YARGITAY DERGİSİ
JOURNAL OF THE COURT OF CASSATION
YD, CİLT/VOLUME: 48, SAYI/ISSUE: 1, OCAK/JANUARY 2022
SS./PP. 149-200

YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNME HAKKININ MUKAYESELİ VE TÜRK HUKUKU BAĞLAMINDA ANALİZİ

ANALYSIS OF FOREIGNERS RIGHT TO IMMOVABLE IN THE CONTEXT OF COMPARATIVE AND TURKISH

Emre ÖZCAN*

ÖZ

Devletin asli unsurlarından olan ülke ve nüfus ile olan yakın bağlantısı nedeniyle yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda, devletlerin stratejik güvenlik ihtiyacı ve ekonomik çıkarları ön plana çıkmaktadır. Yine devletler, egemenlik yetkisi ile yakın ilişkisi sebebiyle yabancıların taşınmaz edinmesine kısıtlamalar getirilebilmektedir.

Diğer yandan hukuk düzenlerince yapılan yabancı kavramının tanımı ve karşılıklılık koşulu bu hakkın kapsamının belirlenmesinde önem arz etmektedir. Yine pek çok hukuk düzeninde tarihsel, ekonomik, politik, çevresel ve sosyal gerekçeler göz önüne alınarak, mahal ve miktar kısıtlamalarına gidilebilmektedir. Ayrıca, yabancıların taşınmaz edinme hakkı ile ilgili uygulanan belirli bir sınırlama türü; ulusal güvenliğin korunması, taşınmaz spekülasyonun önlenmesi, yabancıların ekonomik hâkimiyetinin önüne geçilmesi ve kırsal alanlarda yaşayanların korunması gibi birden fazla amacı barındıracak şekilde gerçekleştirilebilmektedir.

Bu kapsamda birden fazla boyutu bulunan konuyu ele almaya gayret ettiğimiz çalışmanın ilk bölümünde; yabancıların taşınmaz

Makalenin Geliş Tarihi : 05/06/2021
Makalenin Kabul Tarihi : 09/02/2022

* Adalet Bakanlığı Ceza İşleri Genel Müdürlüğü Tetkik Hâkimi,
e-mail: AB125946@adalet.gov.tr
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-3952-3485

edinme hakkına ilişkin yaklaşımlar ile bu hakkın sınırlandırılmasında kullanılan ölçütler irdelenmiştir. Bunun yanı sıra ilk bölümde, yabancıların taşınmaz edinme hakkı bakımından dikkate alınan vatandaşlık, ikamet ve etnik köken kriterleri ile bu hakkın kısıtlanmasında nazara alınan yasaklayıcı ve orta düzeyde sınırlandırıcı yaklaşımlar ayrı başlıklar altında incelenmiştir. Ayrıca, kilit sektör uygulaması, miktar sınırlaması, ön izin alma ve tescil bildirim yapılması gibi hususlar söz konusu hakkı orta düzeyde sınırlandıran yaklaşımlar olarak ele alınmıştır.

Çalışmanın diğer bölümünde ise, Tapu Kanunu'nun kabul edilmesinden günümüze kadar olan süreçte, yabancıların taşınmaz üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinmeleri konusundaki mevzuat değişiklikleri, konuya ilişkin yargısal içtihatlar tetkik edilmiştir. Ayrıca, 18.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu uyarınca, yabancıların taşınmaz edinmesinde karşılıklılık koşulu aranmaması hususuna değinilmiş, ancak bu hakka ilişkin taşınmazın niteliği, miktarı ve bulunduğu yer bakımından getirilen sınırlamalar ayrı başlıklarda değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: yabancıların taşınmaz edinmesi, yaklaşım-politika, sınırlama, Kıta Avrupası-Common Law, Türk Hukuku.

ABSTRACT

Due to the close connection with the country and the population, which are the main elements of the state, the strategic security needs and economic interests of the states come to the fore in the acquisition of real estate by foreigners. Again, states may impose restrictions on the acquisition of real estate by foreigners due to their close relationship with the sovereign authority.

On the other hand, the definition of the concept of foreigner made by legal systems and the condition of reciprocity are important in determining the scope of this right. Again, in many legal orders, location and quantity restrictions can be made, taking into account historical, economic, political, environmental and social reasons. In addition, a certain type of restriction applied on the right of foreigners to acquire real estate can be made for multiple purposes such as protecting national

security, preventing real estate speculation, preventing economic dominance of foreigners, and protecting rural residents.

In this context, in the first part of the study, in which we tried to deal with the issue that has more than one dimension; Approaches to the right of foreigners to acquire real estate and the criteria used to limit this right are examined. In addition, in the first part, citizenship, residence and ethnicity criteria, which are taken into account in terms of the right of foreigners to acquire real estate, and prohibitive and moderately restrictive approaches taken into account in the restriction of this right are examined under separate headings. In addition, issues such as key sector practice, quantity limitation, obtaining preliminary permits and registration notifications are considered as moderately restrictive approaches.

In the other part of the study, the changes in the legislation on the acquisition of property and limited real rights by foreigners in the process from the adoption of the Land Registry Law to the present, and the judicial case-laws on the subject were examined. In addition, in accordance with the Law No. 6302, which entered into force on 18.05.2012, the issue of not seeking reciprocity in the acquisition of real estate by foreigners in accordance with the amended Land Registry Law was mentioned, however, the limitations on this right in terms of the quality, amount and location of the real estate were evaluated under separate headings.

Keywords: Real estate acquisition by foreigners, restrict, approach-policy, Continental Europe-Common Law, Turkish Law.

GİRİŞ

Devletin vazgeçilmez, asli-maddi unsuru toprak parçasını (ülke) oluşturan taşınmaz tarihsel süreç içerisinde en çok yabancılarla ilgili bir kanuni mevzu olarak kendini göstermektedir. Taşınmazın aynı zamanda "*egemenlik*" kavramı ile de yakından bağlantısının bulunması, kanun koyucuların yabancılara şüphe ile bakmasına yol açmaktadır.

Bu güvensizlik, taşınmaz üzerindeki haklar konusunda yabancıların bir takım ön denetlemelere, kısıtlamalara ya da yasaklamalara tabi tutulması sonucunu doğurabilmektedir.

Vatandaşlık bağıyla bağlı bulunduğu devletin ülkesi dışında çalışma ve bu yaşam tarzını sürekli hâle getirmenin günümüzde doğal sayıldığı bir ortamda; yabancıların taşınmaz edinmeleri, "*insan hakları*" ve devletin bir diğer kurucu unsuru olan "*ulus*" kavramı bakımından tartışılmaktadır. Bununla birlikte, genellikle pek çok hukuk düzenince; yabancıların insan haklarından yurttaşlar gibi faydalandırılması kabul görmüş bir prensip olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Ancak, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'ne göre yabancıyı ülkesinde barındıran devlet, kamu menfaati gibi belirli koşulların varlığı hâlinde, kendi yurttaşlarına karşı sınırlayabildiği birtakım hakları yabancılar yönünden de tahdit edebilmektedir. Öte yandan yabancıların taşınmaz edinmesinin, mülkiyet yapısı, finans ve yabancı yatırımlar gibi pek çok başlıkla yakından olan ilgisi konunun güncelliğini ve önemini ortaya koyar niteliktedir.

I. YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNMESİNDE VE BU HAKKIN SINIRLANDIRILMASINDA DİKKATE ALINAN YAKLAŞIMLAR İLE KULLANILAN ÖLÇÜTLER

A. Genel Olarak

Yabancıların taşınmaz edinme hakkına ilişkin olarak, öncelikle gerçek ve tüzel kişilerin hangilerinin "yabancı" kabul edildiği, bu bağlamda yabancı kavramının tanımının ve kapsamının belirlenmesi, önem arz etmektedir[1]. Nitekim farklı ülkelerde ekonomik ve politik değişimlere bağlı olarak, yabancı kavramına yüklenen anlam ile taşınmaz edinme hakkı dâhil olmak üzere yabancılara verilen haklara ilişkin çeşitli modeller geliştirilmektedir[2].

1 Hodgson, Stephen/Cullinan, Cormac/Campbell, Karen: Land Ownership and Foreigners – A Comparative Analysis of Regulatory Approaches, Fao Legal Papers Online #6, 1999, s.7.

2 Tanrıvermiş, Harun/Mengi, Ayşegül/Çubukçu, D. Özkök/Aliefendioğlu, Ye-

Devletler Hukuku Enstitüsünün vatandaşlık kavramını temel alan genel ve klasik tanımında, vatandaşlık ve yabancı kavramları arasında olumsuz bir ilişkinin olduğu vurgulanmaktadır. Bu tanıma göre, yabancı kavramında kriter olarak "vatandaşlık" esas alındığından başka bir devletin vatandaşlığına sahip bulunan kişiler yabancı sayılmalıdır. Ayrıca herhangi bir devletin vatandaşı olmayan vatansızların yanı sıra mülteciler de ilgili devlet bakımından yabancı kapsamında kalmaktadır[3].

Türk hukuku gibi[4], İngiliz hukuku da yabancı kavramında vatandaşlığı, ölçüt olarak benimsemektedir. Nitekim, İngiliz hukukunda 18. yüzyılda yabancı, monarşinin dominyonları dışında doğan ve monarşiye karşı bağlılığı bulunmayan kimse olarak tanımlanmaktayken[5], 1981 tarihli İngiliz Vatandaşlık Kanunu (the British Nationality Act 1981) ise yabancıyı; İngiliz, İrlanda, Commonwealth vatandaşı olmayan ya da İngiltere himayesi altında bulunmayan kişi olarak tanımlamaktadır[6]. Amerika Birleşik Devletleri'nde (A.B.D), yabancı kavramının kullanılması 1798 tarihli Yabancılar ve İhtilal Kanunu'na (Alien and Sedition Acts) kadar dayanmaktadır[7]. Günümüzde ise A.B.D'de "yabancı" kavramı, federal düzeyde, A.B.D vatandaşı ya da

şim: "Teori ve Uygulamada Taşınmaz Mülkiyetine Yaklaşım: Ekonomik Sistemler ve Taşınmaz Mülkiyetine Yaklaşımdaki Değişim ve Gelişmelerin Genel Olarak Değerlendirilmesi" içinde Tanrıvermiş, Harun/Mengi, Ayşegül (Eds.): Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Tübitak-Kamag Projesi, Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Edinimin Analizi, -Mülkiyet Hakkı, Yabancı Edinimi ve Kısıtlama Uygulamaları-, Ankara 2013, s.6.

3 İmamoğlu, M. Altuğ: Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri, Ankara 2006, s.209.

4 Gülören, Tekinalp: Türk Yabancılar Hukuku, İstanbul 2003, s.6.

5 BlackStone, William: Commentaries on the Laws of England, Book 1, Chapter 10, 1753, 02.06.2021 tarihinde http://lonang.com/library/reference/blackStone-commentaries-Law-england/bla-110/ adresinden erişildi.

6 British Nationality and Status of Aliens Act Sec. 50 (1).

7 Alien and Sedition Acts, 02.06.2021 tarihinde http://www.ushistory.org/us/19e.asp adresinden erişildi.

yurttaşı olmayan kimse olarak ifade edilmektedir[8]. A.B.D hukukunda göçmenler yabancıların bir alt kümesi olarak tanımlandığından[9], A.B.D'de yabancılar ile göçmenler arasında net bir ayrımın yapıldığını söylemek mümkündür.

Zira A.B.D hukukunda yabancı, ev sahibi ülke konumundaki A.B.D vatandaşı olmayan ve yabancı bir ülkeden gelen kişi olarak tanımlanmaktadır. A.B.D vatandaşı olmayan kimse, A.B.D'de bulunmakla birlikte, ziyaret, iş gibi belirli bir nedenle kaldıktan sonra ülkesine dönme niyeti taşımakta, yine yabancı statüsünde değerlendirilmektedir. Fakat, A.B.D vatandaşı kişi, A.B.D'ye yerleşmek ve hayatını değiştirmek için gelmiş ise, bu kimsenin göçmen olduğu kabul edilmektedir. A.B.D'de göçmenler başka bir ülkenin vatandaşı olabilecekleri gibi, vatansız da olabilmekte ve genellikle bu kişiler yasal daimi ikametgâh hakkına sahip bulunmaktadırlar. Bu manada göçmen terimi, geçici ziyaretçiler veya öğrenciler gibi yabancıları kapsamamaktadır. Yabancılar için vize, çalışma izni ve diğer yasal dokümanlar aranmakta ve vatandaşlık hakkı tanınmayan kimselere ilişkin yasalara tabi tutulmaktadırlar. Göçmenler de, vatandaşlar ile eşit haklara tabi tutulmaktadırlar. Nitekim, göçmenlerin sadece işleri veya kalacak yerleri bulunduğu takdirde A.B.D'ye girişlerine izin verilmektedir[10].

Öte yandan, A.B.D hukukunda taşınmazlara yönelik yabancı yatırımları düzenleyen en geniş kapsamlı kanun olan 1978 tarihli Tarımsal Yabancı Yatırım Bildirim Kanununda[11] *(The Agricultural Foreign Investment Disclosure Act)* yabancı tanımına yer verilmiştir. Bu kanun yabancı gerçek kişiyi; A.B.D vatandaşlığı ya da yurttaşlığı bulunmayanlar, Kuzey Mariana Adaları ya da Pasifik Adalarında kontrol altın-

8 United States Code, Title 8-Aliens and Nationality § 1101 (a) (3).

9 United States Code, Title 8-Aliens and Nationality § 1101 (a) (15).

10 Alien vs. Immigrant isimli İngilizce metne 04.07.2021 tarihinde https://www.diffen.com/difference/Alien_vs_Immigrant adresinden ve Immigration Status Definitions isimli İngilizce metne aynı tarihte https://astho.org/Programs/Access/Immigration-Definitions/ adresinden erişildi.

11 The Agricultural Foreign Investment Disclosure Act § 3508 (3).

da bulunan bölgelerin vatandaşı olmayanlar, Göçmenlik ve Vatandaşlık Kanunu (Immigration and Nationality Act) kapsamında şartla tahliye edilenler veya A.B.D'de daimi olarak ikamet etmesine izin verilmeyen kimseler olarak tanımlamıştır. Aynı Kanun; bizatihi yabancı bir devleti, bir yabancı devlet kanunları çerçevesinde kurulan ya da ticari merkezi A.B.D eyaletleri dışında bir yerde bulunan şirketleri ve yukarıda sayılan gerçek kişi, tüzel kişi ve devletlerin ayrı ayrı veya birlikte kontrol altında tuttukları ya da üzerlerinde önemli ölçüde menfaatlerinin bulunduğu tüzel kişileri ise, yabancı tüzel kişiler kapsamında değerlendirmektedir.

