

TÜRKİYE'DE YABANCILARA MÜLK SATIŞI

• Uğur BAYTUN* •

Öğretim Görevlisi

I - GİRİŞ

Ülkemizde uzun bir süredir gündemi meşgul eden yabancılara mülk satışı konusu makale içerisinde irdelenecek, tarihi gelişimi ile birlikte değerlendirilerek konuya ilişkin çeşitli öneriler sunulmaya çalışılacaktır.

II- TARİHİ GELİŞİM

Ülkemizdeki, yabancılardan mülk edinmesi uygulaması Osmanlı dönemine dayanmaktadır. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinme haklarının tarihsel gelişimine bakıldığında, başlangıçta Osmanlı İmparatorluğu'nda yabancı tüzel kişilere ülkede mülk edinme hakkının tanınmadığı görülmektedir. Osmanlı döneminde yabancılara mülk satışı, resmi ve ilk olarak 1856 Paris Antlaşmasıyla başlamıştır. Bu Antlaşmayla; Fransa, İngiltere, Almanya gibi bazı ülke vatandaşlarının ülkemizde mülk edinmesine imkan tanınmıştır. Yabancı gerçek kişilere mülk edinme hakkının esas olarak 16 Haziran 1868 tarihli 'Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarruf Olmaları Hakkındaki Kanun' ile verildiği görülmektedir. Kapitülasyonlarla bu hakkın genişlediği süreçte, 2 Ekim 1914'den itibaren özellikle savaş zamanının koşulları gözönüne alınarak mülk edinme uygulama-

masına ara verilmiştir. 24 Temmuz 1923 tarihinde imzalanan ve 28. maddesiyle kapitülasyonları kaldıran Lozan Barış Antlaşması, Türkiye'de yabancılar hukuku açısından yeni bir dönemin başlangıcıdır¹. Lozan Antlaşması ile yabancıların mülk edinmesinin yolu açılmıştır. Bu Antlaşmayı takiben, yabancıların mülk edinmesi ile ilgili en önemli düzenleme, 1934 yılında, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35 ve 36 no' lu maddeleri ile yapılmıştır. Bu kanunun ilgili maddeleri bazı kısıtlamalara uyulması halinde yabancıların mülk edinmesine imkan tanımaktaydı. Kanunun 35. maddesi şu şekilde idi: "Tahdidi mutazammın kanuni hükümler yerinde kalmak ve karşılıklı olmak kaydıyla yabancı hakiki şahıslar Türkiye'de gayrimenkul mallara temellük ve tevarüs edebilirler." Burada dikkat edilecek en önemli nokta karşılıklı olma koşulu idi. 36. madde ile de tüzel kişilerin köy dışındaki alanlarda mülk edinmelerinde 30 hektar sınırlaması getirilmişti². Bu sınırın aşılması ancak Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlı olmakta idi.

Ayrıca 18 Mart 1924 tarihinde 442 sayılı Köy Kanunu kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Kanunun 87. maddesinde yabancıların köy sınırları içinde taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştı. Kanunun 87. maddesi şu şekilde idi. "Türkiye Cumhuriyeti tabiyetinde bulunmayan gerek şahıslar,

* Celal Bayar Üniversitesi, Salihli Meslek Yüksekokulu

1 <http://www.zmo.org.tr/odamiz/bizden.php?kod=495> Gökhan GÜNAYDIN, Başkan, Yönetim Kurulu Adına

2 Bugün hektar sınırlamasında, bir çok aşamadan sonra başa dönmüş gibidir. Son düzenlemelerde Bakanlar Kurulu'na, gerçek kişilerin edinebilecekleri alanın üst sınırını 30 hektara kadar artırabilme yetkisi verilmiştir.

gerek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin köylerde arazi ve emlak almaları memnudur"³.

Bu kanun yaklaşık 80 yıl boyunca karşılıklı olmak ve kanuni kısıtlamalara uymak şartları ile uygulanmıştır.

