

Dr. Öğr. Üyesi Güven YARAR

**YABANCILARIN TÜRKİYE'DE
TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
TEŞEKKÜR.....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XIX
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ KONUSUNDA BAZI TEMEL KAVRAMLAR ve BAZI ÜLKE UYGULAMALARI

§ 1. TEMEL KAVRAMLAR.....	5
I. YABANCI.....	5
A. TANIM.....	5
B. KAPSAM	7
1. YABANCI GERÇEK KİŞİLER.....	8
a. Yabancı Devlet Vatandaşları.....	8
b. Vatansızlar	8
c. Mülteciler	9
d. Göçmenler.....	11

e. Geçici Koruma Statüsündeki Yabancılar	13
2. YABANCI TÜZEL KİŞİLER.....	14
a. Yabancı Şirketler	16
b. Yabancı Dernekler	16
c. Yabancı Vakıflar.....	17
II. MÜLKİYET HAKKI	18
A. TANIM.....	18
1. BAZI ULUSLARARASI METİNLERDE MÜLKİYET HAKKI	21
a. Amerikan İnsan Hakları ve Ödevleri Bildirisi.....	21
b. İnsan Hakları Evrensel Bildirisi.....	22
c. Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi.....	22
d. Afrika İnsan ve Halkların Hakları Sözleşmesi.....	23
e. Birleşmiş Milletler Tüm Göçmen İşçiler ve Aile Bireylerinin Haklarının Korunması Hakkında Uluslararası Sözleşme.....	23
f. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi.....	24
aa. Mülkiyet Hakkı Kavramı.....	25
bb. Mâlik Kavramı	26
cc. Mülkiyet Hakkının Korunması	27
dd. Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması	28
2. TÜRK HUKUKUNDA ANAYASAL DÜZENLEMELERDE MÜLKİYET HAKKI.....	29
a. Osmanlı Dönemi	29
b. Cumhuriyet Dönemi	30
aa. 1921 Anayasası.....	30
bb. 1924 Anayasası.....	30
cc. 1961 Anayasası	31
dd. 1982 Anayasası.....	31
B. TÜRLERİ.....	32
1. TAŞINIR MÜLKİYETİ	32
2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ.....	33
a. Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu.....	33

aa. Arazi.....	34
bb. Bağımsız ve Sürekli Nitelikteki Aynı Haklar	34
cc. Kat Mülkiyetine Kayıtlı Bağımsız Bölümler.....	36
b. Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasının Yolları	37
aa. Aslen Kazanma-Devren Kazanma.....	37
bb. Tescille Kazanma-Tescilsiz Kazanma.....	37
cc. Zamanaşımı Yoluyla Kazanma.....	38
aaa. Olağan Zamanaşımı Yoluyla.....	39
bbb. Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla.....	39
c. Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı.....	40
§ 2.BAZI ÜLKE DÜZENLEMELERİNDE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ.....	42
I. BAZI AVRUPA ÜLKELERİ.....	42
II. BAZI ASYA ÜLKELERİ	53
III. DİĞER BAZI ÜLKELER.....	55
IV. DEĞERLENDİRME.....	58

İKİNCİ BÖLÜM YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ KONUSUNDAKİ TARİHSEL SÜREÇ

§ 1.YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ KONUSUNDAKİ GELİŞMELER.....	59
I. OSMANLI DÖNEMİ	59
A. 7 SAFER 1284 TARİHLİ KANUN ÖNCESİ DURUM.....	59
B. 7 SAFER 1284 TARİHLİ KANUN	62
II. CUMHURİYET DÖNEMİ	66
A. ANAYASAL İLKE.....	66
B. YASAL DÜZENLEMELER	68
1. TAPU KANUNUNUN KABÜLÜNE KADAR OLAN DÖNEM.....	68