Almanya'da ise Anayasa'nın 116. maddesinde[12] Alman vatandaşlığı tanımlanarak, bu tanımın dışında kalan kişilerin yabancı sayıldığı belirtilmektedir. Söz konusu maddenin birinci fıkrasında vatandaşlık; sair kanuni düzenlemeler mahfuz olmak üzere, Alman vatandaşlığına sahip olanlar veya Alman etnik kökeni bulunan ve Alman İmparatorluğu'nun 31 Aralık 1937 tarihindeki sınırlarına girmesine müsaade edilen kişiler ile bunların eş veya alt soyları şeklinde tanımlanmaktadır. Aynı maddenin ikinci fıkrası ise, 30.01.1933 ve 08.05.1945 tarihleri arasında etnik, dinî veya politik sebeplere bağlı olarak vatandaşlıktan çıkarılanların ve bu kimselerin altsoylarının, müracaatları üzerine tekrar vatandaşlığa alındığı ve bu kişilerin 08.05.1945'den sonra Almanya'ya yerleşmeleri ve aksine bir talepte bulunmamaları hâlinde vatandaşlıktan çıkarılmış sayılmayacakları hükmünü amirdir. 1913 tarihli Alman Vatandaşlık Kanunu'nun (Staatsangehörigkeitsgesetz "StAG 1913") 1. maddesinde[13] "bu Kanuna göre Alman vatandaşlığına sahip olanların Alman sayılacağı" şeklindeki benzer bir düzenlemeye yer verilmiştir. Böylelikle anılan Kanun'da ayrı bir yabancı tanımına yer verilmeyerek, vatandaşlık tanımının dışında kalan kişilerin yabancı olduğu kabul edilmektedir.

12 Anayasa'nın çalışmamızda temel olarak alınan İngilizce metnine 02.06.2021 tarihinde https://www.btg-bestellservice.de/pdf/80201000.pdf adresinden erişildi.

13 Kanun'un çalışmamızda temel olarak alınan İngilizce metnine 02.06.2021 tarihinde https://germanlawarchive.iuscomp.org/?p=266 adresinden erişildi.

Öte yandan Almanya'da yabancılarla, vatandaşlar özel hukuk kuralları bakımından aynı haklara tabi kabul edildiğinden, yabancıların taşınmaz edinme hakkına ilişkin kanuni sınırlama bulunmamaktadır. Bu bakımdan Almanya'da vatandaşlar ve vatandaş olmayanlar arasında taşınmaz edinme hakkı bakımından ayrım yapılmamıştır. Almanya'da mülkiyet hakkı, Federal Almanya Cumhuriyeti Anayasası'nın *(Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland)* 14. maddesinde; "*Mülkiyet ve miras hakları teminat altındadır. Bu hakların kapsam ve sınırları yasalarla tespit edilir. Mülkiyet mükellefiyet yükler; onun kullanılması aynı zamanda toplumun yararına da hizmet etmelidir*" şeklinde teminat altına alınmıştır. Benzer bir hüküm Fransız Medeni Kanunu'nun 711. maddesinde de yer almaktadır. Belçika'da, taşınmaz edinme hakkı hem Belçika vatandaşlarının hem de yabancıların temel hakkı sayılmaktadır. Benzer şekilde, Portekiz, Hollanda ve Lüksemburg gibi birçok devlet, ülkelerinde bulunan yabancılara, taşınmaz edinme veya kullanma hususunda sınırlama getirmemekte ve kendi vatandaşlarıyla eşit şekilde taşınmaz edinme hakkı vermektedir. Arjantin, Şili, Kolombiya, Paraguay ve Venezuella gibi birçok ülkede, yabancıların taşınmaz edinme haklarına açıkça bir sınırlama getirilmemektedir[14]. Yabancıların taşınmaz edinmesi bakımından herhangi bir kısıtlama öngörülmeyen Fransa'da ise murisin ölüm anında tereke kendiliğinden mirasçılara geçmemektedir[15]. Bu sebeple Fransa da yabancının, miras yoluyla taşınmaz iktisabı kendi kabul beyanına bağlı gerçekleşmektedir.

İngiltere'de ise, tüm gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmesinde serbesti var olup, kural olarak yabancılar ile İngiliz vatandaşları aynı esaslar dairesinde taşınmaz edinebilmektedirler. Bu bağlamda İngiltere'de, Kraliyet ailesine ait mülklere, ulusal park ve bahçelerin

14 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.1-2.

15 Abidin Polat, Zeynep: Legal, economic, geographical and demographic analysis of the acquisition of Real Estate by foreign nationals in Turkey, Land Use Policy 2019, s. 209; Çörtoğlu Koca, Sema/Yücer Aktürk, İpek: "Yabancı Unsurlu Miras İlişkilerinden Doğan Uyuşmazlıklarda Mirasın Reddine Uygulanacak Hukuk", (BÜHFD, C. IV, S. 2018/2, s.11-32), s.15.

korunmasına, askerî amaçlarla kullanılan alanlara, sivil havacılığa tahsis edilen alanlara ilişkin düzenlemeler uyarınca, gerek vatandaşların gerekse de yabancıların bazı taşınmazları edinebilmesi bakımından özel kısıtlamalar bulunmaktadır[16].

Bununla beraber mülkiyet sistemi, esasen piyasa ekonomisine geçmiş ve özel mülkiyet düzenini benimsemiş ülkelerden oldukça farklı olan İngiltere'de taşınmaz mülkiyetinin Kraliçe'ye ait olduğundan söz etmek mümkündür[17]. Bu bakımdan, İngiltere'de vatandaşlar ve yabancılar mülkiyet hakkından ziyade, uzun vadeli kullanım ve kiralama hakkının niteliğindeki freehold adındaki hukuki sistem vasıtasıyla taşınmaz edinebilmektedir. Dolayısıyla söz konusu yöntemle edinilen taşınmazlarının dahi asıl sahibinin Kraliçe olduğu kabul edilmektedir. İngiltere'de taşınmazın ikinci edinim biçimi ise leasehold olarak ifade edilmektedir. Bu sistemde, taşınmazın kullanım hakkı freehold'daki gibi süresiz değil 1 ila 999 yıl arasında olup, 7 yıldan fazla sürmesi hâlinde leasehold tapuya tescil edilebilmektedir[18].

İngiltere'de yukarıda belirtildiği üzere, taşınmaz edinme hakkı açısından yabancılarla vatandaşların eşit statüde bulunduğu kabul edilmekte ve kural olarak yabancı kişilerin, taşınmazları İngiliz vatandaşları gibi edinebilecekleri düzenlenmektedir. Nitekim, 1914 tarihli İngiliz Vatandaşlığı ve Yabancıların Yasal Durumu Kanunu'nun *(British Nati-*

16 Mutlu, Levent: "Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği Ve Türkiye", (TBB Dergisi, S. 59, 2005/Temmuz-Ağustos, s.264-309), s.269.

17 Candan, Hakan/Oktay, Ercan: "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi, Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi", (C. VI, S. 2017/4, s. 639-661), s.649.

18 Tanrıvermiş, Harun/Aliefendioğlu, Yeşim/Nalçacı, N.Erdal/Öcal, Ş.Akipek/ Kibar, E. Dardağan/Başpınar, Veysel/Tanrıbilir, F.Bilge: "Seçilmiş Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Edinimi ile İlgili Düzenlemeler ve Uygulamaların Gelişim Süreci İçinde Kapsamlı Analizi ve Türkiye Modeli İçin Değerlendirilmesi içinde Tanrıvermiş", Harun/Mengi, Ayşegül (Eds.): Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Tübitak-Kamag Projesi, Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Edininin Analizi, -Mülkiyet Hakkı, Yabancı Edinimi ve Kısıtlama Uygulamaları-, Ankara 2013, s.105.

onality and Status of Aliens Act) yabancıların mülkiyet ehliyeti başlıklı 17. maddesinde bu hususa yer verilmiştir. Bu hükme göre; bir yabancı, İngiliz vatandaşı ile aynı şekilde, her türlü taşınmaz ve menkul mal alıp edinebilir, uhdesinde bulundurabilir ve bunlar üzerindeki mülkiyet haklarına halef olabilmektedir. Ancak aynı maddede, yabancının, taşınmaz edinme hakkı bakımından İngiliz vatandaşı ile aynı statüde bulunmadığı istisnai hâller de sayılmaktadır. Bu istisnai hâllere değinecek olursak; anılan Kanun'un 17. maddesi, yabancıya, Birleşik Krallık dışında bulunan bir taşınmaza ilişkin bir hak bahşetmeyeceği gibi resmi makamlara ilişkin ya da başka bir imtiyaza ehil kılan veya bir İngiliz gemisinin sahipliğini kazandıran hususlar yabancıya uygulanamayacaktır. Yine söz konusu kuralla açıkça verilen mülkiyete ilişkin hak ve imtiyazlar hariç olmak üzere, bahse konu kuralın yabancıya bir İngiliz vatandaşı gibi her türlü hak ve imtiyaz kazandıran hükümlere teşmil edilemeyeceği belirtilmektedir. Bir diğer istisna ise, yabancının 12.05.1870 tarihinden önce yapılmış bir tasarruf veya bu tarihten önce vefat eden bir kimsenin mirası dolayısı ile taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak iddiasında bulunamayacağına ilişkindir[19].

Öte yandan, İngiltere'de yabancılar önceden izin ya da bildirim yapmaksızın, taşınmaz edinebilmekle birlikte, İngiliz vatandaşlarının uymak zorunda olduğu vergi, çevre ve imar mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerden muaf tutulmadıklarını belirtmekte fayda bulunmaktadır[20].

B. Yabancıların Taşınmaz Edinme Hakkına İlişkin Dikkate Alınan Yaklaşımlar

1. Genel Olarak

Yabancıların taşınmaz edinebilmesine dair yaklaşımların çeşitliliği çarpıcı derecede çoktur. Devletlerin kendi ihtiyaçları ve politikaları doğrultusunda kanuni düzenlemelere gitmeleri, uluslararası hukukta bu

19 British Nationality and Status of Aliens Act Sec. 17.

20 Otto, C.: England and Wales içinde Jausas, A. (ed): Real Estate Transactions, Londra 2012, s.131; Ekşi, Nuray: Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı, İstanbul 2012, s.1, 2 (2012).

konuda pek çok yaklaşım bulunmasının altında yatan temel nedendir. Uluslararası teamül hukuku, devletlerin kendi toprakları üzerinde yabancıların mülkiyet edinmesini kısıtlama yetkisini, sınırlama olmaksızın kabul etmiştir. 1992 yılında Birleşmiş Milletler öncülüğünde hazırlanan Rio Bildirgesi'nin[21] 2. ilkesinde de bu hususa yer verilmek suretiyle, bu konu uluslararası hukukun bir prensibi olarak teyit edilmiştir[22].

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü'nün (OECD) uygulamalarında ise, yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda üye devletlere yönelik özel bir yükümlülük öngörülmemektedir. Bununla birlikte OECD, aracı işlemler ve doğrudan yatırım için gerekli para transferlerine yönelik politikaların serbestleştirmesine yönelik, genel yükümlülük getirmektedir. Üye devletlere getirilen bu yönde bir yükümlülük; uluslararası anlamda yabancıların taşınmaz edinmesi hususunda pozitif bir gelişme olarak algılanmaktadır[23].

Bu alanda uluslararası bölgesel anlaşmalar, küresel anlamdaki uluslararası anlaşmalara nazaran daha önemli bir etkiyi haizdir. Nitekim 21.03.1991 tarihinde Kartegena Sözleşmesi Komisyonu'nun aldığı 291 sayılı karara kadar, And Paktı üye devletleri Kolombiya, Venezüella, Peru, Ekvador ve Bolivya taşınmaz mülkiyetine ilişkin yabancı yatırımları, hatta kendi ulusal yatırımlarını dahi ciddi şekilde sınırlandıran ulusal düzenlemelere sahiplerdi. Bununla birlikte And Paktı üye devletleri yabancıların taşınmaz edinmeleri önündeki sınırlamaları anılan karardan sonra esnetmişlerdir[24].

Avrupa Birliği (AB) ise; üye devletlerin vatandaşlarının başka bir üye devlette taşınmaz edinme haklarını sınırlayan veya düzenleyen hususları belirli bir çerçeve içine almıştır. Bu bağlamda, Avrupa Eko-

21 RG. 27.12.1996/22860, RG. 18.12.2003/25320.

22 Bildirge'nin İngilizce metnine 02.06.2021 tarihinde; https://www.un.org/en/development/desa/population/migration/generalassembly/docs/globalcompact/A_CONF.151_26_Rev.l_Vol.%20l_Agenda.pdf adresinden erişilmiştir.

23 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.3.

24 Urrutia, Carlos: Colombia - A Special Report, International Financial Law Review 1993, s.17-19.

nomik Topluluğu'nun kurucu anlaşması olan ve 01.01.1958'de yürürlüğe giren "*Roma Anlaşması*"[25] yabancıların taşınmaz edinmesi konusunda açık bir düzenlememe içermemekle birlikte, ırkçılık temelinde ayrımcılığa izin vermemektedir. Dolayısıyla Roma Anlaşması; mal, hizmet, insan ve sermayenin serbestçe dolaşımını AB içinde garanti etmekte ve bu nedenle üye devletlerin, bir başka üye devletin vatandaşına kendi ülkesinde taşınmaz edinmesine cevaz vermemektedir. Bununla beraber AB üyesi devlet vatandaşı olmayan yabancılar ise, söz konusu teminat kapsamında olmayıp, bu kişiler bulundukları devletin iç hukuk düzenlemelerine tabidirler[26].

Yabancıların taşınmaz edinme hakkına ilişkin uluslararası kuruluşların yaklaşımının değerlendirilmesine müteakip konuya ilişkin devletlerin genel olarak yaklaşımların irdelenmesinde fayda bulunmaktadır. Bu bağlamda yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti edinmeleri hususunda devletlerin yaklaşımlarını genel olarak üç kriter şekillendirmektedir. Bu kriterleri vatandaşlık, ikametgâh ve daha istisnai nitelikli olan etnik köken olarak saymak mümkündür.

2. Vatandaşlık Kriteri

Devletler; bir takım durumlarda mülkiyet edinme hakkını yalnızca kendi vatandaşlarına vermekte, bazen kendi vatandaşlarına veya yabancılara herhangi bir sınırlamaya tâbi olmaksızın taşınmaz edinme imkânı sağlayabilmekte iken bazı durumlarda ise her iki gruba da bu hakkı tanıyabilmektedir. Diğer yandan devletler arasında bu hususta en yaygın kabul edilen kural olarak, yabancıların taşınmaz edinme hakkının hiç tanınmaması veya yabancıların kesin ve belirli sınırlamalar dâhilinde bu hakka sahip olmaları şeklinde ifade etmek mümkündür[27].

Bazı devletler, yabancıların taşınmaz edinme ve kullanma haklarına ilişkin düzenlemelerinde, yabancıların türleri ve sınıfları şeklinde

25 Anlaşma'nın İngilizce metnine 02.06.2021 tarihinde; http://ec.europa.eu/archives/emu_history/documents/treaties/rometreaty2.pdf adresinden erişilmiştir.

