
YABANCILARIN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 12'nci Maddesinde herkesin kişiliğine bağlı; dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve hürriyetlere sahip olduğu ve 16'ncı Maddesinde, temel hak ve hürriyetlerin yabancılar için milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabileceği açıklanmıştır. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne bağlı I No'lu Protokolün 1'inci Maddesinde de devletler hukukunun genel prensipleri içinde yabancı şahısların mülkiyet haklarının kısıtlanabileceği kabul edilmiştir.

Yabancıların klasik insan hak ve özgürlüklerinden bazılarında vatandaş gibi yararlandırılmasının, bu hakların kimi sınırlama ya da kısıtlamalara tabi tutulmasının nedenlerini Devleti korumak, onun devamlılığını sağlamak gibi düşüncelerde aramak gerekir. Devletler arasında, ticarî, iktisadî, askerî ve kültürel ilişkilerin olabildiğince arttığı, insancıl düşüncelerin son derece yaygınlaştığı günümüzde aynı mülahazaların büsbütün gücünü yitirdiği söylenemez. Tarih boyunca, devletler ülkelerindeki yabancı unsurlara kuşku ile bakmışlar, bazı hakları onlardan esirgemişler, bazılarını ise kimi koşullara, bağlamak suretiyle sınırlamışlardır. Sınırlamaya tabi tutulan hakların başlıcalarından biri mülk edinme hakkıdır. Zira bu hak, ülke denilen yurt toprağıyla ilgilidir.

A. YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ

Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri 03.07.2003 tarih ve 4916 sayılı Kanunun 19'uncu Maddesi ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde düzenlenmiştir. Yapılan değişiklikle, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin

kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ülkemizde taşınmaz mal edinmelerine ilişkin yeni esaslar getirilmiş, Tapu Kanununun 36'ncı Maddesi yürürlükten kaldırılarak içerdiği hükümler 35'inci Maddeye aktarılmış, ayrıca 442 sayılı Köy Kanununun 87'nci Maddesi tamamen yürürlükten kaldırılmıştır.

Köy kanununun kaldırılan maddesi şöyleydi;

Madde 87 - Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnurdur. 4916 ile iptal edilmiştir.

1934 tarihli 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. md;

“Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak şartıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye’de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler” ve 36.madde:

“Yabancı hakiki şahıslar bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin 30 hektardan çoğuna ancak hükümetin izniyle sahip olabilirler. Kanuni miras bu hükümden dışarıdır. Adigeçen çiftliklere ve arazinin 30 hektardan ziyadesine vasiyet suretiyle veya mahsup mirasçı sıfatıyla yabancı hakiki şahısların sahip olabilmesi de hükümetin iznine bağlı olup izin verilmezse çiftlik ve bu fazla miktar tasfiye suretiyle bedele çevrilir” şeklinde olup 4916 sayılı yasa ile 36.madde kaldırılarak 35. madde yeniden düzenlenmiştir.

Tapu Kanununun 35'inci Maddesinin yeni hali aşağıdaki şekildedir:

“ Karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edi-

nebilirler. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ilkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık olmayan devlet vatandaşlarının kanunî miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanunî kısıtlamalara tâbi alanlardaki taşınmazlar, intikâl işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tâbidir. Kanunî miras yoluyla intikâl eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanunî miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulunun iznine bağlıdır. İzin verilmez ise, fazla miktar tasfiye edilerek bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz.

Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir."

Tapu kanununun 36. maddesi kaldırılarak ve 35. maddesinin de 36. maddeyi de kısmen içerecek şekilde yeniden düzenlenmesiyle yabancı tüzel kişilerin de Türkiye de gayrimenkul edinmelerinin önü açılmıştır.

A.1.KARŞILIKLILIK

Bakanlar Kurulu 29.05.1940 tarih ve 2/13394 sayılı Kararında, karşılıklılık ilkesinden ne anlaşılması gerektiğini açıklamıştır. Karara göre kar-

şılıklılık ilkesinin varlığı için kanuni düzenlemenin yanında bunun fiilen uygulanabilir olması da gerekmektedir. Kanuni karşılıklılığın fiili durumu göstermeyeceği göz önüne alınan kararda, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının başvurusu halinde, yabancı ülkede karşılaşacakları sınırlamaların karşılıklılık uygulamasına esas alınması istenmiştir. Dolayısıyla ülkemiz ile yabancı bir devlet arasında taşınmaz mal edinimi konusunda karşılıklılığın varlığından söz edebilmek için karşılıklılığın kanuni ve fiili olması gerekmektedir. Buna göre, bir yabancı ülke vatandaşının ya da ticaret şirketinin ülkemizde taşınmaz mal edinmesi, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının ve ticaret şirketlerinin de o ülkede taşınmaz mal edinmesine, kanun ile hak tanınmış olmasına ve bu hakkın da fiilen uygulanabilmesine bağlıdır.

