

Güney DİNÇ, Avukat
Şube Hukuk Danışmanı

Yabancılara Taşınmaz Satışı ve İmar Planları

Hukuksal Süreç:

Yabancılara taşınmaz satışını kolaylaştıran 4916 sayılı yasanın 1. maddesinde; "Bu kanunun amacı hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılmasıdır" deniliyor.

Görülüyor ki, yasanın amacı, kamuya ait taşınmazları, en kolay ve kestirme yollardan, satmaktır.

Ayrıca, 4916 sayılı yasanın 19. maddesi ile Tapu Yasası'nın 35. maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

"Madde: 35

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. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.

Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklı olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tabi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir ve bedele çevrilir.

Yabancı uyruklu kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulu'nun iznine tabidir. Kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar için bu hüküm uygulanmaz. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, kanuni miras dışında ölüme bağlı tasarruflar yoluyla otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi de Bakanlar Kurulu'nun 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."

Anayasa Mahkemesi'nin bu maddeyi oybirliği ile iptal ettiği, 14.3.2005 günlü karardan sonra Mahkeme'nin Başkan Vekili Haşim Kılıç tarafından kamuoyuna duyuruldu. Kararın gerekçesi ise, henüz yazılmadı.

İptal kararı Resmi Gazete'de yayımlanmadığı, yürürlüğün durdurulması konusunda bir karar da verilmediği için, iptal edilen yasa günümüzde de geçerliğini sürdürüyor.

Üstelik hukuksal boşluk doğmaması için Resmi Gazete'de yayınlanmasından sonra da üç ay süre ile yürürlükte kalacak olan yasa-

nın iptal edilmesi, taşınmaz mal alacak yabancılar için adeta doping oluşturdu. Anayasa Mahkemesi kararları geriye yürümeyeceği, iptal edilen yasaya göre kazanılmış hakları etkilemeyeceği için, şimdi taşınmaz alanların hakları gelecekte de güvence altında bulundurulacak.

Anayasa Mahkemesi'nin böyle bir düşüncesi olmayacağını bilmekle beraber, yürürlük durdurulmadan ve oybirliği ile alınan iptal kararının alıcıları tetikleyip, satışları hızlandırması kaçınılmaz olmaktadır. Yani kısaca, bu kararın başta Hükümet olmak üzere, yabancılara mal satacakların, azımsanmayacak bir süre için yararına olduğunu belirtmek durumundayız.

Anayasa Mahkemesi Başkan Yardımcısı'nın gazetelerde çıkan açıklamalarına göre, "Yabancılara 30 hektardan fazla mülk edinmeyi Bakanlar Kurulu'nun iznine bağlayan düzenlemede, 'getirilen yasal güvenceler ve sınırlamalar' yetersiz" bulundu, ayrıca "Kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından bu maddenin stratejik açıdan sakıncalı görülmesi" de etkili oldu.

Basında çıkan gerekçelerin "ülke güvenliği" temelinde odaklandığı, bu durumda belli alanlar dışında yabancılara yapılacak satışların çok fazla engellenmesinin düşünülmediği anlaşılmaktadır.

Anayasa Mahkemesi'nin bir an önce kararını yazıp Resmi Gazete'de yayımlayarak bu çelişkili durumu sonlandırması gerekmektedir.

Tartışılan Konular:

Hukuksal yönü ağırlık taşıması gereken bir konuda ortaya atılan görüşlerin uçlarda dolaştığını izlemekteyiz. Tekellerine aldıkları yurtseverliği kimseye kaptırmak istemeyenler, "Kurtuluş savaşıyla geri aldığımız topraklarımızın yabancılara satılmasına, sırf para uğruna elden çıkarılmasına karşıyız" diyorlar. Ekonomik kalkınmayı yabancı sermayenin gelişine dayandıranlar ise, zorunlu sınırlandırmalardan bile söz etmeksizin yabancılara taşınmaz satışında herhangi bir sakınca görmüyorlar. Böyle düşünüenlere göre, "Korkmaya gerek yok. Tapusu yabancıda da olsa, satılan toprak Türkiye Cumhuriyeti sınırları içindedir. Kimse onu cebine koyup bir yerlere götüremez".

Bu düzlemde yürütülen tartışmalardan, doğru sonuçlara ulaşılabileceği düşüncesinde değilim.

Yaşadığımız çağda, "yabancıya bir karışık ülke toprağı satılamaz" görüşünün sürdürülemediği açıktır. Hele taşınmaz edinmeyi en önemli ekonomik güvence benimseyen T.C. yurttaşlarının çalışmak üzere gittikleri yabancı ülkelerde banka kredilerinden de yararlanarak kısa sürede konut ve işyeri sahibi olabildikleri koşullarda bu direnci sürdürmenin anlaşılabilir bir gerekçesi olmamaktadır.

