



YABANCI GERÇEK KİŞİLER LEHİNE TÜRKİYE'DEKİ TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE KAT İRTİFAKI TESİSİ VE KAT İRTİFAKI TESİSİNİN TÜRK VATANDAŞLIĞI KAZANMAYA ETKİSİ

*(Granting a Construction Servitude in favour of a Foreign Real Person over
Immovable Properties in Turkey and Its Effect on the Acquisition of
Turkish Citizenship)*

Doç. Dr. Aslı Bayata CANYAŞ¹

ÖZ

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesi konusu temel olarak Tapu Kanununda (m. 35) düzenlenmiştir. İlgili hüküm uyarınca yabancı gerçek kişiler belirli şartların gerçekleşmesine bağlı olarak Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebilirler; buna karşın hükümde açıkça kat irtifakından söz edilmediği görülmektedir. Bu durumda, yabancı gerçek kişiler lehine kat irtifakı tesisinin mümkün olup olmadığı konusu tereddüt uyandırabilir. Eşya hukuku doktrindeki ağırlıklı görüş olan kat irtifakının, eşyaya bağlı borç doğurduğu görüşü esas alındığında, Türk hukuku kapsamında yabancı gerçek kişilerin belli şartlar altında, bu tür hukuki işlemlere de taraf olabilmelerinin mümkün olmasından hareketle, kat irtifakı tesisinin de mümkün olduğu söylenebilir. Nitekim, hem mevzuat hem uygulamada bu çıkarımı destekler örnekler görülmektedir. Hatta kat irtifakı kurulmuş Türkiye'deki bir taşınmazın satışının gerçekleşmesi veya satışının vaat edilmesi dahi, Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılmasının yolunu açmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz edinme, kat irtifakı, Türk vatandaşlığı, aynî haklar, vatandaşlığın kazanılmasında istisnai haller.

ABSTRACT

Acquisition of immovable property in Turkey by foreign real persons has mainly been regulated in the Land Registry Law (art. 35). According to this provision, foreign real persons are entitled to acquire immovable property and *rights in rem* in Turkey under certain conditions; however, it

1 Bilkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Uluslararası Özel Hukuk Anabilim Dalı, bayata@bilkent.edu.tr, Orcid No: 0000-0001-8304-6095

is observed that construction servitude is not explicitly mentioned in the provision. In this regard, it might become obscure whether it is possible to grant construction servitude on behalf of foreign real persons. Based on the predominant view in the Law of Property doctrine asserting that construction servitude can be qualified as the debt based on property, it can be said that granting construction servitude on behalf foreign real persons is possible considering the fact that they can be parties to such legal transactions under certain conditions. Hence, examples of such a conclusion are seen both in legislation and practice. Moreover, sale of an immovable property on which construction servitude has been granted or even promise of such a sale can bring the possibility of acquisition of Turkish citizenship on an exceptional basis.

Keywords: Acquisition of immovable property, construction servitude, Turkish citizenship, *rights in rem*, exceptional acquisition of Turkish citizenship.

GİRİŞ

Yabancı gerçek kişilerin, Türkiye'deki taşınmazlara yönelik talebi her geçen gün artış göstermektedir². Türkiye'de taşınmaz edinmenin, Türk vatandaşlığı kazanma olanağı sağlamasının da bu artışın sebeplerinden biri olduğu düşünülebilir.

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesinin temel yasal dayanağını oluşturan Tapu Kanununun³ 35. maddesi, “kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin, Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynî hak edinebileceklerini⁴ düzenlemektedir.

İlgili hüküm göz önünde tutulduğunda, taşınmaza yönelik mülkiyet hakkı ve sınırlı aynî hak edinilmesinin mümkün olduğu; bununla

2 Örneğin, Türkiye genelinde yabancılara yapılan konut satışında Ocak-Mart, 2020 döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,8 artarak 10.948 olmuştur: <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/iste-mart-2020-konut-satis-istatistikleri> (Erişim tarihi 09.07.2020)

3 Tapu Kanunu 2644-22/12/1934 – RG: 29/12/1934- 2892.

4 Bu düzenlemede yapıtı taşınmazların ediniminde amaç unsuru açısından sınırlayıcı bir kayda yer verilmemiş olmasına ve yabancı gerçek kişilerin, işyeri veya mesken olarak kullanma amacı dışındaki bir amaçla da taşınmaz ediniminin mümkün kılınmış olmasına yönelik eleştiri için bkz. YILMAZ Alper Çağrı, “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz Edinimi”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 17, 2013, S. 1-2, s. 1116.

birlikte yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmazlar üzerinde kat irtifakı kurulmasının kapsam dahilinde olup olmadığı noktasının açıkça düzenlenmemiş olduğu görülmektedir. Bu durumda, yabancı gerçek kişiler lehine kat irtifakı tesisinin mümkün olup olmadığı konusunda ilk bakışta tereddüt doğabilir. Bu çalışmada, belirtilen tereddütü gidermek amacıyla öncelikle, kat irtifakının hukuki niteliği konusuna ilişkin olarak doktrinin yaklaşımı ele alınacak, ardından yabancı gerçek kişiler lehine Türkiye'deki taşınmazlar üzerinde kat irtifakı tesisinin mümkün olup olmadığına yönelik olarak öne çıkan mevzuatın ve uygulamanın bakış açısı değerlendirilecektir. Son olarak ise, üzerinde kat irtifakı kurulmuş Türkiye'deki bir taşınmazın satışının ya da satış vadinin Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılmasına etkisi ortaya konacaktır.

I. KAT İRTİFAKININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Tapu Kanunu m. 35 kapsamında kat irtifakına yönelik olarak açıkça düzenleme getirilmemiş olması nedeniyle ortaya çıkan tereddüte açıklık getirmek amacıyla öncelikle “kat irtifakı”nın hukuki niteliği sorgulanabilir. Bu sorgulamanın bir gereği olarak Tapu Kanununun (m. 35) yabancı gerçek kişiler için tanıdığı haklar kapsamında yer alan “taşınmaz edinme ve sınırlı aynî hak edinme” olanakları göz önünde bulundurulduğunda kat irtifakı hakkının da bu içerik dahilinde değerlendirilip değerlendirilemeyeceği ele alınmalıdır. Tapu Kanunu m. 35’de yer verilen “taşınmaz” ın konusunun ne olacağı, Türk Medeni Kanununun (MK)⁵ . 704. maddesinde karşılık bulmaktadır ve bu hüküm uyarınca “arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturmaktadır. Arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler tapu siciline kaydedilebilir (MK m. 998).