1984 ve 1986 yıllarında ANAP hükümetleri döneminde 3029 ve 3278 sayılı iki Kanun ile uygulama bu çerçevenin dışına çıkarılmıştır.

1984 yılında çıkarılan 3029 sayılı Yasa ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ve 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesine birer fıkra eklenmiş ve "Yabancı gerçek kişiler, şirketler ve cemiyetlerin, Bakanlar Kurulu kararıyla köyler de dahil, her yerde toprak edinmeleri karşılıklılık ilkesi de kaldırılarak" kabul edilmiştir.

Ancak Anayasa Mahkemesi bu Kanun'u 13 Haziran 1984 gün ve 1984/14 Esas, 1985/7 Karar sayılı kararıyla iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin iptal gerekçelerinden dikkati çeken cümleler aşağıdaki gibidir:

"Şu hale göre çözümlenmesi gereken sorun, yasada boş bırakılmış alanların idarece düzenlenip düzenlenemeyeceği, dolayısıyla yasama yetkisi devrinin söz konusu olup olamayacağı hususuna ilişkin bulunmaktadır. Gerçekten 3029 sayılı Yasa ile Bakanlar Kurulu'na tanınan yetki son derece sınırsızdır ve açık değildir. Yabancıların alacağı arazinin azami miktarı, emlakın adedi, alınma amaçları Bakanlar Kurulu'na verilen yetkinin devamı süresi, satın alınacak arazi ya da emlakın yeri, satın almanın koşulları, devir ve ferağde uygulanacak ilkeler hep yasa ile düzenlenmesi gereken hususlardandır."⁴ Anayasa Mahkemesi'nin yukarıya çok kısa bir kısmını aldığımız uzun gerekçeli kararına rağmen aynı iktidar, 22 Nisan 1986 gün ve 3278 sayılı Yasa'yla, Tapu Kanunu'nun 35. maddesi ve Köy Kanunu'nun 87. maddesine aynı fıkraları eklemek suretiyle, kanun de-

ğişikliğini yinelemiştir⁵. Anayasa Mahkemesi 09.10.1986 gün ve 986/18 Esas, 986/24 Karar sayılı kararıyla, aynı argümanların öne sürüldüğü uzun bir gerekçe ile bu kanunu da iptal etmiştir. İptalin en önemli nedeni belirsizlikler, yetki devri ve karşılıklı olma prensibinden vazgeçme olarak özetlenebilir.

Bu yasalarla; özellikle dışarıdan gelecek sermayeyi teşvik etmek amacıyla yabancılara, Bakanlar Kurulu kararı ile karşılıklı olma kaydı aranmaksızın mülk edinme fırsatı tanınmıştı. Ancak 1984 ve 1986 yıllarında Anayasa Mahkemesi, bu kanunların o uygulamalarını iptal edince, hukuki olarak uygulama yine 1934 yılında çıkarılan kanuna dayalı olarak yürümeye başlamıştır.

III- MÜLK SATIŞI KONUSUNDA YAPILAN SON DÜZENLEMELER VE GETİRDİKLERİ

19 Temmuz 2003 tarihinde 4916 sayılı Yasa'yla bir takım değişiklikler yapılmıştır. 19 Temmuz 2003 gün ve 4916 sayılı "Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun' un 19. maddesiyle, 1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesi yeniden değiştirilip, düzenlenerek, yabancı gerçek ve tüzel kişilere, köyler de dahil olmak üzere toprak edinme hakkı tanınmış ve aynen 1984 ve 1986 yıllarında çıkarılan kanunlarda olduğu gibi, 1924 yılında kabul edilen 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi ve Tapu Kanunu'nun 36. maddesi yürürlükten kaldırılmıştır.

