

GÜVEN YARAR

**YABANCILARIN TÜRKİYE'DE
TAŞINMAZ MAL
EDİNMELEİ**

onikilevha
KURUMSAL YATIRIM VE MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER

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 ve Sığınmacılar	9
d. Göçmenler.....	12

2. YABANCI TÜZEL KİŞİLER.....	13
a. Yabancı Şirketler	15
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.....	21
c. Amerikan İnsan Hakları Sözleşmesi.....	22
d. Afrika İnsan ve Halkların Hakları Sözleşmesi.....	22
e. Birleşmiş Milletler Tüm Göçmen İşçiler ve Aile Bireylerinin Haklarının Korunması Hakkında Uluslararası Sözleşme.....	23
f. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi.....	23
aa. Mülkiyet Hakkı Kavramı.....	24
bb. Mâlik Kavramı	25
cc. Mülkiyet Hakkının Korunması	26
dd. Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması	28
2. TÜRK HUKUKUNDA ANAYASAL DÜZENLEMELERDE MÜLKİYET HAKKI.....	29
a. Osmanlı Dönemi	29
b. Cumhuriyet Dönemi	29
aa. 1921 Anayasası	29
bb. 1924 Anayasası.....	30
cc. 1961 Anayasası	30
dd. 1982 Anayasası.....	31
B. TÜRLERİ.....	32
1. TAŞINIR MÜLKİYETİ	32
2. TAŞINMAZ MÜLKİYETİ.....	33
a. Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu	33
aa. Arazi.....	33

bb. Bağımsız ve Sürekli Nitelikteki Aynı Haklar	34
cc. Kat Mülkiyetine Kayıtlı Bağımsız Bölümler.....	36
b. Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılmasının Yolları	36
aa. Aslen Kazanma-Devren Kazanma.....	36
bb. Tescille Kazanma-Tescilsiz Kazanma.....	37
cc. Zamanaşımı Yoluyla Kazanma.....	38
aaa. Olağan Zamanaşımı Yoluyla.....	38
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	48
III. DİĞER BAZI ÜLKELER	49
IV. DEĞERLENDİRME.....	51

İKİNCİ BÖLÜM
YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL
EDİNMELEİ KONUSUNDAKİ TARİHSEL
SÜREÇ

§ 1.YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL	
EDİNMELEİ KONUSUNDAKİ GELİŞMELER.....	53
I. OSMANLI DÖNEMİ	53
A. 7 SAFER 1284 TARİHLİ KANUN ÖNCESİ DURUM.....	53
B. 7 SAFER 1284 TARİHLİ KANUN	56
II. CUMHURİYET DÖNEMİ	60
A. ANAYASAL İLKE.....	60
B. YASAL DÜZENLEMELER	62
1. TAPU KANUNUNUN KABÜLÜNE KADAR	
OLAN DÖNEM.....	62

a.	Lozan Barış Antlaşması ile İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename	62
b.	Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memâliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun	63
c.	Köy Kanunu.....	64
d.	Türk Kanun-u Medenisi.....	66
2.	TAPU KANUNU	67
a.	Genel Olarak.....	67
b.	Koşullar	68
aa.	Karşılıklılık İlkesi	68
aaa.	Genel Olarak.....	68
bbb.	Karşılıklılık İlkesinin Türleri	69
aaaa.	Siyasî (Ahdî) Karşılıklılık.....	69
bbbb.	Kanunî Karşılıklılık.....	70
cccc.	Filî Karşılıklılık.....	70
ccc.	Karşılıklılık İlkesinin Türk Hukukundaki Gelişimi	72
aaaa.	Tapu Kanununun Yürürlüğe Girmesinden 2003 Yılına Kadar.....	72
bbbb.	2003 Yılında Kabul Edilen 4916 Sayılı Kanunda Karşılıklılık İlkesi.....	77
cccc.	2005 Yılında Kabul Edilen 5444 Sayılı Kanunda Karşılıklılık İlkesi.....	77
dddd.	2012 Yılında Kabul Edilen 6302 Sayılı Kanunda Karşılıklılık İlkesi.....	79
ddd.	Karşılıklılık İlkesinin Uygulanmayacağı Kişiler	79
aaaa.	Vatansızlar	79
bbbb.	Mülteciler	79
bb.	Kanunî Sınırlamalara Uyuma	80
aaa.	Köy Kanunu.....	80
bbb.	Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu	80
ccc.	Mukabele-i Bilmisil Kanunu.....	82

aaaa. Genel Olarak.....	82
bbbb. Bazı Mukabele-i Bilmisil Uygulamaları	86
cccc. Mukabele-i Bilmisilin Uygulanmasında Vatandaşlık Durumu.....	91
ddd. 403 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu	94
aaaa. Çıkarma	94
bbbb. Kaybettirme	95
cccc. Vatandaşlığa Alınma Kararının İptali.....	96
3. TAPU KANUNUNDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER ve ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARI.....	97
a. 1984 Yılında 3029 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı	98
b. 1986 Yılında 3278 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı	105
c. 2003 Yılında 4916 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı	107
aa. Değişiklikler ve Yenilikler.....	108
aaa. Karşılıklılık İlkesinin Tanımı	108
bbb. Sınırlı Aynı Haklarda Karşılıklılık Koşulunun Kaldırılması.....	108
ccc. Kanunî Mirasta Karşılıklılık ve Kanunî Sınırlara Uyuma Koşullarının Gerçekleşmemesi Hâlinin Düzenlenmesi.	109
ddd. Bakanlar Kuruluna Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri Alanları Belirleme Yetkisinin Verilmesi.....	110
eee. Köy Kanununun 87. ve Tapu Kanununun 36. maddesinin Yürürlükten Kaldırılması	110
bb. Anayasa Mahkemesi Kararı	111
aaa. İptal Kararı.....	111
bbb. İptal Gerekçeleri.....	114
aaaa. Konunun Usul ve Esaslarının Belirsiz Olması	114

bbb. Yasama Yetkisinin Devredilmezliğinin İhlali.....	114
cccc. Sınırlamanın Kanunla Yapılması Gerektiği.....	115
dddd. Sınırlı Aynî Haklar Konusundaki Belirsizlik	115
d. 2005 Yılında 5444 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı	115
aa. Değişiklikler ve Yenilikler	117
aaa. Taşınmaz Malın Kullanım Amacı.....	117
bbb. Taşınmaz Malın Bulunduğu Alan	118
ccc. Sınırlı Aynî Hakların Durumu	119
ddd. Taşınmaz Malın Miktarı	119
eee. Taşınmaz Üzerinde İpotek Hakkı	120
fff. Yabancı Dernek ve Vakıfların Taşınmaz Mal Edinme Sorunu.....	121
ggg. Kanunî Miras-Ölüme Bağlı Tasarruf Ayrımı	121
hhh. Karşılıklılığın Uygulanması.....	122
iii. Bakanlar Kuruluna Tanınan Yetki.....	122
bb. Anayasa Mahkemesi Kararı	124
aaa. İptal Kararı.....	124
bbb. İptal Gerekçeleri.....	125
aaaa. Yasama Yetkisinin Yürütmeye Devri	125
bbbb. Açık ve Belirlilikten Uzak Olması	126
e. 2008 Yılında 5782 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklik ve Anayasa Mahkemesi Kararı	127
§ 2.YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ KONUSUNDAKİ GELİŞMELER.....	130
I. OSMANLI DÖNEMİ	130
A. 7 SAFER 1284 TARİHLİ KANUN	130
B. EŞHAS-I HÜKMİYENİN EMVALİ GAYRİMENKULE TASARRUFLARINA MAHSUS KANUNU MUVAKKAT	130

II. CUMHURİYET DÖNEMİ	131
A. ANAYASAL İLKE.....	131
B. YASAL DÜZENLEMELER.....	131
1. KÖY KANUNU.....	131
2. TÜRK KANUN-U MEDENÎSİ.....	132
3. TAPU KANUNU.....	132
4. 4916 SAYILI KANUN İLE GETİRİLEN DÜZENLEME	133
5. 5444 SAYILI KANUN İLE GETİRİLEN DÜZENLEME	134
§ 3.YABANCILARIN SINIRLI AYNİ HAK EDİNMELERİ KONUSUNDAKİ GELİŞMELER.....	135
I. OSMANLI DÖNEMİ	135
II. CUMHURİYET DÖNEMİ	136
A. ANAYASAL İLKE.....	136
B. YASAL DÜZENLEME.....	136
§ 4.YABANCILARIN MİRAS YOLUYLA TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ KONUSUNDAKİ GELİŞMELER.....	138
I. OSMANLI DÖNEMİ	138
II. CUMHURİYET DÖNEMİ	139
A. ANAYASAL İLKE.....	139
B. YASAL DÜZENLEME.....	140
1. MUKABELE-İ BİLMİSİL KANUNU	140
2. KÖY KANUNU.....	140
3. TÜRK KANUN-U MEDENÎSİ.....	142
4. TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNU.....	142
5. ASKERİ YASAK BÖLGELER ve GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU	143
6. TAPU KANUNU.....	143
a. 1934 ilâ 2003 Yılları	143
b. 2003 ilâ 2005 Yılları.....	144
c. 2005 ilâ 2012 Yılları	145

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
TÜRK POZİTİF HUKUKUNDA
YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL
EDİNMELERİ

§ 1. YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ.....	147
I. ANAYASAL İLKE.....	147
II. YASAL DÜZENLEME.....	148
A. TAPU KANUNU.....	148
1. 2012 YILINDA 6302 SAYILI KANUN İLE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN KABUL SÜRECİ....	148
a. Genel Gerekeçe	148
b. Kanun Tasarısı	152
c. Alt Komisyonunda Yapılan Değişiklikler ve Öneriler.	159
d. Adalet Komisyonunda Yapılan Değişiklikler ve Öneriler.....	161
e. TBMM’de Yapılan Değişiklikler ve Öneriler	164
2. POZİTİF DÜZENLEME ve DEĞERLENDİRME.....	165
a. Pozitif Düzenleme	165
aa. Pozitif Düzenleme Çerçevesinde Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmelerinin Koşulları	168
aaa. Cumhurbaşkanı Tarafından Belirlenen Ülke Vatandaşı Olmak	168
bbb. Cumhurbaşkanı Tarafından Yapılan Sınırlamalara Uymak	171
ccc. Miktar Açısından Var Olan Sınırlamalara Uymak.....	174
ddd. Yapısız Taşınmazlar İçin Bakanlığın Onayına Proje Sunmak	176
eee. Edinim Amacına Uygun Kullanmak.....	177
bb. Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmelerinin Vatandaşlığa Etkisi.....	177

b. Değerlendirme	178
B. DİĞER KANUNLARDAKİ SINIRLAYICI HÜKÜMLER	184
§ 2.YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ	184
I. ANAYASAL İLKE	184
II. YASAL DÜZENLEME	185
A. TAPU KANUNU	185
1. YABANCI ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ	185
2. YABANCI DERNEK ve VAKIFLARIN TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ	186
B. TURİZMİ TEŞVİK KANUNU	187
C. PETROL PİYASASI KANUNU	188
D. ÖZEL ÖĞRETİM KURUMLARI KANUNU	189
E. TÜRK PETROL KANUNU	190
§ 3.YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL ÜZERİNDE SINIRLI AYNİ HAK EDİNMELERİ	190
I. ANAYASAL İLKE	190
II. YASAL DÜZENLEME	191
A. İRTİFAK HAKKI	192
1. TAŞINMAZA BAĞLI İRTİFAK HAKKI	193
2. KİŞİYE BAĞLI İRTİFAK HAKKI	194
a. Devredilemeyen Kişiyeye Bağlı İrtifak Hakkı	194
aa. İntifa Hakkı	194
bb. Oturma Hakkı	195
b. Devredilebilen Kişiyeye Bağlı İrtifak Hakkı	196
aa. Üst Hakkı	196
bb. Kaynak Hakkı	197
c. Karışık İrtifak Hakları	198
B. REHİN HAKKI	198
C. TAŞINMAZ YÜKÜ	200

§ 4. YABANCILARIN MİRAS YOLUYLA TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ.....	201
I. ANAYASAL İLKE.....	201
II. YASAL DÜZENLEME.....	201
SONUÇ	203
KAYNAKÇA	209