

YABANCILARIN ÜLKEMİZDE TAŞINMAZ EDİNİMİ

Hayal TERCİ
Hukukçu
Ank.Bl.Md.lüğü

Ülkemizde yabancılara taşınmaz satışı, Cumhuriyet öncesi ve sonrası olmak üzere iki başlık altında ele alınabilir;

I. CUMHURİYET ÖNCESİ DURUM

1868 yılından önce yabancı şahıslar Osmanlıda arazi iktisap etmemişlerdir. Yabancı devlet, uyruklularının Osmanlıda arazi iktisap etmesine izin vermemiştir. Derebeyliğin hüküm sürdüğü Avrupa'da, insanların muayyen toprağa bağlanması gerekiyordu. Başka topraklarla ilgilenmeleri istenmezdi. Derebeylik esasına göre yabancı toprakta muayyen bir süreden fazla kalanlar uyruk değiştirmiş sayılırdı. Devletler böyle bir durumun oluşmaması için vatandaşlarının yurt dışı seyahat etmelerini sınırlandırmıştır. Bu nedenle Türkiye'ye gelmeleri sınırlandırılan yabancıların Türkiye'de yerleşmeleri ve arazi iktisap etmeleri sınırlandırılmıştır.

08.06.1868 tarihli "Uyruk-i Ecnebi yenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun" ile yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Ancak bu durum Osmanlı Hükümeti tarafından bazı şartlara bağlanmıştır. Bu şartlar;

- Yabancıların gayrimenkullerine ilişkin tüm konularda Osmanlı Kanunları uygulanacaktır.
- Yabancılar Hicaz vilayetinde taşınmaz edinemeyeceklerdir.
- Doğuştan Osmanlı uyruklu olup, sonradan yabancı bir devletin uyruğuna geçenler bu yasadan yararlanamayacaklardır.
- Kanun ekindeki protokole katılmamış olan devletlerin uyrukluğunda olan yabancılar gayrimenkul edinemeyecektir.

Yabancıların, bu kanuna göre edindikleri taşınmazlara ilişkin hakları, Birinci Dünya Savaşına kadar devam etmiştir. 1914 yılında çıkarılan "Kavanin-i Mevcude de Uhudu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı" ile yabancılara önceden tanınan tüm ayrıcalıklar kaldırılmıştır.

II. CUMHURİYET SONRASI DURUM

• Lozan Antlaşması

Lozan antlaşması ile; Abdülaziz'in çıkardığı 10 Haziran 1867, (Hicri 7 Safer 1284) günlü "7 Safer Kanunu", "Tebaayı Ecnebiyenin Emlâke Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun" (Yabancı Uyrukluların Taşınmaz Kullanımı Konulu Yasa) ve "Teba-i Ecnebiyenin Emlak İstimlakine Dair Nizamname" ile yabancı uyrukluların gayrimenkul edinimi ile ilgili olarak, Osmanlı ülkesinde Uyruğa Temsil Sistemi terk edilmiş, halen yürürlükte olan Yabancı gerçek kişilerin mütekelbilyet (Karşılıklılık) esas çerçevesinde Türkiye'de taşınmaz edinimi kabul edilmiştir.

Bu dönemde Lozan Antlaşmasına taraf ülkeler olan İngiltere, Fransa, Japonya, İtalya, Yunanistan, Romanya, Yugoslavya vatandaşları ülkemizde tam bir karşılıklılık esasına göre taşınmaz mal edinebileceklerdi.

Bugünkü anlamda yasal düzenleme ise; 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda düzenlenmiştir.

• 1934–2003 Dönemi

Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla sadece yabancı gerçek kişilere taşınmaz satın alma ve miras yoluyla edinme hakkı tanınmıştır.

Karşılıklılık ilkesindeki kısıtlamalar:

1 – Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde edinebileceği alan 30 hektar ile sınırlandırılmış ve bu miktarı geçen alanları edinebilmeleri hükümet iznine bağlı kılınmıştır.

2 – Köylerde, askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri ile stratejik alanlarda yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi mümkün bulunmamaktaydı.

Öte yandan; 1984 ve 1986 yıllarında Tapu Kanunu ve Köy Kanununda yapılan değişiklikle karşılıklılık ilkesine istisna getirmek suretiyle yabancı gerçek kişilerin (Bakanlar Kurulu Kararıyla) taşınmaz edinmeleri olanaklı hale getirilmiş; (karşılıklılık ilkesi aranmadan İstanbul Boğazında 57 bin m²'lik Sevda Tepesi Araçlara satılmıştır.) Ancak her iki yasal düzenleme de Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir.