26 Tanrıvermiş/Aliefendioğlu/Kibar, s.312.

27 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.8.

ayrımlara gitmişlerdir. Bu konuda tipik örnek, savaş zamanlarında yabancı devlet vatandaşlarının taşınmaz edinmesi hususunda ek sınırlamalar içeren hükümlerin ihdas edilmesidir. Örneğin 1970 tarihli A.B.D'nin Düşmanla Ticareti Hakkındaki Kanun, savaş dönemlerinde veya olağanüstü hallerde, federal hükûmetin düşman yabancı devlet vatandaşlarına ait taşınmazlara müdahalesine izin vermektedir. Bunun yanı sıra A.B.D Yabancı Varlıkları Kontrolü Yönetmeliği çerçevesinde, savaşın başlamasından önceki olağanüstü hal dönemlerinde, belirlenmiş olan devletlerin vatandaşlarının işlerinin idaresi için gerekli işlemler bakımından Hazine Bakanlığından önceden izin almaları gerekmektedir. Bu durumda Hazine Bakanlığının ilgili devlet vatandaşlarının mülkiyet hakkına da müdahale yetkisi bulunmaktadır[28]. Benzer şekilde Kanada eyaleti olan Nova Scotia'nın ilgili mevzuatında, taşınmaz sahibi olan yabancının mülkiyet hakkını devamının ancak "yabancı düşman" statüsüne girmediği zamana kadar geçerli olacağı ifade edilmiştir[29].

Öte yandan yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin vatandaşlık kriteriyle yakından ilgili olan karşılıklılık ilkesine devletlerce sıklıkla başvurulmaktadır. El Salvador ve 2012 yılında 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda[30] meydana gelen değişikliğe kadar ülkemiz gibi bazı devletler, kendi vatandaşlarına mütekabil haklar tanınması şartıyla genellikle yabancıların taşınmaz edinmesine izin vermiştir. Tayvan, hükûmetlerinin mütekabil ve eşit antlaşmalar imzaladığı devlet vatandaşlarının kendi ülkesinde taşınmaz edinmesine izin vermektedir. Tayvan ile A.B.D arasında akdedilen Dostluk, Ticaret ve Seyrüsefer Antlaşması buna örnek olarak gösterilebilir[31].

28 Mason, James R.: PSSST, Hey Buddy, Wanna Buy a Country? An Economic and Political Policy Analysis of Federal and State Laws Governing Foreign Ownership of United States Real Estate,Vanderbilt Journal Transnational Law 1994, s.463.

29 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.8.

30 RG. 29.12.1934/2892.

31 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.8-9.

AB'de ise yürürlükteki anlaşmalar ve AB rekabet hukuku açısından bir AB üyesi ülkenin başka üye devletlere mütekabil haklar tanıyamayacağı ve kısıtlama koymayacağı açıktır. Ancak Danimarka, Malta, Bulgaristan ve Polonya bu yönden özellikli ülkeler arasında yer almakta olup, AB'ye tam üyelik sürecinde yabancıların belirli türdeki taşınmaz edinimlerinde birtakım sınırlamalar konulması söz konusu olmuştur[32]. Nitekim, Polonya'da, 1997 yılı ocak ayı itibarıyla ülkede faaliyet gösteren bir AB şirketinin taşınmaz edinmesine veya doğal kaynakları kiralamasına izin verilmek suretiyle, karşılıklılık kavramına oldukça ayrıntılı bir şekilde yer verilmiştir[33]. Diğer taraftan İtalyan Medeni Kanunu'nun 16. maddesi, mütekabil olmak şartıyla taşınmaz edinme hakkını da içerecek şekilde tüm özel hakları yabancılara tanımaktadır[34].

Karşılıklılık ilkesi yalnızca taşınmazın satın alınmasıyla sınırlı bulunmayıp miras yoluyla gerçekleşen taşınmaz devirlerine de uygulanabilmektedir. Örneğin, Kuzey Carolina eyaletinde, yabancıların miras veya ölüme bağlı tasarruflarla taşınmaz edinebilmesi söz konusu yabancı devletin bu eyalet vatandaşlarına eşit haklar tanımasına bağlı tutulmuştur[35]. Bir başka farklı durum vatandaşlık temelli olup, yabancı bulunduğu ülkede vatandaşlığı kazanmayı hedeflemekte ise, istisnalar getirilebilmektedir. Örneğin, Indiana Eyalet Kanunu'na göre, bir yabancı vatandaş olmayı hedeflememekte ise, 320 dönümü aşan taşınmazların tamamını edinme tarihinden itibaren 5 yıl içinde elinden çıkarmalıdır. Aksi takdirde söz konusu miktarın üzerindeki taşınmazların mülkiyeti eyalete geçmektedir[36].

32 Doğan, Vahit/Tanrıvermiş, Harun/Kibar, E. Dardağan: "Yasal ve Fiili Karşılıklılık İlkesi ve Uygulamalarının Değerlendirilmesi" içinde Tanrıvermiş, Harun/Mengi, Ayşegül (Eds.):Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Tübitak Kamag Projesi, Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Analizi, -Mülkiyet Hakkı, Yabancı Edinimi ve Kısıtlama Uygulamaları-, Ankara 2013, s.294.

33 Redo, Jolanta: Real Estate and Foreigners in Poland, International Legal Practitioner 1993, s.81.

34 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.8-9.

35 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.9.

36 Doğan/Tanrıvermiş/Kibar, s.294.

Diğer yandan Türkiye'de karşılıklılık ilkesinin uygulandığı dönemde, miras yoluyla gerçekleşen taşınmaz devrinden sonradan gerçekleşen vatandaşlık değişikliklerinin, vatandaşlık değiştiren kimselere taşınmaz edinme hakkı sağlayıp sağlamayacağı hususu beraberinde tartışmaları getirmiştir. Bu durum bilhassa 1062 sayılı Mukabele-i Bilmisil Kanunu[37] uygulanan Suriye ve Yunanistan uyrukluların, vatandaşlık değiştirmelerinde karşılıklılıktan kaynaklanan engellerin kalkıp kalkmayacağı noktasında gündeme gelmiştir. Bu konuda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (YHGK), murisin hayatını kaybettiği tarihte Türkiye'de taşınmaz edinme imkânı olmayan bir ülkenin vatandaşı olan yabancının, daha sonradan Türk vatandaşlığı kazanmasının, ona geçmişe şamil olarak mirası devralma hakkı vermeyeceğine karar vermiştir[38].

Yine, Tapu Kanunu'nda 2003 yılındaki 4916 sayılı Kanun[39] ile yapılan değişikliğe kadar yabancıların miras ediniminde, yabancının vatandaşlık bağı ile bağlı olduğu devletin Türk vatandaşlarına miras hakkı tanımış olması aranmıştır. Böylelikle yabancıların miras yoluyla taşınmaz edinmelerinde fiili karşılıklılık koşulunun bulunup bulunmadığı gözetilmiş[40] ve bu durum mirasa ehil olma şartlarından birisi olarak kabul edilmiştir. Ayrıca, yabancının vatandaşı olduğu ülke ile Türkiye arasında karşılıklılık koşulu mirasın devri anında aranmış ve mezkûr şartın mirasın intikali anında gerçekleşmemesi hâlinde, yabancı mirasçının Türkiye'de kendisine kalan taşınmaz üzerinde miras ve dolayısıyla mülkiyet hakkı bulunmadığı kabul edilmiştir[41].

Yukarıda belirtilen dönemde Yargıtay 2. Hukuk Dairesi (H.D.) de yabancıların miras yoluyla taşınmaz edinmelerinde karşılıklılık koşulunun aranması gerektiğini kabul etmiştir. Nitekim Yargıtay 2.

37 RG. 18.6.1927/608.

38 YHGK, 16.4.1997, İKİD 1997,12954.

39 RG. 19.7.2003/25173.

40 Esen, Emre: "Türkiye'de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Yabancı Gerçek Kişilerin Kanunî Miras Hakları Konusunda Güncel Gelişmeler", (İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XV, S. 2016/2-1, s. 669-698), s. 680.

41 Aydoğmuş, Ayşe Yasemin: AİHS'e Ek 1 No'lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi, İstanbul 2016, s.272.

H.D tarafından, bir Türk vatandaşına Türk uyruklu olmayan yabancının mirasçı olabilmesi için, o kimsenin memleketinde kendi vatandaşlarına bir Türk'ün mirasçı olma hakkını vermesi gerektiğini belirtilmiştir. Başka bir ifadeyle, yabancı mirasçının yurdunda Türk vatandaşlarına nasıl ve ne derecede bir miras hak ve imkânı tanınmakta ise, Türkiye'de de onların vatandaşlarına o nispette bir miras hakkı tanınması gerektiği vurgulanmıştır[42]. Yine YHGK tarafından söz konusu dönemde verilen kararda, yabancının miras ediminde karşılıklılık koşulunun, hak ehliyetinin ve dolayısıyla miras ehliyetinin tespitinde dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir. Bu karara göre, yabancı unsurlu veraset davalarında, hak ehliyetini tespiti bakımından kanuni sınırlamalar ve karşılıklılık esaslı unsurları oluşturmaktadır[43].

Öte yandan yabancıların konut kredisi alma hakkını dahi sınırlandıran ve yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanımayan Filipin Anayasası, yabancılara miras yolu ile taşınmaz intikalini istisnaya tabi tutmuştur[44]. İsviçre Hukuku da benzer bir düzenlemeye yer vermiş ve İsviçre'de taşınmaz sahibi olan yabancının, alt soy veya üst soyuna söz konusu taşınmazı devretmesine geçerlilik tanımıştır. Çek Cumhuriyeti'nde ise yabancıların taşınmaz edinmesi sınırlı istisnalar dışında yasaklanmıştır. Buna göre; taşınmaz edinmek isteyen yabancının bir Çek vatandaşı ile evli olması şartıyla söz konusu taşınmazı eşi ile birlikte edinmesine izin verilmektedir. Bütün hukuk düzenleri ise bu nitelikteki istisnalara cevaz vermemektedir. Yabancıların taşınmaz edinmesi önünde ciddi sınırlamalar bulunan Tayland'da, bir yabancıya taşınmaz miras kalmışsa bunu elinden çıkarması için bir yıllık süre tanınmıştır. Bulgaristan Anayasası'na göre ise, kanuni miras yoluyla taşınmaz edinebilmek bakımından ayrıca bir devir işleminin daha yapılması gerekmektedir[45].

42 Yargıtay 2. H.D., 03.6.1971, E. 3475, K.3585.

43 YHGK, 28.12.1994, E.1994/2, K. 1994/905.

44 Callies, David L.: Land Ownership, Use and Property Rights: The Balance Between Local Ownership and Foreign Investor Security, International Business Lawyer 1993, s.535.

45 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.10.

3. İkametgâh Kriteri

Hukuk düzenlerince vatandaşlık kriterinden sonra en çok başvurulan diğer bir ölçüt olan ikametgâh kriterinin, vatandaş veya uyrukluk bağı bulunmayanların taşınmaz edinmesini engelleyen veyahut da sınırlandıran özellikleri bulunmaktadır. Bu kriterin temelini, ülkeye gelemediğinden dolayı ikamet sahibi olmayan malikin araziyi (toprağı) doğal olarak verimli kullanamayacağı ve ülke ekonomisine katkı sağlayamayacağı görüşü oluşturmaktadır. İkametgâh kriteri açıklanan bu nedenle, ülkede ikameti olamayan yabancılara taşınmaz edinme imkânını sağlamamaktadır[46]. Örneğin Japonya'da, bu ülke topraklarında ikameti bulunan bir yabancının taşınmaz edinmesi, herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir. Kanada'nın Manitoba eyaletinde ise, ikametgâh sahibi olmayan yabancıların, toplamda 10 hektardan fazla tarım arazisi üzerinde ayni veya şahsi bir hak kazanmalarına izin verilmemektedir. Benzer şekilde Brezilya'da da belirli formaliteleri yerine getiren ve gerekli izinleri alan yabancıların kırsal kesimde bulunan taşınmazları edinebilmeleri için ikametgâh sahibi olmaları şartı aranmaktadır. Bazı hukuk düzenleri ise belirli süre ile ikamet etme şartı aramaktadır. Örneğin, İrlanda'da vatandaş olmayan, fakat ülkede düzenli bir şekilde 7 yıl süre ile ikamet eden kimsenin, kırsal alanda bulunan bir tarım arazisi üzerinde ayni veya şahsi bir hak edinmek için, önceden Arazi Komisyonundan izin alması gerekmemektedir[47]. Bununla birlikte, ikametgâh kriteri yabancılara mutlaka ve her zaman sınırsız bir taşınmaz edinme hakkı da sağlamayabilmektedir. Aynı şekilde yabancının taşınmaz edinme hakkına sahip olması da ona sınırsız bir ikamet hakkı da bahşetmeyebilmektedir. Örneğin Monako'da ikamet sahibi olmayan yabancıların taşınmaz satın almalarında veya kiralamalarında bir sınır bulunmazken, eğer ikamet sahibi olurlar ise aralıksız en fazla 3 ay Monako'da kalabilmektedirler[48]. Bu durumun aksi İsviçre'de *"Lex Koller"* olarak bilinen 1984 tarihli Yabancıların Taşınmaz Edinimi Hakkında Federal Kanun ile

46 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.10-11.

47 Tanrıvermiş/Aliefendioğlu/Kibar, s.312.

48 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.11.

düzenlenmektedir. Bu Kanuna göre yıl boyunca geçerli bir ikametgâh iznine sahip olan yabancıların mukim oldukları taşınmazı edinebilmesi için hükümetin iznine gerek bulunmamaktadır. Bu nitelikte bir izin alınmasına gerek olmadan taşınmaz ediniminde, söz konusu Kanun'da yer alan sonradan onay prosedürü devreye girmektedir. İkamet kriterinin, taşınmaz mülkiyetine ilişkin kurallar bakımından nasıl bir ölçü olacağına ilişkin Kanada'nın Saskatchewan eyaletinde, Tarımı Koruma Kanunu'nda açık bir düzenleme yapılmıştır. Bu Kanuna göre, yabancıların belirli bir değerin üzerindeki tarım arazilerinin edinimi için, söz konusu taşınmaza "ikametgâh sahibi kişi" sıfatıyla beş yıl süreyle zilyet olmaları ve eyalet sınırları içinde yaşamaları koşulları aranmaktadır. Eyalet kanunlarında ikametgâh sahibi kişi, Saskatchewan Eyaletinde, bir yılın en az 183 günü yaşayan kimse olarak tanımlanmıştır[49].

Yabancıların ikametgâh kriterine göre taşınmaz edinmeleri kriterinde, ikamet edenin statüsünün sona ermesi hâlinde bu kriterin nasıl uygulanacağı sorusu gündeme gelmektedir. Bu durumda ikametin kurulduğu an ile ilgilendiği için pek çok hukuk düzeninde bir kural bulunmamaktadır. Missouri Eyaleti ise, tarım arazisinde elinde bulunduranın, ikamet eden statüsünün sona ermesi tarihinden iki yıl içinde söz konusu taşınmazı elinden çıkarması gerektiğine ilişkin bir hüküm ihdas etmiştir[50].