a.	Lozan Barış Antlaşması ile İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename	68
b.	Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memâliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun.....	69
c.	Köy Kanunu.....	70
d.	Türk Kanun-u Medenisi.....	72
2.	TAPU KANUNU	73
a.	Genel Olarak.....	73
b.	Koşullar.....	74
aa.	Karşılıklılık İlkesi.....	74
aaa.	Genel Olarak.....	74
bbb.	Karşılıklılık İlkesinin Türleri	75
aaaa.	Siyasî (Ahdî) Karşılıklılık.....	75
bbbb.	Kanunî Karşılıklılık	76
cccc.	Fiilî Karşılıklılık.....	76
ccc.	Karşılıklılık İlkesinin Türk Hukukundaki Gelişimi	78
aaaa.	Tapu Kanununun Yürürlüğe Girmesinden 2003 Yılına Kadar	78
bbbb.	2003 Yılında Kabul Edilen 4916 Sayılı Kanunda Karşılıklılık İlkesi	83
cccc.	2005 Yılında Kabul Edilen 5444 Sayılı Kanunda Karşılıklılık İlkesi	83
dddd.	2012 Yılında Kabul Edilen 6302 Sayılı Kanunda Karşılıklılık İlkesi	85
ddd.	Karşılıklılık İlkesinin Uygulanmayacağı Kişiler.....	85
aaaa.	Vatansızlar	85
bbbb.	Mülteciler	85
bb.	Kanunî Sınırlamalara Uyma	86
aaa.	Köy Kanunu.....	86
bbb.	Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.....	86
ccc.	Mukabele-i Bilmisil Kanunu.....	88

aaaa. Genel Olarak.....	88
bbbb. Bazı Mukabele-i Bilmişil Uygulamaları.....	92
cccc. Mukabele-i Bilmişilin Uygulanmasında Vatandaşlık Durumu.....	97
ddd. 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu	99
aaaa. Çıkarma	100
bbbb. Kaybettirme	101
cccc. Vatandaşlığa Alınma Kararının İptali.....	102
3. TAPU KANUNUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER ve ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARI.....	103
a. 1984 Yılında 3029 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı.....	104
b. 1986 Yılında 3278 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı.....	111
c. 2003 Yılında 4916 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı.....	112
aa. Değişiklikler ve Yenilikler.....	114
aaa. Karşılıklılık İlkesinin Tanımı	114
bbb. Sınırlı Aynı Haklarda Karşılıklılık Koşulunun Kaldırılması	114
ccc. Kanunî Mirasta Karşılıklılık ve Kanunî Sınırlara Uyuma Koşullarının Gerçekleşmemesi Hâlinin Düzenlenmesi.....	115
ddd. Bakanlar Kuruluna Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri Alanları Belirleme Yetkisinin Verilmesi.....	116
eee. Köy Kanununun 87. ve Tapu Kanununun 36. maddesinin Yürürlükten Kaldırılması	116
bb. Anayasa Mahkemesi Kararı	117
aaa. İptal Kararı.....	117

bbb. İptal Gerekçeleri.....	120
aaaa. Konunun Usul ve Esaslarının Belirsiz Olması	120
bbbb. Yasama Yetkisinin Devredilmezliğinin İhlali.....	120
cccc. Sınırlamanın Kanunla Yapılması Gerektiği.....	121
dddd. Sınırlı Aynî Haklar Konusundaki Belirsizlik.....	121
d. 2005 Yılında 5444 Sayılı Kanun ile Yapılan Anayasa Mahkemesi Kararı	121
aa. Değişiklikler ve Yenilikler	123
aaa. Taşınmaz Malın Kullanım Amacı.....	123
bbb. Taşınmaz Malın Bulunduğu Alan	124
ccc. Sınırlı Aynî Hakların Durumu	125
ddd. Taşınmaz Malın Miktarı	125
eee. Taşınmaz Üzerinde İpotek Hakkı	126
fff. Yabancı Dernek ve Vakıfların Taşınmaz Mal Edinme Sorunu	127
ggg. Kanunî Miras-Ölüme Bağlı Tasarruf Ayrımı	127
hhh. Karşılıklılığın Uygulanması.....	128
iii. Bakanlar Kuruluna Tanınan Yetki	128
bb. Anayasa Mahkemesi Kararı	130
aaa. İptal Kararı.....	130
bbb. İptal Gerekçeleri.....	131
aaaa. Yasama Yetkisinin Yürütmeye Devri	131
bbbb. Açık ve Belirlilikten Uzak Olması ...	132
e. 2008 Yılında 5782 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı.....	133
§ 2. YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ KONUSUNDAKİ GELİŞMELER.....	136
I. OSMANLI DÖNEMİ	136

