

OSMANLI'DAN GÜNÜMÜZE YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞI Yasallaşma Süreçleri ve Sonuçları

Muzaffer İlhan ERDOST

ÖZET: Tarihsel varlığı sona eren Osmanlı Devleti'ndeki taşınmaz satışı politikasının Cumhuriyet döneminde ve günümüzde uygulanan politikalarla karşılaştırmalı olarak incelenmesi, geleceğe dönük önemli çıkarımlar elde etmemize olanak vermektedir. Osmanlı uygulamasında kapitülasyon, bir başka deyişle yabancı devletlere ayrıcalık tanıma işlemi, yabancı devletlerden borçlanmayla birleştiğinde, hemen ardından yabancılara taşınmaz ve toprak satışı sorunu doğmuştur. Yabancılara taşınmaz satışı düzenleyen ilk tüzeltin 1868 tarihlidir. O dönemden bu yana Türkiye'de yabancılara taşınmaz satışı çeşitli yasalara konu olmuştur. Yazı, Osmanlı döneminde ve günümüzde bu yasal çerçeveyi, yasama çalışmalarını, politikanın uygulanmasını ve sonuçlarını irdelemektedir.

Birinci Bölüm:

YABANCILARA TOPRAK SATIŞINA İMPARATORLUĞU ZORLAYAN EKONOMİK NEDENLER

1) Kapitülasyonlar

Kapitülasyon, ilk kez, "Barış, Dostluk ve Ticaret Anlaşması" ile, Kanuni Sultan Süleyman tarafından, 1535 yılında Fransa'ya verilmişti.

Kapitülasyon vermek, verilen ülkeye birtakım haklar, yani ayrıcalıklar tanınması demektir. Buna göre, Osmanlı ülkesinde ticaretle uğraşan Fransız tacirler, on yıl süreyle, 1740'tan sonra süresiz, vergiden bağışık tutulmuşlardı. İkincisi, Osmanlı ülkesine giren Fransız mallarının değeri üzerinden alınacak gümrük vergisi %3 olarak belirlenmişti.

Aynı ayrıcalıklar, 1582'de İngiltere'ye, daha sonra Hollanda, Polonya, Ceneviz ve Venedik'e, giderek de hemen hemen bütün Avrupa ülkelerine tanınacaktı.

Osmanlı ülkelerinde ticaretle uğraşan yabancı tacirler vergi ödemiyor, bu ülkelerin mallarından %3 oranında gümrük alınıyordu.

Vergiden bağışıklık ve %3 gümrük ise dışalım (ithalatla) sınırlıydı.

İmparatorluk, yapağı, ipek, pamuk ve bakır gibi hammaddelerin, tahılın gerektiğinde dışsatımını yasaklıyor, izin verdiği zaman da, duruma göre, gümrük vergilerini artırıyordu. Örneğin, zeytinyağı ve

tahıldan alınan gümrük vergisi %33'e değin yükseltiyor, yapağı ve ipekten alınan vergi %5'ten %15'e kadar çıkarılıyordu.

Kapitülasyonların ya da "imtiyazatı ecnebiye"nin, yani yabancılara ayrıcalıklar tanımanın, başlangıçta normal sayıldığı ve yıkıcı olmadığı belirtilir. Bütün eski ve yeni çağ boyunca uygarlığı ileri olan birçok ülke deniz ticareti konusunda uzmanlaşmış uluslara kapitülasyon benzeri ayrıcalıklar tanımıştı. Mısır'ın Fenikelilere, Bizans'ın Cenevizlilere (1278) ve Venediklilere böyle ayrıcalıklar tanıdığı yazılır. Fatih de, Cenevizlilere tanımış olan ayrıcalıkları sürdüreceğine söz vermişti.

Yazarlar, Kanuni Sultan Süleyman'ın, Fransa'yı, Roma-Germen İmparatorluğuna karşı güçlendirerek Akdeniz'de denge sağlamak, Osmanlı devletinin Akdeniz'deki yükünü hafifletmek amacıyla ticari ayrıcalık tanıdığı görüşündedirler.

Burada gözardı edilmemesi gereken, dünya iktisadi ünitesinin, Akdeniz'den Atlantik'e kaymış olmasıdır. Amerika'nın eski dünyalılarca bulunuşu (1492), Hindistan'a Afrika'nın güneyinden deniz yolu ile varılması (1496), dünya iktisadi merkezini Akdeniz'den Atlantik'e kaydıracak ve Atlantik, bu kez, Akdenizi egemenliği altına alacaktır. Bu, yalnızca İmparatorlukta bir sarsıntıya yol açmayacak, Venedik'in ticari yaşamının sönmemesinin de başlangıcı olacaktır.

Çünkü, Uzak Doğu ticaretinin esasını, Hint baharatı ve İran ipek ve ipeklileri oluşturuyordu. Hindistan'dan ve İran'dan gelen mallar, İmparatorluğun dış ticarete elverişli merkezlerinde, genel olarak, Akdeniz'de ticari egemenliklerini sürdüren Venedikli tacirlere satılıyor ve onlar da bu malları Avrupa'ya satıyordu. Baharat ve ipek yolunun değiştirilmesiyle, Osmanlı hazinesinin yılda 300 bin altın gümrük geliri kaybedeceğini hesaplamıştı İngilizler. Venedik balyozuna göre, bu rakam daha büyüktü, çünkü Hint ticareti gümrük vergisi olarak, padişaha yılda 500 bin altın sağlamaktaydı.

Örnek olarak şu bilgiler de verilebilir: Venedik ile İspanya-Portekiz arasındaki savaşın, Venedik'in yenilgisiyle sonuçlanmış, 1503'te Venedikli gemiciler İskenderiye ve Suriye limanlarında satın alacak pek az baharat bulabilirken, aynı yıl, Portekiz gemicileri Lizbon'a 1800 ton baharat getirmişti.

İmparatorluk Hint baharat ticaretini tamamen kaybetmekle birlikte, ("Şark Seferi" sırasında, 1586'da, İran'dan ipek gelmemesine karşın), İran ipeklilerinin ticareti daha uzun süre devam edecek, ama İran Şahı Abbas, İmparatorluk üzerinden yapılan ipek ticaretini yasaklayarak, bu ticareti Hint denizine (Bender'e) yönlendirecekti.

Böylece Osmanlı transit yolu kapanmış, İran ipeğini İngilizler almaya başlamıştı.

Zanaat ve ticaretin boyutlarını ortaya koymak bakımından şu bilgileri de aktarmak gerekir: Bursa'dan dışarıya ve İmparatorluğun öteki yörelerine, yalnızca Hint baharatı ve İran ipeklisi değil, Ankara ve Kastamonu sofları, Halep ipeklileri ve Bursa'da dokunan ipek kadifeler satıldığı gibi, İtalyan tacirler, Avrupalıların ihraç malı yünlü kumaşların önemli bir kısmını burada satıyor ya da tırampa ediyordu. Basra Körfezi, Suriye limanları, İskenderiye, Antalya, İzmir, İstanbul, bu ticaretlerin merkezleriydi. Ticaret yalnızca merkezlerde değil, kervan yolları boyunca, nakliye ve kervancılıkta ve bunlara bağlı yan zanaatlarda ve ticarete, önemli bir canlılık yaratmaktaydı.

Hint ve İran yolunu Avrupa'ya bağlayan yolun değişmesi, dünya ticaretinin haritasını değiştirmekle kalmayacak, ticari egemenlik temelinde, sermayenin niteliğinin de değişmesinin yolunu açacaktı. Bir başka deyişle, ticaret sermayesinin yerini sanayi sermayesi alacak, ve bir malın alınıp satılmasından farklı olarak, İngiliz ticareti, sanayi sermayesine bağlı bir ticaret olarak, Akdeniz ticaretinin de niteliğini değiştirecektir. Mamul lüks mallar alan Venedikli tacirin yerini, hammaddeler alan ve sanayi ürünleri satan tacir almış, ticaretin niteliği değişmişti.

Bu bilgilerin ışığında, kapitülasyonlara ve bunu izleyecek olan 1838 Ticaret Anlaşmasına bakıldığında, bunların, padişahların, öznel iradeleriyle verilmiş bağışlar ve ödünler değil, nesnel nedenleri olduğunu ve nedenlerin de her şeyden önce ekonomik olduğunu düşünmek gerekir.

Çünkü İmparatorluk ekonomisi, vergilere dayanmaktadır. Özellikle savaşın/ yayılmanın dönem olarak sona erdiği, üretim-biçimi olmaktan uzaklaşıldığı gözönünde bulundurulursa, devletin gelirini vergilerin oluşturduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Vergiler, tarımsal (ve hayvansal) ürünlerden alınan vergiler, zanaat ve ticaretten alınan vergiler, dışalım ve dışsatımdan alınan vergilerle sınırlıdır. Biri toprağa bağlı, ikincisi zanaata ve iç ticarete bağlı, üçüncüsü dış ticarete bağlı vergilerdir. Dış ticaret, yukarıda belirtildiği gibi, ülkede üretilen ürünlerin dışsatımını yanında dış ülkelere satılan ürünlerden alınan giriş ve çıkış vergileridir. Bu vergiler azalmaya başladığı ya da kesintiye uğradığı zaman, bu ürünlerden alınan vergilerin aşağı çekilmesi, giderek azalan dış ve iç ticareti isteklendirme açısından gündeme gelebilir. İçerde üretilen ve pazara sunulan ürünler dolayısıyla üreticiden alınan vergi dışında, bu ürünlerin pazarlanması

ya da işlenmesi durumlarında ayrı ayrı vergilendirilmesi, dışsatımı zorlaştırdığı zaman, bu vergilerin bazı ülkeler için aşağı çekilmesi ya da kaldırılması da zorunlu olabilir.

Ne var ki, gerek tarımsal alanda, gerek sanayi alanında, geleneksel yöntemlerle üretim yapılması, sanayi devriminin yolunu açan para ya da para-servetin üretime girmemesi, kısacası içerde sanayileşme bilgi, beceri ve girişkenliğinden yoksunluk, ülkenin sömürgeleşmesinin de nedenlerinden bazıları olacaktır.

Ticaret sermayesinin, kapitülasyonların verdiği olanaklar nedeniyle, içeride bir alışveriş canlılığına yolaçmış olmasının olumlu yanları yadsınamaz. Ama giderek, sanayileşen Batının, hammadde gereksinimini karşıladığı ve gene Batının işlenmiş mallarının pazarlandığı, ve dolayısıyla yerli sanayiye çökerttiği kompleks bir süreç, yalnızca sanayinin değil, yalnızca ekonominin değil, devlet bütçesiyle birlikte siyasal varlığının da çöküşünün başlangıcını oluşturacaktır.

2) 1838 Ticaret Anlaşması

Ticaret sermayesinin yerini sanayi sermayesinin alması ve ticarete egemen olması, dışalımdan alınan vergileri asgari düzeyde dondurmuş bulunan kapitülasyonların yanında, dışsatım vergilerinden yabancı taciri bağışık tutacak olan anlaşmaları gündeme gelecekti.

İngiltere ile imzalanacak “1838 Ticaret Anlaşması”yla, kapitülasyonlar, iç gümrüklere ve dışsatıma da uygulanacaktır.

İmparatorluk, İngiltere ile imzaladığı bu anlaşma ile, iç gümrüklerden ve dışarıya yapılan satışlardan aldığı vergileri, yabancılar için kaldırıyor, bundan, Fransa (1839), İsveç, Norveç, İspanya, Hollanda, Belçika, Prusya (1840), Danimarka ve Toskana da (1841) yararlanmaya başlıyorlardı.

Bu dönemi irdeleyen yapıtlardan yararlanarak şöyle bir özetleme yapılabilir:

Kapitülasyonlar, yabancı tacire ayrıcalık tanımakla kalmamış, yabancı sermayenin ülkede yatırım yapmasına da olanak sağlamıştır. Yabancılar sağlanan ayrıcalıklardan yararlanamayan ve bu nedenle yabancı sermayeye yenik düşen yerli sermaye ya ortadan çekilmek, ya da yabancılarla işbirliği yaparak varlığını korumak durumunda kalacaktır. Bu nedenle demiryolları, limanlar, elektrik, havagazı ve su işletmeleri, Avrupalılar tarafından kurulup işletilmiştir. Rumeli ve Ege’de demiryollarını Fransız ve İngiliz, boraksı İngiliz, Zonguldak ve Ereğli kömürlerini Fransız şirketleri işletmiş, İstanbul’un elektrik, su ve tramvay işlerini Fransız şirketleri yürütmüştür.

3) Düyunu Umumiye

Ansiklopedik bilgi şöyle: Rus Çarı Nikolay I, Türkiye'deki bütün ortodoksların himayesine verilmesini istemiş, Sultan Abdülmecid bu isteği reddetmişti. Misilleme olarak Rusya, Eflak ve Buğdan'ı işgal edecek, Rus donanması Sinop şehrini bombalayacak ve Karadeniz'de bulunan Türk donanmasını batıracaktı. Boğazların Rus tehdidi altına girdiğini anlayan Fransa ve İngiltere, Osmanlı İmparatorluğuyla anlaşma yapacak, Rusya'ya karşı açtıkları savaşın stratejik odağını Kırım oluşturacak, savaş, Rusya'nın barış isteğiyle bitecekti. (12 Mart 1854-10 Eylül 1855)

İmparatorluk Kırım Savaşına girdiğinde, Tatlısu Frenki, Yahudi, Rum ve Ermenilerden oluşan Galata sarraflarına ve bankerlerine olan borçlarını ödeyemez, büyüyen giderlerini karşılayamaz duruma gelmişti. Galata sarraflarının ve bankerlerinin sermayeleri de, İmparatorluğun açığı kapatacak büyüklükte değildi. 1854'te, Kırım Savaşından kısa bir süre sonra, ilk kez, İngiltere'den borç para alınacaktı. Borçlanılan miktar 3.300.000 (üç milyon üçyüz bin) Osmanlı altınıydı, ve %6 faizliydi. Bu borçlanma sayesinde 2.500.000 (ikibin beşyüz milyon) sağlanmış, karşılık olarak Mısır vergisi gösterilmişti.

Bu borçlanmayı, ertesi yıl yeni bir borçlanma izlemiş, 1854-1877 yılları arasında 444.273.158 lira Osmanlı altını borçlanılmış, bu borca karşılık 128.079.151 lira, (yani borçlanan miktarın %52'si) Osmanlı altını alınmıştı.

Borçlar ve gösterilen karşılıklar da şöyleydi:

1855'te alınan borca, Mısır vergisi ile Suriye ve İzmir gümrükleri; 1858-59'da alınan borca İstanbul oktruvasıyla gümrükleri; 1862'de alınan borca, tütün, tuz, damga ve temettü resimleri; 1863'te alınan borca, gümrükler, ipek, zeytinyağı, tütün ve tuz aşarı; 1865'te alınan borca, Ergani madeni, 1869'da alınan borca muhtelif vilayetler aşarı; 1872'de alınan borca Selanik, Edirne, Tuna vilayetleri varidatı ile Anadolu ağnam (koyun) resmi vb. karşılık gösterilmişti.

1863'te, 8,8 milyon lira borçlanarak alınan 6.250.000 liranın tamamı Galata sarraflarına olan borçlara tahsis edilmiş, 1877'de, Türk-Rus savaşı çıktığında, İmparatorluk, dış devletlerin hiç birinden borç para alamayınca, devletin ipotek edilmemiş gelirleri, "Rusumu Sitte" adı altında Galata sarraflarıyla Osmanlı Bankasına bırakılarak, bunlardan 10 milyon lira borç alınmış, tuz, tütün, ispiroto, pul, İstanbul ve Bursa ipek öşrü, İstanbul ve çevresi balık resmi karşılık gösterilmişti.

İmparatorluğun 1874-75 bütçesinde 25 milyon Osmanlı lirası gelir gösterilmişti, yıllık geliri 17 milyon liraydı. Devlet, yılda, 13 milyon lira dış borç ödemek zorundaydı, geriye kalan 4 milyon lirayla devlet giderlerini karşılaması olanaksızdı. Bu nedenle de borçlarını ödeyemedi.

6 Ekim 1875 günlü kararnameyle, devlet, iç ve dış borçların faiz ve borç ödemelerini beş yıl için yarıya indirmişti. Altı ay sonra da borç ödemeleri durduruldu. Beş yıl süreyle hiç ödeme yapılamadı.