Genel kural olarak kanunlarımızda yabancı tüzel kişilere gayrimenkul edinme hakkı verilmemiştir. Ancak, genel kuralın istisnası olarak 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu (bu kanun 2003 yılında yürürlükten kaldırılarak yerine Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu getirilmiştir.) 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 6326 sayılı Petrol Kanunu ve Bankalar Kanunu uyarınca yabancı özel hukuk tüzel kişilerine kanunların öngördüğü hükümlere uymak kaydıyla gayrimenkul edinme imkânı tanınmıştır. Bu konuda dikkat edilecek hususlar şu şekildedir;

1) Yabancı tüzel kişinin Tapu Kanununun 2. maddesine göre alınmış yetki belgesi olmalı. (Yabancı tüzel kişiler faaliyette buldukları ülkenin yetkili mercilerinden yetki belgesi alabilirler.)

2) Bu yetki belgesi o ülkedeki Türk Elçilik veya Konsolosluga tasdik edilmiş olmalı. Eğer belge üzerinde "Apostille (Convention de La Haye du Octobre 1961) ibaresi varsa o yerdeki Türk Elçilik veya Konsolosluğunun tasdikine gerek yoktur.

3) Yetki belgesi noter tarafından Türkçe'ye tercüme edilerek onanmış olmalı.

4) Talepte bulunan yabancı tüzel kişinin Türkiye'de gayrimenkul tasarrufları yapabileceğine dair TKGM. Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının olumlu yazı bulunmalı.

5) Gayrimenkul iktisabı hallerinde, askeri yasak bölge ve güvenlik bölgesinde olmadığına dair yetkili komutanlığın olumlu yazısının olması,

6) Tüzel kişilerin temsilcileri bizzat gelemeyip de kendi ülkelerindeki yetkili merciden vekâletname vermişlerse bu vekâletname, o ülkedeki Türk Elçilik veya Konsolosluga tasdik edilmiş olması; Noter tarafından Türkçe'ye çevrilerek aslına uygunluğu onanmış olmalı,

7) Yetki belgesinden ve vekâletnameden azil olup olmadığı?

8) Tapu işlemini yapacak olan temsilci veya vekil Türkçe bilmiyorsa, yeminli tercüman kullanılmış olması.

• 2003–2005 Dönemi

4916 sayılı kanunla yapılan değişiklik ile;

1 – Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı gerçek kişilerin yanı sıra yabancı ülkelerde o ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine de 30 hektar ile sınırlı olmak üzere taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır.

2 – Yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz edinmesinde karşılıklılık koşulu kaldırılmıştır.

3 – 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 esas alınmıştır.

4 – 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87'ci maddesi yürürlükten kaldırılmış ve köy sınırları içerisinde de taşınmaz edinimi mümkün hale gelmiştir.

5 – Sınırlı ayni hakların (yararlanma hakkı, oturma hakkı, üst hakkı, ipotek vb.) tesis edilmesinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için karşılıklılık koşulu kaldırılmıştır.

6 – Askeri bölge ve güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelerdeki kısıtlamalar aynen muhafaza edilmiş, mevcut kısıtlamalara ek olarak kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye yönelik Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir.

Bu düzenleme, Anayasa Mahkemesinin 14.03.2005 tarih 2003/70 E. ve 2005/14 K. sayılı Kararı ile oybirliğiyle iptal edilmiştir.

• 2006 –2008 Dönemi

29.12.2005 tarihli ve 5444 sayılı Kanunla yapılan değişiklik neticesinde;

1 – Karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, ülke genelinde edinebileceği taşınmaz miktarı 30 hektardan 2,5 hektara düşürülmüştür.

2 – Yabancı uyruklu gerçek kişiler sadece imar planı olan yerlerde konut ve işyeri olarak

ayrılan alanlarda taşınmaz edinebileceklerdir.

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

4 – 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 aynî hak tesis edilemez.

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

6 – Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinemeyecekleri alanları tespit etmeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

7 – 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.

