Yabancıların Türkiye’de Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları

Limited Real Rights of Foreigners in Turkey

Prof. Dr. Adnan Deynekli (Bahçeşehir University, Turkey)

Abstract

Foreigner is a person who does not have any citizenship with the Republic of Turkey. According to the third paragraph of Article 35 of the Deed Law, the Council of Ministers/President of the Republic, in the interests of the country, is entitled to define, limit and prohibit, the limited real rights of the foreign real persons and foreign trade companies, in terms of country, person, geographical region, time, number, rate, type, quality, square measurement and amount.

To entitle the Council of Ministers/President of the Republic to limit and prohibit the use of limited rights of the foreigners, may be contrary to Article 16 of the Constitution.

The limited real rights are the usufruct rights (TCC 794), the right of residence (TCC 823), the right of construction (TCC 837) and the right of pledge and immovable load (TCC 839).

It may be established the right of usufruct, right of construction and immovable load in favor of foreigners in Turkey who can acquire real estates.

It may be established pledge rights without being subject to restrictions in favor of foreign real and legal persons.

1 Giriş

Türkiye son yıllarda komşu ülkelerde meydana gelen karışıklıklar nedeniyle göç almıştır. Yabancıların ülkemizde çalışmaları ve yaşamlarının sonuçlarından biri de taşınmaz mal edinmeleri ve sınırlı ayni haklardan yararlanmalarıdır. Kendi ülkelerindeki belirsizlikler nedeniyle de Türkiye’de taşınmaz mal edinenlerin sayısında artışlar gözlenmiştir. Yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinme ve sınırlı ayni haklardan yararlanma taleplerindeki artışlar nedeniyle inceleme gereği hissedilerek çalışma konusu yapılmıştır.

2 Yabancıların Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmasına İlişkin İlke

Yabancıların sınırlı ayni haklardan yararlanmaları, yabancıların Türkiye’deki taşınmaz mallar üzerinde sınırlı ayni hak sahibi olmaları anlamına gelir.

Türk pozitif hukukunda yabancıların sınırlı ayni haklardan yararlanmalarına ilişkin ilkeyi belirleyen açık bir hüküm bulunmamaktadır.

Anayasanın 35. maddesinde herhangi bir ayırım yapmaksızın ülkede bulunan herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu belirtildiğinden sınırlı ayni haklar da ayni hak olması nedeniyle Anayasanın 35. maddesi ile sağlanan güvenceden yararlanır. Bu nedenle yabancıların sınırlı ayni haklardan yararlanmalarının pozitif dayanağının Anayasanın 35. maddesi hükmü olduğu söylenebilir.

Anayasanın 35. maddesinin üçüncü fıkrasında Bakanlar Kurulunun, Cumhurbaşkanının ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde yabancı gerçek kişiler ile yabancı ticaret şirketlerinin sınırlı ayni hak edinmelerini sınırlandırabileceği ve yasaklayabileceği hükme bağlanmıştır. Sınırlandırma ve yasaklama ülke yönünden olabileceği gibi coğrafi bölge, kişi, sayı, oran, tür, nitelik, yüz ölçüm ve miktar yönünden de olabilir.

Anayasanın 16. maddesinde ise, temel hak ve özgürlüklerin yabancılar açısından milletlerarası hukuka uygun olarak ve kanunla sınırlandırabileceği belirtilmiştir. Yabancıların sınırlı ayni haklardan yararlanmalarının sınırlandırılması ve yasaklanması yetkisinin Bakanlar Kurulu, Cumhurbaşkanına verilmesi Anayasanın 16. maddesine aykırılık teşkil edebilir. Zira bu düzenlemeye göre sınırlandırma ve yasaklama kanun hükmü ile yapılmamaktadır.

3 Sınırlı Ayni Hak Türlerine Göre Yabancıların Bu Haklardan Yararlanmaları

Türk hukukunda sınırlı ayni haklar, taşınmaza bağlı irtifak hakkı (TMK m.779), kişiye bağlı irtifak hakkı olan intifa hakkı (TMK m.794), oturma hakkı (TMK m.823 vd.), üst hakkı (TMK m.826) ile rehin hakkı (TMK m. 850 vd.) ve taşınma yüküdür (TMK m.839). Bu haklardan yabancıların yararlanıp yararlanamayacağını her bir hak yönünden ayrı ayrı değerlendireceğiz.

3.1 Taşınmaza Bağlı İrtifak Hakları

İrtifak hakkı, hak sahibine, konusu olan eşya üzerinde yararlanma veya kullanma hakkı veren ya da hem yararlanma hem de kullanma yetkisi veren bir sınırlı ayni haktır. İrtifak hakkı kişilik göz önünde tutularak tanınmışsa kişiye bağlı irtifak hakkı söz konusu olur. İrtifak hakkı bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine tanınmışsa taşınmaza bağlı irtifak hakkı söz konusu olur.

