

Dr. AYŞE YASEMİN AYDOĞMUŞ

**AIHS'E EK 1 NO'LU
PROTOKOLE GÖRE
YABANCILARIN
TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ
EDİNMESİ**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR LİSTESİ	XIX
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM YABANCILARIN TÜRKİYE'DE SAĞLARARASI İŞLEM YOLUYLA TAŞINMAZ EDİNMESİNİN HUKUKİ REJİMİ

I. GENEL OLARAK.....	9
A. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNMESİNDE EŞİTLİK SİSTEMİ.....	21
1. Yabancıların Taşınmaz Edinmesinde Mutlak Eşitlik Sistemi.....	22
a. Almanya	22
b. İngiltere	22
2. Yabancıların Taşınmaz Edinmesinde İstisnalara Yer Verilen Eşitlik Sistemi.....	23
a. İspanya.....	23
B. YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNMESİNDE SINIRLAMA SİSTEMİ.....	24

1. İsviçre.....	24
2. Suudi Arabistan.....	26
II. YEREL MEVZUAT UYARINCA YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE’DE SAĞLARARASI İŞLEM YOLUYLA TAŞINMAZ EDİNMESİ.....	28
A. GENEL OLARAK.....	28
B. YEREL MEVZUAT UYARINCA YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE’DE SAĞLARARASI İŞLEM YOLUYLA TAŞINMAZ EDİNMESİ.....	28
1. Genel Olarak.....	28
2. 1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu Öncesi Dönem .29	
a. Genel Olarak.....	29
b. Lozan Barış Antlaşması Öncesinde Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Sağlararası İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinmesi	29
(1) 7 Safer 1284 Tarihli Teb’ayı Ecnebiyenin Emlâke Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun (“Safer Kanunu”)	29
(2) 21 Şubat 1298 Tarihli Ecanibin Hakkı İstimlaki Kanununun Birinci Maddesinde İstisna Olunan Eşhasın Emlâk ve Arazisine Mahsus Kanun	34
c. Lozan Barış Antlaşması Kapsamında Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Sağlararası İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinmesi	35
d. 1931 Tarihli ve 1868 Sayılı Kanun Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Sağlararası İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinmesi	37
3. 1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu Dönemi.....	37
a. Genel Olarak.....	37
b. Türkiye’de Sağlararası İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinebilecek Gerçek Kişilerin Tayini.....	38
(1) Karşılıklılık Esası	39
i. Genel Olarak.....	39

ii.	22 Aralık 1934 Tarihindeki Haliyle 2644 Sayılı Tapu Kanunu	40
	(a) Vatansızlar Açısından Karşılıklılık Şartı....	43
	(b) Mülteciler Açısından Karşılıklılık Şartı	44
	(c) Birden Çok Vatandaşlığa Sahip Kişiler Açısından Karşılıklılık Şartı.....	46
iii.	2003 Yılında 4916 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu	52
iv.	2005 Yılında 5444 Sayılı Kanun ile Değiştirilen Tapu Kanunu.....	56
(2)	Türkiye’de Sağlararası İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinebilecek Yabancı Gerçek Kişilerin Tespitinde Bakanlar Kurulu’na Tanınan Yetki	59
	i. Genel Olarak	59
	ii. Karşılıklılık Şartından Muaf Tutma Konusunda Bakanlar Kurulu’na Tanınan İstisnai Yetki.....	59
	iii. Karşılıklılık Şartı Kaldırıldıktan Sonra Bakanlar Kurulu’na Tanınan Genel Yetki.....	76
(3)	Yabancı Gerçek Kişilerin Sağlararası İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinmesinde Engel Teşkil Eden Misilleme Tedbiri	90
	i. Genel Olarak	90
	ii. Mukabele Bilmisil Kanunu Uygulamaları	97
	(a) Arnavutluk.....	97
	(b) Bulgaristan.....	98
	(c) Lübnan.....	99
	(d) Suriye	101
	(e) Yugoslavya	111
	(f) Yunanistan.....	112
(4)	Doğumla Türk Vatandaşı Olup İzin Almak Suretiyle Çıkanların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi	114
(5)	Türk Vatandaşlığını Kaybetmiş Diğer Yabancıların Türkiye’de Sağlararası İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinmesi	118

