

Yabancılara Gayrimenkul Satışı

Nurel KILIÇ



4916 sayılı Kanunla Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde değişiklik yapılarak, 19 Temmuz 2003 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde taşınmaz edinmelerine olanak tanınmıştır.

Yabancıların Türkiye'de gayrimenkul edinmelerine olanak sağlayan yasa, Avrupa Birliği'ne uyum çerçevesinde çıkartılmıştır.

Yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bulunan tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinebilmeleri için, bu kişilerin ikamet ettikleri ülkelerin de Türk vatandaşlarına aynı olanağı tanımış olması gerekmektedir.

“Karşılıklılık prensibi” olarak adlandırılan bu uygulama ile Türk vatandaşlarının taşınmaz edinebilmelerine ilişkin yasal düzenlemenin ilgili yabancı ülke mevzuatında mevcut olması ve ayrıca fiilen uygulanabilir olması şartı aranmaktadır.

Yasanın çıktığı 19 Temmuz 2003 tarihinden bu yana iki yılda yabancıların ülkemizde mülk edinmesi sonucu 2.3 milyar dolar gelir elde edildiği belirtilmiştir.

Yabancılar, ülkemizde yeni yasanın ardından 2 yılda 15 bin 842 adet mülk satın almıştır.

Türkiye'de gayrimenkul alan yabancıların gayrimenkul tercihi İstanbul ve Antalya'da yoğunlaşmaktadır.

Antalya'da bugüne kadar 44 ülkeden 13 bin 249 yabancı, 10 bin 79 gayrimenkul satın almıştır.





Bölgede toplam 3 milyon 159 bin 269 metrekare arazi-arsa, bina meskenli arsa ve daire alanı, yabancıların mülkiyetine geçerken, bunların 1 milyon 491 bin 445 metrekaresine Almanlar sahip olmuştur.

2001'de 455, 2002'de 783, 2003'te 1.066 yabancıların mülk satın aldığı Antalya'da, geçen yıl sayı 1.802 olarak gerçekleşmiştir. Bu yılın ilk 6 ayında ise 700 yabancıya satış gerçekleşirken, bunların 450'si Alanya'yı tercih etmiştir.

Yabancılar, bölgede en çok Alanya, Manavgat ile Antalya ve Kaş'tan mülk edinmiştir. Gayrimenkullerin yarısının mülkiyetine ise Almanlar sahip olmuştur.

Anayasa Mahkemesi tarafından; yabancılar gayrimenkul satışına izin veren yasa, 15 Mart 2005 tarihinde iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi, yabancılar taşınmaz satışını düzenleyen yasa'yı "getirilen yasal güvenceler ve sınırlamaları" yeterli görmediği için iptal ettiğini açıklamıştır.

İptal kararı, gerekçeli kararın Resmi Gazete'de yayımlanmasından üç ay sonra yürürlüğe girmiştir



İptal kararı; yasanın çıkmasından bu yana yapılan satışları etkilemeyecektir.

Hatta Anayasa Mahkemesi'nin "yürütmenin durdurulması kararı vermemesi" nedeniyle iptal kararı yürürlüğe girene kadar satışlar yapılmıştır.



Bu süre içinde TBMM, iptal gerekçeleri doğrultusunda, yabancılar taşınmaz mal şansının koşullarını belirleyecek yeni bir yasa çıkararak yabancılar taşınmaz satışının devam etmesini sağlayabilecektir.

Ancak Anayasa Mahkemesi'nin bir daha iptal etmemesi için yeni yasada yabancılar taşınmaz satışının zorlaştırılması ve yeni sınırlar getirilmesi beklenmekte.

Özellikle askeri bölgelere yakın yerlerde ve sınır illerinde yabancılar mülk satışında son dönemde çıkan tartışmalar nedeniyle bu bölgeler için mülk satışına yeni kısıtlamalar gelmesi muhtemeldir.

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

İptal edilen düzenleme, karşılıklı olmak, yani aynı hakkın Türkiye'de taşınmaz satın almak isteyen yabancıların vatandaşı olduğu ülkenin de Türk vatandaşlarına bu hakkı



tanınması şartıyla yabancı gerçek kişilerin ve tüzel kişiliğe sahip ticari şirketlerin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde taşınmaz edinebileceklerini öngörmektedir.

Düzenleme, 30 hektardan fazla taşınmaz edinilebilmesini ise Bakanlar Kurulu'nun iznine tabi kılmaktadır.

İptal edilen madde neleri değiştirmişti?

