

## TAŞINMAZ SATIN ALINMASIYLA TÜRK VATANDAŞLIĞININ İSTİSNAİ YOLDAN KAZANILMASINDA DEĞERLEME RAPORU VE UYGUNLUK BELGESİ ALINMASI OBTAINING VALUATION REPORT AND CERTIFICATE OF CONFORMITY IN EXCEPTIONAL ACQUISITION OF TURKISH CITIZENSHIP THROUGH PURCHASE OF IMMOVABLE PROPERTY

Ahmet DÜLGER \*  

### Makale Bilgi

Gönderi: 13/12/2024  
Kabul : 28/04/2025

### Anahtar Kelimeler

*Türk vatandaşlığı,  
Taşınmaz, istisnai,  
Değerleme raporu,  
Uygunluk belgesi.*

### Article Info

Received: 13/12/2024  
Accepted: 28/04/2025

### Keywords

*Turkish citizenship,  
Immovable property,  
Exceptional  
acquisition,  
Valuation report,  
Certificate of  
conformity.*

### Özet

Bu makalede taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılması imkânının yerindeki taşınmaz değerlendirme raporu ile uygunluk belgesi (taşınmaz yatırımı tespit belgesi) göz önüne alınarak incelenmiştir. Türk vatandaşlığının milli güvenlik ve kamu düzeni açısından engel bulunmaması koşuluyla istisnai yoldan kazanımı mümkündür. Bu yöntem, genellikle yatırım yoluyla vatandaşlık olarak adlandırılmaktadır ve Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen yatırım türü ve tutarına bağlıdır. Buna ilişkin detayların düzenlendiği TVK Yönetmeliği'nin 20(2)(b) maddesine göre, en az 400.000 Amerikan doları değerindeki bağımsız bölüm niteliğindeki veya üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazın satın alınması gereklidir. Bağımsız bölüm niteliğindeki taşınmazın üzerinde kat mülkiyeti veya irtifakı kurulmuş olması aranan şartlardandır. Yine aynı şartlardaki bir bağımsız bölümün taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi halinde de bu şart gerçekleşmiş sayılır. Ayrıca, taşınmazın tapu kaydına üç yıl süreyle devredilemeyeceği yönünde taahhüt verilmesi şarttır. Belirlenen parasal sınırın altındaki taşınmazların başvuruya imkân tanınamaması nedeniyle yetkilendirilmiş değerlendirme şirketi, taşınmazın piyasa değerini, büyüklüğünü, üzerindeki takyidatları ve imar durumunu değerlendirerek taşınmazın güncel piyasa değerine yönelik değerlendirme raporu hazırlar. Tapu müdürlükleri, taşınmaz yatırımı tespit belgesi düzenleyerek ilgili şartların sağlandığını doğrular ve belgenin bir örneğini başvuru sahibine ve ilgili kurumlara gönderir. Bu şekilde Türk vatandaşlığının kazanılması imkânı ülkeye sermaye girişinin teşvik edilmesi bakımından makul olmakla birlikte mevzuatta getirilen parasal sınırın daha yüksek olması bu amaca daha çok hizmet edecektir.

### Abstract

The appropriateness of the possibility to acquire Turkish citizenship exceptionally through the acquisition of immovable property is examined by considering the immovable valuation report and certificate of conformity. Turkish citizenship can be acquired through an exceptional way, provided that there is no obstacle in terms of national security and public order. This method is commonly referred to as citizenship by investment and is dependent on the type and amount of investment determined by the President of the Republic of Türkiye. According to the Regulation on Turkish Citizenship Law, the purchase of an immovable property in the form of an independent section or a plot of land with a building on it with a value of at least USD 400,000 is required. It is one of the conditions that a condominium ownership or easement must be established on the immovable as an independent section. This condition is also deemed to be fulfilled if an independent section with the same conditions is subject to an immovable sale promise agreement. In addition, the title deed of the immovable must include a commitment that it cannot be transferred for three years. The authorized valuation company prepares a valuation report for the current market value of the immovable by evaluating the market value, size, encumbrances and zoning status of the immovable. Land registry offices verify that the relevant conditions are met by issuing an immovable investment determination certificate and send a copy of the document to the applicant and relevant institutions. While the possibility of acquiring Turkish citizenship in this way is reasonable in terms of encouraging capital inflow into the country, a higher monetary limit in the legislation would serve this purpose better.

\* Dr. Öğr. Üyesi İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Milletlerarası Özel Hukuk Anabilim Dalı.

**Atf Şekli | Cite As:** DÜLGER, Ahmet, "Taşınmaz Satın Alınmasıyla Türk Vatandaşlığının İstisnai Yoldan Kazanılmasında Değerleme Raporu Ve Uygunluk Belgesi Alınması", İnÜHFD, 16(1), 2025, s.167-180. **İntihal | Plagiarism:** Bu çalışma intihal programında kontrol edilmiş ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been controlled via plagiarism software and reviewed by at least two blind referees.

### EXTENDED SUMMARY

Acquisition of citizenship by the decision of the competent authority, which is one of the cases of acquisition of Turkish citizenship, allows foreigners to acquire Turkish citizenship in various ways, including the general (ordinary) way, through marriage, exceptional way and by re-acquisition. These ways are regulated in the articles starting from the Article 10 of the Turkish Citizenship Law No. 5901 (TCL). The first way through which Turkish citizenship can be acquired by the decision of the competent authority is the general acquisition way, the conditions of which are regulated in Article 11 of TCL. Various conditions, including the applicant's capacity, length of residence and intention to settle in Türkiye, and ability to speak Turkish, are set out in this article. In addition, the negative condition is that there must be no obstacle in terms of national security and public order.