Ülkemizde yabancıların taşınmaz edinmesinin ilk şartı o ülke ile karşılıklılığımızın bulunmasıdır. Yani, diğer ülkede vatandaşlarımıza taşınmaz edinme hakkı tanınıyorsa ülkemizde de aynı haklar tanınmaktadır. Karşılıklılık olup olmadığı büyükelçiliklerimizce söz konusu ülkede fiili durum araştırıldıktan sonra Dış İşleri Bakanlığımızca belirlenmektedir.

Bu Dönemde Karşılıklılık İlkesine Gerçek Kişiler Açısından Getirilen İstisnalar

1) Vatansızlar (haymatlos) hiçbir devlet uyruğu taşımadıkları için, karşılıklılık şartının belirleneceği muhatap bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, vatansızlar karşılıklılık şartından muaftırlar. Ancak vatansızlar buldukları ülkede ve Türkiye' de yabancı olarak değerlendirildiklerinden yabancılara uygulanan kısıtlayıcı hükümlere uymak kaydıyla karşılıklılık şartı aranmadan taşınmaz mal edinebilirler.

Bu kişiler her ne kadar yabancı olarak değerlendirilse de yabancı statüsünde sayılmadığından tapu işlemleri merkeze sorulmak suretiyle yerine getirilmektedir. Haymatloslar (vatansızlar) da genel kısıtlamalara tabidir.

Bu durumdaki kişilerin işlem den önce durumlarını gösteren belgeyi ibraz etmeleri gerekir. Türkiye' de ikamet edenlerin ikamet belgesi alması yeterli iken; yurt dışında ikamet edenlerin ise haymatlos olduklarını belgelendirmeleri gerekmektedir. Bu şartların yerine getirilmesi durumunda iktisap edilecek gayrimenkulün Askeri bölge ve güvenlik bölgeleri içerisinde olup olmadığı ilgili askeri makamdan, yine gayrimenkulün belediye sınırları içerisinde olup olmadığı da ilgili belediyeden, Tapu Sicil Müdürlüğünce sorulmalıdır. Ayrıca stratejik bölgelerdeki kısıtlamalar aynen muhafaza edilmekle mevcut kısıtlamalara ek olarak kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından önem arz eden yerler dışında kalan (bu hususlarda

Bakanlar Kuruluna yetki verilmiştir) yerlerde taşınmaz edinimi mümkündür.

2) Türkiye tarafından 26.08.1961 tarih ve 359 Sayılı Kanunla onaylanan 28.07.1951 tarihli "Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme"nin m. 7/2 hükmüne göre, mülteciler, sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık şartından muaf olurlar. Türkiye'de bulunan mülteciler de aynı hükme tabidir. Muafiyet için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir.

3) 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.

Anayasa Mahkemesinin 11.04.2007 tarih ve 2006/35 E. 2007/48 K. sayılı Kararı ile Tapu Kanununun yabancıların taşınmaz edinimini düzenleyen 35'inci maddesinin; 1'nci fıkrasında yer alan: "... Bu fıkroda belirtilen koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir." hükmü ile 7'nci fıkrasındaki "... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti..." ibaresi iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçeleri dikkate alınarak çıkarılan 03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanunla yabancı gerçek kişilerin edinebileceği toplam alan ilçe uygulama ve mevzii imar planlı alanların % 10 u olarak değiştirilmiş, bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmaz miktarı 2,5 hektar olarak bırakılmıştır.

Ayrıca, yapılan yeni düzenleme ile yine daha önce Anayasa Mahkemesince iptal edilen 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun 3. maddesinin (d) bendindeki; "Yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinmeleri serbesttir." hükmü ile ilgili olan kısım da Tapu Kanununun 36'ncı maddesi çerçevesinde taşınmazın bulunduğu Valilikçe gerekli inceleme yapılması kaydıyla faaliyet ve uygunluk denetimi şartı getirilerek yeniden ihdas edilmiştir.

Bu gün itibariyle; taşınmaz edinimi konusunda Türkiye ile diğer ülkelerin karşılıklılık durumu:

- Ülkemizle arasında karşılıklılık olan ülke sayısı 56,
- Ülkemizle arasında karşılıklılık bulunmayan ülke sayısı 43,
- Geçerli ikamet izni bulunması kaydıyla ülke sayısı 12,
- İçişleri Bakanlığı izni ile edinebilen ülke sayısı 28'dir.