(6) Osmanlı Hanedanı Mensuplarının Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerindeki Mülkiyet Hakları.....	121
c. Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Sağlararası İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinmesinde Kanuni Sınırlamalar	124
(1) Genel Olarak	124
(2) Köy Kanunu.....	126
(3) Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu (“AYBGBK”)	128
(4) Tapu Kanunu.....	133
i. Genel Olarak	133
ii. 22 Aralık 1934 Tarihindeki Haliyle 2644 Sayılı Tapu Kanunu.....	134
iii. 2003 Yılında 4916 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu	134
(a) Taşınmazın Büyüklüğüne İlişkin Sınırlama	134
(b) Bakanlar Kurulu’na Tanınan Sınırlayıcı Yetki.....	135
iv. 2005 Yılında 5444 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu.....	139
(a) Taşınmazın Kullanım Amacına İlişkin Sınırlama	140
(b) Taşınmazın Bulunduğu Yere İlişkin Sınırlama	141
(c) Taşınmazın Büyüklüğüne İlişkin Sınırlama	142
(d) Askeri Bölgelere İlişkin Sınırlama	145
v. 2008 Yılında 5782 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu.....	148
vi. 2012 Yılında 6302 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu.....	154
(a) Taşınmazın Büyüklüğüne İlişkin Sınırlama	155

	(b) Bakanlar Kurulu'na Tanınan Sınırlayıcı Yetki.....	155
	(c) Yapısız Taşınmazlara İlişkin Düzenleme	156
C.	YEREL MEVZUAT UYARINCA YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE SAĞLARARASI İŞLEM YOLUYLA TAŞINMAZ EDİNMESİ	157
	1. Genel Olarak	157
	2. Yabancı Dernekler.....	166
	3. Yabancı Vakıflar	169
	a. Yabancı Ülkelerde Kurulan Vakıflar	169
	b. Kurucularının Çoğu Yabancı Olan Türk Vakıfları.....	171
	c. Cemaat Vakıfları	172
	4. Yabancı Şirketler.....	178
	a. Genel Olarak	178
	b. Tapu Kanunu Madde 35 Uyarınca Yabancı Şirketlerin Türkiye'de Sağlararası İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinmesi	196
	(1) Turizmi Teşvik Kanunu.....	196
	(2) Özelleştirme Kanunu.....	199
	(3) Vakıflar Kanunu	201
	(4) Özel Öğretim Kurumları Kanunu	203
	c. Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Sağlararası İşlem Yoluyla Taşınmaz Edinmesi	208
III.	MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER UYARINCA YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE SAĞLARARASI İŞLEM YOLUYLA TAŞINMAZ EDİNMESİ	232
	A. GENEL OLARAK.....	232
	B. POLONYA.....	233
	C. ARNAVUTLUK.....	235
	D. AVUSTURYA.....	235
	E. BULGARİSTAN.....	236
	F. MACARİSTAN.....	237

G. ALMANYA.....	239
H. ÇEK CUMHURİYETİ VE SLOVAKYA.....	241
I. İSVİÇRE.....	243
J. İSVEÇ.....	245
K. ESTONYA.....	246
L. ROMANYA.....	247
M. DANİMARKA.....	249
N. NORVEÇ.....	250
O. BELÇİKA.....	251
P. İRAK.....	252
Q. İRAN.....	254
R. MİSİR.....	255
S. KKTC.....	256
T. DEĞERLENDİRME.....	257

İKİNCİ BÖLÜM
YABANCILARIN TÜRKİYE’DE MİRAS
YOLUYLA TAŞINMAZ EDİNMESİNİN
HUKUKİ REJİMİ

I. GENEL OLARAK.....	261
II. YEREL MEVZUAT UYARINCA YABANCILARIN TÜRKİYE’DE MİRAS YOLUYLA TAŞINMAZ EDİNMESİ .	261
A. GENEL OLARAK.....	261
B. YEREL MEVZUAT UYARINCA YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE’DE MİRAS YOLUYLA TAŞINMAZ EDİNMESİ.....	265
1. Genel Olarak.....	265
2. 1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu Öncesi Dönem.....	266

3. 1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu Sonrası Dönem	267
a. Genel Olarak	267
b. Türkiye’de Miras Yoluyla Taşınmaz Edinebilecek Gerçek Kişilerin Tayini	268
(1) Genel Olarak	268
(2) Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Miras Yoluyla Taşınmaz Edinmesinde Karşılıklılık Esası	269
i. Genel Olarak	269
ii. 1934 Tarihindeki Haliyle Tapu Kanunu	270
(a) Genel Olarak	270
(b) Yabancıların Miras Ehliyeti.....	272
(c) Miras Ehliyeti ve Miras Yoluyla İktisap Kavramlarının Ayrılması	279
(d) Yabancıların Miras Ehliyetine Dair Sorunların Miras Hukukuna Hakim İlkeler Çerçevesinde Değerlendirilmesi	287
(i) Mirasın Kendiliğinden İktisabı İlkesi.....	288
(ii) Külli Halefiyet İlkesi	289
(iii) Elbirliği İle İktisap İlkesi.....	290
(iv) Miras Bırakanın Borçlarından Müteselsil ve Kişisel Olarak Sorumlu Olma İlkesi	291
(v) Miras Paylaşımının Her Zaman İstenebilmesi İlkesi.....	293
iii. 2003 Yılında 4916 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu.....	295
iv. 2005 Yılında 5444 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu.....	299
(3) Türkiye’de Miras Yoluyla Taşınmaz Edinebilecek Yabancı Gerçek Kişilerin Tespitinde Bakanlar Kurulu’na Tanınan Yetki	302
i. Genel Olarak	302
ii. Zaman İtibariyle Mirasın İntikaline Uygulanacak Yasal Düzenleme.....	304