4. Etnik Köken Kriteri

İsrail'in piyasa ekonomisini benimsediğini deklare etmesine rağmen, kırsal kesimdeki arazi üzerinde özel mülkiyete cevaz vermemesi ve kentlerde toplam taşınmaz miktarının da yalnızca %7-8 oranında özel mülkiyete izin verilmiş olması oldukça tutucu bir yaklaşımdır. Öte yandan dünyada hâlen bazı geri kalmış ülkelerde arazi mülkiyeti ve arazi yönetiminin geleneksel sistemlere göre sürdürülmektedir. Nitekim birçok ülkede özel mülkiyete dayalı taşınmaz piyasasının tesis edilmediği ve mülkiyetin belirli kabilelerin elinde bulun-

49 Tanrıvermiş/Aliefendioğlu/Kibar, s.312.

50 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.11-12.

maktadır[51]. Nitekim Afrika'da sayıları sınırlı olmak ile beraber bazı devletler, yabancıların taşınmaz edinmesini etnik kökene göre belirlemektedir. Örneğin Fiji'de taşınmazların %90'ı, yerlilere ait olup etnik kökeni Fiji olmayanların, taşınmaz edinme hakları bulunmamaktadır. Aynı şekilde, Papua Yeni Gine'de örf ve adet hukukuna göre, toprağın %99'ına alışılmış imtiyazlı gruplar sahip iken, yine bu toprak sahipleri hisselerini ancak söz konusu bu imtiyazlı grupların diğer bir üyesine devredebilmektedir. Yabancılar ise bu imtiyazlı grupların bir parçası olamamaktadırlar[52].

C. Yabancıların Taşınmaz Edinme Hakkının Sınırlandırılmasında Dikkate Alınan Yaklaşımlar

1. Genel Olarak

Hızlı bir şekilde küreselleşen dünyada bireyler daha iyi bir yaşam kalitesi elde etme uğruna vatandaşlık bağlarından vazgeçmekte ve yabancı ülkelere göç edebilmektedir. Bu göç olgusu dahi devletler tarafından, yabancıların taşınmaz edinme hakkının kapsamının belirlenmesinde dikkate alınmaktadır[53].

Diğer yandan yabancıların taşınmaz edinme hakkını sınırlayan farklı yaklaşımlar benzer nitelikteki ülkeler (coğrafi konumu, gelişmişlik düzeyi gibi) tarafından farklı şekillerde kabul edilebilmektedir. Bunun altında yatan neden, kamuoyu gibi öznel faktörlerin daha etkili bir tercih nedeni oluşturmasıdır[54]. Nitekim yabancıların taşınmaz edinme hakkını tamamen yasaklayan yaklaşımlar mevcut olduğu gibi, pek çok alt dalı bulunan orta düzeyde sınırlandıran yaklaşımlar da bulunmaktadır.

51 Tanrıvermiş/Aliefendioğlu/Kibar, s.313.

52 Callies, s.535.

53 Xiaojing Qin, A Political Study on Foreign Ownership of Land: Theoretical Challenges and Justifications, Manchester J. Int'l Econ. L. 2015, s.208.

54 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.30.

2. Yabancıların Taşınmaz Edinme Hakkını Tamamen Yasaklayan Yaklaşım

Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği (SSCB) rejiminin çökmesinden önce Sovyetler Birliği ve Doğu Bloku ülkeleri ile Çin, Küba, Vietnam ve bazı Latin Amerika ülkelerinde taşınmaz edinimi ülkelerin kendi vatandaşları yönünden bile mümkün olamamıştır. Ancak SSCB rejiminin çökmesi ve piyasa ekonomisine geçiş sürecinde, bu konuda daha liberal bir tutum takınılmış ve yabancılara taşınmaz edinme hakkı genellikle tanınmıştır. Bağımsız Devletler Topluluğu ülkeler ile Çin ve İran'da ise genellikle yabancılara arazinin uzun süreli kiralama hakkı ve konut edinimine olanak sağlanmaktadır[55]. Bu süreçte Ermenistan'da yabancıların taşınmaz edinmesi ile ilgili hususlar tam olarak açıklığa kavuşmamakla birlikte, yabancı nitelikli ortak girişimler taşınmaz kullanma sözleşmelerine katılabilmişlerdir. Yabancıların taşınmaz edinmesi hususunda özgün bir yasaklama Litvanya Anayasası'nda yer almıştır. Buna göre yabancıların veya Litvanya şirketlerinin ve bunlarla birlikte hareket eden gerçek kişilerin taşınmaz edinme hakkı bulunmamaktaydı. Ancak yabancıların veya şirketlerin, kiralama veya özel bir taşınmaz kullanım sözleşmesi çerçevesinde zilyetlik hakları bulunmaktaydı. Bunun yanında, yabancı yatırımcılara taşınmazı 99 yıla kadar kiralama hakkı getiren bir üstün hak da tanınmıştı. 1997 yılında yapılan anayasa değişikliğiyle Avrupa'da ve Atlantik ötesinde yaşayanlara, tarım arazileri dışındaki alanlarda önceden imar planı hazırlanmış olmak kaydıyla taşınmaz edinme hakkı tanındı[56].

Kuzey Mariana Adaları gibi bazı ülkelerde ise yabancıların uzun sureli taşınmaz kiralamasını yasaklayan hükümler bulunmaktadır. Buna göre Kuzey Mariana Adaları'nda yabancıların 55 yıldan uzun süreli taşınmaz kiralama hakkı bulunmamaktadır[57]. Suudi Arabistan'ın yaklaşımı ise çok daha sınırlandırıcı ve yabancıların taşınmaz edinmesini

55 Tanrıvermiş/Aliefendioğlu/Kibar, s.313.

56 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.31,32.

57 Callies, s.535.

etkin bir şekilde engelleyicidir. Suudi Arabistan'da Körfez Arap Ülkeleri İşbirliği Konseyi dışındaki ülke vatandaşlarının taşınmaz edinme hakkı bulunmamaktadır[58].

3. Yabancıların Taşınmaz Edinme Hakkını Orta Düzeyde Sınırlandıran Yaklaşımlar

a. Kilit Sektör Yaklaşımı

Devletler bu yaklaşımı, yabancıların taşınmaz edinme hakkının sınırlanması bakımından ya da taşınmazın niteliğini (sanayi, tarım alanı gibi) veya bulunduğu bölgenin özelliğini (sınır bölgesi gibi) göz önünde tutarak benimsemektedir. Bu tür sektörlerde yabancıların taşınmaz edinmesi tamamen yasaklanabilmekte, düzenleme altına alınabilmekte veya sınırlanabilmekte ya da bu tip sektörlerde yabancılara yalnız belirli sahalarda taşınmaz edinme veya kullanma hakkı tanınabilmektedir. Kilit sektör kısıtlamalarının en dikkat çekici özelliklerinden birisi bu kısıtlamaların uygulandığı taşınmaz türlerinin çeşitliliğidir. Bu kısıtlamalar kırsal bölgeleri ve tarım alanlarını, kentsel alanlarda ve köylerde bulunan taşınmazları, çevresel açıdan hassas alanları, eğlence amaçlı kullanılan sahaları ve sınır bölgelerini kapsayabilmektedir. Örneğin Brezilya'da da yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinme ve kiralamalarına ilişkin sınırlandırmalar, kırsal alanlara ilişkindir[59].

ABD ve Kanada'nın birçok eyaletinde ise tarım arazilerinin yabancılara satışı yasaklanmış durumdadır. Umman ve Romanya'da ise kilit sektör kısıtlamaları, yabancı gerçek kişiler için geçerli iken, ekonomik gerekçelerle yabancı tüzel kişilere uygulanmamaktadır[60]. Bir başka kilit sektör kısıtlaması da Türkiye'de Köy Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde uygulanmakta olup, bu dönemde yabancıların köylerden taşınmaz edinmesine izin verilmemekteydi[61].

58 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.32.

59 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.33.

60 Tanrıvermiş/Aliefendioğlu/Kibar, s.314.

61 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.33-34.

Buna karşılık Avustralya'da yabancıların taşınmaz edinmesi ve bunlar üzerindeki haklarına ilişkin kısıtlamalar daha ziyade kentsel alanlar bakımından geçerlidir. Nitekim Avustralya'da kentsel alanda bulunan taşınmaz; doğanın nimetlerinden doğrudan yarar sağlamaya yönelik tamamen ve münhasıran üretim için kullanılmayan arazi olarak tanımlanmıştır[62]. Benzer şeklide bir Kanada eyaleti olan Alberta'da da kentsel alanlar üzerinde bulunan taşınmazlarla ilgili düzenleme yapılmıştır. Buna göre yabancıların taşınmaz edineceği alanlar "kontrol edilen sahalar" ile sınırlanmıştır. Kraliyet arazileri, maden ve minerallerin bulunduğu bölgeler ile bir kasaba veya şehir sınırları içinde iki farklı alanda toplam büyüklüğü 20 dönümü geçmeyen taşınmazları yabancılar edinememektedir[63].

Diğer sektörlerle ilgili düzenlemeler daha çok konut alanı ile ilgilidir. Nitekim, Bermuda'da yabancılar, kanunlarca belirlenen "yıllık kira değeri" miktarına eşit veya daha yüksek bedel ödemek kaydıyla ve ancak gelişen bölgelerde ikamet amaçlı konut edinebilmektedirler. Benzer nitelikte bir sınırlama yabancıların ucuz taşınmaz almalarının önüne geçmek için Malta'da da uygulanmakta olup dairelerin ve müstakil evlerin değerinin belirli bir miktardan düşük olmaması koşulu aranmaktadır. Yine, Malta'da bir yabancı arazi satın aldığında, araziyi endüstri veya turizm sektörlerinde yatırım amaçlı değerlendireceğine veya ülke ekonomisine katkı sağlamak üzere kullanacağına ilişkin projeler sunmak zorundadır. Singapur'da 1973 tarihli İkamet Amaçlı Konut Kanunu da *(Residential Property Act)* ikamet amaçlı taşınmaz edinimine sınırlamalar getirirken, bu niteliği bulunmayan taşınmazlar bakımından bir kısıtlama getirmemiştir. Tayland'da ise yabancıların taşınmaz edinmelerine yalnızca apartman daireleri bakımından izin verilmiş olup, bir apartmandaki kat mülkiyetinin %40'ından fazlasının yabancıların sahip olması yasaklanmıştır. Ancak, Tayland'da bir yabancının, petrol işletimi için veya mevcut olan yatırım lisansı kapsamında ticari faaliyetlerinin taşınmaz edinmeyi gerektirdiği durumlarda, konut dışı alanlarda taşınmaz edinmesine izin verilmektedir[64].

62 Foreign Takeovers Amendment Act 1989 Sec.6.

63 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.34.

64 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.34, 35.

Son olarak bir diğer kilit sektör yaklaşımı ise, sınır bölgelerinde ve kıyılarda yabancıların taşınmaz edinmesinin sınırlanması veya yasaklanmasıdır. Bu nitelikte sınırlamalar genellikle Avrupa ve Orta-Güney Amerika ülkelerinin hukuki düzenlemelerinde yer almaktadır. Sınır bölgelerinde yabancıların taşınmaz edinmesini yasaklayan ülkeler İspanya, İtalya, Yunanistan (AB üyesi ülke vatandaşlarına yönelik bir sınırlama bulunmamaktadır) ve Finlandiya'dır. Genellikle, Avrupa Devletleri bu tip sınır bölgelerini bir bölge veya yerel yönetim alanı ile tanımlamakta iken, Orta ve Güney Amerika ülkeleri sınırlandırılmış alanı sıklıkla "x" kilometre genişliğinde bir arazi şeridi olarak belirtmektedirler[65]. Nitekim, Peru'da bir yabancı, sınıra 50 kilometre uzaklıkta olan bölgelerde tarım, madencilik gibi bir faaliyet için taşınmaz edinememektedir. Benzer şekilde Panama'da ulusal sınırlara 10 kilometre uzaklıkta olan alanlarda yabancılar taşınmaz edinememektedirler[66].

b. Yabancının Edinebileceği Taşınmazın Miktar Bakımından Sınırlandırılması

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin sınırlama yaklaşımlarından bir diğeri de taşınmazların adedine veya tüm taşınmazların toplam alanının belli bir yüzdesini geçememesine ilişkin olup farklı şekillerde ortaya çıkabilmektedir. Örneğin Letonya'da yabancılar ile birlikte tüzel kişiler kırsal alanlarda en fazla %50 nispetinde taşınmaz edinebilirler. Bu tür kısıtlamalar genellikle yabancıların edinebilecekleri taşınmazların, tüm taşınmazların oranına yüzde olarak belirlenmesi ya da her bir yabancının azami miktarda edinebileceği taşınmaz miktarının belirlenmesi suretiyle uygulanmaktadır. İspanya'da; AB üyesi olmayan ülkelerin vatandaşları sınır bölgelerinde %15'ten fazla taşınmaz edinememektedirler. Brezilya'da ise, bu ülkede mukim olan yabancı gerçek kişilerin kırsal alanda edinebilecekleri taşınmaz miktarı oran itibari ile sınırlandırılmıştır. Ayrıca yabancı vatandaş ayrımı gözetmeksizin edinebilecek taşınmaz adedi de kısıtlanmış olup, bir

65 Vilaplana, Victor A.: The Forbidden Zones in Mexico, California Western L. Review 1973, s.89.

66 Tanrıvermiş/Aliefendioğlu/Kibar, s.314.

birey ayrı ayrı veya birlikte azami olarak 50'den fazla taşınmaz edinemeyeceği gibi 3 ile 50 arasındaki taşınmaz edinmek için hükûmet izni şartı aranmaktadır. Bu kısıtlamalar yabancılar bakımından aynı zamanda taşınmaz kiralamalarına da uygulanmaktadır. Bunların yanı sıra, yabancı gerçek veya tüzel kişilerin kırsal alanda edinebilecekleri taşınmaz miktarı her bir belediyenin sahasında bulunan tüm taşınmazların %25'ini geçemeyeceği gibi, aynı ülke vatandaşlarının edinecekleri taşınmaz miktarı da muhtemel yabancı bölgelerin kurulmasını önlemek bakımından %10'u geçememektedir[67]. Amerika'da Wisconsin Eyaleti'nde ise, mukim olmayan yabancıların 640 dönümden büyük bir taşınmaz edinmesine izin verilmemektedir[68].

c. Yabancının Taşınmaz Edinmek Bakımından Ön İzin Almasına İlişkin Sınırlama

Yabancıların taşınmaz edinmesi bakımından ülke çapında ya da belirli alanlarda geçerli olan ön izin şartı yaygın bir kısıtlama türüdür. Bu yaklaşımın genellikle yabancıların taşınmaz edinme hakkını yasaklamak isteyen ancak ülke imajının bozulmasını istemeyen devletler tarafından tercih edildiği gözlemlenmektedir[69].

Taşınmaz edinmek isteyen yabancıların öz izin şartına bağlı olarak yaptıkları başvuruların ne kadarın olumlu sonuçlandığına dair de genel itibariyle bir veri bulunmamakla birlikte araştırmalar söz konusu izin başvurularının çeşitli derecelerde farklı kamu otoritelerine yapıldığını göstermektedir. Örneğin İtalya'da AB üyesi olmayan ülke vatandaşlarının sınır bölgelerinde ikamet etme için izin başvuruları polis şefliğine yapılmaktadır[70]. İsviçre'de ikamet etmeyen yabancılar ile yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mülkiyetine veya uzun süreli kiralanmasına dair başvurular, kanton yetkililerine yapılmakta olup söz konusu bu müraca-

67 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.35-37.