Ancak bu durum gelişen şartlara göre değişebilmekte, izin ve ikamet şartı olmaksızın genel çerçevede taşınmaz edinebilecek ülke vatandaşları ile hiç edinemeyecekler listesi tapu sicil müdürlüklerinde bulunmaktadır.

03.07.2008 tarih ve 5782 sayılı Kanun'la, yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzii imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde 10'una kadar kısmında konut veya işyeri olarak ayrılmış olmak ve bu amaçlarla kullanmak üzere yasal sınırlamalar da gözetilmek kaydıyla taşınmaz edinebilmeleri mümkündür.

Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz mülkiyeti ya da sınırlı ayni hak edinimleri ise özel kanunlarla (Turizm Teşvik, Endüstri Bölgeleri, Petrol ve Bankalar Kanunu çerçevesinde ve kanunda belirtilen şartlar dâhilinde olmak üzere) olanaklıdır. Bunun dışındaki tüzel kişiliklerin ülkemizde taşınmaz edinimi mümkün değildir.

Bunların yanında yabancı uyruklu olmamakla birlikte esasen Türk şirketi olup da sermayesi nedeniyle yabancı sermayeli şirket statüsündeki ticaret şirketleri de yukarıda belirtildiği üzere ihdas edilen 36'ncı madde çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmektedirler.

Ancak, bu şirketlerin (Bunlar değinildiği üzere yabancı değil Türk şirketleridir) taşınmaz ediniminde faaliyete uygunluk ve 2565 sayılı Yasada belirtilen bölgelerde kalan taşınmazlar içinse Genelkurmay ya da (Özel Güvenlik Bölgelerinde) taşınmazın bulunduğu Valilikte oluşturulan Komisyonun iznine tabi tutulmuşlardır.

Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır. Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynî haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

Tapu Kanununun 36. Maddesinin uygulanmasına ilişkin esas ve usuller, ilgili bakanlıkların görüşlerinin alınmasını müteakip Hazine Müsteşarlığı, İçişleri Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Millî Savunma Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir." Hükümünü amirdir. Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ediniminde izlenecek yol, ayrıntılı olarak bu konudaki 12 Kasım 2008 tarih 27052 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yönetmelikte açıklanmıştır.

• 2009 ve Sonrası Dönem

Tapu Kanununun 35'inci maddesi gereğince yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi ve edinilebilecek yüzölçümünün tamamlanması halinde yüzölçümü uygun hale gelinceye kadar durdurmaya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkilidir.

Yabancıların miras ve mahkeme kararları suretiyle edinimlerinde karşılıklılık ilkesi uygulanmadığından ve bazı özel durumlar nedeni ile mevcut durum göz önüne alınarak 2009 yılı sonlarında toprak satışı bazı yerlerde yasal sınırın üzerine çıkmıştır. "Mardin, Kilis, Hatay il ve ilçeleri ile Gaziantep' in Oğuzeli ve İslâhiye ilçelerinde yabancılara toprak satışına ilişkin olarak 97 bin 192 kişinin, 87 bin 69 gayrimenkul edindiği bu edinimler, imarlı alanın yüzde 10'unu aştığı için buralarda ikinci bir emre kadar yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimi Bakanlar Kurulu'nca yasaklanmıştır.

Ancak, yabancıların sınırlı ayni hak niteliğinde olmayan kira sözleşmeleri yapmaları ve 2565 sayılı yasada belirtilen sınırlamalara uyulmak kaydıyla bunları Tapu Siciline şerh ettirmeleri mümkündür. Yukarıda mülk edinimi yasaklanmış illerde genel olarak yabancıların uzun süreli kiralama yollarını tercih ettikleri izlenmektedir.

Ayrıca, yüzde 10'luk kısıtlama yanında 35'inci maddenin yedinci fıkrasında belirtildiği usulde bir kısım yerlerin de Bakanlar Kurulu Kararı ile yabancı gerçek ve tüzel kişilere

satışının yasaklanması imkân dâhilindedir.

Yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilir.

Bu hâlde her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilir. Ancak, aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulamaz.

Yabancı para üzerinden kurulan rehine (ipotek) ait bir derecenin boşalması hâlinde, yerine, tescil edileceği tarihteki karşılığı Türk parası veya yabancı para üzerinden rehin (ipotek) kurulabilir. Türk parası ile kurulmuş bir rehine ait derecenin boşalması hâlinde ise, yerine tescil edileceği tarihteki karşılığı yabancı para üzerinden rehin kurulabilir.

