

# **TÜRKİYE' DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ**

**Adı Soyadı: Aynur SÖNMEZ**

**ANKARA-2017**

## 1. ÖZET

Devletler, ülke topraklarının yabancılar tarafından satın alınmasına geçmişten günümüze değin sıcak yaklaşmamışlardır. Toprak satışına olumsuz yaklaşımın siyasi, politik, vb.. bu nedenlerle birlikte toplumu oluşturan bireylere kadar inildiğinde görülmektedir ki; toprak satışı hala belirli bölgelerde gelenekselleşmiş düşünce kalıplarından çıkamamış ve acizlik, zayıflık göstergesi olarak algılanmaya devam etmektedir. Torak bireylere mülkiyet hakkı dolayısı ile güç vermektedir.

Mülkiyet hakkı, kapitalist ekonomik kurallarının hakim olduğu bölge, sistem veya devletlerde; taşınır (menkul) ya da taşınmaz (gayrimenkul) bir eşya üzerinde hak sahibine kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkisi veren, hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılabilen, mutlak ve aynı bir haktır<sup>1</sup>.

Türkiye Cumhuriyeti ve Osmanlı dönemine kadar geçmiş tarihe bakıldığında topraklar uğruna savaş vererek büyüyen Osmanlı İmparatorluğu, sınırları içine dahil ettiği azınlıklara taşınmaz verme konusunda güvenlik ve kamu yararı ilkeleri gereği daha tutucu döneme göre temkinli politikalar izlemiştir.

Bu ödev çalışmasında Osmanlı İmparatorluğu ve Türkiye Cumhuriyeti dönemlerinde yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yapılan çalışmalar incelenerek günümüz coğrafyasındaki gelişme ve değişikliklere vurgu yapılmıştır.

**Anahtar Kelimeler: Devlet, Taşınmaz Mülk, Yabancıların Taşınmaz Mülk edinimi hakkında kanun 6302.**

---

1

<https://www.google.com.tr/search?q=m%C3%BClkiyet+nedir&oq=m%C3%BClkiyet+nedir&ags=chrome..69i57j0l5.2697j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8#q=m%C3%BClkiyet+> 31.05.2017

## 2. GİRİŞ

Toprak tarihler boyunca devletlerin uğruna savaşlar verdikleri devletin devlet olmasındaki asli unsurların başında gelmektedir. Devletlerin oluşumuna dair değişik görüşler vardır, örneğin Aristo ve Konfiçyüs devleti “güçlü bir aileye”, J.J. Rousseau “toplum sözleşmesine”, Duguit “gruplar arası çatışmaya” bağlamaktadır. Farklı görüşlere karşın toplumu düzenleyen otorite görüşünde birleşmektedirler. Klanların zaman içinde bir birey/ kişi tarafından yönetilmeye başlanması ile devlet kavramı ortaya çıkmaya başlamıştır. Devleti, toplumun siyasal olarak örgütlenme şekli olarak tanımlamak mümkündür.

Devleti tanımlama konusunda en benimsenmiş tanım, Alman hukukçu, siyaset ve hukuk felsefecisi Georg Jellinek’in *Allgemeine Staatslehre*’de bulunan “üç unsur teorisi (*Dreielementenlehre, three elements theory*)” ile yapmış olduğu tanımdır. Üç unsur teorisine göre devlet; insan, toprak ve egemenlikten oluşan varlıktır. Bu bağlamda devleti; belirli bir toprak parçası üzerinde egemen olan belirli bir insan topluluğunun oluşturduğu bir varlıktır<sup>2</sup> şeklinde tanımlamak mümkündür. George Jellinek’ in üç unsur teorisinde belirtmekte olduğu insan, toprak ve egemenlik ayrı kavramlar olmasına rağmen bir dinamik yapı içinde birlikte hareket ederek devleti meydana getirmektedirler. Unsurlardan birinin olmaması devlet kavramının da yitmesine neden

---

<sup>2</sup> <http://www.anayasa.gen.tr/dgt-devletkavrami.pdf> George Jellinek’ in Üç Unsur Teorisi

Üç Unsurun Aynı Derecede Önemi.- Devleti oluşturan üç unsurdan biri diğerine göre daha önemli değildir. Bu üç unsurdan biri asli, diğerleri tali de- ğildir. İlk bakışta insan unsurunun devletin tanımında daha önemli olduğu gibi bir izlenim doğabilir. Böyle bir izlenim yanlıştır. Çünkü ülke unsuru olmaksızın insan topluluğu tek başına (nicelik olarak ne kadar büyük olursa olsun) devlet teşkil etmez. Keza insan ve toprak unsurları olsa bile, söz konusu insan topluluğu, söz konusu toprak parçası üzerinde egemenlik kuramamış ise yine ortada bir devlet yoktur. Devlet kendini teşkil eden unsurlardan birisine indirgenemeyeceğine ve keza bu üç unsurdan her biri aynı değerde olduğuna göre, devlet tanımında, bu unsurlardan birine öncelik veren tanımlar yanlıştır. Örneğin devlet, “belirli bir toprak parçası üzerinde egemen olmuş insan topluluğu” olarak tanımlamak yanlış olur. Böyle bir tanım bir yandan devletin aslında insan topluluğuna indirgemekte, en azından insan unsurunun devletin asıl unsuru olduğunu akla getirmektedir. O nedenle devlet tanımlanırken devletin bu üç unsurun dışında ayrı bir varlık olduğu belirtilmelidir. **30.05.2017**

olmaktadır. Devleti ifade eden bu tanım günümüz koşullarına indirgenerek değerlendirilmediği takdirde katı ve tutucu bir karar mekanizmalarının oluşmasına neden olarak, yabancıların taşınmaz edinimi konusuna negatif yaklaşılmasına neden olacaktır. Osmanlı' dan Türkiye cumhuriyetine değin geçen sürece bakıldığında yabancıların taşınmaz edinimi konusunda, kanun yapıcıların birçok defa değişikliğe gittikleri görülmektedir. Dünya bankasının yapmış olduğu araştırmalara göre gelişmiş ülkeler haricindeki diğer ülkelerde yabancıların taşınmaz edinimi, özellikle de tarımsal alanlarda hala politik olarak en duyarlı konu olma özelliğini sürdürmektedir. Bu nedenle bu ülkeler taşınmaz edinimi konusunda birçok kısıtlayıcı kanun/ kurallar uygulamaktadırlar (Çimen, 2009).

