

**YABANCILARA TOPRAK SATIŞI:
NEO-LİBERALİZMİN KISKACINDA TÜRKiYE TOPRAKLARI
Kitapçık**

ISBN: 975-89-175-4

**Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası yayınıdır.
Eylül 2006, Ankara**

İletişim:

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Genel Merkez
Sümer 1 Sokak No: 12/10 06440 Kızılay/ ANKARA
Tel: 0.312 232 57 77 Fax: 0.312 230 85 74
e-posta: hkmo@hkmo.org.tr

Baskı: İşkur Matbaacılık Kağ. San. ve Tic. Ltd. Şti.
Sümer 1 Sokak No: 12/A 06440 Kızılay/Ankara
Tel: 0.312 230 12 46 - 231 34 94 Fax: 0.312 230 47 19

Kapak Tasarım: İşkur Matbaacılık Ltd. Şti.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	5
GİRİŞ	8
TANIMLAR	10
TAŞINMAZ	10
AYNI HAK	10
KADASTRO	11
MÜLKİYET	11
TAPU	11
YABANCI	12
KARŞILIKLILIK İLKESİ	12
YABANCILARA TOPRAK SATIŞINDA TARİHSEL SÜREÇ	13
A. CUMHURİYET ÖNCESİ DÖNEM	13
B. CUMHURİYET DÖNEMİ	16
C. 1980 SONRASI DÖNEM	17
1984 SONRASI YABANCILARA TOPRAK SATIŞI	19
3029 Sayılı Kanun, 21.6.1984	19
3278 Sayılı Kanun, 22.04.1986	20
4916 Sayılı Kanun, 03.07.2003	20
5444 Sayılı Kanun, 29.12.2005	21
YABANCI UYRUKLULARIN TÜRKİYE'DE EDİNDİKLERİ TAŞINMAZ MİKTARI	25
A. Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişiler	26
B. Doğrudan Yabancı Yatırımlar	29
YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞINI DÜZENLEYEN MEVZUAT	31
YABANCILARA TOPRAK SATIŞININ SAKINCALARI	32
SONUÇ	33
HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI GÖRÜŞÜ	35

ÖNSÖZ

Neo-liberalizmin savunucuları, 1970'lerin başından itibaren bütün dünyaya ancak kendi önerilerini yaşama geçirdikleri takdirde refah düzeyine ulaşabileceklerini ya da refah sahibi iseler bu şekilde refahı sürdürebileceklerini öğütlemektedirler. Modernleşmenin ve kalkınmanın reçetesi, uluslararası kredi kuruluşları tarafından yazılmaktadır. Dünya Bankası (DB) ve Uluslararası Para Fonunun (IMF) başını çektiği bu uluslararası kredi kuruluşları, gelişmekte olan ülkelerin iktisadi darboğazı aşmaları ve yatırım yapmalarını sağlayacak dış borcu temin etmekte; bunun karşılığında ülkelerin verilen ödevleri yerine getirmelerini istemektedir. Bu ödevler, gelişmekte olan ülkelerde devletin piyasadan çekilmesi ve serbest piyasa ekonomisine geçilmesi temelinde şekillenmektedir. Özetle, dış borç karşılığı dayatılan yeniden yapılanma süreci ile bu ödevler hayata geçirilmektedir. Yeniden yapılanma süreci, ülkelerin sadece ekonomik yapılarını değil, sosyal, kültürel ve politik yapılarını da değiştirmektedir.

Alınan dış borçlara karşılık gerçekleştirilen yeniden yapılanma sürecinde gelişmekte olan ülkelerde devletin piyasadan çekilmesi ile oluşan ve güdük kalmış ulusal özel sektörün dolduramadığı altyapı yatırımlarındaki boşluk uluslararası dev şirketlerin iştahının nedenidir. Bunun sonucunda, küreselleşme adı altında uluslararası tekelci kapitalizmin-emperyalizmin lehine sermayenin serbest dolaşımının önündeki engeller teker teker kaldırılmaktadır.

Bu anlayış içerisinde meşruluk kazanan, dış borç karşılığı yaptırımlarla hayata geçirilen az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin sisteme entegrasyonu bu şekilde sağlanmaktadır.

Neo-liberal politikaların Türkiye'ye yansması 24 Ocak Kararlarıdır. 1970'li yıllarda uygulanan kalkınma politikaları emperyalist ülkeler tarafından yıpratılmış ve geçerliliği kaybettirilmiştir. Böylece, Türkiye uluslararası ekonomik sisteme entegre olmaya zorlanan ve dış borca bağımlı bir ülke konumuna sokulmuştur.

Yabancılar toprak satışı da bu dönemde uygulanan dayatma politikalarının bir uzantısıdır ve kapitalizmin geldiği yeni aşama ile ayrı bir önem kazanmıştır. Yabancılar toprak satışı, toprak ve mülkiyet unsurları üzerinde yükselen bir konudur. Toprağın kıt bir doğal kaynak olarak değeri her geçen gün artmaktadır. Toprak, mülkiyet ile birlikte ele alındığında bağımsızlık ve özgürlüğün simgesidir. Yabancılar toprak satışı, emperyalizmin yayılcı politikalarının bir parçası olarak karşımıza çıkmaktadır.

1984 yılından günümüze kadar iktidarlar değişse de gündemden düşmeyen yabancılar toprak satışı hakkında var olan bilgi kirliliğini engellemek ve birinci el doğru bilginin halka aktarılması amacı ile Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası olarak elinizde bulunan kitapçığı hazırladık.

Emek ve katkı veren kişi ve kuruluşlara teşekkür ederiz.

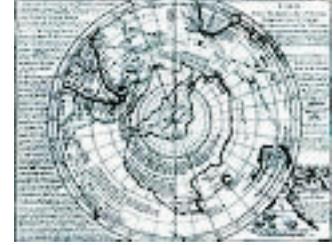
Üyelerimizin ve kamuoyunun bilgisine sunarız.

A. Fahri ÖZTEN

Yönetim Kurulu adına
Yönetim Kurulu Başkanı

Harita ve Kadastro Mühendisliği (Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği),

- Yer yuvarının geometrisinin belirlenmesi ve yer yuvarı üzerinde bulunan tüm objelerin birbirleriyle olan geometrik, sayısal, anlamsal ilişkilerin kurulması ve bu bilgilerin ilgili diğer mühendislik ve sosyal bilimler alanlarına sunulması işlerini yüklenen bir bilim dalıdır.
- Çizgisel ve sayısal harita yapımı, kadastro ve mülkiyet uygulamaları, kentsel, kırsal arazi ve arsa düzenlemeleri, kamulaştırma projeleri, taşınmaz değerlendirme, içme suyu ve kanalizasyon projeleri, coğrafi-kent bilgi sistemleri, her türlü projelerin araziye uygulama işleri (aplikasyon) gibi konularda hizmet üreten temel mühendislik disiplini olup, anılan hizmetler; ilgili yasa ve yönetmelikler gereği çalışma alanlarını oluşturmaktadır.



Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası,

- 1954 yılında Anayasanın 135. maddesi ve 6235 sayılı Türk Mühendis Mimar Odaları Birliği Yasası ile kurulmuş olup,
- “Mesleğin genel çıkarlara uygun olarak gelişmesini sağlamak; meslek disiplini ve ahlakını korumak; kamunun ve ülkenin çıkarlarının korunmasında, tarımsal ve sınaî üretimin artırılmasında ülkenin sanatsal ve teknik kalkınmasında gerekli gördüğü girişim ve etkinliklerde bulunmak” görev ve sorumluluğu,
- Anayasadan ve üyelerinden aldığı güç, Mesleki- Demokratik Kitle Örgütü olmanın bilinci, elli yıllık geçmişinin verdiği deneyim ile kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olarak,

TOPLUMSAL BİR DEĞER OLAN TOPRAĞIN KISA DÖNEMLİ EKONOMİK ÇIKARLAR İÇİN YABANCI SERMAYEYE PEŞKEŞ ÇEKİLMESİNE KARŞI ÇIKMAKTADIR.

GİRİŞ

Toprak,

Bir materyal olarak,

- Mineral ve organik maddelerin ayrışması sonucu oluşan, yeryüzünü ince bir tabaka halinde kaplayan canlı ve doğal bir kaynaktır.

Bir arazi varlığı olarak,

- Yeraltı zenginliklerinin yatağı, taşınmaz mal olarak zenginlik ve servetin gerçek kaynağıdır. Önceden sadece bir materyal olarak görülen toprak, bir arazi varlığı olarak değer kazanmasından sonra mülkiyete konu olmuştur.

Temel ekonomik kaynak olarak tarih boyunca bir hâkimiyet unsuru ve çatışmanın nedeni olmuştur.

Üretilmeyen kıt doğal bir kaynak olarak toprak; tarımsal, endüstriyel, ekonomik ve ulusal açıdan öneme sahiptir¹.

Nüfus artışına ve kıtlığın artmasına bağlı olarak değeri her geçen gün artmaktadır.



TOPRAK, ÖZGÜRLÜK VE BAĞIMSIZLIĞIN SİMGESİDİR!

¹ Ayrıntılı bilgi için Bahtiyar Metin, <http://www.toprakforum.com/downloads/ToprakNedir.pdf>, Erişim Tarihi: 10.07.2006

Türkiye Topraklarının Dağılımı

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre ülkemizin genel toprak dağılımı aşağıdaki tablodaki² gibidir.



Türkiye'nin yüzölçümü
769.604 km²'dir

Arazi Cinsi	Yüzölçümü (dekar = dönüm)	Yüzölçümü (dekar = dönüm)
Yerleşim Alanları		668.819.924
Tarla (Toplam)		152.376.357
Sulanan Arazi	36.171.198	
Sulanmayan Arazi	116.205.159	
Sebze ve Çiçek Bahçeleri		5.867.005
Meyve ve Diğer Uzun Ömürlü Bitkiler		23.891.026
Kavaklık – Söğütlük		1.973.562
Tarıma Elverişli Olup, Kullanılmayan Arazi		19.443.399
Daimi Çayır		14.493.128
Nadas		37.459.577
Mera (otlak) Arazisi		131.673.745
Koruluk ve Orman Arazisi (Funda-Maki dahil)		184.846.478
Tarıma Elverişsiz Arazi (Taşlık, Bataklik, Çorak Arazi)		76.650.059
Köy Yerleşim Yeri Arazisi		20.145.588

² TÜİK 2001 Genel Tarım Sayımı İstatistikî Sonuçları, www.tuik.gov.tr

TANIMLAR

TAŞINMAZ

Taşınmaz mal kavramı, Osmanlıca “gayrimenkul mal” kavramının Türkçedeki karşılığıdır. “Taşınmaz mal” yerine de kısaca “taşınmaz” ifadesi kullanılmaktadır.

Taşınmaz mal, yerinde sabit olan ya da yeri değiştirildiğinde özellikleri de kısmen değişen mallardır. Bu anlamda taşınmazlar; bina, arsa ve arazi diye gruplandırılır.

Taşınmaz malların en büyük özelliği sınırlarının ve sahiplerinin olmasıdır. Taşınmaz sınırı arazide işaretlerle diğer kişilere karşı; kadastro haritası ile de hukuki anlamda ileri sürülerek sahipleri tarafından gözetlenir, gerçek koruyucusu ise Devlettir.

AYNI HAK

Taşınır ve taşınmaz mallar gibi fiziksel varlığı olan, gözle görülüp elle tutulabilen maddi mallar üzerindeki mutlak haklardır. Mutlak haklar, sahibine en geniş yetkileri veren herkese karşı ileri sürülebilen ve herkesin uymakla yükümlü olduğu haklardır.

Aynı haklar iki çeşittir:

a. Mülkiyet Hakkı: Sahibine hukuk düzeninin sınırları içinde maddi malı kullanma, yararlanma ve mal üzerinde tasarrufta bulunma hakkı tanıyan aynı haktır. (Türk Medeni Kanunu 683. Madde)

b. Sınırlı Aynı Hak: Sahibine sınırlı haklar veren aynı haklardır: irtifak hakkı, gayrimenkul mükellefiyeti, rehin hakları.

KADASTRO

Tüm ülke sınırları içerisindeki taşınmazların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirleyerek hukuki durumlarını tespit etmek ve işlemlerin kesinleşmesi sonucunda Türk Medeni Kanununca öngörülen tapu siciline tescil ederek hak sahiplerine tapu belgelerini verme, mekânsal bilgi sisteminin altyapısının oluşturulması işlemlerinin bütünüdür. (3402 Sayılı Kadastro Kanunu, 1987)

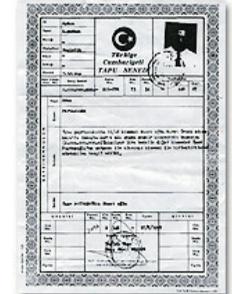
Dünyada son yıllarda toprağa ve kadastroya bakışın önemli ölçüde değiştiğini görmekteyiz. Kadastro, basit mülkiyet kayıtlarından mali araçlara dönüşmüş; taşınmaz piyasaları ile planlamanın temel unsuru haline gelmiştir.

MÜLKİYET

Mülkiyet, kişi ve nesne arasındaki hukuki ilişki, mal sahipliği, bir şeye malik olma durumudur. Mülkiyet, eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan haktır. Mülkiyet hakkı, bir kişinin o mallar üzerindeki hâkimiyetini ifade eder.