Anayasa Mahkemesi, 14.03.2005 günü, 2003/70 Esas ve 2005/14 Karar sayılı kararıyla, bu düzenlemeleri de iptal etmiştir. Bu karar Resmi Gazete de 26 Nisan 2005 günü yayımlanmış ve karar, gereğinin yayımlanmasından üç ay sonra, 26 Temmuz 2005 tarihi itibarıyla yürürlüğe gir-

3 Bu uygulamada da aynı şekilde başa dönülmüş görüntüsü vardır. Halen yürürlükte olan uygulamaya göre edinilecek emlakın "imar planı" içinde olması gereği, önceden var olan sınırlamanın bugünkü ifadesi olmaktadır.

4 (<http://www.anayasa.gov.tr/KARARLAR/IPTALITIRAZ/K1985/K1985-07.htm>)

5 (<http://www.anayasa.gov.tr/KARARLAR/IPTALITIRAZ/K1986/K1986-24.htm>)

miştir.⁶ Bu üç aylık süre de, yarım kalmış tescil işlemlerinin belirsizlikten kurtulması ve tamamlanması amacıyla tanınmıştır. Ancak iptal kararının yürürlüğe gireceği tarihe kadar satış işlemleri devam etmiştir.

Anayasa Mahkemesinin uzun gerekçeli kararında vurgulanan en önemli husus, mülkiyetin salt bir hukuki işlem olmadığı, devletlerin aynı zamanda egemenlik haklarının da dikkate alınması gerektiğidir. "Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız asli - maddi unsuru, egemenlik ve bağımsızlık simgesidir. Devlet, sahip olduğu üstün kudretine dayanmak suretiyle, ülkede yerleşik olan ve devletin diğer asli maddi unsurunu oluşturan insan topluluğunun güvenliğini ve yararını kollamak ve gözetmek durumundadır."

Bu kanunun tartışmalara açık olan ve Anayasa Mahkemesi tarafından iptal gerekçeleri arasında yer alan en önemli özellikler sıralanacak olursa;

-Bu kanun ile birlikte tüzel kişiliklere de mülk edinebilme hakkı tanınmıştır.

-Yabancı ülkelerin tüzel kişilerine kendi ülkesindeki hakların aynısını tanımıştır.

-Miras yoluyla taşınmaz ediniminde karşılıklı olma kuralı kaldırılmıştır.

-Otuz hektar ile sınırlandırılan gerçek kişilere alım hakkı aynen ticaret şirketlerine de tanınmıştır.

-Köy Kanunu'nun yabancıların mülk edinmesini yasaklayan engeli bu kanun ile kaldırılmıştır.

-Sınırlı ayni haklarla ilgili olarak karşılıklı olma ilkesi kaldırılmıştır.

-Mülk ediniminin usul ve esaslarına yasa metninde yer verilmemiştir.

-Satın almanın amacı, koşulları ve devirde uygulanacak olan usul ve esaslar, yasada belirtilmemiştir.

-Bakanlar Kurulu'na devredilen yetkinin sınırları çizilmemiştir.

-Bu kanunun yabancılar için uygulanmayacağı durumlar net olarak tanımlanmamıştır.

Anayasa Mahkemesi tarafından; iptal kararının yabancılar için "Hiç mal satılamaz" anlamında olmadığı belirtilmiş, bu konuda getirilen yasal güvence ve sınırlamaların yeterli görülmediği ifade edilmiştir⁷.

Iptal ile birlikte daha önce mülk edinmiş olanların durumu hakkında sorun çıkmamıştır. Anayasa Mahkemesi kararları geriye doğru yürümediği ve Anayasamıza göre mülk edinme bir hak olduğu için, daha önce edinilmiş haklar geçerliliğini korumuştur. Kanun iptal edildiğinde Anayasa Mahkemesi 3 aylık süre tanıdığı için yeni düzenleme yapılana kadar mülk edinmiş olanlar mevcut haklarını kullanabilmişlerdir.