### **3. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ VE TARİHSEL SÜREÇ**

Yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin ilk kanun Osmanlı İmparatorluğu döneminde yapılmıştır. 1876 yılında çıkarılan “Tebayi Ecnebiyenin Emlake Mutasarruf Olmaları Hakkında Kanun” dur. Bu kanun ile yalnızca yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinimi konusunda düzenlemeler yapılmış olup, tüzel kimlikler kanun kapsamı içinde yer almamıştır. Tüzel kimliklerin taşınmaz edinimi kanununda yer almaması tüzel kimliklerin uluslararası siyasi güçlerinin daha fazla olması sebebiyle kamu yararı ve milli güvenlik unsurları gereğidir. Yabancılar Osmanlı İmparatorluğunda taşınmaz tasarruflarını 1868 tarihli Safer Kanununa göre Birinci Dünya Savaşı' na kadar sürdürmüşlerdir. Kapitülasyonların Kaldırılması Hakkındaki Kanunla (Kavanin-i Mevcudedde Uहुdu Atıkaya Müstenit Ahkâmın Lağvı), bütün kanun ve nizamlarda eski anlaşmalara dayanan ve yabancılara tanınan mali, idari ve adli ayrıcalık hükümleri kaldırılmıştır (Yılmaz, 2013). 1923 tarihli Lozan Anlaşması Türkiye Cumhuriyeti için

bir dönem noktası olmuş ve 1868 tarihli Safer Kanunu ile benimsenmiş olan tebaaya temsil sistemi terk edilerek, karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesi benimsenmiştir<sup>3</sup>.

Cumhuriyetin ilanından sonra mülkiyet hakkı, vatandaş ve yabancı ayrımı yapılmadan herkese tanınmıştır fakat bazı kanuni düzenlemeler ile yabancıların taşınmaz edinimine sınırlayıcı önlemler getirilmiştir (Atasoy, 2015).

Cumhuriyet döneminde, yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin ilk düzenleme 1924 yılında 442 sayılı Köy Kanunu ile mekânsal ölçekte sınırlama getirilerek yapılmıştır. <sup>4</sup>

1924 tarihli düzenlemeden sonra Cumhuriyet döneminde yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin en önemli düzenleme 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu olmuştur.

Türkiye’ de yabancıların taşınmaz edinimi Tapu Kanununun 35. Maddesi ile belirtilen iki esasa dayalı olarak yapılmaktadır. 1- Karşılıklılık 2- Kanuni kısıtlayıcı hükümlere uyulması şeklinde. Karşılıklılık ilkesi ile Türkiye’ den taşınmaz edinmek isteyen alıcının kendi ülkesinde de Türkiye vatandaşlarına ve şirketlerine satış yapıyor olması gerekmektedir. Kısıtlayıcı hükümler ile ise askeri ve güvenlik bölgelerinde mülk edinilemeyeceği hükmüne bağlanmıştır. Tapu Kanunu’ nun 1934’ te yürürlüğe girdikten sonra bu kanunun 35. Maddesi 1984 ve 1986 tarihli değişiklikler sonrasında Anayasa Mahkemesi’ nce iptal edilmiş ve 2003 yılına kadar madde hükmi varlığını sürdürmüştür. 2003 yılında yapılan yasal düzenlemeler çerçevesinde 30 hektar

---

<sup>3</sup> [http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/17\\_1-2\\_37.pdf](http://webftp.gazi.edu.tr/hukuk/dergi/17_1-2_37.pdf) : Mukavelenin 1. maddesinde 21 birinci fasılda yer alan hükümlerden her birinin diğer âkit devlet tebaa ve şirketlerine uygulanmasında tam bir karşılıklılık aranacağı hükmüne bağlanmıştır. Keza Mukavelenin 3. maddesinde 22 de diğer âkit devlet tebaasının Türkiye’ de kanun ve nizamla uygun olarak her türlü taşınır ve taşınmaz malları edinme, devir ve ferağ haklarının olduğu belirtilmiştir. Maddede ayrıca âkit devlet vatandaşlarının taşınır ve taşınmaz malları kanuni miras veya ölüme bağlı tasarruf yoluyla da edinebilecekleri ifade edilmiştir. Lozan İkamet ve Selâhiyeti Adliye Mukavelesi 7 yıl için geçerli olmak üzere kabul edilmiştir. Türkiye 1930 yılında Mukavelenin 20. maddesinde verilen hakka dayanarak, Mukaveleyi feshetmiş, Mukavele bu suretle yürürlükten kaldırılmıştır. **31. 5. 2017**

<sup>4</sup> **Toygun ATASOY**, Türkiye’ de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Ediniminin Sınırlandırılması: Antalya İli Alanya İlçesi Örneği, 2015, S:2, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, 31.05.2017

üzerindeki satışlar, Bakanlar Kurulunun iznine tabi hale gelmiştir fakat miras yolu ile intikal edecek taşınmazların durumu bu kanun kapsamı dışında tutulmuştur (**Mutluer vd. 2005**).

