hocam üst sınır olması gerektiğini söyledi. Bence de üst sınır olmalı, yani Türkiye genelinde bir yabancı ne kadar yer edinmeli? Üst sınır noktasında kanunda şu andaki taslakta da yok, tasarı daha doğrusu, taslak değil. Bunu eğer belirleme, yani burada bir anlaşma yüzde 1 midir bu üst sınır, binde 1 midir? Bir de şöyle bir şey de var: Ben teknik bir arkadaş değilim, ama hazırlarken önümüze gelen bir konu yüzölçümü bilme noktasında da sıkıntılarımız var. Yani Türkiye'nin yüzölçümü, hesap konusunda da birtakım sıkıntılarımız var. Yani bir oran, bir miktar koyduğumuz zaman karşımıza başka ciddi hesaplanabilmek, takip edebilmek, kontrol edebilmek ve uygulamada ciddi sıkıntılar doğurucu birtakım durumlar ortaya çıktığı gözüküyor.

Yine karşılıklılığa belki döneceğim. İsrail'le karşılıklılık var arkadaşlar, biz oradan mal edinebiliyor muyuz? Belki bazen alevleniyor. X ülkesi, yine ismini vermeyeyim de, çok kızıyoruz, yasaklayabiliyor muyuz mülk edinimini?

Şu andaki mevzuatla yapamıyoruz arkadaşlar, dolayısıyla mevcut mevzuatta günün ihtiyaçlarını eleştirebiliriz, belki tam ihtiyaçlara cevap vermeyebilir de, ama kendi içinde dinamik, aktif, yeri geldiğinde kesip atılabilen, yani yasaklama yetkisi dediğimiz çok ciddi yetkiler olan bir taslak var. Dolayısıyla kendi içinde bir dinamiği var, ama dediğim gibi tartışmalar da gerçek kişiyle tamamen yabancı şirketle yerli yabancı şirketi karıştırmamak gerekiyor. Yani gerçek kişi üzerinden yapılan tartışmaları doğru bulmuyorum, çünkü insan hakkı olarak bakmak lazım. Yani insanız biz, yarın bir gün belki biz de bir başka ülkeye gitmek isteyebiliriz. Ben aklımda kaldığı kadarıyla bu kadar, beni dinlediğiniz için teşekkür ederim.

Prof. Dr. Sibel ÖZEL- Sayın Av. Ali Ramazan Acar'a çok teşekkür ediyoruz. Süre açısından da bize epey bir zaman kazandırmış oldunuz, sağ olun. Şimdi son konuşmacı olarak İstanbul Barosu avukatlarından Av. Muazzez Yılmaz bize uygulamayla ilgili meseleler hakkında bilgi verecek, buyurun efendim.

UYGULAMADAKİ SORUNLAR

Av. Muazzez YILMAZ

(İstanbul Barosu Üyesi)

Evet, ben de programı hazırlayanlara çok teşekkür ediyorum. Tabii son konuşmacı olarak yorulduğunuzu düşünüp, sabrınızı da zorlamamaya çalışacağım.

Şimdi başvurular için gerekli belgelerle başlamak istiyorum. Esasında daha sonra bunları irdeleyecektim, ama benden önceki konuşmacıların gerçek kişiler ve tüzelkişilerle ilgili verdiği bilgilerden sonra bunun tamamlayıcı olacağını düşünüyorum. Biz avukatlar olarak yabancı gerçek kişi bir gayrimenkul edinmek istediğinde başvurdukları zaman ne gibi belge, bilgiler lazım bunları vermek durumundayız, ama tabii şimdi gördüğümüz kadarıyla yabancılar Türkiye’de nasıl gayrimenkul alır diye Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün broşürleri de var. Bunlarda tabii daha yüzeysel bilgiler var, ama bizim için önemli olan burada herhangi bir fark olmadığını görüyoruz yabancılarla Türk vatandaşları arasında, ilk başvuru açısından hiçbir fark yok.

Bizim alacağımız temsille eğer bu yapılacaksa vekâletnameler açısından da 2010’a 7 sayılı genelgesi var Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün, burada açıkça bu vekâletnamelerin şekli, usulü belirtilmiş. Mesela, genelge açıkça: *“Ülkemizde kullanılacak Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti noterliklerince düzenlenen vekâletnamelerle işlem talebi halinde söz konusu vekâletnamelerde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde bulunan konsolosluğumuzun onayı aranacaktır”* diyor. Tabii birtakım

yabancı devlet yetkili makamlarınca düzenlenen veya Türk elçilik veya konsolosluklarınca düzenlenen bu vekâletnameler ve diğer belgeler Dışişleri Bakanlığı veya valilik onayı alınmadan kabul edilecektir. Yine aynı genelgede muhtemel sahteciliklerin ve dolayısıyla hazine sorumluluğunun önlenmesi bakımından bu vekâletnamelerin tanzim şekli ve içeriğiyle yetkilinin imzası ve mührünün doğruluğu yönünden tereddüt edilerek kanaate varılamaması halinde ilgili müdürlükçe telefon, faks, e-mail, bütün teknolojik imkânlardan yararlanılarak kuşku gidermeye yönelik çalışmaların yapılması net bir biçimde kanaat edinilememesi halinde işlemin reddedilmesi belirtilmiştir.

