MÜLK EDİNEN YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLER ÜLKEMİZİN GELECEĞİ İÇİN BİR TEHDİT Mİ?

Dr. Özcan ERDOĞAN*

ÖZET

Dünya neredeyse son yarım yüzyıl baş döndürücü teknolojik gelişmelere sahne olmakta, hızı her geçen sürede daha da artan teknolojik gelişim ise ülkelerin tarihten kaynaklanan hesaplaşmalarını bir yana bırakarak hem sosyo-ekonomik hem de sosyo-kültürel ve siyasi anlamda birbirleri ile yakınlaşmasına yol açmaktadır. Sosyo-ekonomik ve ticari ilişkilerde yaşanan uluslararası yoğunluk ise devletleri vatandaşlık hukuku alanında yeni bir hukuk oluşturmaya zorlamaktadır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mülk edinmelerine imkan veren düzenlemeler gerçekte bu gelişmelerin bir sonucudur. Kendi coğrafyasında sahip olduğu hür parlamenter rejimi ve sosyo-ekonomik ve kültürel değerleriyle tarihsel bir role sahip olan Türkiye'nin bu gelişmelerden etkilenmemesi söz konusu olamaz.

Bu çalışmada, Alanya'da ikamet eden toplam 1305 kişi ile yapılan anket uygulamasından hareketle Alanya ilçesinde mülk edinerek yılın büyük bir bölümünü Türkiye'nin bu turistik ilçesinde geçiren çeşitli ülkelere mensup yabancı uyruklu gerçek kişilerin Alanya'da yaşayan yerel halk için taşıdıkları önemin yanında onların Türkiye'nin geleceği bakımından bir tehdit olarak algılanıp algılanmadıkları sorgulanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Yabancı Uyruklu Gerçek Kişi, Taşınmaz Mülk Edinimi, Ulusal Güvenlik, Tehdit Değerlendirmesi

ABSTRACT

Are The Foreign National Real Persons Who Acquire Real Estates A Threat For The Future Of Our Country?

Especially in the second half of the century; incredible technological development (progress) is taking place all over the world and the speed of this development is increasing more and more every passing year. This rapid technological development, paves the way for the countries to lay aside their historical disputations and lead them to become closer with each other especially in the field of socio economics, socio cultures and politics. The international consistency on the socio-economic and trading relations, forced the nations to constitute (compose) a new branch of law in terms of the nationality law. The regulations which enable foreign national realand legal persons to acquire a real estate are a result of this process. Turkey, which is a historical country on its own geography with a independent parliamentary regime, socio-economic and cultural values, is surely affected by these developments.

* Mülkiye Başmüfettişi, İçişleri Bakanlığı Teftiş Kurulu Başkanlığı, Ankara

The importance of the foreign national realpersons from different countries who acquire a real estate and spend a considerable time of the year in Alanya for the local community and for the economy of Alanya and also if they are perceived as a threat for our country's future is questionned in this study which is a primitive (initial) one in its field, by using a survey study which is demonstrated (applied) on totally 1305 person who are resident (inhabitant) in Alanya.

Key Words: *Foreign National Real Persons, Real Property Acquisition, National Security, Threat Assessment.*

GİRİŞ

Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mülk satışı ile ilgili tartışmalar Osmanlı Devletinin gerilemeye başladığı 19. yüzyılın ikinci yarısına kadar uzanır (Erdost, 2006: 68). Ancak, yeni Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk 50 yıllık döneminde bu konuda toplumu meşgul eden bir tartışma yaşanmamıştır. 1980'li yılların ikinci yarısından itibaren Cumhuriyetin ilk kanuni düzenlemelerinden biri olan Tapu Kanunun 35. maddesinde yapılan değişikliklerle beraber, bu konudaki tartışmalar ülke gündemindeki yerini almıştır. 1984 yılında çıkarılan 3029 sayılı Kanun ile 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinin yanında 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesine birer fıkra eklenerek sadece yabancı gerçek kişilere değil, yabancı uyruklu şirketler ve cemiyetlere de karşılıklılık ilkesi de kaldırılarak ülkenin her yerinde, Bakanlar Kurulu kararıyla taşınmaz mülk edinebilme imkanı kabul edilmiştir (RG, 1984: 18445). 3029 sayılı kanun Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi iptal gerekçesinde, "...Ülkede yabancının arazi ve emlak edinmesi salt bir mülkiyet sorunu gibi değerlendirilemez. Toprak, devletin vazgeçilmesi imkansız temel unsuru, egemenlik ve bağımsızlığın simgesidir..." diyerek, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mülk satışının salt ekonomik bir yaklaşımla değerlendirilemeyeceğinin altını çizmiştir. (Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (TMMOB- HKMO), 2006: 6). Anayasa Mahkemesinin ipdal kararının Resmi Gazete (RG) de yayınlanıncaya kadar yürürlükte kalan 3029 sayılı Kanun kapsamında Suudi Prensi Abdullah bin Abdülaziz'e İstanbul Boğazındaki "Sevda Tepesinin" satışı yapılmıştır.[1]

Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra dönemin hükümetince yabancılara taşınmaz mülk satışının önündeki engelleri kaldırmak için bu defa 22.04.1986 tarihli ve 3278 sayılı kanun yürürlüğe konulmuştur (RG, 1986:

1 ERDOĞAN, Özcan., Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi "Riskler ve Fırsatlar", Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Haziran 2008 , Ankara

19099). Bu kanuna göre Suudi Arabistan, Kuveyt, Bahreyn, Birleşik Arap Emirlikleri, Oman Sultanlığı, Katar Emirliği ile bu ülkelerin uyruğu olan gerçek kişilerin karşılıklılık ilkesi aranmadan belediye sınırları içerisinde taşınmaz edinimi serbest bırakılmıştır. Başka bir deyişle, 3278 sayılı kanun ile yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesinin ötesinde yabancı ülkelerin de Türkiye'de taşınmaz ediniminin önü açılmıştır (Ülkü, 2006; 4). Anayasa Mahkemesi yabancılara toprak satışının önündeki engelleri kaldıran 3278 sayılı bu kanunu da tıpkı daha önce Anayasaya aykırı bularak iptal ettiği 3029 sayılı kanunun iptal gerekçesinde olduğu gibi aynı gerekçelerle iptal etmiştir.

Anayasa Mahkemesinin sert ifadelerle kaleme aldığı gerekçeli iptal kararlarının bir sonucu olarak yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere mülk satışı konusu uzunca bir süre ülke gündeminden kalkmıştır. Bu konu, 19 Temmuz 2003 gün ve 4916 sayılı Kanunun TBMM'sinde kabul edilip yürürlüğe girmesiyle yeniden alevlenmiş, yabancılara taşınmaz mülk satışı ile ilgili kuşku ve endişeler ülke gündemine yeniden oturmuştur. Öyle ki, 19 Temmuz 2003 gün ve 4916 sayılı Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 19. maddesiyle 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi değiştirilip yeniden düzenlenerek yabancı gerçek ve tüzel kişilere köylerde dahil olmak üzere Türkiye'de toprak edinme hakkı tanınmış, bununla da kalınmamış, Cumhuriyetin ilk yıllarında kabul edilen 442 sayılı Köy Kanununun 87. maddesi ve Tapu Kanununun 36. maddeleri de yürürlükten kaldırılmıştır (RG, 2003: 25173). 2003 yılındaki bu yeni düzenlemeye göre, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla yabancı gerçek kişilerle beraber, tüzelkişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlere taşınmaz mülk edinme hakkı tanınmış, ayrıca yabancı uyruklu gerçek kişilerin miras yoluyla taşınmaz mülk edinmesinde karşılıklılık koşulu kaldırılarak, Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklılık bulunmayan ülke vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmazların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilip bedele çevrilmesine imkan tanınmıştır (RG, 2003: 25173). Buradaki en önemli değişiklik, daha önceden köylerde yabancıların tarım arazisi edinmeleri yasaklanmış iken, yeni düzenleme ile yabancı gerçek ve tüzel kişilere köylerde tarım toprağı edinmeleri hakkının tanınmış olmasıdır. Anayasa Mahkemesi 14.03.2005 günlü, 2003/70 Esas ve 2005/14 Karar sayılı kararıyla, bu düzenlemeyi Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir (RG, 2005: 25797).

Bugün yürürlükte bulunan 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 07.01.2006 gün ve 26046 sayılı Resmi Gazetede yayın-

lanmasına rağmen, Türkiye'de mülk edinen yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Anayasa Mahkemesinin iptal kararı sonrasındaki süreçte edindikleri haklarının korunabilmesi amacıyla geriye dönük olarak, 27.07.2005 tarihin den geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir.[2] Ancak bu süreçte Türkiye'de yabancı uyruklulara taşınmaz mülk satışları özellikle "ulusal güvenlik" endişesi ile çoğu zaman edindiği ve savunduğu bilgilerin doğruluğunu dahi sorgulama gereğini duymadan geniş çevrelerce tartışmaya açılmış, ülke topraklarının yabancılara "fütursuzca" pazarlandığı, tabir yerindeyse "vatan topraklarının parsel parsel yabancılara satıldığı" yolunda keskin değerlendirmelerin yapılmasına yol açmıştır.[3] Esasen, bu süreçte yapılan hararetli tartışmalara birçok örnek vermek mümkündür. Bunlardan en çarpıcı olanlardan birisi de 28.06.2007 tarihli ulusal basının birinci sayfasında manşetten verdiği gibi Rahşan Ecevit'in "Türkiye`de koloni kuracaklar, vatan topraklarını satmayın benim bileziklerimi satın!" yolundaki demecidir (Vatan topraklarını satmayın benim bileziklerimi satın!, Bugün Gazetesi, 28.06.2006). Türkiye'de yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mülk satışı ile ilgili haber ve değerlendirmeler toplumu öylesine etkilemiştir ki, bunun en somut ve bir o kadar da düşündürücü göstergesi Agos Gazetesi sahibi ve yazı işleri müdürü Hrant Dink'in katili olarak olayın akabinde yakalanan şüphelinin sorgulandığı birimde bir yanında ay yıldızlı Türk Bayrağı, diğer yanında da Atatürk'ün "Vatan toprakları kutsaldır. Kaderine terk edilemez." özdeyişinin önünde "Bugün yine olsa yaparım..."yolundaki sözleridir (Türkiye'yi ayağa kaldıracak görüntüler, İhlas Haber Ajansı (İHA): 22.01.2007). Cinayeti işleyen kişi "vatan topraklarının parsel parsel yabancılara satıldığını, ülkenin elden gittiğini.." düşünerek, kendince bu sürece bir son vermeyi planlamıştır (Gergerlioğlu, Yeni Şafak, 01.03. 2007). Yine, bunun gibi Dalaman ilçesinde satın aldığı evinin balkonuna kendi ülkesinin bayrağını asan, Alman uyruklu Karl ve Maria oğlu 1954 doğumlu Karl Heinz Wandelbeeın'in başına gelenler de ilginçtir. Balkondaki Alman bayrağını fark eden bir grup Wandelbeein'in bahçesine girerek balkondaki bayrağı indirmiş, ev sahibi Alman'ı da Türk

