

İÇİNDEKİLER

ÖZET	5
ABSTRACT	7
İÇİNDEKİLER.....	9
TABLolar LİSTESİ.....	15
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	17
KISALTMALAR.....	19

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ.....	21
------------	----

İKİNCİ BÖLÜM

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

2.1. Vatandaşlık ve Tabiiyet	25
2.2. Türk Hukukunda Yabancı Kavramı.....	27
2.2.1. Yabancı Kişiler	30
2.2.1.1. Yabancı gerçek kişiler.....	30
2.2.1.1.1. Yabancı Devlet Vatandaşları.....	31
2.2.1.1.2. Birden Fazla Devletin Vatandaşları	31
2.2.1.1.3. Mavi Kart Sahibi Yabancılar.....	32
2.2.1.1.4. Vatansızlar.....	33
2.2.1.1.5. Şartlı Mülteciler (Sığınmacılar)	34
2.2.1.1.6. Mülteciler	36
2.2.1.1.7. Geçici Koruma Statüsündeki Yabancılar	37
2.2.1.1.8. İkincil (Tamamlayıcı) Koruma Statüsündeki Yabancılar	38
2.2.1.1.9. Göçmenler	39

2.2.1.1.10. KKTC Vatandaşları	41
2.2.1.2. Yabancı Tüzel Kişiler	42
2.2.1.2.1. Yabancı Dernekler	42
2.2.1.2.2. Yabancı Vakıflar	43
2.2.1.2.3. Yabancı Ticaret Şirketleri	44
2.3. Azınlıklar	46
2.4. Doğrudan Yabancı Yatırımı Kavramı	48
2.5. Yabancıların Taşınmazlar Üzerinde Mülkiyet Hakkı	50
2.5.1. Genel Olarak Mülkiyet Kavramı	50
2.5.2. Türk Hukukunda Mülkiyet Hakkı	51
2.5.3. Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması	54
2.5.3.1. AİHS 1 No'lu Ek Protokol Kapsamında Yabancıların Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması	55
2.5.3.2. Anayasa'ya Göre Yabancıların Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması	58
2.5.4. Mülkiyet Hakkı Çeşitleri	60
2.5.4.1. Taşınır Mülkiyeti	60
2.5.4.2. Taşınmaz Mülkiyeti	61
2.5.4.2.1. Medeni Kanun'a Göre Taşınmaz Çeşitleri	62
2.6. Genel Olarak Konut Kavramı ve Konut Hakkı	65
2.6.1. Türk Hukukunda Konutların Hukuki Mahiyeti	67
2.7. Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Bağımsız Bölümlerin Hukuki Mahiyeti	69
2.8. Uluslararası Hukukta Yabancıların Taşınmaz Edinmesinde Önemli İlkeler	70
2.8.1. Mukabele-i Bilmisil İlkesi (Misilleme)	71
2.8.2. Mütakabiliyet İlkesi (Karşılıklılık)	72
2.9. Yabancılar Konut Satışının Hukuki Niteliği	74

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
YABANCILARIN TÜRKİYE’DE TAŞINMAZ
EDİNMESİNİN TARİHSEL SÜRECİ

3.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem	77
3.1.1. Safer Kanunu Öncesi Dönem	77
3.1.2. Safer Kanunu Dönemi	80
3.1.3. 1914-1923 Yılları Arası Dönem	83
3.1.4. Lozan Barış Antlaşması	83
3.1.4.1. İkamet ve Salâhiyeti Adliye Hakkında Mukavelename	84
3.2. Cumhuriyet Dönemi.....	85
3.2.1. 1924-2003 Yılları Arası Dönem	85
3.2.1.1. 442 sayılı Köy Kanunu	85
3.2.1.2. 431 sayılı, Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaniyenin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun	87
3.2.1.3. 1110 sayılı Askeri Memnu Mıntıklar Kanunu	88
3.2.1.4. 743 sayılı Türk Kanun-u Medenisi	89
3.2.1.5. 1312 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu	89
3.2.1.6. 1868 sayılı İkamet Mukavelenamesi Akdetmeyen Devletler ile Yapılacak Muvakkat Mukavelenameler Hakkında Kanun	90
3.2.1.7. 2644 sayılı Tapu Kanunu	90
3.2.1.7.1. 3029 Sayılı Kanun İle Getirilen Düzenlemeler ve 1984/14 Esas, 1985/7 Karar Sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı	93
3.2.1.7.2. 3278 sayılı Kanun İle Getirilen Düzenlemeler ve 1986/18 Esas, 1986/24 Karar Sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı	95
3.2.2. 2003-2022 Yılları Arasındaki Dönem	96