Gerçek kişiler açısından bir hususa daha değineceğim. Tapu Kanunu 35. maddedeki bu imar, mevzi imar planı ve imar planıyla ilgili eğer bir dava açılmışsa ve tapu kaydında bu yönde bir şerh varsa bu durumda da işlem yapılmadığını biliyoruz. Tüzelkişiler açısından 06.10.2010 tarihli Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimine İlişkin Yönetmeliğin 4. maddesinde tek tek bu belgeler sayılmış. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2010/24 sayılı bir genelgesi var. Bu genelge doğrultusunda yapılıyor işlemler, bu genelgede özellikle başvuru yapan herhangi bir ticaret şirketinin 2644 sayılı Tapu Kanununun 2. maddesi gereğince ibraz edeceği yetki belgesinde yabancı sermayeli olduğu yolunda bir belirtme bulunmaması halinde düzenlenen resmi senedin uygun bir yerine taşınmazı edinen şirketin yabancı sermayeli olmadığı, aksi halde edinilen taşınmazın 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesi

gereğince tasfiyeye tabi tutulacağını bildikleri ve kabul ettikleri hususu yazılarak taraflara imzalatılmak suretiyle işlemin tamamlanması gerekeceği vurgulanmıştır. İlgili yönetmelikte dediğim gibi hangi belgelerin olacağı taslak bir şekilde belirtilmiş, bunlardan gözümüze çarpanlar örneğin, şirket hisselerinin borsada işlem görmesi halinde borsada işlem gören hisselerden şirket sermayesinin yüzde 10'una veya daha fazlasına sahip yabancı ortaklarla borsada işlem görmeyen hisselerine sahip olan yabancı ortakların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren merkezi kayıt kuruluşlarından alınan mevcut durumu gösterir belge ve birçok tabii belge ve bilgi isteniyor. Başvuruların posta yoluyla da yapılabileceğini belirtiyor. Başvuru belgelerinin şahsen yetkili temsilci tarafından valiliğe teslim edilmesi şartının aranmayacağından söz ediliyor. Bütün bunlar Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'ne bunlarla başvurulur. Taşınmazın askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi veya 2565 Sayılı Kanun'un 28. maddesi çerçevesindeki bölge içinde yer alması halinde valilik diğer başvuru belgelerinin bir suretini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığının 15 gün içerisinde bildirilmesini talep eder. Evet, bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

Yine özel güvenlik bölgeleri içindeki taşınmaz mülkiyet ediniminde de talep değerlendiriliyor komisyon tarafından, 5 gün içinde eğer

bu süre içinde yine değerlendirme yapılmadığı takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek, işlem yapılır. Bu başvurular olumsuz sonuç verirse valilik tarafından şirkete bildiriliyor ve işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulacak yargı yolu da, yargı yolu ve süresi de bildiriliyor. Gerçeğe aykırı belge verenler veya beyanda bulunanlar hakkında gerekli kanuni işlemin yapılması için TCK ve ilgili mevzuat gereği ilgili Cumhuriyet Savcılığı'na suç duyurusunda bulunuluyor.

Şimdi daha önce Sayın Ziya Akıncı'nın da bahsettiği gibi yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzelkişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti edinebilirler. Bununla ilgili kanunları tek tek saydığı için geçiyorum hocam geçtiği için, tabii bütün bunlar ülkemizin ekonomik kalkınmasının gerekli kıldığı teşebbüslere ilişkin istisnalar olmalıdır diye düşünüyoruz. Bu tapu işlemleri sırasında ödenmesi gereken harç ve vergiler açısından da herhangi bir fark yok. Ancak ilgili taşınmazların askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında kalıp kalmadığının tespit edilmesini teminen bazen araziye gidilmesi gerekiyorsa işlemine göre döner sermaye hizmet bedeli alınıyor. Tüzelkişiler getirdikleri ticaret sicil belgesinde 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'na tabi olduğu bilgisi varsa bu belgede valiliğin vereceği izinle işlem yapılıyor. Yani şirket belgesi ve valilik izni yeterli, bu izinden itibaren 3 ay içinde devir işlemi gerçekleşmezse iznin yenilenmesi gerekiyor. Verilen izin yazısında da bu

durum zaten belirtiliyor. Tabii bütün bunlar esasında son günlerde yapılan açıklamalarda mevcut tasarıda bu yönde esnetileceği şeklinde de beyanlar var. Esasında mülk satımının arttırılması ve cazip hale getirilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanının verdiği özel bir demeci okumuştum. Bu birtakım çalışmaların da tamamlandığını gösteriyor. Çok ciddi bir kaynak beklendiği ve yabancılara gayrimenkul satışıyla ilgili dünyada tanıtım atağına geçileceği ve hatta büyükelçiliklere mektup göndererek bunu duyurmaları isteneceği bu beyanatta yer almıştı. Yani tabii hal böyle olunca bu durumda bugün verdiğimiz bilgilerin güncelliği bir yana, gerçekte günlük olabileceğini de söylemeden geçemeyeceğim.