Kat irtifakı hakkında düzenleme getiren Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK)⁶ (m. 2/c) “Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından bu Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkını”, “kat irtifakı” olarak tanımlamıştır. Bu tanım uyarınca öne çıkan iki nokta, “kat irtifakının ileride kat mülkiyetine dönüşecek olması” ve “irtifak hakkı” olarak

5 Türk Medeni Kanunu, 4721-22.11.2001- RG: 8/12/2001- 24607.

6 Kat Mülkiyeti Kanunu 634-23/6/1965, RG: 2/7/1965- 12038.



kabul edilmiş olmasıdır. Kat irtifakının hukuki niteliğine ilişkin bir diğer belirleyici nokta ise Kat Mülkiyeti Kanununun 3. maddesinin üçüncü fıkrasında ortaya çıkmaktadır. Belirtilen hüküm uyarınca “kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine re’sen çevrilir...” şeklinde düzenleme getirilmiştir. Bu iki hüküm incelendiğinde kat irtifakının bir irtifak çeşidi olarak ifade edildiği ve Kanunda öngörülen şartlar gerçekleştiğinde kat mülkiyetine re’sen çevrileceği noktaları öne çıkmaktadır. Bir başka deyişle, Kat Mülkiyeti Kanunu esas alındığında “kat irtifakı”nın bir irtifak hakkı olarak kaleme alındığı ve “kat mülkiyetine” geçmeden önceki bir aşama olarak kabul edildiği görülmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun kat irtifakına yaklaşımı bir yana bırakılarak doktrinin konuya bakış açısı ele alındığında, “niteliğine” yönelik olarak Eşya Hukuku doktrininde farklı görüşlerin ortaya çıktığı görülmektedir. Bu çerçevede, kat irtifakının hukuki niteliği hakkında diğerlerine kıyasla daha önceki tarihli bir eserde “bir irtifak hakkı” olarak kabul edildiği görülmektedir⁷. Daha sonraki tarihli eserlerde ise “kendine özgü bir aynî hak”⁸ olarak düşünülebileceği yönünde bazı görüşler mevcut olsa da ağırlıklı olarak kat irtifakının sınırlı aynî hak olarak nitelendirilemeyeceği, kat irtifakı tesisi ile salt “eşyaya bağlı bir borç yaratıldığı” ileri sürülmektedir: Bu görüş⁹ uyarınca Kat Mülkiyeti Kanununun 3. maddesinin üçüncü fıkrasında kat irtifakı, arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olarak ifade edilmekle birlikte, kat irtifakı taşınmazın paydaşlarını arsada kat mülkiyetine özgülenecek yapıyı inşa etme borcu altına soktuğu (KMK 17/1, 26/1) ve paydaşlara bu borcun ifasını talep etme yetkisi sağladığı için paya bağlı bir borç ve alacağın ortaya çıktığı işaret edilmektedir. Ayrıca, irtifak hakkının asli içeriğinin bir yapma edimi olamaması ve yapma ediminin ancak bir yan borç olarak irtifaka bağlanabilmesi (MK 779/II)¹⁰ de bu görüşe

7 ÖZMEN Saba, **Kat İrtifakı**, Yaklaşım, Ankara, 1997, s. 42.

8 Kat irtifakını, kendine özgü aynî hak tipleri arasında gören ve “henüz tamamlanmamış bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde müşterek mülkiyet payına bağlı kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin aynî borç” olarak tanımlayan görüş için bkz. SEROZAN Rona, **Eşya Hukuku I**, 3.B., İstanbul 2014, s. 52. Kat irtifakını “kendine özgü bir irtifak hakkı” olarak ifade eden bir görüş için bkz. ÖZMEN Etem Saba/ HAMACIOĞLU VARDAR **Gülşah**, **Kat İrtifakı**, İstanbul, 2017, s. 202 vd.

9 SİRMEN Lale, **Eşya Hukuku**, 6.B., Ankara, 2018, s. 460; OĞUZMAN Kemal/ SELİÇİ Özer/ OKTAY ÖZDEMİR Saibe, **Eşya Hukuku**, 17.B., İstanbul, 2014, C.I, s. 627; TEKİNAY Selahattin Sulhi, **Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II)**, İstanbul, 1991, s. 23; GERMEÇ Mahir Ersin, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, 2. B., Ankara, 2008, s. 73.

10 “Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir

gerekçe oluşturmaktadır. Sonuç olarak, bizim de katıldığımız bu görüş uyarınca kat irtifakı, nitelik olarak eşyaya bağlı bir borç teşkil etmektedir. Paydaşlar, yapının sözleşmeye ve plâna göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları yerine getirmek ve yapım işini doğruluk kuralları uyarınca kolaylaştırmakla karşılıklı olarak yükümlülük altına girmektedir¹¹.

II. YABANCI GERÇEK KİŞİ LEHİNE KAT İRTİFAKI TESİSİ

Kat irtifakının, sınırlı bir aynî hak olmayıp “eşyaya bağlı bir borç yarattığı” görüşünden yola çıkıldığında her ne kadar Tapu Kanunu m. 35’in kapsamına doğrudan girecek şekilde “sınırlı bir aynî hak” söz konusu olmasa da yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de borçlandırıcı işlem yapmasını kısıtlayan genel nitelikli hukuki bir düzenleme olmamasından hareketle yabancı gerçek kişiler lehine kat irtifakı tesisi mümkün gözükmemektedir. Bu çerçevede, eşyaya bağlı borç tesis eden hukuki işleme ilişkin ehliyet, şekil, yasal sınırlamalara uygunluk gibi koşulların sağlanıp sağlanmadığı ayrıca değerlendirilmelidir. Yabancılık unsuru taşıyan böyle bir işlemde ehliyet ve şekil gibi konularda Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanun’un (MÖHUK)¹² ilgili hükümleri de uygulama alanı bulacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı, re’sen (KMK m. 14/ III) ya da arsa sahibinin veya kat irtifakına sahip paydaşlardan birinin istemi (KMK m. 3/III) üzerine kat mülkiyetine çevrilebilir. KMK m. 12’de yer alan belgeler içinde bulunan “usulüne uygun mimari proje ile yönetim plânı” kat irtifakı kurulurken de talep edilen belgelerdir. Kat mülkiyetine çevrilme aşamasında bu belgeler hazır olduğundan, yapı kullanma izni geldikten sonra kat irtifakının kat mülkiyetine re’sen de çevrilmesi mümkün olmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanununun, kat irtifakının re’sen kat mülkiyetine dönüşecek olması anlayışı esas alındığında ise, kat irtifakının, mülkiyetten önceki bir aşama olmasından hareketle, Tapu Kanunda (m. 35) yabancı gerçek kişiye taşınmaz edinme hakkı tanınmışken, mülkiyet hakkına re’sen dönüşecek olan kat irtifakı elde etme hakkının evleviyetle yabancı gerçek kişiye tanındığı da düşünülebilir. Bu çerçevede, belli sınırlamalar dahilinde yabancıya mülkiyet hakkı gibi geniş kapsamlı bir hak tanıyan yasakoyucunun

yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar. Yapma borçları, irtifaka başlı başına konu olamaz; ona ancak yan edim olarak bağlanabilir.”: Türk Medeni Kanunu m. 779/2.