TAPU

Tapu senedi, bir taşınmazın kimin, kimlerin mülkiyetinde olduğunu gösteren resmi belgedir. Başka bir deyişle, taşınmazların alım-satım, hibe, ipotek, bağış, ayırma-birleştirme, rehin, kat, mülkiyet gibi işlemlerinin yapılabilmesi için gerekli olan, o malların kime ait olduğuna ilişkin düzenlenen resmi belgelerdir.



YABANCI

- Yabancı, başka bir millet uyruğuna tabi olan (yabancı uyruklu);
 - gerçek kişileri,
 - başka bir ülkede kendi ülkelerinin Ticaret Kanununa göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticari şirketleri,
 - Türk Ticaret Kanununa göre yabancıların kurdukları ya da iştirak ettikleri yani sermayesi yabancılara ait olan ticari şirketleri (doğrudan yabancı yatırımları)
- ifade etmektedir.

KARŞILIKLILIK İLKESİ

Anayasa Mahkemesinin tanımında, karşılıklılık ilkesi **“bir yabancının Türkiye’de bir haktan yararlanabilmesi, Türkiye vatandaşlarının da o yabancının ülkesinde aynı tür ve nitelikte olan haklardan yararlandırılmasına bağlı olması”**nı ifade etmektedir. (Anayasa Mahkemesi, 2005/14 Sayılı Kararı)

Türkiye ile 88 ülke³ arasında karşılıklılık ilkesi tanınmıştır: İngiltere, ABD, Almanya, Fransa, İtalya, Hollanda, Yunanistan, İspanya, vs.

³ “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler ile Yabancı Ülkelerde Kendi Ülkelerinin Kanunlarına Göre Kurulmuş Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinmeleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu”, 06.02.2006, http://www.cankaya.gov.tr/tr_html/DDK/yte.htm, Erişim Tarihi: 05.07.2006

YABANCILARA TOPRAK SATIŞINDA TARİHSEL SÜREÇ

A. CUMHURİYET ÖNCESİ DÖNEM

- Osmanlı Devleti ile Fransa arasında imzalanan ilk kapitülasyonun verildiği antlaşma olarak kabul edilen Kapitülasyon Antlaşması 1536 yılında imzalanmıştır. Kapitülasyon, bir ülkede yurttaşların zararına olarak yabancılara verilen ayrıcalık hakları olarak tanımlanmaktadır⁴. Bu ayrıcalıklar, adli, idari ve ekonomik alanlarda tanınabilir. Bu ayrıcalıkların verilmesinin arkasında yatan neden “Osmanlı ekonomisine canlılık getirilmesi, iç ve dış ticaretin geliştirilmesi”⁵dir.
- 1582'de İngiltere'ye daha sonra da Hollanda, Polonya, Ceneviz ve Venedik'e aynı ayrıcalıklar (kapitülasyon) tanınmıştır.
- İngilizlerle imzalanan 1838 Ticaret Antlaşması ile kapitülasyonlar, iç gümrüklere ve dışsatıma da uygulanmıştır.
- Yabancı ülkelere ve ülke vatandaşlarına tanınan bu ayrıcalıklar karşısında ticaretle uğraşan yurttaşlar zor duruma düşmüştür.
- 1854 yılında, Kırım Savaşı'na giren Osmanlı Devleti borcunu ödeyemez duruma gelmiş, İngiltere'den ilk borcunu (%6 faiz ile üç milyon sterlin) almıştır⁶.



⁴ <http://www.tdk.gov.tr/TDKSOZLUK/SOZBUL.ASP?kelime=kapit%FClasyon>, Erişim Tarihi: 12.09.2006

⁵ Dünden Bugüne Kapitülasyonlar, ATO Yayınları: 75, Ankara 2004,

<http://fireball.atonet.org.tr/turkce/hizmet/duyuru/word/kapitulasyon.pdf#search=%22kapit%C3%BClasyonlar%22>, Erişim Tarihi: 01.09.2006

⁶ Aydoğan M., Türkiye Üzerine Notlar, http://www.1001kitap.com/Guncel/Metin_Aydogan/turkiye_uzerine_notlar/turkiye00dipnot1.html#25, Erişim Tarihi: 02.09.2006

- 28 Şubat 1858 tarihli Islahat Fermanında yabancıların taşınmaz edinimine izin verileceğine dair düzenleme yapılmış, ancak gerçekleştirilmemiştir.
- Osmanlı Devleti alınan borçları ödeyemeyince yeniden borç almış ve Osmanlı Devleti'nin borçlarını ödeyemez duruma gelmesi ile dış borç alma imkânı kalmamıştır.
- 1860 yılında bütçe açığının kapatılması için İngiltere'ye başvuran Maliye Nazırı Fuad Paşa, yabancılara Osmanlı Devletine ait emlaki satın alma ve kiralama hakkının tanınmasına ilişkin İngiltere'nin dayatması ile karşı karşıya kalmıştır.⁷
- Sonuç olarak, dış borca karşılık borç veren ülkelerin dayatmaları bir bir hayata geçirilmiştir.
- 1868 yılında çıkarılan **İstimlâk Nizamnamesi** (7 Sefer Kanunu) ile **yabancı gerçek kişilerin** ülkede taşınmaz ediniminin önü açılmıştır. (Fransa, İngiltere, Avusturya-Macaristan, Prusya, Almanya, Hollanda, Birleşik Amerika, vb.) İstimlâk Nizamnamesinde karşılıklılık ilkesine yer verilmemiştir.
- Yasanın çıkmasından sonraki dönemde İzmir'de tarıma elverişli arazilerin 1/3'ü İngilizlerin eline geçmiştir.
- Diğer taraftan, yasanın çıkması ile birlikte, İngiliz, Fransız ve İtalyanlar Akdeniz kıyısındaki toprakları satın almaya başlamışlardır.
- 1877'de Osmanlı-Rus Savaşı çıktığında Osmanlı Devleti gelirlerinin % 60-70'i dış borç ödemelerine aktarılmaktadır

⁷ Erdost, M. İ., Osmanlı'dan Günümüze Yabancılara Toprak Satışı: Yasallaşma Süreçleri ve Sonuçları, *MEMLEKET Siyaset ve Yönetim*, YAYED Memleket Yayınları, Sayı:1, Haziran 2006, s. 57-97. Kitapçığı "Yabancılar Taşınmaz Satışında Tarihsel Süreç" bölümünün Cumhuriyet Öncesi Dönemi için adı geçen yazıdan yararlanılmıştır.