Ben biraz da Türkiye’de karşılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri edinilen taşınmazlarla ilgili birtakım Yargıtay kararlarını sizinle paylaşmak istiyorum. Mirasçılık belgesi istemleriyle ilgili Yargıtayın son verdiği kararlar var. Tapu Kanununun 35. maddesinde belirtilen ülkemizle karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edinilen taşınmazlar için bu kayıt ve sınırlamaların uygulanmayacağı, ölüme bağlı tasarruflardaysa uygulanacağı daha önce diğer konuşmacılar tarafından vurgulandı. Yine Türkiye Cumhuriyeti’yle arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir bildiğiniz gibi, bu durumda Yargıtayın verdiği mirasçılık belgesi istemleriyle ilgili kararlardan örneğin, 21.04.2011 tarihinde Yargıtay 7. Hukuk Dairesi Midyat Sulh Hu-

kuk Mahkemesi'nin verdiği bir kararı şu gerekçeyle bozmuştur: *“Dosya kapsamına göre Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı miras bırakan 04.06.2009 tarihinde evli ve çocuklu olarak vefat ettiği, geride sağ kalan eşi Suriye uyruklu ölüm tarihinde yürürlükte bulunan 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'na göre evlilik birliğinin üzerinden 3 yıl geçmediği için Türk vatandaşlığını kazanamadığı anlaşılmıştır. Dışişleri Bakanlığı'nun yazısına göre Türkiye'yle Suriye arasında taşınmaz mallar yönünden karşılıklılığın bulunmadığı anlaşılmış, buna rağmen mahkeme hükmünde taşınmaz mallar için Tapu Kanununun 35. maddesine göre işlem yapılarak adına tescil işlemi yapıp Tapu Sicil Müdürlüğü'nce kayda şerh konulup, durumun muhafaza ve idaresinden sorumlu Maliye Bakanlığı Milli Emlak Müdürlüğü'ne bildirilmesine biçiminde karar verilmiştir. Tapu Kanununda öngörülen karşılıklılık ilkesinin bulunmaması halinde taşınmaz mallar yönünden yabancı ülke vatandaşlarına mirasçılık belgesinin verilemeyeceği kuşkusuzdur”*

Yine Sarıyer 2. Sulh Hukuk Mahkemesi'nce verilmiş bir karar var. Miras bırakan daha önce Arnavutluk vatandaşıyken Türkiye'ye geliyor ve 1963 yılında Bakanlar Kurulu kararıyla Türk vatandaşlığına geçiyor. 1977 yılında ölüyor ve eşi de Arnavutluk vatandaşı. Davacılar miras bırakanın çocukları da Arnavutluk vatandaşı, Yargıtay bu kararla ilgili verdiği 25.03.2010 tarihli bozma kararında önce miras bırakanın ölüm tarihindeki Türk Kanunu Medenisi ve yine o tarihte yürürlükte bulunan ilgili kanunlara atıfta bulunduktan sonra diyor ki: *“Miras bırakanın ölüm tarihi olan 1977 tari-*

hinde ülkemizle Arnavutluk arasında taşınmaz edinme yönünden karşılıklılığın bulunmadığını, bu nedenle miras bırakanın ölüm günü itibariyle taşınmazlar yönünden mirasçılık belgesinin verilmemesinde bir isabetsizlik yok. Ancak terekede taşınmaz dışında para ve taşınır mallar da bulunabileceğini Tapu Kanunu ve karşılıklılık ilkesinin terekede bulunan para ve taşınır malların edinilmesi yönünden uygulanamayacağını, yasalarımızda yabancı uyrukluların para ve taşınır malları edinmesini yasaklayan bir düzenleme de bulunmadığından bu durumda taşınmazlarla para ve taşınır mallar yönünden mirasçılar ve miras paylarının ayrı ayrı belirlenmesi para ve taşınır mallar yönünden verilecek mirasçılık belgesinde yabancı uyruklu davacıların da mirasçı olarak gösterilmesi ve kendilerine mirastan pay verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması isabetsizdir” gerekçesiyle hükmü bozuyor.

Yeni bir karar daha var. Beykoz Sulh Hukuk Mahkemesi’nde uzun yıllar sürdüğü anlaşılan ve Rum asıllı Türk vatandaşı olan Adalar ilçesinde nüfusa kayıtlı 1998 tarihinde bekar ve çocuksuz ölen miras bırakanın Amerikan vatandaşı ve İngiliz vatandaşı olan mirasçılarının açtığı davada Yargıtay 5 sayfalık bir bozma kararı veriyor. Bunun bir-iki paragrafını okumak istiyorum. “*Dava mirasçılık belgesi verilmesi istemine ilişkindir ve yapılan araştırma, soruşturma, toplanan deliller hüküm vermeye yeterli değildir*” dedikten sonra 24.07.1923 tarihli Lozan Anlaşması ve bu anlaşmayı tamamlayan anlaşmalar 340 Sayılı Kanun’la kabul edilmiş, ahalî mübadelesi konusunda ülkemizin taraf olduğu Atina İhtilafnamesi, Ankara Mukave-