Satış işlemleri devam ederken, Anayasa Mahkemesi'nin ısrarlı iptal gerekçelerini göz önüne alan ve Adalet, Maliye, Bayındırlık ve İskan, Dışişleri ve İçişleri Bakanlıkları, Genelkurmay Başkanlığı ve Milli İstihbarat Teşkilatı (MİT) Müsteşarlığı temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından hazırlanan kanun taslağı, Meclis tarafından 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı kararla yasalaştırılmıştır.

Kanun, yabancılar mülk satışına kesin sınırlar getirmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler için öncelikle karşılıklı olma prensibi yeniden getirilmiştir. Ayrıca kanuni sınırlamalara uymak kaydı yeniden hayata geçmiştir. Yabancı kişiler edinecekleri mülkleri, imar planı olan yerlerden alabileceklerdir. Arazi veya köylerde mülk edinimi zorlaştırılmıştır. Eskiden 30 hektar olan miktar ise azaltılarak yürürlüğe girmiştir. Yabancı uyruklu bir gerçek kişi, ülke genelinde en fazla 2,5 hektar yer alabilecektir. Bakanlar Kurulu'na, bu rakamı 30 hektara kadar artırma yetkisi verilmiştir.

6 (<http://www.anayasa.gov.tr/KARARLAR/IPTALITIRAZ/K2005/K2005-14.htm>)

7 İzmir Ticaret Odası, Araştırma ve Meslekleri Geliştirme Müdürlüğü, Ar&Ge Bülten, Ağustos 2005,s:12.

Şirketlerin mülk edinimi ise biraz daha zorlaştırılmıştır. Yabancı ticari şirketler için karşılıklı olma ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının da uygun görüşünü alma kuralı getirilmiştir. Ancak "Uygun görüş"ün nasıl alınacağı, hangi kurumların ilgili olduklarının nasıl belirleneceği konusu önemlidir. Önceki iptal gerekçelerine dikkat edilirse; ayrıntıların kesin olarak belirlenememesi de Anayasa Mahkemesi'nin iptal gerekçesini oluşturmaktaydı. Sadece ticaret şirketlerine turizm, sanayi ve teknoloji ile ilgili olmak kaydıyla arazi sahibi olma hakkı tanınmıştır. Bunun dışında, yabancılar ile yabancı ticaret şirketleri dışındaki vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk ve cemaatlar, Türkiye'de taşınmaz alamayacak ve kendileri lehine sınırlı aynı hak tesis edilemeyecektir⁸. Arazinin de belirlenen bölgeler ve organize sanayi bölgelerinde olması gibi şartlar getirilmiştir.

Kanun, yabancıların toplam olarak herhangi bir il bazında satın alabilecekleri mülk miktarının o ilin yüzölçümünün binde beşini geçmemesi şeklinde sınırlama yapma yetkisini de Bakanlar Kurulu'na vermiştir. Ayrıca bu kanun tasarısı ile tapu ve mülk edinme literatürüne özel koruma bölgeleri, stratejik bölgeler ve hassas bölgeler gibi kavramlar da girmiştir. Bu tür özelliklere sahip olduğu Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen bölgelerde yabancılar mülk edinemeyecektir.

IV- UYGULAMA ETRAFINDA YAPILAN TARTIŞMALAR

Genel olarak yabancıların mülk edinimi ile ilgili tartışmalar, siyasal (egemenlik hakları), kültürel (dini, sosyal, milliyetçi duygular), ekonomik (yabancı kaynak girişi, turizm ve inşaat) çerçeve de yapılmaktadır.

Entegre hale gelen dünyada mülk ve kişi hareketlerinin önlenemeyeceğini öne süren görüş taraftarlarına göre Türkler, Avrupa ülkeleri, Al-

manyalı ve Amerika başta olmak üzere bir çok yerde mülk sahibi olurlarken, bunun aksini yasaklamak mantıklı değildir. Ayrıca özellikle emlak piyasasında çalışanlar bu piyasaya girecek olan taze paranın piyasayı hareketlendireceği inancıyla taraf olmaktadır.