11 GERMEÇ, s. 73.

12 Kanun No: 5718-27.11.2007- R.G.: 12.12.2007-26728.



iradesinin, yine aynı sınırlamalara tabi olmak kaydıyla mülkiyetten önceki bir aşama olarak düşünülebilecek kat irtifakı hakkını da kabul edecek şekilde yorumlanması mümkündür. Kat irtifakının arsa payı lehine kurulacağı ve taşınmaz üzerinde arsa payına malik olanların kat irtifakı hakkına da sahip olacağı göz önünde bulundurulduğunda, Tapu Kanununun açıkça yabancılara taşınmaz edinme hakkı tanıdığı arsa payına bağlı kat irtifakı hakkını sınırlandırması düşünülemeyecektir.

Konuya, Yabancılar Hukuku açısından yaklaşıldığında da aynı sonuca ulaşılabilecektir. Yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinmesi, yabancı lehine kat irtifakı tesisi, yabancı lehine sınırlı aynî hak tesisi türünden konular, mülkiyet hakkı ile ilişkilendirilecektir. Anayasanın 16. maddesi uyarınca temel hak ve özgürlükler yabancılar için uluslararası hukuka uygun olarak ve kanunla sınırlandırılabilir. Bu durumda, mülkiyet hakkına getirilecek olan sınırlamaların da uluslararası hukuka uygun bir şekilde ve kanunla getirilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, kat mülkiyeti hakkına re'sen çevrilecek olan kat irtifakı hakkı yabancı aleyhine sınırlandırılmak istendiğinde bu sınırlamanın kanuna dayanması gerekir. Bu noktada kanun ifadesini geniş anlamda ele almanın ve "kanun" dan alınmış yetkiye dayanılarak yürütme organınca getirilen düzenlemeler aracılığıyla yabancıların haklarına sınırlama konabilmesinin, pratik bir zorunluluk olduğu ileri sürülmektedir¹³. Dolayısıyla bir kanun hükmüne dayanmaksızın düzenleyici işlemlerle temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasının ise Anayasa'ya aykırı olacağı ifade edilmektedir¹⁴. Bu şekilde kararname, yönetmelik, genelge gibi hukuki kaynaklar uyarınca getirilecek sınırlayıcı düzenlemelerin kaynağının kanun olması gerektiği belirtilmektedir¹⁵. Bu görüşlerin yanı sıra kanunda, idarenin düzenleyici işlem yapabilmesinin şartlarının ve kapsamının açıkça belirlenmiş

13 AYBAY Rona/ DARDAĞAN KİBAR, Esra, **Yabancılar Hukuku**, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2010, s. 82-83. Kaynağını kanundan almayan düzenleyici işlemler yoluyla yabancıların temel hak ve özgürlüklerin kısıtlanmasının Anayasa'ya aykırı olacağı yönünde AYDOĞAN Asar, **Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları**, Emek Ofset, Ankara, 2001, s. 26. Anayasa'daki kanun ifadesinden şekli anlamda kanunun anlaşılması gerekliliğine ilişkin olarak YARAR Güven, **Yabancıların Türkiye'de Taşınmaz Mal Edinmeleri**, İstanbul, 2018, s. 147. Benzer şekilde idarî mercilerce verilecek kararlar aracılığıyla yabancıların temel hak ve özgürlüklerine ilişkin olarak sınırlama getirmenin Anayasa'ya aykırılık teşkil edeceği hak bkz. EKŞİ Nuray, **Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular**, 4. B., Beta, İstanbul, 2012, s. 23.

14 AYBAY/DARDAĞAN KİBAR, s. 82-83; SARGIN Fügen, "Türkiye'de Öğrenim Gören Yabancı Öğrencilerin Türkiye'ye Giriş, Türkiye'de İkamet Etme ve Çalışma Hakları", **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**- Yılmaz Altuğ'a Armağan, 1997-1998, Y. 17-18, S. 1-2, s. 353.

15 ÇELİKEL Aysel/ GELGEL Günseli, **Yabancılar Hukuku**, İstanbul, 2017, s. 65.

lması gerektiği de vurgulanmaktadır¹⁶. Kanımızca kanunda açıkça yetki verilmese dahi, kanunun kapsamında olmak kaydıyla yabancıların temel hak ve özgürlükleri konusunda idare, düzenleyici idari işlem tesis edebilir. Bu yorum tarzı, Anayasa'nın 8. maddesine ve ayrıca yine Anayasa'nın 123. maddesinin ilk fıkrasındaki "idarenin yasallığı" ilkesine de uygun düşmektedir. Sınırlama getirilmemiş olan durumlarda ise hakkın yabancıya tanındığı kabul edilir. Ne Tapu Kanununda ne de Kat Mülkiyeti Kanununda yabancılar lehine kat irtifakı tesisine engel olan bir hüküm vardır. Bu durumda, yabancılar ve vatandaşların temel hak ve özgürlüklere sahip olma açısından kural olarak eşit olmasından hareketle ve yabancılar aleyhine getirilecek sınırlamanın uluslararası hukuka uygun düşecek şekilde ve kanunla getirilebileceği göz önünde tutularak, mülkiyet hakkı ile ilişkilendirebilecek ve mülkiyet hakkına re'sen çevrilecek olan kat irtifakı hakkına yönelik kanuni bir sınırlama getirilmemiş olduğu görülmektedir. Bu yönde bir sınırlamanın olmamasından hareketle, yabancı gerçek kişiler lehine kat irtifakı tesis edilebileceği sonucu ortaya çıkmaktadır.