lenamesi, muhtelif mübadele komisyonlarının ilgasına dair anlaşma olmak üzere üç anlaşma daha yapılarak, bu anlaşmalarla 1912 tarihli Kanunla belirlenen İstanbul Belediyesi sınırları içinde 30 Ekim 1918 tarihinden itibaren kalıcı olarak yerleşmiş bulunan Ortodoks Rum ahalinin mübadeleye tabi olmaması kabul edilerek, bunlara etabil sıfatı tanınarak hakları korunmuş, durumu anlaşmalarla gösterilen koşullara uymayan ve özellikle mübadeleye tabi olan kişilerle 18 Ekim 1918 tarihinden önce Türkiye’de arazisini terk etmiş bulunan Rumlara ait taşınmazların yine İstanbul sınırları dışında kalan taşınmazların tamamının Türk hükümetine geçmesi kararlaştırılmıştır.

Anayasamızın 35. maddesi hükmünde de daha sonra 4721 sayılı Medeni Kanunu’ndan bahsediyor. Miras, miras bırakanın ölümüyle açılacağı, bundan sonra nüfus sicilindeki kayıtlardan bahsederek şuna değiniyor: Anayasamızın 35. maddesi hükmünde de temel haklar arasında sayılan miras hakkının kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilceği öngörülmüştür. Türk Medeni Kanunu 580. madde hükmünde açıklanan miras hakkına ilişkin ehliyetin aynı kanunun 8. maddesinde öngörülen genel hak ehliyeti olduğu, hak ehliyeti için öngörülen genellik ve eşitlik kurlarının mutlak olmadığı konusunda öğretisi ve uygulamada görüş birliği bulunmaktadır. Nitekim 2675 Sayılı Kanun’la yabancı unsurlu hukuki ilişkiler düzenlenmiş, kanunun 8. maddesi hükmünde genel kural olarak hak ve fiil ehliyetinin ilgilinin milli hukukuna tabi olduğu açıklandıktan sonra aile ve miras hukukuyla yabancı ülkedeki taşınmaz mallar üzerindeki

aynı haklara ilişkin işlemlerin bu kuralın istisnası olduğu belirtilmiş.

22. maddesi hükmündeysen mirasın ailenin milli hukukuna tabi olduğu, Türkiye’de bulunan taşınmaz mallar hakkında Türk hukukunun uygulanacağı, mirasın açılmasına, iktisabına ve taksimine ilişkin hükümlerin terakenin bulunduğu yer hukukuna tabi olduğu açıklanarak, bu işlemler yönünden yabancı uyruklu kişilerin hak ehliyeti sınırlandırılmıştır. Benzer hükümler bu kanun yürürlükten kaldırılan ve hâlâ yürürlükte bulunan 5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkındaki Kanunda da bulunmaktadır. 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesi hükmüyle de yabancı uyruklu kişilerin miras yoluyla dahi olsa Türkiye’de bulunan taşınmaz malları edinmeleri karşılıklılık bulunması ve yasal sınırlandırmalarda bulunması koşuluna bağlanmıştır. Burada da Yargıtay para ve taşınmaz mallar yönünden ayrı ayrı değerlendirme yapılması gerektiğinden bahsetmiş.

Son bir karar Hatay Kadastro Mahkemesi’nin verdiği ve Kadastro sırasında kazandırıcı zamanlaşımı zilliyetliğine dayanılarak açılan bir dava. 2003 yılı esası gözüktüyor davanın, burada da Yargıtay zilliyetliği iktisap sağlayan süreye ulaşılmışsa da adı geçen Suriye ve Ürdün uyruklu olduğu Tapu Kanununun 35. maddesi hükmü uyarınca yabancı uyrukluların o zaman köylerde kazandırıcı zamanlaşımı zilliyetliğiyle taşınmaz edinimlerinin yasaklandığı gözetildiğinde mahkemece davacı ve katılanların davalarının reddine, taşınmazların hazine adına tapuya tesciline karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır gerekçesiyle 08.03.2010 tarihinde bu kararı onamıştır.

SORU - YANIT

Prof. Dr. Sibel ÖZEL- Av. Muazzez Yılmaz'a da bu güncel meselelerle ve Yargıtay kararlarıyla ilgili verdiği sunum için teşekkür ediyoruz. Birkaç soru alacak kadar vaktimiz var. Biliyorum sabrınızı taşımak istemiyorum, ama programımızın zamanında bitmesi için bu birkaç soruyu almak durumundayım. Kendinizi tanıtırmanız için iyi olur.

Vedat ORUÇ - İstanbul Barosu. Öncelikle sayın hocalarıma ve sayın meslektaşlarıma teşekkür ediyorum güzel sunumları için. Bazı ülkeler mesela, İngiltere'de konut almaya ... gerçek kişiler üzerinde oturma izni, uzun süreli oturma iznine ... Türkiye'de yatırım yapan şirketler içinde ... acaba söz konusu tasarıyla ... gerçek kişiler ... veya tüzelkişiler

Prof. Dr. Sibel ÖZEL- Sorunuzu özellikle yönelttiğiniz biri var mı, yoksa ben Ramazan Beyden cevap rica edeyim.