Tapu Kanunu'nun 35. maddesi günümüze kadar 21.06.1984 tarih-3029 sayılı, 22.04.1986 tarih-3278 sayılı ve 3.07.2003 tarih-4916 sayılı Yasalar' la olmak üzere üç kez değişikliğe uğramış ve her üç değişiklikte, Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiştir.

3029 ve 3278 sayılı Yasalar uygulamada

- 1- Mütakabiliyet şartı aranmaksızın yabancılara taşınmaz mal satışı esasını getiriyordu.
- 2- Mütakabiliyet şartı aranmaksızın taşınmaz mal edinebilecek tanınacak ülkelerin (3278 sayılı Yasa ile ülke ve uyrukların) belirlenmesinin Bakanlar Kurulu' na bırakılmasını öngörüyordu.
- 3- Yasa'nın uygulama esaslarının saptama yetkisi Bakanlar Kurulu' na bırakılmaktaydı.
- 4- Toplu Konut Fonu'na alınacak fon nispetinin %25'i geçmemek üzere saptanması yetkisini Bakanlar Kurulu'na bırakılmaktaydı. Fakat bu yasalar Anayasa Mahkemesi'nce iptal edilmiştir. 3 Temmuz 2003' e 4916 sayılı Kanun' un 19. Maddesiyle, 22 Aralık 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanun' un 35. Maddesi değiştirilerek yeniden düzenlenmiştir yeni düzenleme ile; Karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye sınırları içinde taşınmaz mülk edinebileceklerdir. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, Yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti Vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esas olacaktır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının; kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile, kanunî kısıtlamalara tabi alanlardaki taşınmazlarının, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilecek ve bedele çevrilecektir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi, Bakanlar Kurulu'nun iznine tabi olacaktır. Kanunî miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu

hüküm uygulanmayacaktır. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanunî miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlı olacaktır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek, bedele çevrilecektir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzelkişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartının aranmayacağı öngörülmüştür. Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu'nun yetkili olduğu öngörülmüştür. Böylece 4916 sayılı Yasa ile yapılan yeni düzenleme ile, karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak şartıyla, yabancı gerçek kişilere ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz mal edinme olanağı getirilmiş, yasal sınırlamalar arasında bulunan 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesinin yürürlükten kaldırılması ile köyler yabancı gerçek kişiler ile yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimlerine açık hale getirilmiş, ayrıca 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun mülga 36. maddesinde yer alan hükümler 35. maddeye eklenerek bu madde yeniden düzenlenmiş, ancak 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. 4916 sayılı Yasa, konuyu, 3029 ve 3278 sayılı Yasa' lardan farklı biçimde düzenlemiştir. Anayasa Mahkemesi'nin 14.03.2005 tarihli ve E. 2003/70, K. 2005/14 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin 3029 ve 3278 sayılı Yasalar' la ilgili olarak vermiş olduğu iptal kararları genel olarak "karşılıklılık" ilkesinin ihlaline dayanmıştır (Mutlu, 2005).

*Örneğin; "Yabancılara toprak satışı ile ilgili ilk dava 1984 yılında açılmıştır. 2644 sayılı Tapu Yasası' nın 35. Maddesi ile 442 sayılı Köy Yasası' nın 87. Maddesine Birer Fıkra Eklenmesi Hakkında 21.06.1984 günlü 3029 sayılı Yasa' nın 1. Ve 2. Maddelerinin Anayasanın Başlangıç bölümü ile 3., 7., 16., 44. Ve 45. Maddelerine aykırılığı öne sürülerek iptalleri İstenmektedir.*

*İptal isteminin gerekçesinde, ülkemizde yabancılara mülk edinmeleri konusunda, 2644 sayılı Tapu Yasası' nın 35. Maddesi ile 442 sayılı Köy Yasası' nın 87. Maddesinde önemli sınırlamaların getirildiği belirtilmektedir. Köy Yasası' ndaki kurala göre, yabancılara (gerçek kişi, dernek ve şirket) köylerde taşınmaz almaları yasaklanmıştır.*

*Tapu Yasası' na göre de, yabancı gerçek kişiler ancak karşılıklılık koşulu ile Türkiye' de taşınmaz edinebilmektedirler. İptal isteminde, 3029 sayılı Yasa ile bu sistemin tümüyle değiştirildiği, Bakanlar Kurulu' nun uygun göreceği yabancı ülke yurttaşlarına karşılıklılık koşulu aranmaksızın mülk edinme hakkı tanındığı öne sürülmektedir.*

*Anayasa Mahkemesi, kararından önce, 3029 sayılı Yasa' nın getirdiği düzenlemeyi ve bu düzenlemenin olası sonuçlarını açıklamaktadır. Buna göre, 3029 sayılı Yasa' da, karşılıklılık koşulunun hangi ülkeler için uygulanmayacağına karar vermeye, alım ve satımlarda %25' i geçmeyecek biçimde Toplu Konut Fonu için alınacak fon oranını ve uygulama ile ilgili ilkeleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır. Bakanlar Kurulun' nca Yasa' nın parça parça düzenleneceği anlaşılan uygulama esasları genişletildikçe, bedeli döviz olarak yurda getirilmek koşuluyla ülke topraklarından önemli bir kısmının yabancı gerçek ve tüzel kişilerin eline geçmesi yolu açılmış olacaktır.*