Yabancı uyruklu alacaklılarla 28 Muharrem 1299'da (20 Aralık 1881'de) yayınlanan "Muharrem Kararnamesi"yle, (1854, 1855, 1871 ve 1877 borçları dışında kalan) 1858, 1860, 1862, 1863, 1865, 1869, 1870, 1872, 1873 borçları ile 1863 ve 1874 genel borçlanmadan ve faizlerinden bazı indirimler yapılması ve ödemelerin düzenli olması için bir örgüt kurulması öngörülmüştü.

Alacaklı devletlerin baskısı altında, Muharrem Kararnamesine dayanılarak, Galata sarrafları ve Osmanlı Bankası borçlarını da kapsamak üzere, bütün borçları tahsil edecek olan Düyunu Umumiye İdaresi (Düyunu Umumiyei Osmaniye Varidatı Muhasasa İdaresi) kurulacaktı (21 Aralık 1881).

Düyunu Umumiyeye, strasıyla bir İngiliz ve bir Fransız başkanlık ediyor; bir Alman, bir Avusturyalı, bir İtalyan ve bir Osmanlı üye ve bir de Osmanlı Bankası delegesi yönetim kurulunda yer alıyordu. Yönetim Kurulu, dış borçlara karşılık gösterilen devlet gelirlerini tahsil etmek ve yönetmekle görevliydi. Alacaklıların uyruklarına göre dağılımı şöyleydi: Fransa %40, İngiltere %29, Osmanlı %7,9, Hollanda %7,6, Almanya %4,7, İtalya %2,6, Avusturya-Macaristan %0,9, öteki uyruklar %7,3.

İdare, kendisine ayrılmış bulunan gelirleri ajanları aracılığıyla alacaklılar adına topluyor, yönetim giderleri düşüldükten sonra geriye kalanı borçlara ve faizlerine ödeniyordu.

1903'te İmparatorluğu rahatlatamak yeni bir anlaşmaya varıldı. Düyunu Umumiye, tahsil ettiği gelirin tümünü değil, gelirlerden belirlenen bir miktarı alacak, fazla olan kısmın %75'ini devlete verecek, %25'ini yine borçları için alıyoacaktı.

İsmail Hüsrev'in 1914-1915 yılı bütçesinden verdiği karşılaştırmalı tablo şöyle: Harbiye nezareti bütçesi 6.000.000 altın lira (%17,65); Nafia Nezareti 55.327 lira (%1,62); Dahiliye Nezareti 1.044.650 lira (%3,07); Maarif Nezareti 554.590 lira (%1,61); Düyunu Umumiye 11.627.280 lira (genel giderin %32,29'u).

4) Tütün Rejisi

İlk bilgiler şöyle: 16. yüzyıldan başlayarak ülkemizde tütün kullanılmaya başlanmıştı. 1852 yılında Hollanda ile yapılan ticari anlaşmayla tütün dışalımına izin verilmiş, okka başına sekiz akçeden on akçeye kadar “bey’iye resmi” (yani satınalma vergisi) alınmıştı.

18. yüzyılın başlarında tütün ekilmeye başlanmış, tütün ekilen araziden vergi alınmış, Kırım Savaşı sırasında bu vergi dört kat arttırılmıştı.

1859’da İmparatorluk ile İngiltere ve Fransa arasında yapılan ticaret anlaşmasıyla, tütünün dışalımını yasaklanacak, buna karşılık dışa satılacak tütünlerden gümrük vergisi alınmayacaktı. İmparatorluk, 1860’ta tütün tekeli kuracak, ülke içerisinde, bir bölgeden bir başka bölgeye taşınan tütünden iç gümrük vergisi alınacaktı. 1872’de, kurulacak sigara fabrikalarını da kapsayacak şekilde tütünden tüketim vergisi alınmaya başlandı. 1879 yılında, tütün tekeli gelirleri ile tuz tekel gelirleri, 10 yıl süre ile devletten alacaklı olan Galata Bankerlerine verilmişti.

21 Aralık 1881’de kurulan Düyunu Umumiye İdaresine bırakılan devlet gelirleri arasına tütün tekeli de katılmıştı. Tütün tekeli, Fransızlar tarafından kurulan (22 Mayıs 1882) bir şirkete verildi. Şirketin adı “Memaliki Osmaniye Duhanları (Tütünleri) Müşterekolmenfaa Reji Şirketi”ydi, ama halk kısaca “Reji İdaresi” olarak ifade edecekti. Tütünleri almak ve tütün bayilerinden vergileri toplamakla görevlendirilen Reji İdaresi, 30 yıl süreyle, her yıl Düyunu Umumiye’ye 750.000 lira ödeyecekti. Kalan kar, Düyunu Umumiye İdaresi, Osmanlı yönetimi ve Reji İdaresi arasında paylaşılacaktı. Ama hemen hiç kar etmeyecekti! Ülkeye yayılmış örgütü ve silahlı korucuları ile Anadolu’da devlet içinde devlet gibiydi.

Tütün üreticisi, Reji İdaresinin koyduğu tekel fiyatına karşı, tütününü kaçak olarak pazarlamayı yeğlemiş, reji idaresinin silahlı kurucuları tarafından serbest piyasaya tütün taşıyan 20 binden fazla tütün üreticisi öldürülmüştü.

Reji İdaresi, 30 yıl süreyle kurulmuştu ve 1912’de süresi doluyordu. İmparatorluğun Trablusgarp’ta İtalyanlarla savaşıldığı günlerdi. Devlet, savaş giderlerini karşılayacak mali kaynaktan yoksundu. Reji idaresinden %6 faizle 10 milyon lira borç alınmış, Reji İdaresinin süresi de 15 yıl daha uzatılmıştı.

5) İmparatorlukta Yabancıların Toprak/Taşınmaz Edinmeleri

İmparatorlukta, 7 Sefer 1284 (16 Haziran 1868) günlü ve “Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkındaki Kanun”,

yabancı gerçek kişilere toprak / taşınmaz edinmelerine olanak sağlayan ilk yasadır.

7 Sefer yasaının, yabancı devletlerin zorlamasının sonucu olduğu kadar, İmparatorlukta çözümsüz kalan taşınmazlarla ilgili sorunları çözüme kavuşturmak nedeniyle çıkartıldığı gözardı edilmemek gerekir.

Yukarda da belirtildiği gibi, Osmanlı İmparatorluğu, ilkin 24 Ağustos 1854'te, İngiltere ve Fransa'ya 3.000.000 (üç milyon) sterlin borçlanmış, karşılık olarak "Mısır vergisi" gösterilmişti. 1858'de 5.000.000 sterlin borçlanmasının ardından, 1860 yılı bütçesinin açığını kapatmak için, Maliye Nazırı Fuad Paşa, İngiltere hükümetine başvurarak 250.000.000 frank isteyecekti.

İngiltere, yanıt olarak "Yabancılara Osmanlı devletine ait emlakı satın alma ve kiralama hakkının tanınmasını" dayatmıştı.

İkinci olarak "alınan borca karşılık olarak bu emlakın gösterilmesi" ve "vaktfların ilga edilmesi" istenmiş, "Osmanlı maliyesinin uluslararası bir komisyon tarafından denetlenmesi" dördüncü koşul olarak ileri sürülmüştü.

28 Şubat 1858 günlü Islahat Fermanında "ecnebiyeye dahi tasarruf-ı emlak müsadesinin ita olunması", yani yabancıların taşınmaz edinmesine izin verileceği yer almış, ama gerçekleşmemişti.

15 Şubat 1862'de (15 Şaban 1278), İngiltere, Fransa, Rusya, Avusturya, Prusya, birleşik bir nota ile Osmanlı ülkesinde değişik yollardan taşınmaz edinmiş olan yabancıların sorunlarının çözümünü istemişti.

Ali Paşa, 3 Ekim 1862'de (8 Rebiülahır 1279) yanıt olarak verdiği notada, Osmanlı hükümetinin de yabancıların arazi edinmelerine hak tanınmasını istediğini belirtmiş, ancak bunun bazı koşullarla kabul edilebileceğini bildirmişti.

Ensonu, 7 Sefer 1284 (18 Haziran 1868) günlü "İstimplak Nizamnamesi"yle, yabancılara taşınmaz edinmeleri olanağı tanınacaktı.

Bazı yazarların "Sefer Kanunu", bazı yazarların "7 Sefer 1284 Tarihli Tebaayı Ecnebiyenin Emlake Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun" olarak adlandırdıkları bu yasaya eklenen protokolü imzalayan yabancı devlet uyrukları, (Hicaz dışında) Osmanlı arazisinde taşınmaz edinebileceklerdi.

Bu protokolü sırasıyla, 9 Haziran 1868'de Fransa, 13 Haziran 1868'de İsveç-Norveç, 28 Temmuz 1868'de İngiltere, 5 Kasım 1868'de Avusturya-Macaristan, 7 Haziran 1869'da Prusya ve Kuzey Alman Konfederasyonu, 24 Şubat 1873'te Yunanistan, 23 Mart

1873'te Rusya ve İtalya, 8 Ağustos 1873'te Hollanda, 11 Ağustos 1874'te Birleşik Amerika, 24 Ocak 1873'te Portekiz ve 30 Haziran 1883'te İran imzalamışlardı. Sırbistan, 1896'da konsolosluk protokolü ile uyruklarının taşınmaz edinmelerine olanak sağlamıştı. Roman ve Bulgar uyrukları bu haktan yoksundular. Taşınmaz almak isteyen İsviçreliler, kendilerini Fransa ya da Almanya korumasında göstermek zorundaydılar.

1740 yılından bu yana süreklilik sağlamış olan kapitülasyonlar nedeniyle, Türkiye'de, yabancılara, kendi yasaları uygulanırken, Sefer Kanunu ile, yabancılardan taşınmaz edinmeleri durumunda, yerel yasalara bağlanmış olmasının önemine değinen yazarlar, bu yasanın "yabancılardan tebaaya temsil edilmeleri sistemini getirmiş olmasını", yani yabancı kişilerin de Osmanlı tebaası gibi eşitlenmiş olmasını, kapitülasyonların kaldırılmasına doğru güçlü bir adım olarak görmüşlerdi. Çünkü, kapitülasyonlar nedeniyle, Osmanlı tebaasından üstün durumda bulunan yabancılar, taşınmaz konusunda, Osmanlı tebaasıyla eşit duruma geleceklerdi. (Altuğ, s. 39-40.)

Buna karşın, Sefer Kanununda, "gayrimenkul" (taşınmaz) tanımı yapılmadığı için, taşınmaz ve taşınır ayrımını çoğu kez konsolosluklar karara bağlamaktaydı. .

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerine olanak sağlayan Sefer Kanunu, yabancı tüzel kişilere böyle bir olanak tanımamıştı.

Türkiye'de tüzel kişilere de, ilk kez, 3 Ağustos 1325 (1911) günlü "Cemiyetler Kanunu" ile tanınmış, 16 Şubat 1328 (1913) günlü "Eşhası Hükmeyenin Emvali Gayrimenkuleye Tasarruflarına Dair Kanun"la yabancı tüzel kişilere de taşınmaz edinme olanağı sağlanmıştı.

Birinci Dünya Savaşı sonrası Sevr Andlaşması ile kaybettiği topraklarla birlikte, İmparatorluğun toprakları, Kuzey Afrika, Ortadoğu ve bugünkü Türkiye Cumhuriyeti topraklarını kapsar genişlikteydi. Yabancılara toprak satışına izin veren yasa, özellikle Akdeniz havzasına kıyısı olan İmparatorluk topraklarının, başta İngiliz, Fransız ve İtalyanlar olmak üzere Batılılar tarafından satın alınarak imparatorluğun dağılmasına, merkez ülke olarak Anadolu'nun sömürgeleşmesine yolaçmıştı. Bu yasa nedeniyle İmparatorluğun Anadolu dışındaki topraklarının ne kadarını yabancılardan "satın aldığı" bizim bilgimiz dışında. Filistin topraklarının bu yasaya dayanılarak Filistinlilerden satın alındığının, İsrail'in bu satın alınan topraklar üzerinde kurulduğunun ve toprağın sahibi Filistin halkının kendi topraklarında "mülteci" duruma

düştüğünün, son Meclis konuşmalarında da dile getirildiğini belirtelim.

2 Teşrinisani 1330 (1914) günlü yasayla “bütün kanun ve nizamlarda Uhdü Atıkaya (Eski Anlaşmalara) müstenit bulunan hükümler feshedilmiş”, 27 Eylül 1914’te de Avrupa Devletler Genel Hukukuna aykırı olan yabancılara verilmiş ayrıcalıkların ve dolayısıyla kapitülasyonların kaldırılmasına karar verilmişti. Kapitülasyonların kaldırılmasına ilk olarak, birkaç ay sonra yanında savaşa katılacağı Almanya karşı çıkmıştı. İmparatorluğun, öteki devletlerle savaş konumuna girmiş olması nedeniyle, anlaşmaların tek taraflı (karşılıksız) kaldırılmış olmasının bir anlamı ve pratik bir yararı olmayacaktı.

İkinci Bölüm:

TBMM VE CUMHURİYET DÖNEMİNDE YABANCILARA TOPRAK SATIŞINA OLANAK VEREN SÖZLEŞME VE YASALAR

6) Lozan Andlaşması ve Oturma Sözleşmesi

Lozan Andlaşmasının (24 Temmuz 1923) IV. sırasında yer alan “Oturma ve Yargı Yetkisi Konusunda Sözleşme”nin Bölüm: 1’in 3’üncü Maddesinde: “Türkiye’de öteki Bağıtlı Devletler uyruklarının, yerel yasalar ve yönetmeliklere uyarak, her çeşit taşınır ya da taşınmaz mal edinmeye, bunları mülkiyetlerinde tutmaya ya da başkasına geçirmeye hakları olacaktır; özellikle bu malları satış, değiş-tokuş, bağış, vasiyet ya da başkaca her türlü biçimde kullanabilecekleri gibi, onları yasal miras ya da bağış ya da vasiyet yoluyla da edinebileceklerdir.” vargısı yer almakta, aynı sözleşmenin 1. maddesinde de, bu vargılar, Türkiye’de Bağıtlı (Müttefik) Devletler uyruklarına tanınan taşınmaz edinme hakkının, bu devletlerin ülkelerinde Türk uyruklular ve ortaklarına tanınacağı kesin koşuluna bağlanmıştı.

İngiltere, Fransa, İtalya, Japonya, Yunanistan, Romanya ve Sırp-Hırvatlar-Slovenler, “Bağıtlı (Müttefik) Devletler”i oluşturuyordu; Sözleşmeye göre, Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümeti, bu devletler uyruklarının, Türkiye’de taşınmaz edinmesini kabul ediyordu, buna karşılık, bu devletler de Türk uyruklara kendi ülkelerinde taşınmaz edinme hakkını tanıyordu.

“Oturma ve Yargı Yetkisi Konusunda Sözleşme” “yürürlüğe girişinden başlayarak 7 yıllık bir süre için” yapılmıştı. (Madde: 20.)

Türkiye, Sözleşmeyi sona erdirmek yetkisine sahipti ve süresinde de sona erdirmiş, “Bağıtlı Devletler” olarak İngiltere, Fransa, İtalya,

Yunanistan, Japonya, Romanya ve Sırlar-Harvatlar-Slovenler uyruklarının Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine olanak sağlayan 3. madde dahil, “Oturma ve Yargı Yetkisi Sözleşmesi” 24 Temmuz 1930’da sona ermişti.

22 Temmuz 1931 gün ve 1860 sayılı yasayla, herhangi bir yabancı devlet ile kesin oturma sözleşmesi yapılmaya değin, iki yılı geçmemek üzere geçici sözleşme yapılması için “İcra Vekilleri Heyeti”ne yetki verilecekti.

7) Köy Kanunu

Yineleyelim: Lozan Barış Andlaşmasının (24 Temmuz 1923) 28. maddesine göre, “kapitülasyonların tümü ile kaldırılması” kabul edilmiş; aynı andlaşmanın “Oturma ve Yargı Yetkisi” başlıklı bölümün 3’üncü maddesine göre, müttefik devletler uyruklarına, Türkiye’de, “her çeşit taşınır ve taşınmaz mal edinmek, bunları mülkiyetlerinde tutmak ya da başkalarına geçirmek” hakkı tanınmıştı.