68 Tanrıvermiş/Aliefendioğlu/Kibar, s.314.

69 Weissman, Joshua: Restrictions on the Acquisition of Land by Aliens, Immigration and Nationality Law Review, s.57.

70 Gardner, J.D.: Hallmarks of Citizenship - A Green Paper, Londra 1994, s.80.

atlar mevzuatla açıkça örtüşmekte ise kabul edilmektedir. Aksi takdirde söz konusu müracaat hususunda kanuni boşluk bulunmakta ise başvurular ret edilmektedir. İsviçre'de, salt sermaye yatırımlarının askeri güvenliğin ve ülkenin politik menfaatlerinin korunması bakımından engellendiği hâller de konuyla bağlantılıdır. Bu durumda; ticari veya üretim amaçlı ya da başka iş alanlarında sürekli biçimde iş yeri açmak için taşınmaz edinmek isteyen yabancıların bu nitelikli başvuruları onaylanmaktadır[71]. Finlandiya'da ise yurt dışında yaşayıp AB üyesi olmayan ülke vatandaşları olarak tanımlanan yabancılar dinlenme amaçlı taşınmaz edinebilmektedir. Ancak yaygın bir şekilde yabancıların taşınmaz mülkiyetine sahip olması tehlikesi doğduğunda, yabancıların dinlenme amaçlı taşınmaz edinmesi engellenebilmektedir[72].

Polonya'da AB üyesi olmayan ülke vatandaşlarının taşınmaz edinebilmesi için Savunma Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığı'nın ortak onayı gerekmektedir. Nitekim Polonya'da bu yabancıların taşınmaz edinme başvurularında kişisel bilgilerini, edinilmek istenen taşınmazın ve sözleşmenin ayrıntıları ile Polonya ile bağlantısının neler olduğunu açıklayan belgeleri ibraz etmeleri gerekmektedir. Yabancılar; Polonya ile bağlantısı ve satıcının satım ile bedele rıza gösterdiğini kanıtlayan belgelerin yanı sıra tapu sicilindeki kayıtları, taşınmazın onaylı kıymet takdirini ve başvuru ücretini ödediğini gösteren dokümanları başvurusu ile birlikte sunması aranmaktadır. Bu manada farklı devletlerin göreceli karmaşık izin prosedürleri ile bürokratik engellerin yabancı yatırımcılar bakımından caydırıcı olduğu genellikle ifade edilmektedir. Macaristan'da ise AB üyesi olmayan ülke vatandaşlarının taşınmaz edinmeleri bakımdan, bir kaç kriter esas alınmaktadır. Bunlardan en önemlisi ülke ve yerel menfaatlerin korunması olup, başvuruların reddine ilişkin de bir itiraz merci bulunmamaktadır. Estonya'da ise taşınmazın bulunduğu yerel yönetim tarafından bir oturum düzenlenmekte ve kamu yararı ile devletin güvenliğine aykırı olmamak

71 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.37-40.

72 Tommila, Marja: Finland – Foreign Ownership - Two New Acts, International Company and Commercial Law Review 1991, s.136.

kaydıyla vali tarafından AB üyesi olmayan ülke vatandaşlarının taşınmaz edinmesine izin verilmektedir[73].

Yunanistan'da sınır bölgelerinde taşınmaz edinmek ve kiralamak isteyen Yunanlılar ile AB üyesi ülke vatandaşlarının başvuruları özel bir komisyon tarafından değerlendirilmek üzere valiliğe yapılmaktadır. AB üyesi olmayan ülke vatandaşlarının başvuruları ise Savunma Bakanlığı tarafından ele alınmaktadır[74]. Bahamalar'da ise, taşınmaz edinmek isteyen yabancının izin başvurusunda kişiliğine ilişkin, güvenlik ve mali soruşturma raporları ile taşınmaz devir sözleşmesinin ayrıntılarının yer alması istenmekte olup bu başvurular Yabancı Yatırımlar Kurulu'na yapılmaktadır. Lihtenştayn'da yabancı gerçek kişiler ile çoğunluk hissesi yabancıların elinde bulunan tüzel kişilerin taşınmaz edinebilmesi için *Grundverkehrs kommission* isimli özel bir komisyondan lisans almaları gerekmektedir. Vanuatu'da ise taşınmaz edinmek isteyen yabancıların köy, ada veya klan şeflerinden izin almaları gerekir[75].

Yabancıların taşınmaz edinebilmesi için öz izin şartının arandığı bir takım hukuk düzenlerinde, yabancılar onaydan sonra da bir takım ek şartlara tabi tutulabilmektedir İzlanda'da ise yabancıların taşınmaz edinmesi kural olarak yasak olmakla birlikte taşınmazın bulunduğu yerin yargı sınırları içerisinde yaşayan bir İzlandalı vekille başvuru yapan yabancılar bu yasaktan ilgili bakanlığın uygun görmesi halinde muaf tutulmaktadır. İzlanda vatandaşı bu kişinin tüm ayrıntıları yerel mahkemeye bildirmesi, taşınmaz ile ilgili tüm konularda yabancıyı temsil etmesi gerekmekte olup, taşınmaz ile ilgili almış olduğu tüm kararlar malik olan yabancıyı bağlayıcı niteliktedir[76].

73 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.37-40.

74 Athanassios, Vamvoukos: Greece - A Special Report, International Financial Law Review 1993, s.17-19.

75 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.38,39.

76 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.40-42.

d. Yabancının Taşınmaz Edinmek Bakımından Tescil-Bildirimde Bulunmasına İlişkin Sınırlama

Bir takım devletler yabancıların taşınmaz edinmesi bakımından, taşınmaz devir işleminin tamamlanmasından önce veya sonra, yetkili makama bu durumu tescil ettirmelerini ya da bildirmelerini aramaktadır. Taşınmazın devir şekline ilişkin ek şartlar niteliğindeki bu prosedürler vatandaşlara da uygulanabilmektedir. Yabancının edindiği taşınmazın devri bakımından bir takım özel şartların aranmasını bir kısıtlama olarak nitelendirmek mümkündür. Zira, yetkili makamlar istedikleri şekilde gizli bir biçimde yabancının taşınmaz edinmesini ret edebilecektir. Bununla birlikte tescil ve bildirim şartı, ön izin müessesiyle ile birlikte uygulanmayıp sadece bilgi toplama amacıyla tatbik edilebilmektedir. Bu durumda tescil ve bildirim şartı vasıtasıyla yabancıların edindikleri taşınmaz miktarının kayıt altına alındığından, devletler taşınmazların daha verimli kullanılmasını imkânına da sahip olmaktadır. Örneğin bir Kanada eyaleti olan Ontario'da tescil şartı olarak; tarım arazisi üzerinde taşınmaz edinmek isteyen yabancının, bu taşınmazın tasnifine ilişkin bir kayıt raporu alması gerekmektedir[77].

Bir kısım hukuk düzenlerinde taşınmaz edinmek isteyen yabancının işlemin tamamlanmasından önce yetkili makamlara ön bildirim de bulunması aranmaktadır. Örneğin; Japon Hukukunda, ofis, ikamet amaçlı konut, fabrika gibi kullanım amacı belirli olan mülklerin dışındaki taşınmazların mülkiyetini veya bunlar üzerindeki hakları edinmek isteyen yabancının, devir işleminden önce bir ön bildirim yapması gerekmektedir. Olağan üstü durumlar için ise yetkililerin daha sonradan olağanüstü onay yetkileri de bulunmaktadır. Benzer şekilde Avustralya'da da taşınmaz edinimini içeren yatırımlar yapmak ve kentsel alanlarda taşınmaz edinmek isteyen yabancılar ile daimi suretle ikamet etmeyenlerin tekliflerini ve ön bildirimlerini yetkili makamlara iletmeleri gerekmektedir. Yetkili makam teklifleri milli menfaatlere aykırı olarak görürse devir işlemini engelleyebilmektedir. Böyle bir karar kırk gün içinde taraflara bildirilmelidir, aksi takdirde taraflar işleme devam ede-

77 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.42.

bilmektedir. Diğer yandan bu nitelikli bir bildirimin özelliklerinin daha çok ön izin şartına benzediğini ifade etmekte yarar bulunmaktadır[78].

Nitekim Avustralya'da öngörülen söz konusu sistem, emlak piyasasındaki yabancı yatırımcılara ilişkin bilgilerin yanı sıra, bu kişilerin edindikleri taşınmazların satın alınma bedelleriyle birlikte kayıt altında tutulmasına imkân sağlamaktadır. Bununla birlikte, 2015 ve 2016 yılında Avustralya'da yabancı yatırımlar bakımından getirilen yeni vergi koşulları ile yetkili makamların yabancıları tarafından gerçekleştirilmek istenen belirli taşınmaz satışlarını inceleme usulüne ilişkin yapılan değişiklikler, yabancıların taşınmaz edinme hakkına ilişkin daha fazla kısıtlama öngörmektedir. Bu sınırlamalar, Avustralya vatandaşlarının kendi ülkesinde yabancılara nispeten uygun fiyatla taşınmaz edinme fırsat ve potansiyeli sağlamaya yönelik ihdas edilmiştir[79].

II. TÜRK HUKUKUNDA YABANCILARIN GAYRİMENKUL EDİNME HAKKI

A. Genel Olarak

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun kabul edilmesinden günümüze kadar olan süreçte, yabancıların taşınmaz üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinmeleri konusundaki hükümler çeşitli değişikliklere uğramıştır. Tapu Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 1934 yılından itibaren; 1984 tarihli 3029 sayılı Kanun[80], 1986 tarihli 3278 sayılı Kanun[81], 2003 tarihli 4916 sayılı Kanun[82], 2005 tarihli 5444 sayılı Kanun[83] ve nihayet 2008 tarihli 5782 sayılı Kanun[84] ile Tapu Kanunu'nda değişiklikler yapılmıştır[85].

78 Hodgson/Cullinan/Campbell, s.42, 43.

79 Stephanie L. Kahn: Looking to Australia to Overhaul U.S. Foreign Investment in Real Estate, Brook. J. Int'l L. 2017, s. 936.

80 RG. 28.6.1984/18445.

81 RG. 6.5.1986/19099.

82 RG. 19.7.2003/25173.

83 RG. 7.1.2006/26046.

84 RG. 15.7.2008/26937.

85 Güven, Pelin: "Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Ger-

29.12.2005 tarihinden, 6302 sayılı Kanun'un[86] yürürlüğe girmesine kadar ki süreçte, karşılıklılık şartının yerine gelmesi, diğer kanunlarda yer alan kısıtlamalara uyulması, edinilecek taşınmazın ancak iş yeri veya mesken olarak kullanılabilmesi, edinilmek istenilen taşınmazın mevzi imar planı veya uygulama imar planı içinde ve bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazlardan olması ve ülke genelinde edinebilecek taşınmazın toplam yüz ölçümünün 2.5 hektarı geçmemesi gerektiğine ilişkin hususlar, Tapu Kanunu'nun 35. maddesiyle yabancıların taşınmaz edinmesine yönelik sınırlamaları oluşturmuştur[87]. Bunlara ilave olarak Bakanlar Kurulu kararları ile getirilen sınırlamalar da uygulamada tatbik edilmiştir. Buna göre; Bakanlar Kurulu, yabancı devlet vatandaşı gerçek kişilerin, merkez ilçe ve ilçelerde edinebilecekleri taşınmazların oranları bakımından, altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, azami haddi aşamayacak nitelikte farklı oranlar belirlemeye yetkili kılınmıştır. Fakat Bakanlar Kurulu'na tanınan söz konu yetkiler, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde 24.06.2018 tarihinde yürürlüğe giren 698 sayılı KHK'nın[88] 9. maddesiyle yapılan değişiklikle Cumhurbaşkanı'na tanınmıştır.

B. 18.05.2012 Tarihinde Yürürlüğe Giren 6302 sayılı Kanun ile Değişik Tapu Kanunu'na Göre Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmesi

1. Yabancı Gerçek Kişilerin Hukuki İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinmesi

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddelerinde değişiklik yapmak ve bu Kanunu'na bir madde eklemek üzere hazırlanan "*Tapu*

çek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35'inci maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi", (MHB, C. XXXI, S. 2011/2, s.203-300), s.294.

86 RG. 18.5.2012/28296.

87 Ekşi, Nuray: Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, İstanbul 2006, s.54, 55 (2006).

88 RG. 4.7.2018/30468.

Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı" TBMM Alt Komisyon ve Adalet Komisyonunda yapılan bir takım değişikliklerden sonra 03.05.2012 tarihinde 6302 sayılı Kanun ile kabul edilmiş ve anılan Kanun, Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yönünden 18.05.2012 tarihinde, Tapu Kanunu'nun 36. maddesi yönünden ise 18.08.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu tarihlerden itibaren Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddeleri gereğince yabancıların Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinmeleri bakımından aranan şartlarda önemli değişiklikler meydana gelmiştir.

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin son hâline göre yabancı gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinmesine ilişkin özellikleri şu şekilde belirtmek mümkündür. Yabancının, Cumhurbaşkanı tarafından tespit edilen devletlerin birinin vatandaşı olması, kanuni sınırlamalara uyulması, askeri güvenlik bölgeleri, askeri yasak bölgeler ile stratejik bölgelere ilişkin yasaklamaların ve kısıtlamaların dikkate alınması, yabancı gerçek kişinin edindiği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanının kural olarak kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçmemesi, Cumhurbaşkanı'nın, ülke menfaatlerini göz önünde bulundurarak yabancı gerçek kişilerin, taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinimlerine ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak sınırlama veya kısmen ya da tamamen durdurma veya yasaklama yetkisinin bulunması, yabancı devlet vatandaşının, satın aldığı taşınmazın yapısız olması hâlinde, taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili bakanlığın onayına sunması ve ilgili bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi saptanarak tasdik edilen projenin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir[89].

2. Karşılıklılık İlkesine Yer Verilmemesi Bakımından

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin birinci fıkrasının son hâlinde, kanuni sınırlamalara uyma hükmünün önceden olduğu gibi saklı tutul-

89 Ekşi, 2012, s.128, 129.

duğu, yine taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminin mümkün olduğu ancak uluslararası ilişkiler ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hâllerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülke vatandaşları olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilecekleri hükme bağlanarak, karşılıklılık şartının kaldırıldığı görülmektedir[90].