Yabancılara taşınmaz satışını düzenleyen 2003 tarihli yasayla getirilen yenilikler şöyleydi:

- F Eski yasaya göre yabancılar 30 hektardan fazla taşınmaz mal edinemiyordu. İptal edilen yeni yasa hükmü ile Bakanlar Kurulu'nun izniyle bu miktarın üzerindeki taşınmaz satışı mümkün hale gelmişti.
- F Önceki düzenlemeye göre tüzel kişiler hiçbir şekilde taşınmaz mal edinemiyorlardı. İptal edilen düzenleme ise gerçek kişilerin yanısıra ticari nitelikteki yabancı tüzel kişilere, yani şirketlere de Türkiye'de taşınmaz edinme hakkı vermişti.
- F Önceki düzenlemeye göre köylerde ve meralarda yabancılar hiçbir şekilde taşınmaz mal edinemezken iptal edilen yasa, köylerde ve meralarda da yabancıların taşınmaz mal edinmesine olanak sağlamıştı.
- F Ayrıca, yeni düzenlemede miras kalan taşınmazların bedellerinin kanuni mirasçılara verilebilmesi sağlanmıştı.

Yabancıların mülk edinmesi ile ilgili bazı ülkelere yönelik sınırlamalar ise hâlâ devam etmektedir.

Dubai, Kuveyt, Suudi Arabistan, Birleşik Arap Emirlikleri vatandaşlarının Türkiye'de

Türkiye'de mülk edinme olanağı ortadan kalkan yabancılar, yeni yasayı bekliyor. Bakanlar Kurulu'nda imzada bulunan tasarı, yabancıların edinebileceği taşınmaz büyüklüğünü 10 bin metrekareyle sınırlandırıyor.

mülk edinmesine izin verilmemektedir.

Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra 3 ay içinde yabancıya mülk satışını düzenleyen yeni

bir yasa hazırlanamayınca Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı yürürlüğe girmiştir.

Tapu dairelerinde yabancılar mülk satışı ile birlikte yabancılar mülk satış işlemleri de durdurulmuştur.

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının yürürlüğe girmesiyle birlikte Türkiye'de mülk edinme imkanı ortadan kalkan yabancılar, yeni yasayı beklemektedir.



Anayasa Mahkemesi'nin 14 Mart 2005 tarihinde Tapu Kanunu'nun yabancılara mülk satışının önündeki engelleri kaldıran hükmünü iptal etmesinin ardından hazırlanan kanun taslağı, Bakanlar Kurulu'nda imzaya sunulmuştur.

Tasarıya göre;

- √ Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılan taşınmazları alabileceklerdir.
- √ Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranacaktır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazların ve sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü, 10 bin metrekareyi geçemeyecektir.
- √ Bakanlar Kurulu, bu miktarı üç katına kadar artıracaktır. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ise karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak koşulunun yanısıra, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının uygun görüşü alınarak, Türkiye'de en fazla 50 bin metrekare yüzölçümlü taşınmaz sahibi olabilecektir.

Geçen yıl 15.5 milyar dolar olan cari işlemler açığının finansman kalemlerinden birini oluşturan, yurtdışındaki yerleşiklerin Türkiye'deki gayrimenkul alımları 1.343 milyar dolar olarak gerçekleşti.

Yabancılara gayrimenkul satışına izin veren yasa ile yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul taleplerinde gözle görülür bir artış gözlenmişti.

Ancak iptal kararı ile yabancı sermayenin ülkemizi tercih etmesinin önünün kesildiği kanaatini taşıyoruz.

Çünkü, inşaat sektörü, ülkemizde yan sanayileri desteklemesi ve başta ticaret sektörü ve imalat sanayi olmak üzere diğer birçok sektörler ile girdi-çıkı ilişkisi olması nedeniyle sosyal ve ekonomik kalkınmanın önemli unsurlarından biridir.



İnşaat sektöründeki büyüme iç talepteki canlanmayı gösteren en önemli göstergelerden biridir.

Bu nedenle iptal edilen maddenin daha kapsamlı düzenlenmesi gerektiği düşüncesindeyiz.

Son zamanlarda mülk edinen yabancıların yaş profili incelendiğinde büyük ölçüde 50 yaşın üzerindeki kişilerin gayrimenkul aldıkları görülebilecektir.

Yeni düzenleme yapılmazsa yabancıların illegal yöntemlerle mal sahibi olmaya çalışacağı da unutulmamalıdır.