Lozan Andlaşmasından yaklaşık sekiz ay sonra çıkartılacak olan 18 Mart 1924 gün ve 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesinde ise:

“Türkiye Cumhuriyeti tabiyetinde bulunmayan gerek şahıslar, gerek şahıs hükmünde bulunan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hükmiye) köylerde arazi ve emlak almaları memnudur.” hükmü yer alıyordu.

Kanunun 1. maddesinde, “köy”, “nüfusu iki binden aşığı yurt” olarak tanımlanır ki, yasanın yürürlüğe girdiği tarihte, Türkiye nüfusunun 10 milyon dolayında bulunduğu gözönünde tutulursa, Köy Kanununun 87. maddesiyle Lozan Andlaşmasının “Oturma ve Yargı Yetkisi Sözleşmesi”nin büyük ölçüde sınırlandırıldığı açıktı. Çünkü, Lozan’da imzalanan Sözleşmede, yabancıların köylerde arazi edinmelerine kısıtlama getirilmemişti.

İngiltere, Fransa ve İtalya ortak bir notayla bu yasayı protesto etmiş, bunun üzerine hükümet, 26 Eylül 1926 günlü bir kararnameyle, sözkonusu devletler uyruklarından köylerde oturma ve taşınmaz edinmek isteyen kişilere engel olunmamasını istemişti.

Lozan Andlaşmasının “Oturma” ile ilgili sözleşmesi yedi yıl süre ile sınırlı olduğu ve yedi yıl sonunda geçerlikten kaldırılmış olacağı için, yürürlükte kalacak olan kararname değil yasa maddesi olacak, yabancılar, hangi nedenle olursa olsun köy içinde ve köy arazisinde taşınmaz edinmeyeceklerdi.

Köy Kanununun 87. maddesiyle, yalnızca, köy ve köy arazisi korunmakla kalmamış, daha önce 7 Sefer 1284 (16 Haziran 1868) yasasından yararlanarak, yabancıların Anadolu’da (özellikle Ege ve

Güneydoğuda) satın aldıkları büyük arazileri yeniden edinmeleri de önlenmişti. Hemen aşağıda bir ara başlık altında belirteceğimiz 27 Mayıs 1927 günlü “Mukabele-i Bilmisil” yasasıyla, kendi sınırları içerisinde kalan Türk uyrukluların topraklarına tahdit koyan devletlere karşı bu devletlerin uyruklarının Türkiye’deki topraklarına da Türkiye tahdit koyacaktı.

Köy Kanunuyla yabancıların köyde ve köy arazisinde toprak edinmelerinin yasaklanmasının amacını ve anlamını kavramak için, 1868’de çıkarılan 7 Sefer Yasasıyla, Egede, yabancıların edindikleri topraklara ilişkin, Orhan Kurmuş’un *Emperyalizmin Türkiye’ye Girişi*’nde verilen bilgileri buraya aktarmak sanırız yararlı olacak. Şöyle:

“İngilizlerin toprak satın almaları 1866 (1868) yasasından sonra iyice hız kazandı. 1868 yılında İzmir yakınlarında tarıma elverişli bütün toprakların en az üçte-birinin İngilizlerin tapulu malı haline geldiği bildirildi. Yabancıların elinde bu kadar çok toprak birikmesini kuşkuyla karşılayan Hükümetin yabancılara ait topraklardan özel bir vergi almak için bir yasa çıkartmak yolunda çalışmalar yaptığı duyuldu. (...)

“1877 Rus Savaşından sonra İngilizlerin satın aldığı topraklar o kadar genişledi ki, 1878 yılında İzmir yakınlarındaki tarıma elverişli bütün toprakların 41 İngiliz tüccarının eline geçmiş olduğu bildirildi. Diğer ülkelerin tüccarları da toprak satın almaya başlamıştı. Örneğin, İsveç onursal konsolosu ve bir Hollanda şirketinin sahibi olan Charles van Lennep, Aydın yakınlarında büyükçe bir çiftlik satın aldığı gibi, Fransız tüccarları da “uygun nitelikte çiftlikler” satın almak istediklerini gazeteler aracılığıyla duyuruyorlardı.”

Bazı bireylerinin Fransız, bazı bireylerinin de İngiliz uyruğunda olan Giraud ailesinin 1860’larda Karaosmanoğullarından aldıkları geniş toprakların alanının ya da değerinin hiç bir resmi kayıta görülmediğini belirten yazar, İngilizlerin, Batı Anadolu’da satın aldığı topraklarla ilgili olarak şu bilgileri veriyor:

A. O. Clarke, 72.000 dönüm, Kuşadası
G. Meredith, 12.000 dönüm, Aydın
J. H. Hutchinson, 1.556 dönüm, Tire
W. G. Maltass, 122.592 dönüm,
F. Whittall, 18.868 dönüm, Tire
G. Minardo, 8.800 dönüm,
R. Wilkin, 130.228 dönüm,
A. S. Perkins, 16.360 dönüm, Bornova
D. Baltazzi, 247.000 dönüm,
M. Wolff, 16.000 dönüm,
A. Edwards, 80.000 dönüm, Buca
H. Abbott, 75.472 dönüm,
Smyrna Vineyards and Brandy Distillery Co. Ltd., 25.200 dönüm,
E. Purser, 2.000 dönüm, Aziziye
Asia Minor Cotton Company, 36.800 dönüm, Nazilli
J. B. Paterson, 47.480 dönüm,

A. Castor, 6.000 dönüm,
J. Ress, 30.000 dönüm,
J. Aldrich, 6.000 dönüm, Aydın
C. Gregoriades, 5.160 dönüm, Ayasluğ
E. Lee, 3.040 dönüm, İzmir
S. J. Hadkinson, 2.040 dönüm,
M. Baltazzi, 82.000 dönüm, Bergama

“İncelediğimiz belgelerde belirtilen fakat ayrıntıları verilmeyen toprakları da hesaba katarsak, İngilizlerin Batı Anadolu’da satın aldığı toprakların alanının 2.400.000 ile 2.800.000 dönüm arasında olduğunu tahmin ediyoruz. Buna Rum, Ermeni ve Yahudilerin eline geçen toprakları da eklersek toprakların 5 ile 6 milyon dönüm arasında olduğunu sanıyoruz.”¹

8) Hanedan ve Taşınmaz

3 Mart 1340 (1924) gün ve 431 sayılı Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaniyenin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kararla, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmelerine bazı kısıtlamalar getiriliyordu. “Türkiye Cumhuriyeti memaliki dahilinde ikamet etmek hakkından ebediyen memnu” olan ve yurttaşlıktan çıkartılan “hanedanın erkek, kadın bilcümle azası ve damatlar”ın Türkiye Cumhuriyeti dahilinde “emvali gayri menkuleye tasarruf etmeleri” yasaklanmıştı.

9) “Mukabele-i Bilmisil”

Dört bir yanından toprak kaybına uğramış imparatorluktan devralınan farklı bir toprak sorunuyla içiçeydi Cumhuriyet. Yeni sınırlar belirlenirken, doğal olarak Türk yurttaşların komşu devletlerin sınırları içerisinde taşınmazları, komşu devletlerin yurttaşlarının Türkiye sınırları içerisinde taşınmazları bulunması doğaldı. Daha önce aynı devletin uyruğu olarak imparatorluk toprağı kadar, yeni devletlerin Türkiye Cumhuriyetiyle ilişkilerinden kaynaklanan sorunlar yanında karşılıklı olarak toprak sorunu olması da kaçınılmazdı.

Daha önce aynı devletin uyruğu olarak İmparatorluk sınırları içerisinde taşınmaz edinmiş olanlar, İmparatorluğun ayrı ayrı devletlere dağılmış olmasından dolayı, kimi Türkiye yurttaşlarının toprağı bir başka devletin sınırları içerisinde, kimi başka devletlerin yurttaşlarının toprağı Türkiye sınırları içerisinde kalmış olmasından kaynaklanan yeni sorunlarla karşılaşmıştı.

27 Mayıs 1927 günlü ve 1062 sayılı “Mukabele-i Bilmisil” yasası böyle bir zorunluluk sonucu çıkartılmış olmalıydı.

“Hudutları dahilinde Türk tebaası emlakine vaziyet eden devletlerin Türkiye’deki tebaaları emlakine mukabele bilmisili tedbiri

¹ Orhan Kurmuş, *Emperyalizmin Türkiye’ye Girişi*, s. 79-81.

ittihazı hakkında kanun”un 1. maddesine göre, “idari (yönetmel) kararlar ya da olağanüstü ya da ayrıksın yasalarla Türkiye tebaasının (uyrukluların) hukuku mülkiyetini kısmen ya da tamamen tahdit eden devletlerin Türkiye’deki tebaasının hukuku mülkiyetini (...) mukabele bilmisli olmak üzere kısmen veya tamamen tahdit ederek” mallarına ve taşınmaz mallarına elkoyabilecekti.

10) Tapu Kanunu

22.12.1934 gün ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesiyle, yasa ile getirilmiş kısıtlayıcı hükümlere uymak ve karşılıklı olmak koşuluyla, yabancı gerçek kişilere ülkede taşınmaz mal edinme hakkı tanınmıştı. Aynı yasanın 36. maddesiyle de, “yabancı gerçek kişilerin bir köye bağlı olmayan bağımsız (müstakil) çiftlikleri ve köy dışında kalan araziyi” edinme olanağı sağlanmış, otuz hektardan (üçyüz dönümden, üçyüzbin metrekareden) fazla araziye edinebilmesi, hükümetin iznine bağlanmıştı. Yasal mirasçı durumundaki yabancı köye bağlı olmayan bağımsız çiftliklere ve köy dışındaki arazinin otuz hektardan fazlasına hükümetin izni olmaksızın sahip olabilecekti.

Osmanlı İmparatorluğundan intikal eden ve Lozan Sözleşmeleri doğrultusunda varlıkları “Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince tanınmış olan yabancılara ait dini, ilmi, hayri müesseselerin fermanlara ve hükümet kararlarına müsteniden (dayanılarak) sahiplendikleri” taşınmazları, kurumların tüzel kişilikleri adına Tapu Kanununun 3’üncü maddesiyle tescil edilmiş olduklarını ayrıca belirtelim.

11) Karşılıklılık

7 Sefer 1284 (16 Haziran 1868) günlü yasada “tebaayı temsil sistemi”nin yerini, Lozan Barış Andlaşmasında “ahdi mütekabiliyet” yani “sözleşmeli karşılıklılık” ilkesi yer alıyordu. Bir başka deyişle, “tebaayı temsil sistemi”nden “ahdi mütekabiliyet sistemi”ne, yani sözleşmeli karşılıklılık ilkesine geçilmişti. 22.11.1934 günlü ve 2644 sayılı Tapu Kanunu ile ise, “sözleşmeli karşılıklılık ilkesi”nin yerini, “yasal karşılıklılık ilkesi” alacaktı.

“Tebaayı temsil sistemi” demek, Osmanlı tebaasının sahip olduğu hakların, yabancılara da tanınması demektir. “Tebaayı temsil sistemi” ile, taşınmaz edinen yabancılar, kendi ülkelerinin yasalarına değil, Osmanlı tebaasının hak ve yükümlülüklerine göre taşınmaz edinebilecekti. Bir başka anlatımla, kapitülasyonlar ve 1838 Ticaret anlaşmasıyla, yabancılara tanınan yasal ayrıcalıklar, taşınmaz edinecek yabancıya — bu açıdan— tanınmamıştı. Bunun, kapitülasyonla yabancılara verilen ayrıcalıklardan kurtulmanın bir başlangıcı olduğu görüşü yaygındı.

“Tebaayı temsil sistemi”nin yerini, Lozan Andlaşmasında “ahdi mütekabiliyet sistemi”nin, yani sözleşme ile karşılıklılık ilkesinin almasıyla, her yabancıntın değil, karşılıklılık sözleşmesi yapılan devletlerin uyruğu olan yabancıntın taşınmaz edinmesine olanak sağlıyor, karşılık olarak da, Türk uyruklarntın bu devletlerin ülkelerinde taşınmaz edinebilmesi koşulu getiriliyordu.

Tapu Kanununun (22 Aralık 1934 / 2644) 35. maddesine göre, “karşılıklı olmak şartıyla yabancı gerçek kişiler” taşınmaz edinebilecekti.

“Karşılıklı” olmak ilkesinin anlamntın, bu yasayla birlikte tartışma konusu olduğunu görüyoruz.

Tapu Kanununun bu maddesine göre, yabancıların, Türkiye topraklarında taşınmaz edinebilmeleri için, kimi hukukçular “tam bir karşılıklılığa dayanan sözleşmelerin gerekli olduğu”, kimileri de “siyasal ve sözleşmeli karşılıklılık yanında yasal ve fiili karşılıklılık olması gerektiği” görüşündeydiler. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü de 27.4.1954 gün ve 119.1.33 /1739 sayılı yazısıyla “yasal karşılıklılığın” gereğini belirtmişti.

Örnek olarak da, Tapu Kanunundan önce, Afganistan’la aramızda dostluk anlaşmasına dayanılarak Afganlılar siyasal karşılıklılık esasına göre “emlak ve arazi tasarruf edebilmişti”, ama, Tapu Kanunu yürürlüğe girdikten sonra, yabancı uyruklarntın Afganistan’da taşınmaz edinmelerine yasal olarak izin verilmediği için, Afganlıların Türkiye’de taşınmaz edinmelerinin olanağı sona ermişti. Tapu Kanunu, yasal ve fiili karşılıklılık sistemini getirdiğinden, bu yasanın yürürlüğe girmesinden sonra Afganistan’daki fiili durum gözönüne alınarak Afganlıların Türkiye’de taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştı.

12) Bazı Ayrık Durumlar

11.2.1964 gün ve 403 sayılı “Türk Vatandaşlığı Kanunu” ile, 18.12.1981 gün ve 2585 sayılı “Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu”nda yabancı gerçek kişilere tanınan taşınmaz edinme hakkına kısıtlayıcı bazı hükümler getirilmiştir.

7.3.1954 gün ve 6326 sayılı “Petrol Kanunu” ve 12.3.1982 gün ve 234 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu” ile “bazı koşullarla, yabancı şirketlere sınırlı olarak köy arazisinden mülk edinme olanağı” sağlandığı burada belirtilmeli.

5.6.2003 gün ve 4875 sayılı “Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu”nun 3. maddesiyle yabancı yatırımcıların (yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin) Türkiye’de kurdukları ya da iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip

şirketlerin, Türk vatandaşlarının edimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyet ya da sınırlı aynı hak edinmeleri serbest bırakılmıştı.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 18.4.1933 gün ve 466-468 sayılı genel emriyle, "Türkiye'yi mübadeleden terketmiş olanların Türkiye'nin hiçbir tarafında taşınmaz mal alamayacakları ve asıl Yunan tebaasından olduğundan şüphe edilenlerin vilayetlerden sorulması" bildirilmekteydi. Buna karşılık, aynı genel müdürlüğün 31.10.1938 gün ve 914 sayılı genel emrinde, "mübadil Rumların İstanbul belediyesi sınırları içinde ve dışında taşınmaz alabilecekleri, ama Anadolu ve Rumeli'nin hiçbir yerinde alamayacakları" belirtilerek, mübadil Rumlara, İstanbul için yasak kaldırılmıştı.

Türk parasını koruma yasasına göre,² yabancı kişiler ile bunlar adına hareket eden Türkiye'deki gerçek kişiler, Türkiye'de edinecekleri taşınmazlar için gerekli meblağı dışardan döviz olarak getirmek ve yetkili bir bankaya satmak zorundaydılar. Bu gibi durumlarda, Maliye Bakanlığında, Tapu Sicil Muhafızlıklarından vb. izin almak durumundaydılar. Yabancı'nın uyruğu olduğu devletin, Türk vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanıyıp tanımadığı araştırılır, Türklere taşınmaz edinme olanağı tanınmıyorsa, yabancı'nın başvurusu geri çevrilirdi.

Yabancıların edineceği arazinin, 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesine göre köy sınırları içinde bulunmaması, 1110 sayılı Askeri Yasak Bölgeler içinde olmaması, 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesinde belirtilen köye bağlı çiftlikler arasında ve otuz hektardan fazla olmamasına bakılırdı.

Üçüncü Bölüm: ARAP EMİRLERİNE ÜLKEYİ SATMA PLANI

Bu bölümde, (1) 21.6.1984 gün ve 3029 sayılı yasayı, (2) 22.4.1986 gün ve 3278 sayılı yasayı ve bu yasaları iptal eden Anayasa Mahkemesi kararlarını okurlarla paylaşmak istiyoruz.