*Yine Yüksek Mahkeme' ye göre, ülkede yabancıların taşınmaz edinmeleri salt bir mülkiyet sorusunu olarak anlaşılmaz; tersine toprak devletin vazgeçilmez bir unsuru, bağımsızlık ve egemenliğin simgesidir. Ayrıca karşılıklılık ilkesi, uluslararası ilişkilerde eşitliği sağlayan bir denge aracıdır. Bu nedenlerle, 3029 sayılı Yasa' nın 1. maddesinde "Ancak hangi ülkelere yukarıdaki fıkradaki mütekabiliyet şartının uygulanmayacağını... tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir." İle aynı Yasa' nın 2. maddesindeki "Hangi bölge ve illerde bu maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağını... tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir." Kuralları, Anayasanın 2. Maddesi ile Başlangıç bölümünün dördüncü ve yedinci paragraflarında, siyasi kadroların Anayasanın yorumu ve uygulanması konusundaki öznel değerlendirmelerini etkisiz bırakmak amacıyla getirilen temel ilkelere aykırı bulunmuştur.*

*Anayasa Mahkemesi, 3029 sayılı Yasa ile uygulamaya ilişkin ilkelerin belirlenmesi yönünden yürütmeye verilen yetkinin çok geniş ve belirsiz olduğuna karar vermiştir. Yasa' da esasla ilgili pek çok konunun düzenlenmemiş olduğu, bunun açıkça bir yetki devri anlamına geldiği belirtilmektedir. Bu durum, Anayasa' nın "Yasama Yetkisi Türk Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisi' nindir. Bu yetki devredilemez." Biçimindeki 7. Maddesine aykırı bulunmuştur. 3029 sayılı Yasa' nın, Anayasanın yabancıların temel hak ve özgürlüklerinin sınırlandırılmasını düzenleyen 16., "Toprak mülkiyeti" başlıklı*

44. ve tarım, hayvancılık ile bu üretim dallarında çalışanların korunmasına ilişkin 45. maddelerine aykırılık savı ise, yerinde görülmemiştir.

Sonuç olarak, Mahkeme, 3029 sayılı Yasa' nın 1. ve 2. Maddelerinin Anayasaya esas bakımından aykırılıkları nedeniyle iptaline oyçokluğu ile karar vermiştir. Aynı Yasa' nın 3. ve 4. Maddeleri de bu nedenle uygulama olanağı kalmadığı için oybirliği ile iptal edilmiştir. **(Keleş vd. 2014)**”

Türkiye’ de yabancıların taşınmaz edinimi ile ilgili kanunlarda Anayasa Mahkemesindeki iptaller ile birçok kez değişikliğe gidilmiştir. Kanun Koyucuların yapmış olduğu bu değişiklik ve çalışmalar aslında mülkiyet hakkının düzenlenmesine yöneliktir. Mülkiyet hakkının düzenlendiği milletlerarası sözleşme olarak; Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine bağlı 1 nolu protokolün 1. maddesinde devletler hukukunun genel prensipleri içinde yabancı şahısların mülkiyet haklarının kısıtlanabileceği kabul edilmiştir<sup>5</sup>. Ayrıca Anayasanın 12. maddesinde “herkes, kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez hak ve hürriyetlere sahiptir” yine Anayasanın 6. maddesinde ”Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir” denmektedir<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> [http://www.inhak.adalet.gov.tr/inhak\\_bilgi\\_bankasi/el\\_kitaplari/mulkiyet\\_kilavuz.pdf](http://www.inhak.adalet.gov.tr/inhak_bilgi_bankasi/el_kitaplari/mulkiyet_kilavuz.pdf) : Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi 1 No’lu Ek Protokolün 1. maddesiMülkiyet hakkını garanti altına alan 1 No’lu Ek Protokolün 1. maddesi şöyle demektedir: Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka harçların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez.31.5.2017

<sup>6</sup> <http://www.anayasa.gen.tr/1982ay.htm>; 31.5.2017

### 3.1 Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Günümüz Uygulamaları

18.5.2012/ 28296 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6302 sayılı kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanunu 35. Maddesi ile yabancı gerçek ve tüzel kimliklerin, mütekabiliyet şartı kaldırılmıştır. "özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler" şeklinde ifade edilmiştir. Kanun maddesi;

*"MADDE 35 – Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye 'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.*

*Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.*

*Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.*

*Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.*

*Askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerleri bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde ve bu yerlere ait değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa verilir. Bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl sonra bu fıkra uyarınca gönderilen belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.*

*Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”*

*MADDE 2 – 2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.*

*“MADDE 36 – 29/5/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.*

*Birinci fıkrada belirtilen şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri*

*sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerlidir.*

*18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.*

*Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.*

*Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.*

*Bu madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenir.*

*Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.*

*Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenir.”*

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu, 6326 Sayılı Petrol Kanunu maddeleri ile yabancı yatırımcının ülkeye çekilmesi hedeflenmiştir. Tapu Müdürlüklerince uygulamada gerçek kişiler için “Ülke genelinde, yabancı uyruklu bir gerçek kişi, en fazla 30 hektar taşınmaz satın alabilir ve sınırlı ayni hak edebilir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10’una kadar taşınmaz ve sınırlı ayni hak edebilir.” Şeklinde uygulanmaktadır <sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi> : Yabancıların taşınmaz ediniminde kanuni sınırlamalar: Ülke genelinde, yabancı uyruklu bir gerçek kişi, en fazla 30 hektar taşınmaz satın alabilir ve sınırlı ayni hak edebilir. Yabancıların askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde taşınmaz edinimi ve izin almadıkça kiralaması mümkün değildir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10’una kadar taşınmaz ve sınırlı ayni hak edebilir. Gerçek kişilerle yabancı ülkelerde kendi mevzuatlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehni tesisinde kanuni sınırlamalar uygulanmaz. Kanun hükümlerine aykırı olarak edinilen; edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen; proje şartıyla satın almalarda süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyen; taşınmazlar tasfiye hükümlerine tabidir. Yabancı tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri: **Yabancı tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri 2644 sayılı Tapu Kanunu’ nun 35.maddesi ile düzenlenmiştir.**

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edebilirler. İlgili özel kanunlar: 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu. Bu ticaret şirketleri lehine taşınmaz rehni tesisinde sınırlama uygulanmaz. **Yabancı Ticaret şirketleri dışındaki tüzel kişiler (Vakıf, Dernek, vb.) taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez.** Alıcının "Ülkemizde Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinebilen Ülke Vatandaşlarından Olması ve Edinim Şartları" nı taşıması gerekmektedir.

**Yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri:**

Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip buldukları Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip “yabancı sermayeli şirketler” in taşınmaz edinimi, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36.maddesi ve 16/08/2012 tarihli "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik"le düzenlenmiştir. Konuyla ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün “Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri” konulu, 2012/13 (1735) sayılı genelgesi yayınlanmıştır.

### 3.2. Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Uluslararası Uygulamalar

Osmanlı İmparatorluğu ve Türkiye tarihlerine bakıldığında, yabancı uyruklu ya da yabancı bir devlet uyruğuna mensup olmayan kimselerin taşınmaz edinimlerinde ulusal güvenlik ve kamu yararı ilkeleri başta olmak üzere, kanun koyucular tarafından 2012 yılına değin daha katı politikalar izlendiği görülmektedir. Gerçek ve tüzel kimliklerin taşınmaz edinimi 2012 yılında mütakabiliyetin kaldırılması ile daha esnek bir hal alır olmuştur. Globalize olan dünyada gelişmiş ülkelerin taşınmaz ediniminde daha esnek oldukları gelişmekte ve az gelişmiş ülkelerde ise konunun politik risk olarak algılanmaya devam etmekte olduğu bu nedenle taşınmaz ediniminin hiç olmadığı ya da çok katı bürokratik ağlar ile örülmüş uygulamalara rastlanmaktadır.

*“10.12.1948 tarihinde Birleşmiş Milletler Genel Kurulu’na kabul edilen İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi’nin 13.maddesinde yer alan serbest dolaşım ve yerleşme hakkının dahi Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (İnsan Haklarını ve Ana Özgürlükleri Korumaya İlişkin Sözleşme) ’ne Ek 4 Nolu Protokol’ün 2. maddesine göre ulusal güvenlik, kamu emniyeti, kamu düzeninin sağlanması, başkalarının hak ve hürriyetlerinin korunması için demokratik bir toplumda yasayla sınırlamalara tabi tutulabileceği ve ayrıca belli yerlerde, yasayla konmuş ve demokratik bir toplumda kamu yararının gerektirdiği sınırlamalara tabi tutulabileceği kabul edilmiştir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’ne Ek 1 Nolu Protokol’ün 1. maddesine göre de ayrıca yabancı kişilerin mülkiyet hakları kısıtlanabilmektedir. Kaldı ki 1 Nolu Protokol’de söz konusu olan sahip olunan mülkle ilgili haklardır ve “1 Nolu Protokol’ün 1. maddesinin koruması ancak ilgili mülk üzerinde bir hak iddia etmek mümkün olduğunda geçerlidir. Dolayısıyla bu madde dahi mülk edinme hakkını koruma altına almaz ve gelecekte mülk edinme hakkı ile ilgili bir teminata bulunmamaktadır. (Mutlu, 2005) ””*

Avrupa ülkelerinde taşınmaz ediniminde ülkelerin nasıl uygulamalar yaptıklarına aşağıda kısaca değinilmiştir;

**Amerika Birleşik Devletleri:** Amerika Birleşik Devletleri’nde yabancıların toprak edinimleri eyalet bazında değişiklik göstermektedir. Bazı eyaletlerde yabancı gerçek ve tüzel kişiler tarım alanlarında 65, otlak alanlarda ise 260 hektar arazi edinimi yapabilmekte oldukları görülmüştür. Uygulama bazı eyaletlerde ise karşılıklılık ilkesi,

oturum şartı gibi değişkenlikler göstermektedir. Yine bazı eyaletlerde herhangi bir şart öne sürülmeden Amerika Birleşik Devletleri vatandaşları ile aynı statüde haklara sahip olmalarına olanak sağlanmıştır.

**İngiltere** yabancıların taşınmaz edinimi konusunda daha farklı bir yaklaşım sergilemiş zira ülkede mutlak mülkiyet Büyük Britanya Kraliçesine ait olup, yalnızca İngiltere’ de oturma izni olanlar 49 – 99 yıl kullanım hakkı vermektedir.

**Finlandiya**, yabancılar Rusya sınırı belirli bölgeleri ve askeri alanlarda taşınmaz edinmemektedirler. Taşınmaz edinimi devlet tarafından denetlenmektedir.

**Yunanistan**; Yabancıların taşınmaz edinimi konusunda ada ve sınır bölgeleri hariç olmak üzere taşınmaz edinimine müsaade eden Yunanistan, daha sonra bu uygulamada değişikliğe giderek, ada ve sınır bölgelerinde mülk edinimi konusunda, Avrupa Birliği Üye ülkeleri gerçek ve tüzel kimlikleri ile Yunan soyundan olanlara mülk edinim izni verilebilir şeklinde değiştirmiştir.