Yabancı veya Türk parası karşılıklarının hesabında hesap günündeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının döviz alış kuru esas alınır. Rehin haklarının hangi yabancı paralar üzerinden kurulabileceği Bakanlar Kurulunca belirlenir.

Taşınmaz malların yatırımcılara tahsisi, kiralanması ve bunlar üzerine irtifak hakkı tesisine ilişkin esaslar ile süreler, bedeller, hakların sona ermesi ve diğer şartlar; Kültür ve Turizm Bakanlığı, Maliye Bakanlığı ve Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından 2490 sayılı Artırma ve Eksiltme ve İhale Kanunu ile 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine bağlı olmaksızın müştereken tespit edilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, bu taşınmaz malları tespit edilmiş olan şartlarla Türk ve yabancı uyruklu, gerçek ve tüzel kişilere kiralamaya, tahsis etmeye, bu taşınmaz mallar üzerinde müstakil ve daimi haklar dâhil irtifak hakkı tesisine ve bunlardan altyapı için gerekli olanlar üzerinde, altyapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisine yetkilidir.

Yabancı hakiki şahısların intikal işleri Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerinden verilen yahut kendi salahiyyetli makamlarından verilip de Türk kanunlarının veraset usulü hakkındaki hükümlerine uygun olduğu Türk mahkemelerince tasdik edilen veraset senetlerine istinaden yapılır.

Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler, karşılıklılık ilkesi doğrultusunda Türkiye' de İntifa Hakkı, Sükna Hakkı, Geçit Hakkı tesis edebilmektedirler. Ayrıca, yabancı uyruklu bir kadın ve yabancı uyruklu bir erkeğinde Türkiye' de bulunan taşınmazları üzerine aile konutu şerhi koydurabilme hakkı vardır.

Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı, 442 sayılı Köy Kanunu ile 2644 sayılı Tapu Kanununda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Bakanlar Kurulu Kararı ile istisna edilebilir.

III. DEĞERLENDİRMELER

Hükümetler tarafından globalleşen dünyanın zamana bağlı olarak getirdiği şartlara uygun politika izlenmesi zorunlu hale gelmiştir. Gelişmiş Ülkeler bile zaman zaman ülke politikalarını gözden geçirerek planlarında değişiklikler yapmaktadır. Yabancıların toprak

edinimi konusu stratejik açıdan bakıldığında çok hassas bir konu olmakla birlikte;

- Yabancı sermayenin yatırımlarının teşvik edilmesi,
- Vatandaşların refah seviyesi ile Yabancı Ülkelerin vatandaşlarının gayri safi gelir düzeyleri arasındaki fark nedeniyle topraklarını koruyamama riski,
- Bölgesel stratejik önemler dikkate alındığında doğabilecek riskler,
- Tarım politikalarının uygulanmasında doğabilecek bağımlılıklar,
- İleriki yıllarda politik riskler oluşturma ihtimali,

Gibi bazı konular dikkate alındığında yabancıların toprak edinimi konusunun hassas çizgiler üzerinde takibini zorunlu kılmaktadır. Bu düşünceler ışığında Ülkemizde yabancıların toprak edinimi konusunda uygulaması gerekli politikanın tarafımdan yorumlaması aşağıda kısaca açıklanmıştır.

Türkiye’de çeşitli özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar ile stratejik bakımdan önemi olan yerlerde, ülkemizin güvenliği ve kamu yararı açılarından belirli sınırlama getirilmesi gereken durumların Bakanlar Kurulu Kararı ya da komisyon kararları ile değil Kanunlarla düzenlenmesi; bununla ilgili ayrıntılı çalışmalar tamamlanıncaya kadar yabancılara taşınmaz satılmaması gerektiği,