13) Köy Kanununa (87. Maddeye) ve Tapu Kanununa (35. Maddeye) Yapılan Eklemeler

(1) 21.6.1984 gün ve 3029 sayılı yasa ile, hemen başlangıçta açık kimliğiyle tanıttığımız 18.3.1924 gün ve 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesi ile 22.11.1934 gün ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesine birer fıkra eklenmiş, Anamuhalefet Partisi Başkanı Necdet

² 15 Eylül 1955 gün ve 9104 sayılı *Resmi Gazete*.

Calp, Halkçı Parti Meclis grubu adına yasanın iptalini istemiş, Anayasa Mahkemesi yasayı iptal etmiştir.³

21.6.1984 gün ve 3029 sayılı yasayla Tapu Kanununun 35. maddesine ve Köy Kanununun 87. maddesine eklenen fıkralar şöyleydi:

Tapu Kanununun 35. maddesinin “Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlara uyulmak kaydıyla, yabancı gerçek kişiler, Türkiye’de taşınmaz edinebilirler” hükmüne, “Ancak hangi ülkelere yukardaki karşılıklılık koşulunun uygulanmayacağını” Bakanlar Kurulunun saptayacağı fıkrası ekleniyor, dolayısıyla, birincisi, bazı ülke yurttaşlarının karşılıklılık koşulu olmaksızın Türkiye’de taşınmaz edinmesine olanak sağlanıyor; ikincisi, bu ülkeleri belirleme yetkisi Bakanlar Kuruluna veriliyordu.

Köy Kanununun 87. maddesinin, “Türkiye Cumhuriyeti tabiiyetinde bulunmayan gerçek şahıslar, gerçek şahıs hükmünde olan cemiyet ve şirketlerin (eşhası hususiye ve hükmiye) köylerde arazi almaları memnurdur.” (Günümüz türkçesiyle: “Yabancı gerçek kişiler ile yabancı tüzel kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmeleri yasaktır.”) hükmüne, 3029 sayılı yasanın 2. maddesiyle “Hangi bölge ve illerde maddedeki kısıtlamalardan hangi ülkelere istisna tanınacağı”nı “tesbite Bakanlar Kurulu yetkilidir” fıkrası eklenmişti.

Gene bu fıkranın devamında yer alan “Ancak bu fıkra hükmü tarımsal üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler için geçerli değildir” koşulu yer almakla birlikte, köylerde yabancıların mülk edinmeleri yasaklanmışken, yabancıların köylerde de karşılıklılık koşulu aranmaksızın Bakanlar Kurulunun uygun göreceği bölge ve illerde arazi ve emlak edinebilmelerine olanak sağlanmıştı. Bakanlar Kurulu’nun daha sonra yayınlacağı ve aşağıda belirteceğimiz kararlardan anlaşılacağı gibi, petrol ülkesi Arap şeyhlik, prenslik ve emirliklerine ülkenin “inci”leri sayılan İstanbul Boğazı ve benzeri yerler peşkeş çekilmek için Tapu Yasası ve Köy Yasası değiştiriliyordu.

Değişikliğin iki gerekçesi vardı: “Biri, “Tapu Kanununun 35. maddesine işlerlik kazandırması”, yani ülke topraklarının en güzel ve güzide yerlerinin petro-dolar zengini şeyhlere, emirliklere, prenslere paylaştırılması; ikincisi, alım ve satımlardan Toplu Konut Fonuna gelir sağlamasıydı.

Anayasa Mahkemesi, yabancı ülkelere karşılıklılık koşulu aranmaksızın mülk edinme hakkının tanınmasının, aynı biçimde karşılıklılık koşulu aranmaksızın taşınmaz edinebilecek bölge ve illerin belirlenmesinin doğrudan yasamanın yetkisinde bulunduğunu,

³ Anayasa Mahkemesi: 1984 / 14 E, 1985 / 7 K, 13.6.1985 günlü kararı.

TBMM yetkisinin Bakanlar Kuruluna devredilmesinin Anayasaya aykırı olduğunu belirterek, 3029 sayılı yasayı iptal etmişti.⁴

14) Köy Kanunu İle Tapu Kanununa Fıkralar Eklenmesi

İptal edilen 3029 sayılı (21.6.1984 günlü) yasadaki iki yıl ve bu yasanın iptal edildiği tarihten bir yıl sonra 22. 4. 1986 günlü 3278 sayılı yasa ile, 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi ile 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesine ikişer fıkra eklenecekti.

22.4.1986 gün ve 3278 sayılı yasanın 1. Maddesiyle, 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesine,

“Ancak, milli menfaatlere ve / veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü hallerde, Bakanlar Kurulu, hangi ülkelerin ve / veya hangi ülkeler uyuşundaki gerçek kişilerin mütakabiliyet şartından (karşılıklılık ilkesinden) istisna edebileceğine karar verebilir...” fıkrası ve,

Gene 3278 sayılı yasanın 2. maddesiyle, 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesine,

“Ancak milli menfaatlere ve / veya milli ekonomiye faydalı görüldüğü takdirde, Bakanlar Kurulu, hangi ülkelerin ve / veya hangi ülkeler uyuşundaki gerçek kişilerin bu maddelerdeki kısıtlamalardan istisna edebileceğine karar verebilir.” fıkrası eklenmişti.

Daha önce iptal edilen 3029 sayılı yasayla Tapu Kanununa eklenen fıkra yanında 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesine eklenen fıkranın bitişinde olduğu gibi, burada da, “bu fıkra hükmünün, tarım arazileri ile tarıma veya hayvancılığa yönelik üretim maksadıyla iktisap edilmek istenen araziler hakkında uygulanamayacağı” da maddede yer almaktadır.

Daha önce iptal edilmiş olan 3029 sayılı yasanın arka planında gizlenen amacı, 3278 sayılı yasanın uygulanmasıyla ilgili esasları çerçeveleyecek olan 5.6.1986 gün ve 86 / 10714 sayılı kararname ile yürürlüğe konulan Bakanlar Kurulu Kararında okumak olanaktıydı.

Bakanlar Kurulunun “Yabancı Ülkeler ile Bu Ülkelerin Uyuşundaki Gerçek Kişilerin Türkiye’de Gayrimenkul Satınalmalarında Uygulanacak Esaslar Hakkında Karar”ının 1. maddesinde:

“Suudi Arabistan, Kuveyt, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Bahreyn ve Katar ülkeleri ile bu ülkelerin uyuşunda bulunan gerçek kişiler”in karşılıklılık koşulu aranmaksızın Türkiye’de taşınmaz (gayrimenkul) satın alabileceklerine ilişkin 1. maddesinden de anlaşılacağı gibi, 3029 sayılı yasayla olduğu gibi, 3278 sayılı

⁴ Anayasa Mahkemesi: 1984 / 14 E, 1985 / 7 K, 13.6.1985 günlü kararı.

yasayla da, Türkiye toprakları petro-dolar zengini Arap kökenli kralların, emirlerin, sultanların, şeyhlerin alıp-sattıkları metaya dönüştürülmek istenmişti.

Dahası var: her iki maddeye eklenen fıkralarda, Türkiye’de yalnızca “bu ülkelerin uyuğunda bulunan gerçek kişiler’e değil, aynı zamanda bu “ülkelerin” ülke olarak taşınmaz edinebileceğine yer veriliyordu. Bir başka deyişle, Türkiye toprağının, bir başka ülkeye, o “ülke”nin toprağı olarak satılabileceğı hükmünü içeriyordu.

Birincisi: Anayasa Mahkemesi kararında, “bir başka ülke”ye toprak satışının, “yabancı kamu hukuku tüzel kişilerinin, özellikle devletlerin bir başka devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmelerine, karşılıklılık ilkesine uyulması durumunda bile olanak bulunmadığı”; “bir devletin bir başka devlet ülkesinde taşınmaz mal edinmesinin, o devletin “siyasi bütünlüğü” ilkesine aykırı olduğu” belirtilerek, Anayasanın “Başlangıç” bölümünün “Türk varlığının devleti ve ülkesiyle bölünmezliği”, Anayasanın 3’üncü maddesinin “Türkiye Devleti, ülkesi ve milletiyle bölünmez bir bütündür” kuralını içeren birinci fıkrası karşısında “hiçbir organın yabancı ülkelere Türkiye Cumhuriyeti devleti sınırları içinde taşınmaz mal edinmesi için izin vermeye ya da bu yolda Bakanlar Kuruluna takdir hakkı tanımaya yetkisi bulunmadığı” hükmüne varıyor, 3278 sayılı yasanın I ve 2. maddelerinin iptaline karar veriyordu.

İkincisi: 3278 sayılı yasanın 1 ve 2. maddelerindeki düzenleme ile, karşılıklılık ilişkisi bulunmayan ülkelerin uyuğunda olan gerçek kişilere, karşılıklılık koşulu aranmaksızın Türkiye’de şehir ve kasabaların belediye sınırları içerisinde ve diledikleri miktarda taşınmaz mal edinme olanağı sağlanmaktaydı. Karşılıklılık anlaşması bulunmayan bu ülkeleri Bakanlar Kurulu belirleyecekti.

Anayasa Mahkemesi, “karşılıklılık”la ilgili doğrudan bir Anayasa maddesi bulunmaması dolayısıyla karşılıklılık ilkesinin oldukça geniş bir açılımına yer vermek gereğini duymuş ve:

(1) “yabancı gerçek kişiler”in “karşılıklılık koşulu ile şehir ve kasaba belediye sınırları içerisinde taşınmaz mal edinebileceğı”ne ilişkin (22.11.1934 gün ve 2644 sayılı) Tapu Kanununun 35. maddesine eklenen fıkralarla, (Bakanlar Kurulunun belirleyeceğı) karşılıklılık bulunmayan ülkelere ve / veya bu ülkeler uyuğundaki gerçek kişiler için karşılıklılık koşulunun uygulanamayacağına ilişkin 3278 sayılı kanunun 1. maddesini;

(2) yabancı ve gerçek tüzel kişilerin ülkemizde köy sınırları içerisinde arazi ve emlak almalarını kesinlikle yasaklayan 18 Mart 1924 gün ve 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesine eklenen

fıkralarla, (Bakanlar Kurulunun belirleyeceği) ülkelerin ve / veya bu ülkeler uyruğundaki gerçek kişilerin köylerde “miktar kaydı sözkonusu olmaksızın arazi ve emlak edinebileceğine” ilişkin aynı 3278 sayılı Kanunun 2. maddesini, “Anayasanın 2. Maddesi karşısında Başlangıç bölümünün dördüncü paragrafında yer alan temel ilkeye aykırı” bulmuştu.

Anayasa Mahkemesinin, bu karşılıklılık ilkesiyle ilgili bölümde, daha sonra yürürlüğe konacak olan ve yabancılara toprak satışıyla ilgili yasaların da amaç ve sonuçları bakımından ülkenin bütünlüğünü ve ulusun bağımsızlığını tehdit eden bir perspektif içerdiğini duyumsatan acı saptamalardan bazılarını, burada, okurla paylaşmak yararlı olacak. Şöyle:

- Tarih boyunca devletler, ülkelerindeki yabancı unsurlara kuşku ile bakmışlar, bazı hakları onlardan esirgemişler, bazılarını ise kimi koşullara bağlamak suretiyle sınırlamışlardır. Sınırlamaya tabi tutulan hakların başlıcalarından biri mülk edinme hakkıdır. Zira bu hak ülke denilen yurt toprağı ile ilgilidir. Ülke devletin asli ve maddi unsurlarından biridir. Ülke olmadan devlet olmaz. Ülke, devlet otoritesinin geçerli olacağı alanı belli eder. (...) Toprak ile ilgili konuda insan haklarına saygılı, ölçülü, adil bir sınırlama, devlet için bir nefsi müdafaa tedbiri niteliğindedir.
- Devletin asli-maddi unsurunu oluşturan ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesinin ortaya çıkardığı siyasi, iktisadi, sosyal, hukuki ve mali çok önemli ve karmaşık sorunlar nedeniyle yabancılar hukukunda çeşitli sistemler gelişmiş ve devletler kendi milli çıkarlarına uygun gördükleri esas ve yöntemleri benimsemişlerdir. (...) Türk hukuku, yabancı gerçek kişilerin ülkede taşınmaz mal edinmeleri konusunda fiili ve kanuni karşılıklılık ilkesini kabul etmiştir.
- Bir devletin, ülkesinde yabancılara haklar tanınmasının ve bu konuda karşılıklılık esasından vazgeçmesinin bir iç hukuk sorunu olduğu görüşü genelde yadsınmaz. Toprak edinme konusundaki karşılıklılık esasının özelliğı bir başka konulardaki karşılıklılık esasından farklılığı, devletin, ülke denilen asli-maddi unsuruyla olan ilişkisidir. Söz konusu ilişki bu noktada farklı bir düşünce ve hassasiyeti zorunlu kılar.
- Satışın yabancı ülke uyruğundaki gerçek kişilere yapılması halinde satılan toprakların gerektiğinde geri alınabilmesi olanağının varlığına güvenilemez. Yabancıların her an kendi devletinin himayesinde olduğu dikkate alındığında böyle bir yola başvurma devletlerarası çetin sorunlara yolaçması kaçınılmazdır.
- Karşılıklılık esasını uluslararası ilişkilerde eşitliğı sağlayan bir denge aracıdır.

- Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir.

Üçüncüsü: Yasama yetkisinin devriyle ilgilidir.

“Anayasanın Başlangıç bölümünün “Türk varlığının devleti ve ülkesiyle bölünmezliği” esasını koyan yedinci fıkrası ile “Türkiye Devleti, ülkesi ve milletiyle bölünmez bir bütündür” kuralını koyan 3. maddesinin birinci fıkrası hükmü karşısında yasama organının (...) Türkiye devletinin ülkesi üzerinde yabancı ülkelerin taşınmaz mal edinmesine —yabancı elçilik ve konsolosluklara ait binaların temellükü gibi çok istisnai durumlar hariç— bir yasayla izin verme yetkisi bulunmadığı” belirtilen Anayasa Mahkemesi kararında, “milli menfaatlere ve / veya milli ekonomiye (ulusal çıkarlara ve ulusal ekonomiye) faydalı görüldüğü hallerde, karşılıklılık ilişkisi olmayan Türkiye’de taşınmaz edinecek ya da köylerde arazi ve emlak alacak ülke ve uyruklarını belirleme yetkisinin Bakanlar Kuruluna verilmesini, açık bir yetki devri olduğu” sonucuna vararak, Anayasanın “Yasama yetkisi Türk Milleti adına Türkiye Büyük Meclisinindir. Bu yetki devredilemez.” biçimindeki 7. maddesine aykırı bularak, 3278 sayılı yasanın 1. ve 2. maddesinin birinci fıkralarını iptal edecektir.

Dördüncü Bölüm: ÜLKENİN TOPRAK OLARAK YABANCILARA PAZARLANMASI

15) Yabancı Gerçek Kişilerin Köy ve Köy Arazilerinde Taşınmaz Edinmelerinin Engellerinin Kaldırılması

ANAP ya da Özal döneminde başlatılan Arap krallık ve emirliklerine ve bu ülkelere ülke topraklarını peşkeş çekme “harekati”, AKP ya da Erdoğan döneminde, Avrupa Birliği ülkelerine ülkeyi paylaşırma, yağmalatma ve işgal sürecine dönüştürülecektir.

Bu sürecin birinci aşaması şöyle özetlenebilir:

3 Temmuz 2003 gün ve 4916 sayılı yasanın 19. maddesiyle Tapu Kanununun 35. maddesi değiştiriliyor; 38. maddesiyle Köy Kanununun 87. maddesi ve Tapu Kanununun 36’ncı maddesi yürürlükten kaldırılıyordu.

Anayasa Mahkemesinin daha önceki iptal kararlarında vurgulandığı gibi, ülke topraklarının büyük miktarda yabancılar eline geçmesi, Tapu Kanununun 35. maddesindeki karşılıklılık ilkesi ve Köy Kanununun 87. maddesindeki yabancıların köy ve köy arazisinde taşınmaz edinmelerini yasaklayıcı hükmü sayesinde önlenebilmişti. Köy Kanununun 87. ve Tapu Kanununun 36. maddeleri, 4919 sayılı

yasanın 38. maddesiyle yürürlükten kaldırılıyor ve Tapu kanununun 35. fıkraları değiştirilerek, yabancı gerçek kişiler ile yabancı tüzel kişilerin ülke genelinde ve dilediği yerde, köylerde ve köy arazisinde de toprak ve taşınmaz edinmelerine yasal olanak sağlanıyordu.