Karşılıklılık şartının hukuki mahiyeti konusunda doktrinde; karşılıklı işlemin siyasi nitelikte olduğu, karşılıklı işlemin asgari haklar kapsamında zorunlu nitelikte olduğu, karşılıklı işlemin siyasi bir mukabele tedbiri niteliğinde olduğu, karşılıklı işlemin devletlerarası eşitliği sağlayan nitelikte olduğu şeklinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bu kapsamda karşılıklı işlem şartının yalnızca asgari haklar bakımından geçerli olduğunu benimseyen görüşe göre; yabancılar hukukunda bu şartın aranmasından, büyük ölçüde vazgeçildiği ve uluslararası hakkaniyet anlayışına daha uygun esaslar benimsenmeye başlandığı, nitekim Anayasa'da[91] da karşılıklı işlemi, hakların tanınmasında zorunlu bir şart olarak kabul eden bir hükme yer verilmediği, dolayısıyla yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesinde karşılıklı işlem şartının aranmasının gerekmediği belirtilmektedir[92]. Diğer görüşe göre ise, karşılıklılığın devletlerarası ilişkilerde egemenliğin simgesi olduğunu, taşınmaz edinimi konusunda karşılıklılıktan tek taraflı vazgeçmenin eşitlik ilkesine aykırılık teşkil ettiğini, objektif bir kriter olan karşılıklılık ilkesi çerçevesinde yabancılara mülkiyet hakkı tanınmasının uluslararası hukuka aykırılık teşkil etmediğini, Anayasa'nın 16. maddesi uyarınca da mülkiyet hakkının yabancılar açısından uluslararası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceğini, bu sebeplerle mülkiyet hakkının vatandaş yabancı ayrımı olmaksızın herkes için teminat altına alınmış temel bir hak olmadığı ileri sürmektedir[93].

90 Güven, s.286.

91 RG. 09.11.1982/17863.

92 Sargın, Fügen: Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Ankara 1997, s.63, 64.

93 Özel, Sibel: "Tapu Kanunu M. 35'de Değişiklik Yapan Tasarının Anayasa'ya Uygunluğu", (İstanbul Barosu Dergisi, C. LXXXVI, S. 2012/2, s.37-47), s.44, 45 (Tapu Kanunu M. 35).

Bu bağlamda uygulamada, genel olarak fiili karşılıklılığın daha çok önem arz ettiği ve daha çok geçerliliği bulunduğu da ifade edilmektedir. Şayet yabancı devlet idari işlem ve eylemle Türk vatandaşlarına o ülkede taşınmaz edinme hakkı tanımaktaysa karşılıklılığın gerçekleştiği kabul edilmektedir. Ancak bu görüşte karşılıklılık koşulunun gerçekleştiği aşama ile hangi kriterlerin esas alınacağı hususunda belirsizlik bulunmaktadır. YHGK karşılıklılığı, en az iki devlet arasında uygulanan ve her birinin ülkesinde diğerinin vatandaşına aynı mahiyette hakların verilmesi olarak tanımlamaktadır. Karşılıklılık ilkesi sadece yabancı mevzuattaki engellerin değil, fiili sınırlamaların da araştırılmasını gerektirmektedir. Yabancının vatandaşı bulunduğu ülke mevzuatı ve uygulamanın fiili durum sebebi ile o ülkede Türk vatandaşlarının taşınmaz edinmesine engel teşkil edip etmediğinin araştırılması ve tespiti gerekmektedir[94].

Benzer şekilde, karşılıklılık esasının uygulandığı dönemde Yargıtay 2. H.D., idari karar veya istisnai kanunlarla Türk uyruklu kişilerin, taşınmazlar üzerindeki mülkiyet haklarını kısmen veya tamamen kısıtlayan yabancı devletlerin Türkiye'de bulunan vatandaşlarının mülkiyet haklarının da hükümet kararı ile mukabele-i bil misil olarak kısmen veya tamamen kısıtlanabileceğini ve taşınmaz mallarına el konulabileceğini, başka bir ifadeyle bu durumlarda fiili karşılıklılığın uygulanabileceğini belirtmiştir[95]. Yine, taşınmazın bulunduğu alan ya da miktar açısından kısıtlama getiren ülkelerin vatandaşlarının, Türkiye'de taşınmaz edinimlerine de aynı yönde sınırlamalar getirilebilmiştir. Örneğin yabancı bir ülke, Türk vatandaşlarının ancak orada ikamet etmek koşuluyla taşınmaz edinmesine izin vermekteyse, o zaman o ülkenin vatandaşları da Türkiye'de ikamet etmek koşuluyla taşınmaz edinebilmişlerdir. Eğer o ülke arazilerin satışına izin vermemekte ve sadece konut ya da bina satışına izin vermekteyse, o ülke vatandaşının da Türkiye'de arazi almasına müsaide edilmeyip yalnızca konut ya da bina almasına cevaz verilmiştir[96].

94 YHGK, 2.3.1992, İKİD 1992, 9115.

95 Yargıtay 2. H.D, 22.11.1983, E. 7465 K. 9051.

96 Özel, Tapu Kanunu M. 35, s.45,46; Ekşi, 2012, s.67.

Nitekim, söz konusu döneme ilişkin uyuşmazlıklarda, yabancı bir ülke Türk vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı vermemekte ya da özel kısıtlamalar ile bu hakkı tanımaktaysa, o takdirde fiili karşılıklılık ilkesi uyarınca ilgili ülkenin vatandaşlarının da Türkiye'de taşınmaz edinememeleri ya da kanuni sınırlayıcı hükümlere tâbi olmak kaydıyla bu hakkı kullanabilmeleri gerekmektedir. Buna göre, belirtilen döneme ilişkin ihtilaflarda taşınmazın bulunduğu yer itibariyle bir sınırlama var ise örneğin "yabancı ülke kendi sahillerinde taşınmaz edinmeyi, yalnızca kendi vatandaşlarına hasretmişse" kendi mevzuatımız bakımından engel olmasa bile, sahillerimizde ilgili yabancı ülke vatandaşına taşınmaz edinme hakkı tanınmaması gerekmektedir[97]. Bu bağlamda sınırlarında, adalarında ve sahil şeridini oluşturan bölgelerinde, AB vatandaşı olmayan yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanınmasını oldukça sıkı koşullara bağlı tutan Yunanistan ile Türkiye arasında karşılıklılık prensibinin uygulanması özellik göstermektedir.

Yunan hukukunda yalnız yabancılar yönünden değil ülkenin vatandaşı olan azınlıklar (Müslüman veya Türk azınlık gibi) yönünden de taşınmaz ediniminde önemli sorunların yaşandığı, gerek uluslararası yargı kararları, gerekse yapılan araştırmalar sonucunda ortaya çıkmıştır[98]. Nitekim, Yargıtay 2. H.D. Yunan vatandaşlarının Türkiye'de miras yoluyla taşınmaz edinmesine ilişkin belirtilen döneme ilişkin vermiş olduğu kararında; 1990 tarihinde yürürlüğe giren Yunan Medeni Kanunu'nun 4. maddesi hükmünün sadece Yunanistan ve Avrupa Topluluğu üyesi ülkelerin vatandaşları ile Rum asıllı üçüncü ülke vatandaşlarına istisnai muamele yapılabilmesi imkânını getirdiği, Rum soyundan gelmeyen Türk vatandaşlarının Yunanistan'da bulunan taşınmazları hakkında hazinenin el koyması, zaman aşımı sebebiyle intikal, kamulaştırma gibi işlemlerle karşılaşıldığını belirtilmiştir[99].

97 Özel, Sibel: "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmeleri İçin Gerekli Olan Karşılıklılık Şartının Yargıtay Kararları Işığında Yorumu", (MHB, C. XXII, S. 1997/1-2, s.305-316), s.310.

98 Tanrıvermiş/Aliefendioğlu/Nalçacı/Öcal/Kibar/Başpınar/Tanrıbilir, s.110.

99 Yargıtay 2. H.D., 31.01.2005, E. 15457 K. 1064.

Bununla birlikte Yargıtay 14. H.D.'ce kurulan bir hükümde, ilk derece mahkemesinin vermiş olduğu taşınmaz mirasının Yunan mirasçıya intikaline ilişkin kararın, murisin ölüm tarihinde Türkiye ile Yunanistan arasında taşınmazların miras yoluyla intikaline ilişkin olarak karşılıklılık şartının mevcut olup olmadığı konusunda yöntemince araştırma yapılmadığı gerekçesiyle bozulmasına karar vermiştir[100]. Yargıtay 14. H.D. tarafından kurulan benzer nitelikte bir hükümde; öncelikle Suudi Arabistan Krallığı Hail Yüksek Mahkemesi tarafından verilen 19.04.1982 tarihli mirasçılara ait mirasçılık belgelerinin teminiyle taraf teşkilinin sağlanması gerektiği belirtilmiştir. Ardından kök murisin ölüm tarihi olan 03.04.1943 tarihinde Ülkemiz ile Suudi Arabistan arasında taşınmazların miras yoluyla intikaline ilişkin olarak hukuki veya fiili karşılıklılık mevcut olup olmadığının yöntemince belirlendikten sonra uluslararası özel hukuk dalında öğretim görevlisi, yabancı unsurlu mirasçılık ilişkileri konusunda uzman ve taşınmazların paylaşımı konusunda bilirkişi uzmanı üç kişilik hukukçu bilirkişi heyetinden rapor alındıktan sonra karar verilmesi gerektiği vurgulanmıştır[101].

Nitekim, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM), 27.03.2007 tarihli, Apostolidi ve Diğerleri - Türkiye davasında (başvuru no:45628/99) verdiği kararında; tapu kütüğünde dava konusu taşınmazın başvuranlar adına tescil edilmesine dayanak oluşturan veraset ilamının iptal edilmesinin, başvuranların mallarına saygı gösterilmesi hakkına müdahale oluşturduğunu, dosya unsurlarının tümü ve miras yoluyla gayrimenkul edinilmesine ilişkin Yunanistan'daki Türk uyruklu vatandaşlara karşılılık ilkesinin uygulandığının ortaya konulmadığını belirtmiştir. Bu sebeplerle AİHM, Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin uygulanmasının başvuranlar için yeterince öngörülebilir olduğu kabul edilemeyeceğini belirterek dava konusu müdahalenin yasallık ilkesi ile bağdaşmadığı ve dolayısıyla 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin hükmünün ihlal edildiği sonucuna varmıştır[102].

100 Yargıtay 14. H.D., 31.10.2016, E. 5219 K. 8837.

101 Yargıtay 14. H.D., 29.04.2019, E. 5597 K. 3773.

102 AİHM, Apostolidi ve Diğerleri/Türkiye, no.45628/99, 27.3.2007.

Aynı doğrultudaki Anayasa Mahkemesinin (AYM), 08.05.2019 tarihli, İoanis Maditinos (başvuru no:2015/9880) kararında; somut olayda dosya kapsamındaki belgelerde murisin vefat ettiği tarihte veya yargılama sırasında Yunanistan'da Türk uyrukluların miras yoluyla mal edinemediklerine dair herhangi bir tespitin bulunmadığı, yine dosyadaki yazılara göre Yunanistan'da ülkenin %55'ini kapsayan çeşitli bölgelerde alım ve satım gibi hukuki işlemler için izin koşulu getirilmiş olmakla birlikte bu iznin miras yoluyla mal edinimini de kapsadığına dair somut bir bilgiye yer verilmediği belirtilmiştir. Nitekim, AYM, somut olayda derece mahkemelerinin olay tarihi itibarıyla yürürlükte olan kanun hükümleri çerçevesinde karşılılık ilkesi yönünden Yunanistan'da Türk vatandaşlarının miras yoluyla mal edinemedikleri yönünde açık bir tespit olmamasına rağmen mirasçılık belgesinin iptal edilmesinin kanuni dayanağını makul ve yeterli bir gerekçe ile ortaya koyamadıklarını, bu durumda Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin somut olayda yeterince öngörülebilir biçimde uygulanmadığı sonucuna varmıştır. Bu sebeplerle AYM, mirasçılığının tanınmaması suretiyle mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin öngörülebilir bir kanuni dayanağının bulunmadığını değerlendirilmiş ve Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiştir[103].

Bu bağlamda Yargıtay 1. H.D. tarafından 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ile yukarıda belirtilen AİHM ve AYM kararları gözetilerek, karşılıklılık ilkesinin veraseten intikallere engel oluşturmadığı kabul edilmektedir[104]. Yine, Yargıtay 3. H.D., Yunan vatandaşı olan murisin ölüm tarihi itibariyle Türkiye ile Yunanistan arasında, miras yoluyla taşınmaz edinebilmesi yönünden hukuki ve fiili karşılıklılık koşulunun gerçekleştiğine ilişkin verilen ilk derece mahkemesince kararında bir isabetsizlik bulunmadığını belirterek onama kararı vermiştir[105].

103 AYM, İoanis Maditinos Bireysel Başvurusu, no:2015/9880, 08.5.2019.

104 Yargıtay 1. H.D., 18.11.2019, E. 13307 K. 5882.

105 Yargıtay 3. H.D., 17.05.2012, E. 7355 K. 12656.

Belirtilen özellikleri nedeniyle karşılıklılık ilkesini, uygulandığı dönemde Türk yabancılar hukukunun temel bir esası ve uluslararası alanda da eşitliği gerçekleştiren bir vasıta olarak ifade etmek mümkündür. Bu manada karşılıklılık ilkesinin kaldırılması nedeniyle, artık bir yabancıya mülkiyet hakkı tanındıktan sonra, uluslararası sözleşmelerle koruma altına alınmış bu hakkı geri almanın veya sınırlama getirmenin mümkün olamayacağı, aksini kabulün uluslararası hukuka ve AİHS'ye aykırılık teşkil edeceğini ifade etmek mümkündür[106].

3. Tapu Kanunu'nda Yer Alan Sınırlayıcı Hükümler Bakımından

a. Taşınmazın Niteliği İtibariyle Getirilen Sınırlamalar

2005 tarihli 5444 sayılı Kanun ve 2008 tarihli 5782 sayılı Kanun ile yabancı devlet vatandaşları, Türkiye'de ancak iş yeri ve mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde ve bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilmişlerdir. 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde ise yabancıların edinecekleri taşınmazların, yapılı ve yapısız olması bakımdan, taşınmazların niteliği ile ilgili bir ayrıma gidilmemektedir. Buna göre, yabancı devlet vatandaşlarının, satın aldığı yapısız taşınmaza ilişkin geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunması ve ilgili Bakanlıkça yapı faaliyetine başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan projenin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilmesi gerekmektedir. Bu suretle, eski düzenlemeden farklı olarak yabancı devlet vatandaşlarının edindikleri taşınmazları iş yeri ve mesken olarak kullanması gerektiğine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Bu itibarla, yabancı devlet vatandaşlarının Türkiye'de, örneğin tarımsal kullanım amacıyla taşınmaz veya sınırlı ayni hak edinimleri bakımından serbesti bulunmaktadır[107].

106 Özel, Tapu Kanunu M. 35, s.45, 46; Ekşi, 2012, s.67.