[2] Anayasa Mahkemesinin 14 Mart 2005 tarihli, 2003/E. 2005/14K. Sayılı iptal kararı 26/04/2005 tarih 25797 sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

[3] Yabancı uyruklulara taşınmaz mülk satışı ile ilgili düzenlemelerin en azından bazı çevrelerde Türkiye'deki yöneticilerin vatanseverliklerinin sorgulanmasına dahi zemin oluşturduğu söylenebilir (Ülke satılıyor, Yeni Mesaj 08.10.2006). Bu çevreler Mustafa Kemal Atatürk'ün "Sakın kapıyı aralık bırakmayın; farkına varmadan ardına kadar açılır." özdeyişinden ve ünlü şair Nazım Hikmet'in 1959 yılında yazdığı "Şehitler, kuvay-i milliye şehitleri, siz toprak altında derin uykudayken düşmanı çağırdılar, satıldık, uyanın! Biz toprak üstünde derin uykulardayız..." (Dura, 2005: 596) dizelerine vurgu yaparken, yine bunun gibi "Bu ülke, İstiklal Marşı ruhuyla yapılmış ve kazanılmış Bağımsızlık Savaşının acılarını daha unutmamıştır (Elibol, 2007: 15)" yolundaki değerlendirmelerinde olduğu gibi yabancı uyruklulara mülk satışlarının ülke için ne derece önemli bir tehdit oluşturduğuna dikkat çekmektedir.

[4] Dalaman Asliye Ceza Mahkemesinin Esas No: 2006/63, Karar No:2006/311 sayılı Dosyasında bulunan olayın sanıklarından biri olan İbrahim SARI, mahkemede yaptığı savunmasında; "...Bir

konukseverliğiyle bağdaşmayan hasmane bir tutumla uyarmışlardır.[4]

Peki, Türk toplumunda yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere taşınmaz mülk satışının yanında yer alan, uygulamayı çağdaş gelişmelerin bir sonucu olarak gören ve bu bakımdan da toplumu "paranoyalardan" sıyrılmaya davet edenler hiç mi yoktu? Şüphesiz, mülk satışlarına karşı bir kısım çevreler de toplumu "itidale davet" ediyor, bu uygulamanın her yönüyle ülkenin yararına olduğunu iddia ediyordu.[5]

Gerçekte, yabancıyı değişik kaygı ve endişelerle tartışan sadece Türkiye ve Türk halkı değildir. Benzeri tartışmalar, 21. yüzyılın başında kendisini etkin bir şekilde hissettiren küreselleşmeden olumsuz etkilenen her ülkede yaşanmıştır. Öyle ki, bugün birer Avrupa Birliği (AB) üyesi olan ülkelerde de tarihsel nedenlere dayalı yoğun endişe ve karşı çıkışlarda bulunulmuştur. Hatta bu endişe ve kaygıların bir yansıması olarak, yeni üye olan bazı ülkeler müzakere sürecinde yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere mülk satımı konusunda uzun bir geçiş dönemi talep etmişlerdir. Bugün AB'nin bir üyesi olan Polonyalılar özellikle komşuları olan Almanların, bu kez silahla değil para gücü sayesinde Polonya topraklarına tekrar sahip olmasından kaygı duymakta, özellikle II. Dünya Savaşının acılarını unutmayan yaşlı kuşaklar, Polonya'da yabancılara mülk satışına şiddetle karşı çıkmaktadır (Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (DKP), 2007: 83).

Alman vatandaşı başka bir ülkede evinin bahçesine direk dikip, kendi ülkesinin bayrağını neden asar? Onu bu suçu işlemeye sevk eden sebep nedir? Bu soruların yanıtı düşünülürken, buna benzer olayları sıkça yaşamamıza neden olan yabancılara toprak satışı ve sonuçları üzerinde kısaca durmak istiyoruz... Toprak" bağımsızlığın ve egemenliğin" adıdır. Toprağınız yoksa eğer ne egemenliğiniz ne de bayrağınız olur. Oysa bugün Türkiye, dış borç faizlerini ödeyebilmek için, döviz karşılığında vücudunu satıyor. Türkiye aslında egemenliğini satıyor. Bundan daha büyük utanç olabilir mi? Eğer biz yanlışsak, bütün bu satışlar doğru ise, o zaman soruyoruz. Kurtuluş savaşını biz neden yaptık, neden düşmanı Polatlı önlerinden çevirdik? Neden milyonlarca şehit kanı ile sulandı bu topraklar?.. Bir Alman bahçesindeki direğe Alman bayrağını neden asar? Bu sorunun cevabi yukarıda anlatılanların tümüdür. Çünkü o Alman, bizim toprağı satın almakla, egemenliğimizi, haysiyetimizi her şeyimizi satın aldığını düşünmüştür. Orayı bir sömürge toprağı gibi görmüştür. Kendi milleti ile gururlanırken, bizim milletimizi çaresiz görmüş ve aşağılamıştır. Fakat fena halde yanılmıştır. Alman bunu yapar da biz durur muyuz.? Gider o bayrağı indiririz. Nitekim öyle yaptık. Bin kere asılırsa, bin kere gider indiririz. Biz suç islemedik. Bir suçu ortadan kaldırdık. Bizim hiçbir millete düşmanlığımız yoktur. Hiçbir milletin bayrağı ile de sorunumuz yoktur. Egemenliğimizi, onurumuzu zedeleyen ve suç teşkil eden bir saldırıya karşı meşru müdafaa yaptık. O toprağın "işgal edilmiş toprak" olmadığını gösterdik..."demektedir.

5 Örneğin Taha Akyol Milliyet Gazetesindeki günlük köşesinde " Paranoya" başlıklı yazısında "... Sadece Rahşan Ecevit değil birçok kimse ülke topraklarının Amerika'ya, İsrail'e, Avrupa'ya falan satıldığını düşünüyor! Rahşan Hanım, "Belge yok ama güvenilir bilgiler var" diyor. Yunanlılar bütün Trakya'yı satın almış! GAP'ı da İsrail'e kaptırıyormuşuz; İsrailliler GAP'ta şimdilik 450 bin dönüm araziyi satın almışlar bile! ...Türkiye kalkınmakta olan bir ülkedir. Dış pazarlara ve dış kaynaklara ihtiyacı vardır. Jeopolitik durumumuz dış ittifaklar gerektiriyor. Bunlar ülke bütünlüğü için de zaruri şeylerdir. O düşman, bu düşman, müttefiksiz, ortaksız, alışverişsiz bu dünyada nasıl yaşayacağız. Akılla, hesapla, bilgiyle, soğukkanlı ve uzun vadeli politikalarla olur bunlar. En büyük düşmanımız paranoyalarımızdır! Çünkü hiçbir düşman aklımızı paranoyalarımız kadar tahrip edemez!"(Akyol, Milliyet Gazetesi, 08.07.2007). Diyerek, bu konuya uzun vadeli politikalarla bakılmasının gerekliliğini vurgulamaktadır

Peki, gerçekten de Türkiye'de bazı çevrelerce belirgin bir şekilde ileri sürüldüğü gibi bir başka ülkede mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişiler o ülkenin geleceği için bir tehdit midir? Bu makalede yürürlükteki kanuni düzenlemelerden istifade ederek, Alanya'da mülk edinmiş yabancı uyruklu gerçek kişilere yerel halkın bakışı ve yaklaşımından hareketle bu sorunun cevabı aranmaktadır.

1. ALANYA'DA YAPILAN ANKET UYGULAMASI VE GENEL SONUÇLARI

1.1. Niçin Alanya

Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden birisi olan Alanya, son yıllarda sahip olduğu eşsiz doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin yanında yabancı uyruklu gerçek kişilerin sürekli yaşamak için her geçen gün giderek artan bir oranda yerleşmeyi arzuladıkları bölgelerin en başında gelmektedir. Bu talep özellikle 4916 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği 2003 yılıyla yoğunluk kazanmış, Anayasa mahkemesinin kanunu iptal etmesine rağmen yetkililerin verdikleri taahhütler ve garantilerle günümüze kadar hızını kesmeden devam etmiş, bu süreçte de başta inşaat ve turizm olmak üzere buna bağlı yan sektörleri canlandırmış ve bu alanda önemli miktarda yatırım yapılmasına neden olmuştur.[6]

Bu gelişmeler sonucunda Tablo 1'den de görüleceği üzere 31.12.2003 tarihinde Alanya'da yabancı uyruklu gerçek kişilere satışı yapılan toplam 3.496 bağımsız bölüm bulunmaktayken, bu rakam 25.04.2006 tarihinde 3.753 artarak 7.249'a ulaşmış, 22.05.2007 tarihi itibariyle de 9 697 seviyesine varmıştır.[7] Bugün gelinen bu aşamada Alanya nerdeyse öncelikle başta Almanlar olmak üzere Danimarkalıların, Hollandalıların, İrlandalıların, Norveçli ve İngilizlerin ikinci vatanı durumuna gelmiştir. Öyle ki 22.05.2007 tarihi itibariyle konut edinerek Alanya'ya yerleşmiş toplam 14 181 yabancı uyruklunun 4417 kişi ile % 31,1'ini Almanlar, 2418 kişi ile % 17'sini Danimarkalılar, 2 280 kişi ile % 16'sını Hollandalılar, 1 725 kişi ile % 12,1'ini İrlandalılar, 1 250 kişi ile % 8,8'ini Norveçliler ve 858 kişi ile % 6'sını da İngilizler teşkil etmektedir (Alanya Belediye Başkanlığı Faaliyet Raporu (ABBFR, 2007). 22.05.2007 tarihi itibariyle Alanya'da yerleşen yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindiği toplam taşınmaz sayısı 10 181'dir. Bu taşınmazların 3 041'ini Almanlar, 1790'ını Danimarkalılar, 1600'ünü Hollandalılar, 1235'ini İrlandalılar, 905'ini Norveçliler ve 612'sini de İngilizler edinmişlerdir.