A. 7 SAFER 1284 TARİHLİ KANUN	136
B. EŞHAS-I HÜKMIYENİN EMVALİ GAYRİMENKULE TASARRUFLARINA MAHSUS KANUNU MUVAKKAT	136
II. CUMHURİYET DÖNEMİ	137
A. ANAYASAL İLKE.....	137
B. YASAL DÜZENLEMELER.....	137
1. KÖY KANUNU.....	137
2. TÜRK KANUN-U MEDENÎSİ.....	138
3. TAPU KANUNU.....	138
4. 4916 SAYILI KANUN İLE GETİRİLEN DÜZENLEME	139
5. 5444 SAYILI KANUN İLE GETİRİLEN DÜZENLEME	140
§ 3. YABANCILARIN SINIRLI AYNİ HAK EDİNMELERİ KONUSUNDAKİ GELİŞMELER.....	141
I. OSMANLI DÖNEMİ	141
II. CUMHURİYET DÖNEMİ	141
A. ANAYASAL İLKE.....	141
B. YASAL DÜZENLEME.....	142
§ 4. YABANCILARIN MİRAS YOLUYLA TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ KONUSUNDAKİ GELİŞMELER.....	144
I. OSMANLI DÖNEMİ	144
II. CUMHURİYET DÖNEMİ	144
A. ANAYASAL İLKE.....	144
B. YASAL DÜZENLEME.....	145
1. MUKABELE-İ BİLMİSİL KANUNU	145
2. KÖY KANUNU.....	146
3. TÜRK KANUN-U MEDENÎSİ.....	148
4. TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNU.....	148
5. ASKERİ YASAK BÖLGELER ve GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU	149

6. TAPU KANUNU	149
a. 1934 ilâ 2003 Yılları	149
b. 2003 ilâ 2005 Yılları.....	150
c. 2005 ilâ 2012 Yılları	151

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
TÜRK POZİTİF HUKUKUNDA
YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL
EDİNMELERİ

§ 1. YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ.....	153
I. ANAYASAL İLKE.....	153
II. YASAL DÜZENLEME.....	154
A. TAPU KANUNU.....	154
1. 2012 YILINDA 6302 SAYILI KANUN İLE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN KABUL SÜRECİ....	154
a. Genel Gerekçe	154
b. Kanun Tasarısı	158
c. Alt Komisyonunda Yapılan Değişiklikler ve Öneriler.....	165
d. Adalet Komisyonunda Yapılan Değişiklikler ve Öneriler.....	167
e. TBMM’de Yapılan Değişiklikler ve Öneriler	170
2. POZİTİF DÜZENLEME ve DEĞERLENDİRME	171
a. Pozitif Düzenleme	171
aa. Pozitif Düzenleme Çerçevesinde Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmelerinin Koşulları	174
aaa. Cumhurbaşkanı Tarafından Belirlenen Ülke Vatandaşı Olmak	174
bbb. Cumhurbaşkanı Tarafından Yapılan Sınırlamalara Uymak	177

ccc. Miktar Açısından Var Olan Sınırlamalara Uymak.....	180
ddd. Yapısız Taşınmazlar İçin Bakanlığın Onayına Proje Sunmak.....	181
eee. Edinim Amacına Uygun Kullanmak.....	183
bb. Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmelerinin Vatandaşlığa Etkisi.....	183
b. Değerlendirme	184
B. DİĞER KANUNLARDAKİ SINIRLAYICI HÜKÜMLER	190
§ 2.YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ	191
I. ANAYASAL İLKE.....	191
II. YASAL DÜZENLEME.....	191
A. TAPU KANUNU.....	191
1. YABANCI ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ	192
2. YABANCI DERNEK ve VAKIFLARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ	193
B. TURİZMİ TEŞVİK KANUNU.....	193
C. PETROL PİYASASI KANUNU	194
D. ÖZEL ÖĞRETİM KURUMLARI KANUNU.....	195
E. TÜRK PETROL KANUNU	195
§ 3.YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL ÜZERİNDE SINIRLI AYNİ HAK EDİNMELERİ	196
I. ANAYASAL İLKE.....	196
II. YASAL DÜZENLEME.....	196
A. İRTİFAK HAKKI.....	197
1. TAŞINMAZA BAĞLI İRTİFAK HAKKI	198
2. KİŞİYE BAĞLI İRTİFAK HAKKI	199
a. Devredilemeyen Kişiyeye Bağlı İrtifak Hakkı.....	200
aa. İntifa Hakkı.....	200

bb. Oturma Hakkı.....	201
b. Devredilebilen Kişiyeye Bağlı İrtifak Hakkı.....	202
aa. Üst Hakkı	202
bb. Kaynak Hakkı.....	203
c. Karışık İrtifak Hakları.....	203
B. REHİN HAKKI.....	204
C. TAŞINMAZ YÜKÜ.....	205
§ 4. YABANCILARIN MİRAS YOLUYLA TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ.....	206
I. ANAYASAL İLKE.....	206
II. YASAL DÜZENLEME.....	207
SONUÇ	209
KAYNAKÇA	215