Tapu Kanununun 35. maddesinde yer verilen "yabancı gerçek kişiler... satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi¹⁷ iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır" düzenlemesi de görüşümüzü destekler niteliktedir. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje, tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir. Bu hüküm uyarınca da yabancı gerçek kişilerin yapısız taşınmaz edinme ve üzerinde proje geliştirme hakkına sahip oldukları ancak kendilerine ek bir bildirim yükümlülüğü getirildiği görülmektedir. Kat irtifakı tesisi de bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için öngörülmektedir. Tapu Kanununun yapısız taşınmazlar üzerinde dahi yabancı gerçek kişilere proje geliştirme hakkı tanınması göz önünde bulundurulduğunda, ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir

16 DOĞAN Vahit, *Türk Yabancılar Hukuku*, Ankara, 2019, s. 29.

17 "Proje" ifadesinin kapsamına ilişkin olarak ÜÇÜNCÜ Sezen, "6302 Sayılı Kanun'un Yürürlüğe Girmesinden Sonra Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye'de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi", *Public and Private International Law Bulletin*, Volume: 34, Issue: 2, s. 111. İki yıllık süre içinde taşınmaz üzerinde proje geliştirilmeksizin taşınmazın bir başka kişiye satımı konusunda ne olacağı noktasının belirsiz olduğuna yönelik eleştiri için bkz. Yazar, s. 177.



veya birden çok yapının bağımsız bölümleri üzerinde kat irtifakı tesis etmelerine engel olması düşünülemeyecektir.

Bu çıkarımlarla paralel düşecek şekilde uygulamada da yabancı gerçek kişiler lehine kat irtifakı tesisinin gerçekleştiği görülmektedir. Örneğin, 2019/1-1795 Sayılı Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Değerleme Raporu Aranılması Hakkında Genelge'de¹⁸ de belirtildiği üzere, 4 Mart 2019 tarihinden itibaren yabancı gerçek kişilerin alıcı veya satıcı sıfatıyla taraf oldukları satış işlemlerinde değerlendirme raporu aranılması şartı getirilmiştir. Daha önce, TVK'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik (TVK Uygulama Yönetmeliği)¹⁹ kapsamında gerçekleştirilen yabancı gerçek kişilerin işlemlerinde, edinim öncesinde 10.12.2018 tarih ve 2018/14 (1793) Sayılı Genelge²⁰ gereğince değerlendirme standartlarına uygun olarak hazırlanmış ve değerlendirme kuruluşunca onaylanmış, piyasa değerini gösterir taşınmaz değerlendirme raporu alınmaktaydı. 2019/1 (1795) sayılı Genelge ile ise TVK Uygulama Yönetmeliği dışındaki satış yoluyla edinimlerde de değerlendirme raporu alınması zorunluluğu getirilmiştir. Değerleme raporuna yazılacak değer açısından zeminde fiilen bitmiş taşınmazlar için işlem günündeki değer; **fiilen bitmemiş-inşası devam eden ve kat irtifaklı taşınmazlar** için ise binanın bitmesi halinde oluşacak değeri ifade etmesi gerektiği belirtilmiştir. Dolayısıyla, bu şekilde yabancı gerçek kişiler lehine kat irtifakı tesisinin uygulamada da kabul gördüğü, hatta değerlendirme raporuna konu olduğu ve etki doğurduğu ortaya çıkmaktadır.

III. YABANCI GERÇEK KİŞİLER LEHİNE KAT İRTİFAKI TESİSİ AÇISINDAN ORTAYA ÇIKABİLECEK SINIRLAMALAR VE KAT İRTİFAKI TESİSİ

Re'sen kat mülkiyetine çevrilecek olan kat irtifakının tesisi bakımından da Tapu Kanununda (m. 35) öngörülmüş olan sınırlamaların söz konusu olacağı unutulmamalıdır. Buna göre;

- Kanuni sınırlamalara uyulması gerekmektedir (Örneğin, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda öngörülen sınırlamalar),

18 2019/1-1795 Sayılı Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Değerleme Raporu Aranılması Hakkında Genelge: https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/yabancilarin_tasinmaz_ediniminde_degerleme_raporu_alinmasi_hakkinda_2019-1_0.pdf (Erişim Tarihi: 10.09.2020) (Değerleme Raporu Alınması Hakkında Genelge)

19 Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik - R.G: 6.4.2010-27544.

20 2018/14- 1793 sayılı TVK'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hakkında Genelge: <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/201814-1793-sayili-genelge-turk-vatandasligi-kanununun-uygulanmasina-iliskin-yonetmelik> (Erişim Tarihi: 10.09.2020)

- Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülke vatandaşı olmak gerekir,
- Gerçek kişi yabancıнын elde ettiği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynî hakların toplam alanı,
 - a. özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu,
 - b. kişi başına ülke genelinde 30 hektarı geçmemelidir ²¹.

Kat irtifakının tesisi ise Kat Mülkiyeti Kanununun 14. maddesinin ilk fıkrasında belirlenen usul dairesinde gerçekleşecektir. Kat irtifakının tapu siciline tescil edilebilmesi için henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte, projelerini ve yönetim planını tapu idaresine sunmaları gerekir. Tapu memuru, kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra kat irtifakı kurulmasına dair sözleşmeyi düzenler ve bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır (Kat Mülkiyeti Kanunu m. 13/1). Dolayısıyla, tapu görevlisince düzenlenmiş olan kurucu senet için sözleşme ifadesi kullanılmaktadır. Belirtilen hükümler kapsamında, arsa malikinin veya paydaşların arasında yabancı gerçek kişinin olması halinde kat irtifakı kurulmasına dair sözleşme ve tescili bu kişiler yararına yapılacaktır. Sözleşme, kat irtifakının kurulmasına ilişkin resmi senet niteliğindedir ve bu senet, yabancı gerçek kişi lehine de tesis edilebilecektir.

IV. İSTİSNAİ YOLDAN VATANDAŞLIĞIN KAZANILMASI VE BU KAZANIMDA YATIRIMIN YERİ

Kat irtifakı tesisi ile Türk vatandaşlığı kazanımı ilişkisine geçmeden önce, genel hatlarıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanımına ve özellikle Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun (TVK)²² 12. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendine değinmek uygun olacaktır.

TVK'nın 12. maddesi, Türk vatandaşlığının kazanılmasında istisnai hallere ilişkin düzenleme getirmekte ve "Türkiye'ye sanayi tesisleri getiren veya bilimsel, teknolojik, ekonomik, sosyal, sportif, kültürel, sanatsal alanlarda olağanüstü hizmeti geçen ya da geçeceği düşünülen ve ilgili bakanlıklarca haklarında gerekçeli teklifte bulunulan kişilerin;

²¹ Cumhurbaşkanı, kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

²² Türk Vatandaşlığı Kanunu, 5901, 29/5/2009 R.G.:12/6/2009-27256.