Olayın nitelik yönüne dikkat çekenlerin yaklaşımları da farklı bir bakış açısı kazandırmış durumdadır. Emlak satmak isterken ülkeyi değersiz emlak çöplüğüne çevirme tehlikesi de söz konusudur. İspanya'da yabancılar mülk satmak için çok değerli ve özel olarak yapılmış villalar söz konusu iken, ülkemizde 1970'lerde kıyı yağmacılığına yol açan bir anlayışla, kıyı şeridinde hızlı bir şekilde yapılacak olan niteliksiz villaların fazla gelir getirmeyeceği gibi, değersizleşmeye de yol açacağını öne sürenler de vardır⁹.

İlginç olan bir yaklaşım da tur operatörlerine aittir. Genel olarak tur organize eden kesimler yabancılar mülk satışının uzun vadede tur organizasyonlarının azalmasına yol açmasından duydukları endişe ile mülk satışına soğuk bakmaktadırlar. Yabancılar mülk satışı trendi, paket turların bazı ürün gruplarına olan ilgisini azaltacaktır¹⁰.

Yabancılar mülk satışının uzun vadede turizm gelirlerini azaltacağı ve ikinci konutların bol miktarda yapılması ile turistik yerlerin cazibesini yitireceği tezi de işlenmektedir. Bu konuda turizmcilerin ciddi endişeleri vardır. Kuşadası'nın sadece bu nedenle bazı tur operatörlerinin listesinden çıkarıldığı iddia edilmektedir¹¹.

Ayrıca kıyı bölgelerinde mülk satın alan yabancıların, kendi ülkelerindeki vatandaşlarına bu mülkleri pansiyon olarak kiraya vererek, haksız ve vergisi ödenmeyen gelir elde ettikleri ve bu gelirin doğrudan bizim üzerimizden ama bize asla faydası dokunmadan geçip gittiği iddiaları da mevcuttur.

8 Reuters, http://www.isbank.com.tr/reuters-haber-detay.asp?Document_Header=nSEN923573.

9 Turizm Gazetesi, 21.03.2005, [turizm gazetesesi.com](http://www.turizm gazetesesi.com), <http://www.turizm gazetesesi.com/news/news.aspx?id=2070>

10 Turizm Gazetesi, 11.05.2005, [turizm gazetesesi.com](http://www.turizm gazetesesi.com), <http://www.turizm gazetesesi.com/article/article.aspx?id=21942>.

11 (<http://www.turizm gazetesesi.com/articles/article.aspx?id=21942>)

Bu konuda bilimsel olarak yapılmış çalışmalar da bazı sakıncaları günyüzüne çıkarmış bulunmaktadır. Ortadoğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) Mimarlık Fakültesi'nce, Antalya'nın Kaş İlçesi'ne bağlı Kalkan Beldesi'nde yapılan araştırma; yabancılara mülk satışının, turizm gelirlerinin yurtdışına yönelmesinin yanında, nitelikli iş gücünün, temizlikçilik gibi ikincil iş gücüne dönüşmesine kadar bir çok olumsuzluğunu ortaya çıkarmıştır. ODTÜ heyetinin yaptığı araştırma ve incelemeler sonucunda hazırlanan raporda, yabancılara mülk satışının, Türkiye'nin en önemli döviz kaynağı olan turizm sektörünü tehdit etmeye başladığı tespit edilmiştir. Satışların bu şekilde devam etmesi halinde, Türk nüfusunun turizm bölgelerini terk etmek zorunda kalacağı uyarısı yapılmıştır¹². Tartışmalar, komplo senaryoları ile birlikte devam edip giderken, bazı bölgelerde belli kesim yabancılara yığıldıkları ve sürekli mülk aldıkları iddiaları da dile getirilmiştir. Bunların en başında Hatay bölgesi ile ilgili olan uyarılar gelmektedir. Bir diğer uyarı ise Ermenistan sınırı ile ilgilidir. Örneğin Kars'ta Türk- Ermeni İşadamları Konseyi'nin kurulmasından beri, önemli miktarda arazinin Ermeni uyruklular tarafından satın alındığı iddiaları vardır. Keza GAP bölgesinde İsraillilerin el altından yer aldıkları iddiaları da söz konusudur¹³.