The exceptional (extraordinary) acquisition of Turkish citizenship by the decision of the competent authority is regulated under Article 12 of TCL. The conditions for the acquisition of Turkish citizenship through the general way are not sought for foreigners who apply for this way. According to this exceptional way, four categories of foreigners may acquire Turkish citizenship by Presidential decree, provided that they do not constitute an obstacle in terms of national security and public order. These categories are (a) persons who bring industrial facilities to Türkiye or who have rendered or are expected to render extraordinary services in scientific, technological, economic, social, sportive, cultural or artistic fields, (b) foreigners who have obtained a residence permit pursuant to Article 31(1)(j) of the Law on Foreigners and International Protection No. 6458 (LFIP) and foreigners who hold a Turquoise Card, their foreign spouses, applicants' and their spouses' minor or dependent foreign children, (c) persons deemed necessary to naturalize, and (d) persons accepted as immigrants.

Article 31(1)(j) of the LFIP, which is one of these categories, stipulates that short-term residence permits may be granted to persons who will make investments in Türkiye within the scope and amount to be determined by the President. As per Article 20(2)(b) of the Regulation on the Implementation of the Turkish Citizenship Law (TCL Regulation), the scope and amount referred to is, in summary, the purchase of real estate worth USD 400,000 or the promise to sell real estate worth USD 400,000.

The possibility of acquiring Turkish citizenship through the purchase of immovable property and the amount of monetary limits required for this purpose have been criticized. Some of these criticisms state that such an opportunity should not exist. In addition, it is also stated that although it is regulated to make an important decision such as naturalization in this way, the fact that no objective conditions are stipulated is not appropriate since the administration has a very wide discretionary power. With similar concerns, it can also be criticized that the monetary limit should be higher.

In addition to these criticisms, it should be taken into consideration that many countries in the world allow the acquisition of citizenship through similar practices. The mere existence of this practice in other countries does not make it legitimate or necessary to acquire Turkish citizenship through the purchase of real estate. The existence of these examples can only be used to explain that the practice in question for Türkiye is not unique and has been introduced for similar purposes as in other countries. The possibility of acquiring citizenship in this way is important and necessary in terms of encouraging investors to bring capital, employment or any other material value to the country. In our opinion, what should be noted here is that the monetary limit for the purchase of real estate in Türkiye is quite low. It would be more meaningful to accept the minimum amount of USD 1,000,000 as in the first version of the legislation as the minimum amount in order to ensure the material value to be brought to the country.

Another criticism is that people who do not even come to Türkiye and have no ties to the country can acquire citizenship in this way. While it is technically true that there is no residence requirement, this does not lead to the conclusion that exceptional acquisition of citizenship through the purchase of immovable property is a faulty practice. The grounds for these criticisms can be eliminated through legal possibilities such as the determination that the conditions for naturalization do not exist or the annulment of the decision, as well as the imposition of civil, criminal or administrative sanctions for acts incompatible with loyalty to the homeland.

The exceptional acquisition of Turkish citizenship through the purchase of immovable property is the main issue evaluated in our article. Considering that the conditions are fewer and subjective compared to the general acquisition of citizenship, the question of whether there are measures to ensure objectivity and prevent arbitrariness is taken into consideration in the examination of this issue. In this respect, the real estate appraisal report obtained within the scope of determining the value of the immovable property for the implementation of Article 20(2)(b) of the TCL Regulation and the immovable investment determination certificate (certificate of conformity), which demonstrates that the necessary conditions are met, were evaluated. In order to make these assessments, firstly, the conditions for the exceptional acquisition of Turkish citizenship through the purchase of immovable property within the framework of the legislation summarized above have been examined. Subsequently, how the real estate will be valued and the evaluation criteria for determining the existence of the conditions for the acquisition of citizenship are examined.

## I. GİRİŞ

Yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimi, 2644 sayılı Tapu Kanununun<sup>1</sup> 35. maddesinde düzenlenmiştir. 2012 yılında yapılan değişiklikten önce karşılıklılık şartı bulunan bu düzenleme uyarınca artık, karşılıklılık şartı aranmadan, Cumhurbaşkanınca belirlenen ülke vatandaşları tarafından Türkiye’de taşınmaz edinimi mümkündür. Böylece yabancı gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinmesi kolaylaştırılarak bu yöntemle vatandaşlık da kazanabilmelerinin önündeki bir engel ortadan kaldırılmıştır. Buna karşılık, yabancıların Türkiye genelinde edinebileceği taşınmazların toplam yüzölçümünün en fazla 30 hektar olması ve askeri yasak bölgeler ve özel güvenlik bölgeleri gibi hassas alanlarda taşınmaz satın alamamaları şeklindeki engeller hala geçerlidir.