107 Yılmaz, A. Çağrı: "6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi", (Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, S. 2013/2, s. 1095-1126), s.1117.

b. Taşınmazın Miktarı İtibariyle Getirilen Sınırlamalar

5782 sayılı Kanunda yabancı devlet vatandaşının, ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikli sınırlı ayni hakların 2.5 hektarı geçemeyeceği ve merkez ilçe ile diğer ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar planı sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüz ölçümünün yüzde onunu aşamayacağı düzenlenmiştir. Ayrıca Bakanlar Kuruluna, merkez ilçe ve diğer ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önlemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla, farklı oran belirleme yetkisi verilmiştir[108]. 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde de miktar bakımdan 5782 sayılı Kanun ile benzer şekilde, ilçe ve ülke bakımdan ayrı ayrı iki sınırlama getirilmiştir. Buna göre, yabancı devlet vatandaşlarının edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu, kişi başına ise ülke genelinde otuz hektarı geçemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Görüldüğü üzere 6302 sayılı Kanunla değişik Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yüzde oranına aynı şekilde yer verilmekle birlikte, söz konusu bu oranın tüm taşınmazlar bakımından değil özel mülkiyete konu alanlar bakımından geçerli olduğu belirtilmiştir. Böylelikle 6302 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeyle, yabancı devlet vatandaşlarının, ilçede hazine arazisi sayılmayan tüm alanların yüzde onuna kadar taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi mümkün kılınmıştır. Kamuya ait taşınmazlar haricindeki tüm alanların imara açılmadığı nazara alındığında, 5782 sayılı Kanuna nispetle, 6302 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemenin ilçe bazındaki taşınmaz edinme sınırını, yabancı gerçek kişiler lehine genişlettiği ileri sürülmektedir[109].

18.05.2012 tarihinden önce 2.5 hektar ile sınırlandırılan yabancı gerçek kişilerin edinecekleri taşınmazın miktarı, 6302 sayılı Kanun ile otuz hektara çıkarılmıştır. Ayrıca Cumhurbaşkanı, kişi başına ülke

108 Ekşi, 2012, s.63.
109 Yılmaz, s.1117.

genelinde edinilebilecek taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakları iki katına çıkarmaya yetkili kılınmıştır. Öte yandan taşınmaz rehni tesisinde yabancılar ile Türk vatandaşları eşit haklara sahip olup yabancı gerçek kişi lehine taşınmaz rehni tesisinde miktar itibariyle herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır[110].

c. Yer Bakımından Getirilen Sınırlamalar

5782 sayılı Kanun döneminde Bakanlar Kurulu, kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinemeyecekleri hassas alanları ve stratejik yerleri belirlemeye yetkili kılınmıştır. 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre ise Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerini nazara alarak, yabancı devlet vatandaşlarının taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirlemeye, sınırlandırmaya, kısmen veya tamamen durdurmaya veya yasaklamaya yetkili kılınmıştır.

C. Yabancı Tüzel Kişilerin 6302 sayılı Kanuna Göre Taşınmaz Edinmesi

5444 sayılı Kanun ile düzenlenmiş olan Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilmiştir. 6302 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin ikinci fıkrası ile de bu konuda bir değişiklik yapılmamış ve var olan sistem devam ettirilmektedir. Yine 6302 sayılı Kanun ile, Türk şirketler ile yabancı şirketler arasında ipotek tesisi bakımından bir ayrım öngörülmemektedir. Bu bakımdan yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, Türkiye'de ipotek tesisinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Üzerinde ipotek kurulan taşınmaz bir yabancıya ait olabileceği gibi bir Türk vatandaşına da ait olabilmektedir. Yine, ipotek tesisi için malikin borçlu olması aranmayıp bir üçüncü kişinin borcu bakımından da, malikin taşınmazı üzerinde ipotek kurulabilmektedir[111].

110 Ekşi, 2012, s.127.

111 Ekşi, 2012, s.160, 161.

6302 sayılı Kanun ile düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. madde hükmü uyarınca yabancı şirketler bakımından, yabancı ülkede kurulma kriteri esas alınmaktadır. Bu itibarla şirketin, hangi ülkede hangi ülke kanunlarına göre kurulduğu, kayıtlı olduğu ticaret sicilinin neresi olduğu gibi sorular gündeme gelmekte olup fiili idare merkezi veya paydaşların vatandaşlığı gibi diğer kriterler dikkate alınmamaktadır. Örneğin, bazı durumlarda çeşitli teşvikler dolayısıyla ya da vergi avantajları dolayısıyla hisseleri tamamen Türk vatandaşına veya vatandaşlarına sahip olan, fakat yabancı ülkede kurulmuş olan şirketler söz konusu olabilmektedir. Bu tip durumlarda, Tapu Kanunu'nun 35. maddesi uyarınca, bu şirketlerin hissedarlarının Türk olması, şirketin yabancı niteliğine bir engel teşkil etmemektedir. Yine anılan maddenin ikinci fıkrasında, taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek tüzel kişinin ticari şirket niteliği bulunması gerektiği belirtildiğinden, vakıf veya dernekler bu hükmün kapsamı dışında kalmaktadır. Aynı şekilde uygulamada karşılaşılan ve tüzel kişiliği bulunmayan servet yönetimi şirketleri, tröstler ya da joint venture'lar bu madde kapsamında taşınmaz mülkiyeti veya bunlar üzerinde sınırlı ayni hak edinme imkânına sahip olamamaktadırlar[112].

Anılan maddenin ikinci fıkrasında yer alan bir diğer önemli ilke ise, kendi ülke kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı şirketlerin ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz edinebilecek olmasıdır. Bu anlamda, 2634 sayılı Turizm ve Teşvik Kanunu[113], 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu[114] 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun[115], 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu[116] gibi düzenlemeler, yabancı şirketlerin taşınmaz edinmesine ilişkin hükümler barındırmakta-

112 Akıncı, Ziya: Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinde- Güncel Tartışmalar- Panel Notları, İstanbul 2012, s.65, 66.

113 RG. 16.3.1982/17635.

114 RG. 19.1.2002/24645.

115 RG. 27.11.1994/22124.

116 RG. 21.07.2004/25529.

dır. 2634 sayılı Turizm ve Teşvik Kanunu'nun 8. maddesi gereğince, Cumhurbaşkanı kararı ile yabancılar, turizm bölgelerinde ve merkezlerinde bulunan taşınmazları 442 sayılı Köy Kanunu[117] ve 2644 sayılı Tapu Kanununda yer alan sınırlamalara tabi olmaksızın edinebileceklerdir. Bir başka aynı mahiyetteki düzenleme barındıran 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'nun 3. maddesi gereğince yabancı sermaye girişini teşvik için arazi tahsisi yapılacağı belirtilmektedir. Yine 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunu'nun 14. maddesinde, özelleştirme uygulaması çerçevesinde yabancılara taşınmaz satışı veya devrinin mümkün olduğu ifade edilmektedir. Aynı şekilde, 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu'nun 5. maddesinde de bir teşvik unsuru olarak taşınmaz tahsisi hususuna yer verilmektedir. Tüm bu kanunların ortak özelliği, ülke ekonomisine katkı sunduğu ve istihdam sağladığı öngörülen yatırımlar ve yatırımcılar için, faaliyet konuları ile ilgili alanlarda taşınmaz edinme hakkı sağlamalarıdır[118].

Öte yandan, 6302 sayılı Kanun ile düzenlenen Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca Cumhurbaşkanı, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini kısıtlama yetkisini, tüzel kişilere de aynı şekilde uygulayabilmektedir. Bu hükme göre Cumhurbaşkanı, ülke menfaatlerinin gerektiği hâllerde yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini, ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar olarak belirleyebilmekte, sınırlandırabilmekte, kısmen veya tamamen durdurabilmekte veya yasaklayabilmektedir. Aynı maddenin dördüncü fıkrasıyla ise, gerek yabancı vatandaşlığı bulunan gerçek kişilerin ve gerekse de yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin, satın aldıkları yapısız taşınmazlarda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmaları gerektiği ve onaylanan projelerin süresi içinde gerçekleştirilip ger-

117 RG. 07.04.1924/68.

118 Akıncı, s.66, 67.

çekleştirilmediğinin ilgili Bakanlıkça takip edileceği düzenlenmektedir. Böylelikle Türk hukukunda yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin ilk defa yapısız taşınmazlara ilişkin bir hükme yer verilmiş olmaktadır. Anılan fıkra hükmüne aykırı davranılması hâlindeyse taşınmazların tasfiyesinin gerçekleştirileceği ve bedellerinin hak sahiplerine ödeneceği öngörülmektedir[119].

SONUÇ

Devletin temel unsurları olan ülke ve nüfus ile olan yakın bağlantısı nedeniyle yabancıların taşınmaz edinmesi konusu uzun dönemlerdir kamu düzeni ve güvenliği ile yatırım, istihdam ve üretim artışının sağlanması arasındaki menfaatlerin dengelenmesi perspektifinden ele alınmaktadır. Bu bağlamda yabancıların taşınmaz edinme hakkına ilişkin öne çıkan konulardan birini de yabancı kavramının tanımı ve kapsamı oluşturmaktadır. Bir ülkeye vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kimselerin genel olarak yabancı olarak tanımlanmasında ilişkin yaygın bir görüş bulunmakta ise de, hukuk düzenlerinde yabancı tanımı ve kapsamı genellikle ulaşılmak istenilen politik hedeflerle bağlantılı olarak ortaya çıkmaktadır. Nitekim pek çok hukuk düzeninde, yabancılara sağlanan haklar ve bu kapsamda taşınmaz edinme hakkı konusunda, tarihsel, ekonomik, politik, çevresel ve sosyal gerekçelerle farklı düzenlemeler ve uygulamalar tercih edilmektedir. Uluslararası hukukta da geleneksel olarak yabancıların taşınmaz edinmesi konusunun belirli sınırlar içinde her devletin kendi mevzuatına göre belirlemesi yönünde bir görüş bulunmaktadır. Ancak bir devletin, yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili düzenlemelerinin ve uygulamalarının farklı ülke vatandaşlarına göre çeşitlilik arz etmesi hâlinde, uluslararası sözleşmeler uyarınca ayrımcılık yasağının ihlali gündeme gelebilmektedir. Yine günümüzde uluslararası yatırım anlaşmalarının da etkisiyle taşınmaz edinme hakkına ilişkin yabancılara karşı ayrımcılık yapılamayacağı yönünde belirgin bir eğilim bulunmaktadır.

119 Ekşi, 2012, s.161, 162.

Diğer taraftan, İngiltere gibi mülkiyet kavramına ilişkin yaklaşımdaki farklılıklar veya A.B.D gibi ülkenin federal yapıya sahip bulunması da, yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin farklı politikalar, yaklaşımlar veya ölçütler tercih edilmesine yol açabilmektedir. Yine, ülkelerin tarihsel ve coğrafi özellikleri veya ekonomik ve politik sistemleri yabancıların taşınmaz edinmesi konusunu şekillendirmektedir. Buna örnek olarak, eski doğu blokunda yer alan Orta ve Doğu Avrupa ülkelerindeki özel mülkiyetin vatandaş yabancı ayrımı yapmadan herkese uzunca bir dönem yasaklanmış olmasını göstermek mümkündür. Nitekim bu ülkeler, 1990 yılı sonrasında yabancı sermayeyi ülkelerine çekebilmek ve AB'ye üye olabilmek adına yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanıma eğilimi göstermişlerdir. Bu bakımdan 2004 yılından sonra AB üyesi olan bu devletlerde yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin yaşanan gelişmelerin köklü olması, ülkemiz gibi gelişmekte olan ve AB üyeliği hedefi bulunan ülkeler bakımından model oluşturabilecek nitelikte bulunduğu gözden kaçırılmamalıdır. Zira, Türkiye'nin, AB ile yürütmekte olduğu tam üyelik müzakereleri çerçevesinde "*Sermayenin Serbest Dolaşımı*" adlı faslın kapsamında, yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin mevzuatın AB müktesebatı ile uyumlaştırılması yükümlülüğü bulunmaktadır.

Yine, ülkelerin tarihsel, kültürel, ekonomik ve jeopolitik nitelikleri, siyasal sistemi, anayasal düzeni, yüz ölçümü, imparatorluk geleneğinden gelmesi, sömürge geçmişinin bulunması, yabancı devlet egemenliği altında kalmış olması, ulus devlet niteliğini haiz olması, yoğun dış göç alması veya kamuoyu baskısı gibi etkenler, yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin politikaların hassas dengeler üzerine kurulmasına yol açmaktadır. Bu itibarla yabancıların taşınmaz edinmesi hususunda hukuk düzenlerinin birbirlerinden oldukça farklı nitelikte uygulamaları ve yaklaşımları bulunduğu gözlemlenmektedir. Bu bağlamda günümüzde bazı hukuk düzenlerinde yabancılara taşınmaz mülkiyeti edinme hakkı vatandaş-yabancı ayrımı yapılmadan ilke olarak herkese tanınabilmekte, başka bir anlatım ile vatandaşlar ile eşit temelde bu hak yabancılara verilmektedirler. Bazı ülkeler büyük ölçüde veya kısmen serbesti uygulamayı tercih etmekte, bazı devletler

mevzuatlarında serbesti tanımakla birlikte fiili olarak edinimi kısıtlamakta, bir kısım ülkelerde ise yalnızca üst hakkı veya kiralama olanağı verilmektedir. Bu kapsamda, Vietnam, Kuzey Kore gibi ülkeler özel mülkiyet kavramını ideolojik sebeplerle kabul etmemelerine rağmen, taşınmazlar üzerinde kullanım ve kira hakkını gerek vatandaşlarına gerekse de yabancılara tanımaktadırlar. İsrail'de ise ülke genelindeki taşınmazların önemli bir bölümü devlete ait olup özel mülkiyete konu taşınmazlar daha sınırlı düzeyde kalmaktadır. İsrail'de yabancı vatandaş ayrımı aranmaksızın çok sınırlı istisnalar dışında devlete ait bu taşınmazların mülkiyetinin devri yasak olup bu taşınmazların ancak kiralanmasına izin verilmektedir. Bir kısım hukuk düzenleri ise yabancıların taşınmazlar üzerindeki kullanım haklarını dahi sınırlandırabilmektedirler. Örneğin Lübnan'da yabancıların taşınmazları uzun süreli kiralamalarına izin verilmemektedir. Ayrıca birtakım devletler yabancıların taşınmazlar üzerindeki kullanım haklarını açıkça düzenlememiş olmakla birlikte, taşınmazların kiraya verilmesini veya diğer şahsi haklarını onay şartına bağlı tutmak suretiyle bu konudaki kontrol mekanizmalarını ellerinde tutabilmektedirler.