Söz konusu 4916 sayılı yasanın 19. maddesiyle değiştirilen Tapu Kanununun 35. maddesi, gene 4916 sayılı kanunun 38. maddesiyle yürürlükten kaldırılan Tapu Kanununun 36'ncı maddesi ile Köy Kanununun 87. maddesinin birlikte değerlendirilmesi gerektiğini dile getiren Anayasa Mahkemesi üyesi Serdar Özgüldür, yürürlükten kaldırılan maddelerle Tapu Kanununun 35. maddesinde yapılan değişiklikleri "Ek Gerekçe"sinde şöyle özetlemiştir:

"4916 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden önceki düzenlemede, 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesine göre, yabancı gerçek kişiler, sınırlayıcı kanun hükümlerine uymak ve karşılıklılık koşulu ile ülkemizde şehir ve kasaba belediye sınırları içerisinde taşınmaz mal edinebilmekteydi. 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesi ile de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin köylerde arazi ve emlak almaları yasaklanmış; 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesiyle de, yabancı gerçek kişilerin bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere ve köy sınırları dışında kalan arazinin 30 hektardan çoğuna ancak Bakanlar Kurulunun izniyle sahip olabileceği hüküm altına alınmıştı.

4916 sayılı Kanunun 19. maddesiyle değiştirilen Tapu Kanununun 35. maddesi ve 38. maddesiyle yürürlükten kaldırılan 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi ile Köy Kanununun 87. maddesi birlikte değerlendirildiğinde:

(1) Gene karşılıklı olmak ve yasal sınırlamalara uyulmak koşuluyla, yabancı uyruklu gerçek kişilerin yanı sıra yabancı ülkelerde, o ülke kanunlarına göre kurulmuş ticaret şirketlerine Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde 30 hektara (300 dönüm / 300.000 m²) kadar taşınmaz edinebilme olanağı getirilmiştir.

(2) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin yanı sıra, yabancı uyruklu ticaret şirketlerinin de Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde 30 hektara kadar taşınmaz edinebilme olanağı getirilmiştir.

(3) Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile ticaret şirketlerinin Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde aynı hak iktisapları esas kabul edilmiş; ayrıca yabancı hem gerçek kişiler hem de ticaret şirketlerinin aynı hak iktisaplarında karşılıklılık esasının aranmayacağı kuralı öngörülmüştür.

(4) Yabancı gerçek kişiler ile ticaret şirketlerinin köylerde taşınmaz edinebilmelerine imkan sağlanmış ve bunların köy sınırları içindeki taşınmazlara ilişkin aynı hak iktisapları serbest bırakılmıştır.

(5) Yabancı gerçek kişiler ile ticaret şirketlerinin bir köye bağlı olmayan müstakil çiftliklere sahip olamayacaklarına ilişkin yasal engel kaldırılmıştır."

Başlıca üç yasada yabancı ticaret şirketlerine sınırlı olarak taşınmaz edinme olanağı öngörülmüş olduğu burada belirtmeli:

(1) 7.3.1954 gün ve 6326 sayılı petrol kanununun 87. maddesiyle, petrol hakkı sahibi ticaret şirketine, petrol sahasındaki mülkiyeti edinme olanağı sağlanmış,

(2) 12.3.1982 günlü 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8. maddesiyle yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere turizm merkezlerinde taşınmaz tahsisi gibi olanaklar sağlanmış, ayrıca bu, Tapu Kanunu ve Köy Kanunundaki yabancılara ilişkin kısıtlamaların uygulanmayacağına yer verilmiş;

(3) 5.6.2003 günlü, 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun 3. maddesiyle yabancı yatırımcıların (yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin) Türkiye’de kurdukları ya da iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyet ya da sınırlı aynı hak edinmeleri serbest bırakılmıştı.

4916 sayılı yasayla Tapu Kanununda yapılan değişiklik ile, yabancı tüzel kişilerin / şirketlerin ülkede mülk edinmelerinin önlenerek ulusal çıkarlarımızın korunmasının yasal olanakları yabancılar lehine elimizden alınmaktaydı. Çünkü, daha önce, Köy Kanununda köylerde ve köy arazisinde yabancı gerçek kişilerin olsun, yabancı tüzel kişilikler olan dernek ve şirketlerin olsun emlak ve arazi almalarını yasaklayan Köy Kanununun 87. maddesi yürürlükten kaldırılıyor, Tapu Kanununun değiştirilen 35. maddesiyle, yabancı gerçek kişilerin, dernek ve şirketlerin köylerde de emlak ve arazi almaları sınırsız, koşulsuz serbest hale getiriliyordu. Değiştirilen madde, yeni içeriğiyle şöyleydi:

“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 sınırları içinde taşınmaz edinebilirler. Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediminde kendi vatandaşlarının veya yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakları, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.

(...)

“Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmeleri Bakanlar Kurulunun iznine tabidir.

(...)

“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.”

Anamuhalefet partisi olarak CHP Grubu adına, Tapu Kanununun değiştirilen 35. maddesinin iptali istemiyle Anayasa Mahkemesine yapılan başvuruda, bu yasa değişikliğinden önce, “yabancı tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz mal edinme hakkını tanıyan genel bir hukuk kuralının mevzuatımızda oluşmadığı”, “Türk hukuk öğretisinde de, ilke olarak yabancı şirketlerin Türkiye’de taşınmaz mal edinemeyecekleri konusunda görüş birliği oluştuğu” belirtilmekteydi.

İptal isteminde ayrıca karşılıklılık ilkesine, bu ilkeyi benimseyen hemen her ülkede farklı sınırlamalar getirdiği belirtilerek, şu örnekler sıralanmaktaydı:

Litvanya, Avrupa Birliği üyeleri hariç, yabancılara tarım arazilerinde taşınmaz hakkı vermiyor;

Rusya Federasyonu’nda yabancı uyruklu gerçek kişilerle yabancı ticaret şirketlerine ulusal sınırlara bitişik yerlerde ve tarım arazilerinde mülk edinme hakkı tanınmıyor ve yabancıların edineceği mülkün asgari ve azami sınırlarını belirliyor;

Ukrayna, yabancılara tarım arazilerinde taşınmaz mal edinmek hakkını tanıtmıyor, tarım arazisi olmayan alanlarda ise yabancı gerçek kişilere sadece halen yabancı bir gerçek kişiye ait olan mülke bitişik taşınmaz malları satın almak hakkını veriyor, tüzel kişilerin halen bir yabancı kişiye ait olan mülke bitişik mülkü satın alma hakkı tanıyor;

İspanya, tarım alanlarında yalnızca Avrupa Birliği üyesi devletlerin vatandaşlarına mülk edinme hakkı veriyor;

Avusturya, yalnızca Avrupa Birliği üyesi devletlerin vatandaşlarına taşınmaz edinme hakkı tanıyor, öteki yabancı devlet yurttaşlarının bu haktan yararlanmasını izne bağlıyor;

Danimarka’da, Danimarka dışında yaşayan yabancılar yazlık ev edinmiyor;

İsveç ve İsviçre, yabancıların tarım arazisinde taşınmaz mal edinmesine olanak tanıtmıyor;

Slovenya, yalnızca Avrupa Birliği üyesi ülkelere, üç yıldır Slovenya’da oturmuş olmak koşuluyla taşınmaz mal edinme olanağı tanıyor;

Estonya, yabancı tüzel kişilerin her türlü arazi devrini, yönetimin iznine bağlıyor;

Avrupa Birliği ülkelerinde, genellikle, yabancıların taşınmaz mal edinme hakkına arazinin niteliği bakımından sınırlama getiriliyor, yabancıların tarım arazilerinde mülk edinmelerine genel bir uygulama olarak olanak tanınmıyor.

Bu sınırlamaların ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmelerinin salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilmemesinin bir

sonucu olduğu belirtilerek, toprağın, devletin vazgeçilmesi olanaksız asli-maddi unsuru, egemenlik ve bağımsızlık simgesi olduğu görüşü yineleniyordu.

Dolayısıyla, Avrupa ülkelerinin hemen hemen tümünde, yabancıların tarım arazilerinde taşınmaz mal edinmelerine olanak sağlanmazken, bu ülkeler yurttaşları olarak yabancı gerçek ve tüzel kişilere, Türkiye topraklarının, sınırsız ve koşulsuz emlak ve arazi edinmelerine açık tutulmuş olması, “karşılıklılık koşulu” kaidesi üzerine oturtulmuş “karşılıksızlık ilkesi” olduğu, bir başka deyişle yabancı gerçek ve tüzel kişilere sağlanmış egemenlik ve bağımsızlık ilkelerini zedeleyen, olası sorunları bakımından ülkenin toprak olarak bölünmesinin kapısını aralayacak olan bir “ödün” ve bir “ayrıcalık” olduğu açıktı.

Anayasa Mahkemesi,

(1) ulusal çıkarları, devleti ve ülkesiyle bölünmezliği öne çıkaran Anayasa'nın “Başlangıç” bölümüyle bağlantılı 2. maddesine;

(2) ulusun bağımsızlığını ve bütünlüğünü, ülkenin bölünmezliğini temel alan 5. maddesine;

(3) yeni düzenlemeyle Tapu Kanununun 35. maddesinin uygulanmasında “kamu yararı” ve “ülke güvenliği bakımından bu maddenin uygulanmayacağı yerlerin” Bakanlar Kurulu tarafından belirlenmesi hükmünün, “Türk Milleti adına Türkiye Büyük Millet Meclisine” verilen “devredilemez” olan yasama yetkisinin, Bakanlar Kuruluna devredilmiş olması nedeniyle, Anayasanın 7. maddesine aykırı olduğuna;

(4) “ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gözetilerek yabancıların alacağı yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklılıklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uygulanacak usul ve esaslar gibi hususların yasada belirtilmemiş olmasının, hukuk devleti anlayışına aykırı düştüğü vargısıyla, temel hak ve özgürlüklerin yabancılar için kanunla sınırlanabileceğini öngören Anayasa'nın 16. maddesine aykırı olduğu kararna vararak, Tapu Kanununun 35. maddesini yeniden düzenleyen 4916 sayılı yasanın 19. maddesini 14.3.2005 gün ve 2003 / 70 ve 2005 /14 sayılı kararla iptal edecekti.

Yürütmenin durdurulması istemini reddeden Anayasa Mahkemesi, “iptal hükmünün doğuracağı hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden, (...) iptal hükmünün, kararın *Resmi Gazete*'de yayınlanmasından başlayarak üç ay sonra yürürlüğe girmesine” karar veriyor ve böylece, “ulusal çıkarlar”, “devleti ve ülkesiyle bölünmezlik”, “ulusun bağımsızlığı ve bütünlüğü, ülkenin

bölünmezliği” açısından iptal edilen yasa maddesi, üç yıla yakın bir süre yürürlükte kalarak ÷lke turistik, ekonomik, siyasal ve stratejik birimleriyle kapış kapış elimizden çıkıyordu.

16) Yabancı Gerçek ve T÷zel Kişilere ÷lkeyi Yağmalatma Yasasında Israr

Yabancılara toprak ve taşınmaz satışını sınırlayan ve düzenleyen Köy Kanununun 87. maddesi ile Tapu Kanununun 36’ıncı maddesi yürürlükten kaldırılmış, Tapu Kanununun 35. maddesini yeniden düzenleyen yasa iptal edilmiş, dolayısıyla, hukuksal bir boşluk olmuştu. Bu boşluğu dolduracak yeni bir yasanın çıkartılması gündemdeydi.

Hukuksal boşluğun yeni bir yasayla giderilmesinde gözetilmek gereken, Anayasa Mahkemesinin iptal kararında gerçek ve t÷zel kişi olarak yabancılara toprak ve taşınmaz satışının, “÷lke bütünlüğu ve ulusun bölünmezliği” ve “ulusal çıkar” ile doğrudan bağlantılı olmasıydı.

Tam da bu süreçte, Başbakan Erdoğan’ın “Ben ÷lkemi pazarlamakla mükellefim” sözü, toprak ve taşınmaz satışlarıyla ilgili yasaların arkasında ve karanlıkta duran amacı aydınlatan, yüksek voltlu bir “ampul” değerindeydi. Bu satışların yazıldığı günlerde, Erdoğan, yerli ve yabancı sermaye ayırımının, bir başka deyişle ulusal ve uluslararası sermaye ayırımının bizde de kalmadığını “muştulanış” bulunuyordu.

Halka açılırken halkın boynuna halka geçirilmiş, özelleşmeden küreselleşmeye, yabancı sermayeye teslimiyete, teslimiyetten toprakların pazarlanmasına — ÷lke kurtarıcılığından ÷lke satıcılığına, “÷lkeyi satarak ÷lkeyi kurtarmak” adlı oyunun son sahneleri “temaşa” için sahneye konmuştu:

Yer: Türkiye Büyük Millet Meclisi Toplantı Salonu. Beşinci Oturum. Açılma saati: 22.05. Yeni yıla girmeye birbuçuk gün var. Yani tarih: 29.12.2005.

Konu: Anayasa mahkemesince iptal edilen Tapu Kanununun 35. maddesinin yerine konacak yeni 35. madde görüş÷lmektedir. Görüş÷len madde şöyle:

Madde 35. — Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilebilirler. Sınırlı aynı hak tesis edilmesinde de aynı koşullar aranır. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ÷lke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların yüzölçümü ikibuçuk hektarı geçemez. Bu fıkrada belirtilen

koşullarla, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilirler.

(...)

Karşılıklığın tespitinde hukuki ve fiili durum esas alınır. Bu ülkenin kişilere toprak mülkiyeti hakkının tanınmadığı ülke uyruklarına uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin (...) taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu ve kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tespiti Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(...)

Bu madde hükümlerine aykırı edinilen veya kanuni zorunluluk dışında edinim amacına aykırı kullandığı tespit edilen taşınmazlar ile sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilen süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.”

17) AKP'nin İki Yasası Arasında Meclis'te Görüşme

Tasarının TBMM'nde görüşülmesi sırasında, renkli sahneler yaşandığına değinelim.

Yabancı gerçek kişilere, belediye sınırları içerisinde mesken ve işyeri olarak taşınmaz edinme olanağı sağlanırken bu taşınmazın alanının üst sınırının 2,5 hektar olmasının kendi içerisinde bir çelişki olduğu belirtiliyor. İstanbul'da 25.000 metrekare üzerine 300-400 konut yerleştirilirken, yabancı gerçek kişiye mesken ya da işyeri olarak 30 hektara, yani 300.000 metrekareye kadar bu sınırın genişletilmesinin mantıkla açıklanamayacağına değiniliyordu. Antalya örneklendirilerek, bir konut yeri ile 300.000 metrekare arasındaki ters orantıya değinen ve “Ne yapacak bu kadar alanı?” diye soran CHP'li milletvekilini, sıralardan AKP'li milletvekili, “Portakal bahçesi yapar!” diye yanıtlıyordu. Tasarıda ise, kırsal / tarımsal alan değil, “arsa” niteliğinde, mesken ya da işyeri yapmaya yönelik taşınmaz edinebileceği ve bu amaçla kullanılacağı koşulu vardı.

*

Meclisten bir başka sahne:

BAŞKAN — Madde üzerinde, Cumhuriyet Halk Partisi Grubu adına, Bursa Milletvekili Sayın Mehmet Küçükkaşık; buyurun, (CHP sıralarından alkışlar)

CHP grubu adına MEHMET KÜÇÜKKAŞIK (Bursa) — Sayın Başkan, değerli milletvekilleri, görüşülmekte olan yasanın 1'inci maddesi hakkında, Cumhuriyet Halk Partisi Grubu adına söz almış bulunmaktayım; hepinizi sevgi ve saygıyla selamlarım.

Şimdi, biz konuşurken, sanki, Türkiye'de yeni bir moda oldu "her şeyi biz yaptık, her şey yenidir" diye biliniyor. Değiştirmeye kalktığınız Tapu Kanununun 35'inci maddesi, 1934 tarihli ve 1934 tarihinden beri, yabancılar, yabancı gerçek kişiler, Türkiye'de 30 hektar, köy arazisi dışında, bakınız, köy arazisi dışında, 30 hektara kadar taşınmazı zaten elde ediyorlardı; yani, biraz önce, Sayın Çavuşoğlu'nun söylediği gibi, ev almak için bu yasanın çıkmasına falan gerek yoktu. Otuzlu yıllardan beri, insanlar, zaten, Türkiye'de gayrimenkul ediniyorlar; 30 hektara kadar, köy arazisi dışında; bir.