Taşınmaza bağlı irtifak hakkı TMK'nın 779. maddesinde düzenlenmiştir. Taşınmaza bağlı irtifak hakkının söz konusu olabilmesi için iki taşınmaz bulunmalıdır. Bu taşınmazlardan biri üzerinde diğer taşınmaz lehine konulmuş olan yüke taşınmaza bağlı irtifak hakkı denilmektedir. Bu taşınmazlardan birisi yükümlü taşınmaz, diğeri ise yararlanan taşınmazdır. Taşınmaza bağlı irtifaklar müspet (olumlu) irtifak hakkı veya menfi (olumsuz) irtifak hakkı şeklinde kurulabilir. Geçit ve mecra geçirme hakkını olumlu irtifak hakkına taşınmaz malikinin mülkiyet hakkına bağlı bu haklardan vazgeçebilmesini olumsuz irtifak hakkına örnek gösterebiliriz.

Yabancılar bir taşınmaz maliki ise bu taşınmaz mala bağlı irtifak hakkının sahibi olabilirler. Taşınmaza bağlı irtifak hakkının konusu, kural olarak arazilerdir.

3.2 Kişiyeye Bağlı İrtifak Hakkı

Kişiyeye bağlı irtifak, bir taşınmaz malın maliki adına değil, herhangi bir kişi lehine kurulan ve lehine kuruldukları kişi ile var olan bir sınırlı ayni haktır. Kişiyeye bağlı irtifakta hak sahibinin kişiliği önemlidir. Kişiyeye bağlı irtifakları devredilemeyen kişiyeye bağlı irtifak hakkı ve devredilebilen kişiyeye bağlı irtifak hakkı olarak ikiye ayırabiliriz. Devredilemeyen kişiyeye bağlı irtifak hakları intifa hakkı ve oturma (sükna) hakkıdır. Devredilebilen kişiyeye bağlı irtifaklar ise üst hakkı ve kaynak hakkıdır.

i. İntifa Hakkı

İntifa hakkı, bir başkasına ait taşınmazlar ve taşınırılar üzerinde kurulan üzerinde kurulan ve hak sahibine kullanma ve yararlanma yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır (TMK m.794). İntifa hakkı sahibi, gerçek veya tüzel kişi olabilir. İntifa hakkı niteliği bakımından devredilebilen bir haktır. Sözleşmeyle kurulabileceği gibi kanunla da kurulabilir. İntifa hakkı sahibinin zillet olma, taşınır ve taşınmaz maldan yararlanma ve kullanma, yönetme, korunma hak ve yükümlülüğü vardır.

Yabancıların intifa hakkından yararlanmalarını engelleyen bir düzenleme bulunmamaktadır.

ii. Oturma (Sükna) Hakkı

Oturma (sükna) hakkı, sahibine, bir binadan veya binanın bir bölümünden tek başına oturma veya işgal etme yetkisi veren başkasına devredilemeyen, miras yoluyla geçmeyen bir sınırlı ayni haktır. Sükna hakkı bir binada veya bir kısımda oturma hakkı verir.

Yabancılar lehine belli bir taşınmaz mal üzerinde oturma (sükna) hakkı tesis edilmesi mümkündür. Ancak Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 7. maddesine göre yabancıların oturmasına izin verilmeyen askeri yasak bölgelerde bu kişiler lehine oturma (sükna) hakkı tesis edilemez.

iii. Üst Hakkı

Üst hakkı, sahibinin başkasına ait bir arazinin üstünde veya altında yapı inşa etmek veya mevcut olan bir yapıyı yerinde bırakma yetkisi veren, kural olarak devir ve temlik edilebilen, miras yoluyla geçebilen, kişiyeye bağlı bir irtifak hakkıdır (TMK m.826).

Üst hakkı sahibi yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olur. Taşınmaz mal edinmesi mümkün olan yabancılar lehine üst hakkı da tesis edilebilir. Üst hakkı en az 30 yıl en fazla 100 yıl için kurulabilir. Bakanlar Kurulu/Cumhurbaşkanı yabancılar lehine kurulacak üst hakkının süresini kısaltabilir.

iv. Kaynak Hakkı

Kaynak hakkı, hak sahibine başkasının arazisi üzerinde bulunan kaynaktan su almak ve suyu akıtmak yetkisi veren bir sınırlı ayni haktır (TMK m.837). Kaynak hakkı kişiyeye sıkı sıkıya bağlı olmadığından aksi kararlaştırılmamışsa, başkasına devredilebilir ve mirasçılara geçebilir. Kaynak hakkı en az 30 yıl için kurulmuşsa tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir.