Bu genel prensipler çerçevesinde Türk vatandaşlığının sonradan kazanılması hallerinden olan yetkili makam kararı ile kazanım, yabancıların genel (olağan) yoldan, evlenme yoluyla, istisnai olarak ve yeniden kazanım olmak üzere çeşitli yollarla Türk vatandaşlığının kazanılabilmesine imkân tanımaktadır. Bu yollar 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu<sup>2</sup> (TVK) madde 10 ve devamında düzenlenmiştir. Yetkili makam kararı ile Türk vatandaşlığının kazanılmasının mümkün olduğu ilk yol TVK madde 11’de şartları düzenlenen genel kazanım yoludur. Başvuru sahibinin ehliyeti, Türkiye’de ikamet süresi, Türkiye’de yerleşme niyeti, Türkçe konuşabilmesi dahil birçok olumlu şart olarak bulunması gerekenler bu maddede düzenlenmiştir. Ayrıca, millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir hali bulunmaması da olumsuz şart olarak yer almaktadır<sup>3</sup>.

Yetkili makam kararı ile Türk vatandaşlığının kazanılmasına imkân tanıyan istisnai<sup>4</sup> (olağanüstü) kazanım ise TVK madde 12’de düzenlenmiştir. Bu yolun doktrinde anıldığı diğer isimler ise olağanüstü,<sup>5</sup> ayrıksı<sup>6</sup> ve fevkalade<sup>7</sup> telsiktir<sup>8</sup>. Genel yolla Türk vatandaşlığının kazanılmasındaki şartlar bu yola başvuran yabancılar bakımından aranmamaktadır. Bu istisnai yola göre millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir hali bulunmama şartıyla Cumhurbaşkanı kararı ile dört kategoride belirtilen yabancılar Türk vatandaşlığını kazanabilir<sup>9</sup>. Bu kategoriler (a) Türkiye’ye sanayi tesisleri getiren veya bilimsel, teknolojik, ekonomik, sosyal, sportif, kültürel, sanatsal alanlarda olağanüstü hizmeti geçen ya da geçeceği düşünülen kişiler, (b) 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu<sup>10</sup> (YUKK) madde 31(1)(j) uyarınca ikamet izni alanlar ile Turkuaz Kart sahibi yabancılar ve bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu, (c) vatandaşlığa alınması zaruri görülen kişiler ve (d) göçmen olarak kabul edilen kişilerdir.

Bu kategorilerden biri olan YUKK madde 31(1)(j)’de Cumhurbaşkanınca belirlenecek kapsam ve tutarda Türkiye’de yatırım yapacak kişilere kısa dönem ikamet izni verilebileceği düzenlenmiştir. Referans verilen kapsam ve tutarın ne olduğu ise Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik<sup>11</sup> (TVK Yönetmeliği) madde 20(2)(b) uyarınca, özet olarak, 400.000 Amerikan Doları değerinde taşınmazın satın alınması veya bu değerde taşınmazın satışının vaat edilmesi olarak belirlenmiştir.

Taşınmaz satın alınması yoluyla Türk vatandaşlığının kazanımı imkânının olması ile bunun için gerekli parasal sınırların miktarı eleştirilmektedir<sup>12</sup>. Bu eleştirilerden bazılarında böyle bir imkânın olmaması gerektiği belirtilmektedir<sup>13</sup>. Ayrıca, bu yolla vatandaşlığa alınma gibi önemli bir karar verilmesi

<sup>1</sup> RG: 29.12.1934, 2892.

<sup>2</sup> RG: 12.06.2009, 27256.

<sup>3</sup> GÜNGÖR, Gülin: Tabiiyet Hukuku, 11. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2023, s.89-90; ERDEM, Bahadır: Türk Vatandaşlık Hukuku, 9. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022, s.116-118; DOĞAN, Vahit/YILMAZ, Alper Çağrı/İZMİRLİ, Lale Ayhan: Türk Vatandaşlık Hukuku, 19. Baskı, Rehber Yayıncılık, Ankara 2023, s.59-60; TURAN, Turgut/TANRIBİLİR, Feriha Bilge: Vatandaşlık Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s.62; İRGE ERDOĞAN, Burcu: “According to the Turkish Citizenship Law No. 5901 Evaluation of The Polygamy Problem in Acquiring Turkish Citizenship Through Investment with the Recent Decision of the 2nd Civil Chamber of the Supreme Court of Verdict Dated 04.26.2022”, Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 7(1), 2024, s.227; ERKAN, Mustafa: “Türk Vatandaşlığının Sonradan Kazanılmasında Millî Güvenlik ve Kamu Düzeni Kavramlarının İncelenmesi”, in Doğan, Vahit/Yılmaz, Alper Çağrı/İzmirli, Lale Ayhan (ed.) Milletlerarası Özel Hukukta Güncel Meseleler, Savaş Kitabevi, Ankara 2019, s.24; KAYALI, Didem: “Etkili Vatandaşlık İlkesi ile Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Programları Üzerine Bazı Düşünceler”, Public and Private International Law Bulletin, 43(1), 2023, s.121.

<sup>4</sup> ŞİT KÖŞGEROĞLU, Banu: “İstisnai Yoldan Vatandaşlığın Kazanılmasına İlişkin Genel Esaslar ve Son Değişiklikler Çerçevesinde Türk Vatandaşlığının İstisnai Yoldan Kazanılması”, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 7(1), 2017, 169; BARAN ÇELİK, Neşe: “Güncel Gelişmeler Işığında Türk Vatandaşlığının İstisnai Haller Kapsamında Kazanılması”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 130, 2017, s.357; KAYALI, s.121.

<sup>5</sup> AYBAY, Rona/ÖZBEK, Nimet/ERSEN PERÇİN, Gizem: Vatandaşlık Hukuku, Siyasal Kitabevi, Ankara 2019, s.123; KAYALI, s.119.

<sup>6</sup> AYBAY/ÖZBEK/ERSEN PERÇİN, s.123.

