



TÜRK HUKUKUNDA YABANCI ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ EDİNMELERİNE İLİŞKİN YENİ ESASLAR

*Prof. Dr. Aysel Çelikel

1. Genel Olarak Yabancı Tüzel Kişilerin Taşınmaz Edinme Hakkı

Türkiye'de yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal edinmesine ilişkin kurallar uzun bir geçmişe dayanır. Ülkemizde, Osmanlı Döneminden intikal etmiş olan din, hayır, sağlık ve eğitim kurumları vardır. Bunların büyük bir kısmı Lozan Antlaşması'nın imzalanmasından sonra kazanılmış hakların tanınması ile hukuksal durumlarını kazanmışlardır.

Varlıkları Türkiye Cumhuriyeti tarafından tanınmış olan yabancılara ait din, sağlık ve eğitim kurumlarının fermanlara ve hükümet kararlarına dayanarak sahiplendikleri taşınmazların Hükümetin İzni ile tüzel kişilikleri adına tescil edileceği kabul edilmiştir.(Tapu Kanunu m.3)

Ülkemizde Cumhuriyet'ten önce kurulmuş gayrimüslim cemaat vakıflarının dini, sağlık ve hayır kurumları da mevcuttur. Bu kurumların tüzel kişiliği ve taşınmaz mallara sahip olabilmeleri ve miras hakları, uzun tartışmalara neden olmuştur.

Osmanlı Devleti Döneminde tüzel kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınmamıştı. 1328 (1912) tarihli Eşhası Hükmiye' nin Emvali Gayrimenkule Tasarrufları Hakkındaki Kanun ilk defa bu hakkı Osmanlı tüzel kişilerine tanıırken, geçici

* İstanbul Ticaret Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı



maddesi ile azınlık cemaat vakıflarının durumu ve taşınmazları ile ilgili bir hüküm getirmiştir. Yasa, yabancı tüzel kişilerin bu haktan yararlanmalarını uygun görmemiş fakat cemaat vakıflarının taşınmazlarının kendi tüzel kişilikleri adına tescili ile ilgili bir hüküm getirmiştir.

1328 tarihli Yasa'nın geçici maddesi; gayrimüslim cemaat vakıflarına ait hayır kurumlarının tasarruf ettikleri fakat muvazaa yolu ile gerçek kişiler adına kayıtlı olan taşınmaz mallarının, Yasanın ilanından itibaren altı ay içinde başvurmaları halinde, bu kurumlar adına tescil edileceği kabul etmiş bulunuyordu.

Gayrimüslim Cemaat Vakıflarının hukuki durumuna ilişkin olarak 1935 tarihli ve 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nun kabul edilmesi bir dönüm noktası olmuştur. Yasanın 44. maddesi, cemaat vakıflarının vakıf olarak tasarruf ettikleri gayrimenkullerin vergi kayıtları, kira sözleşmeleri, tapuya verilmiş defterler ve buna benzer belgelerle anlaşılması ile vakıf kütüğüne kaydolunacağını kabul etmiştir. Bu konu, T.B.M.M.'nin 1956 tarihli tefsir kararı¹ ile cemaat vakıflarının hükmü şahsiyetlerinin bulunduğu şeklinde yorumlanmıştır.

Cemaat vakıflarının kendilerine yapılan bağışları ya da vasiyetleri kendi adlarına tescili konusunda tartışmalar yaşanmıştır.²

Gayrimüslim Cemaat Vakıflarının taşınmaz mallara ilişkin sorunları 3.8.2002 tarihli ve 4771 sayılı Yasa (m.4) ile bir ölçüde çözüme kavuşturulmuştur. Maddeye göre; bu vakıfların dini, hayrı, sıhhi ve kültürel ihtiyaçları için tasarrufları altında bulunan taşınmaz malların, yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içinde vakıf adına

¹ Tefsir kararının metni için bkz. SUNGURBEY, Medeni Hukuk Sorunları, Cilt II, 1974. s.41 vd.