V- GÜNÜMÜZE KADAR YAPILAN SATIŞ RAKAMLARI

Kamu otoritesine ait makam ve kişilerin yaptığı açıklamalar ve ortaya koyduğu rakamlar ise, iddiaların yeterli delillere dayanmadığı şüphesini uyandırmaktadır. Aşağıda tablolar halinde verilen rakamlar, Tapu Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Şinasi Bayraktar'ın bir radyo programındaki konuşmasından derlenmiştir¹⁴. Bu konuşma

metni bir medya dosyası olarak genel müdürlüğün internet sayfalarında yayımlanmıştır¹⁵.

Tablo 1: 19 Temmuz 2003'ten açıklamanın yapıldığı 29 Temmuz 2006'ya kadar en çok mülk satın alanların tabi oldukları 10 ülke

ÜLKE (İlk 10'a Girenler)	TAŞINMAZ SAYISI
İngiltere	6.706
Almanya	3.901
İrlanda	1.312
Hollanda	1.079
Norveç	462
Danimarka	953
Yunanistan	442
Belçika	424
Avusturya	402
ABD	208
Toplam	15.889

Kaynak: <http://www.aksiyon.com.tr/detay.php?id=22684> ile <http://www.aygazete.com/?25159>.

Tablo 2: 19 Temmuz 2003'ten 29 Temmuz 2006'ya kadar en çok mülkün satın alındığı 10 il

İL (İlk 10'a Girenler)	TAŞINMAZ SAYISI
Antalya	5.566
Muğla	3.398
Aydın	3.035
İstanbul	1.463
İzmir	722
Mersin	449
Hatay	410
Bursa	292
Ankara	206
Balıkesir	133
Toplam	16.274

Kaynak: <http://www.aksiyon.com.tr/detay.php?id>

12 Çağatay KESKİNOK, Nimet ÖZGÖNÜL, Neriman Şahin GÜÇHAN, Kalkan'ın Gelişme ve Koruma Sorunları - Tehditler, Olanaklar ve Çözüm Önerileri, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2005/1, Sayı:31, s:87-104

13 SÖZÜN ARDI / Çetin ORANLI <http://www.merhabagazetesi.com.tr/arsiv/2005/02/27/g2.htm>.

14 ve <http://www.aksiyon.com.tr/detay.php?id=22684> ile <http://www.aygazete.com/?25159> adreslerinden (29.07.2006)

15 Ayrıca bkz: Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu'nun 2006/1 sayılı 06.02.2006 tarihli, Yabancı Uyruklular Gerçek Kişiler ile Yabancı Ülkelerde Kurulan Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinmeleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu (http://www.cankaya.gov.tr/tr_html/DDK/yte.htm)

=22684 ile <http://www.aygazete.com/?25159>

Tablo 3: Yabancı Uyruklulara Satılan Mülkler (1934-2005)

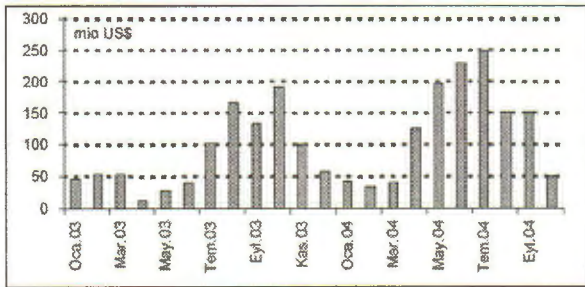
ÜLKE (İlk 10'a Girenler)	TAŞINMAZ SAYISI
Almanya	13.191
Yunanistan*	12.407
İngiltere	9.014
Suriye**	4.633
Hollanda	2.164
İrlanda	1.454
Avusturya	1.141
ABD	1.069
KKTC	1.044
İtalya	1.033
Toplam	47.150