<sup>7</sup> BERKİ, Osman Fazıl: Devletler Hususi Hukuku, Cilt: I “Taabiyet ve Yabancılar Hukuku”, 6. Baskı, Güzel Sanatlar Matbaası, İstanbul 1966, s.69; GÖGER, Erdoğan: Türk Tabiiyet Hukuku, 4. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara 1979, s.67; NOMER, Ergin: Türk Vatandaşlık Hukuku, 30. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022, s.73; KAYALI, s.121.

<sup>8</sup> ŞİT KÖŞGEROĞLU, s.171; KAYALI, s.119, 121; GÖLCÜKLÜ, İlyas: “Güncel Gelişmeler Işığında Yatırım Yoluyla Türk Vatandaşlığının Kazanılması: Problemler ve Çözüm Önerileri”, Public and Private International Law, 40(1), 2020, s.130.

<sup>9</sup> TOKSOY, Gökçen Elif: Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Kazanılması: Problemler ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi Ekonomi ve Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2023, s.21; GÜNGÖR, s.105; DOĞAN/YILMAZ/İZMİRLİ, s.74-75; ERDEM, s.138-142; TURAN/TANRIBİLİR, s.86; GÖLCÜKLÜ, s.131.

<sup>10</sup> RG: 11/4/2013, 28615.

<sup>11</sup> RG: 06.04.2010, 27544.

<sup>12</sup> Genel olarak yatırım yapılmasıyla vatandaşlık kazanılması konusunda doktrinde yer alan birçok görüşün değerlendirmesi için bkz. ÖZTÜRK, Necla: Yatırım Yoluyla İkamet Etme ve Vatandaşlık Kazanma, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2022, s.60 vd.

<sup>13</sup> NOMER, s.92; KAYA, Talat: “Dünyadaki Örnekler Işığında Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Uygulanmasına Eleştirel Bir Bakış”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 12(1), 2021, s.125-126; GÖLCÜKLÜ, s.138; Necla Öztürk, Yatırım Yoluyla İkamet

düzenlenmesine rağmen objektif hiçbir şartın öngörülmemiş olmasının idarenin çok geniş takdir yetkisine sahip olması nedeniyle yerinde olmadığı da ifade edilmektedir<sup>14</sup>. Benzer endişelerle, parasal sınırın daha fazla olması gerektiği eleştirisi de yapılabilir<sup>15</sup>.

Bu eleştirilerin yanında dünyada birçok ülkede buna benzer uygulamalar yoluyla vatandaşlık kazanımına imkân tanındığı da göz önüne alınmalıdır<sup>16</sup>. Yalnızca başka ülkelerde de bu uygulamanın olması Türk vatandaşlığının taşınmaz satın alınması yoluyla kazanılması imkânını meşru veya gerekli kılmamaktadır. Bu örneklerin varlığı yalnızca Türkiye açısından söz konusu uygulamanın münferit olmadığı ve başka ülkelerdekiyle benzer amaçlarla getirildiğini açıklamak için kullanılabilir. Bu şekilde vatandaşlık kazanımı imkânının olması yatırımcıların ülkeye sermaye, istihdam veya herhangi bir şekilde maddi değer getirmesinin teşvik edilmesi bakımından önemli ve gereklidir<sup>17</sup>. Kanaatimizce burada dikkat edilmesi gereken Türkiye açısından taşınmaz satın alınmasında şart koşulan parasal sınırın oldukça düşük olmasıdır. Mevzuatın ilk halindeki<sup>18</sup> 1.000.000 Amerikan Doları sınırının en az miktar olarak kabulü ülkeye getirilmek istenen maddi değerın sağlanması bakımından daha anlamlı olacaktır.

Bir başka eleştiri ise Türkiye'ye dahi gelmeyen, ülke ile hiçbir bağılılığı bulunmayan kişilerin bu yolla vatandaşlık kazanılması hakkındadır<sup>19</sup>. Teknik olarak ikamet şartı bulunmadığı doğru olmakla birlikte bu durum taşınmaz satın alınması yoluyla istisnai vatandaşlık kazanımının hatalı bir uygulama olduğu sonucunu doğurmaz. Zira Türkiye'ye gelmeden vatandaşlık alması nedeniyle ülkeye yeterince irtibatı bulunmaması nedeniyle vatandaşlığa alınma şartlarını sağlamayan kişilerin elinden bu imkânın çeşitli araçlarla alınması mümkündür. Mesela, vatandaşlığa alınma şartlarının bulunmadığının tespiti veya kararın iptali gibi hukuki imkânlar ile vatana bağlılıkla bağdaşmayan eylemler nedeniyle hukuki, cezai veya idari yaptırımların uygulanması yoluyla bu eleştirilerin gerekçeleri bertaraf edilebilir.

Taşınmazın satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılması makalemizde değerlendirilen temel konudur. Genel yoldan vatandaşlık kazanımına göre şartların daha az ve subjektif olduğu göz önüne alındığında objektifliğin sağlanması ve keyfiliğin önlenmesine yönelik tedbirler olup olmadığı sorusu bu konunun incelenmesinde göz önüne alınmıştır. Bu bakımdan, TVK Yönetmeliği madde 20(2)(b)'nin uygulanmasına yönelik olarak taşınmazın değerinin belirlenmesi kapsamında alınan gayrimenkul değerlendirme raporu ile gerekli şartların sağlanmış olduğunu ortaya koyan taşınmaz yatırımı tespit belgesi (uygunluk belgesi) değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmelerin yapılabilmesi için öncelikle yukarıda özet olarak belirtilen mevzuat çerçevesinde taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanımının şartları incelenmiştir. Bunun akabinde, taşınmazın değerlemesinin nasıl yapılacağı ile vatandaşlık kazanımına yönelik şartların varlığının tespitine yönelik değerlendirme kriterleri incelenmiştir.