Bazı yabancı ülkelerde yürürlükte olan uygulamalarda; örneğin Amerika Birleşik Devletleri’nde Güney Caroline, Oklohoma, Florida, Wyoming ve Mississippi eyaletlerinde yabancılar toprak satın alamıyor. Diğer eyaletlerde ise bazı sınırlamalar var. New York’ta yabancıların emlakçılık yapmasına müsaade edilmiyor. İsrail’de, Toprakların yüzde 80,4’ü devlete ait. Geri kalan toprakların yüzde 13,1’i Yahudi Ulusal Fonu ile yüzde 6,5’u İsraili Yahudi ve Araplar arasında eşit olarak dağıtılmış. Devlet toprakları İsrail vatandaşlarına bile satılmıyor. İngiltere’de, Toprakların Kraliçe’ye ait olması nedeniyle 49–99 yıllık bir süre için kullanma hakkı veriliyor. İngiliz vatandaşının dahi mülk edinmesine izin yok. Fransa’da Yabancılara, nihai alıcısı saptanmadan taşınmaz satılmıyor. Yabancılara kiralama veya satış durumunda zaten normalden yüksek olan vergilere ek olarak, taşınmazın rayiç değerinin %3’ü oranında yıllık vergi ödeniyor. Taşınmazın değeri belli bir limitin üzerine çıktığında ayrıca bir servet vergisi var. Yunanistan’da Yabancıların sınırdan, sınıra yakın bölgelerde ve adalarda toprak satın almasını yasaklamış. Mülk edinen bir yabancı, mülkünü satabiliyor, ancak kazancını ülke dışına çıkaramıyor.

Ülkemizde de tarihi ve stratejik öneme sahip olan yerlerde yabancı uyruklu kişilere gayrimenkul veya toprak satışının yapılmaması gerektiği; tıpkı yukarıda bahsi geçen ülkelerde olduğu gibi bir uygulamaya gidilerek, Ülkemizde de İstanbul ve boğazlar çevresi, Van Gölü çevresi, Adalar, sahil şeridi... gibi tarihi ve stratejik öneme sahip daha birçok bölgede yabancılara gayrimenkul satışı yasaklanmalı ve milli değerlerimize sahip çıkılmalıdır.

Ülkemiz açısından tarihi önemi olan yerler ile sahil şeridinde yabancılara satılan konutlar için tıpkı İngiltere’de ki gibi uzun dönem kiralama içerikli ‘kira satışı’ yöntemi uygulanmalıdır. Yabancıların ülkemizde ve özellikle sahil şeridinde mülk edinmesinin önüne geçmek amacıyla bu sistem uygulanmalı ancak bu durumda kısıtlamalara tabi olmalıdır. Bu sayede tapu yabancıya geçmesiz uzun dönem kiracılık söz konusu olacaktır.

Site şeklinde yapılanmanın bulunduğu alanlarda yabancıların alacağı villa, ya da bağımsız bölüm sayısı; tüm villa ya da bağımsız bölümlerin belirli bir oranını (%20’sini) geçmemelidir. Ayrıca yabancılar bir mahalle olacak kadar da bir alanda taşınmaz edinmemelidirler. Bu

suretle yabancıların bir bölgede yoğunlaşması önleneyeği gibi, yerel halkla kaynaşması da sağlanacaktır.

Yabancıların ülkemizde sahip oldukları taşınmazların miktar ve vasfının düzenli olarak (İçişleri ve Dışişleri Bakanlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Hazine Müsteşarlığı'nca) önceden belirlenen ölçütler çerçevesinde kalıp kalmadığının izlenmesi ve duruma göre tedbir alınması gerekir.

Ülkemizde ki Milli Gelir ile yabancı ülkelerdeki Milli Gelir arasında çok büyük bir fark olmasından dolayı, karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında eşitlikten bahsetmek anlamsızdır.

KAYNAKÇA

Kanunlar – Tüzükler - Yönetmelikler

Tapu Kanunu (02.12.1934, 2644)

Türk Medeni Kanunu (22.11.2001,4721)

Türk Vatandaşlığı Kanunu (11.02.1964,403)

Turizm Teşvik Kanunu (12.03.1982,2634)

Köy Kanunu (18.03.1924, 442)

Kadastro Kanunu (21.06.1987, 3402)

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu

Milletler arası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun (02.05.1982, 2675)

Tapu Sicil Tüzüğü

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği (R.G. 30.04.1983–18033)

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Genelge ve Muktezaları.

Kitaplar

UYSAL Resul (Ülkemizde Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmesi, Ankara- 1994)

DÖRTGÖZ Gürsel Öcal (Talimatlar, Ankara – 2005)

Prof. FENDOĞLU Hasan Tahsin (Yabancı Sermaye Ve Yabancıya Mülk Satışı, Ankara– 2008)

ÖNDER Hüseyin (Yabancılara Toprak Satışı, İstanbul – 2007)

7 Temmuz 2010 Çarşamba