

**Arş. Gör. Tuğçe Bilici**

**YABANCILARIN TÜRKiYE'DE  
TAŞINMAZ MAL EDİNME HAKKI**

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER .....	IX
KISALTMALAR .....	XV
GİRİŞ .....	1

### Birinci Bölüm

## YABANCILARIN TÜRKİYEDE TAŞINMAZ MAL EDİNMESİ SÜRECİNDE CUMHURİYET DÖNEMİ – 1934 TAPU KANUNU’NA KADAR OLAN DURUM

I. CUMHURİYET DÖNEMİ – 1934 TAPU KANUNUNA KADAR OLAN DURUM .....	9
A. Genel Olarak Yabancı Kavramı .....	9
1. Tanım .....	9
2. İlk Çağlarda Yabancıların Hukuki Durumu .....	11
B. Osmanlı Devleti’nde Yabancıların Hukuki Durumu .....	13
1. Genel Bilgiler .....	13
2. Hukuki Statü .....	14
II. OSMANLI DEVLETİ’NDE YABANCILARIN TAŞINMAZ MAL EDİNME HAKKI .....	15

A.	1284 Safer Kanunu Yürürlüğe Girene Kadar Geçen Süreç.....	15
1.	Islahat Fermanı – 1856.....	16
B.	1284 Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun (Safer Kanunu) Dönemi.....	18
1.	Safer Kanununun Kabule Zemin Hazırlayan Sebepler.....	18
2.	Safer Kanunu İle İlgili Genel Bilgiler.....	20
3.	Safer Kanununun Getirdiği Yenilikler .....	23
C.	21 Şubat 1298 Tarihli Ecanibin Hakkı İstimlaki Kanununun Birinci Maddesinden İstisna Olunan Eşhasın Emlak ve Arazisine Mahsus Kanun .....	24
III.	LOZAN ANTLAŞMASI DÖNEMİ .....	25
A.	Lozan Antlaşmasına Ek “İkamet Ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename” .....	26
1.	Yabancı Vakıflar.....	28
a.	Osmanlı Devleti’nde Vakıflara Genel Bakış.....	28
b.	2644 sayılı Tapu Kanunu ve 1936 Beyannameleri İle Değişen Durum .....	30
B.	442 Sayılı ve 18 Mart 1924 Tarihli Köy Kanunu.....	35
C.	431 Sayılı ve 3 Mart 1340 Tarihli Hilafetin İlgasına Ve Hanedanı Osmaniyenin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun.....	37
1.	431 Sayılı ve 3 Mart 1924 Tarihli Kanun .....	37
2.	5958 Sayılı ve 16 Haziran 1952 Tarihli Kanun.....	38
3.	1803 Sayılı ve 15 Mayıs 1974 Tarihli Kanun .....	39

## İkinci Bölüm

### TAPU KANUNU DÖNEMİ

I.	TAPU KANUNU DÖNEMİ.....	41
A.	2644 Sayılı Tapu Kanunu ve 1934-2003 Tarihleri Arasında Tapu Kanununda Yapılan Değişiklikler.....	41
1.	22.12. 1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu .....	41

a.	Kanuni Sınırlamalara Uymak.....	42
b.	Karşılıklı Olmak (Karşılıklılık İlkesi).....	42
(1)	En ziyade müsaadeye mazhar millet kaidesi .....	43
(2)	Tebaaya Temsil Sistemi.....	43
(3)	Mütekabiliyet .....	43
(i)	Kanuni Mütekabiliyet.....	44
(ii)	Ahdi (Siyasi) Mütekabiliyet .....	44
(iii)	..... Fiili	
Mütekabiliyet.....		45
c.	2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. ve 37. Maddeleri .....	46
2.	3029 Sayılı ve 21.06.1984 Tarihli Kanun.....	49
a.	8359 Sayılı ve 31.07.1984 Tarihli Kararname.....	52
b.	3029 Sayılı ve 21.06.1984 Tarihli Kanunun İptali.....	53
3.	3278 Sayılı ve 22.04.1986 Tarihli Kanun.....	55
a.	10714 Sayılı ve 05.06.1986 Tarihli Kararname .....	57
b.	3278 Sayılı ve 22.04.1986 Tarihli Kanunun İptali.....	58
B.	2003-2012 Yılları Arasında Tapu Kanununda Yapılan	
	Değişiklikler .....	59
1.	4916 Sayılı ve 03.07.2003 Tarihli Kanun.....	59
a.	4916 Sayılı Kanun İle Tapu Kanununun 35.	
Maddesinde Yapılan Değişiklik ve Getirilen Yenilikler..		60
b.	4916 Sayılı ve 03.07.2003 Tarihli Kanunun İptali.....	63
2.	5444 Sayılı ve 29.12.2005 Tarihli Kanun.....	65
a.	5444 Sayılı Kanun İle Yeniden Düzenlenen Tapu	
Kanunu ve Getirilen Yenilikler .....		67
(1)	Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmesinde	
Uyulması Gereken Kullanım Amacı ve Miktarı Göre		
Yapılan Sınırlama.....		68
(2)	Yabancı Ülkelerde Kendi Ülkelerinin Kanunlarına	
Göre Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret		
Şirketlerinin Sadece Özel Kanunlar Çerçevesinde		
Taşınmaz Mal ve Sınırlı Aynı Hak Edinebilmesi .....		69
(3)	Miras .....	70
(4)	Karşılıklılık İlkesi.....	70