Bu bağlamda yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin getirilen sınırlamalar bazen kamuoyuna açıklanmak istenmeyen saiklerle, başka bir deyişle örtülü amaçlarla yapılabilmektedir. Nitekim yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin kamuoyunun genel görüşünün, bu konuda uygulanacak sınırlamaların niteliğinin ve kapsamının belirlenmesi noktasında önemli bir rolü bulunmakta olup devletler bu konudaki kanuni sınırlamaları kendine özgü ulaşmak istediği politik hedeflere göre formüle etmektedirler. Diğer taraftan, yabancıların taşınmaz edinme hakkı ile ilgili uygulanan belirli bir sınırlama türü, aynı veya benzer nitelikli politik hedeflere de hizmet edebilmektedir. Örneğin, yabancıların tarım arazilerini edinme haklarının sınırlandırılması; ulusal güvenliğin korunması, taşınmaz spekülasyonun önlenmesi, yabancıların ekonomik hâkimiyetinin önüne geçilmesi ve kırsal toplulukların korunması gibi politik hedeflerle uygunluk göstermektedir. Benzer şekilde yabancıların taşınmaz edinmesinin sınırlanmasına ilişkin benimsenen çeşitli yaklaşımlar, dolaylı yoldan göçün önlenme-

si, doğrudan yabancı yatırım miktarının ve yabancı yatırımın yönünün kontrol altında tutulması, yabancıların edindikleri taşınmazların seviyesi hakkında bilgi toplanması ve gıda üretiminin kontrolünün güvence altına alınması gibi politik hedefleri gerçekleştirmeye çalışmaktadır. Öte yandan, hukuk düzenlerince yabancıların taşınmaz edinmesinin sınırlandırılmasında sıklıkla başvurulan kilit sektör, miktar bakımından sınırlandırma, ön izin koşulu ve tescil-bildirim şartını, bu hakkı orta düzeyde sınırlandırılan yaklaşımlar olarak saymak mümkündür. Bu sınırlamalar devletin sınırları içerisinde bulunan tüm taşınmazlara uygulanabileceği gibi, taşınmazın niteliğine (tarım veya dinlenme amaçlı), taşınmazın inşa edilme amacına (ikamet), taşınmazın bulunduğu yere (sınır bölgesi veya kırsal alan), taşınmazın gerekli görülen alanda kullanılmasına (onaylanmış bir yatırım) veya taşınmazın büyüklüğüne (yabancı başına veya tüm yabancıların edinebilecekleri toplam taşınmaz miktarı bakımından) göre de tatbik edilebilmektedir. Diğer taraftan 2008 yılından itibaren dünya genelinde görülen ekonomik krizin etkilerini hafifletmek için pek çok devlet tarafından, diğer ülkelerin sermaye sahiplerini ülkeye çekebilmek adına taşınmaz satın alan yabancılara vatandaşlık verilmesi veya daimi ikamet hakkı tanınması eğilimleri artmaktadır.

Diğer yandan, Türkiye'de karşılıklılık ilkesinin uygulandığı dönemde fiili karşılıklılığın daha çok önem arz ettiği ve daha çok geçerliliği bulunduğu da ifade edilmektedir. Bu bağlamda Yargıtay kararlarına göre, karşılıklılık ilkesi gereğince yabancının vatandaşı bulunduğu ülke mevzuatının yanı sıra fiili sınırlamalardan kaynaklı taşınmaz edinmeye ilişkin bir kısıtlama bulunup bulunmadığının araştırılması gerekmektedir. Nitekim Yargıtay kararları, karşılıklılığın gerçekleme aşamasının belirlenmesinde olduğu gibi bu ilkenin kapsamının tespitinde de önemli rol oynamıştır. Yine Yargıtay'ın karşılıklılık ilkesinin uygulandığı döneme ilişkin içtihatlarında, Türk uyruklu kişilerin, taşınmazlar üzerindeki mülkiyet haklarını kısmen veya tamamen kısıtlayan yabancı devletlerin, Türkiye'de bulunan vatandaşlarının mülkiyet haklarının da hükümet kararı ile mukabele-i bil misil olarak kısmen veya tamamen kısıtlanabileceği belirtilmektedir.

Öte yandan, Yargıtay tarafından karşılıklılık ilkesinin uygulandığı dönemde Yunanistan'da Rum soyundan gelmeyen Türk vatandaşlarının bu ülkede bulunan taşınmazları hakkında hazinenin el koyması, zaman aşımı sebebiyle intikal, kamulaştırma gibi işlemlerle karşılaşılması sebebiyle, Ülkemizde taşınmaz edinmek isteyen Yunan vatandaşları bakımından karşılıklılık koşulunun gerçekleşmediği ve taşınmaz edinme haklarının kısmen veya tamamen kısıtlanabileceği kabul edilmiştir. Bununla birlikte Yargıtay'ın güncel kararlarında, yabancıların miras yoluyla taşınmazlar edinmelerine ilişkin olan ve karşılıklılık ilkesinin uygulandığı ihtilaflarda, alım ve satım gibi hukuki işlemler için aranan izin koşulunun, miras yoluyla taşınmaz edinimini kapsamadığı kabul edilmektedir. AİHM ve AYM kararlarını da gözeten söz konusu Yargıtay kararlarına göre, yabancıların taşınmaz satın almasının izne tabi tutulması, yabancıların miras yoluyla taşınmaz edinmesinde benzer yönden kısıtlayıcı hükümler bulunduğu anlamına gelmemektedir. Yine Yargıtay kararlarına göre, yabancı unsur içeren verasetin intikali meselesi karşılıklılık esasının uygulandığı dönemde gerçekleşmiş ise, ilgili ülkeyle taşınmazların miras yoluyla devrine ilişkin olarak hukuki veya fiili karşılıklılığın bulunup bulunmadığının araştırılması gerekmektedir.

Bu itibarla her ne kadar yabancıların taşınmaz edinme hakkı, tarihsel süreç içinde hukuk düzenlerinde ve uluslararası hukukta meydana gelen değişikliklerin, dünya toplumlarının günden güne entegre bir yapıya kavuşmasının, piyasaların gittikçe küreselleşmesinin ve yabancı yatırımların artmış olmasının etkisiyle yabancılar lehine gelişim göstermiş ise de; bu hakkın, ulusal nitelik taşıması, egemenlik, kamu düzeni ile kamu güvenliği kavramlarıyla yakın bağlantısının bulunması ve bu konuya ilişkin kamuoyu baskısının varlığı ile devletlerin farklı politik hedeflere sahip olmaları birlikte değerlendirildiğinde, yakın gelecekte hukuk düzenlerinin bir çoğu tarafından yabancıların taşınmaz edinmesinin serbest bırakılması ya da bu konuda tek bir yaklaşımın benimsenmesi olası durmamaktadır. Dolayısıyla, Türkiye gibi coğrafi, sosyal, ekonomik ve jeopolitik yapısı yönlerinden özel konumda olan ülkelerde yabancıların taşın-

maz edinmeleri ve yatırımları için rasyonel sınırların tespiti, yabancıların yatırımcı olarak korunması ve ekonomiye katkılarının azami düzeye çıkarılmasına yönelik sui generis yapıların hâkim kılınması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Ayrıca, yabancıların taşınmaz edinmesinde dinamik yapıya haiz olması ve ülkeler arasında eşit muamele imkanı getirmesi nedeniyle karşılıklılık ilkesinin yeniden kabul edilmesinin faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

KISALTMALAR CETVELİ

AB	: Avrupa Birliği
A.B.D	: Amerika Birleşik Devletleri
AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AYM	: Anayasa Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
BÜHFD	: Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Brook. J. Int'l L.	: Brooklyn Journal of International Law
C.	: Cilt
GÜHFD	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
H.D.	: Hukuk Dairesi
Immigration and Nationality L. Rev.	: Immigration and Nationality Law Review
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
MHB	: Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni
Manchester J. Int'l Econ. L.	: Manchester Journal of International Economic Law
OECD	: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
Calif. Western L. Rev.	: California Western Law Review
Eds.	: Editors
RG.	: Resmî Gazete
S.	: Sayı
s.	: Sayfa aralığı
s.	: sayfa
SSCB	: Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği
YHGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

KAYNAKÇA

I. Kitap ve Makaleler

Abidin Polat, Zeynep: Legal, economic, geographical and demographic analysis of the acquisition of Real Estate by foreign nationals in Turkey, Land Use Policy 2019.

Akıncı, Ziya: Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinde- Güncel Tartışmalar- Panel Notları, İstanbul 2012.

Athanassios, Vamvoukos: Greece - A Special Report, International Financial Law Review 1993.

Aydoğmuş, Ayşe Yasemin: AİHS'e Ek 1 No'lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmesi, İstanbul 2016.

BlackStone, William: Commentaries on the Laws of England, Book 1, Chapter 10, 1753, http://lonang.com/library/reference/blackStone-commentaries-Law-england/bla-110/, Erişim tarihi: 02.06.2021.

Candan, Hakan/Oktay, Ercan: "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Ediniminin Turizm Sektörü Üzerine Etkisi", (Manas Sosyal Araştırmalar Dergisi, C. VI, S. 2017/4, s. 639-661).

Callies, David L.: Land Ownership, Use and Property Rights: The Balance Between Local Ownership and Foreign Investor Security, International Business Lawyer 1993.

Çörtoğlu Koca, Sema/Yücer Aktürk, İpek: "Yabancı Unsurlu Miras İlişkilerinden Doğan Uyuşmazlıklarda Mirasın Reddine Uygulanacak Hukuk", (BÜHFD, C. IV, S. 2018/2, s.11-32.).

Doğan, Vahit/Tanrıvermiş, Harun/Kibar, E. Dardağan: Yasal ve Fiili Karşılıklılık İlkesi ve Uygulamalarının Değerlendirilmesi içinde Tanrıvermiş, Harun/Mengi, Ayşegül (Eds.): Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Tübitak-Kamag Projesi, Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Analizi, -Mülkiyet Hakkı, Yabancı Edinimi ve Kısıtlama Uygulamaları, Ankara 2013.

Ekşi, Nuray: Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları, İstanbul 2006 (2006).

Ekşi, Nuray: Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz İktisabı, İstanbul 2012 (2012).

Esen, Emre: "Türkiye'de Bulunan Taşınmazlar Üzerinde Yabancı Gerçek Kişilerin Kanunî Miras Hakları Konusunda Güncel Gelişmeler", (İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XV, S. 2016/2-1, s. 669-698)

Gardner, J.D.: Hallmarks of Citizenship - A Green Paper, Londra 1994.

Gülören, Tekinalp: Türk Yabancılar Hukuku, İstanbul 2003.

Güven, Pelin: "Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinmesinde Tapu Kanunu 35'inci maddesinde Değişiklik Öngören Kanun Tasarısının Değerlendirilmesi", (MHB, C. XXI, S. 2011/2, s. 203-300).

Hodgson, Stephen/Cullinan, Cormac/Campbell, Karen: Land Ownership and Foreigners – A Comparative Analysis of Regulatory Approaches, Fao Legal Papers Online #6, 1999.

İmamoğlu, M. Altuğ: Azınlık Vakıfları ve Yabancıların Taşınmaz Edinimleri, Ankara 2006.

Mason, James R.: PSSST, Hey Buddy, Wanna Buy a Country? An Economic and Political Policy Analysis of Federal and State Laws Governing Foreign Ownership of United States Real Estate, Vanderbilt Journal Transnational Law 1994.

Mutlu, Levent: "Yabancı Kişilerin Taşınmaz Mal Edinimi Yönünden Avrupa Birliği Ve Türkiye", (TBB Dergisi, S. 59, 2005/Temmuz-Ağustos, s.264-309).

Özel, Sibel: "Tapu Kanunu M. 35'de Değişiklik Yapan Tasarının Anayasa'ya Uygunluğu", (İstanbul Barosu Dergisi, C. LXXXVI, S. 2012/2, s.37-47), (Tapu Kanunu M. 35).

Özel, Sibel: "Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Edinmeleri İçin Gerekli Olan Karşılıklılık Şartının Yargıtay Kararları Işığında Yorumu", (MHB, C. XXII, S. 1997/1-2, s.305-316.)

Redo, Jolanta: Real Estate and Foreigners in Poland, International Legal Practitioner 1993.

Sargın, Fügen: Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Ankara 1997.

Stephanie L. Kahn: Looking to Australia to Overhaul U.S. Foreign Investment in Real Estate, Brook. J. Int'l L. 2017.

Tanrıvermiş, Harun/Mengi, Ayşegül/Çubukçu, D. Özkök/ Aliefendioğlu, Yeşim: Teori ve Uygulamada Taşınmaz Mülkiyetine Yaklaşım: Ekonomik Sistemler ve Taşınmaz Mülkiyetine Yaklaşımdaki Değişim ve Gelişmelerin Genel Olarak Değerlendirilmesi içinde Tanrıvermiş, Harun/Mengi, Ayşegül (Eds.): Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Tübitak-Kamag Projesi, Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Analizi, -Mülkiyet Hakkı, Yabancı Edinimi ve Kısıtlama Uygulamaları-, Ankara 2013.

Tanrıvermiş, Harun/Aliefendioğlu, Yeşim/Kibar, E. Dardağan: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Kısıtlanmasında Kullanılan Başlıca Ölçütler ve Temel Gerekçelerin Değerlendirilmesi içinde Tanrıvermiş, Harun/Mengi, Ayşegül (Eds.): Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Tübitak-Kamag Projesi, Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Analizi, -Mülkiyet Hakkı, Yabancı Edinimi ve Kısıtlama Uygulamaları-, Ankara 2013.

Tanrıvermiş, Harun/Aliefendioğlu, Yeşim/Nalçacı, N. Erdal/ Öcal, Ş. Akipek/Kibar, E. Dardağan/Başpınar, Veysel/Tanrıbilir, F. Bilge: Seçilmiş Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Edinimi ile İlgili Düzenlemeler ve Uygulamaların Gelişim Süreci İçinde Kapsamlı Analizi ve Türkiye Modeli İçin Değerlendirilmesi içinde Tanrıvermiş, Harun/Mengi, Ayşegül (Eds.): Türkiye'de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Tübitak-Kamag Projesi, Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yabancıların Taşınmaz Edinimininin Analizi, -Mülkiyet Hakkı, Yabancı Edinimi ve Kısıtlama Uygulamaları-, Ankara 2013.

Tommila, Marja: Finland – Foreign Ownership - Two New Acts, International Company and Commercial Law Review 1991.

Urrutia, Carlos: Colombia - A Special Report, International Financial Law Review 1993.

Vilaplana, Victor A.: The Forbidden Zones in Mexico, California Western L. Review 1973.

Weissman, Joshua: Restrictions on the Acquisition of Land by Aliens, Immigration and Nationality Law Review 1980-1981.

Xiaojing Qin, A Political Study on Foreign Ownership of Land: Theoretical Challenges and Justifications, Manchester J. Int'l Econ. L. 2015.

Yılmaz, A. Çağrı: "6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi", (Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt XVII, S. 2013/2, s.1095-1126).

II. Mahkeme Kararları

AİHM, Apostolidi ve Diğerleri/Türkiye, no.45628, 27.3.2007

AYM, İoanis Maditinos Bireysel Başvurusu, no:2015/9880, 08.5.2019.

YHGK., 28.12.1994, E.1994/2, K. 1994/905.

YHGK., 16.4.1997, İKİD 1997, 12954.

Yargıtay 1. H.D.,18.11.2019, E. 13307, K.5882.

Yargıtay 2. H.D.,03.6.1971, E. 3475, K.3585.

Yargıtay 2. H.D., 22.11.1983, E. 7465 K. 9051.

Yargıtay 2. H.D., 31.01.2005, E. 15457 K. 1064.

Yargıtay 3. H.D., 17.05.2012, E. 7355 K. 12656.

Yargıtay 14. H.D., 31.10.2016, E. 5219 K. 8837.