## II. TAŞINMAZ SATIN ALINMASIYLA İSTİSNAİ YOLDAN VATANDAŞLIK KAZANIMININ ŞARTLARI

### A. Mevzuatın Değerlendirilmesi

“Türk vatandaşlığının kazanılmasında istisnai haller” başlığını taşıyan TVK madde 12 taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanımını düzenleyen temel hükümdür<sup>20</sup>. Bu nedenle ilk

Etme ve Vatandaşlık Kazanma (1st edn, On İki Levha Yayıncılık 2022), s.58-59; ŞİT KÖŞGEROĞLU, s.193; KAYALI, s.133-143; SHACHAR, Ayelet: “Dangerous Liaisons: Money and Citizenship, Should Citizenship be for Sale?”, s.6-7, [http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/29318/RSCAS\\_2014\\_01.pdf?sequence=1](http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/29318/RSCAS_2014_01.pdf?sequence=1), (Erişim: 10.12.2024); BARAN ÇELİK, s.363.

<sup>14</sup> TANRIBİLİR, Feriha Bilge: “Türk Vatandaşlığı Kanunu Tasarısının Vatandaşlığın Kazanılmasına İlişkin Hükümleri”, TBB Dergisi, 75, 2008, s.40 vd. ŞİT KÖŞGEROĞLU, s.184. Ayrıca bkz. TIRYAKIOĞLU, Bilgin: “Türk Vatandaşlığı Kanunu Tasarısına Göre Vatandaşlığın Yetkili Makam Kararıyla Kazanılması”, in Doğan, Vahit/Tanrıbilir, Feriha Bilge/Şit, Banu (ed.), Türk Vatandaşlığı Kanunu Tasarısı Sempozyumu, Ankara 2008, s.82; BARAN ÇELİK, s.366-367.

<sup>15</sup> Aynı yönde bkz. ÖZTÜRK, s.195.

<sup>16</sup> ŞİT KÖŞGEROĞLU, s.179; KALIN, Christian H.: *IusDoni in International Law and EU Law*, Leiden, 2019, s.46; İRGE ERDOĞAN, s.227; GÖLCÜKLÜ, s.137; KAYALI, s.109, 124, 123; SOLIMANO, Andrés: “Investment Migration, Economic Development and the UN Sustainable Development Goals”, <https://investmentmigration.org/wp-content/uploads/2020/10/IMC-Report-Investment-Migration-Economic-Development-and-the-UN-Sustainable-Development-Goals-EBOOK.pdf>, (Erişim: 10.12.2024); TAŞASOCA, Ana: “Citizenship for Sale – Neomedieval, not Just Neoliberal?”, *European Journal of Sociology*, 57(1), 2016, 169; ÖZBEK, Nimet: “Comparative Study on Citizenship By Investment: Example of Turkey”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11(2), 2021, s.8; DZANKIC, Jelena: “The Pros and Cons of Ius Pecuniae: Investor Citizenship in Comparative Perspective”, RSCAS Working Papers, No. 2012/14, European University Institute, [http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/21476/RSCAS\\_2012\\_14.pdf](http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/21476/RSCAS_2012_14.pdf); BARAN ÇELİK, s.366.

<sup>17</sup> ELÇİ, Fidan: “Türk Vatandaşlığının Taşınmaz Edinimi Yoluyla Kazanılmasının Sayısal Veriler Çerçevesinde Analizi”, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Ankara 2020, s.26

<sup>18</sup> TVK Yönetmeliğinin 2010 yılında yayınlanan halinde taşınmaz satın alınmasıyla vatandaşlığın istisnai yoldan kazanımına dair herhangi bir düzenleme bulunmamaktayken 12.01.2017 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikte en az 1.000.000 Amerikan Doları tutarındaki taşınmazın satın alınmasıyla bu imkân getirilmiştir. Daha sonra 19.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikte bu miktar 250.000 Amerikan Doları olarak düzenlenmiştir. Maddenin güncel hali ise 13.05.2022 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikte 400.000 Amerikan Doları olarak düzenlenmiştir.

<sup>19</sup> TÜRE, Nazlı: “Yatırım Yoluyla İkamet ve Vatandaşlık”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 11(39), 2019, s.104; ÖZTÜRK, s.191.

<sup>20</sup> Maddenin tamamı şu şekildedir: “(1) Millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir hali bulunmamak şartıyla Cumhurbaşkanı kararı ile aşağıda belirtilen yabancılar Türk vatandaşlığını kazanabilirler.

a) Türkiye'ye sanayi tesisleri veya bilimsel, teknolojik, ekonomik, sosyal, sportif, kültürel, sanatsal alanlarda olağanüstü hizmeti geçen ya da geçeceği düşünülen ve ilgili bakanlıklarca haklarında gerekçeli teklifte bulunulan kişiler.

b) (Ek: 28/7/2016-6735/27 md.) 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 çocuğu.

olarak bu maddenin incelenmesi gerekir. Zira bu konudaki diğer mevzuat hükümleri bu maddeden temel olarak uygulama alanı bulmaktadır.