Devletlerarası ilişkilerde karşılıklı muamele esası, devletlerin ülkeleri üzerindeki egemenlik haklarının doğal sonuçlarından biridir. Devletlerin ilişkilerinde az ya da çok gelişmişlik, nüfus ve toprak büyüklüğü ve öbür niteliklerinin nazara alınmaması, bunların birbirlerine eşit oldukları prensibine dayanır.

Karşılıklılığın kanuni ve fiili olmasının yanında yeni düzenlemede karşılıklılık ilkesinin birebir uygulanması yerine, yabancı devletin kendi vatandaşlarına veya kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esası getirilmiştir.

A.2. KARŞILIKLILIK İLKESİNİN İSTİSNALARI

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinmelerinin birinci koşulu karşılıklılık olmakla birlikte, karşılıklılık ilkesine gerçek kişiler açısından getirilen bazı istisnalar bulunmaktadır. Bu istisnalar şunlardır:

a. Vatansızlar hiçbir devlet uyruğu taşımadık-

ları için karşılıklılık şartının belirleneceği muhatap bir devlet bulunmamaktadır. Bu nedenle, vatanlılar karşılıklılık şartından muafırlar.

b. Türkiye tarafından 26.08.1961 tarih ve 359 Sayılı Kanunla onaylanan 28.07.1951 tarihli "Mültecilerin Hukuki Durumuna Dair Sözleşme"nin m. 7/2 hükmüne göre, mülteciler, sığındıkları ülkede üç yıl ikamet ettikten sonra karşılıklılık şartından muaf olurlar. Türkiye'de bulunan mülteciler de aynı hükme tabidir. Muafiyet için mültecilerin bu durumlarını resmi belge ile kanıtlamaları yeterlidir.

c. Türkiye'de turizm amaçlı yatırım yapmak isteyen yabancı gerçek ve tüzel kişiler, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 8/E maddesine göre, Bakanlar Kurulu Kararı ile, karşılıklılık koşulundan ve yabancılar için getirilen kanuni kısıtlamalara tabi tutulmadan turizm bölge ve merkezlerinde taşınmaz mal edinebilirler. (8/E. Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki taşınmaz malların iktisabı, 442 sayılı Köy Kanunu ile, 2644 sayılı Tapu Kanununda yer alan yabancı uyruklularla ilgili tahditlerden Bakanlar Kurulu kararı ile istisna edilebilir.)

A.3. KANUNİ KISITLAYICI HÜKÜMLERE UYMAK

Yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinmelerinin ikinci koşulu kanunla getirilmiş olan kısıtlayıcı hükümlere uymaktır.

Yabancıların taşınmaz mal edinmelerine ilişkin olarak kanunlarımızda bazı kısıtlamalar yer almış bulunmaktadır. Bu kısıtlayıcı hükümler şunlardır:

a. Yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinmelerini coğrafi açıdan sınırlayan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda yer alan düzenlemelere göre; **askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerindeki taşınmaz malların** yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılması, devredilmesi ve kiralanması mümkün bulunmamaktadır.

b. 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci Maddesi, yabancı gerçek kişilerin ülkemizde 30 hektardan fazla taşınmaz mal edinmeyeceği, bu miktardan fazlasına ancak Bakanlar Kurulu Kararı ile sahip olabileceği, kanuni mirasın bu hükmün dışında olduğu kuralını koymuştur.

c. 442 sayılı Köy Kanununun 87'nci Maddesi yeni düzenleme ile kaldırıldığından yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmeleri mümkün hale gelmiştir. Köy Kanunundaki hükme göre, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köy sınırları içerisinde taşınmaz edinimi kesinlikle yasaklanmıştı, çünkü yeni kurulan devlette,(T.C) devlet denetiminin istenilen etkinlikte götürülemediği yörelerin yabancı unsurlara açık tutulmasının yaratılabileceği bir takım sakıncalar olabilirdi.