İkincisi, yine, çıkarılan özel kanunlarla ilgili olarak, yabancı sermayeli ticaret şirketleri, bakınız, Türk kanunlarına göre kurulan yabancı sermayeli ticaret şirketleri de yine, Türkiye'de taşınmaz edinebiliyorlardı; fakat...

Sayın Başkan, biraz susturabilir misiniz.

BAŞKAN — Siz buyurun, Genel Kurula hitap edin.

MEHMET KÜÇÜKKAŞIK (devamla) — Ben Genel Kurula hitap ediyorum da, arkadaşlar, hiç olmazsa dinlerlerse iyi olaak.

MUSTAFA NURİ AKBULUT — (Erzurum) Dinliyoruz, dinliyoruz...

BAŞKAN — Arkadaşlar, kendi aramızda konuşmayalım; hatibi dinleyelim. Buyurun.

MEHMET KÜÇÜKKAŞIK — — Şimdi, 4916 sayılı yasayla getirilen değişiklikle, siz, şunu yaptınız arkadaşlar, iki yıl önce:

1- Hazine arazilerinin yabancılarla satılışına izin verdiniz. Bakınız, Hazine arazilerinin ... Özel şahıslara ait taşınmazların yabancılarla satışına değil, kamuya ait taşınmazların yabancılarla satışına izin verdiniz.

2 - Köy Kanununun 87'inci maddesinde değişiklik yaparak, köylerdeki tarımsal arazileri, yabancı kişi ve şirketlerin satın almasına imkan verdiniz.

3- Yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz edinmesine izin verdiniz.

4 - Karşılıklılık aranmadan bu taşınmazların devrine izin verdiniz.

Bakınız. Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği, bizim Cumhuriyet Halk Partisinin başvurusu üzerine iptal ettiği, işte sizin bu Tapu Kanununun 35, 36 ve Köy Kanununun 87'inci maddesinde yaptığımız değişikliklerdir. Yani, şimdi öyle bir şey söylüyor ki, sanki Cumhuriyet Halk Partisi, yabancıların Türkiye'de bir daire, bir yazlık almasına karşı çıkmıyormuş... Yok öyle bir şey. 1934 yılından beri satılıyor arkadaşlar, lütfen iyi dinleyin. Şimdi, sizin bu yaptıklarınızı, (...) Turgut Özal, 1984-1985'te yapmaya kalkmıştı, yabancılarla satmaya kalkmıştı vatan topraklarını; ama, o, yabancı ülkelere bile satmaya kalkmıştı, yabancı ülkelere, isim de belirtmişti hem de, şu şu yabancı ülkelere topraklar satılır demişti. Nedense, onlar da, sizin gibi, Dubaili prensler gibi, Katarlılar gibiydi, aynı şekildeydi!

Türkiye'de, moda oluyor, vatan toprağını satmaya kalktığı zaman, hani o zaman da vardı, yirmi yıl önce, Özal zamanında da vardı, Boğaz'da, şeyhler geliyor diye, toprak alacaklar diye iptal ediliyordu. Şimdi yine aynı şeyi tartışıyoruz; bir.

İki; şimdi burada siz diyorsunuz ki: Anayasa Mahkemesi iptal etti bunu. Karşılıklılık var mı; karşılıklılıkları kaldırıyorsunuz. Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçelerini ben size okuyayım, çok uzun: Yürütme organına genel, sınırsız, esasları ve çevresi belirsiz bir düzenleme yetkisi verilemeyeceği, yabancıların mal edinmelerinin usul ve esaslarının yasada gösterilmediği, ülkenin bütünlüğü, güvenliği, coğrafi özellikleri, stratejik konumu ve öncelikleri gösterilerek, yabancıların alacağı taşınmazın yeri, arazi, arsa veya bina olmasının getireceği farklar ile satın almanın amacı, koşulları ve devirde uygulanacak usul ve esaslar gibi hususların yasada belirtilmesi gerektiği, bunların yasada düzenlenmesinin ülke bütünlüğü ve egemenliğiyle doğrudan ilişkili olduğu ve özgürlüklerin ise ancak yasayla sınırlanabileceği gerekçesiyle reddedilmiştir.

Şimdi, Anayasa Mahkemesinin bu bozma gerekçesinden sonra, Başbakanlık, evet doğru, Türkiye'deki tüm kamu kurumlarına demiş ki: "Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne yetki veriyor, arkadaşlar, gidin bir çalışma yapın da, Anayasa Mahkemesinin bozma kararı doğrultusunda bu işi nasıl düzeltiriz, bir bakın". Türkiye'nin tüm kamu kurumlarında oturmuşlar, çalışmışlar, taslak burada, alt komisyonda olan arkadaşlarımız da biliyorlar, bir çalışma yapmışlar, demişler ki: "Evet, bu çalışma Anayasa Mahkemesinin bozma kararını karşılar", ittifak da etmişler. Biz alt komisyonda tartıştık, Türkiye Cumhuriyetinin Kurumları, Hazinesinden Tapu ve Kadastroya kadar, Genelkurmay Başkanlığına kadar, bir taslak üzerinde anlaşmış herkes, "10.000 metrekarenin üzerinde yer satmayalım" demişler. Başbakanlığa gelmiş; Başbakanlığa gelince bir sihirli el değmiş, birdenbire "10.000 metrekareden fazla satılamaz" denilen yerler, 2,5 hektara çıkmış. Ne kadar kurnaz değil mi! Yani, 25.000 metrekareye çıkmış. Kim yapmış bunu; kimse bilmiyor, kimse bilmiyor; Başbakanlıkta bir el yapıvermiş! Neyse, kimin eliye bu el; o yapmış!

Siz vatanın toprağını, ancak özel kanunlardaki istisnalarla; yani Turizmi Teşvik Kanunuyla, yani Petrol Kanunuyla, yani Endüstri Bölgeleri Kanunuyla, yani Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunuyla ancak satabilmek için yetki alıyorsunuz. Çok özel istisnalar bunlar. Diyorsunuz ki "Biz sınırlıyoruz!". Yahu, bu yasalar sınırlama yasaları değil ki, yabancılarla tahsisat yapmanın yasaları, toprak satmanın yasaları, serbesti; yani, ikinci fıkrayla hiçbir şekilde sınırlama yok. Şimdi, Bakanlar Kuruluna verdiniz, özel şahıslardan Sayın Mevlüt Çavuşoğlu, Antalya'da, Muğla'da, İzmir'de herkes yer arıyor. Bakanlar Kuruluna yetki verdiniz. Bu özel şahıslara, İmar Kanununa dahil olsa, 30 hektara kadar, yani, 300 dönüm, yani 300.000 metrekare yeri bir özel şahsa satıyorsunuz, burada yoğunluk hesabı, hektar hesabı —biz biraz önce yaptık— 200 kişiden geliyorsa, 60.000 kişilik bir nüfus kuracak kadar bir yeri satmaya Bakanlar Kuruluna yetki veriyor musunuz? İnşaat mühendisleri, mimarlar böyle hesaplıyor, normal bir yerde, 300 dönümlük bir alana 50.000 kişilik bir ilçe kurulur, hadi biz düzeltelim, en azından 20.000 kişilik kurulur.

Siz, bir özel şahsa, bir ev için 300 metrekarelik yer satılır, topraksa, 500 metrekarelik satılır, işyeri de bu kadar satılır. Siz niye zorluyorsunuz 300.000 metrekareyi? 300.000 metrekareden ne istiyorsunuz Allahaşkına?! Ne istiyorsunuz?! Diyorsunuz ki, bakın, diğer fıkrada, dördüncü, beşinci fıkrada, vakıflara falan yer satmayacaksınız. Bakınız, Vakıflar Kanunu Tasarıtı burada, Adalet Komisyonuna da getirmiyorsunuz bu tasarıtı. Burada, şimdiye kadar vakıflarda, vakıfların yönetim kurulunun çoğunluğunun Türk vatandaşı olma şartı arantıyor, öyle mi? Tasarıtı okuyayım size. "Vakıfların yönetim

organlarında görev alanların çoğunluğunun Türkiye’de yerleşik bulunması gerekir” diyorsunuz, yani Türk olması gerekmez. Allahaşkına, siz Türklerden ne istiyorsunuz? Türk’ün toprağından ne istiyorsunuz? ...

Ondan sonra diyorsunuz ki, biz herhangi bir şekilde kooperatife, herhangi bir aynı şekilde yatırım fonuna, kimseye bu yerleri tahsis etmeyeceğiz; bal gibi onu tahsis edeceksiniz, amacınız da bu zaten.

Bakın, sadece telekomda 2.500 tane gayrimenkul var. İrtifak haklarını saymıyorum ben. Sırf telekomun 2.500 tane gayrimenkulu var. Bu yasalar bunun için değişiyor, bu maddeler. Bunlar için değişiyor. ...

Dünyada hiçbir şekilde bir maddeli bir yasa yok. Eğer, yapmak istiyorsanız, gelin, yabancılarla toprak satışını düzenleyecek özel bir yasa çıkaralım. O maddenin adı da bir madde olmasın, bir yasa olsun. Türkiye’nin hangi ilinde, hangi bölgesinde, hangi ilçesinde sahil kesimlerine kadar; ovasında ne kadar, Doğu Anadolu’da ne kadar, Karadeniz’de ne kadar, hangi il sınırında ne kadar, kentte ne kadar bunları belirleyelim ve lütfen ve lütfen, köy ve tarım arazilerini, ne hayvancılık için, ne tarım arazileri için yabancılarla satmayalım.

*

Meclisten bir başka sahne:

HALİL ÜNLÜTEPE (Afyonkarahisar) — Sayın Başkan, aracılığınızla, Sayın Bakana şu soruyu yöneltmek istiyorum: Bilindiği gibi, devletler arası ilişkilerde en önemli unsur karşılıklılık ilkesidir.

Elimdeki bir belgeye göre, ülkemizde, Yunanistan vatandaşları 12.346 taşınmaz almıştır; aldıkları miktar 4.198.739 metrekaredir.

Bize vize uygulayarak Türk vatandaşlarını kabul eden Yunanistan’da, bu süre içinde kaç Türk vatandaşı toprak edinmiş, kaç kişi toprak edinmiş ve ne kadar miktarda toprak edinmiştir; bunu öğrenmek istiyorum?

Teşekkür ederim.

BAŞKAN — Sayın Saygun, buyurun.

MEHMET NURİ SAYGUN (Tekirdağ) — Sayın Başkan, aracılığınızla, Bakanımın şuunu öğrenmek istiyorum: Sayın Bakanım, az evvel Adalet ve Kalkınma Partisinin konuşmacıları bizim vermiş olduğumuz rakamların doğru olmadığını ifade ederek, çok farklı rakamlar verdiler.

Şu anda benim elimde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün internet sitesinden aldığım bir belge var. Bu belgede “tkgm.gov.tr”; Tapu Kadastro yetkilileri yanıtında, santıyorum site budur. Bu siteden aldığım bilgilere göre 20 Nisan 2004 tarihi ile 15 Nisan 2005 tarihi arasında 4.162 adet taşınmaz Suriyelilerce, 5.666 adet taşınmaz Yunan vatandaşlarınca, 1.141 adet taşınmaz İngiliz vatandaşlarınca, 66 adet taşınmaz da İsrail vatandaşlarınca alınmış olup, toplam 274.000 dönüm tutmaktadır. Şimdi, Türkiye’de, 241.000 Suriyelilerce alınmış, toplam 274.000 dönüm. Bunu Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün resmi sitesinden aldım. Şimdi, Adalet ve Kalkınma Partisinden bu rakamlarla ilgili konuşan arkadaşlarım ise, hiçbir şekilde uyum taşıyamayacak ölçüde, inanılmaz farklılıkta rakamlar getirdiler ve dönüp, bize de, efendim, siz aldatmaya yönelik rakamlar söylüyorsunuz şeklinde de bir suçlamada bulundular.

Ben şuunu öğrenmek istiyorum: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün bu sitesinde düzenlenmiş olan bu rakamlar doğru değil midir veyahut bu rakamlar

doğru ise, o zaman, Adalet ve Kalkınma Partisindeki yetkili arkadaşlarım, ellerindeki rakamları, sizden, hangi donelerden ve hangi kaynaklardan elde etmişlerdir?

Teşekkür ederim.

BAŞKAN — Teşekkür ediyorum Sayın Saygun.

Sayın Bakan, buyurun.

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANI FARUK NAFİZ ÖZAK (Trabzon) — Sayın Başkan, değerli milletvekilleri; hepinize saygılar sunuyorum.

Sayın Ünlütepe'nin sorusunu cevaplamak istiyorum. Verdiği rakamlar doğrudur; Türk asıllı Yunan uyruklu vatandaşlarımızı 11.326 taşınmaz satmışız, Yunan uyruklu vatandaşlara 1.020 taşınmaz satmışız.

Yunanistan'da kaç Türk vatandaşı, kaç metrekaşe ve kaç gayrimenkul almıştır sorusuna şunu cevap vereyim: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğümüz (...) Avrupa'da çok ilkeyle yazışma yaptı, orada yaşayan Türk vatandaşlarının ve yaşamayan Türk vatandaşlarının gayrimenkullerini sordu, cevap aynen şöyleydi: "Bizde istatistiki bilgi yok, bize şu kadar para gönderin, size bilgi verelim." Bu bilgileri alamadık; bunu söyleyeyim; yani, onlar bizim gibi istatistik tutmuyorlar.

Sayın Saygun, doğru değildi. Bugün İnternet'ten almış olduğumuz rakamları size sunayım: 15.4.2005 tarihi itibariyle, yabancı uyruklu gerçk kişilere ait istatistiksels raporda, 272.511 dönüm arazi satmışız. Bunun —biraz evvel Sayın Çavuşoğlu da söyledi— 230.000'i 1939'dan evvel Suriyelilere satılmış ve bu... Siz nereden aldınız bilemiyoruz; ama, doğrusu burada, bizde.

Ayrıca, Sayın Saygun "2003 ile 2005 arasında 274.000 dönüm satıldı" dedi. Doğru değil; 10.894 dönüm satıldı, Sayın Çavuşoğlu düzelitti; doğrusu bu. ...

*

Meclis'ten bir başka sahne:

ORHAN SÜR — Evet, şimdi, değerli arkadaşlarım, her şeyden önce, o girmeye çalıştığımız Avrupa Birliğine bile, Avrupa Birliğinin kuruluş yasında bu konular, bu durum 295'inci maddesinde incelenmiş ve devletlerin hukuklarında mülkiyet hakkına ilişkin kısmı topluluk hukuku dışında bırakılmıştır. Bu çerçevede, son dönemde Avrupa Birliğine tam üyelik hakkı kazanmaya çalışan Macaristan, Polonya, Slovakya, Çek Cumhuriyeti, Litvanya ve Estonya, önce yabancılara toprak satışını yasaklamışlar, bu hakları saklı kalarak Avrupa Birliği ülkesi olmuşlardır. Şimdi bunları görmezlikten gelemeyiz.

Şimdi, bazı şeyleri çok çabuk unutuyoruz, bazı şeyleri görmezlikten geliyoruz, inanyorum ki, bu anda Niğde'de bu konuşmaları dinleyen insanlar vardır. İtalyanlar Niğde'de, binlerce dönümlük bağlar yaptılar, binlerce dönümlük ve o arazilere şu anda Türk vatandaşları giremiyor. Niğdeliler giremiyor. Sen gidersin milletvekili olarak belki; ama, sade vatandaş giremiyor. Demin telefonlar geldi...

FİKRET BADAZLI (Antalya) — Çalışıyorlar orada...

ORHAN SÜR — Evet, çalıştırmaktan bahsetmiyoruz değerli arkadaşlarım.

Şimdi değerli arkadaşlarım, biraz önce, bu şirketlerin, toprakları alacak şirketlerin vakıf şirketleri olabileceğini sizlere açık açık anlatmaya çalıştım;

ama, hala bunlar yok diyorsunuz, bunlar olamaz diyorsunuz; ama, bunlar, maalesef bu tasarı bu şekilde yasalaşırsa olacak.