Maddenin 1. fıkrasının (b) bendi YUKK madde 31(1)(j) uyarınca ikamet izni alanlar ile Turkuaz Kart sahibi yabancıların istisnai yoldan vatandaşlık kazanabilecek kişiler olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca, bu kişilerin yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu da başvuru sahibi yabancı ile birlikte Türk vatandaşlığını kazanacaktır. Maddenin 1. fıkrasına göre bu kişilerin millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir hali bulunmaması gerekir. Böyle bir engel hali bulunmayan ve 1. fıkranın (b) bendinde sayılan kişilerden olan yabancı, Cumhurbaşkanı kararıyla Türk vatandaşlığını kazanabilir. Yetkili makamın takdir yetkisiyle<sup>21</sup> vatandaşlığın kazanılabileceği madde 10'da da ifade edilmiştir<sup>22</sup>. Temel olarak madde 10'da ifade edilen yetkili makamın takdir yetkisine bağlı olarak vatandaşlığa alınma kararı verebileceğine dair husus her bir vatandaşlığa alınma yolunda ilgili yetkili makamın belirtilmesiyle de açıklanmıştır. Taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının kazanılması bakımından da madde 12'deki düzenlemeyle, maddede sayılan şartların sağlanmasının Türk vatandaşlığının doğrudan kazanılmasına imkân sağlamadığı, Cumhurbaşkanının vatandaşlığa alım konusunda takdir yetkisine sahip olduğu vurgulanmaktadır<sup>23</sup>.

Makalemizin konusunu oluşturan kişi kategorisi, bu madde bakımından, YUKK madde 31(1)(j)<sup>24</sup> uyarınca ikamet izni alanlardır. “Kısa dönem ikamet izni” başlığını taşıyan bu hüküm uyarınca Cumhurbaşkanınca belirlenecek kapsam ve tutarda yatırım yapacaklar ile bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu kısa dönem ikamet izni alabilir. Hükümde bu bakımdan başvuru yabancıların Türkiye’de çalışmasının gerekli olmadığı da ifade edilmiştir.

Bu hüküm, Cumhurbaşkanınca belirlenecek yatırımın kapsamının ve tutarının ne olduğu sorusunu ortaya çıkarmaktadır. Bundan önce, yatırım kavramının ne olduğu ve buradaki yerinin sorgulanması gerekir. Zira istisnai yolla Türk vatandaşlığı kazanımı, doktrinde sıkça yatırım<sup>25</sup> yoluyla vatandaşlık kazanımı şeklinde ifade edilmesine rağmen TVK’da bu yolla vatandaşlık kazanımı bakımından bir yatırım veya yatırımcıdan bahsedilmemiştir. Buna karşılık, herhangi bir şekilde yatırım veya yatırımcı ifadesi kanuni olarak ilk defa YUKK madde 31(1)(j)’de yer almaktadır. Cumhurbaşkanınca belirlenecek kapsam ve tutarda yapılacak bir yatırıma referansta bulunmayla yetinen bu maddede veya YUKK’teki diğer maddelerde yatırım veya yatırımcıyla ilgili herhangi başka bir düzenleme yer almamaktadır.

Yatırım kavramının YUKK’tan sonra yer aldığı diğer yer ise TVK Yönetmeliği madde 20’dir. Bu maddenin 2. fıkrasının (b) bendi uyarınca en az 400.000 Amerikan Doları değerindeki kat mülkiyeti<sup>26</sup> veya kat irtifakı<sup>27</sup> kurulmuş bağımsız bölümün ya da üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazın tapu kayıtlarına

c) Vatandaşlığa alınması zaruri görülen kişiler.

d) Göçmen olarak kabul edilen kişiler.

(2) (Ek: 19/10/2017-7039/29 md.) Millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek hali bulunanların talepleri Bakanlıkça reddedilir.”

<sup>21</sup> Yetkili makamın vatandaşlığa alınma konusunda verdiği kararda hangi sınırlar dahilinde hareket ederek kararını verebileceği aşağıda III. Bölümün (D) başlığında incelenmiştir.

<sup>22</sup> ERDEM, s.121; ERKAN, Mustafa: “Türk Vatandaşlığı Kanununda 7039 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişikliklerin İncelenmesi”, Public and Private International Law Bulletin, 39 (2), 2019, PPIL, s.424; TÜYSÜZ, Cemre: “Türk Vatandaşlığının Sonradan Kazanılmasında İdarenin Takdir Yetkisi”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 13(1), 2022, s.54; ACUN MEKENGECİ, Merve: “Evllenme Yoluyla Türk Vatandaşlığının Kazanılmasında İdarenin Takdir Yetkisi”, Public and Private International Law Bulletin, 43(1), 2023, s.268.

<sup>23</sup> GÜNGÖR, s.108.