Kaynak hakkı bir taşınmaz mal lehine tesis edilmişse haktan yararlanacak olan yabancıların malik olduğu bir taşınmazı bulunmalıdır.

Kaynak hakkı kişiyeye bağlı olarak kurulacaksa, yabancı lehine sınırlamaya tabi olmadan kaynak hakkı tesis edilebilecektir.

3.3 Rehin Hakkı

Rehin hakkı, bir alacağın tahsil edilememesi durumunda, hak sahibine, rehin konusu taşınmaz veya taşınır malın paraya çevrilmesini istemek ve elde edilen paradan alacağını elde etme yetkisi veren bir sınırlı ayni haktır. Rehin taşınmaz rehni (ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi), taşınır rehni (teslime bağlı taşınır rehni, hayvan rehni, hapis hakkı) şeklinde kurulabilir.

Bir yabancıların alacağını teminat altına almak için lehine rehin hakkı tesis edilmesinde yasal bir engel bulunmamaktadır. Rehin hakkı sahibi alacağı ödenmediği takdirde o rehin konusu malı iktisap etmesi yasaktır. Buna *lex commissoria* yasağı denilmektedir. Ancak rehin konusu malın cebri icra yoluyla satılması halinde yabancı alacaklı alacağına mahsuben bu malı ihalede alabilir. Bu durumda ise yabancıların Türkiye'de mal edinmesine engel bir hal olmaması gerekir. Türkiye'de taşınmaz mal elde edinmesi yasak olan yabancı, cebri icra yoluyla ihaleye katılıp ipotekli alacaklı olarak alacağına mahsuben taşınmazı satın alamaz. İpotek yabancı para üzerinden

kurulabilir. Yabancıların sınırlı ayni haklardan en önemlisi olan rehin hakkından yararlanabilmesi için karşılıklılık ilkesinin uygulanması yerinde olur.

3.4 Taşınmaz Yükü

Taşınmaz yükü, taşınmaz mala veya kişiye bağlı olarak kurulabilir. Taşınmaz yükü kural olarak başkasına devredilebilir ve mirasçılara geçer. Taşınmaz yükünün kurulabilmesi için tescil gereklidir. Taşınmaz yükü belirli bir kişi lehine kurulacaksa bu kişinin yabancı olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır. Ancak taşınmaz yükü, bir taşınmaz mal yararına kuruluyorsa, yabancıların bu taşınmaza malik olması gerekir. Zira bu durumda taşınmaz yükünün hak sahipliği, yararlanan taşınmazın mülkiyetine bağlanmış olur. Bu nedenle Türkiye’de taşınmaz mal edinmesi mümkün olmayan yabancılar lehine taşınmaz yükü de tesis edilemeyecektir.

4 Sonuç

Türkiye Cumhuriyeti ile vatandaşlık bağı bulunmayan kişilerin (yabancıların) sınırlı ayni haklardan yararlanmaları Bakanlar Kurulu/Cumhurbaşkanı tarafından ülke menfaatinin gerektirdiği durumlarda sınırlandırılabilir veya yasaklanabilir. Yasaklama veya sınırlandırma yetkisinin Bakanlar Kurulu/Cumhurbaşkanına verilmesi Anayasanın 16. maddesinde yer alan temel hak ve özgürlüklerin ancak kanunla sınırlandırılabilceğine ilişkin düzenlemeye aykırıdır.

Türkiye’de taşınmaz mal edinmesi mümkün olan yabancıların sınırlı ayni haklardan yararlanmaları kural olarak mümkündür.

Ülkemizin menfaatlerinin gerektirdiği durumlarda yabancıların sınırlı ayni haklardan yararlanmaları kanunla sınırlandırılmalı veya yasaklanmalıdır. Sınırlı ayni haklar yönünden karşılıklılık esası getirilmelidir.

Kaynakça

- Akipek/Akıntürk, 2009, **Eşya Hukuku**, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Çelikel/Gelgel, 2017, **Yabancılar Hukuku**, 23. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Ertaş, 2011, **Eşya Hukuku**, Bilge Yayınevi, İzmir.
- Obut, 1956, **Türk Hukukunda Yabancı Hakiki ve Hükmi Şahısların Ayni Haklardan İstifadesi**, Ankara.
- Oğuzman/Seliçi/Özdemir, 2012, **Eşya Hukuku**, Beta Yayınevi, İstanbul.
- Sargın, 1997, **Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri ve Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları**, Yetkin Yayınevi, Ankara.
- Yazar, 2018, **Yabancılar Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri**, Onikilevha Yayınevi, İstanbul