- 1881'de Osmanlı borçlarının yönetimi ile görevli Duyunu Umumiye kurulmuştur. **Duyunu Umumiye**, Osmanlı Devletinin dış borçlarına karşılık gösterilen devlet gelirlerini tahsil etmek ve yönetmek ile görevlidir. Yönetim Kurulunda İngiliz, Fransız, Alman, Avusturya, İtalya ve Osmanlı Bankasından birer temsilci ile Osmanlı bir üye bulunmaktadır. (Alacaklıların uyruklarına göre dağılımı şu şekildedir: Fransa % 40, İngiltere % 29, Osmanlı % 7,9, Hollanda % 7,6, Almanya % 4,7, vb.)⁸



Duyunu Umumiye Binası, İstanbul

- 1913 yılında yapılan bir düzenleme ile **yabancı şirketlerin de** Osmanlı'da taşınmaz ediniminin önü açılmıştır.
- Filistin toprakları da bu yasalara dayanılarak Filistinlilerce satışa çıkarılmış ve İsrail devletinin bu satın alınan topraklar üzerinde kurulması sonucunu doğuran etkenlerden biri olmuştur.
- 1914 yılında Emperyalist ülkelerin toprak paylaşım savaşı başlamıştır. I. Dünya Savaşının yaşanmasında en büyük etken ise emperyalist devletlerin girdikleri bunalımdan çıkmak için sömürgelerini genişletme ve açık denizlere hakim olma isteğidir.

I.Dünya Savaşında, Akdeniz havzası kıyısı toprakları ve Ege bölgesindeki toprakların yabancılara satılması, Anadolu'nun sömürgeleşmesinin önemli nedenlerinden biri olmuştur.

- 1920 yılında İstanbul Hükümeti tarafından imzalanan Sevr Antlaşması ile Osmanlı Devleti sona erdirilmek istenmiş fakat Ulusal Bağımsızlık Savaşı ile emperyalist ülkelerin işgaline direnilmiş, Anadolu toprakları işgalden kurtarılmıştır.
- 24 Temmuz 1923'de imzalanan Lozan Antlaşması ile Kapitülasyonlar tümü ile kaldırılmıştır. Bununla birlikte, Bağıtlı Devletler (İngiltere, Fransa, İtalya, Japonya, Yunanistan, vb.) uyruklarına "karşılıklılık

⁸ a.k.

ilkesi” çerçevesinde taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır. Buna karşılık, Türk uyruklulara da Bağlıtlı ülkelerde taşınmaz edinme hakkı tanınmıştır.⁹

B. CUMHURİYET DÖNEMİ

- Lozan Antlaşmasından 8 ay sonra, 1924 yılında, 442 Sayılı Köy Kanunu çıkartılmıştır. Köy Kanununun 87. maddesi ile *“Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerek kişiler, gerek kişilik hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin”* nüfusu iki binden aşağı yurt olarak tanımlanan köylerde *“arazi ve emlak almaları”* yasaklanmıştır. Bu yasal düzenleme ile nüfusu 10 milyon civarında olan Türkiye'de Lozan Antlaşması ile yabancılara tanınan taşınmaz edinme hakkının büyük ölçüde sınırlandırıldığı görülmektedir.¹⁰
- 1934 yılında çıkarılan 2644 Sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi ise karşılıklı olmak ve kanunlarla konulmuş kısıtlamalara uymak koşulu ile yabancı gerçek kişilere Türkiye'de taşınmaz edinme hakkı tanımıştır. Buna göre, köy arazisi dışındaki arazilerde yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinme olanağı sağlanmıştır.
- Lozan Antlaşmasında sözleşmeli karşılıklılık ilkesine yer verilirken, Tapu Kanununda sözleşmeli karşılıklılık ilkesi yerine yasal karşılıklılık ilkesi getirilmiştir. Buna göre, Türk uyrukluların yabancı devlette taşınmaz edinme hakkı olan ülkeler uyruklarına Türkiye'den taşınmaz edinme hakkı verilmiştir.



⁹ Lozan Antlaşmasının tam metni için bkz. http://tr.wikipedia.org/wiki/Lozan_Antla%C5%9Fmas%C4%B1

¹⁰ Erdost, M. İ., Osmanlı'dan Günümüze Yabancılara Toprak Satışı: Yasallaşma Süreçleri ve Sonuçları, *MEMLEKET Siyaset ve Yönetim*, YAYED Memleket Yayınları, Sayı: 1, Haziran 2006, s. 57-97

C. 1980 SONRASI DONEM

- 1934 ile 1984 yılları arasında Tapu Kanunu ve Köy Kanunu aynen yürürlükte kalmış, bu düzenlemeler ile yabancılara taşınmaz satışına getirilen kısıtlamalar korunmuştur.
- 1970'li yılların sonunda emperyalizmin yaşadığı bunalım için neo-liberal politikalar üretilmiş, sosyal devlet anlayışı terkedilmiş, devlet harcamaları kısılmış, serbest piyasa hayatın her alanına hakim olmuştur.
- 1980 yılından sonra egemen ideoloji olarak öne çıkan neo-liberal politikalar Türkiye'de de gündeme gelmeye başlamıştır.
- Neo-liberal politikaların yayılması misyonunu üstlenen uluslararası borç kuruluşları, üçüncü dünya ülkelerinde, dünyadaki yeni sisteme entegre olmalarının ve kalkınmalarının reçetesi olarak görülen yeniden yapılandırma sürecini başlatmışlardır.
- 1980 sonrası dönemde, borç veren uluslararası kuruluşlar ile Türkiye arasında mutabakata varılan metinlerde, Türkiye'nin borca karşılık yapmakla yükümlü olduğu öncelikler belirtilmektedir.
- Yabancılara taşınmaz satışı da küreselleşme ile farklı bir öneme sahip olmuş; neo-liberal politikalar doğrultusunda yeniden ele alınmaya başlanmıştır. Yabancılara taşınmaz satışı, borç karşılığı bir koşul olarak bu metinlerde yer almıştır.
- Bu sürecin başlangıcı 24 Ocak Kararları ile atılmıştır.



**IMF + Dünya Bankası =
Yüzlerce Zengin, Milyarlarca Fakir**

24 OCAK KARARLARI

- 1980 yılında çıkarılan 24 Ocak Ekonomik İstikrar Kararlarının temel amacı ekonomik liberalizasyondur; karma ekonomiden liberal ekonomiye geçiştir.
- Amaç, yükselen değer olan küreselleşmeye; IMF Niyet Mektupları, Dünya Bankası Kredi Antlaşmaları ve Avrupa Birliği Katılım Ortaklığı Belgelerinde yer alan dayatmalar doğrultusunda hareket ederek bir yanından tutunmaktır.
- 24 Ocak Kararları neo-liberal politikaların yansımasıdır. 1970'lerin sonunda döviz sıkıntısı çeken, uluslararası kuruluşlardan borç bulamayan Türkiye, kredi karşılığı liberal ekonomik serbestiyi gerçekleştirme yönündeki dayatmalar ile karşı karşıya kalmıştır.
- Devletin uzun süredir uygulaya geldiği dışa kapalı, yüksek gümrük vergileri ile dışalımın kısıtlandığı, dışsattımın teşvik edildiği ithal ikameci model terkedilmiş, serbest piyasa ekonomisine geçilmiştir.
- Devletin piyasaya doğrudan müdahalesi sınırlandırılmış, özelleştirme uygulamalarının önü açılmış, sosyal devlet tasfiye edilmeye başlanmıştır.
- Tarım ve hayvancılığa destek fonları kısılmıştır.
- Yabancı sermayenin ülkeye girişi önündeki tüm engeller kaldırılmıştır: vergi, finansal piyasaların liberalleşmesi, millileştirmeme garantisinin verilmesi, vb.
- Uluslararası kredi kuruluşlarının yazdığı reçeteye göre hazırlanan bu yol haritası 12 Eylül 1980 askeri darbe ortamının yarattığı disiplin içinde rahatlıkla uygulanma imkânı bulmuş, muhalif görüşler engellenmiştir.
- Bu dönem, demokrasinin askıya alındığı, siyasi partilerin yasaklandığı, demokratik kitle örgütlerinin susturulduğu bir dönem olmuştur.