* 11 bin 384 adedi Türk asıllı Yunanlılara aittir

** 1939 yılında Hatay'ın Türkiye'ye geçmesi ile Hataylıların bir kısmı Suriye bir kısmı Türk vatandaşları oldular. Bu toprakların 241.000 dönümü Suriye vatandaşlarıdır. Maliye hazinesine geçmiştir ve tasarruf edilmektedir.

Kaynak: <http://www.aksiyon.com.tr/detay.php?id=22684> ile <http://www.aygazete.com/?25159>

Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Alımları:



Kaynak: Dışbank Ekonomik Araştırmalar, MakrOdak, "İnşaat sektöründe Umutlar Bir başka Bahara", s:22

Tablodaki iniş çıkışlar Türkiye'deki yabancılara mülk satışı konusu ile aynı senkronik hareketi ifade etmesi bakımından manidar bulunmuştur.

Bu dönemde yabancıların edindiği arsa adedi 2 bin 931, bina veya meskenli arsa ve arazi adedi 811, bağımsız bölüm adedi de 12 bin 100 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa, arazi ve bağımsız bölümlerin toplam büyüklüğü ise 9 milyon 584 bin metrekare'dir. Bir diğer ifade ile yabancılar İstanbul'un Adalar İlçesi'nin toplam yüzölçümüne yakın miktarda bir alan satın almışlardır¹⁶.

TCMB'nin ödemeler dengesi istatistiklerine göre, yabancıların Türkiye'de satın aldıkları gayrimenkullerin bedeli 2003 yılının tamamında 1 milyar dolar seviyesinde iken, 2004 yılının ilk 10 ayında 1.3 milyar dolara çıkmıştır¹⁷. Son günlerde özellikle Hatay toprakları konusunda konuşulanların tamamen spekülasyon olduğu, hükümet ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından çeşitli rakamlar ortaya konularak ifade edilmeye çalışılmaktadır. Buna göre nüfus mübadelesinden önce, şu anda Suriye vatandaşı olan kişilere ait toprakların Suriye vatandaşlarınca alındığı izlenimi giderek güç kazanmaktadır.

Çeşitli senaryolar ve endişeli yaklaşımlara rağmen, kamu otoriteleri ve özellikle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, yayınladıkları çeşitli rakamlarla, piyasada yer alan söylentilerin yanlışlığını ortaya koymaya çalışmaktadırlar. Hükümet ve bürokratik birimlere göre telaşa gerek olmadığı vurgulanmaktadır.

VI-SONUÇ VE ÖNERİLER

Yabancılar mülk satışının doğrudan milliyetçi ve dini-sosyal kaygı ve gerekçelerle engellenebilmesi, entegre olmaya çalıştığımız oluşumlar açısından mümkün görünmemektedir. Ancak bu konuda akılcı çözümler üretilebilir. Örneğin Avrupa Adalet Divanı bir kararında; "Arazinin satın alınması konusundaki ulusal mevzuatın, üye devletler uyrukları için yerleşme serbestisi ile sermayenin serbest dolaşımı hakkındaki anlaşma hükümlerine uyumlu olması temel esastır" şeklin-

16 http://www.cnnturk.com.tr/EKONOMI/GENEL/haber_detay.asp?PID=40&haberID=135358.