**Meksika**, sınıra belli mesafelerde toprak edinimine yasak getirmiş olmasına rağmen yabancıların direk taşınmaz edinimine olanak sağlamıştır.<sup>8</sup>

Örneklemler olarak belirtilen ülkelerin yabancıların taşınmaz edinimi konusunda yaklaşımlarına bakıldığında kendileri için tehlike arz edecek noktalarda, kendilerinden olmayanların olmaması mantığı gütmüşlerdir. Ulusçuluk/ milliyetçilik görüşleri siyasi ve politik kararlar belirlenirken ön planda yer almıştır. Günümüz dünyasında hemen hemen tüm ülkelerin ortak paydası konut satın alınmasını teşvik etmek ülkelerini, projelerini pazarlayarak dış kaynak yaratmak amaçlı yön eylem planları ile hareket ettikleri görülmektedir. Bu amacı taşıyan uluslararası fuarların başında ise MIPIM

---

8

[http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:MARHRF58g3UJ:www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/EDHM\\_b32a022c52c0c62\\_ek.doc+&cd=2&hl=tr&ct=clnk&gl=tr](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:MARHRF58g3UJ:www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/EDHM_b32a022c52c0c62_ek.doc+&cd=2&hl=tr&ct=clnk&gl=tr) 31.5.2017

gelmektedir. MIPIM<sup>9</sup> büyük ölçekte bu amaca hizmet eden bir pazarlama kanlı olmuştur farklı ülkelerin temsilci şirketleri için.

#### 4. TÜRKİYE' DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİ ETKİLERİ

Ülke düzeyinde yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin en kapsamlı ilk çalışma Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Ana Bilim Dalı tarafından gerçekleştirilmiştir çalışma 110G020 kodlu TÜBİTAK-KAMAG tarafından desteklenen Türkiye' de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi projesidir.

Bu proje ile etki değerlendirmesi teorik, siyasal ve sosyal başlıklarda ele alınmış, analiz ve değerlendirmeler ile ölçümlenmiştir. Ölçümlenme sonucunda yabancıların taşınmaz edinimlerinin ekonomik, sosyal, çevresel ve mekânsal etkilerinin değerlendirilerek risk sınırının aşılması durumunda ortaya çıkabilecek diğer risklerin tanımı yapılmıştır. Ayrıca projede etki hafifletme araçlarına ilişkin ulusal eylem planı hazırlanarak yol haritası ortaya konmuş olduğu görülmektedir. (Atasoy, 2015)

Etki değerlendirmesinde Antalya ili Alanya ilçesinde yapılan çalışma sonuçlarını çalışmayı yürüten Atasoy; taşınmaz edinim sınırlamasının hem ana taşınmaz hem de bağımsız için uygulanması gerektiğini ifade etmektedir. Alanya ilçesinde yabancıların konut edinimlerinin yalnız bir konut, işyeri olarak kullanılabilir taşınmaz

---

<sup>9</sup> <http://emlakansiklopedisi.com/wiki/mipim> : Dünyanın en büyük uluslararası gayrimenkul fuarı MIPIM, 1989 yılından beri Fransa'nın Cannes kentinde Reed Midem tarafından düzenlenmektedir. MIPIM'in açılımı, Uluslararası Gayrimenkul Fuarı'dır. (The World's Property Market) Uluslararası yatırımcıların, otel gruplarının ve perakendecilerin şehir planlamacılar ile bulunduğu dünyanın önde gelen emlak pazarlarından biridir. MIPIM, bütün gayrimenkul profesyonellerini, gayrimenkul karar vericilerini aynı anda aynı yerde bir araya getirerek, yeni iş bağlantılarının kurulmasına ve küresel bir network oluşturulmasına fırsat yaratmaktadır. Reed Midem, 1989 yılından bu yana, gayrimenkul sektörü için büyük fuar ve konferans organizasyonlarını hayata geçirmektedir.

edinimlerinin yalnız bir işyeri olmak üzere toplamda en fazla iki bağımsız bölüm edinimi ile sınırlanması gerektiğini belirtmektedir. Alanya ilçesinde yabancıların taşınmaz edinimlerinin risk sınırını ise bağımsız bölümler için 132,69 m<sup>2</sup> (arsa payı) şeklinde belirtmektedir. Makro düzeyde yapılan değerlendirme çalışmaları sonucunda ise ülke genelinde ve Alanya ilçesinde yabancıların edinebilecekleri ana taşınmaz miktarının maksimum 10.000 m<sup>2</sup> olması gerektiği belirtilmektedir. Ayrıca yabancıların taşınmaz edinimlerinde arsa ve arazi ayrımı yapılarak sınırlamalar getirilmesi gerektiği belirtilmektedir (Atasoy, 2015).

Türkiye’ de yabancıların taşınmaz ediniminin etkilerinin değerlendirilmesi çalışmasına ilişkin pilot çalışma yapılan iller ve özellikleri çizelge 1 de gösterilmiştir.

**Çizelge 1. Anket ve Alan Çalışması Yapılan İller ve Özellikleri**

<b>Yabancı Gerçek Kişiler</b>				
Taşınmazın Özelliği	Kıyı Yerleşimleri	Tarihi Yerleşimler	Sınır İlleri	Diğer
Köy Sınırları İçinde (Boş Arazi Edinimi)	Antalya	Niğde-Nevşehir	Hatay	Adana
Belediye Sınırları İçinde (Boş Arsa/Arazi Edinimi)	Muğla	Elazığ	Kilis	Denizli
Belediye Sınırları İçinde (Yapılı Taşınmaz Edinimi)	Trabzon	İstanbul	Mardin	Kayseri
Aynı Hak Tesisi	İzmir-Aydın	Çanakkale	Van	Diyarbakır
<b>Tüzelkişiler</b>				
Taşınmazın Özelliği	Kıyı Yerleşimleri	Tarihi Yerleşimler	Sınır İlleri	Diğer
Köy Sınırları İçinde (Boş Arazi Edinimi)	Zonguldak-Antalya	Niğde-Nevşehir	Gaziantep-Kilis-Şanlıurfa	Adana-Mersin
Belediye Sınırları İçinde (Boş Arsa/Arazi Edinimi)	Muğla	Bursa	Mardin	Sakarya
Belediye Sınırları İçinde (Yapılı Taşınmaz Edinimi)	Samsun	Muğla	Edirne	Kayseri
Aynı Hak Tesisi	İzmir-Aydın	İstanbul	Mardin-Hatay	Yalova-Kocaeli

Türkiye’ de yabancıların taşınmaz ediniminin etkilerinin değerlendirilmesi çalışmasına ilişkin pilot çalışma yapılan iller ve özellikleri (Çizelge 1).