Av. Ali Ramazan ACAR- Şimdi taslakla tabii mevcut düzen genel hatlarıyla değişecek, ama tabii bunun için bir 6 aylık zaman gerekiyor. Bu 6 aylık zaman için arkadaşlarımız komisyon halinde şu anda çalışıyor. Daha esnek, daha dinamik, bazen de daha kısıtlayıcı beklentinin aksine belki uygulamalarla karşılaşılabileceğiz, ama tabii netleşmeden bunu buradan çünkü çok somut verilen şu anda yok, çalışmaları sürüyor. O çalışmalar bir de şöyle, gerçek kişiler için gizlilik esas olduğu için, yani yayınlanmıyor bunlar, bu bilgiler sadece Tapu Müdürlüklerinde bulunuyor. Detaylarını ancak birisi mal edinmek istediği zaman oradan öğrenme imkânına sahip oluyor. Teşekkür ederim.

Av. Hüseyin ÖZBEK- Ben Ali Ramazan Acar meslektaşına sormak istiyorum. Yanlış anlamadıysam ülke kalkınırken her türlü hukuk sınırı aşılmalıdır şeklinde bir cümle kurdu. Ben mi yanlış anladım acaba? Bu konuda bir açıklama yaparsa memnun olurum.

Av. Ali Ramazan ACAR- Açıklama yapayım, şöyle, yani o cümle şu: Lider ülke olmak istiyorsak her türlü sınır aşılmalıdır değil, sizin lider ülke olmanızı engelleyici kurallarınız varsa bunları değiştirmeniz gerekiyor.

Ezgi KORALAY- Hukuk Fakültesi 3. sınıf öğrencisiyim. Ali Ramazan Acar'a bir sorum olacaktı. Kendisi konuya insan hakları bakımından bakmamızı istedi, ama Anayasa Mahkemesi kararları dogma değil dedi. Anayasa Mahkemesi değişken kararlar verirse insan hakları bakımından da hukuk güvenliği nasıl bir boyuta gelecek?

Bir sorum daha olacak kendisine. Bir de ekonomik özgürlüklerden bahsetti. Euro, dolar ve Türk Lirasının orantısızlığına bakarsak yakın süreçte bizim o ülkelerden mülk edinmemiz biraz zor ve bu ilerleyen süreç, oranların eşitlendiği süreç bizim aleyhimize işleyecek bir süreç olacak. Bu durumda devlet bize nasıl bir koruma sağlayabilir? Bir de Tapu Kadastro Kanununda bu düzenlenmemeli dediniz. Eğer burada düzenlenmezse hangi kanunda bize nasıl bir koruma sağlayabilir?)

Ali Ramazan ACAR- Tapu Kadastro Kanunu'nda mülk edinimini düzenlerken esasta yabancı-yerli ayrımı, Türk ayrımı yapılmaksızın bir düzenlemeye eski zaten 1934 tarihindeki mevzuata baktığımız zaman bu şekilde ve dolayısıyla tartışmasız bugünlere gelmiş. Kısıtlayıcı hükümler, kanuni sınırlamalar Askeri Yasak Bölgeler Kanununda, İmar Kanu-

nunda, Kıyı Kanununda, her türlü diğer risk oluşturacağını düşündüğünüz kanunlarda yer alması mümkün. İlk halini sizden istirhamım buradan gittikten sonra bir internet başına oturun, e-mevzuattan bu Tapu 35'in serüvenine bakarsanız 1934 yılında 2003'lü 2006'lı yıllara kadar miktar herhangi bir tartışmanın olmadığını ve çok basit ve net bir kanun olduğunu çok net şekilde görürsünüz. Dolayısıyla Tapu Kanunu'nda mülk edinmeyi ve mirası serbest bırakan bir düzenlemenin olması, ama kısıtlayıcı, yani diğer ülkelerin mantığı da öyle, kısıtlayıcı hükümleri başka kanunlarına serpiştiriyorlar. Dolayısıyla baktığınız zaman çok serbest bir ülke izlenimi ediniyorsunuz, ama detaya indiğiniz zaman çok değişik kısıtlamalarla karşı karşıya kalıyorsunuz. Bizdeki sistematığın de buna elverişli olması gerekiyor. Diğer konularda görüşümü söyledim.

Prof. Dr. Sibel ÖZEL- Yalnız ben de hemen bir noktanın altını çizeyim. Tapu Kanunu madde 35 başlangıçtan beri yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesini düzenlemiştir, yani yerli-yabancı ayrımı yapmadan diye bir şey yok, Tapu Kanunu madde 35 yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de mülk edinebilmesinin koşullarını karşılıklılık ve kanuni sınırlayıcı hükümlere bağlamıştır. Yani o konuda bir yanlış anlaşılma olmasın lütfen. Soru sormak isteyenler, buyurun.