3.2.2.1. 4916 sayılı Kanun İle Getirilen Düzenlemeler	96
3.2.2.1.1. 4916 sayılı Kanun İle Getirilen Düzenlemelere Yönelik 2003/70 Esas ve 2005/14 Karar Sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı.....	98
3.2.2.2. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tarafından Hazırlanmış 2004/22-1593 Sayılı Genelge.....	100
3.2.2.3. 5444 Sayılı Kanun İle Değiştirilen Tapu Kanunu ...	101
3.2.2.3.1. 5444 sayılı Kanun İle Getirilen Düzenlemelere Yönelik 2006/35 Esas ve 2007/48 Karar Sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı.....	103
3.2.2.4. 5782 Sayılı Kanun İle Getirilen Düzenlemeler	105
3.2.2.4.1. 5782 sayılı Kanun İle Getirilen Düzenlemelere Yönelik 2008/79 Esas ve 2011/74 Karar Sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı.....	106
3.2.2.5. 6302 Sayılı Kanun İle Getirilen Düzenlemeler	108
3.2.2.5.1. 6302 sayılı Kanun'a Yönelik 2012/75 Esas ve 2013/88 Karar Sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı	112
3.2.2.6. Türk Vatandaşlığının İstisnai Yoldan Kazanılması Yoluyla Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinmesi	114
3.3. Yabancıların Taşınmaz Edinimi ile İlgili Diğer Bazı Yasal Düzenlemeler.....	116
3.3.1. Mukabele-İ Bilmisil Kanunu.....	116
3.3.2. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu .	118
3.3.3. Turizmi Teşvik Kanunu.....	119
3.3.4. Petrol Piyasası Kanunu.....	120
3.3.5. Türk Petrol Kanunu.....	121
3.3.6. Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu	123
3.3.7. Katma Değer Vergisi Kanunu	124

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE' DE KONUT VE BAĞIMSIZ BÖLÜM EDİNİMİ

4.1. 2000-2022 Yılları Arası Dönem	127
4.1.1. 2000- 2002 Yılları Arası Dönem	127
4.1.2. 2003- 2005 Yılları Arası Dönem	130
4.1.3. 2006-2007 Yılları Arası Dönem	134
4.1.4. 2008-2011 Yılları Arası Dönem	137
4.1.5. 2012-2016 Yılları Arası Dönem	141
4.1.6. 2017-2022 Yılları Arası Dönem	146
4.2. 2000-2022 Yılları Arasındaki Verilerin Değerlendirilmesi	152

BEŞİNCİ BÖLÜM

SONUÇ VE ÖNERİLER	171
--------------------------------	------------

EKLER

EK-1. Tapu ve Kadastro Yabancı İşler Daire Başkanlığı	181
EK-1. (devam) Tapu ve Kadastro Yabancı İşler Daire Başkanlığı	191
EK-2. Araştırma İzin Belgesi	203
EK-3. Taahhütname	204
EK-4. Veri Talep Formu	205
EK-5. TÜİK Verisi	206
KAYNAKLAR	211