<sup>24</sup> Maddenin tamamı şu şekildedir: “(1) Aşağıda belirtilen yabancılara kısa dönem ikamet izni verilebilir:

a) Bilimsel araştırma amacıyla gelecekler

b) Türkiye’de taşınmaz malı bulunanlar

c) Ticari bağlantı veya iş kuracaklar

ç) Hizmet içi eğitim programlarına katılacaklar

d) Türkiye Cumhuriyeti’nin taraf olduğu anlaşmalar ya da öğrenci değişim programları çerçevesinde eğitim veya benzeri amaçlarla gelecekler

e) Turizm amaçlı kalacaklar

f) Kamu sağlığına tehdit olarak nitelendirilen hastalıklardan birini taşımamak kaydıyla tedavi göreceklere

g) Adli veya idari makamların talep veya kararına bağlı olarak Türkiye’de kalması gerekenler

ğ) Aile ikamet izninden kısa dönem ikamet iznine geçenler

h) Türkçe öğrenme kurslarına katılacaklar

ı) Kamu kurumları aracılığıyla Türkiye’de eğitim, araştırma, staj ve kurslara katılacaklar

i) Türkiye’de yükseköğrenimini tamamlayanlardan mezuniyet tarihinden itibaren altı ay içinde müracaat edenler

j) (Ek: 28/7/2016-6735/27 md.) Türkiye’de çalışmayan ancak Cumhurbaşkanınca belirlenecek kapsam ve tutarda yatırım yapacaklar ile bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu<sup>24</sup>

k) (Ek: 28/7/2016-6735/27 md.) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları

(2) (Değişik: 28/7/2016-6735/27 md.) Kısa dönem ikamet izni, birinci fıkranın (j) ve (k) bentleri hariç olmak üzere, her defasında en fazla ikişer yıllık sürelerle verilebilir.

(3) Birinci fıkranın (h) bendi kapsamında verilen ikamet izinleri en fazla iki defa verilebilir.

(4) Birinci fıkranın (i) bendi kapsamında verilen ikamet izinleri, bir defaya mahsus olmak üzere en fazla bir yıl süreli verilebilir.

(5) (Ek: 28/7/2016-6735/27 md.) Birinci fıkranın (j) ve (k) bentleri kapsamında verilen ikamet izinleri en fazla beşer yıllık sürelerle verilebilir.”

<sup>25</sup> DOĞAN/YILMAZ/İZMİRLİ, s.77; ÖZTÜRK, s.18; ERDEM, s.140-141; İRGE ERDOĞAN, s.225; TURAN/TANRIBİLİR, s.85.

<sup>26</sup> Kat mülkiyeti, inşa edilmesi tamamlanarak iskân belgesi temin edilmiş taşınmaz mal üzerinde kurulan mülkiyet hakkıdır. Bkz. OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, 22. Baskı, İstanbul 2020, s.692vd.

<sup>27</sup> Henüz inşaatı tamamlanmayan bir taşınmaz üzerinde ise ancak kat irtifakı kurulabilir. Bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.720 vd.

üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alınması durumunda Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılması mümkündür. Aynı nitelik ve değerdeki bağımsız bölümün üç yıl süreyle devir ve terkinin yapılmayacağı taahhüdü tapu siciline şerh edilmek şartıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılması da vatandaşlığın istisnai yolla kazanılmasına imkân tanımaktadır<sup>28</sup>.

Bu maddede yatırım kavramının yer almamasının yanında taşınmazın satın alınmasının yatırım olduğuna dair bir ifade de bulunmamaktadır. Buna karşılık, aynı maddenin 8. ve 9. fıkralarında<sup>29</sup> taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılmasının düzenlendiği 2. fıkranın yatırım türlerini ve bunların kapsamı ile tutarlarını düzenlediği açıkça ifade edilmiştir. Bu sayede maddenin 2. fıkrasında belirtilen işlem türleri ile miktarların yatırım olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır.

Mevzuatın bu şekilde çeşitli işlemleri yatırım olarak tanımlamasına rağmen bunun yalnızca vatandaşlık işlemleri ile sınırlı manada bir yatırım olduğunun kabulü gerekir. Bir başka deyişle, yabancı tarafından vatandaşlık kazanılması amacıyla taşınmaz satın alınması 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu<sup>30</sup>, Türkiye'nin taraf olduğu ikili ve çok taraflı uluslararası yatırım anlaşmaları ile Yatırım Uyuşmazlıklarının Çözümü için Uluslararası Merkez (ICSID) Konvansiyonu<sup>31</sup> dahil çeşitli mevzuat çerçevesinde gerçek ve teknik anlamda bir yatırım değildir<sup>32</sup>. Bu nedenle, söz konusu yatırımın yalnızca vatandaşlık kazanımı ve ilgili mevzuat çerçevesinde geçerli bir kavramı ifade ettiğini unutmamak gerekir.