1984 SONRASI YABANCILARA TOPRAK SATIŞI

1984'den günümüze kadar yabancılara taşınmaz satışı konusunda dört yasal düzenleme yapılmış, bunlardan üçü Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Dördüncü düzenleme, 2005 yılında gündeme gelmiş, yargı süreci tekrar başlatılmıştır.

3029 Sayılı Kanun, 21.6.1984

- Tapu Kanunu ve Köy Kanununun ilgili maddelerine *“hangi ülkelere ... karşılıklılık ilkesinin uygulanmayacağı, hangi bölge ve illerde kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağı Bakanlar Kurulu'nca belirlenir”* denilerek, Suudi Arabistan, Kuveyt, Oman Sultanlığı, Bahreyn, Katar, Birleşik Arap Emirlikleri uyruklu gerçek kişilerin karşılıklılık koşulu aranmaksızın belediye sınırları içerisinde taşınmaz edinmelerine imkan tanınmıştır.
- Anayasa Mahkemesi'nin (1984/14 Esas No'lu) Kararı ile 3029 Sayılı Kanun iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi iptal gerekçesi olarak **“Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir”** diyerek konunun salt ekonomik bir yaklaşımla değerlendirilemeyeceğinin altını çizmiştir.
- Anayasa Mahkemesinin Kanunu iptal etmesine rağmen, kararlar geriye dönük işlemediği için 3029 Sayılı Kanun gereğince Suudi Prensi Abdullah bin Adülaziz'e İstanbul Boğazındaki Sevda Tepesinin satışı yapılmıştır.



1984 yılında Suudi Kral Abdullah Bin Abdülaziz'e Özal Hükümetince çıkarılan 3029 sayılı Kanun ile satılan SEVDA TEPEŞİ yabancılara toprak satışının ilk örneğidir.

3278 Sayılı Kanun, 22.04.1986

- Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından sonra dönemin Özal Hükümetince yabancılara toprak satışının önündeki engelleri kaldırmak için ikinci kez 3278 Sayılı Kanun çıkartılmıştır.

Bu kanuna göre,

- Suudi Arabistan, Kuveyt, Bahreyn, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Katar ülkeleri ile bu ülke uyruklu gerçek kişilerin karşılıklılık ilkesi aranmadan belediye sınırları içerisinde taşınmaz edinimi serbest bırakılmıştır.
- 3278 Sayılı Kanun ile yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesinin ötesinde **yabancı ülkelerin** de Türkiye'de taşınmaz ediniminin önü açılmıştır.
- Karşılıklılık ilkesi kaldırılmıştır.
- Anayasa Mahkemesi, ikinci kez, yabancılara toprak satışının önündeki engelleri kaldıran bu yasağı (3278 Sayılı) 1986/ 24 sayılı Kararı ile iptal etmiştir.

4916 Sayılı Kanun, 03.07.2003

4916 Sayılı üçüncü düzenleme,

Köy Kanununun,

- Yabancı gerçek kişilerin köy arazilerinde taşınmaz edinimini yasaklayan 87. maddesini iptal edilerek, köy arazilerinde yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimini serbest bırakmıştır;



Yabancılar en çok kıyadaki yerleşim merkezlerine rağbet etmektedir.

Tapu Kanununun 35.maddesinde yapılan değişiklikler;

- Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde karşılıklılık ilkesini kaldırmış,
- Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesinde karşılıklılık ilkesi kaldırılmış,
- 30 hektar üzerindeki taşınmaz satışları Bakanlar Kurulu iznine tabi hale getirilmiştir.

Anayasa Mahkemesi,

- “Sınırlı aynı hakların uzun süreli kullanılması halinde de mülkiyet hakkının kullanılmasından doğan sonuçlara benzer bir duruma” yol açacağı,
- Yasa ile Bakanlar Kurulu'na verilen yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz alımında geniş takdir yetkisinin yetki devrine neden olacağı,
- Kamu yararı gibi net olmayan bir ölçütün yasaya konulmasının hukuka aykırı olacağı gerekçesi ile (2005/14 Sayılı Karar ile) yasayı iptal etmiştir.

5444 Sayılı Kanun, 29.12.2005

Son yapılan düzenleme ile Tapu Kanununun 35. maddesinde,

- Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü **iki buçuk hektar** ile sınırlandırılmış, yüzölçümü miktarını **otuz hektara** kadar arttırmaya,
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı uyruklu şirketlerin sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeni ile korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği ile korunması gereken alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları belirlemeye,

- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve **il yüzölçümüne göre binde beşi** geçmemek üzere oranını tespitte **Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır**.
- Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticari şirketler, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilirler hükmü getirilmiştir. (Özel kanunlar, Doğrudan Yabancı Yatırımcı Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu, Maden Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunudur.)

5444 Sayılı Kanunun eksiklikleri:

- Kanunun en önemli eksikliklerinden biri, ülkemiz topraklarında korunması gerekli hassas alanlara ve kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından stratejik yerlere ait haritalar yapılmadan, arazi yönetimi planları oluşturulmadan ve taşınmaz bilgi sistemi kurulmadan bu bölgeler ile ilgili düzenleme yapmış olmasıdır. Altyapı çalışmalarının tamamlanmadığı bu alanlarda düzenleme yapılmış olması nedeniyle Kanunun birçok maddesi uygulanmamalıdır.
- 2005 yılında yapılan son düzenlemede (5444 Sayılı Kanun) getirilen il yüzölçümünün binde beşi sınırlamasının bilimsel olmadığı açıktır. **İl yüzölçümünün binde beşi ifadesinin yerine yerleşim alanının binde beşi sınırlaması getirilmelidir**. Düzenleme ile getirilen binde beş sınırı şimdiden Kilis, Mardin ve Hatay illerinde aşılmıştır.
- Binde beş uygulamasında il yüzölçümünün binde beşi alınarak bir sınırlama getirilmiştir. Ancak il yüzölçümüne baktığımızda bu alan içerisinde orman alanları, tarım arazileri, sulama alanları gibi çok farklı alanları kapsadığı görülmektedir. Dolayısıyla il yüzölçümünün çok büyük bir bölümü yerleşim alanı değildir. Örneklerle açıklamak gerekirse;

TRABZON 'un,

İl yüzölçümü 4685 km² yani 468 500 ha'dır (4 685 000 dönüm).