B.YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ MAL EDİNMELERİ

Genel kural olarak yabancı tüzel kişiler, mevcut mevzuatımız karşısında Türkiye'de taşınmaz edinemezlerken, (Çünkü yabancı gerçek kişilere göre daha güçlü olan yabancı tüzel kişilere karşı her devlet, kendi ülkesinin egemenliği, güvenliği, sosyal, ekonomik ve siyasal nedenlerle taşınmaz mal ediniminde kısınç ve katı bir tutum izlemektedir).

Bu genel kurala zamanla ekonomik nedenlerle istisnalar getirilmişti, Bunlar:

a. 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanununun 10. maddesinde "**Yerli sermaye ve teşebbüslere tanınan bütün haklar, muafiyetler ve kolaylıklardan, aynı sahalarda çalışan yabancı sermaye ve teşebbüslerde aynı şartlar dahilinde istifade ederler**" hükmüyle yabancı sermayeli şirketlere Türkiye'de gayrimenkul ve haklar edinme yetkisi verilmiştir.

b. 2634 sayılı **Turizm Teşvik Kanununun 8/E maddesi uyarınca**, turizm bölge ve merkezlerinde, turizm sektöründe faaliyette bulunmak üzere ticari işletme kuracak yabancı tüzel kişilerin, belirti-

len yerlerde gayrimenkul edinmelerinde, Tapu Kanununun 35 ve Köy Kanununun 87. Maddelerinde yer alan koşul ve sınırlamalardan Bakanlar Kurulu Kararı ile istisna edilebilirler. Ayrıca, Turizm alan ve merkezlerinde kalan ve Turizm Bakanlığına tahsis edilen gayrimenkul malları, Kanunun 8/D maddesi uyarınca, Turizm yatırım belgesine sahip yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere kiralamaya, tahsis etmeye, bu gayrimenkul mallar üzerinde müstakil ve daimi haklar dahil irtifak hakkı tesisine Turizm Bakanlığı yetkili bulunmaktadır.

c. **3182 sayılı Bankalar Kanunu hükümlerine göre**, Bakanlar Kurulu Kararıyla Türkiye'de şube açan yabancı bankaların, bankacılık işlerini yürütmek için zorunlu bulunan gayrimenkul malları edinmeleri mümkündür.

d. 1702 sayılı Kanunla değiştirilen şekliyle **6326 sayılı Petrol Kanunu**, yabancı tüzel kişilerin ülkemizde işletme sahası olarak arazi edinebilmelerine izin vermektedir **yukarıdaki istisnalar dışında yabancı tüzel kişiler Türkiye de taşınmaz mal edinemezlerken Tapu Kanununun 35'inci Maddesinde yapılan değişikliklerle, tüm yabancı ticaret şirketlerinin karşılıklı olmak ve kanuni kısıtlayıcı hükümlere uymak koşuluyla Türkiye'de taşınmaz mal edinmeleri mümkün hale getirilmiştir.**

Yabancı gerçek kişilerde olduğu gibi yabancı ticaret şirketlerinde de karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak şartları getirilmiştir. Yabancı bir devlet ile ülkemiz arasında ticaret şirketleri yönünden karşılıklılığın bulunup bulunmadığı Dışişleri Bakanlığı'na sorulmak suretiyle belirlenmektedir.

Kanuni sınırlamalar açısından yabancı gerçek kişiler için geçerli olan kurallar yabancı ticaret şirketleri açısından da geçerlidir. Ayrıca yabancı gerçek kişiler lehine bir sınırlı aynı hak tesis edileceği sırada karşılıklılık şartının aranmayacağı

kuralı yabancı ticaret şirketleri için de getirilmiştir.

C.YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ

Yabancı sermayeli şirket ifadesi çoğu zaman yabancı şirket ifadesi ile karıştırılmaktadır. Öncelikle belirtmek gerekir ki, yabancı sermayeli şirketler Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre Türkiye'de kurulurlar ve Türk Ticaret Siciline kaydedilirler. Yani, bu şirketler Türkiye Cumhuriyeti hukuk kurallarına tabi şirketlerdir. Sadece sermayelerinin tamamı veya bir kısmı yabancı gerçek veya tüzel kişilere aittir. Hissedarlarının yabancı kişiler olması şirketi yabancı tüzel kişi statüsüne sokmaz; çünkü şirketin uyuğu ile hissedarlarının uyukları farklı hususlardır.