Nuri GÜVEN- İstanbul Barosu avukatıyım. Bu uygulamayla ilgili olduğu için Ali Ramazan Acar'a ben bu soruyu yöneltmek istiyorum. Değerli hocalarım anlatımlarında yabancı gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul edinmesiyle ilgili iki sınırlama söylendi: Biri mülkiyet, diğeri sınırlı aynı hak. İzin sürecinde yaşanan hukuki sorunları engelleyebilme adına bir bekleme

süreci ve alıcı veya satıcının bir kısım hukuki riskleri söz konusu. Bu riskleri asgariye indirebilmek için de uygulamada en sık yapılan çözüm yolu noterden Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi düzenlenmesi. Ancak son yıllarda şu fiili durumla çok sık karşılaşmaktayız: Noterler satış vaadi sözleşmesi düzenlemek için dahi aynı Tapu Kanunu 35'in prosedürünü uygulamaya başladılar. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün web sayfası da bir kısım ilgililerin erişimini engelleme konusunda çok başarılı olduğu için son dönemlerde acaba erişime açık olmayan bir genelge veya başka bir yönetmelik veya mevzuat var mı? Çünkü Noter Kanunu bu konuda bir hüküm yok, satış vaadi sözleşmesiyle sınırlı bir aynı hak değil, o nedenle de 35'teki kısıtlamaya tabi bir sözleşme değil. Bu engelin hukuki dayanağı konusunda fikriniz var mı?

Ali Ramazan ACAR- İlk defa sizden duydum, fikrim yok.

SALONDAN- Başıma geldiği için söyleyebilirim. Şimdi satış vaadi sözleşmesi bir şekilde sınırlanmışsa, yani bu da nedir? Tapuda tescil talebine yönelik işlemleri tapu müdürlükleri tapu satış vaadi olsa da reddediyorlar, daha doğrusu çekimser duruyorlar. Şu demek: Devamında tescil talebi olacağı için onu başlangıçta reddediyorlar. Durumu başıma geldiği için noterlerde evet, orada tabii bir hastalık olarak devam etmiş olabilir.

Tarkan ERDAL - Öncelikle şunu belirtmek istiyorum, yabancıların, birçok yabancı şirketin gerçek kişilerin vekilliğini yaptığım süre içerisinde tabii sizler daha tecrübelisiniz ama yaklaşık 7-8 yıldır ben bu kanun değişikliklerinin hiçbirini kendilerine anlatamıyorum. Her sene yeni kanun çıkıyor ve değişiklikler oluyor,

iptal ediliyor, değişik şekilde platformlarda biz bunu tartışıyoruz ve hiçbir şekilde uygulamacı olarak bunların hiçbirisini anlatamıyorum. Önce bunu belirtmek istedim. Özellikle Ali Ramazan Acar'a hani konuşmalarda, görüşmelerde veya herhangi bir kanun yapılış esnasında en azından bir ilke olarak ne yapılması gerekiyorsa o şekilde karar verilmesini en azından siz belirtirsiniz.

Diğer sorum şu: Özellikle yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimine ilişkin olarak her türlü hisse devrinin ne yapılırsa yapılsın özellikle taşınmaz olan şirketleri için şu anda baktığımızda genellikle tüm şirketlerin yeterince ve birçok sayıda taşınmazı var, bu hisse devirlerinin hepsini birebir izne tabi olarak bu işlemlerin yapılması gerekli. Aksi takdirde herhangi bir şekilde yerindelik denetimi yaparak hani iştiğal konusu içerisinde kalmama riskiyle bu şirketlerin hepsinin tasfiye edilmesi gündeme gelebiliyor ve bu şirketler, yani herkes buraya yatırım yapan tüm yabancı yatırımcılar bu konuyu çok merak ediyorlar. Her zaman, yani bir izin verildikten sonra, güvenlik bölgesi dışında kaldıktan sonra yapılan her hisse devri de bu yönetmelik kapsamına girdiği için bunun çok geniş yorumlandığından dolayı her hisse devrinde biz tekrar aynı prosedürü tekrar baştan yaşamak durumunda kalıyoruz. Yani şu şöyle midir, daha önce izin alınmış bir yerde tekrar başvuru yapıp, bu yer evet, güvenlik bölgesi sınırları içerisinde kalmıştır artık ve izin vermiyoruz mudur, yoksa bu izinlerin ve denetimlerin hepsi kişiye bağlı mıdır, yoksa taşınmazın bulunduğu yere ilişkin midir? Neden ben her hisse devrinde tekrar aynı prosedürü yerine getirmek zorunda kalıyorum? Bu böyle, yani biz böyle yorumluyoruz, doğru mu yo-

rumluyoruz? Bunu da sizden alabilirsem çok memnun olurum, sağ olun.

Ali Ramazan ACAR - Şimdi bu konuyla ilgili en büyük, zaten tüzelkişiler 36. maddeyle ilgili en büyük sorun bu bahsettiğiniz sorun. Bunu aşmak için özel madde var. Bu yasa çıkarsa bu bahsettiğiniz, daha doğrusu doğrudan Yabancı Yatırımcılar Kanunu'ndaki yabancılık tanımından kaynaklanan sorun hisse devirleri, birleşmelerin aşılması için bir metin oluşturuldu. Bu metin eğer yasalaşırsa bu sorunlar giderilecek.