Bu düzenleme uyarınca binde beşlik alan 2342 ha (23 420 dönüm) olmaktadır. Diğer taraftan, Trabzon ilinde imar planı yapılmış alan 3063 ha'dır (30630 dönüm); konut ve ticaret alanı ise 1300 ha'dır (130 dönüm)¹¹

Konut ve ticaret alanı toplamı 1300 ha (13 000 dönüm) olmasına karşın il yüzölçümü ile sözde sınırlama getirilen alan ise 2250 ha'dır (22 500 dönümdür).



MUĞLA'nın,

İl yüzölçümü 12 716 km²'dir (1 271 600 ha= 12 716 000 dönüm).

Binde beşlik alan 6 350 ha (63 500 dönüm) olmaktadır.

İmar planı alanı ise 1 068 ha'dır (10 680 dönüm).¹²

Muğla il yüzölçümünün binde beşinin Muğla ilinin imar planının yaklaşık altı katı büyüklüğünde olduğu, bu oranın da sadece Muğla Merkez değil neredeyse Muğla ilçelerinin de imar planını kapsadığı görülmektedir.



Bu örneklerden görüldüğü gibi, binde beş sınırlaması bilimsel bir ölçüt değildir. Bununla birlikte, 5444 Sayılı Kanun ile getirilen 2,5 ha sınırlaması 25 000 m² imar parseli demektir. Bu alanda emsal

¹¹ Metinde geçen veriler HKMO Trabzon İl Temsilciliğimizden alınmıştır. Diğer sayısal veriler için bkz. www.trabzon.bel.tr

¹² www.mugla.bel.tr

ortalama 1.50 alındığında toplam inşaat alanı 37 500 m²'ye karşılık gelmektedir. Bir konut alanı 100 m² alınırsa bu alanda 375 adet konut yapılabilmektedir. 375 konut ortalama 4 kişiden 1500 kişilik bir nüfus demektir. Özetle, son yasal düzenlemede bir yabancı gerçek kişi yaklaşık olarak 1500 kişinin oturabileceği bir büyüklükte alan satın alma yetkisine sahiptir. Bakanlar Kurulu Kararı ile bu hak 30 hektara yani 300 dönüme çıkartıldığında bu rakam 4 500 konut, 18 000 kişilik bir nüfus olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu rakam birçok ilçe nüfusundan fazladır. Bu nedenle, yabancıların mülk ediniminde getirilen sınırlamalarda demografik yapının da dikkate alınmadığı görülmektedir.

Bununla birlikte, yabancılar 3 750 konut ve yaklaşık 15 000 kişilik bir nüfusu kendi ülkelerinde, kendi aralarında düzenledikleri devre mülke benzer uygulamalarla birbirlerine kiraya vererek bu nüfus bir yıl içerisinde 15 000 kişiden 150 000'lere çıkmaktadır. Üstelik kendi aralarında yapmış oldukları bu ticaretle de Türkiye'deki Turizmi olumsuz yönde etkilemektedirler.

Son yapılan düzenlemede belirtilen binde beşlik alan il yüzölçümü içerisinde değerlendirildiğinden; Türkiye genelindeki 152 376 375 dönümlük tarım alanı, 184 846 478 dönümlük orman arazisi de toplam alanda binde beşlik oran içerisinde değerlendirilmektedir.

Türkiye'de yabancılara toprak satışında yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerinde kendi kanunlarına göre kurulan tüzel kişiler Tapu Kanununa, Türkiye'de kurulmuş yabancı sermayeli şirketler ise Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa tabiidir.

Türkiye'de yabancıların edindikleri taşınmaz sayısının uyruklarına göre dağılımını gösteren yukarıdaki haritadan açıkça görülmektedir ki, Yunanistan uyrukluların Marmara ve Ege Bölgesinde; Suriye uyrukluların edindikleri taşınmazlar ise Güneydoğu Anadolu Bölgesinde yoğunlaşmakta; bu durum çeşitli tartışmalara neden olmaktadır.

A. Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişiler

A.1. Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler

07.07.2006 tarihi itibari ile;



Yabancılar taşınmaz satışında yabancı uyrukluların edindikleri taşınmaz sayısı sıralamasında ilk beş sırada ise Yunanistan, Almanya, İngiltere, Suriye ve Avusturya bulunmaktadır.¹⁴

Türkiye'de taşınmaz edinen yabancı uyrukluların sayılarına göre dağılımında ilk beş sırada yer alan ülkelere bakıldığında, **karşılıklılık ilkesinin fiilen uygulanmadığı görülmektedir**. Yabancı Uyrukluların taşınmaz ediniminde ilk sırayı alan **Yunanistan**, kendi ülkesinde adalarda ve sınıra yakın topraklarda mülk ve toprak satışını yasaklamıştır. **Avusturya'da** da mülk ve toprak satışı sadece AB Üyesi Ülkeler vatandaşlarına yapılabilmektedir.¹⁵ Diğer taraftan, karşılıklılık ilkesi gereğince, Türklerin İngiltere'de de taşınmaz edinebilmesi gerekmektedir. Hâlbuki **İngiltere'de** mülk kraliyete ait olduğundan, isteğe bağlı ve ücretli kadastro yapılmakta ve sadece İngiltere'de oturma izni olanlara taşınmazı kullanma olanağı verilmektedir.¹⁶ Türk vatandaşlarının İngiltere'de oturma izni almak bir yana vize olarak ülkeye giriş yapmasında bile zorluk çıkarılmakta, ekonomik durum da göz önüne alındığında fiili karşılıklılık ilkesinin uygulanmadığı görülmektedir.