17 Haziran 2003 tarih ve 25141 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5 Haziran 2003 tarih ve 4875 sayılı "Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu" ile, 18.01.1954 tarih ve 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu yürürlükten kaldırılarak; doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesi ve artırılması, yabancı yatırımcının haklarının korunması, yabancı yatırımların gerçekleşmesinde izin ve onay sisteminin bilgilendirme sistemine dönüştürülmesi amaçlarıyla yeni esaslar getirilmiştir

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile, yabancı yatırımcılar yerli yatırımcılarla eşit muameleye tabi tutulmuş; yatırım izni, şirket kuruluş izni gibi izin ve onaylar kaldırılmış; yabancı yatırımcıların Ülkemizde kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmeleri serbest bırakılmıştır.

Yabancı sermayeli şirketlerin Ülkemizde faaliyetlerine ilişkin 4875 sayılı Kanuna göre faaliyet gösterecek veya mülga 6224 sayılı Kanuna göre kurulmuş şirketler, kuruluş yeri ve idare merkezi

esasına göre yabancı sermayeli Türkiye Cumhuriyeti şirketleri sayılmaktadır. Bu sebeple, gerek mülga 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanununa göre faaliyet izni almış, gerekse 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa göre faaliyet gösterecek yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mal edinimleri ve tapu siciline yönelik diğer talepleri, Türk Ticaret Kanununa göre kurulan şirketler ile aynı usul ve esaslara tabi olarak ticaret sicil memurlukları tarafından verilen ve şirketin taşınmaz mal edinme yetkisini ve yetkilisini gösterir yetki belgeleri değerlendirilmek suretiyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüklerince sonuçlandırılmaktadır.

D-CEMAAT VAKIFLARININ TAŞINMAZ MAL EDİNMELEİ

4771 Sayılı Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun 9/8/2002 tarihli Cemaat Vakıflarının Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Bunlar Üzerinde Tasarrufta Bulunmaları hakkında yönetmelik 4/10/2002 tarihli Resmi Gazetelerde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 1'inci maddesine eklenen fıkralarla; Cemaat vakıflarının, vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün izniyle dinî, hayrî, sosyal, eğitsel, sıhhî ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak üzere taşınmaz mal edinebilme ve tasarruflarında bulunan taşınmaz malları adlarına tescil ettirebilmelerine imkan tanınmıştır.

Söz konusu yönetmelik, AB'ye uyum çerçevesinde çıkarılan 4771 sayılı yasa paketi içinde yer alan Vakıflar Kanunu'ndaki değişiklik dayanak yapılarak hazırlanmıştır.

Yönetmelik, vakfiyeleri olup olmadığına bakılmaksızın Vakıflar Kanunu gereğince tüzel kişilik kazanmış Türkiye'deki gayrimüslim cemaatlere ait vakıfların, dinî, hayrî, sosyal, eğitsel, sıhhî ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak ve

sadece bu alanlardaki amaçlarını sürdürecekteliği sağlamak üzere taşınmaz mal edinmelerine ilişkin esasları belirlemektedir.

AB 6. Uyum Yasaları çerçevesinde 19 Haziran 2003 tarihinde Vakıflar Yasası'nda değişikliğe gidildi ve cemaat vakıflarının tasarrufları altında bulunduğu belirlenen taşınmaz malların vakıf adına tescili için yapılacak başvurular bakımından öngörülen 6 aylık süre 18 aya çıkarıldı.

Buna göre, Cemaat Vakıfları, 4903 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 18 ay içinde tescil başvurusunda bulunabilecekler.

Kanun ve Yönetmeliğin uygulanması ile ilgili olarak Vakıflar Genel Müdürlüğü 2002/3 Sayılı Genelgeyi Yayınlamıştır Buna Göre;

1.Cemaat vakıfları ancak dinî, hayrî, eğitsel, sıhhi, sosyal ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yeni taşınmaz mal edinebileceklerdir.

2.Cemaat vakıfları ancak dinî, hayrî, eğitsel, sıhhî, sosyal ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 1936 beyannamesinde olmayan, fiilen kullandıkları taşınmaz malların tescili için başvuruda bulunabileceklerdir.

3.Cemaat vakıfları ancak dinî, hayrî, eğitsel, sıhhî, sosyal ve kültürel alanlardaki ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla bağış veya vasiyet yoluyla taşınmaz mal edinebileceklerdir.

4.Yukarıda belirtilen hususlarla ilgili uygun görülen talepler,Vakıflar Genel Müdürlüğü vasıtasıyla Bakanlar Kuruluna sunulacaktır.

5.Lozan ve diğer uluslararası anlaşmalarla azınlık statüsü verilen cemaatlara ait vakıfların yaptığı başvurular, yönetmelikte belirtildiği biçimde değerlendirilecek, red veya kabul işlemi yapılmaksızın, Bölge Müdürlüğü görüşü ile birlikte tüm başvurular Vakıflar Genel Müdürlüğüne intikal ettirilecektir.

6.1,2,3 ve 4. maddelerde yer alan hususlarla il-

gili talepler, ayrı ayrı ve zaman geçirilmeksizin değerlendirilecektir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü de 2003/16 sayılı genelgeyi yayınlamıştır buna göre:

“Cemaat vakıflarının taşınmaz Mal Edinmeleri, Bunlar Üzerinde Tasarrufta Bulunmaları ve Tasarrufları Altında Bulunan Taşınmaz Malların Bu Vakıflar Adına Tescil Edilmesi Hakkında Yönetmelik” 24 Ocak 2003 tarih, 25003 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan, Yönetmelik eki listede yer alan cemaat vakıflarının;

09.08.2002 tarihinden önce tasarruflarında bulunan taşınmaz malları Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi kararında belirtilen vakıf adına tescili suretiyle,

Yeni taşınmaz mal edinimi ile aynı hak tesisine yönelik taleplerinin ise yine Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi kararına göre,

İlgili tapu sicil müdürlüklerince ikmal ve sonucundan Genel Müdürlüğümüz ile Vakıflar Bölge Müdürlüğüne bilgi verilmesi,

Listede belirtilmeyen cemaat vakıflarının taleplerinin ise Genel Müdürlükten sorularak alınacak talimata göre işlem yapılması gerekmektedir.”

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin birinci paragrafı; "Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebilirler...", şeklinde olup, üçüncü paragrafı ise "**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 tabidir.**" belirtmesinde görüldüğü üzere; ya-

bancı gerçek ve tüzel kişilerin izinle edinebileceği taşınmazlar açısından adet ve alan olarak bir kısıtlama ve sınır getirilmemiştir.

Anılan yasa maddesinin dördüncü paragrafında "**Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri lehine taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesi halinde karşılıklılık şartı aranmaz...**" şeklinde yapılan düzenleme ile de taşınmaz edinmenin bir başka yolu olan üzerinde aynı hak tesisinde yabancı gerçek ve tüzel kişilere sınırsız ve süresiz denebilecek taşınmaz edinme hakkı getirilmektedir.

Tapu kanununda yapılan değişikliklerle ve 18/3/1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87 inci maddesi yürürlükten kaldırılmasıyla yabancı gerçek ve tüzel kişilere Türkiye'nin her yerinde taşınmaz edinme hakkı tanınmaktadır.

Söz konusu değişiklikler; 05.06.2003 tarihinde TBMM' de kabul edilen ve 17.06.2003 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile birlikte değerlendirildiğinde bir yabancı şirket lehine Türkiye' de kuracağı şirketinin alacağı araziler üzerinde sınırlı aynı hak kurulabileceğinden Türkiye'de kısıtsız, sınırsız toprak sahibi olabilecek ve bu toprakları dilediği gibi kullanabilecektir. **Bu yolla yasadaki "Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir." kısıtlaması ve karşılıklılık ilkesi de aşılabilecektir.**

Böylece yeni düzenleme ile hazinenin taşınmazları ve çeşitli Devlet Üretme Çiftliklerinin özelleştirilmesi ile "organize hayvancılık yapacak" Ermeniler, İsraililer, Hollandalılar, Amerikalılar, İngilizler ve diğerleri (yabancı sermayeli şirketler eliyle) Türkiye' nin en önemli tarım alanlarını "doğrudan" satın alabilecekler ve onların sahibi olabileceklerdir.