Bir de, binde 5 olayı var değerli arkadaşlarım, binde 5. Biraz önce Tapu ve Kadastro yetkililerine “Türkiye’deki tarım alanları ne kadar” diye sordum, 21.000 kilometrekare civarında olduğu söylendi. Şimdi “tarım alanları satılmayacak” diyorsunuz. Benim mesleğim harita kadastro mühendisliği; bu ülkede tarımı bu kadar ihmal ettiğiniz sürece, tarımda çalışan insanlar emeklerinin karşılıklarını alamadıkları sürece ve kendilerine de büyük paralar teklif edildiği sürece, bu toprakları satacaklardır ve önümüzdeki dönemde, özellikle küçük beldelerin belediyelerinde çok büyük alanlarda mevzi imar planı onamaları yapılacaktır; özellikle önümüzdeki dönemde ve bunların çoğu da tarım işletmesi olarak satılacaktır. Bu büyük tarım alanları, sanki işyeri gibi tescil edilecek...

FİKRET BADAZLI — İmar ihya edilecek.

ORHAN SÜR — Evet, imar ihya edilecek; ama, orada imar falan yapılmayacak. O tarım alanları da birilerinin bölgesine geçecek.

Biraz önce bir arkadaşımız “Biz tarih biliyoruz!” dedi. Hocam, aslında belki kibarlık etti, size hatırlatmadı ama, size bir şeyi hatırlatmak istiyorum: Tarih bilenler, 1868 Osmanlı’nın Tanzimat Fermanından sonra, yabancıya toprak satışına izin verilmesinden sonra, Filistin topraklarının nasıl satıldığını hatırlarlar. 1868’de Osmanlı topraklarının yabancılara satılmasına izin verilmesinden ve 1910...

(Mikrofon otomatik cihaz tarafından kapatıldı)

ORHAN SÜR — Bir dakika işte onu anlatıyoruz. Osmanlı topraklarıydı oralar; oralar Osmanlı topraklarıydı. Orada yaşayan Osmanlı vatandaşları arazilerini sattılar. 1914’te Osmanlı bu yasayı iptal edinceye kadar bu satış devam etti ve bugünkü İsrail Devletinin temelleri o zaman orada atıldı ve arkasından İsrail Devleti kuruldu. Şimdi Filistinliler yurtsuz, kendi yurtlarında mülteci olarak oturuyorlar. Bu tarihi size hatırlatmak istiyorum. Dilerim ki, bu tip yasalarla, bu tip yaklaşımlarla, bizden sonra gelecek kuşakları, bu ülkede Filistinli haline çevirmezsiniz.

*

Tasarının tümü üzerinde CHP Grubu adına görüşlerini açıklayan Birgen Keleş ise konuşmasını şu tümcelerle tamamlamıştı:

“Güneydoğu’da komşularımızın durumunu, Suriye’nin tutumunu, Ermenilerin iddialarını ve yaptıkları çalışmaları, yabancıların İstanbul’un orta yerinde Vatikan benzeri bir yer kurma gayretlerini ve Yunanlıların Türkiye’ye karşı tutumunu, Ege’de kaydettikleri gelişmeleri dikkatle hatırlamamızı, düşünmemizi istemiştik ve eğer bunları önemsemiyorsanız ve toprak satışını, o toprakları almak için canını vermiş olan şehitlere saygıyla bağdaştırıyorsanız benim söyleyeceğim bir şey yoktur; ama, biliniz ki bunun vebali büyük olacak demiştik. Şimdi bir şey daha söylüyorum: Değerli arkadaşlarım, 15.6.2004 tarihinde, Cumhuriyet Halk Partisi olarak, yabancılara toprak satışı konusunun incelenmesi için bir önerge verdik ve biraz önce verdiğimiz büyüklükler bazı illerimizde kaydedilen gelişmeler bu konuda ne kadar haklı olduğumuzu göstermektedir. O nedenle bu tasarıyı geri çekmenizi ve önce Meclis Araştırma Komisyonu kurarak bu konunun çok etraflı bir şekilde incelenmesine izin vermenizi dilerim. Tabii, bunu yapmayacağınızı da biliyorum; ancak, biz,

Cumhuriyet Halk Partisi olarak cumhuriyetin birlik ve bütünlüğüne önem veren bir parti olarak toprak satışının getireceği sakıncaları önlemeye çalışıyoruz. Tabii, belki farkında değilsiniz; ama, ayrıca sizi de ileride olası bir Yüce Divandan kurtarmaya çalışıyoruz.”

Yasa, AKP'nin oylarıyla kabul edilecekti. Cumhurbaşkanı onayladı ve şu anda yürürlükte bulunan bu yasanın iptali için, CHP, Anayasa Mahkemesine başvurdu. Daha önce, Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği yasanın yürürlüğe girdiği 19.07.2003'ten 19.04.2005'e kadar geçen iki yıla yakın süre içinde ülke talan edilmişti. Şimdi de iki yıl bu yasa yürürlükte kalacaksa, AKP işini bitirmiş, atı alan Üsküdarı geçmiş olacak! Anayasa Mahkemesinin “iptal kararı” kına olacaktı.

Beşinci Bölüm:

KURUMSAL VE SEKTÖREL DEĞERLENDİRMELER

(a) Kurumsal Değerlendirme

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasının saptadığı 14 Temmuz 2004 tarihli istatistiklere göre, yabancı gerçek kişilerin Türkiye genelinde edindikleri taşınmazların toplam yüzölçümü 273.408.382 metrekareye ulaşıyordu.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre 19 Temmuz 2003 tarihine kadar 37.335 taşınmaz mal edinen 38.228 yabancı uyruklu varken, 19 Temmuz 2003'ten 26 Ağustos 2004 tarihine kadar geçen yaklaşık bir yılda 7.145 kişi 6.085 taşınmaz mal almıştı.

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasının saptamalarına göre, başlangıçtan 19 Nisan 2005'e kadar, Türkiye'de, yabancı gerçek kişi olarak 5.818 kişiye 272.511.493 metrekare toprak satılmıştı. Suriye 2.473 kişiyle 241.437.304 metrekare alanla (toplam satılan alanın %88,6'sı) ilk sırada yer alıyor, bunu 13.144 kişi ve 7.865.611 metrekareyle (%2,89) Almanya, 219 kişi ve 4.724.492 metrekareyle (%1,73) Lübnan, 14.340 kişi ve 4.264.137 metrekareyle (%1,56) Yunanistan, 10.171 kişi ve 4.057.404 metrekareyle (%1,49) İngiltere, 787 kişi ve 2.807.410 metrekareyle (%1,03) ABD, 46 kişi ve 1.677.971 metrekareyle (%0,62) Mısır izliyordu. 71 ülkeden 52.818 kişi, 272.511.493 metrekare toprak edinmişti.

Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği 4916 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 19.07.2003'ten yürürlükten kalkacağı 19.04.2005 tarihleri arasında, 59 ülkeden yabancı gerçek kişi olarak, 15.482 kişiye 7.859.406 metrekare toprak satılmıştı. Almanya 2.761 kişi ve 3.157.889 metrekareyle (%40,18) ilk sırada yer alıyor, bunu, sırasıyla İngiltere (7.257 kişi ve 2.068.056 m2), Hollanda (1.048 kişi ve

326.912 m2), Lübnan (23 kişi ve 279.023 m2), Avusturya, Danimarka, İrlanda, Yunanistan, ABD ve Suriye izliyordu.

Yabancı sermayeli şirketlerin edindikleri taşınmazlar istatistiklerde yer almıyor. Sermayesi yabancı olan, ama Türkiye’de kurulmuş bulunan şirketler, Türk şirketleri sayılıyor ve tüzel kişi olarak Türkiye Cumhuriyeti yurttaşlarının taşınmaz edinme haklarından aynen yararlanıyorlar.

Gene Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Genel Sekreterinin verdiği bilgilere göre, “topraklarımızın ne kadarının, özellikle GAP bölgesinde başta İsraililere olmak üzere, Amerikalılara ve Almanlara 49 yıllığına ve 99 yıllığına kiralandığı” bilinmiyor.

Fırat ve Dicle havzalarında (“vadedilmiş topraklar”da), Türkiye’nin onda-biri büyüklüğündeki (75 bin 358 kilometrekare) bir alan hedeflendiği dillendiriliyor, İsraililerin bu bölgeden satın aldıkları toprakların daha şimdiden 413 kilometrekareye ulaştığı, yani İstanbul’un yarısından fazla bir toprak edindikleri söyleniyor. Bu durumun henüz tapu kayıtlarına geçmediği, satışın yarısından fazlasının Türk vatandaşı Yahudi kökenli kişiler üzerinden sağlandığı duyumlar arasında.

Yabancıların köyde ve köy arazisinde toprak/taşınmaz edinmesini yasaklayan Köy Kanununun 87. maddesi yürürlükten kaldırılıyor ama, yabancıların toprak edinmesine sınırlama getirilmediği gerekçesiyle Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği bu yasa maddesi yerine, belediye sınırları içerisinde konut ve işyeri olarak kullanılmak amacıyla 25 bin metrekareye kadar toprak edinilmesine olanak sağlayan yeni bir yasa maddesi getiriliyor.

3 Temmuz 2003 günlü yasayla, yabancılara köyde ve köy arazisinde taşınmaz edinmelerini yasaklayan Köy Kanununun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmadan bir ay önce, 5.6.2003 günlü “Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu”yla, yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin Türkiye’de kurdukları ya da iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlere, Türkiye yurttaşlarının edinimine açık olan bölgelerde Türkiye yurttaşı gibi, yani köyde ve köy arazisinde taşınmaz edinmeleri ya da kiralamaları olanağı tanıtıyor. Köy Kanununun 87. maddesiyle çelişen ve Anayasanın toprak mülkiyetini ülkenin varlığıyla özdeşleyen temel anlayışına aykırı olduğu ileri sürülen maddelerin iptali için Anayasa Mahkemesine dava açılmak yerine, bu yasaya uygunlaştırılmış olarak Köy Kanununun 87. maddesi yürürlükten kaldırılıyor.

GAP'ı, bu toprakları yüzyıllardır ekipbiçen köylüye vermek yerine, GAP, İsrail'in ilgisine sunulacak düzeye getirilmeye çalışılıyor. Bakanlar Kurulunun 20.9.2004'te onayladığı "Türkiye Cumhuriyeti ile İsrail Devleti Arasındaki Karma Ekonomik Komite 2. Dönem Toplantısı Mutabakat Zaptı"nda yer aldığı gibi, "Serbest Ticaret Anlaşması kapsamında, temel ve işlenmiş tarım ürünleri ticaretindeki tavizlerin karşılıklı genişletilmesi"yle ilgili olarak, İsrail, "İsrail firmalarının ilgilendikleri GAP Projelerinin 2005 yılı bütçesinde uygulamaya konulmasını" Türk yetkililerinden talep ediyor; Türk yetkililer de, İsrail'den Orta Anadolu'da yürütülen Konya Ovası Projesinin (KOP) önemini vurgulayarak su kaynaklarının geliştirilmesi alanında işbirliği imkanlarını değerlendirmek, Tuz Gölü yakınlarında seçilmiş Orta Anadolu civarındaki kuru bölgelerde damlama ve diğer modern sulama tekniklerinin fizibilitesi konusunda ortak çalışma istiyor. (*Resmi Gazete*, 15.10.2004, sayı: 25604.)

Manavgat suyunun belirli bir miktarının da olsa, İç Anadolu'ya ve Konya Ovasına aktırılması gibi su kaynaklarının geliştirilmesi ve diğer modern sulama teknikleri konusunda çok iyi yetişmiş uzmanlarımızın bulunmasına karşın, Konya Ovasının sulanmasının, Manavgat suyunun tümünü kapmak isteyen İsrail'den istenmiş olması, GAP'ın ardından Konya Ovasının da İsrail'e kapıtırılmasının yeni bir tuzak olacağını akla getiriyor.

Türk Silahlı Kuvvetlerinin, Suriye sınırını boydan boya kateden toprakların mayınının 35 milyon dolarlık donanıyla tamezliyeceğini belirtmesine karşın, TSK'ya 35 milyon dolar vermek yerine, o bölge halkının toprağı olan sınır bölgesi, mayınların temizlenmesi karşılığında İsrail'e 49 yıllığına kiraya vermeye kalkışılıyor.

(b) Sektörel Değerlendirme

7 Aralık 2004'te CNN Türk'te yayınlanan bir haberde, Maliye Bakanı Unakıtan'ın "Kanun geldikten sonra, Güneydeki gayrimenkullerin kapış kapış gittiğini ve 1,3 milyar dolarlık gelir elde edildiğini" ve "bu trenin inşallah çok daha hızlı gideceğini" belirterek, toprak satışlarının arkasındaki amacı dolaylı da olsa açıklamış bulunuyordu: ülke satılıktı ve kapış kapış kapışılıyordu.

Milliyet Emlak sitesinde yayınlanan (Haber No: 755), "Yabancılar Türkiye'yi İhya Edecek" başlığı altında yayınlanan metinde, "yabancıların Türkiye'de mülk edinmesinin önündeki yasal engelin aşıldığı", "aylardır beklenen bu gelişmenin gayri menkul sektöründe heyecanla karşılandığı" görüşüne yer verilmekteydi.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneği Başkanı, Avrupa emlak piyasasındaki yatırımların geçen yıl ilk kez 100 milyar euro barajını aştığını, bunun 33-34 milyar eurosunun sınır ötesi yatırımlarda kullanıldığını belirterek, bunun 4,5-5 milyarının Avrupa Birliği'ne yeni adım atan Macaristan, Polonya ve Slovakya'ya gittiğini, İspanya'nın her yıl 8-9 milyar euro kaynak girdisi sağladığını söylüyordu.

Garanti Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Genel Müdürü, "Türkiye'ye yabancı sermaye girişlerinin yarısından fazlasının gayrimenkul alımı kaynaklı. Dolayısıyla gayrimenkul sektörü için ciddi bir kaynak yaratma potansiyeli olduğu" görüşünde.

Realty World Yönetim Kurulu üyesi ise, geçmişte altın çağını yaşayan emlak sektörünün, 2006'da platin çağını yaşayacağını düşünüyor. 5 yılda 100 milyar dolarlık yabancı yatırım olacağı görüşünde.

Relmax Yönetim Kurulu Başkanı: "Yasa, hem gayrimenkulün, hem de ülkenin önünü açacak."

Turyap Yönetim Kurulu üyesi: "Yabancılar ülkemizde ev-arsa sahibi oldukça, hem kaynak sıkıntısı çeken ekonomimiz rahatlayacak, hem de Türk kültürünü kendi topraklarımızda dünyaya tanıtmaya şansı bulacağız." "Gelişmiş ülkeler arasında yerimizi alacağız", "Sektöre hareket gelecek", "İnşaatta iş hacmi ve istihdam artacak".

Kıyası taşınmaz satış sektörü ülkenin parçalanmış olmasından çok heyecanlanmış ve keyiflenmiş benziyor. Anayasa Mahkemesinin 9.10.1986 günlü iptal kararında vurguladığı gibi, "Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir." sözleri değerini büsbütün yitirmiş görünüyor. Doğal ki, bazı politikacılar kasalara daha çok para girmesi için toprak satarken, bir ulusun egemenliğinin ve bağımsızlığının ve varlığının dilim dilim satışından alacakları komisyonun büyümesine kapılmış olanlar için de egemenlik ve bağımsızlığın hiçbir değeri ve anlamı kalmıyor. Ama unutulmasın ki, satılan, satanın babasının malı değil, sattığı şeyin, ona sahip olma olanağını sağlayan ve bugüne değin onun malı olarak korumuş bulunan bütün bir ulusun ortaklaşa sahibi olduğu varlığıdır. Kişi, bunu, ancak, kendisi gibi sahibi olacak olan ulusun öteki üyelerine satabilir, ulusun ortaklaşa sahibi olduğu bu varlık, tapu sahibinin ve emlak kuruluşlarının ticari metasına dönüştürülemez.

(c) Bazı Sonuçlar

Gerek 1924 Köy Kanunu (Madde: 87), gerek 1934 Tapu Kanunu (Madde: 35), yabancılara toprak taşınmaz satışına olanak sağlayan yasalar olmakla birlikte, uluslararası ilişkilerin karşılıklılık açısından Türkiye'ye yüklediği yükümlülüklerden doğan yasalardı. Bir başka deyişle, ülke topraklarının yabancılara pazarlanması amacıyla çıkartılmış yasalar değildi.