SALONDAN - Öncelikle teşekkür ediyorum hepimize vermiş olduğunuz bilgiler için, fakat ben bir eksiklik fark ettim. Burada yabancı vatandaşların mirasın, burada mesela herhangi bir Türk vatandaşıyken vefat ediyor, kişi bir taşınmaz edinmiş. Bunun mirasçıları öldüğünde yabancı bir vatandaşlığa geçmiş kişiler olabilir ya da bu kişi Türk vatandaşıyken bir taşınmaz edinmiş ve herhangi bir sebeple çıkmış olabilir, çıkartılmış olabilir vatandaşlıktan. Bu kişinin mirasçıları yabancı, bunların sayın meslektaşım Muazzez Hanımın da söylediği gibi Yargıtay çoğunlukla neredeyse yüzde 99'una bozma kararı veriyor miras davalarında, veraset davası açmış olduğunuzda ya da hasımlı verasete zorlanıyorsunuz, hasımlı veraset almaya. Burada tamam, tasfiye edilsin deniliyor, fakat miras intikali engelleniyor, mahkemeler karar vermiyor ya da verilen kararlar genelde aleyhimize çıkıyor. Dediğim gibi çıksa bile Yargıtay tarafından bozuluyor. Burada tasfiye edilme haydi tamam, kişi bir miras hakkına sahip, mirasçıların miras hakkı var yani, fakat alamıyorsunuz karşılıklılık sebebiyle. Burada bir açıklık yok mu, kanunda bir boşluk yok mu mirasın geçişinde, intikalinde?

Prof. Dr. Sibel ÖZEL - Kanunda bir boşluk yok, ama ben sözü Pelin Hanıma bırakayım. Yani burada çok bariz bir şey ortaya çıktı. Kanunun hükmüyle Yargıtayın uygulaması çelişiyor. Buyurun Pelin Hanım, sizden bir devletler özeli olarak hemen cevap bekleyelim.

Doç. Dr. Pelin GÜVEN - Şimdi Tapu Kanunu'nda mirasa ilişkin olarak da bir tane hüküm var. Orada karşılıklılık olan devletler açısından kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazların akıbeti düzenleniyor. Yani mirasın hani hak olduğu konusunda herhangi bir sıkıntı yok, sadece bunun intikali yapıldıktan sonra tasarrufta bulunma, yani bundan sonraki aşamalarda ne olabilir? Eğer karşılıklılık varsa kanuni miras ise sınırlama yok, zaten edinebilecek. Ölüme bağlı tasarruf ise sınırlamalar kapsamında, yani şu anki mevcut durumda işyeri, mesken olma, 2,5 hektar olmanın dışındakileri tasfiye etmek zorunda kalacak. Karşılıklılık yok ise de bu durumda gene kanuni miras yoluyla edindikleri hani miras hakkı gene var, ama tasfiye edip bedeli kendisine ödenecek, ama tabii Yargıtayın kararıyla her zaman kanunun yorumu birbirinden farklı olabiliyor. Hani ona bir şey söyleyebilmek mümkün değil.

SALONDAN- ...

Prof. Dr. Sibel ÖZEL - Belki o zaman burada bir bilgilendirme toplantısı yargıçlar için de olmak durumunda, çünkü kanun çok açık, yani şu an Tapu Kanunu 35. madde çok açık. Miras hakkı var, karşılıklılık yoksa bu tasfiye edilecek, yani parasına sahip olacak. Tapuda artık adına tescilli mülk sahibi olamayacak, ama o miras hakkının bedeline, parasına sahip olacak. Dolayısıyla uygulama farklı yöndeysse bu konunun da aydınlanması gerekir

diye düşünüyorum. Kararlarda bunu gösterdi zaten Muazzez Hanım. Son bir soru alıyorum, ondan sonra oturumu kapatmak durumundayım. Ramazan Bey zaten soruya cevap verdiğini söylüyor, soruyu bilmiyorum, ama yine bir şeyler söylemek isterse söz hakkı veririz elbette, buyurun Ramazan Bey.

Ali Ramazan ACAR - Şimdi bizim insan hakkımız ne oluyor diyor. Yani bu kişisel olarak olaya insan hakları açısından bakmak gerekiyor. Büyük ülke olduğunuz için sizin, yükler biliyorsunuz verir.

Elif ULUSU - Şimdi bu ben mirasla ilgili sormak istiyorum. Hazır da üstüne geldi, peki, ölüme bağlı tasarruflar bakımından onlarda da diyelim ki, diyor ki 1. fıkradaki bütün hükümler ölüme bağlı tasarruflarda bütün sınırlamalar geçerli, ama bu sınırlamaların olduğunu kabul edelim. Bunlar tamam, sağlıyor kişi ölüme bağlı tasarruf bakımından, sadece karşılıklılık yoksa o zaman yine biz bunu tasfiye edip bedelini hazineye mi vereceğiz, yoksa kanuni mirastaki gibi, çünkü niye biz kanuni mirasta bunun bedelini kişiye veriyoruz? Çünkü diyoruz ki, miras hakkı işte Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin kararlarıyla evrensel bir hak ve bu karşılıklılık gibi salt siyasi bir gerekçeyle sınırlanmamalı diyoruz. Bunu niye peki ölüme bağlı tasarruf, yani nasıl yorumluyorsunuz bunu ölüme bağlı tasarruflar bakımından?