4/4/2013 tarihli ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 31 inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca ikamet izni alanlar ile Turkuaz Kart sahibi yabancılar ve bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğunun; vatandaşlığa alınması zaruri görülen kişilerin; göçmen olarak kabul edilen kişilerin” milli güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil eden bir halleri bulunmamak kaydıyla Türk vatandaşı olabileceğini ifade etmektedir.

Doktrinde, istisnai yoldan Türk vatandaşlığının kazanılmasına ilişkin olarak değişik görüşler bulunmaktadır. Bir görüş²³ uyarınca, istisnai yoldan vatandaşlığın kazanılmasında, genel olarak vatandaşlığa alınmaya kıyasla ülke ile daha yoğun bir ilişki ve bağlılığın varlığından yola çıkıldığı belirtilirken; diğer bir anlayış, bu yabancıların, Türk Devleti ile sadakat bağlarını ve Türk toplumuyla sıkı ilişkilerini ve uyumlarını ortaya koyan şartlara sahip olmadıkları halde bazı özel nitelikleri nedeniyle Türk vatandaşlığını kazanabilme durumlarına dikkat çekmektedir²⁴. İstisnai yoldan Türk vatandaşlığını kazanmak için Kanun tarafından belirlenmiş olan özel niteliğe sahip olmanın yanı sıra bu kişilerin milli güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir durumlarının olmamasıdır. Bunlar dışında Türk Vatandaşlığı Kanununun 11. maddesinde belirtilen diğer şartların varlığı ise aranmayacaktır.

Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılmasına yönelik bir durum da Türkiye’de yatırım yapmaya bağlı olarak vatandaşlık kazanmayı esas almaktadır. Genel kapsamda, vatandaşlığın yatırıma bağlı olarak kazanılmasına, bireyler arası ayrımcılık yaratabilecek ve vatandaşlığın ülke ile bağlılık içeren özüne aykırı düşecek yönde şekillenebilecek olması gibi noktalarda eleştiri getirilmektedir²⁵. Türk Vatandaşlık Hukuku

23 DOĞAN Vahit, *Türk Vatandaşlık Hukuku*, 13.B., Ankara, 2016, s. 77.

24 ERDEM Bahadır, *Türk Vatandaşlık Hukuku*, 2.B., İstanbul 2011, s. 117.

25 SHACHAR Ayelet, “Dangerous Liaisons: Money and Citizenship, Should Citizenship be for Sale?”, *EUI Working Paper* (Ed. by SHACHAR Ayelet and BAUBÖCK Rainer), 2014/1, s. 6-7: http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/29318/RSCAS_2014_01.pdf?sequence=1 (Erişim tarihi: 14.09.2020). Ayrıca bkz. TANASOCA Ana, “Citizenship for Sale Neomedieval, not Just Neoliberal?”, *European Journal of Sociology*, V.57/1, 2016, s.192: https://www.cambridge.org/core/services/aop-cambridge-core/content/view/724E16ECC948E15C81DC9070A5A2A614/S0003975616000059a.pdf/citizenship_for_sale.pdf (Erişim tarihi: 14.09.2020). Yatırım esaslı vatandaşlık kazanmaya yönelik karşılaştırmalı bir inceleme için bkz. DZANKIC Jelena, “The Pros and Cons of Ius Pecuniae: Investor Citizenship in Comparative Perspective”, (The Pros and Cons of Ius Pecuniae), *RSCAS Working Papers*, No. 2012/14, European University Institute, http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/21476/RSCAS_2012_14.pdf (Erişim tarihi: 10.09.2020). Ayrıca vatandaşlığın birey ve devlet arasında sıkı bir ilişkiyi ve güçlü

açısından konuya yaklaşan bir görüş²⁶ uyarınca ise, Türkiye’de yatırım yapacak olan yabancılara ve ailelerine vatandaşlık kazanmalarından önceki aşamada “uzun dönem ikamet izni sağlanması”, bu kişilerin, devlete vatandaşlık bağı ile bağlanma konusundaki niyetinin sürekliliğini ve samimiyetini ortaya çıkarabilecektir. Bu görüş²⁷ kapsamında, YUKK m. 31/1-j uyarınca Türkiye’de çalışmayan ancak Cumhurbaşkanınca belirlenecek kapsam ve tutarda yatırım yapacaklar ile aile fertlerine kısa dönem ikamet izni verileceğinin düzenlenmiş olduğu ancak ne TVK m.12/1-b hükmünde ne de TVK Uygulama Yönetmeliğinde sürenin ne kadar olması gerektiğine ilişkin düzenleme getirildiği belirtilmiştir. YUKK m. 31/5 uyarınca ise bu yabancılara ve aile fertlerine en fazla beşer yıllık sürelerle kısa dönem ikamet izni verilebileceği düzenlenmiştir. Bu görüşlere ek olarak, Türk vatandaşlığının, Türkiye’de taşınmaz satın alma_yoluyla kazanılması, hukuki açının yanı sıra diğer bazı açılardan da eleştirilmektedir²⁸. Diğer yandan, Türkiye’de yatırım yaparak devlete mali kaynak sağlayan ve “vatandaşlık yatırımı” yapan bu kişilerin vatandaşlık kazanmalarının yolunun açıldığı da belirtilmektedir²⁹.

V. KAT İRTİFAKI TESİSİ VE TÜRK VATANDAŞLIĞI KAZANMAYA ETKİSİ

Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun³⁰ 12. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi³¹ uyarınca “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 31. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca ikamet izni alanlar ile Turkuaz kart sahibi yabancılar ve bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu, milli güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir hali bulunmamak şartıyla Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilirler.” Dolayısıyla belirtilen hüküm uyarınca iki kategori esas alınmıştır.

bir bağı gerektirdiğine ilişkin olarak DONNER Ruth, *The Regulation of Nationality in International Law*, New York, 1994, s.26.

26 BARAN ÇELİK Neşe Baran, “Güncel Gelişmeler Işığında Türk Vatandaşlığının İstisnai Haller Kapsamında Kazanılması”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2017(130), s. 414-415.