Yabancı gerçek kişilerin köy ve köy arazisi dışında toprak edinmesi, başlangıçta belirtildiği gibi birçok koşula bağlanmıştı. Amaç, ülke topraklarının pazarlanması ve gelir sağlanması değildi, uluslararası siyasal nedenlerden kaynaklanan zorunlulukların yerine getirilmesiydi.

Bu bakımdan, 1924 ve 1934 yasalarının anlamı ve içeriği, 1984, 1986, 2003 ve 2005 yasalarının anlam ve içeriğinden farklıdır. Biri yabancılardan ülkeyi korumayı, öteki yabancılara ülkeyi pazarlamayı amaçlayan yasalardır.

Lozan'da (24 Temmuz 1923) kapitülasyonların kaldırılmasına karşılık bir bakıma "ödün" olarak, taraf olan ülkelerle karşılıklı olmak koşuluyla taşınmaz edinilebileceğini kabul eden Türkiye, bu andlaşmadan yedi ay sonra (18 Mart 1924 gün ve 442 sayılı) Köy Kanununun 87. maddesiyle yürürlüğe konan yabancı gerçek kişiler ile yabancı tüzel kişilerin köylerde ve köy arazilerinde taşınmaz mal edinmelerini yasaklamıştı. Yasaklamış ve tam seksen yıl köylere ve köy arazilerine yabancılar el sürememişti. "Orda bir köy vardı, uzakta / O köy bizim köyümüzdü / Gitmesek de gelmesek de / o köy bizim köyümüzdü."

AKP geldi. (19 Temmuz 2003 gün ve 4919 sayılı yasanın 19. maddesiyle) Köy Kanununun 87. maddesini yürürlükten kaldırıverdi. Yalnızca toprağı değil, bu toprakları işgal eden düşmandan kurtarmak için dökülen kanı, bu kanı dökmüş ve bu toprakları çiğnemiş olanlara satmanın yasalarını bir bir çıkararak.

AKP, yabancıların köylerde ve köy arazisi almasını yasaklayan (18 Mart 1924 günlü) yasayı yürürlükten kaldırıyor, kaldırır kaldırmaz, Anadolu'yu boydan boya işgale kalkışmış "düveli muazzama"nın çocukları ve onların yamakları köyleri ve köy arazilerini kapmak için aparda beklemiş gibi, yurdumuzu yağmalamaya başlıyorlar. Biz, işin bir konut, bir arsa, bir tarla satışı olmaktan çıktığını, Ege ve Akdeniz kıyılarının ülke toprağı olarak satıldığını basından öğrendiğimiz zaman atı alan Üsküdar'ı geçmiş gibiydi.

Köy Kanununun 87. maddesini yürürlükten kaldıran yasa, Anayasa Mahkemesinde iptal edilene (19 Temmuz 2003'ten 19 Nisan 2005'e) değin, 59 ülkeden 15.482 yabancı, köylerde ve köy arazilerinden 7.859.406 metrekare toprak alıyor. Alman, İngiliz, Hollanda, Lübnan, Avusturya, Danimarka, İrlanda, Yunan, ABD, Suriye ve daha 49 ülke yurttaşı, 15 binden fazla yabancı kişi köylerimizi ve arazilerimizi kapış kapış kapışırken, CNN Türk'te (7 Aralık 2004) Maliye Bakanı Unakıtan "Kanun geldikten sonra, Güneydeki gayrimenkullerin kapış kapış gittiğini ve 1,3 milyar dolarlık gelir elde edildiğini" söylüyor. Ekliyor: "Bu tren inşallah daha hızlı gidecek!"

Üstüne üstlük, soranlara demiş ki, "Babamın malı gibi satarım!"

Kaş'a doğru gitmişseniz yolun sağında görmüşsünüzdür, mavinin mavisi denizin, koynuna bir kuğu boynu gibi sokulduğu Kalkan'ın yarısından çoğunu İngilizler kapıvermiş. Bir konuta trilyonun üstünde ödenmiş. O kadar hızlı satılmış ki, yasatın iptal istemiyle Anayasa Mahkemesine gittiği tarihten iptal edildiği tarihe değin, küçücük yere yüz villa daha yapılmış. Dahası yapılmadan satılmış. Yani Unakıtan'ın treni, "ha babam, de babam" daha da hızlanmış!..

Anayasa Mahkemesi, köylerden ve köy arazilerinden taşınmaz satışını yasaklayan maddeyi yürürlükten kaldıran yasayı iptal kararında, "Ülkede yabancıların arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi olanaksız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir." diyor, bir başka deyişle, bu ulusun toprağıdır diyor, siyasal erkin babasının malıdır demiyor.

Satışlar bununla da kalmıyor. Ecevit'in Başbakan olarak ABD'yi ziyaretinde, 29 Eylül 1999'da Washington'da ABD ve Türkiye tarafından imzalanan ve 7 Aralık 1999'da Meclis'te onaylanan "Ticaret ve Yatırım İlişkilerinin Geliştirilmesine İlişkin Anlaşma"yla (Yasa No: 4485), Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunuyla (5.6.2003 ve 4875 sayılı yasayla) ülke toprakları hileli yollarla kiralanma adı altında el değiştiriyor.

Kimi yazarın "28 Şubatın gözde askerlerinden" olduğunu belirttiği Osman Özbek Paşa: "Bankalar gitti, şirketler gitti, şimdi topraklarımız da gidiyor, artık bunun sonucunu tahmin etmek zor olmasa gerek." diye yazıyor. Kürtler ile kolkola İsrail'in toprak alımlarına değinerek, "BOP"ta, diyor, ABD'nin sadece enerji kaynaklarına değil, bölgedeki bütün yeraltı ve yerüstü kaynaklarına yani sulara da göz dikmiş durumda olduğunu görüyoruz. Bütün bunları kamufle ederek İsrail'i ortaya koyuyor. İsrail de Türk şirketlerini kullanıyor. Ayrıca benim

kulağıma Diyarbakır bölgesinde de toprak alımları olduğu yönünde duyumlar geldi.”

Harita Mühendisleri Odası Genel Sekreteri, topraklarımızın özellikle de GAP bölgesinde başta İsraililer olmak üzere, Amerikalılar ve Almanlara 49 yıllığına, 99 yıllığına kiralandığını, ama ne kadar toprak kiralandığının bilinmediğini yazıyor.

Türkiye'nin onda-biri büyüklükteki (75.358 kilometrekare) bir alanı içeren Fırat ve Dicle havzasının (“vadedilmiş toprakların”) İsrail'in hedefinde olduğu, duyumlara göre, bu bölgede İsrail'in 413 kilometrekare toprak aldığı yazılıyor. Bunlar “yabancıya satış” olarak yansımıyor. Türkiye Cumhuriyeti yurttaşı Yahudi kökenli kişiler üzerinden satışın sağlandığı ileri sürülüyor. Adıyaman, Batman, Diyarbakır, Gaziantep, Kilis, Mardin, Siirt, Şanlıurfa ve Şırnak'ın hedefteki iller olduğu söyleniyor.

CHP Grup sözcüsü Birgen Keleş'in duyumsattığı “Yüce Divan” a değil, Yüce Divan yerine Çankaya'ya yürüyen Erdoğan, kendisine ulusun (aslında seçmenin yüzde-yirmibeşinin) vermiş olması gereken görevin, Türkiye'yi pazarlamak olduğunu söylüyor. *Radikal*'deki başlık şöyle: “Türkiye'yi pazarlamakla mükellefim.” (*Radikal*, 16 Ekim 2005.)

Ülke pazarlayıcısı bezirgan olarak ekonomi bilimine merak salmışa benziyor. Sermayenin dini, mezhebi, ırkı olmaz deyiveriyor. Ulusu, din topluluğuyla, mezhep topluluğuyla, ırk topluluğuyla karıştırmış olmalı ki, birkaç gün sonra yanlısını, küresel bir yanılıyla taçlandıracak ve “Türkiye'de sermaye ayrımı kalmadı” deyiverecek ve ekleyecek: “Yerli ile yabancı sermaye ayrımı diye bir şey sözkonusu değildir.” (*Cumhuriyet*, 28 Ocak 2006.)

Uluslararası sermayenin boynuzları üzerine oturtulmaya çalışılan günümüz dünyasında, yerli ve yabancı sermaye arasındaki sınırları silmekle, Erdoğan, ülkenin sınırlarının silinmiş olduğunu muştusunu veriyor. Bunun için olsa gerek ki, (Ege ve Akdeniz öncelikli) kıyı sınırlarının parsel parsel kuşatılmış olmasıyla yetinilmiyor; Suriye sınırının koruması ABD'nin jandarması İsrail'e veriliyor. Irak sınırında Türkiye çuvala sokulmuş durumda. Ermenistan sınırı “soykırım” fitiliyle ateşleniyor sürekli. İran sınırı, bu kez “nükleer” tezkeresiyle ateşlenmeye hazırlanıyor. Karadeniz, özellikle Doğu Karadeniz mıncık mıncık. ABD Montreux'ü çiğnemek için zorluyor. Tayyip, yabancı ve yerli sermaye arasında bir ayrımın kalmadığı muştusunu veriyor. Dolayısıyla sınırlar arasındaki çizginin silinmiş olduğunu ya da bu sınırların artık bizim değil uluslararası sermayenin sınırları olduğunu seslendiriyor.

SONUÇ YERİNE

Yazımın başına dönerek bitirmek gerekirse:

İmparatorluk, Kırım savaşının ardından, 1855'te, İngiltere'den 3.500.000 Osmanlı altını borç aldı. 1854-1877 yılları arasında 444.273.158 lira Osmanlı altını borçlandı.

1855'te aldığı borca Mısır vergisi ile Suriye ve İzmir gümrükleri; 1862'de alınan borca tütün, tuz, damga ve temettü resimleri; 1863'te alınan borca gümrükler, ipek, zeytinyağı, tütün ve tuz aşarı; 1865'te alınan borca Ergani madeni, 1869'da alınan borca, muhtelif vilayetler aşarı; 1872'de alınan borca Selanik, Edirne, Tuna vilayetleri varidatı ile Anadolu ağnam (koyun) resmi vb. karşılık gösterilmişti. Ayrıca Rum, Yahudi, Ermeni Galata sarraflarına sürekli borçlanılmıştı. Borçlarını ödeyemedi. 1881'de kabul edilen Muharrem Kararnamesine dayanılarak, alacaklı devletler Galata sarraflarıyla birlikte Düyunu Umumiye İdaresini kurdular. Karşılık gösterilen vergilerin tümünü, yabancıların kurduğu bu idare topladı. Kendi tarlasında yetiştirdiği tütünden bir eşek yükünü kıyıda köşede satmaya götüren köylüyü, reji idaresi jandarmaya sırtından vurdurtmakta duraksamadı.

Bir süre sonra Düyunu Umumiye, Osmanlı lehine yeni bir karar aldı: Duyunu Umumiye toplanan vergilerin %75'ini devlete verecek, %25'ini borçlarına karşılık kendisi alacaktı. Osmanlı'nın savaşa girdiği tarihte 1914-15 bütçesine göre Harbiye nezareti bu gelirin %17'sini, Düyunu Umumiye %35'ini alıyordu.

Alacaklı devletler daha sonra Sevr Andlaşmasını hazırlayan devletler olarak dikildiler Osmanlı'nın karşısına.

Rus-Fransız-İngiliz dışişleri bakanlarının Mayıs 1916'da kendi aralarında gizli olarak belirlediği Sykes-Picot Anlaşması ile, 10 Ağustos 1920'de İngiliz, Fransız ve İtalyan başbakanlarının hazırlayıp Saraya dayattığı Sevr Andlaşması ile, aynı başbakanların Osmanlı'dan gizli hazırladığı, Sevr'le birlikte yürürlüğe soktukları Üçlü Anlaşma ile bugünkü Türkiye'yi doğusundan, güneydoğusundan, batısından, kuzeyinden, dört bir yanından kuşattılar. Yurdumuzu, İngiliz, Fransız, İtalyan, Yunan, Pontus ve Ermeniler, düzenli ordularıyla dışardan, çeteleriyle içerden işgal etmeye başlayacaklardı. Sarayın İstanbul'dan çıkartılmaması için Vahdetin, kendisini teslim alan yabancı askerlere karşı savaşan ulusal kurtuluşun ordusuna karşı, yani "Kongra"cılara karşı, Anadolu'nun binbir yerinde "Şeriat" bayrağı altında isyan ve iç savaş başlattı.

Kimler o dönemde ulusal kurtuluşun karşısında yer aldıysa, kimler laik, modern Türkiye Cumhuriyetine karşı savaştıysa, onlar, bugün,

Türkiye Cumhuriyetinin kurduğu bütün kurumları, Türkiye Cumhuriyetinin ayakları üzerinde doğrulduğu ve bağımsızlığın temel dayanağı toprağı, o zaman ülkeyi işgal eden devletlere, bu kez parsel parsel dolar karşılığında satmaya başladılar. Yetmedi köy köy, yetmedi kasaba kasaba, yetmedi bölge bölge “ha babam, de babam” ülke satılıyor. Dışarda, örneğin İngiltere’de bankalar, Ankara’dan konut alacaklara kredi vermiyor, Ege ve Akdeniz kıyılarında yer ve konut alacaklara kasanın ağzını açmış bulunuyor. Yani her şeyin bir arka planı var, hepsi gizli bir amaç taşıyor. Kısacası, Türkiye, toprak filan satmıyor, kendini satıyor, ülke olarak ve ulus olarak.

KAYNAKÇA

- Altuğ, Dr. Yılmaz *Yabancıların Arazi İktisabı Meselesi*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 1957.
- Anayasa Mahkemesi, E 1984/14, K 1985/7, 13.6.1985.
- Anayasa Mahkemesi, E 1986/18, K 1986/24, 9.10.1986.
- Anayasa Mahkemesi, E 2003/70, K 2005/14, 14.3.2005.
- Barkan, Ömer L., “XVI. Asrın İkinci Yarısında Türkiye’nin Geçirdiği İktisadi Buhranların Sosyal-Yapı Üzerindeki Tesisleri”, *İktisadi Kalkınmamızın Sosyal Meseleleri*, İstanbul 1964.
- Chiha, Nechib H. “Osmanlı Devletinde Gayrimenkul Mülkiyeti Bakımından Yabancıların Hukuki Durumu”, Çev: Halil Cin, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt XXIV, 1967, Sayı 1-4, s. 247-274.
- Erdost, Muzaffer İlhan, ‘Sivil’ İşgale ‘AK’ Tezkere”, 12 Eylül “Turka”ları, Ankara, 2004.
- Erdost, Muzaffer İlhan, “Yabancılara Toprak Satışı ve Anayasa Mahkemesi Kararı”, *Kuşatılmış Ülke Kuşatılmış Yazılar*, Ankara, 2005.
- Hüsrev, İsmail, *Türkiye’de Köy İktisadiyatı*, İstanbul, 1933.
- Kurmuş, Orhan, *Emperyalizmin Türkiye’ye Girişi*, Savaş Yayınları, 3. Baskı, Ankara, 1982.
- Meray, Prof. Seha, *Lozan Barış Konferansı*, SBF Yayınları, Ankara 1969.
- Meray, Seha L. - Osman Olcay, *Osmanlı İmparatorluğunun Çöküş Belgeleri*, SBF Yayınları, Ankara 1977.
- Meydan Larousse, “Düyunu Umumiye” maddesi.
- Müderrişoğlu, Alptekin, *Kurtuluş Savaşının Mali Kaynakları*, Ankara, 1974.
- Özkaya Orhan “Toprak Satışına Devam”, *Cumhuriyet*, 6 Şubat 2006.
- Özkaya, Orhan “Yabancılara Toprak Satılamaz”, *Cumhuriyet*, 11 Ağustos 2004.
- Özkaya, Orhan, *Yabancılara Toprak Satışı*, Kaynak Yayınları, İstanbul, 2005.
- Seviğ, Prof. Dr. Vedat Raşit, *Türkiye’nin Yabancılar Hukuku*, İstanbul, 1981.
- Suvla, Dr. Refii-Şükrü, “Tanzimat Devrinde İstikrazlar”, *Tanzimat*, İstanbul, 1940.
- TBMM Tutanak Dergisi*, Cilt 107, s. 1048 ve devamı.