Yabancılara satılan taşınmazların ülke sınırları içerisinde kaldığı varsayımı ise, başlıbaşına yeterli bir güvence değildir. Bu tür söylemler, Adana'daki İncirlik Üssü'nün hangi ülke toprağında, kimin mülkiyetinde bulunduğu gibi sevimsiz çağrışımlara kaynaklık edebilir.

Yasal Ölçütler:

Yabancıların taşınmaz edinme konusunu, ulusal çıkarların güvence altına alındığı, güncel ekonomik gelişmelerde gelişmeyen dengeler içerisinde çözmek gerekiyor.

İptal edilen yasanın ilk tümcesindeki "karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak..." sözcükleri, dış ve içe dönük iki temel koşul koymaktadır. Bunları şöyle özetleyebiliriz;

1- Yabancılar Yönelik Koruma Koşulları:

Tümcede geçen “karşılıklı olmak” deyimini, yabancılarla ilgili bir sınırlamadır. Gerçekten, T.C. yurttaşlarına ülkelerinde mal edinme olanağını tanımayan devletlerin bireylerine bizim bu hakkı tanımamız, akılcı ve ülke çıkarlarına uygun bir davranış olmayacaktır. Bu açıdan her koşulda “karşılıklılık” ilkesinin korunması gerekmektedir.

Maddenin sonunda yabancı gerçek ve ticari tüzel kişilere yönelik “... sınırlı aynı hak tesis edilmesi...” için karşılıklılık öngörülmektedir. Bu yanlıştır. Bizim yurttaşlarımıza vermedikleri hakları yabancılarımıza tanımamız dengeli bir düzenleme değildir.

Özellikle, tümü yabancı sermayeden oluşan ticari şirketlere tanınacak ayrıcalıklarda çok özenli ve dikkatli olunması gerekmektedir. Bunların tamamının veya bir bölümünün geri alınması durumunda, önemli engel ve sorumluluklarla karşılaşılması söz konusu olabilecektir.

Bilindiği gibi Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nin eki olan 1 numaralı protokolün 1. maddesi, mülkiyet hakkını koruma altına almaktadır.

Bu maddeye göre “... Herhangi bir kimse, ancak kamu yararının gereği olarak ve yasanın öngördüğü koşullar ve devletler hukukunun genel ilkeleri doğrultusunda mülkünden yoksun bırakılır”.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi yukarıda değinilen “devletler hukukunun genel ilkeleri” kavramını daha 1986 yılında verdiği bir kararında günümüzde “küreselleşme” adıyla anılan uluslararası kapitalizmin çıkarları doğrultusunda yorumladı. Mülkiyet hakkını sınırlandırıp sonlandırmakta üye devletlerin kendi yurttaşlarıyla ilgili sosyal politikaları nedeniyle çok geniş takdir hakkına sahip olduklarını kabul eden mahkeme, yabancılar açısından aynı koşulların geçerli olamayacağını vurguladı. İngiltere’de gemi ve uçak sanayiinin ulusallaştırılması nedeniyle kendilerine hisse senetleri karşılığında ödenen bedelin gerçek değerine uygun olmadığı ve böylece kamulaştırma işleminin “devletler hukukunun genel ilkelerine” aykırı düştüğü yolundaki davacı savları AIHM’nce, uluslararası hukukun genel ilkelerinin yalnız yurtdaş olmayanlara uygulanabileceği, vatandaşların bu olanaktan yararlanamayacakları gerekçesiyle reddedildi. AIHM bu kararı ile yabancı yatırımları özel olarak koruyarak uluslararası sermaye hareketlerine güvence vermiş oluyordu (Lithgow ve diğerleri / İngiltere, 1986).

Yabancılar taşınmaz satışını kolaylaştıran yasayı hazırlayanların bu kararı bildiklerini sanmıyorum. Ancak gerçek şu ki, yabancılar için tanınan haklar, devletlerin ekonomik politikalarının ileride değişmesi durumunda kolayca geri alınamayacaktır. Bu nedenle geri alınamayacak ödünlere verilmemesi gerekir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi son yıllarda özellikle mülkiyet hakkı konusunda çok atak kararlar vermekte ve üye ülkeleri önemli sorunlarla karşı karşıya bırakmaktadır. Bu kararlar ayrıntılı bir incelemeden geçirilmeden, ticaret ve sanayi kuruluşlarına taşınmaz mülkiyeti konusunda ayrıcalıklı haklar tanınmamalıdır.

2 - Genel Koruma Koşulları ve İmar Planları:

İptal edilen yasanın ilk tümcesindeki “... kanuni sınırlamalara uymak...” sözcüğü, yabancılar için konulabilecek özel önlemlerle birlikte, mülkiyet hakkını düzenleyen genel kurallara da uyulmasını öngörüyor. Böylece ulusal hukuk öncelik kazanıyor. Ülke hukuku, kamusal varlıkları, ulusal çıkarları, kamu yararını, toplumsal değerleri doğayı ve insanları koruyorsa, yabancılar satılan taşınmazların da ulusal çıkarlara uygun kullanımını öngörmüş olmaktadır.