27 BARAN ÇELİK, s. 414-415.

28 ŞİT Banu, “İstisnai Yoldan Vatandaşlığın Kazanılmasına İlişkin Genel Esaslar ve Son Değişiklikler Çerçevesinde Türk Vatandaşlığının İstisnai Yoldan Kazanılması”, *Hacettepe Hukuk Fak. Dergisi*, 7(1), 2017, s. 193.

29 NOMER Ergin, *Türk Vatandaşlık Hukuku*, 24.B., İstanbul, 2018, s. 91.

30 Türk Vatandaşlığı Kanunu, 5901-29/5/2009 R.G. 12/6/2009-27256.

31 Türk Vatandaşlığı Kanunu m.12/b’nin, TVK Uygulama Yönetmeliği m. 20/2 hükmünü desteklemediği ve kanun koyucunun kısa dönem ikamet izni sahibi ya da Turkuaz kart sahibi ya da diğer gruplar arasında farklı işlem görmesine izin vermeyeceği yönündeki eleştiri için bkz. GÜNGÖR Gülin, *Tabiiyet Hukuku- Gerçek Kişiler-Tüzel Kişiler- Şeyler*, 7.B., Ankara, 2019, s. 111.



İlki, yatırım esaslı; ikinci ise Turkuaz karta dayalıdır. YUKK'un 31. maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca kısa dönem ikamet izni alanlar ise "Türkiye'de çalışmayan ancak Cumhurbaşkanınca belirlenecek kapsam ve tutarda yatırım yapacaklar ile bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu" dur. Diğer yandan Turkuaz kart ise Uluslararası İşgücü Kanunu³² m. 11 uyarınca "Uluslararası işgücü politikası doğrultusunda; eğitim düzeyi, mesleki deneyimi, bilim ve teknolojiye katkısı, Türkiye'deki faaliyetinin veya yatırımının ülke ekonomisine ve istihdama etkisi ile Uluslararası İşgücü Politikası Danışma Kurulu önerileri ve Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara göre başvurusu uygun görülen yabancılara" verilir.

Türk Vatandaşlığı Kanununun 12. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine ilişkin olarak, TVK Uygulama Yönetmeliğinin 20. maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi " ... TVK'nun 12. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilecekleri düzenlerken "En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkini yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen..." yabancının istisnai olarak Türk vatandaşlığını kazanabileceğini düzenlemiştir. Hukuka uygunluk karinesinden yararlanan ve pozitif hukukumuzun bir parçası olan Yönetmelik hükmü de yabancı gerçek kişinin, kat irtifakı tesis edilmiş taşınmaz üzerinde tasarrufunu kabul etmekte; hatta diğer işlemlerin de tamamlanması ile birlikte bu tür bir taşınmaza yönelik satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhinin dahi Türk vatandaşlığına başvuru³³ için bir dayanak olacağını

32 Uluslararası İşgücü Kanunu 6735, 28/7/2016-R.G.: 13/8/2016-29800.

33 Satış işleminde beyan edilen değerler yönetmelikte aranan değeri karşılıyor ise resmi senette; "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla edindiğim bu taşınmazı/ taşınmazları 3 yıl süre ile satmayacağımı taahhüt ederim." şeklindeki beyana yer verilir. Taşınmazın siciline de; "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında edinim/beyan tarihinden itibaren (tescil istem belgesi ile talep edilmişse beyan tarihinden itibaren) 3 yıl içerisinde satılmayacağı yönünde taahhüdü vardır." kaydı düşülür. Satış vaadi sözleşmesinde belirlenen değerler yönetmelikte aranan değeri karşılıyor ise tescil istem belgesinde; "Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesi kapsamında Türk Vatandaşlığının kazanılması amacıyla taşınmaz/taşınmazları edinmeye yönelik sözleşmenin 3 yıl süre ile devri ve

düzenlemektedir. Anılan düzenleme uyarınca yabancı gerçek kişiler taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile istisnai olarak Türk vatandaşlığını kazanabilmektedirler. Kat mülkiyetinin yanı sıra kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin varlığı ve sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkinini yapılmayacağına taahhüdünün tapu siciline şerh edilmesi gereklidir. Satış vaadi sözleşmeleri ön sözleşme niteliğinde olup satış değildir. Bununla birlikte, belirtilen düzenleme ile birlikte kat mülkiyeti ve hatta kat irtifakına konu taşınmazlara ilişkin olarak düzenlenen satış vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinin sonucunda Türk vatandaşlığını kazanmak mümkün hale getirilmiştir. Dolayısıyla bu yolla vatandaşlığın kazanılması, satış işleminin gerçekleşmesi üzerine istisnai yoldan vatandaşlık kazanılması ile aynı yönde sonuç doğurmaktadır³⁴. Bunun yanı sıra, hükümde yer verilen “en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı” olasılığı göz önünde bulundurulduğunda da yukarıdaki gerekçelerimizi de dikkate alarak, örneğin, üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazın satış değerinin belirlenmiş rakam aralığında olması halinde de istisnai yoldan Türk vatandaşlığı kazanılabilecektir. Bu olasılıklar dahilinde yukarıda da değinildiği üzere, 10.12.2018 tarih ve 2018/14 (1793) Sayılı Genelge uyarınca taşınmazın değerinin tespitinde değerlendirme raporu alınması gerekli olacaktır. Ayrıca bu taşınmazın tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi de koyulmuş olmalıdır.

TVK m.12/1-b kapsamında istisnai yolla Türk vatandaşlığının kazanılabilmesi için daha önce de ele alındığı üzere TVK m.12 gereği milli güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir hali bulunmama dışında başka bir şart aranmamaktadır. TVK m.12/1-b açısından öne çıkan bir nokta da yabancıların eş ve çocuğunun da Türk vatandaşlığını kazanma olanağına sahip olmalarıdır. Yabancıların “eşinin,

terkinini yapmayacağına taahhüt ederim.” şeklinde beyanda bulunulur. Taşınmazın siciline de “Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20’nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır.” ifadesine yer verilir: Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hakkında Kılavuz için bkz. https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/kilavuz_0.pdf, s. 2. (Erişim tarihi: 04.09.2020), s. 11-12.