**Çizelge 2. Tapu Kanunu'nda Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinim Miktarlarına İlişkin**

Düzenleme Adı	Yürürlük Tarihi	Yabancı Edindiklerinin Nitelikleri ve Miktar Sınırları					Edinim Ölçütleri	Açıklama
		Anataşınmaz	Bağımsız Bölüm	Sınırlı Aynı Hak	Çiftlik / Geliştirilmemiş Taşınmaz	Edinim Kısıtları		
442 sayılı Köy Kanunu	18/03/1924 Resmi Gazete Sayısı: 68	-	-	-	-	Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler köylerde arazi ve emlak almaları yasaktır.	-	-
2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddesi	22/12/1934 Resmi Gazete Sayısı: 2891	X	-	-	X	Yabancı gerçek kişiler, bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve arazilerde edinim olanağı ve karşılıklılık ilkesi	30 hektar	30 hektardan fazla edinim talebi için bakanlar kurulu kararı gerekli
3029 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. Madde, Köy Kanunu 87. Madde)	21/06/1984	X	X	-	X	Bakanlar Kurulunun uygun göreceği yabancı ülke halkına mütakabiliyet şartı aranmaksızın köylerde, Bakanlar Kurulunun uygun göreceği bölge ve illerde arazi ve emlak alabilme imkanı	30 hektar	Anayasa Mahkemesi'nin (1984/14 Esas No'lu) kararı ile kanun iptal edilmiş
3278 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu, Md.35; Köy Kanunu Md.87)	22/04/1986	X	X	-	X	Mütakabiliyet şartı aranmadan yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır.	30 hektar	Anayasa Mahkemesi'nin (1986/24 Esas No'lu) kararı ile kanun iptal edilmiş
4916 Sayılı Kanun (Köy Kanunu 87. Maddesi)	03/07/2003	X	X	X	X	Yabancı gerçek kişilerin köy arazilerinde taşınmaz edinmeleri yasağı kaldırılmıştır.	30 hektar (fazlası için bakanlar kurulu kararı)	Anayasa Mahkemesi'nin (2005/14 Esas No'lu) kararı ile kanun iptal edilmiştir
5444 Sayılı Kanun (Tapu Kanun 35. Maddesi)	29/12/2005	X	X	X	-	Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, işyeri veya mesken olarak kullanılmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilme imkanı ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde 5'i geçmemek üzere oranını tespitte Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.	2,5 hektar (bakanlar kurulu kararı ile 30 hektara kadar çıkabilir)	Anayasa Mahkemesi'nin 11.04.2007 gün ve E:2006/35 K: 2007/48 sayılı ve Resmi Gazetenin 16.01.2008 gün 26758 sayılı nüshasında yayınlanan kararı ile kısmen iptal edilmiştir
5782 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. ve 36. Maddeleri)	03/07/2008	X	X	X	-	Yabancı uyruklu gerçek kişilere merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzii imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün % 10'una kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilme imkanı. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir.	2,5 hektar	Anayasa Mahkemesi, E:2008/79 K:2011/74, T: 12.05.2011 tarihli Karar ile (RG, Tarih: 23.07.2011 ve Sayı: 28003) iptal edilmiştir. Geçici 3. maddesinin ikinci fıkrasının iptaline karar verilirken diğer maddeleri için ise red kararı verilmiştir.
6302 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. ve 36. Maddeleri)	18/05/2012 Resmi Gazete Sayısı: 28296	X	X	X	X	Kanuni sınırlamalara uyulması kaydı ile uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilecekleri, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün % 10'una kadar olabileceği.	30 hektar (bakanlar kurulu kararı ile 60 hektara kadar çıkabilir)	Bu kanunun da yürürlüğünün durdurulması için Anayasa Mahkemesi'ne dava açılmıştır.