6 Alanya Belediyesi Faaliyet Raporu 2006, sf 76.
7 Alanya Ticaret ve Sanayi Odası (ALTSO) Raporu 2006, sf,42

Tablo 1. Alanya'da mülk satın alan yabancı uyruklu gerçek kişiler (22.05.2007 tarihi itibariyle)

SIRA NO	YABANCININ UYRUĞU	TOPLAM AŞINMAZ SAYISI	TAŞINMAZLARIN TOPLAM ALANI(M²)	ORANI %	KİŞİ SAYISI	ORANI%
1	Almanya	3041	670,816	42	4417	31,1
2	Danimarka	1790	192,502	12	2418	17,0
3	Hollanda	1600	290,928	18,2	2280	16,0
4	İrlanda	1235	173,878	10,9	1725	12,1
5	Norveç	905	73,134	4,6	1250	8,8
6	İngiltere	612	76,574	4,8	858	6,0
7	Belçika	331	42,164	2,6	370	2,6
8	İsveç	179	14,698	0,9	218	1,5
9	Finlandiya	151	10,626	0,7	203	1,4
10	Avusturya	91	11,595	0,8	99	0,7
11	Rusya Fed	66	6,202	0,3	67	0,5
12	KKTC.	34	5,240	0,3	41	0,3
13	Fransa	27	1,157	--	30	0,2
14	ABD.	24	3,293	0,2	23	0,1
15	İsviçre	23	2,922	0,1	21	-
16	İtalya	19	2,746	0,1	20	-
17	Polonya	9	571	--	10	-
18	Yunanistan	6	422	--	5	-
19	Diğer 14 Ülke	62	18,614	--	125	1,7
	Toplam	10,181	1,598,051		14,181	100-

Kaynak: Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü,Temmuz, 2007

Öyle ki, Tablo 2'de yer verildiği gibi Alanya'da yabancı uyruklu gerçek kişiler tarafından edinilen toplam 10 181 adet taşınmazın 415'i arsa ve arazi durumunda iken 69'u bina, 9 697'si ise bağımsız bölümdür. Alanya'ya yerleşen Almanların toplam 3041, Danimarkalıların 1 790, Hollandalıların 1 600, İrlandalıların 1 235, Norveçlilerin 905, İngilizlerin 612, Belçikalıların 331, İsveçlilerin de 179 adet taşınmazları bulunmaktadır.

Bu gelişmelerde Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden olan Alanya'da toplam nüfus içindeki mülk edinmiş yabancı uyruklu gerçek kişilerin sayılarının giderek artmakta olduğunu göstermektedir. Alanya'da sayıları her geçen gün artan yabancı uyruklu gerçek kişilerin günlük yaşamlarında yerel halkla sıkı ilişkiler içinde bulunduğu unutulmamalıdır.

Tablo 2. Alanya'da mülk satın alan yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları taşınmazlar (22.05.2007 tarihi itibariyle)

SIRA NO	MÜLK SATIN ALAN YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİ	EDİNİLEN TOPLAM AŞINMAZLAR			SATIN ALINAN TAŞINMAZLARIN TOPLAM SAYISI
		Arsa + Arazi	Bina+ Mesken	Bağımsız Bölüm	
1	Almanya	206	38	2797	3041
2	Danimarka	18	3	1769	1790
3	Hollanda	79	5	1516	1600
4	İrlanda	51	4	1180	1235
5	Norveç	4	0	901	905
6	İngiltere	21	10	581	612
7	Belçika	12	0	319	331
8	İsveç	4	0	175	179
9	Finlandiya	1	0	150	151
10	Avusturya	6	5	80	91
11	Rusya Fed.	0	0	66	66
12	KKTC.	3	0	31	34
13	Fransa	0	0	27	27
14	ABD.	4	3	17	24
15	İsviçre	1	0	22	23
16	İtalya	1	0	18	19
17	Polonya	1	0	8	9
18	Yunanistan	1	0	5	6
	Diğer 14 Ülke	(2)	(3)	(1215)	62
	Toplam	415	69	9697	10,181

Kaynak: Alanya Tapu Sicil Müdürlüğü,Temmuz, 2007

1.2. Örneklem Kümesinin Yaş Durumu

Anket Antalya'nın Alanya ilçesinde toplam 1305 kişiye uygulanmıştır. Anketi cevaplayan kişilerin yaş aralığı ve yüzdesi aşağıda belirtilmiştir:

a)25 yaş altı :% 5

b)25-34(dahil) yaş aralığı :% 25

c)35-44(dahil) yaş aralığı :% 40

d)45-54(dahil) yaş aralığı :% 20

e)55 ve üstü :% 10

Görüldüğü üzere anketi yanıtlayanlar içinde 25-44 yaş aralığı % 65'lik bir dilimle ağırlıklı grubu teşkil etmektedir.

1.3. Örneklem Grubunun Cinsiyet Durumu

Anketi cevap veren toplam 1305 kişiden 976'sı erkek, geriye kalan 329'u da kadındır. Buna göre Alanya'da taşınmaz mülk edinerek yerleşen yabancı uyruklu gerçek kişilerin belli bir süre Alanya'da ikamet eden Türk halkı nezdinde algılanışlarını ortaya koymayı amaçlayan ankete cevap veren örneklem grubunun % 74,8'ini erkekler, geriye kalan % 25,2'sini de kadınlar teşkil etmektedir.

1.4. Örneklem Kümesinin Meslek Grupları

Ankete cevap veren örneklem grubunun sahip olduğu meslek grupları olarak, kendi içlerinde değişkenlik göstermekle birlikte serbest meslek grupları (şirket yöneticisi, otel işletmecisi, turizmci, lokantacı, emlak komisyoncusu, berber, kuaför, çiçekçi, halı-kilim satıcısı, hazır giyimci, mağaza çalışanı, mühendis, mimar, avukat, eczacı, şarküteri, gıda maddesi satıcısı, fotoğrafçı, vb.) baskın grup olup, bunun yanında Alanya'da ikamet eden kamu kurum ve kuruluşlarının çalışanları ile emekliler de yer almaktadır.

1.5. Örneklem Kümesinin Alanya'da İkamet Süresi

Ankete cevap veren toplam 1305 kişiden 667'si 10 yıldan bu yana, 265'i 6-10 yıl, 321'i 1-5 yıl arasında, geriye kalan 57'si ise 1 yıldan az bir süreden beri Alanya'da ikamet etmektedir. Anket sorularına cevap verenlerin % 50,7'si 10 yıldan fazla, % 24,6'sı 1-5 yıl arasında, % 20,3'ü 6-10 yıl arasında, % 4,4'ü ise 1 yıldan az süredir Alanya'da ikamet etmektedir.

1.6. Anketin Uygulandığı Dönem ve Ülke Gündemi

Alanya'da Alanya Belediye Başkanlığının sevk ve idaresinde, ağırlıklı olarak belediye personeli tarafından mahallinde birebir görüşmelerle uygulanan bu anket; 11 Ağustos 2007- 30 Ekim 2007 tarihleri arasında toplam 80 günlük bir sürede tamamlanmıştır. Anketin uygulandığı dönemin ülke gündeminin sonuçlar üzerinde etkili olabileceği dikkate alınmalıdır. Öyle ki anket Türkiye'de 22 Temmuz 2007 tarihinde yapılan erken genel seçimlerinin hemen akabinde uygulanmıştır. 22 Temmuz 2007 tarihi öncesinde seçim atmosferinde ülke gündeminde siyasi nitelikli tartışmaların yoğun, siyasi partilerin birbirlerini sert bir şekilde eleştirdikleri ve yoğun bir bilgi kirliliğinin yaşandığı bir süreç olmuştur. Her ne kadar sosyo-ekonomik ve ticari hayatı turizm hareketlerinden doğrudan etkilenen bir bölge olmasına rağmen Alanya'nın ulusal güvenliğe yönelik endişelerin yoğun gündeme getirildiği bir dönemde, bu gelişmelerden olumsuz etkilenmemesi düşünülemez[8].

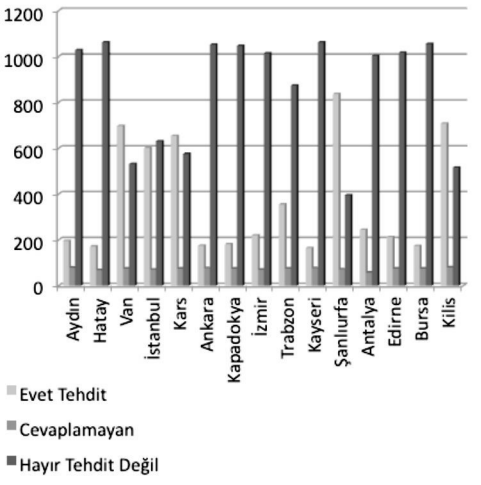
[8] Sadece bir hatırlatma olması bakımından, Alanya'da anketin uygulandığı 11 Ağustos 2007 ile 30 Ekim 2007 tarihleri arasındaki ülke gündemine bakıldığında Türkiye'de çok önemli olayların yaşandığı görülür.

2. YABANCI UYRUKLU GERÇEK KİŞİLERE TAŞINMAZ MÜLK SATIŞLARI VE ULUSAL GÜVENLİK ENDİŞESİ

2.1 Mülk Ediniminin Sakıncalı Değerlendirildiği İller

Yabancı nüfusun giderek artmasının Türkiye'nin geleceğine olan etkisi (seçilmiş bazı iller) başlıklı Grafik 1'dende görüleceği üzere, Türkiye'den örnek olarak seçilen Aydın, Hatay, Van, İstanbul, Kars, Ankara, Nevşehir, İzmir, Trabzon, Kayseri, Şanlıurfa, Antalya, Edirne, Bursa ve Kilis gibi illerin çevrelerindeki yabancı nüfusun giderek artmasının Türkiye'nin geleceği açısından bir olumsuzluk taşıyıp taşımayacağının sorulduğu anketin 28. sorusunun[9] şıklarına cevap verenlerin sayısı 1224 ile 1236 kişi arasında değişmektedir.

Grafik 1. Yabancı nüfusun giderek artmasının Türkiye'nin geleceğine olan etkisi (seçilmiş bazı iller)



İller	Hayır Tehdit Değil	Evet Tehdit	Cevap-lamayan
Aydın	1029	196	80
Hatay	1062	172	69
Van	532	697	76
İstanbul	631	602	72
Kars	575	654	76
Ankara	1052	175	78
Kapadokya	1047	182	76
İzmir	1014	220	71
Trabzon	874	355	76
Kayseri	1062	165	78
Şanlıurfa	395	837	73
Antalya	1003	244	58
Edirne	1017	212	76
Bursa	1055	174	76
Kilis	516	708	81

[9] Anketin 28. sorusu: Aşağıdaki şehirlerde yabancı nüfusun giderek artmasını, Türkiye'nin geleceği açısından olumsuz değerlendirir misiniz?

a-Aydın ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
b-Hatay ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
c-Van ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( )Fikrim yok
d-İstanbul ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
e-Kars ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
f-Ankara ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
g-Kapodokya ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
h-İzmir ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
ı-Trabzon ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
j-Kayseri ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
k-Şanlıurfa ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
l-Antalya ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
m-Edirne ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
n-Bursa ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok
o-Kilis ve çevresi	( ) Evet	( ) Hayır	( ) Fikrim yok

Ankete cevap verenlerin en çok işaretlediği şık Hatay iken, en az işaretlenen şık Kilis'tir. Anketi cevaplayanlara esasen 3 seçenek sunulmuş olmasına karşın, "fikrim yok" seçeneğini hiç kimse işaretlememiştir. Bu durumda anketi cevaplayanların kesin bir bakış açısıyla hareket ettikleri söylenebilir. Yabancıların nüfus artışının tehlikeli görülmediği ilk 5 bölge sırasıyla % 13,4 ile Kayseri, % 14,2 ile Bursa, % 14,3 ile Ankara, % 14,8 ile Nevşehir (Kapadokya) ve % 16 ile Aydın'dır. Anketi cevaplandıranlarca yabancıların nüfus artışının en tehlikeli görüldüğü ilk 5 il ise sırasıyla % 85,9 oranıyla Hatay, % 67,9 oranıyla Şanlıurfa, % 57,8 Kilis, % 56,7 oranıyla Van ve % 53,2 oranıyla Kars illeridir. İllere bakıldığında ilginç bir durum gözlenmektedir. Öyle ki, kozmopolit bir metropol olan ve Türkiye'nin en yoğun nüfusuna sahip olan İstanbul ilinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin giderek sayılarının artması ankete cevap verenlerin % 48,8'lik bir oranıyla olumsuz karşılanırken, Alanya'nın bağlı olduğu Antalya'da giderek artan yabancı uyruklu gerçek kişileri tehdit olarak görenler ankete cevap verenlerin sadece % 19,6'sıdır.