Doç. Dr. Pelin GÜVEN - Şimdi karşılıklılığın olmadığı ülkeler açısından kanundaki hüküm sadece kanuni mirası düzenliyor. Ölüme bağlı tasarruflar yok. Neden acaba yok diye ben de baktım. Adalet Komisyonu raporlarına falan baktım, çünkü aslında taslak halindeyken bu varmış, yani ikisi birden kapsıyor. Adalet Komisyonu raporunda da deniliyor ki

gerekçe olarak, zaten biz bunu kabul etmiyoruz. Yani kanun sadece kanuni mirasa ilişkin durumları var, öbürünün de fiilen hani burada miras hakkı da aslında yok demeye geliyor. Bu nedenle de buna ilişkin bir hükme gerek yok, zaten edinemezler diyor. Şimdi ben bunu okuduğum zaman tabii şaşırımdım, benim kişisel görüşüm şudur: Yani ölüme bağlı tasarruf yoluyla da eğer bir taşınmaz kaldıysa karşılıklılık yoksa miras hakkı vardır. Zaten ne olur? Bunu tasfiye edersiniz, bedelini de verirsiniz. Yani benim kişisel görüşüm bu, ama kanunun ilk halinden çıkarılma gerekçesi Adalet Komisyonu raporunda çok net bir şekilde bunu söylüyor.

Elif ULUSU - Bir şey daha çok kısa, kanuni mirasta karşılıklılık haricinde 1. fıkradaki hiçbir kısıtlama uygulanmayacak diyorlar, ama biraz önce Muazzez Hanım okuduğu bir Yargıtay kararında kanuni sınırlamalar, bu bahsettiğimiz askeri bölgeler Mukabele-i Bilmisil, zaten Mukabele-i Bilmisil değer özel olarak mirasa ilişkin bir hüküm varsa bu zaten misilleme tedbiri miras hakkı bakımından var diyeceğiz, ama bunun dışında, yani 1. fıkradaki kanuni sınırlamaların uygulanması bakımından ne düşünüyorsunuz? Bu askeri yasak bölgeler bakımından bunlar çünkü diyor ki, karşılıklılık haricinde hiçbirisi uygulanmayacak.

Doç. Dr. Pelin GÜVEN - Şimdi bakın, aynı konuda sunumda belki bir yerde hani taşınmaz rehini konusunda tekrar geldim şu Toprak Koruması Kanunu kapsamında, aslında şuna dikkat çekmek gerekiyor: Kanuni sınırlamalardan anlaşılan Tapu Kanununda yer alan işyeridir, meskendir, 2,5 hektar gibi sınırlama mı, yoksa genel olarak bütün kanunlarda yer alan sınırlamalar mı? Şimdi o zaman rehinde

açıkça kaldırdığında ne olacak? Bunun sonucunda edinemeyecek. Şimdi mirasta da kanuni sınırlamalar kapsamında ifadesini somut olaya göre belki şöyle yorumlamak lazım: Şimdi askeri yasak bölgelerde edinemez. Bu güvenlik açısından öngörülmüş olan bir yükümdür. Şimdi bu sınırlamayı kaldırdığınız zaman hani oradaki belki koruma amacını nasıl sağlayacaksınız? O bakımdan ben hani o konuda kanuni sınırlamalar uygulanmaz diyor, fakat bunu daha çok herhalde şunu kastederek öngördüler hükmü diye düşünüyorum. İşyeridir, meskendir, 2,5 hektardır gibi. Onun dışında kalır gene, ama o bölge içindeyse tasfiye belki edilebilir.

Prof. Dr. Sibel ÖZEL - Son bir cümle söyleyeyim. O sözünü ettiğiniz karşılıklılık olan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için 1. fıkra da belirtilen kayıt ve sınırlama olarak uygulanmaz. O diğer kanunlardaki sınırlamalar değil, 1. fıkradaki sadece, yani 2,5 hektarlık alan sınırlaması mesken ya da işyeri olarak kullanılma sınırlaması. Diğer kanunlar burada değil, onun altını çizelim, karışmasın lütfen.

Doç. Dr. Pelin GÜVEN - Zaten öyle demiştim, 1. fıkra da belirtilen kayıt ve sınırlamalar, orada da imar planı, mevzi imar planından bahsediliyor.

Prof. Dr. Sibel ÖZEL - Diğer kanunlardaki kısıtlamalar buraya girmiyor, 1. fıkradaki diyor. Böylelikle oturumumuzun sonuna gelmiş olduk. Marmara Üniversitesi, İstanbul Barosu ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün katkılarıyla düzenlediğimiz bu konferansa katıldığınız için ve bu saate kadar da kaldığınız için hepimize teşekkür ediyorum.