TABLolar LİSTESİ

- Tablo 4.1.** 2000-2002 yıllarında yabancı gerçek kişilerin toplamda ve il bazında edindiği bağımsız bölüm sayısı128
- Tablo 4.2.** 2000-2002 yıllarında Türkiye’de en çok bağımsız bölüm edinen ülke uyrukları 129
- Tablo 4.3.** 2003-2005 yıllarında yabancı tüzel kişilerin toplamda ve il bazında edindikleri bağımsız bölüm sayısı131
- Tablo 4.4.** 2003-2005 yıllarında Türkiye’de en çok bağımsız bölüm edinen ülke uyrukları132
- Tablo 4.5.** 2005 yılında yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye’de bağımsız bölüm edindiği iller ve sayısı133
- Tablo 4.6.** 2006-2007 yıllarında yabancı gerçek kişilerin toplamda ve il bazında edindikleri bağımsız bölüm sayısı135
- Tablo 4.7.** 2006-2007 yıllarında Türkiye’de en çok bağımsız bölüm edinen ülke uyrukları136
- Tablo 4.8.** 2008-2011 yıllarında yabancı gerçek kişilerin toplamda ve il bazında edindikleri bağımsız bölüm sayısı139
- Tablo 4.9.** 2008-2011 yıllarında Türkiye’de en çok bağımsız bölüm edinen ülke uyrukları141
- Tablo 4.10.** 2012-2016 yıllarında yabancı gerçek kişilerin toplamda ve il bazında edindikleri bağımsız bölüm sayısı144
- Tablo 4.11.** 2012-2016 yıllarında Türkiye’de en çok bağımsız bölüm edinen ülke uyrukları 145
- Tablo 4.11.** (devam) 2012-2016 yıllarında Türkiye’de en çok bağımsız bölüm edinen ülke uyrukları.....146

Tablo 4.12.	2017-2022 yıllarında yabancı gerçek kişilerin toplamda ve il bazında edindikleri bağımsız bölüm sayısı.....	148
Tablo 4.12.	(devam) 2017-2022 yıllarında yabancı gerçek kişilerin toplamda ve il bazında edindikleri bağımsız bölüm sayısı.....	148
Tablo 4.13.	2017-2022 yıllarında Türkiye’de en çok bağımsız bölüm edinen ülke uyrukları	151
Tablo 4.13.	(devam) 2017-2022 yıllarında Türkiye’de en çok bağımsız bölüm edinen ülke uyrukları	151
Tablo 4.14.	2000-2022 yılları arasında, yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de edindiği bağımsız bölümlerin sayısı, bu sayıların bir önceki yıla göre artış veya azalış miktarları ve oranları.....	153
Tablo 4.15.	2000-2022 yılları arasında, Türkiye’de en çok bağımsız bölüm edinen yabancı gerçek kişilerin uyruğu.....	161
Tablo 4.16.	2000-2022 yılları arasında, yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de en çok bağımsız bölüm tercih ettiği iller.....	162
Tablo 4.17.	2013-2022 yılları arasında yabancıları yapılan konut satış sayıları	165
Tablo 1:	Uyruk- Bağımsız Bölüm.....	181
Tablo 2:	İl Bazı Bağımsız Bölüm.....	191
Tablo 3.	Yabancı Tüzel.....	201

ŞEKİLLER LİSTESİ

- Şekil 4.1.** 2000 yılından itibaren yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de edindiği bağımsız bölümlerin sayısı 154
- Şekil 4.2.** Yabancı gerçek kişilerin edindiği bağımsız bölüm sayısının bir önceki yıla göre adet olarak artış miktarının, çoktan aza doğru sıralanışı..... 155
- Şekil 4.3.** Yabancı gerçek kişilerin edindiği bağımsız bölüm sayısının bir önceki yıla göre azalışının, en çok olduğu yıldan en az olduğu yıla göre sıralanışı 156
- Şekil 4.4.** Yabancı gerçek kişilerin edindikleri bağımsız bölümlerin bir önceki yıla göre artış oranları 164
- Şekil 4.5.** Yabancılara, 2013-2022 yılları arasında yapılan konut satış sayıları 166
- Şekil 4.6.** 2013-2022 yılları arasında, yabancıların satın aldıkları konutların, toplam konutlar içindeki payı 167
- Şekil 4.7.** 2013-2022 yılları arasında, yabancıların konut ve bağımsız bölüm edinmesinde TÜİK ve TKGM verilerinin kıyaslanması..... 168