34 ŞİGVA Sinan, Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, 25-27 Nisan 2019, Ankara, s. 5: https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/c9dc24ccba92d56_ek.pdf



kendisinin ve eşinin ergin olmayan ve bağımlı yabancı çocuğunun” eş ve/veya çocuk bakımından ayrıca bir yatırım değeri şart koşulmaksızın hükmün kapsamına alınmış olması, yetkili makam kararı ile vatandaşlığa alınmanın sonuçlarını Türk Vatandaşlığı Kanununun sistematığına aykırı bir biçimde genişlettiği için eleştirilmektedir³⁵. Zira, Türk Vatandaşlık Kanunu (TVK m. 20/2) uyarınca yetkili makam kararı ile Türk vatandaşlığının kazanılması eşin vatandaşlığına tesir etmez. Ergin olmayan çocukların vatandaşlık başvuruları ise bizzat değil veli ya da vasileri tarafından yapılacaktır (TVK Uygulama Yön. m.64/2). Bu noktada dikkat çekilmesi gereken bir başka nokta ise, Türkiye’de taşınmaz edinerek Türk vatandaşlığını kazanmanın her devletin uyrukluğundaki yabancı bakımından söz konusu olamayacağıdır. Zira, Tapu Kanunu m. 35 uyarınca hangi devletin uyrukluğundaki yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinebileceği Cumhurbaşkanı tarafından belirlenmektedir. Dolayısıyla, taşınmaz edinimine bağlı olarak Türk vatandaşlığını kazanma olanağı da bu yabancılarla sınırlıdır. Örneğin, Suriyelilerin Türkiye’de taşınmaz edinmesi mümkün olmadığı için Türkiye’de taşınmaz edinmek yoluyla vatandaşlık kazanmaları da mümkün olmayacaktır³⁶. Belirtilen tüm bu noktalar, üzerinde kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazların satışı ya da satışının vaadi ile de bağlantılı olarak etkili olacaktır.

TVK Uygulama Yönetmeliği, yabancı gerçek kişilerin şahsi taşınmaz edinimlerini kapsadığından, yabancı gerçek kişilerin şahsı dışında eşi, çocuğu vb. adına veya yöneticisi/ortağı oldukları şirket tüzel kişiliği adına yapılan taşınmaz edinimleri bu kapsamda değerlendirilmeyecektir³⁷. Satın alınan taşınmazın niteliğine yönelik olarak (konut, işyeri, arsa, tarla, bahçe vb.) ise bir sınırlama bulunmamaktadır. Noterde düzenlenecek satış vaadi sözleşmeleri ise sadece kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş taşınmazlar için mümkündür.

Satın alınmak istenen veya satış vaadine konu olabilecek taşınmaz sayısında ise herhangi bir sınırlama söz konusu değildir. Bu noktada esas alınan değer, Yönetmelikte belirtilen tarihlerde aranan değer toplamıdır. Bu kapsamda taşınmazın satış yoluyla edinilmesinden veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesinden sonra, 1.000.000 USD veya 250.000 USD tutarına ulaşmak için birden fazla taşınmazın satış yoluyla edinilmesi

35 ŞİT, s. 193.

36 Kılavuz, s. 2.

37 Kılavuz, s. 2.

veya satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi mümkündür³⁸. Bu parasal değerlerin belirlenmesinde, tespit tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının efektif satış kuru ve/veya çapraz döviz kuru esas alınır (TVK Uygulama Yönetmeliği m. 20/6). Yönetmelik'te belirlenmiş olan rakamların sağlanıp sağlanmadığını tespit için piyasa değerini gösteren “taşınmaz değerlendirme raporu” alınması gerekir. Taşınmaz değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu veya “Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği” internet sayfalarında yayımlanmış olan taşınmaz değerlendirme şirketleri aracılığıyla elde edilir³⁹.

Bu şekilde Türk vatandaşlığının kazanılması, yetkili makamca verilen karar tarihinden itibaren hüküm ifade eder (TVK m.20/1, TVK Uygulama Yön. m. 36/1). Dolayısıyla kişi karar tarihinden itibaren Türk vatandaşı olarak kabul edilir. Yetkili makam kararıyla Türk vatandaşlığını kazananlar ile doğumla Türk vatandaşlığını kazananlar arasında vatandaşlık statüsü bakımından fark yoktur⁴⁰.

SONUÇ

Kat irtifakı hakkı, Kat Mülkiyeti Kanununda re'sen kat mülkiyetine çevrilecek olan bir irtifak çeşidi olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla, kat irtifakını, kat mülkiyetinin ön aşaması olarak düşünmek mümkündür. Yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesine yönelik temel yasal dayanak olan Tapu Kanununun 35. maddesi yabancı gerçek kişilerin, belirli sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de taşınmaz edinebileceklerini ve sınırlı aynî hak sahibi olabileceklerini kabul etmektedir.

Kat irtifakı, kat mülkiyetinin ön aşaması olarak düşünüldüğünde, Tapu Kanununda yabancı gerçek kişiye mülkiyet hakkı tanınmışken, mülkiyet hakkına dönüşecek olan kat irtifakı hakkının sınırlandırıldığı düşünülemez. Elbette, miktar, kapsam dahili ülke vatandaşı olmak, askeri bölge vb. diğer kanuni sınırlamalar saklıdır ve kat irtifakı hakkı bakımından da uygulanır niteliktedir. Diğer yandan, kat irtifakının Eşya Hukukundaki ağırlıklı görüş esas alınarak, sınırlı bir aynî hak çeşidi olarak düşünülmeyeceği; salt eşyaya bağlı bir borç yarattığı görüşü dikkate alındığında da, yabancı gerçek kişilerin ehliyet, şekil vb. hususlara uymak kaydıyla Türkiye'de borçlandırıcı nitelikte işlem yapabilmelerinin önünde yasal bir engel olmadığı görülmektedir. Tüm

38 Kılavuz, s. 3.

39 Kılavuz, s. 6.

40 GÜNGÖR, s. 153.



bu değerlendirmelerden çıkan sonuç, kat irtifakının yabancı gerçek kişiler bakımından tesisinin mümkün olduğu yönündedir.