Yabancılar, yalnız tapu idaresinde gerçekleştirilen devir işlemleri ile taşınmaz mal edinmiyorlar. Borsa’da pazarlanan ya da borsa dışında kalan ticari kuruluşların hisse senetlerinin yabancılar tarafından satın alınmalarına bir engel bulunmuyor. Hatta para piyasası sözcülerine göre “sıcak para girişi” olarak adlandırılan bu tür işlemlerin özendirilmesi gerekiyor. Böylece şirket hisselerinin değerlendirilmesi ile birlikte, borsanın para kazandıran bir alana dönüşeceği ileri sürülüyor.

Dünyanın önde gelen finans kuruluşlarının Türkiye’deki bankaları satın aldıklarını, bir çok sanayi kuruluşunun “şirket evlilikleri” ya da özelleştirmeler yoluyla yabancıların eline geçtiklerini okuyor ve izliyoruz. Hiç kuşkusuz bu şirketlerin de ülkemizde işyerleri, fabrikaları, tatil köyleri, arsaları ve işanları var. Böylece çok uluslu kuruluşlar, yönetiminde egemen oldukları ulusal şirketlerin taşınır veya taşınmaz tüm malvarlıklarının da sahibi durumuna geliyorlar. Bu olguları görmezden gelerek, hatta limanların, havaalanlarının, otoyolların, madenlerin, tarımsal toprakların, enerji üretim ve iletim birimlerinin, daha başka sayılamayacak kadar pek çok kamusal yatırımın “özelleştirme” adı altında pazarlanmasına destek verirken birkaç bin yabancıların kıyı kasabalarında yazlık konut edinmeleri karşısında yurtseverlik söylemlerine sarılmak, aymazlığın da ötesinde, konuları saptırma anlamına gelebiliyor.

Mülk sahibi açısından yerli yabancı ayrımı gözetmeyen hukuk kuralları yoluyla, yabancıların mülkiyet hakkını ülke çıkarlarıyla çelişen biçimde kullanmaları nasıl önlenebilir? Bence olayın asıl temel çözümü, bu tümcede yatmaktadır. Mülkiyet hakkının kamu yararı doğrultusunda kullanımını gerçekleştirecek tek ve en önemli araç, imar planlarıdır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki özel mülkiyete konu olmayan yerler, ormanlar, tarımsal alanlar, kültür ve tabiat varlıkları, turizm bölgeleri, akarsular, göller, kıyılar, limanlar, adalar; bölge ve çevre düzeni planları, her ölçekteki birbirlerini bütünleyen imar planları ile güvenli ve kalıcı bir biçimde korundukları zaman yabancıların taşınmaz edinmeleri nedeniyle doğabilecek sakıncalar da büyük ölçüde giderilmiş olacaktır.

Ancak böylesine planlı bir yaşam, yabancılar için çok yurttaşlarımızın direnci ile karşılaşacaktır. Ormanlarda villa yapanlar, en verimli tarım alanlarına fabrika kuranlar, göllerin, su havzalarının mutlak koruma alanlarına, denizlerin, akarsuların kıyılarına fildişi kulelerini dikenler, sahilleri kapatıp arı peteği örneği kentler üretenler, planlı yaşam olgusuyla uyum sağlamakta zorlanacaklardır. Bu direnci güncel bir olgu olarak karşılamak ve önlem almakta gecikmemek gerekiyor. Ülke varlıklarının bazı girişimci yurttaşlarımız, yabancılar, ya da her ikisinin ortaklıkları eliyle yağmalanması arasında çok önemli bir fark bulunmuyor. Nasıl küreselleşme yerli-yabancı ayrımı gözetmeksizin sermayenin uluslararası egemenliğini yeryüzünün her köşesinde kurmaya yöneliyorsa, bu akımı törpüleyip kamu yararını korumak için alınacak önlemlerde de, yerli-yabancı ayrımını öne çıkarmak gerekmiyor. İmar planları bu açıdan da, ülke varlıklarını gelecek kuşaklara çok fazla yara almadan aktarmanın en önemli aracıdır.

Yabancıları Türkiye’de taşınmaz almaya özendiren etkenlerden birisi de, istedikleri yerde, diledikleri biçimde yapılaşma olanağını elde edebilmeleridir. Kendi ülkelerindeki plan ve kullanım kararlarının engellendiği bir çok özel beklentilerini Türkiye’de kolayca gerçekleştirebilmektedirler.

Bu gidişe “dur” demenin yolu, doğru ve kalıcı planların ödünsüz uygulanmasından geçmektedir. □