Avrupa Birliğine yeni üye olan ülkelerde de yabancılar toprak satışı büyük sınırlamalara tabiidir. Örneğin **Polonya'da** yabancılar toprak satışı yasaklanmıştır¹⁷; halbuki Polonya vatandaşları Türkiye'de taşınmaz edinebilmektedir. Türkiye'de ise, Avrupa Birliği'ne tam üyelik süreci belirsizliğini korurken yabancılar toprak satışındaki sınırlamaları kaldıran düzenlemelere ve hatta yok sayan uygulamalara imza atılmaktadır. Birleşik Arap Emirlikleri ile karşılıklılık ilkesi tanınmadığı halde bu ülke vatandaşı

¹⁴ <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2>, Erişim Tarihi: 08.07.2006

¹⁵ Filizfidanoğlu F., Türkiye'de Sınırsız Toprak Satışı, *Cumhuriyet Strateji*, s. 19, 11.09.2006

¹⁶ Stephen Hodgson vd., Land Ownerships And Foreigners: A Comparative Analysis of the Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land By Foreigners, Aralık 1999, <http://www.fao.org/Legal/prs-ol/lpo6.pdf>, Erişim Tarihi: 13.07.2006

¹⁷ Ali Osman Özdilek, Mukayeseli Hukukta Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Mal Edinmeleri, http://www.turkhukuksitesi.com/makale_291.htm, İstanbul 2006, Erişim Tarihi: 07.07.2006

El Maktum'un Dubai Towers'ı İstanbul'da yapabilmesi için faaliyeti ticari olarak değil “turizm” olarak gösterilmiş ve Tapu Kanunundaki son düzenleme ile özel kanunlar olarak tanımlanmış Turizmi Teşvik Kanunu'nun serbestisinden yararlandırılmıştır.¹⁸

Bu uygulamalar sonucunda, 2004 tarihi itibari ile Türkiye ile karşılıklılık ilkesini tanımayan fakat Türkiye'de taşınmaz edinen sekiz ülke vatandaşı bulunmaktadır (Birleşik Arap Emirlikleri, Çek Cumhuriyeti, Hindistan, Irak, Kuveyt, Libya, Suudi Arabistan ve Tunus).¹⁹

A.2. Yabancı Uyruklu Tüzel Kişiler

Yabancı tüzel kişilerde ise, Temmuz 2003 -Ağustos 2004 tarihleri arasında 25 şirket, toplam 590 398 m² taşınmaz edinmiştir.²⁰

Türkiye'de Taşınmaz Edinen Yabancı Uyruklu Tüzel Kişiler (Ağustos 2003 ila Ağustos 2004 tarihleri arası)			
Şirket	Taşınmaz Edinilen Yer	Taşınmaz Alanı	Toplam Edinilen Taşınmazlar Yüzde
Normandy Madencilik	Bergama, Çamköy, Ovacık	326 256 m ²	% 64
KTG Tütün Mamülleri San. Ve Tic. A.Ş.	Tire	145 000 m ²	% 28
Almeezan- Luxemburg	Ümraniye	53 000 m ²	% 10
Societe Generale de France	Beşiktaş	22 557 m ²	% 4
Haitam Moh'd Amin Salim Hayajneh	İstanbul	6 210 m ²	% 1.21

¹⁸ El Maktum'a Ayrıcalık, *Cumhuriyet Gazetesi*, 11.09.2006

¹⁹ “Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler ile Yabancı Ülkelerde Kendi Ülkelerinin Kanunlarına Göre Kurulmuş Tüzel Kişiliğe Sahip Ticaret Şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti Sınırları İçerisinde Taşınmaz Edinmeleri Uygulamalarına İlişkin İnceleme Raporu”, 06.02.2006, http://www.cankaya.gov.tr/_html/DDK/yte.htm, Erişim Tarihi: 05.07.2006

²⁰ http://www.madalyon.gen.tr/parsel_parsel_satildik, Erişim Tarihi: 08.07.2006

B. Doğrudan Yabancı Yatırımlar

- Türkiye'de Türk Ticaret Kanununa göre kurulan yabancı sermayeli şirketler ile yabancı uyrukluların iştirak ettikleri şirketler Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa göre taşınmaz edinebilmektedirler ve hiçbir kısıtlama olmaksızın Türk Vatandaşlarının yararlandıkları her haktan yararlanabilmektedirler. 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun 3/d maddesinde "*Yabancı yatırımcıların Türkiye 'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmeleri serbesttir*"²¹ hükmü getirilmiştir. Buna göre, "*doğrudan yatırım yapan şirketler bütün ortakları yabancı olsa dahi ayırım yapılmadan aynen Türk vatandaşı gibi bu haktan yararlanacaktır*".²²
- Doğrudan yabancı yatırımlar açısından, 2003 yılında çıkarılan Doğrudan Yabancı Yatırımlar Yasasından 30.06.2006 tarihine kadar kurulan yabancı sermayeli şirket sayısı, önceki yıllarda kurulan yabancı sermayeli toplam şirket sayısının % 130'una tekabül etmektedir²³.
- Haziran 2006 itibarı ile yabancı sermayeli şirket sayısı; 11 013 yabancı sermayeli şirket veya şube, 2 338 yerli sermayeli şirkete iştiraki toplam 13 351 yabancı sermayeli şirket faaliyet göstermektedir. Fakat doğrudan yabancı yatırımcıların edindikleri taşınmaz sayısı hakkında bilgi almak, tapu kayıtlarında yalnızca şirket adının yazılı olması nedeni ile mümkün değildir. Çünkü yabancı yatırımcıların Türk Ticaret Yasasına göre satın aldıkları Türk Şirketi el değiştirirse de (ticaret sicilinde) malik oldukları taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir belirtme yapılması söz konusu değildir.

²¹ RG: 17.06.2003 RG Sayı: 25141

²² Çelikel A., Türk Hukukunda Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yeni Esaslar, <http://www.iticu.edu.tr/kutuphane/dergi/d5/Moo071.pdf#search=%22t%C3%BCrk%20hukukunda%20yabanc%C4%B1%20%C5%9Firketlerin%20ta%C5%9F%C4%B1nmaz%22>, Erişim Tarihi: 22.08.2006

²³ TC Başbakanlık Haziren Müsteşarlığı ULUSlararası Doğrudan Yabancı Yatırımcılar 2005 Yılı Raporu, Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü, Ankara, Mayıs 2006

- Yukarıda belirtilen kısıtlılık nedeni ile yabancı tüzel kişiler ile doğrudan yabancı yatırımcıların edindikleri taşınmazın toplam sayısı hakkında bilgi edinilebilmektedir:²⁴

Tüzel Kişi		
Kişi Sayısı	Taşınmaz Sayısı	Toplam Alan (m²)
35	305	2 850 565
162	1164	6 916 267

²⁴ a.k.

YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞINI DÜZENLEYEN MEVZUAT

(RG: Resmi Gazete)

- 5444 Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, RG: 07.01.2006
RG Sayı: 26046
- 2644 Tapu Kanunu, RG: 29.12.1934, RG Sayı: 2834
- 4875 Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu, RG: 17.06.2003, RG Sayı: 25141
- 2634 Turizmi Teşvik Kanunu, RG: 16.03.1982, RG Sayı: 17635
- 3213 Maden Kanunu, RG:15.06.1989, RG Sayı: 18785
- 6326 Petrol Kanunu, RG: 16.03.1954, RG Sayı: 8659
- 4737 Endüstri Bölgeleri Kanunu, RG: 9.1.2002, RG Sayı: 24645
- 4046 Özelleştirme Kanunu, RG: 27.11.1994, RG Sayı: 22124
- 2565 Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, RG: 22.12.1981
- 2675 Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun, RG: 22.05.1982
- 1062 Hudutları Dahilinde Tebaamızın Emlakine Vaziyet Eden Devletlerin Tebaaları Emlakine Karşı Mukabelei Bilmisil Tedabiri İttihazı, RG: 15.06.1927, RG Sayı: 608