Diğer yandan, Türk Yabancılar Hukuku da bu sonucu desteklemektedir. Türk Yabancılar Hukukunda kanunla herhangi bir kısıtlama yapılmamış ise vatandaş ve yabancının eşitliği kabul edilmektedir ve yabancı gerçek kişilerin kat irtifakı hakkı sahibi olabilmelerine yönelik herhangi bir açık sınırlama ilgili mevzuatta yer almamaktadır. Ayrıca Vatandaşlık Hukukunda da bu çıkarımı destekler hükümlerle karşılaşmaktadır. Uygulamanın da yabancı gerçek kişiler lehine kat irtifakının tesisine yönelik geliştiği görülmektedir. Örneğin, 2019/1-1795 Sayılı Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Değerleme Raporu Aranılması Hakkında Genelge'de yabancı gerçek kişilerin alıcı veya satıcı sıfatıyla taraf oldukları satış işlemlerinde değerlendirme raporu aranılması şartı getirilmiştir. Değerleme raporuna yazılacak değer açısından zeminde fiilen bitmiş taşınmazlar için işlem günündeki değer; fiilen bitmemiş- inşası devam eden ve kat irtifaklı taşınmazlar için ise binanın bitmesi halinde oluşacak değeri ifade etmesi gerektiği belirtilmiştir. Dolayısıyla, yabancı gerçek kişiler lehine kat irtifakı tesisinin uygulamada da kabul gördüğü, hatta değerlendirme raporuna konu olduğu görülmektedir. Kat irtifakı tapusunun tesisine yönelik işlemler bakımından, arsa malikinin veya paydaşların arasında yabancı gerçek kişinin olması halinde kat irtifakı kurulmasına dair sözleşme ve tescili bu kişiler yararına yapılacaktır. Sözleşme, kat irtifakının kurulmasına ilişkin resmi senet niteliğindedir ve bu senet, yabancı gerçek kişi lehine de tesis edilebilecektir.

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik (m. 20/2/b) kapsamında da yabancı gerçek kişinin, kat irtifakı tesis edilmiş taşınmaz üzerinde tasarrufu kabul edilmekte; hatta diğer işlemlerin de tamamlanması ile birlikte bu tür bir taşınmaza yönelik satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhinin dahi Türk vatandaşlığına başvuru için bir dayanak olacağını düzenlemektedir. Anılan düzenleme uyarınca yabancı gerçek kişiler taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri ile istisnai olarak Türk vatandaşlığını kazanabilmektedirler. Kat mülkiyetinin yanı sıra kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin varlığı ve taşınmazın üç yıl süreyle devri ve telkini yapılmayacağına taahhüdünün tapu siciline şerh edilmesi gereklidir. Bunun yanı sıra, hükümden yer verilen "en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı



Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı” olasılığı göz önünde bulundurulduğunda da üzerinde örneğin, kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazın satış değerinin belirlenmiş rakam aralığında olması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Bu satış işlemine dayalı olarak da Türk vatandaşlığı istisnai yoldan kazanılabilecektir.



KAYNAKLAR

AYBAY Rona/ DARDAĞAN KİBAR Esra, **Yabancılar Hukuku**, 3.B., İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2010.

AYDOĞAN Asar, **Türk Yabancılar Mevzuatında Yabancı ve Hakları**, Emek Ofset, Ankara, 2001.

BARAN ÇELİK Neşe, "Güncel Gelişmeler Işığında Türk Vatandaşlığının İstisnai Haller Kapsamında Kazanılması", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, 2017(130), s. 357-418.

ÇELİKEL Aysel/ GELGEL Günseli, **Yabancılar Hukuku**, İstanbul, 2017.

DONNER Ruth, **The Regulation of Nationality in International Law**, New York, 1994.

DOĞAN Vahit, **Türk Yabancılar Hukuku**, Ankara, 2019.

DOĞAN Vahit, **Türk Vatandaşlık Hukuku**, 13.B., Ankara, 2016.

DZANKIC Jelena "The Pros and Cons of Ius Pecuniae: Investor Citizenship in Comparative Perspective", (The Pros and Cons of Ius Pecuniae), **RSCAS Working Papers**, No. 2012/14, European University Institute, http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/21476/RSCAS_2012_14.pdf.

EKŞİ Nuray, **Yabancılar Hukukuna İlişkin Temel Konular**, 4. B., Beta, İstanbul, 2012.

ERDEM Bahadır, **Türk Vatandaşlık Hukuku**, 2.B., İstanbul 2011.

GERMEÇ Mahir Ersin, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, 2. B., Ankara, 2008.

GÜNGÖR Gülin, **Tabiiyet Hukuku- Gerçek Kişiler- Tüzel Kişiler- Şeyler**, 7.B., Ankara, 2019.

NOMER Ergin, **Türk Vatandaşlık Hukuku**, 24.B., İstanbul, 2018.

OĞUZMAN Kemal/ SELİÇİ Özer / OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, **Eşya Hukuku**, 17.B., İstanbul, 2014.

ÖZMEN Etem Saba/ VARDAR HAMAMCIOĞLU Gülşah, **Kat İrtifakı**, İstanbul, 2017.

ÖZMEN Saba, **Kat İrtifakı**, Ankara, 1997.

SARGIN Fügen, "Türkiye'de Öğrenim Gören Yabancı Öğrencilerin Türkiye'ye Giriş, Türkiye'de İkamet Etme ve Çalışma Hakları", **Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni**, Yılmaz Altuğ'a Armağan, 1997-1998, Y. 17-18, S. 1-2, s. 317-354.



SEROZAN Rona, **Eşya Hukuku I**, 3.B., İstanbul 2014.

SHACHAR Ayelet, “Dangerous Liaisons: Money and Citizenship, Should Citizenship be for Sale?”, **EUI Working Paper** (Ed. by Ayelet Shchar and Rainer Bauböck), 2014/1, s. 3-8

SİRMEN Lale, **Eşya Hukuku**, 6.B., Ankara, 2018.

TANASOCA Ana, “Citizenship for Sale Neomedieval, not Just Neoliberal?”, **European Journal of Sociology**, V.57/1, 2016, s. 169-195.

TEKİNAY Selahattin Sulhi, **Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II)**, İstanbul, 1991.

ŞİĞVA Sinan, “Türkiye’de Yabancı Gerçek Kişilerin Taşınmaz Edinimi”, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, 25-27 Nisan 2019, Ankara, s. 1-6.

ŞİT Banu, “İstisnai Yoldan Vatandaşlığın Kazanılmasına İlişkin Genel Esaslar ve Son Değişiklikler Çerçevesinde Türk Vatandaşlığının İstisnai Yoldan Kazanılması”, **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, 7(1), 2017, s. 169-198.

ÜÇÜNCÜ, Sezen, “6302 Sayılı Kanun’un Yürürlüğe Girmesinden Sonra Yabancı Uyruklu Gerçek Kişilerin Satın Alma Yolu ile Türkiye’de Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi”, **Public and Private International Law Bulletin**, Volume: 34, Issue: 2, s. 89-152.

YARAR Güven, **Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri**, İstanbul, 2018.

YILMAZ, Alper Çağrı, “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, **Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 17, 2013, S. 1-2, s. 1095-1126.

www.tkgm.gov.tr