iii. İntikal ve Sonrasında Tasfiye Sisteminin Geçmiş Dönemlere Uygulanabilirliği.....	313
(4) Miras Yoluyla Taşınmaz Edinmede Engel Teşkil Eden Misilleme Tedbiri.....	320
i. Genel Olarak.....	320
ii. Yunanistan.....	322
iii. Suriye	328
(5) Türk Vatandaşlığından İskat Edilen ve Türk Vatandaşlığını Çıkarma Yoluyla Kaybedenlerin Türkiye’de Bulunan Taşınmazlar Üzerindeki Miras Hakları.....	329
(6) Türk Vatandaşlığını Kaybetmiş Diğer Yabancıların Türkiye’de Miras Yoluyla Taşınmaz Edinmesi.....	335
(7) Osmanlı Hanedanı Mensuplarının Türkiye’de Miras Yoluyla Taşınmaz Edinmesi.....	337
c. Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Miras Yoluyla Taşınmaz Edinmesinde Kanuni Sınırlamalar	341
(1) Genel Olarak	341
(2) Köy Kanunu.....	341
(3) Tapu Kanunu’nda Yer Alan Sınırlamalar.....	343
i. 22 Aralık 1934 Tarihindeki Haliyle Tapu Kanunu	343
ii. 2003 Yılında 4916 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu.....	346
iii. 2005 Yılında 5444 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu.....	348
iv. 2012 Yılında 6302 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu.....	351
C. YEREL MEVZUAT UYARINCA YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE’DE MİRAS YOLUYLA TAŞINMAZ EDİNMESİ.....	354
1. Genel Olarak	354
2. Yabancı Şirketler.....	356
3. Yabancı Dernekler.....	357
4. Yabancı Vakıflar	360

a. Yabancı Ülkelerde Kurulan Vakıflar	360
b. Kurucularının Çoğu Yabancı Olan Türk Vakıfları.....	362
III. MİLLETLERARASI SÖZLEŞMELER UYARINCA YABANCILARIN TÜRKİYE'DE MİRAS YOLUYLA TAŞINMAZ EDİNMESİ	365

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

AVRUPA İNSAN HAKLARI SÖZLEŞMESİ'NE EK 1 NO'LU PROTOKOL UYARINCA MÜLKİYET HAKKI VE MİRAS HAKKI

I. GENEL OLARAK.....	367
II. MÜLKİYET HAKKINA AYKIRILIK HALİNDE AİHM'İN YARGI YETKİSİ.....	370
III. MÜLKİYET HAKKININ İLİŞKİLENDİRİLDİĞİ TEMEL HAK VE ÖZGÜRLÜKLER	371
IV. PROTOKOL 1 MADDE 1 HÜKMÜ VE MADDEDE YER ALAN ÜÇ KURALIN ANALİZİ	378
V. MÜLKİYET HAKKININ SAHİBİ	385
VI. MÜLKİYET HAKKININ KONUSU	390
VII. MİRAS HAKKININ MÜLKİYET HAKKI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ	396
VIII. PROTOKOL 1 MADDE 1 UYARINCA DEVLETİN GÖREVLERİ	413
IX. MÜLKİYET HAKKININ ZAMAN BOYUTU	416
X. MÜLKİYET HAKKININ SINIRLANDIRILMASI.....	421
A. GENEL OLARAK.....	421
B. MÜDAHALEDE UYULMASI GEREKEN PRENSİPLER	422
C. MÜDAHALENİN YÖNTEMİ.....	429
D. MÜDAHALENİN NEDENİ.....	430
E. MÜDAHALENİN KİMİN TARAFINDAN YAPILDIĞI ..	433
F. MÜDAHALENİN ÖLÇÜSÜ.....	435

G. MÜDAHALENİN NETİCESİ	440
H. YABANCILARIN TÜRKİYE'DE BULUNAN TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ MÜLKİYET HAKLARINA DAİR AİHM KARARLARI	442
1. Apostolidi – Türkiye Kararı	443
2. Nacaryan / Deryan – Türkiye Kararı	451
3. Fokas – Türkiye Kararı.....	455
4. Ağnidis – Türkiye Kararı.....	459
5. Yianopulu – Türkiye Kararı	462
6. Genel Değerlendirme	465
XI. YABANCILARIN PROTOKOL 1 MADDE 1'DEN YARARLANMASI	468
SONUÇ.....	473
KAYNAKÇA.....	487
İNCELENEN KARARLARIN LİSTESİ.....	515