17 Dışbank Ekonomik Araştırmalar, MakrOdak, "İnşaat sektöründe Umutlar Bir başka Bahara", s:22.

de bir hüküm getirmiştir¹⁸. Ülke olarak sınırlama getirme gerekçemizin esasını bu kararda geçen görüşler oluşturabilir. Buna göre, özellikle Avrupa Birliği üyesi ülke vatandaşlarının mülk edinme hakkını, serbest dolaşma hakları ile birlikte ele alarak yeni bir bakış açısı kazandırılabilir. Serbest dolaşım haklarından yararlanmayı karşılıklı olma prensibi gibi uygulayarak, serbest dolaşma sınırlı veya askıda kaldığı sürece, mülk edinmenin de sınırlı veya askıda kalmasını doğuracak bir düzenleme yapılabilir. Serbest dolaşma hakkının daha uzun süre sürüncemede kalacağı göz önünde olmakla, yabancıların mülk edinme hakkının da aynı şekilde sürüncemede bırakılması bir politika olarak uygulanabilir. Bu ise uzun dönemli bir kısıtlama demektir ki, ülke içinde endişe taşıyan veya yabancıların mülk edinmesine karşı olan kesimlerin de endişeleri bir bakıma giderilmiş - ötelenmiş olacaktır.

AB vatandaşları için mülk edinme hakkı, tam üyelik şartına bağlı olarak kısıtlanabilir¹⁹. Tam üyelik müzakerelerinde pazarlık konusu yapılabilecek bu tür bir kısıtlama, eğer uzun dönemde AB üyeliği gerçekleşmeyecek olursa, bir açıdan bu konuda endişeleri olanları rahatlatacaktır.

Mülk edinmenin eşit bir temele oturabilmesi için, karşılıklı olma prensibine yeni bir boyut kazandırılabilir. Bu da hukuki karşılıklı olma prensibinin yanında, ekonomik karşılıklılık prensibinin yerleştirilmesidir. Yabancıların mülk edin-

mesinde, yeni bir bakış açısı olarak ekonomik karşılıklılık, "eşit ülke ilkesi" geliştirebilir.

Kabul edilmelidir ki, ekonomik güçleri ve gelir seviyeleri tamamen dengesiz olan halkların karşılaşmalarında, gelir düzeyi düşük olan, ekonomik gücü zayıf olan kesim kaybetmeye mahkumdur. Yani AB, Amerika veya gelişmiş bir başka ülkeden bir kişinin, Türkiye'de mevcut fiyat seviyeleri göz önüne alındığında, mülk sahibi olması, kendi ülkesine göre daha kolaydır. Fakat tersi bir durum, yani Türkiye'den birinin ilgili ülkelerde mülk sahibi olması ise daha zordur. Hem mülk fiyatları, hem de milli gelir düzeyleri açısından bakıldığında, büyük bir eşitsizliğin olduğu ortadadır. Bu nedenle parasal olarak güçlü olan kesimin kolayca mülk edinebileceği bir ortamda, mülklerin oransal olarak çok ucuza gitmesi sonucu doğacağından, uzun dönemde bundan zarar görme ihtimali vardır. Yabancıların mülk edinimlerinde, ülkelerin para birimlerinin ve ülkeler arası fiyatlar genel seviyesinin, kişi başına düşen milli gelir seviyesinin karşılıklı olarak aynı olması şartı getirilebilir. Bu durum aynı zamanda gerçek, adil rekabet ortamının oluşması açısından da gereklidir.

Düzenlemeler yapılırken; teknik olarak, belli yığılmaları veya ele geçirme olarak yorumlanabilecek çabaları engelleyebilecek esnek, dinamik ve sonuçları iyi araştırılmış uygulamalara ihtiyaç vardır.

18 Hidayet MAT, Maliye ve Sigorta Yorumları, 1 Şubat 2006, s:137 sayı:457.

19 Kemal BAŞLAR, Avrupa Birliğine Katılım Sürecinde Türk Anayasasının Uyumlaştırılması Sorunu, Turkish Weekly, Ocak 2005, s:16.