(5) Bakanlar Kuruluna Verilen Yetkiler.....	71
(6) Askeri Yasak Bölgeler, Askeri ve Özel Güvenlik Bölgeleri İle Stratejik Bölgeler .....	72
(7) Geçici 2. Madde .....	72
b. 5444 Sayılı ve 29.12.2005 Tarihli Kanunun Kısmen İptal Edilmesi .....	73
3. 5782 Sayılı ve 03.07.2008 Tarihli Kanun .....	75
a. 5782 Sayılı Kanun ile Tapu Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler .....	77
(1) Tapu Kanununun 35. Maddesinin 7. Fıkrasında Yapılan Değişiklik .....	78
(i) Hassas Alanlarda veya Stratejik Yerlerde Kamu Yararı ve Ülke Güvenliği Bakımından Getirilen Sınırlamalar.....	78
(ii) Yabancıların Taşınmaz Edinmesine İlişkin Olarak Getirilen Miktar Sınırlamaları.....	78
(2) Tapu Kanununun 35. Maddesinin 8. Fıkrasında Yapılan Değişiklik .....	80
(3) Tapu Kanunu'na Eklenen Geçici 3. Madde .....	81
(4) Tapu Kanununun Tekrar Yürürlüğe Giren 36. Maddesi.....	81
b. 5782 Sayılı ve 03.07.2008 Tarihli Kanunun Kısmen İptal Edilmesi .....	83
C. Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinme Hakkı Konusunda Diğer Kanunlarda Yer Alan Sınırlamalar .....	84
1. Anayasal Düzenlemeler.....	85
2. 2565 Sayılı ve 22.12.1981 Tarihli Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu.....	87
a. 1. Derece Kara Askeri Yasak Bölgeleri.....	88
b. 2. Derece Kara Askeri Yasak Bölgeleri.....	90
c. Güvenlik Bölgeleri.....	90
3. Mukabele Bil-misl Kanunu .....	91
4. Özel Öğretim Kurumları Kanunu.....	93

**Üçüncü Bölüm**  
**6302 SAYILI KANUN DEĞİŞİKLİĞİ İLE**  
**GELEN YENİ DÜZEN**

- I. 03.05.2012 TARİHLİ VE 6302 SAYILI TAPU VE KADASTRO KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN İLE YENİDEN DÜZENLENEN YABANCILARIN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MAL EDİNME HAKKI ..... 97
- A. 6302 Sayılı Kanun İle Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakkında Yapılan Değişiklikler ..... 97
1. 6302 Sayılı Kanun ile Yeniden Düzenlenen Tapu Kanununun 35. Maddesi .....98
2. 6302 Sayılı ve 03.05.2012 Tarihli Kanunun Gerekçesi ..... 100
3. Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmesi Konusunda 6302 Sayılı Kanun İle Yeniden Düzenlenen Tapu Kanununun 35. Maddesinde Yapılan Değişiklikler ... 104
- a. Karşılıklılık (Mütekabiliyet) Şartının Kaldırılması ..... 104
- b. Hangi Ülkelerin Vatandaşlarının Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinebileceğini Belirleme Yetkisinin Bakanlar Kuruluna Verilmesi ..... 107
- c. Miktar Yönünden Getirilen Sınırlama .....110
- d. Taşınmazın Edinileceği Yer ve Taşınmaz Edinme Amacı Bakımından Getirilen Sınırlamalar .....111
4. Yabancı Gerçek Kişilerin Miras Yoluyla Taşınmaz Mal Elde Etmesi Konusunda 6302 Sayılı Kanun İle Yeniden Düzenlenen Tapu Kanununun 35. Maddesinde Yapılan Değişiklikler ..... 112
- II. 02.07.2018 TARİHLİ VE 698 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME İLE TAPU KANUNUNUN 35. MADDESİNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....114
- III. TÜRK VATANDAŞLIĞI KANUNUNUN UYGULANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK .....114

SONUÇ .....	117
KAYNAKÇA .....	121