Grafik-1de de yer aldığı gibi, anketi cevaplayan kişiler açısından Türkiye'nin güney sınır bölgeleri (Hatay, Şanlıurfa ve Kilis) ile doğu bölgeleri (Van ve Kars) yabancı nüfusun artmasının olumsuz değerlendirildiği illerin başında gelmektedir. Bu iller aynı zamanda sınır illeridir. Metropol kentler arasında İstanbul diğer metropollere kıyasla açık ara birincil tehlikeli görülen ildir. Anketin uygulandığı Alanya'nın bağlı olduğu Antalya ili açısından ise mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin nüfusunun giderek artışı önemli bir olumsuzluk olarak değerlendirilmemektedir.

2.2. Yabancı Uyrukluların Mülk Talebinin Tarihi Geçmiş ile Bağlantısı

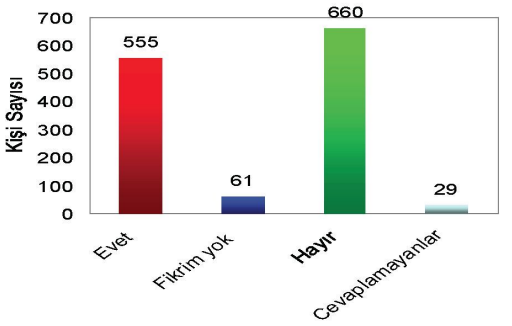
Yabancı uyrukluların ülkemizdeki mülk edinme arzularının geçmişte yaşanan olaylarla ilintisinin olup olmadığının sorulduğu anketin 29. sorusuna[10] cevap veren 1276 kişiden % 43,5'i mülk edinmelerin gerçekte geçmişte yaşanan olaylarla bir bağlantı olduğunu düşünüyorken, % 51,7'si buna "hayır" demektedir.

Yabancı uyrukluların ülkemizdeki mülk edinme arzularının geçmişte yaşanan olaylarla ilintisi başlıklı Grafik 2'de de yer verildiği gibi esasen, ankete cevap verenlerden % 43,5 gibi bir oranın Türkiye'de mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin deniz, kum, güneş ve ekonomik avantajlar gibi nedenlerle değil de tarihsel nedenlerle bu mülkleri atın almakta oldukları yolundaki değerlendirmelerini küçümsememek gerekmektedir. Ankete katılan ve cevap verenlerin neredeyse yarısına yakın bölümü, mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişilere Türkiye'de mülk edinmeye sevk eden en önemli saikin Türkiye ile yeniden hesaplaşarak, geçmişin rövanşını bu şekilde almak olduğunu düşün-

10 Anketin 29.sorusu: **Sizce ülkemizde yabancıların artarak devam eden toprak satın alımlarının tarihteki gelişmelerle ilgisi var mıdır?**
( ) Evet ( ) Hayır ( ) Fikrim yok

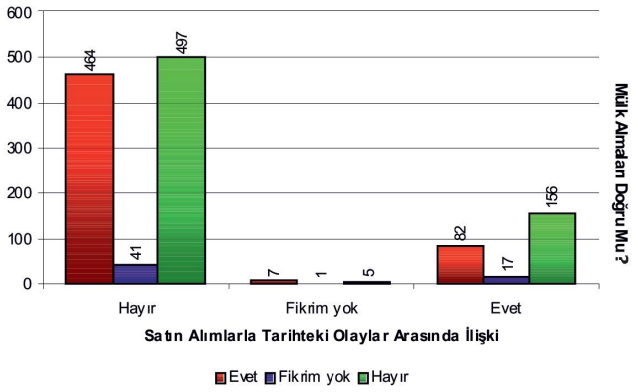
mektedirler. Bu konunun üzerinde durularak, bu konuda toplumu aydınlatan çalışmaların yapılmasının gerekliliği ortadadır.

Grafik 2. Yabancı uyrukluların ülkemizdeki mülk edinme arzularının geçmişte yaşanan olaylarla ilintisi



Anketin "Sizce ülkemizde yabancıların artarak devam eden toprak satın alımlarının tarihteki gelişmelerle ilgisi var mıdır?" şeklindeki 29. sorusu ile yine "Yabancı uyruklu gerçek kişilerin mülk almalarını doğru buluyor musunuz?" şeklindeki anketin 39. soruları[11] arasında bir çapraz tablo yapıldığında Grafik 3'de görüldüğü gibi mülk satın almaların tarihteki gelişmelerle bir bağlantısı olmadığını düşünen kişilerin ancak % 23,7'si yabancıların mülk almasının doğru olduğu beyan etmiştir.

Grafik 3. Çapraz sorgulama: Yabancı uyrukluların ülkemizdeki mülk edinme arzularının geçmişte yaşanan olaylarla ilintisinin-Yabancıların mülk edinimi doğru mu?



Kısacası örneklem grubu için; yabancıların mülk edinmesinde tarihteki

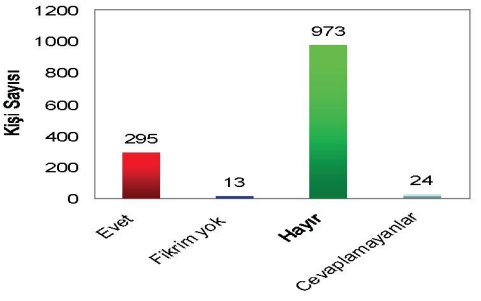
11 Anketin 39.sorusu: **Yabancıların ülkemizde mülk satın almalarını doğru buluyor musunuz?**
( ) Evet ( ) Hayır ( ) Fikrim yok

gelişmeler önemli addedilmekte ve yabancıların bireysel karar ve tercihleri ile bölgenin doğal ve çevresel güzellikleri dışında bir etken olarak değerlendirilmektedir.

2.3. Edinilen Mülkler Türkiye'nin Bölünmez Bütünlüğü Önünde Bir Tehdit mi?

Yabancıların satın aldığı mülklerin ve Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü (Tehdit değerlendirmesi) başlıklı Grafik 4'deki verilerden de görüleceği üzere, anketin "Yabancıların satın aldığı mülklerin yarın Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde bir tehdit olabileceğini düşünüyor musunuz?" yolundaki 38. sorusuna[12] cevap veren toplam 1281 kişinin % 76'sı mülk satın alarak yerleşen yabancı uyruklu gerçek kişilerin bir tehdit olmayacakları düşüncesindeyken, % 23'ü ise bunun Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde bir tehdit oluşturabileceği düşüncesindedir. Her ne kadar Türkiye'de mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin tehdit oluşturmayacakları düşüncesine sahip olanların oranı tersini düşünen kişilerin 3 katı olsa da yine de % 23'lük bir oranın varlığını, yabancılara karşı güçlü bir itimatsızlık ve hoşnutsuzluk duygusunun bulunduğu yönünde değerlendirmek gerekmektedir. Öyle ki, bu hoşnutsuzluğu ve memnuniyetsizliği istisna sayılabilecek bir oran olarak görmek mümkün değildir.

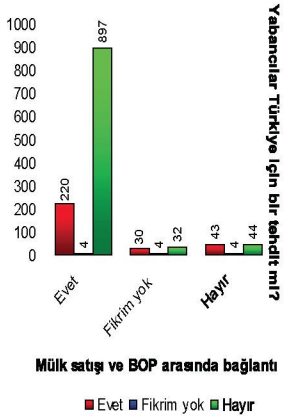
Grafik 4: Yabancıların satın aldığı mülklerin ve Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü (Tehdit değerlendirmesi)



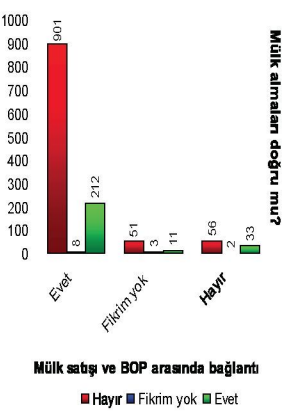
Grafik 5'te yer aldığı gibi çapraz tabloların incelenmesinde bu durum daha açık bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Yabancıların satın aldığı mülklerin yarın "Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde bir tehdit olabileceğini düşünüyor musunuz?" sorusuna cevap verenlerle yine anketin "Yabancıların ülkemizde mülk satın almalarını doğru buluyor musunuz? "yolundaki 39. Sorusuna verilen

12. Anketin 38.sorusu: **Yabancıların satın aldığı mülklerin yarın Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde bir tehdit olabileceğini düşünüyor musunuz?**
( ) Evet ( ) Hayır ( ) Fikrim yok

Grafik 5: Çapraz sorgulaması: Mülk satışı ve BOP arasında bağlantı- Yabancılar Türkiye için bir tehdit mi?



Grafik 6: Çapraz sorgulaması: Mülk satışı ve BOP arasında bağlantı- Mülk satın almaları doğru mu?



cevaplar kıyaslandığında; mülklerinin tehdit oluşturmayacağını düşünen grubun sadece (% 19,8')'i yabancı uyruklu gerçek kişilerin mülk satın almalarına karşı çıkmamaktadır.

Yine mülk satışı ve Büyük Ortadoğu Projesi (BOP) arasında bağlantı- Yabancılar Türkiye için bir tehdit mi? Başlıklı çapraz sorgulamanın yapıldığı Grafik 5 ile Mülk satışı ve BOP arasında bağlantı- Mülk satın almaları doğru mu? Başlıklı çapraz sorgulamanın sonuçlarını gösteren Grafik 6 birlikte değerlendirildiğinde de görüleceği üzere, anketin "Yabancıların satın aldığı mülklerin yarın Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde bir tehdit olabileceğini düşünüyor musunuz?" yolundaki 38. sorusu ile "Yabancılara mülk satışının artışıyla Büyük Ortadoğu Projesi ve yeraltı-yerüstü zenginliklerimiz arasında bir bağlantı olduğunu düşünüyor musunuz?" yolundaki anketin 18. sorusu[13] arasında çapraz tablo yapıldığında da yabancı uyruklu gerçek kişilere mülk satışlarının bir tehdit oluşturmayacağını düşünen grubun sadece (% 4,5)'i, yabancı uyruklu gerçek kişilere mülk satışı ile Büyük Ortadoğu Projesi (BOP) arasında bir bağlantı olmadığı düşüncesindedir. Geriye kalan çok büyük bir çoğunluk ise, Türkiye'den mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin bu mülkleri edinmelerinde Türkiye'nin gelecekte Ortadoğu politikasında oynayacağı rolün ve Türkiye'nin sahip olduğu yer altı ve yerüstü zenginliklerinin önemli bir rolü bulunduğunu değerlendirmektedir.

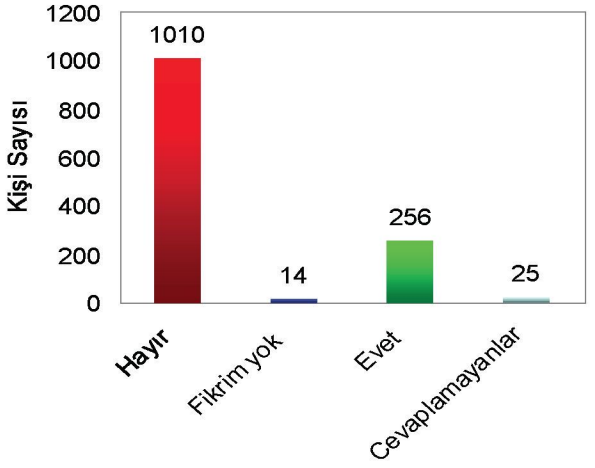
13 Anketin 18.sorusu: **Yabancılara mülk satışının artışıyla Büyük Ortadoğu Projesi ve yeraltı-yerüstü zenginliklerimiz arasında bir bağlantı olduğunu düşünüyor musunuz?**
( ) Evet ( ) Hayır ( ) Fikrim yok

Kısacası, ankete cevap verenlerden yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de mülk edinmelerinin ileride tehdit oluşturmayacağını düşünen kişiler çoğunlukta olmasına rağmen, özellikle "Yabancılara mülk satışının artışıyla Büyük Ortadoğu Projesi (BOP) ve yeraltı-yerüstü zenginliklerimiz arasında bir bağlantı olduğunu düşünüyor musunuz?" yolundaki soruya verdikleri cevapları dikkate alındığında, ankete cevap veren kişilerin bu konuda temkinli ve mesafeli bir yaklaşım sergiledikleri ve yabancı uyruklu gerçek kişilere yapılan mülk satışlarının siyasi açıdan gelecekte bir tehdit unsuru olarak gördüklerini göstermektedir.

2.4. Yabancıların Ülkemizde Mülk Edinmeleri Doğru mu?

Yabancıların ülkemizde mülk satın almalarını doğru mu? Başlıklı Grafik 7'de de görüldüğü gibi anketin "Yabancıların ülkemizde mülk satın almalarını doğru buluyor musunuz?" şeklindeki son sorusuna cevap veren toplam 1280 kişinin (% 78,9)'u yabancı uyrukluların Türkiye'de mülk alımlarını doğru bulmadıklarını söylerken, (% 20)'si bu soruya "evet" cevabını vermiştir. Anketin "Yabancılara mülk satışının artışıyla Büyük Ortadoğu Projesi (BOP) ve yeraltı-yerüstü zenginliklerimiz arasında bir bağlantı olduğunu düşünüyor musunuz?" şeklindeki 18. sorusu ile anketin "Yabancıların ülkemizde mülk satın almalarını doğru buluyor musunuz?" şeklindeki 39. sorusu arasında çapraz tablo oluşturulduğunda "yabancı uyruklu gerçek kişilere mülk satışına karşı" olanların % 82,8'inin mülk satın alma ile doğrudan Büyük Ortadoğu Projesi (BOP) arasında bir bağlantı olduğu düşüncesindedir.

Grafik 7. Yabancıların ülkemizde mülk satın almalarını doğru mu?

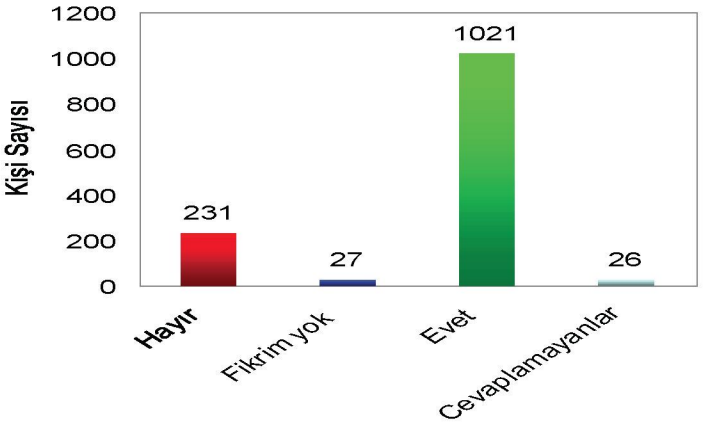


Diğer taraftan "Yabancıların ülkemizde mülk satın almalarını doğru buluyor musunuz?" şeklindeki anketin son sorusu ile "Bölgenize mülk satın alarak yerleşen yabancıların kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini düşünüyor musunuz?" şeklindeki anketin 37. sorusu[14] arasında bir çapraz tablo yapıldığında ise ilginç bir durumla karşılaşılmaktadır. Yabancı uyruklu gerçek kişilere mülk satışlarına karşı çıkanların % 78,3'oranında bir çoğunluğu ise aynı zamanda mülk alan yabancıların, Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu rol oynayacaklarını belirtmişlerdir.

2.5 Mülk Edinen Yabancılar ve Türkiye'nin Uluslararası Hedefleri

Yine "Mülk satın alan yabancılar ve Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulması" başlıklı Grafik 8'de de yer verildiği gibi, anketin "Bölgenize mülk satın alarak yerleşen yabancıların kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini düşünüyor musunuz?" şeklindeki 37. sorusuna cevap veren 1279 kişinin % 18,1'i "hayır", % 2,1'i "fikrim yok", % 79,8'i "evet" cevabını vermiştir. Bu konuda mülk satın alarak Türkiye'ye yerleşen yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini düşünenlerin oranı bu konuda olumsuz düşünenlerin oranının yaklaşık 4 katıdır.

Grafik 7: Yabancıların ülkemizde mülk satın almalarını doğru mu?

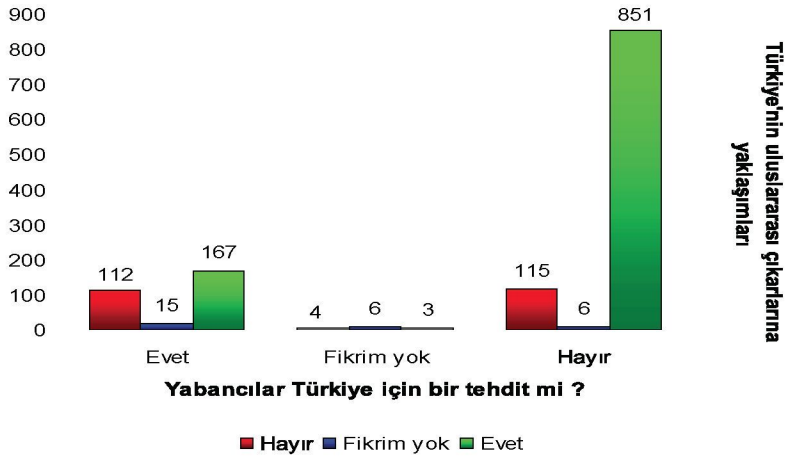


Görüldüğü üzere, yabancı uyruklu gerçek kişilere mülk satışı konusunda olumsuz düşünen ankete katılanların büyük bölümü mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'nin Avrupa Birliğine üye olmak, Sözde Ermeni

14 Anketin 37.sorusu: **Bölgenize mülk satın alarak yerleşen yabancıların kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini düşünüyor musunuz?**
( )Evet. ( ) Hayır. ( ) Fikrim yok

Soykırım Tasarılarının ülkelerin parlamentolarından geçmesinin önlenmesi gibi Türkiye'nin uluslararası politikalarının gerçekleştirilmesinde olumlu bir rol oynayabileceklerini ifade etmektedirler. Esasen ankete cevap verenlerin yabancı uyruklu gerçek kişilere mülk satışı konusunda kafalarının karışık olduğu açıktır. Öyle ki, anketin "Bölgenize mülk satın alarak yerleşen yabancıların kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini düşünüyor musunuz?" şeklindeki 37. Sorusu ile anketin "Yabancıların satın aldığı mülklerin yarın Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde bir tehdit olabileceğini düşünüyor musunuz?" şeklindeki 38. sorusu arasında bir çapraz tablo yapıldığında, Grafik 9'dan da görüleceği gibi, "evet" cevabı veren kişilerin % 83,3'ü mülk alan yabancıların bir tehdit oluşturmayacağını belirtmişlerdir.

Grafik 9: Çapraz sorgulama: Yabancılar Türkiye için bir tehdit mi -Mülk satın alan yabancılar ve Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulması



Yine, "Yabancılar Türkiye için bir tehdit mi -Mülk satın alan yabancılar ve Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulması" başlıklı çapraz sorgulamaya yer verildiği Grafik 9'dan da açıkça görüldüğü gibi "Bölgenize mülk satın alarak yerleşen yabancıların kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini düşünüyor musunuz?" şeklindeki anketin 37. sorusuna "evet" cevabı veren kişilerin % 83,3'ünün bir tehdit oluşturmayacağını düşünmesi ve anketin "Yabancıların satın aldığı mülklerin yarın Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde bir tehdit olabileceğini düşünüyor musunuz?" şeklindeki 38. sorusuna da frekans değeri açısından anketi cevaplayan kişilerin % 76'sının "hayır" cevabını vermesi; bu konuda olumlu yönde baskın bir düşüncenin oluşmuş olduğu anlamına gelmektedir. Burada ortaya çıkan oranların birbirlerine gayet yakın değerleri teşkil etmekte olup sonuçların kendi aralarında uyumlu olduğunu söylemek mümkündür.

Kısacası, mülk satın alarak yerleşen yabancı uyruklu gerçek kişilerin kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabilecekleri kanaati anketi cevaplayan kişilerin büyük çoğunluğu tarafından kabul edilmektedir.

3. TEHDİT DEĞERLENDİRMESİ VE TÜRKİYE'DE YABANCILARIN TAŞINMAZ EDİNİMİNDE İŞLEM SÜRECİ

Halen yürürlükte bulunan tapu kanununa göre yabancı uyruklu kişiler ile Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları arasında gerek tapu işlemleri için gerekli belgeler bakımından ve gerekse tapu işlemleri sırasında ödenmesi gereken harç ve vergiler açısından herhangi bir fark bulunmamaktadır. Öte yandan yabancı uyruklu gerçek kişilerin ilgili belediye veya valilikten alınacak yazı ile uygulama imar planı veya mevzii imar planında konut veya işyeri olarak ayrılmış olduğunun belgelendirilmesi kaydıyla mesken veya işyeri olarak kullanılmak amacıyla tapuya tescil edilmiş taşınmazları edinme istemlerine karşın ilgili tapu sicil müdürlüklerince Şekil 1'de detaylı bir şekilde sıralandığı gibi bu konuda sadece beyana güvenilmeyerek, mülk satın alma talebi ile ilgili çeşitli işlemlerin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından belgelendirilmesi talep edilmektedir.

Bu çerçevede karşılıklılık ilkesinin tam anlamıyla uygulanabilmesi bakımından gerektiğinde tereddüt hasıl olması halinde mülk satın almak isteyen yabancı uyruklu gerçek kişinin durumu Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne yazılmakta, yine bunun gibi özellikle imar planı içinde edinilecek olan mülkün askeri yasak bölgelerle ilintisini ortaya koyabilmek ve bu konuda ülkenin ulusal güvenliğinde bir olumsuzluğu yol açmamak bakımından ilgili askeri birlik komutanlığının açık görüşü talep edilmektedir[15] . Tüm bu yazışmaların sonucunda şüphesiz yabancı uyruklu gerçek kişinin mülk edinme talebine olumsuz yaklaşılması halinde tapu işlemleri yapılamayacak ve satış gerçekleşmeyecektir.

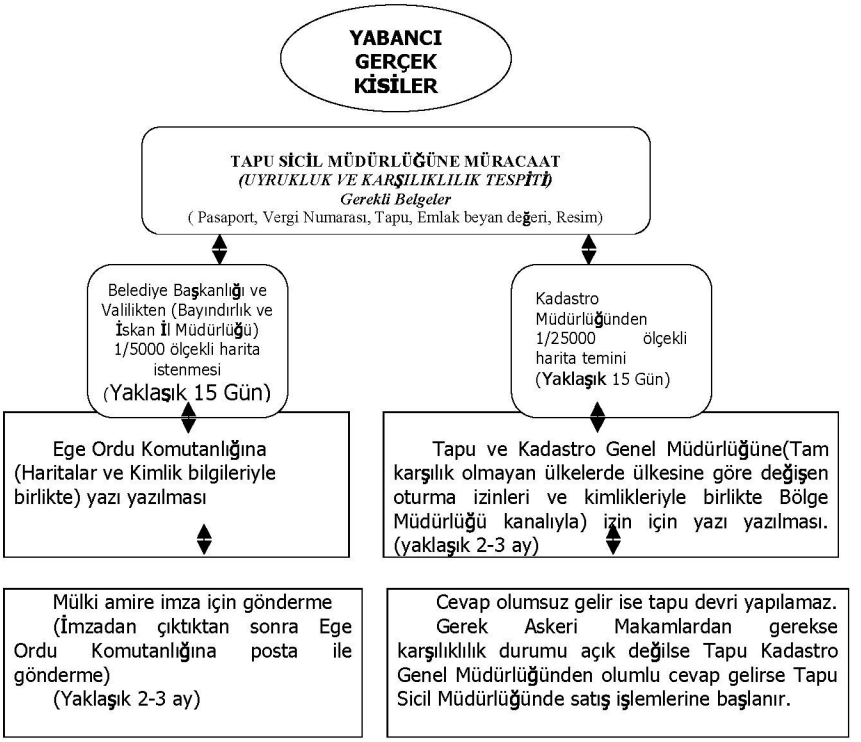
15 Eğe Ordu komutanlığının kasım 2004 gün ve HRK::0925-ZK> -04,'As.Ysk.Blg. sayılı yazısı ekinde yer alan "Tapu Sicil Müdürlüklerince Ege Ordu Komutanlığından yapılacak görüş taleplerinde. taşınmaz mal ile ilgili olarak bulunması gereken bilgiler" başlıklı emirde;

a-Taşınma; mal talep eden yabancı uyruklu şahsın uyruğu ve kimliği,

b-Taşınmaz malın 1/25000 ölçekli haritaya işaretli yerlerin koordinatları,

c-Taşınmaz malın cinsi, miktarı, mevkii, pafta, ada. parsel numaraları ile,

d-Taşınmaz malın içinde bulunduğu 1/25000 ölçekli imar planının, aynı bölgenin 1/5000 ölçekli planı üzerine işaretlenerek 1/5000 ölçekli plandaki bu kare içinde yer alan pafta, ada ve parsellerin ve numaralarının gerçek konumlarına göre (Parsel Krokisi) işaretlenmesi (Bu husus büyük önem arz etmektedir. 1/25000 ölçekli harita üzerinde çizilen Yasak Bölge-Güvenlik Bölgesi sınır çizgisi, ölçeğin küçük olması nedeniyle, tahditli bölgede kalan parsellerin tam olarak belirlenmesine imkan vermemektedir. Taşınmaz malın bulunduğu yerin 1/5000 ölçekli imar planı yapılmamış ise parsel krokisi gönderilmeyecektir. Yine aynı parsel üzerinde bulunan ve daha önce görüş bildirilen taşınmaz malın yabancı uyruklu şahıslara satılmasının talep edilmesi halinde yukarıdaki bilgilere ilave olarak. Taşınmazın yerinin aynı parsel içerisinde olduğunu belirten resmi belge ve aynı parsele ilişkin yetkili Komutanlık görüşünün onay fotokopisinin gönderilmesi işlem süresini kısaltacaktır." Denilmiştir.



3.1. Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler Bakımından

Öncelikle, Tapu sicil müdürlükleri yabancıların taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinme taleplerini Tapu ve Kadastro Genel Müdürlülüğünce daha önce Dışişleri Bakanlığından alınarak, kendilerine gönderilen "taşınmaz mal edinimi konusunda Türkiye ile arasında tam karşılıklılık ilkesi bulunan ve bulunmayan ülkelerin listelerini" esas alarak bir değerlendirme yapmaktadır. Bu değerlendirmeye göre üç durum söz konusu olabilir:

a- Taşınmaz edinimi konusunda ülkemiz ile arasında tam karşılıklılık ilkesi bulunan ülkelerin vatandaşı olan yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mülkiyeti ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hak edinme talepleri aşağıdaki koşulların sağlanmasa halinde karşılanmaktadır. Talep edenin uyruğunun tespitinden sonra Tapu Kanunun 35. maddesi uyarınca karşılıklılık ilkesine ve kanuni sınırlamalara tabi olduklarından, öncelikle bu durumlarının saptanması gerekmektedir. Böylece varsa bu kişiye yönelik ilave kısıtlılıklar belirlenmektedir.

Karşılıklılığın belirlenmesinde tapu sicil müdürlükleri öncelikle yabancı uyruklunun Dışişleri Bakanlığınca belirlenerek, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilen listeleri esas almakta, yabancı uyruklunun ülkesi ile Türkiye arasında karşılıklılık ilkesinin uygulamasında en ufak bir tereddüt olması halinde karşılıklılık ilkesinin belirlenebilmesi için yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mülk edinme talepleri değerlendirilmek üzere Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderilmekte ve Genel Müdürlükten talimat beklenmektedir. Öte yandan yine Tapu Sicil Müdürlüğünce yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin satın almak istedikleri taşınmaz mülklerin 5444 sayılı kanunda açıkça ifadesini bulduğu gibi eğer yabancı uyruklular tarafından satın alınmak istenen taşınmaz mülk belediye veya mücavir alan sınırları içinde ise ilgili belediye başkanlığına yazı ile yazılarak, taşınmaz mülkün imar planı içinde ve konut ve işyeri olarak ayrılan bölge içinde kalıp kalmadığı sorulmaktadır. Eğer, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişiler tarafından satın alınmak istenen taşınmaz mülk köy sınırları içinde ise, köyün imar planının bulunup bulunmadığı, bu durumda satın alınmak istenen yerin konut ve işyeri amaçlı olarak kullanılıp kullanılamayacağı ilgili valilikten yazı ile sorulmakta, uygulama imar planlarının örnekleri yazı ekinde istenmektedir. Bununla beraber yine tapu sicil müdürlüğünce valilik veya kaymakamlıklar aracılığı ile yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerce satın alınmak istenen bu taşınmazın askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri ile diğer kısıtlı alanların içinde kalıp kalmadığı, ilgili yabancı uyruklunun taşınmaz mülk edinme talebinin ve satın almayı planladığı ada, pafta ve parseli belli taşınmazın ülke güvenliği bakımından herhangi bir olumsuzluğunun bulunup bulunmadığı ilgili Güvenlik Komutanlığına yazı ile yazılarak sorulmaktadır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin konut ve işyeri amacıyla kullanmak üzere satın almak istedikleri taşınmaz mülk, eğer ilgili belediyesinde veya valilikten ve güvenlik açısından ilgili güvenlik komutanlığının değerlendirmelerinin akabinde ancak olumlu cevaplar alınması durumunda ilgili taşınmazın satışı gerçekleştirilmektedir.

b- Tapu sicil müdürlükleri karşılıklılık ilkesi bulunmayan ülkelerin vatandaşlarının taşınmaz taleplerini ise doğrudan reddetmektedir.

c- Karşılıklılık ilkesi bulunan ve bulunmayan ülkelerin listelerinde adı geçmeyen ülkelerin vatandaşları hakkında da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne başvurulmakta ve buradan gelen talimata göre işlem yapılmaktadır.

3.1.1 Yabancı Uyruklu Tüzel Kişiler Bakımından

Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz edinimine ilişkin talepleri özel kanun

hükümlerine (2634 Sayılı Turizm Teşvik Kanunu, 4737 Sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 Sayılı Petrol Kanunu) göre ilgili kurumlarından temin edecekleri (kuruldukları ülkenin kendi mevzuatınca ilgili makamlarından alacakları yetki belgesi yerine geçen) belgelerin uygunluğu kapsamında doğrudan ilgili tapu sicil müdürlüklerince yerine getirilmektedir. 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa göre kurulan veya mülga 6224 Sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu hükümlerine göre ülkemizde kurulmuş yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz alım, satım ve diğer işlemleri de doğrudan tapu sicil müdürlüklerince yapılır.

3.1.2. Yabancı Uyruklu Vakıf, Dernek, Kooperatif ve Cemaatlerin Taşınmaz Talepleri

Tapu sicil müdürlükleri yabancılar ile yabancı ticaret şirketleri dışındaki vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk ve cemaatlerin, taşınmaz edinme taleplerini reddederek; lehlerine sınırlı ayni hak tesis etmemektedir.

3.1.3. 2,5 Hektarı Aşan Talepler Bakımından

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edimleri 2,5 hektarla sınırlı tutulmuştur. Her ne kadar, 5444 sayılı kanunda yabancılara Türkiye'de Bakanlar Kurulu izni ile 30 hektara kadar taşınmaz mülk edinme imkanı getirilmiş ise de, bu düzenleme Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildiğinden yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ayni ve sınırlı hak edinimleri 2,5 hektarla sınırlı bulunmaktadır.

Bu nedenle yabancı uyrukluların 2,5 hektarı aşan mülk edinim taleplerinin 2,5 hektarı aşan bölümünün ilgili tapu sicil müdürlüklerince doğrudan reddedilmesi gerekmektedir.

3.1.4. Taahhütname Alınması

Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mülk edinimleri ile ilgili önemli bir değişiklik de, 5444 sayılı kanunun amir hükümlerine aykırı olarak edinilen taşınmaz mülklerin Maliye Bakanlığınca tasfiyeye tabi tutulmasıdır. Bu bakımdan tapu sicil müdürlüklerinde ilgili yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişinin ülke çapındaki iki buçuk hektara ilişkin sınırlama merkeze intikal edecek işlemler üzerinden kontrol edilmekle olduğu da hatırlatılarak yabancılardan satın aldıkları taşınmazların ve sınırlı ayni hakların 2,5 hektarı geçmesi durumunda fazla miktarın tasfiye edilerek, bedele çevrileceği özellikle vurgulayarak başlangıçta kendilerinden bu durumu kayıtsız şartsız kabul ettiklerine dair yazılı taahhütleri alınmaktadır.

Görüleceği üzere uygulamada tapu sicil müdürlükleri gerek valilik ve kaymakamlıklar ve gerekse belediyeler ile ilgili askeri güvenlik yetkilileri ile bizzat yazılı ortamda yakın bir işbirliği içinde bulunmakta, yabancı uyruklu gerçek kişilere Türk vatandaşları tarafından yapılan konut ve işyeri amaçlı satışların bir yandan yürürlükteki kanunun amir hükümleri kapsamında başta karşılıklılık ilkesi olmak üzere diğer ilgili kanuni sınırlamalara ve imar planları içinde konut ve işyeri olarak ayrılmış bulunan alanlar içinde kalıp kalmadığının ciddi bir araştırmasını yapmakta, özellikle ülkenin ulusal güvenliği bakımından öncelikle dikkate alınması gereken askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri ile ilgili kesin değerlendirmelerin ışığında talepleri sonuçlandırmaktadır. Ancak, tüm bu sürece rağmen yine de yürürlükteki kanunun amacına aykırı olarak ve özellikle amaç dışı kullanımların önüne geçilebilmesini sağlamak üzere taşınmaz mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişiden taahhütname alınması yoluna gidilmektedir.

SONUÇ

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de mülk edinmelerinin giderek artmasının gelecekte Türkiye bakımından bir tehdit teşkil edip etmeyeceğini belirleyebilmek bakımından Alanya'da mülk edinmiş ve yılın belli bir bölümünü kendileriyle birlikte geçiren yabancı uyruklu gerçek kişilerle iç içe yaşamakta olan toplam 1305 kişiye anketin 28. sorusu ile "Aydın, Hatay, Van, İstanbul, Kars, Ankara, Kapodokya, İzmir, Trabzon, Kayseri, Şanlıurfa ,Antalya, Edirne, Bursa ile Kilis ve çevresindeki yabancı nüfusun giderek artmasını, Türkiye'nin geleceği açısından olumsuz değerlendirir misiniz? diye sorulmuş, bu konudaki görüşleri alınmıştır. Ankette yer verilen bu iller, yabancı uyruklu gerçek kişilerin mülk edimlerinin giderek arttığı iller olmasının yanında, bunlardan Hatay, Şanlıurfa, Kilis, Edirne, Kars, Van gibi bazıları Türkiye'nin geçmişte çeşitli sorun ve sıkıntılar yaşadığı komşu ülkelere sınır olan illerdir. Ankette yer verilen bu iller ve çevreleri aynı zamanda yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları mülklerle ilgili çeşitli spekülasyonların yapıldığı, anketin yapıldığı dönemde özellikle kamuoyunda yoğun endişe ve kaygıların gündeme getirildiği illerdir.

Alanya'da 1305 kişi arasında yapılan anket bize özellikle Kayseri (% 13,4), Bursa (% 14,2), Ankara (% 14,3), Nevşehir'in yer aldığı Kapadokya (% 14,8) bölgesi ile Aydın (% 16) illerinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin mülk satın almalarının herhangi bir olumsuzluğunun bulunmadığını göstermektedir. Ancak bununla beraber ankete cevap verenler özellikle Hatay (% 85,9), Şanlıurfa (% 67,9), Kilis (% 57,8), Van (% 56,7) ve Kars (% 53,2) gibi illerdeki mülk satışlarının daha dikkatli bir şekilde yapılmasını, buralarda kontrolsüz bir şekilde

yapılacak mülk satışlarının gelecekte olumsuzluklara yol açabileceğini dikkat çekmektedir. Ankete cevap vererek yabancı uyruklu gerçek kişilere mülk satışının gelecekte bir tehdit oluşturabileceği değerlendirilen illerin genel olarak bir yandan sınır illeri olması diğer yandan da Türkiye'nin komşularıyla tarihten gelen çeşitli çatışma ve sürtüşmeler içinde bulunan iller olması dikkat çekicidir. Anketi cevaplayan kişiler açısından Türkiye'nin güney sınır bölgeleri (Hatay, Şanlıurfa ve Kilis) ile doğu illeri olan (Van ve Kars) yabancı nüfusun artmasının olumsuz değerlendirildiği illerin başına gelmektedir. Bunun gibi yukarıda sayılan iller kadar olmasa da ankete cevap verenler, yabancı uyruklu gerçek kişilerin metropol kentler arasında İstanbul'daki mülk satın almalarına da kuşku ile yaklaşmakta, yabancı uyrukluların diğer metropollere kıyasla İstanbul ilindeki mülk edinimlerine dikkat edilmesi gereken bir il olarak ortaya koymaktadırlar. Bununla beraber, ankete cevap verenlerin büyük bir çoğunluğu Alanya'nın bağlı olduğu Antalya ilinde mülk satın alan yabancı uyruklu gerçek kişilerin giderek artan nüfuslarını önemli bir olumsuzluk olarak değerlendirmektedirler.

Öte yandan yabancı uyrukluların ülkemizdeki mülk edinme arzularının geçmişte yaşanan olaylarla ilintisinin olup olmadığının sorulduğu anketin 29. sorusuna cevap veren 1276 kişiden % 43,5'i yabancı uyrukluları Türkiye'de mülk edinmeye iten nedenlerden birinin bu olduğunu, mülk edinme düşüncesi ile tarihsel bağlantılar arasında bir ilişki olduğunu düşünürken, ankete cevap verenlerin % 51,7'si "hayır" diyerek, Türkiye'de mülk edinmenin güneş, kum, deniz ve doğal güzellikler gibi turizm hareketlerinin ve ekonomik avantajın bir rolünün olabileceğine dikkat çekmektedir. Ancak ankete cevap verenlerin % 43,5 gibi belirgin bir oranının yabancı uyruklu gerçek kişilerin mülk edinimleri ile Türkiye ile mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin uyruğu bulunduğu ülkeler arasındaki tarihte yaşanan olaylarla bağlantısı bulunduğunu, bu kişilerin tarihsel emellerini gerçekleştirmek üzere Türkiye'de mülk edinmekte olduğunu düşünen bu grubun oranının hiç de küçümsenecek bir düzeyde olmadığı da açıktır.

Bununla beraber, anketin "Yabancıların satın aldığı mülklerin yarın Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde bir tehdit olabileceğini düşünüyor musunuz?" şeklindeki sorusuna cevap veren toplam 1281 kişinin % 76'sı mülk satın alarak yerleşen yabancı uyruklu gerçek kişilerin bir tehdit olmayacakları düşüncesindeyken, % 23'ü de bugün yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindiği mülklerin yarın Türkiye'nin bölünmez bütünlüğünün önünde bir tehdit oluşturabileceği düşüncesindedir. Her ne kadar mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'nin geleceğinde bir tehdit oluşturmayacağının düşünenlerin oranı bunun tam tersini, yani bugün yürürlükteki mevzuatın imkanlarından

istifade ederek Türkiye'de mülk satın almış olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde yakın bir gelecekte tehdit oluşturabileceğini düşünen kişilerin 3 katı olsa da % 23'lük bir oranın varlığı, yabancılara karşı güçlü bir itimatsızlık ve hoşnutsuzluk duygusunun bulunduğunu sergilemesi bakımından gözden kaçırılmamalıdır. Bu durum bize ankete cevap verenlerin arasında yabancıların mülk alımlarının ileride tehdit oluşturmayacağını düşünenlerin çoğunluk olmasına karşın, özellikle toplumun bir bölümünün bu konuya temkinli ve mesafeli bir yaklaşım sergilediklerini ortaya koymaktadır. Kaldı ki, anketin "Yabancıların ülkemizde mülk satın almalarını doğru buluyor musunuz?" şeklindeki son sorusuna cevap veren toplam 1280 kişinin (% 78,9)'u yabancı uyrukluların Türkiye'de mülk alımlarını doğru bulmadıklarını söylerken, sadece (% 20)'si doğru bulduklarını beyan etmişlerdir. Ancak, anket uygulamasında yabancı uyrukluların Türkiye'de mülk alımlarını doğru bulmadıklarını söyleyerek, yabancıya mülk satışına karşı çıkanların % 78,3'ünün mülk alan yabancıların, Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu rol oynayacaklarını belirtmeleri de dikkat çekicidir. Bu ise bize ankete cevap verenlerin yabancı uyruklu gerçek kişilere mülk satışı konusunda kafalarının karışık olduğunu göstermektedir. Öyle ki, anketin "Bölgenize mülk satın alarak yerleşen yabancıların kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini düşünüyor musunuz?" şeklindeki sorusuna cevap veren 1279 kişinin % 18,1'i "hayır", % 2,1'i "fikrim yok", % 79,8'i "evet" cevabını vermiştir. Görüleceği üzere, mülk satın alarak Türkiye'ye yerleşen yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini düşünenlerin oranı bu konuda olumsuz düşünenlerin oranının yaklaşık 4 katıdır. Esasında, yabancı uyruklu gerçek kişilere mülk satışı yapılmasına genel olarak kuşkulu yaklaşsalar da ankete cevap verenlerin büyük bölümü bugün çeşitli şekillerde mülk edinmiş yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'nin Avrupa Birliğine üye olmak, sözde Ermeni soykırım tasarılarının ülkelerin parlamentolarından geçmesinin önüne geçilmesi gibi eğer bu konuda ciddi politikalar uygulanabilirse Türkiye'nin uluslararası politikalarının gerçekleştirilmesinde olumlu bir rol oynayabileceklerini ifade etmektedirler. Yine bunun gibi anketin "Bölgenize mülk satın alarak yerleşen yabancıların kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini düşünüyor musunuz?" şeklindeki sorusu ile anketin "Yabancıların satın aldığı mülklerin yarın Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde bir tehdit olabileceğini düşünüyor musunuz?" şeklindeki sorusu arasında bir çapraz tablo yapıldığında; "evet" cevabı veren kişilerin % 83,3'ünün Türkiye'de mülk edinen

yabancı uyruklu gerçek kişilerin bir tehdit oluşturmayacağını belirtmeleri de dikkat çekicidir. Kaldı ki, anketin "Bölgenize mülk satın alarak yerleşen yabancıların kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini düşünüyor musunuz?" şeklindeki sorusuna "evet, buluyorum" cevabı veren kişilerin % 83,3'ünün mülk edinen kişilerin Türkiye'nin geleceğinde bir tehdit oluşturmayacağını düşünmesi ve anketin "Yabancıların satın aldığı mülklerin yarın Türkiye'nin bölünmez bütünlüğü önünde bir tehdit olabileceğini düşünüyor musunuz?" şeklindeki sorusuna da frekans değeri açısından anketi cevaplayan kişilerin % 76'sının "hayır, düşünmüyorum" diye cevaplaması, bu konuda olumlu yönde belirgin bir düşüncenin oluşmuş olduğu anlamına gelmektedir. Burada ortaya çıkan oranlar birbirlerine gayet yakın değerleri teşkil etmekte olup sonuçların kendi aralarında uyumlu olduğunu söylemek mümkündür.

Görüleceği üzere, ankete cevap verenlerin büyük bir çoğunluğu Türkiye'de mülk satın alarak, yerleşen yabancı uyruklu gerçek kişilerin, bırakın yakın gelecekte bir tehdit teşkil etmelerini, tam tersine kendi ülkelerinde Türkiye'nin uluslararası çıkarlarının savunulmasında olumlu bir rol oynayabileceklerini ifade etmektedir. Anket sonuçları bize kamuoyunda var olan endişe ve kaygıların gerçekte bu uygulamanın nasıl yapıldığının bilinmemesinin yanında büyük oranda bu konudaki bilgi kirliliğinden kaynaklandığını göstermektedir. Öyle ki, halen yürürlükte bulunan 5444 sayılı Tapu Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun amir hükümleri kapsamında yabancı gerçek kişiler, her şeyden önce; karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak koşuluyla ve sadece iş yeri ve mesken olarak kullanmak üzere uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilmektedirler. Yine yabancı uyruklu gerçek kişilerin mülk edinme taleplerinin yerine getirilmesi sırasında işlemi gerçekleştiren Tapu Sicil Müdürlükleri ile başta İçişleri ve Dışişleri Bakanlıkları olmak üzere ilgili kamu kurum ve kuruluşları arasında yoğun bir işbirliğinin bulunduğu ve her türlü tereddüdün giderilmesinin akabinde mülk edinme işleminin yerine getirildiği dikkate alındığında, bu konudaki bilgi kirliliğinin giderilmesinin ne derece önem taşıdığı ortadadır.

Gerçekte, her ne kadar bu anket sonuçlarının, anketin uygulandığı gerek hem Alanya ilçesi bakımından gerekse hem de Türkiye geneli için kesin bir ölçü olarak kabul edilmesi mümkün değilse de, toplam 1305 kişinin cevapladığı anket sonuçları bize, Türkiye'de yürürlükteki mevzuatın amir hükümleri kapsamında taşınmaz mülk edinerek yılın belli bir bölümünü Alanya'da geçiren ve yerel halk ile birlikte sosyo-ekonomik ve kültürel ilişkiler içinde bulunan yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yerel halkın sosyo-kültürel, sosyo-ekonomik ve

ticari ilişkilerinde olumlu katkılarının bulunduğunu göstermektedir. Toplumun bir bölümünde var olan kaygı ve endişelerin giderilebilmesinin öncelikli yolu her şeyden önce mülk edinen yabancı uyruklu gerçek kişilerin farkına varılmasından geçmektedir. Öyle ki, mülk edinerek artık yılın büyük bölümünü Türkiye'de geçirmekte olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin olumluluklarını en üst düzeye çıkarabilmek için planlı çalışmalar yapılması gereklidir. Yine yurtdışında yaşayan Türk Vatandaşlarının uyum sorunlarında olduğu gibi mülk edinerek yılın büyük bir bölümünü Türkiye'de geçiren yabancı uyruklu gerçek kişilerin de benzer sorun ve sıkıntılar içinde olabileceği dikkate alınmalıdır. Artık günümüzde önemli olan, birlikte yaşamaktan kaynaklanacak olumlulukları en çoklaştıracak politika ve stratejilerin hayata geçirilmesidir. Burada amaç, hiç şüphesiz büyük devletlerin yaptığı gibi birlikte yaşamaktan doğacak "sinerji"den ülke olarak azami faydayı elde etmek, bu topraklarda yaşayan herkesi ortak sevinçlerde ve tasada buluşturmaktır. Yeter ki, bu konuda kendimize inanalım ama bundan da önemlisi mülk edinerek Türkiye'de yaşamaya başlamış yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'nin uluslararası önceliklerine duyarlı ve kendi ülkelerinde mevcut önyargıları yıkan bireyler olmalarını ve içinde yaşadıkları toplumun sosyo-ekonomik ve kültürel hayatına süratle uyumları konusunda planlı programlı bir strateji geliştirip uygulayabilelim.

KAYNAKÇA

Alanya Belediye Başkanlığının(ABB) 20 05 2007 tarihli yazılı raporu.

Akyol, Taha(2006). (12 Temmuz 2006), Hatay Suriye'ye Satıldı mı?, **Milliyet Gazetesi.**

Akyol, Taha(2007). (08.07.2007) Paranoya, **Milliyet Gazetesi.**

Alanya Belediyesi 2006 Yılı Faaliyet Raporu (ABFR), Alanya.

Anayasa Mahkemesi Kararı(2008). (12.03.2008) (4785 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ile İlgili) 11 Mart 2008 Salı Günü Yapılan Mahkeme Toplntısında Karara Bağlanan Dosyalar ve Sonuçları, http://www.anayasa.gov.tr/general/haberdetay.asp?contID=566.

Aydın, İsmail Şefik (2007). Uyan Türkiye, Tarih Tekerrür Etmemeli, Akasya kitap:37, Ankara.

Çeçen, Anıl., (2007). Türkiye Devleti Ulus Devleti, Fark Yayınları, Ankara.

Dokuzuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı (2007–2013) Özel İhtisas Raporu, (DBYKP-ÖİR), (2007), TC. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı, yayın no; DP-TÖİR:671, Ankara.

Dura, Cihan., (2005). Düşman Çağırdılar. Satıldık Uyanın, İleri yayınları, No: 66, İstanbul.

Duran, Mustafa., (2007). Babalar Gibi Sattılar, **Yeniçağ Gazetesi,** 10.02.2007.

Elibol, Sadettin., (2007). Cumhuriyetci Demokrasi,Türkiye'nin Özgün Yolu, Tekağaç Eylül Yayıncılık, Birinci Baskı, Ankara.

Erdoğan, Özcan, (2008). Sosyo Ekonomik ve Çevresel Etkileri ile Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişilerin Türkiye'de Mülk Edinmesi "Riskler ve Fırsatlar", Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Haziran 2008 , Ankara

Gergerlioğlu, Ömer Faruk., (2007), Evet, Vatan Toprakları Kutsaldır, Yeni Şafak Gazetesi, 01.03.2007.

İktidar Derin Uykuda, **Milli Gazete,** 16.12.2006.

Mütercimler, Erol., (2007), Bu Vatan Böyle Kurtuldu, Onlar Bizim İçin Öldüler, Alfa Basım Yayım Dağıtım Ltd. Şti, 14.Basım, İstanbul.

Nereye Kadar, **Ortadoğu Gazetesi,** 08.01.2007.

Özkaya, Orhan., (2005). Yabancıya Toprak Satışı, Kaynak Yayınları, Ankara.

Özyurtan, Süreyya, (2006). Büyük Ortadoğu Projesi ve Psikolojik Savaş, Tem-Vakfı ilmi Araştırma Dizisi No: 4, Uluğbey Kitabevi, İstanbul.

Sargın, Fügen, (1997). Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri Sınırlı Ayni Haklardan Yararlanmaları, Yetkin Yayınları, Ankara.

Savaş, Vural., (2007). Vatanın bağrına Düşman Dayamış Hançerlerini, Bilgi yayınevi, 2. Basım, (76), Ankara.

Sevda Tepesi Kralın Elinde Kalmış!, **Sabah Gazetesi:** 23.09.2006.

Suudi Kralına Sevda Tepesi Jesti mi?, **Radikal Gazetesi,** 16.11.2007).

Toprak Satışına Dikkat, **Milli Gazete,** 08.01.2007.

Türkiye Toprak satışında en Bonkör Ülke, **Halka ve Olaylara Tercüman Gazetesi**, 08.09.2006.

Türkiye'yi Ayağa Kaldıracak Görüntüler, **İHA:** 22.01.2007.

Uğur, F.(2007). Vatanın binde beşi satılık, www.aksiyon.com.tr/detay.php?id=22684, (erişim tarihi, 17.06.2007).

Uzun, B., Yavuz, A. (2003). "Avrupa Birliğine Uyum Sürecinde Yabancı Uyrukluların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinimi", **9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Bildiriler Kitabı,** 101-110, Ankara.

Ülke Satılıyor, **Yeni Mesaj,** 08.10.2006).

Ülkü, Hüseyin, (2006). "Küreselleşme Sürecinde Uluslararası Sermaye Kuruluşlarının Toprağa Bakışı", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Başkanı (11-13 Kasım 2005 tarihinde Şanlıurfa'da düzenlenen Toprak Reformu Kongresinde sunulan yayınlanmamış yazılı bildiri), Ankara.

Yabancılara Toprak Satışı: Neo-Liberalizmin Kıskacında Türkiye Toprakları, (2006), TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası (TMMOB-HKMO), ısbn: 975-89-175-4, Ankara.

Yabancılaşmanın Doruğundayız, **Milli Gazete,** 22.11.2007).

Yağmalanan Sahiller, **Bugün Gazetesi,** 11.09.2007).

Yeniçeri, Özcan,(2007). Yeniçağ Gazetesi, 15 08. 2007.