² Bkz. ÇELİKEL/NOMER: Devletler Hususi Hukuku, 7. Baskı, 74 vd.



tescil edileceği, bağış ve vasiyet olunan taşınmazların da bu madde hükümlerine tabi olduğu kabul edilmiştir.³

Cumhuriyet Döneminde tarihsel gelişmelerin etkisi ile oluşturulan siyasal ve ekonomik anlayış çerçevesinde, yabancı tüzel kişilerin taşınmaz edinmelerine olanak veren düzenlemelere yer verilmediğini görüyoruz.

Türkiye'de bulunan yabancı şirketlerin şubeleri için ise 1330 (1914) tarihli Ecnebi Anonim ve Sermayesi Paylara Bölünmüş Şirketler ve Sigorta Şirketlerine Dair Kanun kabul edilmiştir. Bu yasa sigorta şirketleri hariç, diğer şirketler için yürürlüktedir. Yabancı şirketler ve yabancıların Türkiye'de kurdukları şirketler Cumhuriyetle birlikte yeni hukuksal düzenlemelere tabi olmuşlar, taşınmaz edinme konusunda kısıtlamalara tabi kılınmışlardır.

2. Genel Olarak Yabancı Şirketlerin Taşınmaz Edinilmesine İlişkin Kurallar:

Ülkemizde yabancı tüzel kişilerin ve özel olarak yabancı şirketlerin taşınmaz edinmesi konusunda olumlu bir hükmün yer almadığını görüyoruz. Osmanlı Devleti 1284 tarihli Safer Kanunu ile yabancılara taşınmaz edinme hakkını tanıırken bu hakkı tüzel kişilere tanımamıştı. Daha sonra kabul edilen 1328 (1912) tarihli Eşhası Hükmiye'nin Emvali Gayrimenkule Tasarruflarına Dair Kanun ilk defa, Osmanlı tüzel kişilerine bu hakkı tanıırken, yabancı tüzel kişileri doğal olarak şirketleri hariç tutmuş bulunuyordu.

³ RG: 10-8-2002-24842. Vakıflar Kanunu'nun 1. Maddesi 2.1.2003-4778 tarih ve sayılı Kanunla bir daha değiştirilerek Bakanlar Kurulu'na verilen yetki Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne devredilmiştir.

Bu konudaki yönetmelik için Bkz. RG:24.1.2003-25003

⁴ Bu konuda Bkz. ÇELİKEL/GELGEL: Yabancılar Hukuku. 10. Baskı, 212 vd.; TEKİN ALP, G: Türk Yabancılar Hukuku, 7. Baskı, 228.



Cumhuriyet Döneminde kabul edilmiş yasalarda genel olarak yabancı şirketlerin taşınmaz edinmelerine ilişkin özel bir düzenlemenin yapılmadığını görmekteyiz. 1934 tarihli Tapu Kanunu 35. maddesinde yabancıların taşınmaz edinmelerine ilişkin genel şartlar ve bu konuda ki özel yasalar, konuyu yabancı gerçek kişiler açısından düzenlenmiş, tüzel kişiler ve şirketleri bu düzenlemelerin dışında tutmuştu. Hatta 1924 tarihli Köy Kanunu 87. maddesi ile köylerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmesini açıkça yasaklamış bulunuyordu.⁵

Yabancı şirketler için taşınmaz edinme açısından getirilmiş olan olanaklar; 1953 tarihli Turizm Endüstrisini Teşvik Kanununun (TETK) ve 1954 tarihli Petrol Kanununun (1957 tarihli değişiklik) ve 1954 tarihli Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu'nun (YSTK) ilgili hükümleri idi. Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu'nun kapsamına giren bütün yatırımların Yasa'nın 10. maddesinden yararlanarak taşınmaz edinme hakkına sahip olup olamayacağı da tartışma yaratmaktaydı.⁶ Ancak uygulamada olumlu biçimde sonuçlanmaktaydı.

1980 li yıllarda her üç yasa da yeniden ele alınmış, TETK ve Petrol Kanunu yeniden düzenlenirken. Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanununun yeter derecede liberal hükümler taşıdığı, kararname ve tebliğlerle çağın gereklerine ve uygulamaya yönelik hükümlerle kapsamın genişletilmesi yoluna gidilmiş ancak taşınmaz edinme konusuna açıklık getirilmemişti. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, her üç yasada söz konusu olan taşınmaz edinme hakkı, şirketlerin amaçları ve çalışma alanları ile sınırlı idi. Örneğin bir turizm yatırımı ancak işletme amacına yönelik taşınmaz edinebiliyorsa, ticari amaçlı olarak bu haktan yararlanamıyordu.

⁵ Bkz. ÇELİKEL/GELGEL, Yabancılar Hukuku, 10. bası, 195 vd. TEKİNALP. G: Yabancılar Hukuku, 7. Bası, 223

⁶ Bkz. ÇELİKEL/GELGEL-İbid. 135.



Türkiye'nin imzaladığı ikamet ve ticaret anlaşmaları yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ve bir arada ticaret şirketlerinin birbirlerinin ülkelerinde karşılıklılık ya da en ziyada müsadeye mahzar millet ilkeleri çerçevesinde taşınmaz edinmelerine olanak tanıdığını görmekteyiz. Ancak bütün antlaşmalarda anılan hakların meri kanunların sınırları içinde kullanılacağı hükmü de yer almaktaydı. Bu hüküm, taşınmaz edinme hakkının ancak her iki ülkenin yürürlükteki mevzuatı çerçevesinde kullanılabilmesi anlamını taşıyordu. Meri mevzuatın sınırları dışına çıkma olanağı bulunmamaktaydı.

4916 sayılı ve 3.7.2003 tarihli yasanın kabulüne kadarki duruma göre, yabancı şirketler ancak yukarıda andığımız üç yasa çerçevesinde ve amaçları doğrultusunda taşınmaz edinme hakkına sahip bulunuyorlardı.

3- 3.7.2003 Tarihinden Sonra Yürürlüğe Giren Yeni Hukuksal Düzen:

a- Genel olarak:

3.7.2003 tarihli ve 4916 sayılı yasa⁷, çeşitli yasalarda değişiklik yaparken, yabancıların taşınmaz edinme şartlarını genel olarak düzenleyen Tapu Kanununun 35. maddesini de değiştirmiştir. (m.19) Yeni 35. madde genel olarak yabancı şirketlerin taşınmaz edinmesi konusundaki olumsuz hukuksal durumu da değiştirmiştir.

Yeni 35. madde, yabancı şirketlere belirli şartlara bağlı olarak taşınmaz edinme hakkı tanımıştır. Anılan belirli şartlar ifadesi, "karşılıklı olmak" ve "kanuni sınırlamalara uymak" olarak madde de yer almıştır. 35. maddenin 1. fıkrası :

*" Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak
kaydıyla yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı*

⁷ RG. 19.7.2003-25173



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

Fıkra birinci cümlesinde, yabancı gerçek kişilere ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip şirketlere taşınmaz edinme hakkı tanırken, buna genel olarak iki şart getirmiştir. Bunlar karşılıklılık ve kanuni sınırlamalara uymak şartlarıdır. Bu iki şart 35. maddenin değişikliğe uğramadan önceki şeklinde de var olan şartlardı. Bu konuda herhangi bir değişiklik yoktur. Madde, ayrıca yabancı şirketin, yabancı ülkede bu ülkenin kanunlarına göre tüzel kişiliğe sahip bir ticaret şirketi olması şartını da aramıştır. Ancak kurulduğu ülkenin yasalarına göre tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri bu haktan yararlanabilecektir.

" Karşılıklılık" ilkesinden ne anlaşılması gerektiği konusunda fıkranın birinci cümlesinde bir açıklık getirilmiştir. Buna göre; "Yabancı Devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkede kurulan ve tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması, gereklidir. Karşılıklılık konusunda yer alan bu ifade yoruma açıktır. Kanımca, ifade yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların Türk vatandaşlarına da tanınması gerektiği, yine aynı şekilde yabancı devletin yabancı ülkede kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı



hakların Türk ticaret şirketlerine de tanıdığı olması gerektiği biçiminde anlaşılması doğru olacaktır.

Bu durumda yabancı devletin yabancı gerçek kişiler açısından tabaya temsil esasının etmiş olması aranacaktır. Örneğin yabancı ülke kendi vatandaşı olan azınlıklara belli bölgelerde (sahil bölgeleri gibi) taşınmaz edinme hakkı vermiyorsa, aynı yasak o ülkenin vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinme talebi halinde de uygulanacaktır. Ticaret şirketleri için ise böyle bir kriter söz konusu değildir. Taşınmaz edinmek isteyen şirketin bağlı olduğu devlet hukukunun yabancı şirketlere tanıdığı ölçünün Türk şirketlerine de tanıdığı olması esastan hareket edilecektir. Örneğin, bir ülkede yabancı ticaret şirketleri sahil bölgelerinde taşınmaz edinme hakkına sahipse, ve Türk şirketlerine de aynı ölçüde hak tanınıyorsa karşılıklılık var demektir.

"Kanuni sınırlamalara uymak" yabancıların taşınmaz edinmeleri konusunda aranan yeni bir şart değildir. Askeri Yasak Bölgeler v Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve Mukabele Bilmisil Kanunu ile yabancılara taşınmaz edinme konusunda getirilmiş olan kısıtlamalar devam edecektir.⁸

b- Ticaret şirketlerinin 30 Hektardan Fazla Taşınmaz Edinme Hakkı:

Tapu Kanununun 35. maddesinin yeni şekli üçüncü fıkrada; yabancı ülkelerde bu ülkelerin hukukuna göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin 30 hektardan fazla taşınmaz edinmelerini Bakanlar Kurulu nun iznine tabi tutmuştur. Bu esas 35. maddenin değişikliğinden önce de var olan bir kuraldı. (Tapu Kanunu 36. madde hükmü) Şu farkla ki, eski hüküm köy dışında bulunan müstakil çiftliklerin yabancılar

⁸ Bu konuda ayrıntılı bilgi için Bkz. ÇELİKEL/GELGEL, age, s.197 vd. TEKİNALP a.g.e: S.224 4916 Sayılı Yasa, 19. maddesi ile 422 sayılı ve 1924 tarihli Köy Kanununun yabancı gerçek kişiler ve tüzel kişilerin köylerde taşınmaz edinmelerini yasaklayan 87. maddesini de yürürlükten kaldırmıştır. Bu durumda Yabancı gerçek kişiler ve yabancı şirketlerin köylerde taşınmaz edinmesine engel kalmamıştır. Ancak 30 hektardan fazla arazi için Bakanlar Kurulu'nun izni şarttır.



tarafından satın alınmasını da Bakanlar Kurulu'nu iznine tabi tutmuştu. Diğer bir fark da Bakanlar Kurulu'nun izni kuralının, yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinme haklarına getirilmiş bir sınır olmasıydı. Çünkü yabancı şirketlere istisnalar dışında esasen taşınmaz edinme hakkı tanınmamıştı.

Yeni düzenleme ile köylerde yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz edinmelerini yasaklayan Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırıldığı için yabancı şirketler genel sınırlamalar içinde köylerde de taşınmaz edinebileceklerdir. İşte yeni değişiklik, büyük ölçüler içinde taşınmaz edinme olaylarında kontrolü elinde tutmak için 30 hektardan fazla arazi için Bakanlar Kurulu kararını aramıştır. Bakanlar Kurulu olumlu karar vermediği takdirde satış akdi yapılamayacaktır.

c- Yabancı Şirketlerin Türkiye'deki Taşınmazlar Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Tesisi:

Yeni 35. madde, dördüncü fıkrasında yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kurulan ve bu ülke hukukuna göre tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak (irtifak hakkı, rehin hakkı, gayrimenkul mükellefiyeti) tesis etmesine olanak tanımıştır. Mülkiyet hakkı dışında diğer ayni hakların tesisi konusunda madde, karşılıklılık şartının aranmayacağını kabul etmiştir.

Sınırlı ayni hak tesisi için, taşınmaz edinmenin genel kuralı olan "karşılıklılık" şartının aranmaması bu konuda özendirici bir yaklaşım olarak değerlendirilmelidir.

Son değişikliğe kadar 35. madde, yalnız yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinme şartlarını düzenleyip sınırlı ayni haklar tesisi konusunu açık bırakması, uygulamada sınırlı ayni hak tesisi konusunun da mülkiyet hakkını düzenleyen kurallara tabi tutulması ile sonuçlanmıştı. Yeni düzenleme açıkça bu hakkı serbest bırakırken, genel



kural olan karşılıklılık şartını da aramaması, yabancı yatırımların teşviki amacıyla da olsa, eleştiriye açıktır.

Anayasa mahkemesinin, 13.6.1985 ve 9.10.1986 tarihli iki kararı ile yabancıların karşılıklılık aranmadan taşınmaz edinmelerine imkan veren yasaları iptal eden kararları karşısında konunun tartışılabilirliği kanısındayız. Her ne kadar Anayasa Mahkemesi anılan kararlarını mülkiyet açısından, daha açık bir ifade ile taşınmaz edinme açısından vermişse de, diğer aynı hakları da kapsayıp kapsamayacağı üzerinde durulmalıdır.

d- Kamu Yararı ve Ülke Güvenliğine İlişkin Sınırlama:

Tapu Kanunu'nun 35. maddesine 3.7.2003 tarihinde getirilen ve yukarıda açıkladığımız liberal hükümler, kamu yararı ve ülke güvenliği gerektirdiğinde ülkenin belirli bölgeleri için uygulanmayabilir. Maddenin son fıkrasına göre;

"kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir,,

Bu hükmün, ülke topraklarının yabancılar açılması konusunda getirilmiş olan yeni liberal değişikliklere karşı yerinde bir güvence oluşturduğu kanısındayım.

4-Türkiye'de Doğrudan Yatırım Yapan Şirketlerin Taşınmaz Edinmesine İlişkin Kurallar:

Türkiye'ye daha çok yabancı yatırımın yapılmasını teşvik amacıyla yapılan çalışmaların en çarpıcısı 4875



sayı ve 5.6.2003 tarihli Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'dur.⁹ Yasa, doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesi ve yabancı yatırımcıların hakların korunması amacıyla kabul edilmiştir. Yasa amaç maddesinde, yabancı yatırımlar için uygulanan izin ve onay sisteminin yerine bilgilendirme sistemine geçildiğini bildirmektedir. Yasa, Doğrudan Yabancı Yatırımlara İlişkin Esaslar başlığı altında m.3/d de taşınmaz edinme olanağını düzenlemiştir. Buna göre,

"Yabancı yatırımcıların Türkiye 'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türkvatandaşlarının edinimine açık oları bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinmeleri serbesttir "

Yabancı yatırımcıyı Türkiye'de yatırıma teşvik etmek amacıyla konulduğu açık olan bu hüküm, özellikle ticaret şirketleri için öngörülmüştür. Madde, yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri ticaret şirketlerinin tabaya temsil esasına göre ve başkaca hiçbir şarta tabi olmadan taşınmaz edinmesini kabul etmiştir. Diğer bir ifade ile doğrudan yatırım yapan şirketler bütün ortakları yabancı olsa dahi ayırım yapılmadan aynen Türk vatandaşı gibi bu haktan yararlanacaktır.