YABANCILARA TOPRAK SATIŞININ SAKINCALARI

- Cumhuriyet Döneminde toprak paylaşımında adaletsizliğin giderilmesi için yapılan toprak reformu, toprak ve tarım reformu, arazi düzenlemesi ile kırsal refahın artırılması yoluna gidilmişken, yabancıların mülk ediniminin önünün açılması ile topraklarımızda yeni “feodal senyörler”e davetiye çıkarılmaktadır. Ülke yurttaşlarının kendi ülke sınırları içerisinde yabancıların işçisi konumuna düşürülmesinin önü açılmaktadır.
- Yabancılara toprak satışında hukuken karşılıklılık ilkesi tanınmasına rağmen, Avrupa ve Amerika kıtasındaki gelir düzeyi ile Türk halkının gelir düzeyi arasındaki fark dikkate alındığında, karşılıklılık ilkesinin fiilen uygulanamayacağı görülmektedir. Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları Avrupa'ya girmek için vize alamazken, yabancı ülkelerde taşınmaz alması düşünülemez. Kaldı ki, bazı ülkelerde toprak üzerinde mülkiyet kurulamamakta ve toprak Devlete ait iken bu ülkeler ile karşılıklılık ilkesinin tanınması gerçekçi değildir.
- Enerji koridoru olarak adlandırılan, Orta Doğu ve Avrupa gibi iki önemli bölgeyi birleştiren, jeopolitik öneme sahip Türkiye’de yabancılara toprak satışının, uzun dönemli bütüncül bir toprak politikası üretilmeden hayata geçirilmesi hatalıdır. Sadece bugün için değil, gelecek için de önemli sakıncalar doğuracak, gelecek nesillere büyük sorunlar yaratabilecektir.

SONUÇ

- Osmanlı Devletinde borçlara karşılık gösterilen ülke topraklarının yabancılara satışının, Osmanlı Devleti'nin parçalanmasının ve Anadolu'nun sömürgeleşmesinin nedenlerinden biri olduğu ve İsrail Devleti'nin Osmanlı'da yabancılara taşınmaz satışının serbest bırakılması ile Filistinlilerden aldıkları topraklar üzerinde kurulmasının zemininin hazırlandığı unutulmamalıdır.
- 1934 yılından 1984 yılına kadar yürürlükte kalan yasal düzenlemelerin 1984 yılından sonra neden ısrarla değiştirilmeye çalışıldığı sorusunun yanıtı, neo-liberal politikalarda aranmalıdır. Yabancılara toprak satışı, 1984'de başlayan küresel dünyaya eklemlenme hedefi doğrultusunda küresel çok uluslu şirketlerin yürütme organı olan uluslararası kredi kuruluşlarının ürettiği neo-liberal politikalarla gündeme getirilmektedir.
- Dış borca karşılık, geleceğini ipotek altına alan Türkiye, topraklarını da diğer kıt doğal kaynakları gibi ticari bir mal haline getirerek Hazineye kaynak yaratma telaşında çok uluslu şirketlerin kullanımına açmamalıdır.
- Yabancılara toprak satışı ile ilgili düzenlemeler, Dünya Bankası Borç Antlaşmaları, IMF Niyet Mektupları ve Avrupa Birliği Katılım Ortaklığı Belgelerinde borç karşılığı gösterilen önkoşullar olarak önümüze çıkmaktadır. Yabancılara toprak satışı, salt mülkiyet sorunu olarak değerlendirilemez, 1980'den bu yana Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu, Endüstri Bölgeleri Kanunu, Turizmi Teşvik Yasası, Özelleştirme Kanunu, Petrol Kanunu, Maden Kanunu, Orman, Hazine ve 2B arazilerindeki düzenlemelerle birlikte değerlendirilmelidir.

- Neo-liberalizmin hayata geçirilmesinde sürece bütünsellik içerisinde bakıldığında; ülkemizde yaşanan, stratejik öneme sahip devasa kurumların (Petkim, Tüpraş, Seydişehir Alüminyum, Telekom), madenlerin, limanların, elektrik ve suyun özelleştirilmesi ile birlikte enerjiden haberleşmeye, tarımdan sanayiye kadar tüm alanlarda yeniden yapılanma sürecinde, bu alanlardan devletin çekilmesi ve serbest piyasaya bırakılması yabancıların mülk edinmesinin eleştirisi ile sınırlanmasının ötesinde öneme sahiptir.
- Toprağın ele geçirilmesinin, siyasi ve kültürel bağımsızlığın da elden çıkarılması anlamına geldiği gözden kaçırılmamalıdır.

HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI GÖRÜŞÜ

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası kıt bir doğal kaynak ve toplumsal bir değer olan toprağın ticari meta olarak satılmasına karşıdır. En kısa sürede bu yönde yeni yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Bu düzenlemeler yapıncaya değin;

Harita Kadastro Mühendisleri Odası olarak,

- Kıt bir doğal kaynak ve toplumsal bir değer olan **toprağın ticari meta olarak kullanılamayacağı**,
 - **Taşınmaz bilgi sistemi ve arazi yönetiminin** kurularak hayata geçirilmesi,
 - Yabancılara taşınmaz satışının **şeffaf, uygulanabilir kayıtlarla** takip edilmesi,
 - Çok amaçlı **çağdaş kadastro bilgi sisteminin** kurulması,
 - Yabancılara Konut satışında **demografik özelliklerin** dikkate alınması,
 - Yabancılara taşınmaz satışının **sahil bandı, 2B alanları** (orman sınırı dışına çıkarılan alanlar), **tarımsal arazilere** sığramaması,
 - Toprak yönetiminde **uzun dönemli, bütüncül politikaların** zaman kaybedilmeden oluşturulması,
 - **Karşılıklılık ilkesinin** hem hukuken hem fiilen uygulanabilirliğinin sağlanması,
 - Tapu kayıtlarında geçen şirketlerin **Sanayi Bakanlığı verileri** ile ilişkilendirilerek yabancı uyruklu gerçek kişilerin hisse oranları ve taşınmaza ortaklığının açığa çıkartılması
- gerekliğinin altını çizmeyi görev biliyoruz.

Beyazlar Afrika'ya geldiklerinde, bizim topraklarımız, onların İncil'leri vardı. Bize, gözlerimizi kapatarak dua etmeyi öğrettiler. Uyandıığımızda gördük ki, onların toprakları, bizim İncil'lerimiz vardı."

(Afrikalı Atasözü)

"Bir ülkenin tüm doğal zenginlikleri, o topraklar üzerinde yaşayan halkın malıdır. Ülkenin ve halkın çıkarları doğrultusunda üretilmeli ve paylaşılmalıdır."

**Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası,
toprağa bir sanatçının tablosuna bakar gibi bakmaktadır.**



TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası