

TÜRKİYE'DEKİ TAŞINMAZ MALLAR ÜZERİNDE YABANCI DEVLETLERE, DİPLOMATİK TEMSİLCİLİKLERE, KONSOLOSLUKLARA VE ULUSLARARASI KURULUŞLARA TANINAN HAKLAR

Prof. Dr. Nuray EKŞİ*

Giriş

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinmelerine ilişkin genel esaslar Tapu Kanununun 35. maddesinde belirlenmişti. Tapu Kanununun 35. maddesine göre, yabancıların taşınmaz mal edinmesi, prensip olarak, iki şartın gerçekleşmesine bağlıydı. Bu şartlardan biri karşılıklılığın gerçekleşmesi; diğeri ise talebin kanunlarda yer alan sınırlayıcı hükümlere uygun olmasıydı. Yabancıların taşınmaz mal edinmesine ilişkin bu şartlar 2003 yılında yeniden düzenlenmişti. 2003 yılında 4916 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle Tapu Kanununun 35. maddesinde yer alan sistem ana hatları ile korunmakla beraber daha serbest bir düzenleme öngörülmüş, ayrıca uygulamada tereddüt duyulan hususlara açıklık getirilmeye çalışılmıştı.

Çeşitli Kanunlarda ve Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında 4916 sayılı Kanun¹ ile Tapu Kanununun 36. maddesi ve yabancıların köylerde taşınmaz iktisabını yasaklayan Köy Kanununun 87. maddesi yürürlükten kaldırılmış; Tapu Kanununun 35. maddesinde bazı değişiklikler ve eklemeler yapılmıştır. Anayasa Mahkemesi, Tapu Kanununun 35. maddesini değiştiren 4916 sayılı Kanunun 19. maddesini iptal etmiştir². Bununla beraber, yasal boşluk olması ihtimalini de dikkate alarak iptal kararının yayımı tarihinden üç ay sonra yürürlüğe gireceği belirtilmiştir. Üç aylık süre 27.7.2005 tarihinde dolmuştur. Ancak konuyla ilgili olarak hazırlanan tasarı henüz yasallaşmamıştır.

Tapu Kanunu, yabancı devletlerin, uluslararası kuruluşların ve yabancı temsilciliklerin Türkiye'de bulunan taşınmaz malları kullanma veya iktisap

* MÜ Hukuk Fakültesi Devletler Özel Hukuku Anabilim Dalı Başkanı.

¹ RG 19.7.2003/25173.

² İptal kararı için bkz. RG 26.4.2005/25797.

etmelerine yönelik bir düzenleme içermemektedir. Bu konular milletlerarası antlaşmalarla düzenlenmiştir. Bu sebeple Tapu Kanununda yer alan ve yabancıların taşınmaz mal edinimini düzenleyen hükümlerin ayrıntısına girilmeden milletlerarası antlaşmalar kapsamında Türkiye’de bulunan taşınmazlar üzerinde yabancı devletlere, diplomatik temsilciliklere, konsolosluklara ve uluslararası kuruluşlara tanınan haklar incelenecektir.

I. Yabancı Devletlerin Türkiye’deki Taşınmaz Mallar Üzerindeki Tasarrufları

A. Taşınmaz Malların Yabancı Devletlere Kiralanması veya Taşınmaz Mallar Üzerinde Yabancı Devletler İçin İrtifak Hakkı Tesisi

Bir devlet tarafından diğer bir devletin topraklarında kullanılan sınırlı aynî haklar (*rights in rem*) devletin mutlak egemenliğini sınırlayan haklardır³. Bir devletteki taşınmaz malın diğer bir devlete kiralanması veya diğer bir devlet lehine taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesisi, TOLUNER tarafından, devletler hukukunda ülke egemenliğinin devletin ülkesi nedeniyle olağanüstü sınırlanması olarak kabul edilmektedir⁴. Milletlerarası irtifak hakları özellikle kanallar ve nehirler için önemlidirler⁵. “İrtifak” (*servitudes*) kelimesi Roma hukukundan alınmıştır. Bununla beraber, bu kelimenin milletlerarası hukukta kullanılması eleştirilmektedir. Milletlerarası irtifakların, Roma hukukundaki irtifaklarla aynı hükümlere tabi tutulamayacağı; taşınmaza bağlı olma kuralının bunlar için geçerli olmadığı ifade edilmektedir. Roma hukukundaki irtifakların temel özelliği taşınmazlara bağlı olmalarıdır (*ran with the land*). Bunun neticesinde taşınmaz malın maliki değişse bile irtifak hakkı ortadan kalkmaz. Bu kuralın milletlerarası irtifaklar için de geçerli olduğuna ilişkin bir çok uygulama bulunmaktadır⁶. Kaldı ki, ülke egemenliğinin değişmesi ile irtifak haklarının sona ereceği kabul edilirse bazı sakıncalar ortaya çıkacaktır. Örneğin, su ihtiyacının karşılandığı komşu ülkedeki egemenliğin değişmesi ile hakkın sona erdiği kabul edilirse, su ihtiyacını bu ülkeden karşılayan devlet ciddi sorunlarla karşılaşır⁷. Bu sebeple söz konusu hakların taşınmaz mala bağlı olduğu genel olarak kabul edilmektedir. Hatta, ülke egemenliği, birleşme veya sömürge vb. yollarla başka bir devlete geçse bile bu hakların devam edeceği savunulmaktadır⁸.

³ SHAW Malcolm N., *International Law*, 4th ed., Cambridge (reprinted) 1999, s. 366.

⁴ TOLUNER Sevin, *Milletlerarası Hukuk Dersleri Devletin Yetkisi Yer ve Kişiler Bakımından Çevresi ve Niteliği*, 4. bası, İstanbul 1996, s. 347-350.

⁵ MALANCZUK Peter, *Akehurst’s Modern Introduction to International Law*, 7th ed., New York 1997, s. 159.

⁶ MALANCZUK, (dn. 5), 159.

⁷ MALANCZUK, (dn. 5), 159.

⁸ SHAW, (dn. 3), 366-367.

Milletlerarası hukukta, soyut olarak, kira ve irtifak hakkı kavramları olmakla beraber devletler arasında yapılmış anlaşmalarla veya çekişmesiz bir uygulama ile bu haklar tesis edilebilmektedir⁹. TOLUNER'e göre, "bu olağanüstü sınırlamalar, milletlerarası hukukun, halen geçerliliğini koruyan bir temel ilkesinin uygulanmasından başka bir şey değildir. Bu temel ilkeye göre, devlet, ülkesinde haiz olduğu egemenlik hakkını, kendi iradesiyle sınırlandırabilir"¹⁰. Bir devletin, diğer bir devletin topraklarını kullanım hakkı (leases), toprak parçasını gerçekte iltihak etmeden stratejik noktaların kontrolünün elde edilmesi amacıyla kullanılan bir yöntem olarak XIX. yüzyılda ortaya çıkmıştır¹¹. Örneğin, 6.3.1898 tarihinde imzalanan bir konvansiyonla Çin, Almanya'ya Kiao-Chau Körfezini doksandokuz yıllığına kiralamıştır. Konvansiyonun 3. maddesine göre, Çin, kira süresince devredilen alanda egemenlik haklarını kullanmaktan kaçınacaktır¹². 1903 yılında Küba, bir antlaşma ile Guantanamo civarındaki bir bölgeyi askerî üs olarak kullanılmak üzere ABD'ye kiralamıştır. "Antlaşmada, bu bölgede Küba'nın egemenliğinin devam ettiği açıkça belirtilmiş ve fakat antlaşma hükümleri uyarınca ABD'nin işgali altında bulunduğu sürece bu bölgelerde ABD'nin tam bir yetki ve kontrol icra edeceği kabul edilmiştir"¹³. "1940-1941 yılları arasında İngiltere, Newfoundland, Bermuda, Jamaica, St. Lucia, Antigua, Trinidad ve İngiliz Guina'sındaki bazı küçük ülke kesimlerini deniz ve hava üsleri olarak kullanmak üzere ABD'ye kiralamıştır"^{14,15}.

Bu şekilde gerçekleştirilen taşınmaz malın tahsisinin niteliği, devletin, demiryolu istasyonları; kara, deniz veya hava askerî üsler için yaptığı tahsislerden farklıdır¹⁶. Çünkü, bu tür tahsislerde, bir milletlerarası antlaşma, icraî veya hükümetlerarası bir anlaşma ile verilen hakların niteliği çok daha sınırlıdır. Dolayısıyla, kullanım hakkını veren devlet "sözleşmeye dayanan kullanım iznini veya ruhsatını" (contractual licence) iptal edebilir ve makûl bir süre sonra bu alanlara girenleri çıkarmak için kuvvet kullanabilir¹⁷.

B. Türkiye'deki Yabancı Askerî Üsler

Türkiye'de muhtelif yerlerde bulunan askerî üsler yabancı devletlerle ortak

⁹ TOLUNER, (dn. 4), 347-350.

¹⁰ TOLUNER, (dn. 4), 350.

¹¹ SHAW, (dn. 3), 366.

¹² BROWNLIE Ian, *Principles of Public International Law*, 6th ed., Oxford 2003, s. 111.

¹³ TOLUNER, (dn. 4), 351.

¹⁴ TOLUNER, (dn. 4), 351-352.

¹⁵ Diğer örnekler için bkz. SHAW, (dn. 3), 366-367.

¹⁶ BROWNLIE, (dn. 12), 111.

¹⁷ BROWNLIE, (dn. 12), 111.

olarak kullanılmasına rağmen bunlardan en çok İncirlik Üsü gündeme gelmiştir. İncirlikte inşa edilen üsün ortak kullanımı için 1954 Aralık ayında Genel Kurmay Başkanlığı ile Amerikan Hava Kuvvetleri arasında bir mutabakata varılmıştır. 21.2.1955 tarihinde Adana Hava Üsü (Adana Air Base) olarak adlandırılan üsün adı 28.2.1958 tarihinde İncirlik Üsü (İncirlik Air Base) şeklinde değiştirilmiştir. 1975 yılının ortalarında, Türk Hükümeti, Amerikan Kongresinin aldığı kararlar uygulamaya konulan silâh ambargosu sebebiyle, Amerika tarafından kullanılan bütün üslerin kapatıldığını ve kontrollerinin Türk askerî kuvvetlerine geçtiğini bildirmiştir. Sadece İncirlik ve İzmir hava üsleri NATO'nun faaliyetlerine açık bırakılmıştır. Eylül 1978'de silâh ambargosunun kaldırılması ve Türkiye'ye yapılan askerî yardımın iyileştirilmesi üzerine Türkiye ile ABD arasında savunma ve ekonomi alanlarında işbirliği için çalışmalar başlatılmıştır¹⁸.

Bu çalışmalar neticesinde, "Türkiye Cumhuriyeti ve Amerika Birleşik Devletleri Hükümetleri Arasında Kuzey Atlantik Antlaşmasının II. ve III. Maddelerine Uygun Olarak Savunma ve Ekonomi Alanında İşbirliğinde Bulunulmasına Dair Anlaşma"¹⁹ yapılmıştır. Bu Antlaşmanın eki olan "Türkiye Cumhuriyeti ve Amerika Birleşik Devletleri Hükümetleri Arasında Savunma Sanayi İşbirliği Konusunda 3 Numaralı Tamamlayıcı Antlaşma"²⁰ I. maddesine göre, Türkiye Cumhuriyeti ve Amerika Birleşik Devletleri Hükümetleri arasındaki Savunma ve Ekonomik İşbirliği Anlaşmasının V. maddesine uygun olarak, Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti, belirtilen Türk Silahlı Kuvvetleri tesislerinde müşterek savunma tedbirlerine katılması için Birleşik Devletler Hükümetine izin verecektir. Bu tesisler şunlardır:

- Sinop (elektromanyetik izleme)
- Pirinçlik (radar uyarı uzay izleme)
- İncirlik (hava hareketi ve destek)
- Yamanlar (İzmir), Şahintepe (Gemlik), Elmadağ (Ankara), Karataş (Adana); Mahmurdağ (Samsun), Alemdağ (İstanbul), Kürecik (Malatya) (muhabere yerleri tesisleri),

¹⁸ <http://www.incirlik.ofmil/html/history.htm> (12.7.2005).

¹⁹ Antlaşmanın onayı ve metni için bkz. Bakanlar Kurulu Karar Sayısı: 8/1951 Türkiye-ABD Hükümetleri arasında 29.3.1980 tarihinde imzalanmış bulunan ekli "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile ABD Hükümetleri Arasında Kuzey Atlantik Antlaşmasının II ve III. Maddelerine Uygun Olarak Savunma ve Ekonomik Alanda İşbirliğinde Bulunulmasına Dair Anlaşma ile Bununla İlgili Tamamlayıcı Anlaşmalar ve Uygulama Anlaşmaları"nın onaylanması, Dışişleri Bakanlığının 16.10.1980 tarihli ve Araştırma ve Siyaset Planlama Md. 4025/797-1614 sayılı yazısı üzerine 31.5.1963 tarihli ve 244 sayılı Kanunun 6. maddesine göre Bakanlar Kurulunca 18.11.1980 tarihinde kararlaştırılmıştır: RG 1.2.1981/17238, s. 1-47.

²⁰ RG 1.2.1981/17238, s. 10-14.

- Belbaşı (sismik bilgi toplama)²¹
- Kargaburun (radyo seyrüseferi).

3 Numaralı Tamamlayıcı Antlaşmanın VII. maddesine göre, bu Antlaşmanın amaçlarına uygun olarak Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti tarafından tahsis edilmiş ıslahat, tesisat, irtifak ve geçit hakları dahil, devlet mülkiyetindeki arazi kendisinden herhangi bir bedel istenmeksizin veya talebe yol açmaksızın **Birleşik Devletler Hükümetince kullanılmaya devam olacaktır.** Bu madde, arazi sahalarının, ıslahat, tesisat, irtifak ve geçit haklarının **mülkiyetinin Birleşik Devletlere verildiği şekilde yorumlanmayacak ve bu Antlaşmanın amaçlarına uygun olarak Birleşik Devletler Hükümetine belirli mülkleri sağlayan mevcut özel kira mukavelelerinin hükümlerini etkilemeyecektir.** Bu Antlaşmanın amaçlarına uygun olarak Türkiye Cumhuriyeti Hükümetince Birleşik Devletler Hükümetine tahsis edilen arazi sahaları üzerinde, Birleşik Devletler tarafından veya onun adına inşa veya tesis edilen bütün taşınmaz mallar, toprağa bağlı mallar dahil olmak üzere, inşa veya tesis tarihlerinden itibaren Türkiye Cumhuriyeti Hükümetinin malı olacak ve Türk yetkililerince Birleşik Devletler Hükümetine ve onun personeline bu Antlaşma amaçlarına uygun olarak söz konusu malları kullanma hususunda verilen yetkiye hâle getirmeksizin, bu şekilde tescil olunacaktır. Bu tür taşınmaz malların Birleşik Devletler tarafından kullanımının kat'î sona ermesini müteakip, söz konusu kullanım hakkı, geçmiş uygulamalar dikkate alınarak eğer varsa, karşılıklı saptanacak bakiye değerini Birleşik Devletler Hükümetine tazmin edecek olan Türkiye Cumhuriyeti Hükümetine devredilecektir. Söz konusu mallara, temel tesisat sistemleri ve binalara sürekli olarak eklenmiş veya yerleştirilmiş diğer sabit eşya da dahil olacaktır. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti, Birleşik Devletler Hükümeti tarafından veya onun adına bu Antlaşmanın amaçları için Türkiye'ye ithal edilen veya Türkiye'den temin olunan her çeşit teçhizat, malzeme ve ikmal maddeleri, Birleşik Devletler Hükümeti tarafından elden çıkarıldığı takdirde, mutabık kalınacak düzenlemelere uygun olarak, öncelikle iktisap hakkını haiz olacaktır. Tesislerde yeni binaların veya toprağa bağlı diğer malların inşası ve mevcut binaların temel yapısını değiştiren yıkma, sökme, tadilat ve modernleştirme yetkili Türk makamlarının ön iznine tabi olacaktır.

²¹ Belbaşı tesisi, Türkiye ile ABD arasında yapılan bir antlaşma ile kapatılmıştır. Antlaşma için bkz. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Amerika Birleşik Devletleri Hükümeti Arasında Belbaşı Tesisinin Kapatılması ve Yeni Bir Sismik Araştırma İstasyonunun Faal Hale Getirilmesi ile İlgili Antlaşmanın Onaylanması Hakkında Karar (Karar Sayısı: 2004/6751): RG 19.2.2004/25378. Antlaşma 5031 sayılı Kanunla onaylanmıştır. Onay Kanunu için bkz. RG 30.12.2003/25332.

II. Diplomatik Temsilciliklerin ve Konsoloslukların Taşınmaz Mal İktisabı

A. Genel Olarak

Ulusal mevzuatlarda, yabancıların taşınmaz mal ediniminin yasaklanması veya bütün taşınmazların devlete ait olmasına ilişkin düzenlemeler diplomatik temsilcilik binaları açısından da sorun yaratmaktadır²². Mülkiyet hakkını reddeden devletlerde, diplomatik temsilcilik ve konsolosluklar kira sözleşmesine istinaden taşınmaz malın kullanım hakkını elde etmektedirler. Bu istisnaî uygulamaların dışında, yabancı elçilik ve konsoloslukların taşınmaz iktisapları örf ve adet kuralı haline gelmiştir²³. Bununla beraber, bazı devletlerle diplomatik temsilcilik binalarının inşası için karşılıklı arsa tahsisine ilişkin ikili antlaşmalar yapılmıştır. Bu antlaşmalara göre, diplomatik amaçla kullanılacak taşınmazların takas yoluyla edinilmesi mümkündür. İki ülke karşılıklı olarak, yeri antlaşmada belirlenen eşit miktardaki taşınmazların bedelsiz tahsis edilmesiyle diplomatik temsilciliklerin veya konsoloslukların taşınmaz mal ihtiyacını karşılamaktadırlar.

Diplomatik temsilciliklere ve konsolosluklara taşınmaz malları edinme hakkı tanınsa bile taşınmazların edinilmesinde bazı şartların aranması veya kısıtlamaların getirilmesi mümkündür. Örneğin, Birleşik Krallık, "Diplomatik Temsilcilik ve Konsolosluk Binaları Kanunu 1987" (Diplomatic and Consular Premises Act 1987), taşınmazın, misyon binası olarak kullanılması için Dışişleri Bakanlığına müracaat edilmesini öngörmüştür. Dışişleri Bakanlığı izin verirken veya taşınmazın diplomatik mesken olarak kullanılmasını kabul ederken kamu düzenini, ulusal güvenliği, ülke planlamasını ve inşasını *inter alia* dikkate almak zorundadır. Diplomatik Temsilcilik ve Konsolosluk Binaları Kanununun Parlamentoda müzakereleri sırasında, başkentte hassas alanlarda diplomatik temsilcilik binalarının, örneğin, başbakanlık veya kraliyet sarayları yakınlarında bulunmalarının engellenmediği; ancak günümüzde misyon binalarının şiddete maruz kalması, kalabalık grupların buralarda gösteri yapması gerçeğinin de dikkate alınması gerektiği üzerinde durulmuştur. Bu sebeple, Londra'daki bazı alanların yabancı temsilcilikler için taşınmaz olarak kullanılmasının uygun olmadığı belirtilmiştir²⁴.

Bazen, devletler, kendi ülkelerinde bulunan belirli alanları yabancı devletlerin diplomatik temsilciliklerine ve konsolosluklarına tahsis etmektedirler.

²² DENZA Eileen, *Diplomatic Law A Commentary on the Vienna Convention on Diplomatic Relations*, 2nd ed., Oxford 1998, s. 107-108.

²³ ESMER Galip, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, 5. bası, İstanbul 1990, s. 688.

²⁴ DENZA, (dn. 22), 108.

Örneğin, Türkiye, Ankara'da Oran Sitesini; Avustralya, Yarraumla, Deakin ve O'Malley'deki bazı alanları diplomatik temsilciliklere tahsis etmiştir²⁵.

B. Çok Taraflı Antlaşmalar

1. Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Konvansiyonu

Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Konvansiyonunun²⁶ 1/I. maddesinde misyon binaları tanımlanmıştır. Misyon binaları, misyon şefinin ikametgâhı dahil olmak üzere ve mülkiyete bakılmaksızın, misyon maksatları için kullanılan binalar veya bina bölümleri ile bunlarla irtibatlı arazilerdir. Misyonların yerleşim yerlerinin önceden kabul eden devlete bildirilmesi gerekir. Gönderen devlet, kabul eden devletin önceden açık rızası olmadan misyonun kurulduğu mahallerden başka yerlere misyonun bir kısmını teşkil eden binalar kuramaz (md. 12).

Konvansiyonda, yabancı elçiliklerin taşınmaz mal edinmesine ilişkin ayrı bir hüküm bulunmaktadır. Konvansiyonun 21. maddesine göre, kabul eden devlet, kanunlarına uygun olarak, kendi ülkesinde gönderen devletin misyonu için gereken binaların edinilmesini kolaylaştıracak veya gönderen devletin başka suretle yer bulmasına yardımcı olacaktır. Aynı şekilde, kabul eden devlet, gerekiyorsa, üyelerine uygun yer bulmaları için misyonlara yardım edecektir.

Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Konvansiyonunun 21. maddesi alternatif bir düzenleme içermektedir. Buna göre, kabul eden devlet, gönderen devletin diplomatik misyonunun faaliyetleri için gerekli olan ölçüde kendi topraklarında taşınmaz mal edinmesini sağlayacak veya diğer bir yolla yer bulmasına yardımcı olacaktır. Kabul eden devlet, gönderen devlete diplomatik amaçlara uygun bir taşınmazı temin etmede idarî yardımda bulunmakla yükümlüdür. Bununla beraber, yabancı devlet diplomatik binaların alınması veya inşası için olağan sayılmayacak bir yardım talebinde bulunursa, modern uygulamada, Viyana Konvansiyonunun 21. maddesinde yer alan ve bir ölçüde yetersiz kalan hükmüne dayanmaktansa konuyla ilgili özel bir milletlerarası antlaşmanın yapılması tercih edilmektedir²⁷. ABD, 1969, 1972 ve 1977 yıllarında SSCB ile seksenbeş yıllığına her türlü yükümlülükten arî taşınmaz kirası antlaşmaları yapmıştır. Bu antlaşmalar kapsamında Moskova

²⁵ http://www.dfat.gov.au/protocol/Protocol_Guidelines/13.html (3.4.2005).

²⁶ 18 Nisan 1961 Tarihli Diplomatik İlişkiler Hakkındaki Viyana Sözleşmesine Katılmamızın Uygun Bulunduğuna Dair Kanun, Kanun No: 3042 Kabul Tarihi: 4.9.1984: RG 12.9.1984/18513. Diplomatik İlişkiler Hakkındaki Viyana Sözleşmesinin metni için bkz. RG 24.12.1984/18615.

²⁷ DENZA, (dn. 22), 108.

ve Washington'da misyon binaları inşa edilmiştir. Her iki devlet, masrafları kendi tarafından karşılanarak inşa ettikleri misyon binalarının maliki olmuşlardır²⁸.

1991 yılında Birleşik Krallık ile SSCB arasında nota teatisi yoluyla, mevcut misyon binalarının önceden kararlaştırılmış kira oranları ile doksandokuz yıllığına kullanılması konusunda anlaşmaya varılmıştır. 1996 yılında ise "Moskova ve Londra'da Yeni Misyon Binalarının Kiralanması" (Lease of New Embassy Premises in Moscow and London) ve "Londra ve Moskova'da Misyon Binalarının Plânı ve İnşası" (Design and Construction of Embassy Buildings in London and Moscow) adlarıyla iki düzenleme daha yapılmıştır. Son iki düzenlemede, mahallî imar ve plânlara ilişkin mevzuata uyum; misyon binalarının inşaatında kullanılacak malzemelerin ithali; misyon binaları inşaat alanlarının güvenliği ve bu alanlara giriş; Viyana Konvansiyonuna göre hangi andan itibaren misyon binası statüsünün kazanılacağı konuları ele alınmıştır²⁹.

Misyon binaları dokunulmazlığı haizdir (md. 22/1). Diplomatik ajanın özel konutu misyon binaları gibi aynı dokunulmazlıktan ve korumadan yararlanmaktadır (md. 30). Kabul eden devlet yetkilileri misyon şefinin rızası olmadıkça bu binalara giremezler. Misyon binaları içindeki eşyalar, diğer mallar ve misyonun nakil vasıtalarına el koyma, haciz ve icradan bağıştırlar (md. 22/3).

2. Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Konvansiyonu

Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Konvansiyonunun³⁰ 1(j) maddesine göre, konsolosluk binaları deyiminden maliki kim olursa olsun, münhasıran konsolosluk amaçları için kullanılan binalar veya bina kısımları, müştemi-lâtı ve bunların üzerinde buldukları arsalar anlaşılır. Kabul eden devlet kendi kanun ve düzenlemeleri çerçevesinde ve ülkesi içinde konsolosluğa gerekli binaları, gönderen devletin iktisap etmesini kolaylaştırmalı veya binaların temini konusunda başka bir şekilde gönderen devlete yardımda bulunmalıdır. Kabul eden devlet, gerektiğinde konsolosluk mensuplarına uygun mesken temini hususunda yardımcı olmalıdır (md. 30).

²⁸ DENZA, (dn. 22), 108.

²⁹ DENZA, (dn. 22), 108-109.

³⁰ 24 Nisan 1963 Tarihinde Viyana'da İmzalanan Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesine Katılmamızın Uygun Bulduğuna Dair Kanun, Kanun No: 1901 Kabul Tarihi: 205.1975: RG 29.5.1975/15249. Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Sözleşmesinin metni için bkz. RG 27.9.1975/15369.

C. Türkiye'de Yabancı Temsilciliklerin ve Konsoloslukların Taşınmaz Mal Edinimi

1. Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında Kanun

Ecnebi Devletlere Ankara'da Sefarethane ve Konsoloshane İnşa Etmek Üzere Meccanen Arsa Tahsisi Hakkında 6593 sayılı Kanunun³¹ 1. maddesine göre, ecnebi devletlere Ankara'da sefarethane ve konsoloshane inşa eylemek üzere Hazine tarafından bedelsiz arsa tahsis ve temlik edilebilir. Gerek bu arsaların, gerekse bu arsalar üzerine inşa olunacak sefarethane ve konsoloshanelerin tapuya tescillerinde harç ve resim alınmaz (6593 sayılı Kanun md. 2). Bedelsiz arsa tahsis ve temlik, tapu harcı ve gümrük vergisi muafiyeti, bunlardan istifade edecek yabancı devletlerin Türkiye Cumhuriyetine karşılıklılık esasına göre aynı hakları tanımalarına bağlıdır.

Uygulamada Türkiye'deki yabancı elçiliklerin taşınmaz mal talepleri, karşılıklılık ilkesi çerçevesinde yerine getirilmektedir. Antlaşma varsa antlaşma hükümlerine göre; antlaşma yoksa karşılıklılığı teyit eden notanın verilmesi ile taşınmaz tahsisi yapılmaktadır. Dışişleri Bakanlığında alınan bilgilere göre, 1980 yılının ortalarından itibaren Ankara'da Oran sitesinde yabancı elçiliklere ve konsolosluklara taşınmaz tahsisi yapılmaya başlanmıştır. Taşınmaz malın mutlaka Oran Sitesi'nden alınması zorunlu değildir. Bu alanın dışında kalan yerler için de taşınmaz mal talep edilebilir. Bu durumda, karşılıklılığı teyit eden nota mukabilinde tahsisat yapılmaktadır.

2. Boğaziçi Kanunu

Boğaziçi Kanunu'nda³² yabancı ülke temsilciliklerine ilişkin bir hüküm bulunmaktadır. 2960 sayılı Boğaziçi Kanunun amacı, İstanbul Boğaziçi alanının kültürel, tarihi değerlerini, doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak; geliştirmek; bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemektir (2960 sayılı Kanun md. 1). 2960 sayılı Kanunun "yeşil alanlar" başlığını taşıyan 5. maddesine göre, Boğaziçi alanında orman sayılmayan kamu kurum ve kuruluşlarına veya özel mülkiyete ait kuru, koruya katılacak alan, çayır, mesire yeri, bostan ve benzeri alanlar yeşil alan sayılır ve bitki varlıkları geliştirilerek muhafaza edilir. Bu alanlardaki ağaç varlıklarının yok edilmesi veya tahrip edilmesi yasaktır. Yeşil alan sayılan yerlerde mahallî mahsullerin yetiştirilmesine devam edilir. İmar planında yeşil alan olarak

³¹ RG 27.5.1955/9013.

³² Kanun Numarası: 2960 Kabul Tarihi: 18.11.1983 RG: 22.11.1983/18229.

belirlenen arsaların ağaçlandırılması için gerekli tedbirler Boğaziçi İmar Müdürlüğüne alınır. **Boğaziçi alanındaki yabancı ülke temsilciliklerine ait koruların bu nitelikleri korunur.**

3. Türkiye'nin Onayladığı Çoktarafli Antlaşmalar

Türkiye, Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Konvansiyonu ile Konsolosluk İlişkileri Hakkında Viyana Konvansiyonuna taraftır. Bu antlaşmalar üzerinde daha önce durulmuştur.

4. Türkiye'nin Onayladığı İki Tarafli Konsolosluk Antlaşmaları

Türkiye, bir çok devlet ile konsolosluk antlaşmaları imzalamıştır. Bu antlaşmalarda, konsoloslukların taşınmaz mal edinimi düzenlenmiştir. Bu antlaşmalardan, örneğin, Almanya³³ ve İtalya³⁴ ile yapılan antlaşmalarda konuyla ilgili açık bir düzenleme olmamakla beraber yorum yoluyla bir sonuca varılabilecek hükümler bulunmaktadır. Hem Almanya hem de İtalya ile yapılan konsolosluk antlaşmalarında paralel hükümler bulunmaktadır. İtalya ile yapılan antlaşmanın 1/III. maddesine göre, yüksek âkitlerden her biri, ülkesinin bazı mahallerinde veya kısımlarında konsolosluklar tesisine izin vermemek hakkına sahiptir. Ancak, bu sınırlama diğer bütün devletlere de uygulanmadıkça geçerli olmayacaktır. Aynı antlaşmanın 2. maddesinde ise, konsolosluğun nerede faaliyette bulunacağı hususunun gönderen devlet tarafından belirlenerek kabul eden devlete bildirileceği; konsolosluğun faaliyet sahasının ülkenin konsolosluk tesisine izin verilmeyen yerleri veya kısımları kapsamayacağı öngörülmüştür.

Buna karşın diğer konsolosluk antlaşmalarında gerek konsolosluk faaliyetleri gerekse konsolosluk çalışanları için gerekli olan taşınmaz malların nasıl elde edileceği açıkça düzenlenmiştir. Örneğin, Hırvatistan (eski Yugoslavya Federatif Sosyalist Cumhuriyeti)³⁵ md. 10; Romanya³⁶ md. 24; Bulgaristan³⁷ md. 10; Belçika³⁸ md. 19; Tunus³⁹ md. 9; Suriye⁴⁰ md. 12; Polonya⁴¹ md. 13;

³³ RG 8.6.1930/1514.

³⁴ RG 7.4.1931/1768.

³⁵ RG 5.2.1971/13745. Türkiye ile (eski) Yugoslavya Federal Cumhuriyeti arasında akdedilen konsolosluk ve hukuk alanlarında akdedilen anlaşmaların, Türkiye ile Hırvatistan arasında halefiyet yolu ile yeniden yürürlüğe konulmasına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararı (Karar Sayısı: 97/9773) için bkz. RG 2.9.1997/23098.

³⁶ RG 25.7.1973/14605.

³⁷ RG 16.7.1973/14596.

³⁸ RG 29.9.1975/15365.

³⁹ RG 2.3.1983/17975.

⁴⁰ RG 18.1.1987/19345.

⁴¹ RG 24.12.1988/20029.

Mısır⁴² md. 19; SSCB⁴³ md. 13; Çekoslovakya⁴⁴ md. 13; Çin⁴⁵ md. 30; Azerbaycan⁴⁶ md. 13; Arnavutluk⁴⁷ md. 12-13; Türkmenistan⁴⁸ md. 13; Litvanya⁴⁹ md. 13; Kazakistan⁵⁰ md. 13; Özbekistan⁵¹ md. 13; Kırgız Cumhuriyeti⁵² md. 13; Gürcistan⁵³ md. 13; Ukrayna⁵⁴ md. 26; Moldova⁵⁵ md. 13; Bosna Hersek⁵⁶ md. 26; Libya⁵⁷ md. 11; Lübnan⁵⁸ md. 13; Makedonya⁵⁹ md. 13. Taşınmaz mal edinimine ilişkin açık düzenleme getiren bu antlaşmaların bir kısmında, âkit taraflardan her birinin, konsolosluk binası olarak kullanılacak taşınmaz malların satın alınması, inşası veya kiralanmasını kolaylaştırmak üzere kendi mevzuatı çerçevesinde her türlü yardımda bulunacağı; diğer tarafın konsolosluk memur ve hizmetlilerine uygun konut bulunmasında gerekli yardımı sağlayacağı; gönderen devletin arsaların, binaların ve bina kısımlarının buldukları veya bulunacakları bölgede kabul eden devlet tarafından uygulanan mevzuat hükümlerine riayet edeceği; bu alanlarda inşaat ve şehircilikle ilgili yasal düzenlemelere uyacağı öngörülmüştür. Antlaşmaların bir kısmında ise, sadece, âkit taraflardan her birinin, kendi mevzuatına uygun olarak ülkesinde diğer tarafın konsolosluk binası için gayrimenkul edinmesini veya kiralamasını kolaylaştıracağı; konsolosluk memurlarının ve hizmetlilerinin ikametleri için münasip meskenlerin bulunmasına yardımcı olacağı ifade edilmiştir.

42 RG 5.3.1989/20099.

43 RG 11.7.1989/20192.

44 RG 15.1.1979/16520.

45 RG 15.4.1991/20846.

46 RG 19.9.1993/21703.

47 RG 17.9.1995/22407.

48 RG 12.11.1997/23168 Mükerrer.

49 RG 22.8.1997/23088 Mükerrer.

50 RG 14.8.1997/23080.

51 RG 14.8.1997/23080.

52 RG 22.8.1997/23088.

53 RG 12.11.1997/23168.

54 RG 30.11.1999/23892.

55 RG 11.8.2003/25196.

56 RG 12.8.2003/25197.

57 RG 9.9.2003/25224.

58 RG 1.9.2004/25570.

59 RG 18.3.2004/25406.

5. Diplomatik Temsilcilik Binalarının İnşası İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin İkili Antlaşmalar

Türkiye, bazı devletlerle diplomatik temsilcilik binalarının inşası için karşılıklı arsa tahsisine ilişkin ikili antlaşmalar yapmıştır.

a. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Ukrayna Bakanlar Kurulu Arasında Diplomatik Temsilcilik Binalarının İnşası İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Protokol

Türkiye ile Ukrayna arasında yapılan "Diplomatik Temsilcilik Binalarının İnşası İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Protokol"⁶⁰ 1. maddesine göre, Türk tarafı Ukrayna tarafına karşılıklılık ilkesi çerçevesinde Ankara Oran Diplomatik Sitesindeki 25016/2 sayılı yaklaşık 4250 m² yüzölçümlü arsanın mülkiyetini devredecektir. Ukrayna tarafı Türk tarafına karşılıklılık ilkesi çerçevesinde Kiev'de Strutinsky Caddesi, Kurganiskaya Caddesi ile Druznby Narodiv Bulvarının arasında kalan yaklaşık 4300 m² yüzölçümlü arsanın mülkiyetini devredecektir (Protokol md. 2). Taraflar, belirtilen arsaların eşit olduğunu ve denge gözetilerek tahsis edildiğini kabul edecekler ve bu arsalarla ilişkin olarak birbirlerinden başka taleplerde bulunmayacaklardır.

Taraflar, karşılıklı olarak, söz konusu taşınmazlar hakkında, herhangi bir borç, mülkiyet iddiası, ipotek ve başka herhangi şerh olmadığını, arsalarla ilişkin irtifak hakkı veya iddiası bulunmadığını taahhüt etmişlerdir. Eğer gelecekte herhangi bir hak talebi ortaya çıkarsa, ev sahibi ülke bu talepleri kendi kaynakları ile karşılayacaktır (Protokol md. 4).

Antlaşmada belirtilen esaslar yalnızca iki ülkenin Ankara ve Kiev'deki diplomatik temsilciliklerine kançılaryla, konut ve/veya diplomatik, idarî ve teknik personel için lojman inşası veya bunlara gerekli ekler yapmak için geçerlidir (Protokol md. 5).

İnşaata hazırlık çalışmaları ve inşaat sırasında tarihi eser bulunursa, inşaatı yapan devlet bulunan eserleri ev sahibi devlete teslim edecektir. Tarihi ve kültürel eserlerin bulunması inşaatın sürmesine engel olmayacaktır. Ev sahibi ülke kendi girişimi ile inşaatı durdurursa, inşaatı yapan tarafın uğradığı zararları ve kayıpları tazmin edecek ve inşaatın durdurulduğu arsaya eşdeğerde bir arsa tahsis edecektir (Protokol md. 6). Taraflar, söz konusu taşınmazları, ev sahibi ülkenin yazılı onayı olmaksızın üçüncü kişilere bir

⁶⁰ Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Ukrayna Bakanlar Kurulu Arasında Diplomatik Temsilcilik Binalarının İnşası İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Protokol'ün Onaylanmasına Dair 2004/6829 Sayılı Karar RG 1.3.2004/25389.

ücret karşılığında veya ücretsiz olarak devredemezler (Protokol md. 7). Taraflar, tahsis edilen arsalarla yapılacak olan binaların, bu arsaların sahibi olan ülkeye ait olacağını kabul etmişlerdir. Ev sahibi ülke kendi yasalarına göre, binanın mülkiyetine ilişkin belgeyi diğer tarafa verecektir. Taraflar, birbirlerinin ülkelerinde yürürlükte olan imar ve şehircilik mevzuatına uymayı taahhüt etmişlerdir (Protokol md. 9).

**b. Türkiye Cumhuriyeti ile Tunus Cumhuriyeti Hükümetleri
Arasında Birbirlerinin Ankara ve Tunus Şehirlerindeki
Diplomatik Temsilciliklerinin Yerleşimleri Amacıyla
Arsa Takasına Dair Protokol**

Protokolün⁶¹ 1. maddesine göre, Tunus tarafı Türk tarafına Tunus şehri, şehir merkezi kuzeyinde D4 parsel numaralı takriben 3090 metrekare yüzölçümlü parsel planında kayıtlı arsanın mülkiyetini karşılıklılık koşulu ile devredecektir. Türk tarafı Tunus tarafına Ankara'da Oran Sitesi güneyindeki yeni diplomatik sitede 25010 ada numaralı ve 1 parsel numaralı takriben 4038 metrekare yüzölçümlü parsel alanında kayıtlı arsanın mülkiyetini karşılıklılık koşulu ile devredecektir (md. 2). Taraflardan her biri diğerinin ülkesinde yürürlükte bulunan imar ve şehircilik alanlarındaki mevzuata riayet edecektir (md. 5). Taraflar, arsaları, ev sahibi ülke Dışişleri Bakanlığının açık izni olmaksızın, başka herhangi bir özel veya tüzel kişiye bedel karşılığı veya bedelsiz devretmemeyi taahhüt etmişlerdir (md. 4). Takas edilen arsalar ve üzerinde inşa edilecek binalar, Viyana Diplomatik Sözleşmesine uygun olarak, her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır (md. 6).

**c. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Azerbaycan Cumhuriyeti
Hükümeti Arasında Ankara ve Bakü'de Diplomatik
Temsilcilik Binaları İnşası Amacıyla Karşılıklı Arsa
Tahsisine İlişkin Protokol**

Protokol⁶² kapsamında, Türkiye tarafı Azerbaycan tarafına 99 yıllığına ve yıllık 1 ABD Doları sembolik kira karşılığında, Ankara Oran Diplomatik Site'de 25035/3, 25012/2, 25012/3, 25012/5, 25012/8 parsel numaralı toplam yüzölçümü 18.430 m² olan altı arsayı tahsis edecektir (md. 1). Azerbaycan tarafı Türkiye tarafına 99 yıllık ve yıllık 1 ABD Doları sembolik kira karşılığında, Bakü, Nesimi Bölgesi, Bakühanov sok. 553 mahalle adresindeki toplam yüzölçümü 16.700 m² olan arsayı tahsis edecektir (md. 2). Taraflar kar-

⁶¹ RG 20.10.1992/21381.

⁶² Azerbaycan ile Türkiye Arasında Ankara ve Bakü'de Diplomatik Temsilcilik Binaları İnşası Amacıyla Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Protokol'un Onaylanması Hakkında 99/13111 Sayılı Karar RG 12.8.1999/23784.

şılıklı tahsis edilen arsalar için birbirlerine eşit miktarda borçlu olacağından, fiiliyatta ödeme yapılmayacaktır (md. 3). Söz konusu arsalar münhasıran kançılarya ve büyükelçi konutu binaları ile diplomatlar, idarî ve teknik personel için lojman binaları, kültür merkezi ve iki ülke temsilcilikleri için gerekli müstemilatın inşası amacıyla kullanılacaktır (md. 4). Taraflar, protokolün konusu olan arsaları, arsanın bulunduğu ülkenin dışişleri bakanlığının açık izni olmaksızın, başka herhangi bir özel veya tüzel kişiye bedel karşılığı veya bedelsiz devretmemeyi taahhüt etmişlerdir (md. 5).

Antlaşmanın 6. maddesine göre, inşa edilecek bina veya binaların mülkiyeti inşa eden devlete ait olacaktır. Binaların mülkiyeti, 99 yılın sonunda taraflar mutabık kaldıkları takdirde rayiç bedellerinin ödenmesi karşılığında ev sahibi devlete devredilecektir (md. 7). Taraflar için, birbirlerinin ülkelelerinde yürürlükte olan mevzuata, imar ve şehircilik mevzuatına uyma yükümlülüğü öngörülmüştür (md. 9).

**d. Türkiye Cumhuriyeti ile Katar Devleti Hükümetleri Arasında
Ankara ve Doha Şehirlerinde Diplomatik Temsilcilik Binaları
İnşası Amacıyla Karşılıklı Arsa Tahsisine Dair Protokol**

Protokole göre⁶³, Türk tarafı Katar tarafına 99 yıllığına ve yıllık 1 ABD Doları sembolik kira karşılığında, Ankara Orandaki Diplomatik Sitede 25020/1, 25020/2, 25020/3 parsel numaralı toplam yüzölçümü takriben 12500 m² olan üç arsayı tahsis edecektir (md. 1). Bu arsaların plânı Protokolün ekinde yer almaktadır. Katar tarafı Türk tarafına, 99 yıllığına ve yıllık 1 ABD Doları sembolik kira karşılığında, Doha'daki Diplomatik Site'de parsel numaraları 58 ve 68 olarak tespit edilen toplam alanı takriben 10.911 m² arsa tahsis edecektir (md. 2). Türk diplomatik temsilciliğine tahsis edilen arsanın plânı Protokole eklenmiştir. Taraflar karşılıklı tahsis edilen arsalar için birbirlerine eşit miktarda borçlu olacağından fiiliyatta ödeme yapılmayacaktır (md. 3). Ankara ve Doha'daki bahse konu arsalar münhasıran Kançılarya ve Büyükelçi Konutu binaları ile diplomatlar, idarî ve teknik personel için lojman binaları ve iki ülke temsilcilikleri için gerekli müstemilatın inşası amacıyla kullanılacaktır (md. 4). Taraflar, protokole konu teşkil eden arsaları, arsanın bulunduğu ülke Dışişleri Bakanlığının açık izni olmaksızın, başka herhangi bir özel veya tüzel kişiye bedel karşılığı veya bedelsiz devretmeme yükümlülüğü altındadırlar (md. 5). Taraflar birbirlerinin ülkelerinde yürürlükte olan imar ve şehircilik mevzuatına uymayı taahhüt etmişlerdir (md. 9).

⁶³ Katar Devleti ile Türkiye Cumhuriyeti Hükümetleri Arasında Ankara ve Doha Şehirlerinde Diplomatik Temsilcilik Binaları İnşası Amacıyla Karşılıklı Arsa Tahsisine Dair Protokolün Onaylanmasına Dair 95/6528 Sayılı Karar RG 7.4.1995/22251.

İnşa edilecek binanın mülkiyeti gönderen devlete ait olacaktır (md. 6). Binaların mülkiyeti, 99 yıl nihayetinde, rayiç bedellerinin ödenmesi mukabilinde ev sahibi devlete devredilecektir (md. 7).

**e. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Bosna-Hersek Bakanlar Kurulu
Arasında Saraybosna ve Ankara'da Diplomatik Temsilcilik
Binalarının Yapımı İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine
İlişkin Protokol**

Protokol⁶⁴, Ankara Oran Sitesi ile Saraybosna'da bulunan taşınmazların karşılıklı tahsisini düzenlemektedir. Bosna-Hersek, Vilsonovo setaliste Saraybosna'da, yerel kadastro idaresi LIII Mahala'da (eski ölçüm) 2956 ve 1769 kadastro sayılı ve tapuda 1153 kayıt sayısı ile kayıtlı yere karşılık gelen, yerel kadastro idaresi Yeni Saraybosna'da (yeni ölçüm) 3369/36 ve 3369/17 sayılı ve toplam 2542 metre kare yüzölçümlü arsayı mülkiyet hakkı ile Türkiye Cumhuriyetine tahsis edecektir (md. 1).

Türkiye Cumhuriyeti, karşılıklılık ilkesi çerçevesinde, Ankara'daki Oran Diplomatik Sitede 25018/3 sayılı ve toplam 3757 metre kare yüzölçümlü arsayı mülkiyet hakkı ile Bosna Hersek'e tahsis edecektir (md. 2).

Söz konusu arsalar birbirlerine eşdeğer olarak değerlendirilecek ve karşılıklı olarak eşitlik temelinde tahsis edilecektir. Taraflar, yukarıda belirtilen arsalar için birbirlerine herhangi bir şart koşmayacaklardır (md. 3). Taraflar, arsalara ilişkin olarak herhangi bir borç, mülkiyet hakkı iddiası, ipotek veya diğer kısıtlılıklar olmadığı; sahibine iade hakkı bulunmadığı ve taraflarca hak iddiasında bulunulmayacağı hususlarında birbirlerine garanti vermişlerdir (md. 4).

Arsalar, Türkiye Cumhuriyeti'nin Saraybosna'daki Büyükelçilik ve/veya rezidans binalarının inşası (İmar Planı C Bölgesi-Marijin Dvor'da öngörülen inşaat ve Yeni Saraybosna Belediyesinin kararında belirtilen inşaatla ilişkin imar-tekniik koşulları) ve Bosna-Hersek'in Ankara'daki büyükelçilik ve/veya rezidans binalarının inşası (Oran Diplomatik Sitenin İnşaat Planında öngörülen ve Saraybosna'daki Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçiliğinin ve 30 Mart 1999 tarihli ve 24.0000/234-23 sayılı notası ekinde yer alan inşaatla ilişkin imar-tekniik koşulları) için kullanılacaktır (md. 5).

Taraflar, ev sahibi ülkenin açık rızası bulunmadan, söz konusu arsaları

⁶⁴ Bosna-Hersek Bakanlar Kurulu ile Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti Arasında İmzalanan, Saraybosna ve Ankara'da Diplomatik Temsilcilik Binalarının Yapımı İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Protokolün Onaylanması Hakkında 2004/8211 Sayılı Karar RG 21.12.2004/25677.

üçüncü taraflara bir ödeme karşılığında veya karşılıksız olarak transfer etmeme yükümlülüğü altındadırlar. Eğer, inşaat hazırlık aşamasında veya inşaat sırasında, arkeolojik nesnelere bulunursa, inşaatı yapan taraf, bulunan nesnelere ev sahibi ülkeye teslim edecek ve nesnelere bulunması inşaatın devam etmesini engellemeyecektir (md. 7). Eğer, arsayı tahsis eden tarafın girişimi üzerine işler durursa, inşaatı yapan tarafın giderleri karşılanacak ve inşaat çalışmalarının durdurulduğu arsaya eşdeğer bir arsa temin edilecektir.

Taraflar, ev sahibi ülkenin emlak-hukuk ilişkileri, inşaat ve imar yasaları ile yazılı düzenlemelerine uyma yükümlülüğü altındadırlar. Taraflar, inşa edilecek binaların mülkiyetinin inşa eden tarafa ait olduğunu ve ev sahibi ülkenin diğer ülkeye mülkiyet belgesini ev sahibi ülkenin yasaları çerçevesinde sağlayacağını kabul etmişlerdir (md. 9).

**f. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Belarus Cumhuriyeti Hükümeti
Arasında Diplomatik Temsilcilikler İçin Karşılıklı
Arsa Tahsisine İlişkin Anlaşma**

Antlaşmaya⁶⁵ göre, Belarus Tarafı, Türk Tarafına, Minsk'te Gastello Caddesi No: 12'deki 3.681 m² yüzölçümlü ve Orlovskaya Caddesinde 2.650 m² yüzölçümlü arsaları, 99 yıllık uzun vadeli kira dönemi için yılda 1 ABD Doları kira karşılığı verecektir (md. 1). Söz konusu arsaların kullanım koşulları, uygun bir şekilde ve bu Anlaşmanın yürürlüğe girmesinden sonra 2 ay içinde imzalanacak kira sözleşmesi ile belirlenecektir. Türk Tarafı, Belarus Tarafına, Ankara Oran'daki Diplomatik Sitede 25009/4 sayılı, 6.197 m² yüzölçümlü arsayı, 99 yıllık uzun vadeli kira dönemi için yılda 1 ABD Doları kira karşılığı verecektir (md. 2). Söz konusu arsanın kullanım koşulları, uygun bir şekilde ve bu Anlaşmanın yürürlüğe girmesinden sonra 2 ay içinde imzalanacak kira sözleşmesi ile belirlenecektir. Taraflar, belirtilen arsalarla ilişkin herhangi bir borç, mülkiyet iddiası, ipotek veya başka herhangi şerh olmadığını ve arsalarla ilişkin irtifak hakkı veya iddiası bulunmadığını taahhüt etmişlerdir. Eğer gelecekte herhangi bir hak talebi ortaya çıkarsa, arsaları tahsis eden taraf bu talepleri kendi imkanları ile karşılayacaktır (md. 4). Belirtilen arsalar, Minsk ve Ankara'da, Belarus Cumhuriyeti nezdinde Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçiliği ve Türkiye Cumhuriyeti nezdinde Belarus Cumhuriyeti Büyükelçiliğinin gereksinimlerini karşılamak üzere kullanılacak binaların yapımı için verilecektir (md. 5).

Taraflar, belirtilen arsalarda yapılacak olan binaların, Türkiye Cumhuriyeti-

⁶⁵ Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Belarus Cumhuriyeti Hükümeti Arasında Diplomatik Temsilcilikler İçin Karşılıklı Arsa Tahsisine İlişkin Anlaşma'nın Onaylanması Hakkında 2004/8066 Sayılı Karar RG 13.11.2004/25642.

ti ve Belarus Cumhuriyeti'nin mülkü olmasını kabul etmişlerdir. Taraflar, arsayı tahsis eden tarafın onayı olmaksızın üçüncü bir devlete, tüzel veya gerçek kişilere bir ücret karşılığında veya ücretsiz olarak devretmeme yükümlülüğü altındadırlar (md. 6).

Anlaşma, âkit devletlerde yürürlüğe girmesi için gerekli tüm işlemlerin tamamlandığına ilişkin yazılı son bildirim alıldığı tarihte yürürlüğe girecek ve 99 yıllık bir süre için yürürlükte kalacaktır. Taraflardan herhangi biri diğer tarafa, bu Anlaşmayı sona erdirmeye niyetine ilişkin bir yıl öncesinden yazılı bildirimde bulunmadıkça, Anlaşma 99 yıl için kendiliğinden yenilenecektir.

g. Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Moğolistan Hükümeti Arasında Ankara ve Ulan Bator'da Bulunan Arsaların Diplomatik Misyonlara Karşılıklı Kiralanmasına İlişkin Anlaşma

Anlaşmaya⁶⁶ göre, Türkiye Tarafı, mütekabiliyet esasına göre, Moğolistan Tarafına Oran-Ankara Diplomatik Sitede 25019/4 nolu parselde kayıtlı bulunan, toplam 3.004 m² yüzölçümüne sahip arsa ile Oran-Ankara Diplomatik Sitede 25019/6 nolu parselde kayıtlı bulunan toplam 2.965 m² yüzölçümüne sahip ve antlaşmanın ekinde yer alan kroki üzerinde özellikle belirtilen ve mavi renkle işaretli olarak gösterilen arsayı kiralayacaktır (md. 1).

Buna karşılık, Moğolistan, Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçiliği tarafından kullanılan, No. 5, Khoroo 1, Peace Avenue, Chingeltei District, Ulaanbaatar adresinde kayıtlı, toplam 4.158 m² yüzölçümüne sahip arsa ile Olympic Street, Sukhbaatar District, Ulaanbaatar adresinde bulunan toplam 1.800 m² yüzölçümüne sahip ve antlaşmanın ekinde yer alan kroki üzerinde özellikle belirtilen arsayı kiralayacaktır (md. 2).

Kiralama süresi, 19 Temmuz 2005'de başlamak ve 18 Temmuz 2104'de sona ermek üzere, doksandokuz yıldır. Bu sürenin sonunda Anlaşma, Tarafların karşılıklı mutabakatı üzerine yenilenebilir (md. 3). Anlaşma süresi boyunca her bir Taraf, diğer Tarafa yıllık olarak bir ABD Doları tutarında sembolik bir kira ödeyecektir; bununla birlikte, fiilen herhangi bir ödeme yapılmayacaktır. Taraflar, eşitlik ve mütekabiliyet ilkesine uyacaklardır (md. 4).

⁶⁶ Karar Sayısı: 2005/9457: 19 Temmuz 2005 tarihinde Ulan Bator'da imzalanan ekli "Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Moğolistan Hükümeti Arasında Ankara ve Ulan Bator'da Bulunan Arsaların Diplomatik Misyonlara Karşılıklı Kiralanmasına İlişkin Anlaşma"nın onaylanması; Dışişleri Bakanlığı'nın 29.8.2005 tarihli ve İMAD/353135 sayılı yazısı üzerine, 31.5.1963 tarihli ve 244 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi ile 20.5.1955 tarihli ve 6593 sayılı Kanun hükümlerine göre, Bakanlar Kurulu'nca 9.9.2005 tarihinde kararlaştırılmıştır RG 14.10.2005/25966.

Taraflar, belirtilen arsalar üzerinde herhangi bir borcun, mülkiyet iddiasının, ipoteğin ya da benzeri türde herhangi bir yükümlülüğün bulunmadığını ve söz konusu gayrimenkullerle ilgili herhangi bir istirdat hakkının ya da iddiasının bulunmadığını beyan etmişlerdir. Gelecekte bu konularla ilgili herhangi bir hak talebinin ortaya çıkması halinde, kiraya veren Taraf, kendi imkânlarını seferber ederek, söz konusu hak talebini çözüme kavuşturacaktır (md. 5). Anlaşmada belirtilen arsalar ve bunlar üzerinde inşa edilecek olan tesisler, sağlanan belirli hizmetler karşılığında tahsil edilecek ücretler dışında, ulusal ve mahallî her tür vergiden ve benzeri harçtan muaf tutulmuştur (md. 6). Söz konusu arsalar, münhasıran kançılara ve/veya diplomatlar, idarî ve teknik personele tahsis edilecek konut ve/veya lojmanlar ile, sırasıyla Ankara ve Ulan Bator'un diplomatik misyonları için gerekli olan diğer ek binaların inşası için kullanılacaktır. Taraflar, Anlaşma konusu arsalar üzerinde inşa edilecek olan bina ve müştemilatının mülkiyetinin, ilgili arsayı kiralayan Tarafa ait olacağını ve söz konusu arsayı tahsis eden Tarafın yasaları ve yönetmelikleri uyarınca söz konusu gayrimenkullere ilişkin tapu belgelerinin ilgili Taraf adına düzenleneceğini kabul etmişlerdir (md. 8). Taraflar, diğer Tarafın önceden yazılı izni olmadan arsaların fiilî, hukukî zilyetliğini/mülkiyetini ya da intifa hakkını, kısmen ya da tamamen herhangi bir üçüncü tarafa, gerçek ya da tüzel kişilere devredemezler. Arsaların kullanımını, iskânı ya da imarı konularında, ev sahibi ülkenin yasaları uygulama alanı bulacaktır.

III. Uluslararası Kuruluşların Türkiye'de Taşınmaz Mal İktisapları

Uluslararası kuruluşlara ilişkin antlaşmalarda bazen taşınmaz mal iktisabına ilişkin hükümlere de yer verilmektedir. Aşağıda bu antlaşmalardan bazılarına değinilecektir.

EUROCONTROL, Hava Seyrüseferinin Emniyetine Dair 13.12.1961 tarihli Antlaşma ile kurulmuştur. Bu Antlaşma 12.2.1981 tarihinde Brüksel'de imzalanan bir Protokol ile tâdil edilmiştir. Protokol, Türkiye tarafından onaylanmıştır⁶⁷. Protokol'ün III. maddesinde, Antlaşmanın 2. maddesinin iptal edildiği, Antlaşmanın 6. maddesinin 2. madde haline getirildiği ifade edilmiş ve 2. madde haline getirilen bu maddenin metni yeniden düzenlenmiştir. Antlaşmanın Protokol ile yeniden düzenlenen 2. maddesi EUROCONTROL'ün görevlerine ilişkindir. Antlaşmanın 4. maddesinde, EUROCON-

⁶⁷ Uluslararası Hava Seyrüseferlerinin Emniyeti için Avrupa Teşkilâtı (EUROCONTROL) Sözleşmesini Değiştiren Protokole İlişkin Diplomatik Konferansın Nihaî Sene-di 12.2.1981 Tarihinde İmzalanan Protokol ve Ekleri ile Yol Ücretlerine İlişkin Çok Taraflı Antlaşmanın Onaylanması: RG 4.1.1989/20039.

TROL'ün tüzel kişiliğe ve mahkemeye başvuru hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. EUROCONTROL Antlaşmasının 4. maddesine göre, Teşkilât, tüzel kişiliğe ve âkit tarafların topraklarında tüzel kişilere millî kanunları çerçevesinde tanınan tam bir kanunî ehliyet ve sorumluluğa sahiptir. Teşkilâtın, taşınır ve **taşınmaz mal satın alma** hakkının yanı sıra mahkemeye başvurma hakkı bulunmaktadır. Antlaşmanın 9. maddesinde, EUROCONTROL'ün görevlerini yerine getirmek için mülkiyetini aldığı taşınmaz mülkler dolayısıyla her türlü vergi, resim ve harçtan muaf tutulması öngörülmüştür. Ayrıca, Teşkilât tesislerinin yerleştirilmesi için gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasına ilişkin bir hüküm 14. maddede yer almaktadır. EUROCONTROL'ün mülküne ve malvarlığına mahkeme kararı olmaksızın el konulamaz, kamulaştırılmaz (md. 26). EUROCONTROL, âkit tarafların ülkelerinde kendisine tahsis edilen her türlü taşınmaz malın içerisinde veya yakınlarında kamu yararına yapılacak belediye veya diğer hizmetlerin yürütülmesini mümkün olduğu kadar kolaylaştıracaktır (md. 27/II).

“Türkiye Cumhuriyeti Hükümeti ile Karadeniz Ekonomik İşbirliği Örgütü Arasında Merkez Anlaşması”nın⁶⁸ III. maddesinde hukukî kişilik ve hukukî ehliyet başlığı altında “Hükümet, KEİ'nin, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde hukukî işlem yapabilmek, taşınır ve **taşınmaz mülk edinmek**, elden çıkarmak ve sözleşme akdedebilmek için uluslararası hukuki kişiliği ve hukuki ehliyeti bulunduğunu teyit eder” hükmünü getirmiştir. VIII. maddede bina tahsisini düzenlemektedir. Hükümet tarafından sağlanan ve KEİ Örgütü tarafından kabul edilen binanın tahsis süresi, KEİ UDS faaliyette bulunduğu sürece sınırsızdır. Binanın tahsisi kira veya ücrete tabi olmayacaktır.

Türkiye, Milletlerarası Kalkınma Birliğinin üyesidir⁶⁹. Milletlerarası Kalkınma Birliği Ana Sözleşmesinin⁷⁰ VIII. maddesinin 2. paragrafında Birliğin hukukî statüsü düzenlenmiştir. Birlik, tam bir hükmî şahsiyeti haizdir. Özellikle akit yapmak; dava açmak; menkul, **gayrimenkul malları iktisap** ve bunlara tasarruf etmek ehliyetine sahiptir.

Türkiye, Uluslararası Finans Kurumu (International Finance Corporation) Kuruluş Antlaşmasını onaylamıştır⁷¹. 6850 sayılı Kanun ile onaylanan Antlaşmanın 6. maddesiyle **IFC'ye taşınmaz mal edinme hakkı** tanınmıştır.

⁶⁸ RG 17.7. 2000/24112.

⁶⁹ Milletlerarası Kalkınma Birliğine Katılmak Üzere Hükümete Yetki Verilmesine Dair Kanun RG 13.9.1960/10602.

⁷⁰ Milletlerarası Kalkınma Birliği Ana Sözleşmesi için bkz. RG 13.9.1960/10602.

⁷¹ Milletlerarası Finans Kurumuna Katılmak İçin Hükümete Salahiyet Verilmesine Dair Kanun 1.9.1956 tarihli ve 6850 sayılı Kanun: RG 10.9.1956/9403. Antlaşmanın metni için bkz RG 10.9.1956/9403.

Antlaşmanın 6. maddesine göre, kurum tam hükmî şahsiyeti ve bilhassa mukavele akdetme, gayrimenkul veya menkul mal edinme ve bunları elden çıkarma, dava ikame etme kabiliyetini haiz olacaktır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığından alınan bilgiye⁷² göre, Türkiye'de IFC adına tapuda taşınmaz mal tescil edilmiştir.

Sonuç

Yabancı kişilere taşınmaz mal iktisap etme hakkını yasaklayan veya bazı şartlara bağlayan devletin, başka bir devlet söz konusu olduğunda daha da hassas davranacağı açıktır. Bununla beraber, devlet ülkesi üzerindeki yetkilerini her zaman istediği gibi kullanamaz. Milletlerarası hukuk, devletin egemenliğine ülkesi nedeniyle bazı sınırlamalar getirmektedir. Bu sınırlamalar, olağan sınırlamalar ve olağanüstü sınırlamalar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Yabancı devletlere tanınan karasularından zararsız geçiş hakkı, birden fazla devletin ülkesinden geçen nehirlerde diğer devletlere tanınan ulaştırma serbestliği ve tarımsal ya da endüstriyel faydalanma egemenliğinin, ülke nedeniyle olağan sınırlanmasının örneklerini teşkil etmektedir⁷³. Buna karşın devletin, başka bir devlet lehine toprakları üzerinde kira, irtifak, kullanma hakkı vb. tanınması, devletin ülkesinde sahip olduğu yetkilerinin olağanüstü sınırlandırılmasıdır⁷⁴. Olağanüstü sınırlamalar, genellikle, antlaşmalarla getirilmektedir. Nitekim, ABD'nin Türkiye'deki üstleri kullanmasının hukukî dayanağını antlaşmalar oluşturmaktadır. Ancak olağanüstü sınırlama kapsamında yabancı devlete tanınan hak, taşınmazın mülkiyetine değil onun kiralanmasına, kullanılmasına veya irtifak hakkı tesisine ilişkindir. Bunun tek istisnasını yabancı elçilik ve konsolosluk binaları teşkil etmektedir. Yabancı elçilik ve konsolosluklara tahsis edilen veya bunlar tarafından satın alınan taşınmazlar adlarına tapu siciline kaydedilmektedir. Diğer bir ifadeyle, yabancı elçilik veya konsolosluklara taşınmazlar üzerinde mülkiyet hakkı tanınmıştır.

Uluslararası bir kuruluşun Türkiye'de taşınmaz mal iktisap edebilmesi için, kuruluş antlaşmasının Türkiye tarafından onaylanması ve kuruluşun taşınmaz mal edinebileceğinin antlaşmasında öngörülmesi gerekir. Nitekim, Türkiye'nin taraf olduğu Milletlerarası Kalkınma Birliği, EUROCONTROL, KEİ ve IFC Antlaşmalarında, kurumun hükmi şahsiyete sahip olduğu ve faaliyetleri için gerekli olan taşınmaz malları edinme ve bunları elden çıkar-

⁷² Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı'ndan Bilgi Edinme Kanunu kapsamında elektronik ortamda edinilen bilgi.

⁷³ TOLUNER, (dn. 4), 347-350.

⁷⁴ TOLUNER, (dn. 4), 350.

ma ehliyetine sahip oldukları belirtilmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün verilerine göre, uluslararası kuruluşlardan IFC, kuruluş antlaşmasınının 6. maddesine istinaden ülkemizde taşınmaz mal edinmiş ve IFC adına tapuda tescil yapılmıştır.

TURKEY AT THE CROSSROADS: INTERPRETATION OF WOMEN RIGHTS WITHIN THE CONCEPT OF HUMAN RIGHTS

Prof. Dr. Bera ERGİN*

General View

The formation of the legal system of Turkey at the Crossroads is not an easy subject to interpret, especially regarding the women's situation within the concept of Human Rights compared to international basis is not and an easy task. This endeavor is not because Turkish accretions are not contemporary; on the contrary, comparing with other nations, this achievement is priceless. In this study some International Conventions and the Legal Documents will be interpreted within the concept of the points taken place at Turkish Constitution, Civil Law, Criminal Law, Labor Law, Social Security Law and educational codes in operation.

Turkish legal system, being at the Crossroads was influence by so many civilizations. That is why before going into the subject, some information will be submitted to give a brief note about historical and cultural aspects of Turkey, and also some notes how the Turkish civilization and the society has been affected.

Turkey is being the focus point of discussion, by the economically developed countries, as well, the states that are struggling for the peace and the countries of the European Union, especially on Human Rights being the top essential subject of all. Negative interpretations arise without scientific researches and objective criteria. For this reason, short information about Turkey's situation being at the CROSSROADS should give.

I- What does it Mean - "Turkey on the Crossroads"

A- Historically

Turkey at the Crossroads is a perfect explanation of Turkey's important role in the Middle East area and the aspect of her location as geographical and

* Professor at Law Faculty and Director of Human Rights Center of Istanbul University.