Anılan hükmün yukarıda belirttiğimiz Anayasa Mahkemesi'nin 13.6.1985 ve 9.10.1986 tarihli iki kararı ile uyumlu olup olmadığı üzerinde durulabilir. Mahkeme, karşılıklılık şartı aranmadan yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine olanak veren yasaları iptal ederken konuyu yalnız gerçek kişiler açısından ele almıştı. Çünkü o dönemde yabancı şirketlerin taşınmaz edinme haklarına İlişkin bir hüküm yer almamıştı.

⁹ RG:17.6.2003-24141



Yeni değişikliğin doğrudan yabancı yatırım yapan şirketlere karşılıklılık şartından muaf olarak taşınmaz edinme hakkı tanınması, bütün ortakları yabancı olan bir adi şirket yada yabancı bir şirketin Türkiye'deki şubesi olarak düşünüldüğünde sonuç Anayasa'ya aykırı olacak mıdır? Türk ticaret Kanunu 'na göre bütün ortakları yabancı olsa dahi Türkiye'de Türk hukukuna göre kurulan şirketler Türk şirketleridir. Bu nedenle de bu şirketlerin Türk şirketleri ile aynı şartlar altında taşınmaz edinme hakkına sahip olması gerekecektir. Şirketin hisselerinin ve yönetiminin yabancılarının elinde olmasının hukuken bir değişiklik yaratmaması gerekecektir. Ancak doğrudan yabancı yatırım, yabancı bir şirketin şubesine iştirak yoluyla yapıldığında, şubeler merkezin tâbiyetini taşıyacaklarından yabancı şubenin karşılıklılık aranmadan taşınmaz edinmesi söz konusu olacaktır. Kanımca bu durum. Anayasa Mahkemesi kararlarına, dolayısıyla Anayasa'ya aykırılık oluşturacaktır.

Sonuç:

Cumhuriyet dönemi boyunca, yabancı gerçek kişilerin ve ticaret şirketlerinin taşınmaz edinmesi çeşitli kısıtlamalara tabi tutulmuştur. Ticaret şirketlerinin gerçek kişilere nazaran daha güçlü kişiler olması, bir konuda daha da olumsuz bir yaklaşımın kabulüne neden olmuştur.

1954 'den itibaren yabancı sermayenin teşviki amacıyla hazırlanan Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu, Petrol Kanunu, yabancı şirketlere ve yabancı sermayeli olarak Türkiye'de kurulan Türk şirketlerine bu hakkı tanımakta bir kırılma noktası oluşturmuştur.

2000'li yıllar ekonomik, küreselleşme, sermayenin serbest hareketini gündeme getirmiş, bu dönem doğrudan yabancı yatırımların teşviki amacı ile sistemde ciddi değişikliklerin yapıldığı dönem olmuştur. 3.7.2003 tarih ve 4916 sayılı yasa, Tapu



Kanunu'nun 35. maddesini yeniden düzenlerken yabancı şirketlere belirli şartlar altında taşınmaz edinme hakkı tanımıştır.

Ayrıca 5.6.2003 tarih ve 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu, doğrudan yabancı yatırım yapan şirketlere, Türk vatandaşlarına açık olan bölgelerde taşınmaz edinme hakkı tanımıştır. Yasa, "Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgeler,, ifadesi dışında başkaca şart aramadığı için, Tapu Kanunu'nun Yeni 35. maddesinde yabancıların taşınmaz edinmesine ilişkin aranan genel şartlar, doğrudan yatırım yapan şirketler için aranmayacaktır. Bilindiği gibi genel şartlar; "karşılıklı olmak,, ve "kanuni sınırlamalara uymak,, olarak 35. madde de yer almaktadır. Bu durumda doğrudan yatırım yapan şirketler ister yabancı ister Türk şirketi olsun genel şartlara uymadan taşınmaz edinme hakkına sahip olacaktır.

Sonuçta, yabancı şirketlerin taşınmaz edinmesi konusunda Cumhuriyet dönemi boyunca uygulanan sistem 2003 yılında kabul edilen yasalarla tamamen değiştirilmiştir. Yabancı yatırımların özendirilmesine yönelik olan yeni liberal uygulamaların başarısını önümüzdeki yıllar gösterecektir.