**Gelişmeler**

**Çizelge 3. Türkiye’ de Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinin Çevresel ve Sosyal Etkilerinin Güçlü**

Mevcut Şartlarda Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Çevresel ve Sosyal Etkilerinin Güçlü Yanları	Mevcut Şartlarda Türkiye’de Yabancıların Taşınmaz Ediniminin Çevresel, Sosyal, Ekonomik Etkilerinin Zayıf Yanları
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hızla büyüyen iç pazar ve artan milli gelir</li> <li>• Coğrafi konumun sağladığı avantajlar</li> <li>• Artan ekonomik ve politik istikrar ve siyasi gelişme</li> <li>• KÜLTÜR alışverişi ve kültürel kaynaşma sağlaması</li> <li>• Yabancı turist sayısını olumlu etkilemesi</li> <li>• Türkiye’nin tanıtımına olumlu katkı yapması</li> <li>• Doğal koşullar ve özellikle iklim koşullarının yabancı ve yaşlı yabancılar için çok uygun olması</li> <li>• Gelişen güçlü ekonomi, lüks konutlar ve diğer yapıların inşa edilmesi (gelişen taşınmaz stoku)</li> <li>• Yerel düzeyde istihdam olanakları</li> <li>• Sosyal ve kültürel etkileşim olanaklarının olması</li> <li>• Tarihsel ve doğal değerlere karşı bilincin gelişme eğiliminde olması ve artan duyarlılık</li> <li>• Yabancıların yerleştiği yerlerde ve özellikle turizm bölgelerinde kentleşme düzeyinin artması</li> <li>• Yabancı kişilerin yerel halkla uzun süre etkileşimi, tarafların birbirlerini daha iyi tanımaları ve toplumlar arası ön yargıların yıkılması sürecinin hızlanması</li> <li>• Yabancı kişilerin sosyal hayatta yaptıkları rekreatif faaliyetlerin yerel halk tarafından benimsenmesi yerel sosyal faaliyetlerin artması ve sosyal hayatın olumlu yönde etkilenmesi ve yerel halkın topluma karşı sorumluluk bilincinin gelişmesi</li> <li>• Yabancı kişilerin örgütlenme faaliyetlerinin, yaşadıkları yörelerde sivil toplum geleneğini artırması</li> <li>• Konut talebi ile inşaat sektörünün canlanması, buna bağlı olarak yeni iş dalları ve istihdam alanlarının da ortaya çıkması</li> <li>• Yerel alanda toplumsal sorumluluk projelerine katılım ve finansman desteği sağlanması</li> <li>• Doğal çevrenin korunması ve artan çevre koruma duyarlılığı</li> <li>• Taşınmaz değerlerinin uygunluğu ve taşınmaz yatırımlarından elde edilen kira ve diğer gelirlerin vergilendirilmesine yönelik girişimlerin çok yetersiz olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sosyal ve kültürel yozlaşmanın yaşanması</li> <li>• Yabancıların taşınmaz yatırımlarının zayıf yanları arasında geçmişten gelen alışkanlıklar ve istikrarsızlıklar</li> <li>• Yasal düzenlemelerin sık değişmesi ve yabancıların uyumlarının zorluğu</li> <li>• İnşaat ve işçilik maliyetlerinin çok yüksek olması ve taşınmaz yönetim modellerinin gelişmemiş olması</li> <li>• Bürokratik işlemlerin fazlalığı ve uzun zaman alması</li> <li>• Taşınmaz değerlendirme ve pazarlama ile aracılık sektörlerinde lisanslama ve işletme belgelerine güven olmaması</li> <li>• Sosyal hayatın getirdiği olumsuz etkiler</li> <li>• Stratejik, ekonomik ve sosyolojik dengelerin bozabilme olasılığının bulunması</li> <li>• Bazı kişi ve kurumlarda sanki ülke satılıyor gibi görüşlerin neden olduğu toplumsal gerilim ve duyarlılığın getirdiği sorunların bertaraf edilememesi</li> <li>• Yabancıların taşınmaz edinimi sonrasında kendi köylerini Türkiye’de oluşturmak istemeleri</li> <li>• Yerel halkın yabancıların kültürünün kötü yönlerini benimsemeleri</li> <li>• Sonuçları bakımından bölgesel veya genel olarak bağımsızlığın tehlikeye girmesi</li> <li>• Yerel alanda kültürel çatışmaların yaşanması: Yerel halkın ailevi bağların zayıflamasına neden olması ve din birliği olmayan uluslara olumsuz bakış açısı</li> <li>• Ekonomik yapının kırılgan düzeyde olması – yerel düzeylerde ekonomik faaliyetlerde ihtisas sahalasının tespit edilmemiş olması</li> <li>• Yabancı nüfusunun artışının olumsuz yönlerinin olması ve neden olduğu güvenlik sorunları</li> <li>• Yerli vatandaş-yabancı arasında ayrımcılıkların olması</li> <li>• Yabancı – vatandaş entegrasyonunun sorunlu olması ve güçlü entegrasyon kurulamaması</li> <li>• Satılan taşınmazların genelde gelişmiş bölge ve kıyı illerinde olması ve bu bölgelerden yerli halkın tasfiye olması</li> <li>• Aşırı milliyetçi akımların negatif propaganda aracı olarak kullanılmalarının önüne geçilememesi</li> <li>• Ahlaki değer ve milli kültürün zayıflaması, Müslüman yabancılar hariç dini değerlerin tahrip olması</li> <li>• Kaynaşmadan doğacak kültür çatışmasına sık rastlanması</li> <li>• Türkiye’de arazi/arsa planlanmasının tamamlanmamış olması</li> <li>• Türkiye’nin komşuları ile önemli sorunlarının olmasının yabancıların yaşadıkları bölgelere yansımalarının olması</li> </ul>

## ve Zayıf Yönleri

(Çizelge 1), (Çizelge 2), (Çizelge 3)' te TÜBİTAK - KAMAG110G020 Kodlu, “Türkiye’ de Yabancıların Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi” Projesinden alınmış verilerdir<sup>10</sup>

## 5.SONUÇ

Günümüz coğrafyasında bir çok ülkenin yabancılar taşınmaz satışına yönelik uygulamış oldukları katı politikaları küreselleşme, sermaye girdisi, toplumlararası entegrasyon, siyasi ve politik istikrarı sürdürülebilir kılabilmek, vb.. nedenler ile esnettikleri gözlemlenmektedir. Ülkeler, bu alanda ortak pazarlar oluşturularak yabancı birey ve şirket yatırımcıları ülkelerine çekmek amaçlı sistemler geliştirilmiştir.

---

<sup>10</sup>

[https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/turkiyede\\_yabancilarin\\_tasinmaz\\_edinimi\\_ve\\_etkilerinin\\_degerlendirilmesi.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/turkiyede_yabancilarin_tasinmaz_edinimi_ve_etkilerinin_degerlendirilmesi.pdf) 31.05.2017