Yatırımın TVK Yönetmeliğinde tanımlanması başka bir hususu daha ortaya çıkarmaktadır. YUKK madde 31(1)(j)'de Türk vatandaşlığı kazanımına imkân sağlayan yatırımın kapsamı ve tutarının Cumhurbaşkanınca belirleneceği belirtilmiştir. Bu durumda ayrı bir Cumhurbaşkanı kararıyla mı söz konusu belirlemenin yapılması gerektiği yoksa YUKK veya TVK içerisinde ya da bunların uygulama yönetmeliklerinde mi düzenlemenin yapılması gerektiği soruları akla gelmektedir. YUKK madde 31(1)(j)'de "Cumhurbaşkanınca belirlenecek kapsam ve tutarda yatırım" ifadesiyle söz konusu belirlemenin müstakil bir Cumhurbaşkanı kararıyla yapılacağı izlenimi ortaya çıkmaktadır. Buna karşılık, söz konusu belirleme TVK Yönetmeliği madde 20(2)'ye eklenen ve değiştirilen bentlerle yapılmıştır. Bu ekleme ve değişiklikler Cumhurbaşkanı Kararlarıyla yapılmıştır. Nihayetinde YUKK'ta ifade edildiği üzere Cumhurbaşkanınca belirlemenin yapılması söz konusudur. Ancak TVK madde 12(1)(b)'den YUKK madde 31(1)(j)'ye yapılan referans sonrasında Cumhurbaşkanının hangi düzenlemeyle belirlemeyi yapacağı karmaşası ortaya çıkmıştır. Cumhurbaşkanı kararına atıf yapan YUKK kapsamındaki düzenlemelerle değil TVK Yönetmeliğiyle bu belirlemenin yapılması da mevzuatın karmaşıklığını artırmıştır. Bu konudaki bir görüş ise TVK Yönetmeliği madde 20(2)(b)'deki düzenlemenin TVK madde 12(1)(b)'ye ek şartlar getiremeyeceği yönündedir<sup>33</sup>. Zira TVK Yönetmeliği ile vatandaşlık kazanımına yönelik ek şartların getirilmesi kanunilik ilkesine aykırıdır<sup>34</sup>. Bu şartlar ancak idarenin vatandaşlık başvurusunu değerlendirme sürecindeki takdir yetkisinin değerlendirilmesinde göz önüne alınabilir. Bu eleştirinin tamamen kabulü anlamına gelmemekle birlikte TVK Yönetmeliğindeki şartlar TVK ve YUKK'tan dayanak alması nedeniyle geçerlidir. Kanun yapım tekniği açısından karışık olan bu yöntem geçerli olmakla birlikte tüm düzenlemelerin TVK'da yapılması veya müstakil bir Cumhurbaşkanı kararıyla konunun düzenlenmesi tercih edilebilirdi.

Yatırım kavramının ve bunun için gerekli belirlemelere dair hususların çözülmesi akabinde taşınmazın satın alınması yoluyla vatandaşlık kazanımı için gerekli şartları ve usulü detaylı olarak düzenleyen diğer mevzuat hükümlerinin bulunduğunu da ifade etmek gerekir. Taşınmaz satın alınmasıyla istisnai yoldan vatandaşlık kazanımının şartlarının yerine getirilmiş olduğu TVK Yönetmeliği madde 20(2)(b) uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca (Bakanlık) tespit edilir. Ayrıca, aynı maddenin 9. fıkrasında da yatırım şartlarının sağlanıp sağlanmadığını tespit eden kurum olarak Bakanlığa yetki verilmiştir.

Bu yetki çerçevesinde, tespiti yönelik hangi işlemlerin yapılması gerektiği ve uyulacak kuralların neler olduğu Bakanlık tarafından hazırlanan talimat ve genelgelerle düzenlenmiştir<sup>35</sup>. İlk olarak mülga genelgelerle<sup>36</sup> düzenlenen taşınmaz değerlendirme raporu alınması zorunluluğu güncel olarak 01.03.2024 tarihli 2024/2 sayılı genelgede yer almaktadır. Bu genelgede, satın alınan taşınmazın TVK Yönetmeliğindeki parasal sınırları karşılayıp karşılamadığının tespiti amacıyla alınan değerlendirme raporlarında standardın sağlanması ve farkların önlenmesi amacıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı iştiraki olan Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye (Gedaş) yetki verilmiş olup bu değerlemenin yapılmasına yönelik detaylar

<sup>28</sup> Makalemizde kavram kargaşası oluşturmamak ve anlatımı daha yalın kılmak amacıyla yalnızca taşınmazın satın alınması ifadesi kullanılacak olup bu ifadenin kullanıldığı yerlerde TVK Yönetmeliğindeki taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de anlam içerisinde dahil edilmektedir. Yalnızca birbirinden ayrılan özelliklerinin bulunması halinde taşınmaz satış vaadi ayrıca ifade edilecektir.

<sup>29</sup> TVK Yönetmeliği madde 20(8) ve 20(9)'un tamamı şu şekildedir: "(8) (Ek: R.G. 19/9/2018-30540 -CK-106/2 md.) İkinci fıkraya kapsamında yapılacak yatırım türleri arasında belirtilen süreyi tamamlamak amacıyla geçişkenlik mümkündür. (9) (Ek:RG-6/1/2022-31711-C.K-5072/1 md.) İkinci fıkrada belirtilen kapsam ve tutarda yatırım şartlarının sağlanıp sağlanmadığının tespitinde uygulanacak usul ve esaslar, tespiti yapan kurumca belirlenir."

<sup>30</sup> RG: 17.06.2003, 25141.

<sup>31</sup> ICSID Konvansiyonu Türkiye bakımından 02.04.1989'da yürürlüğe girmiş bir uluslararası anlaşmadır. Bkz. RG: 20.04.1988, 19791.

<sup>32</sup> Aynı yönde bkz. ŞİT KÖŞGEROĞLU, s.193.

<sup>33</sup> GÜNGÖR, s.118.

<sup>34</sup> TOKSOY, s.35.

<sup>35</sup> Bakanlık tarafından yayınlanan 10.12.2018 tarih ve 2018/14 (1793) sayılı genelge, 30.05.2019 tarihli ve 2019/5 (1799) sayılı genelge, 15.02.2019 tarihli ve 2019/1 (1795) sayılı genelge, 22/10/2020 tarih ve 2020/5 (1905) sayılı genelge ile 05.03.2024 tarihli ve 11967860 sayılı talimat ve 07.12.2021 tarihli ve 3292617 sayılı talimat yürürlükten kaldırılmıştır.

<sup>36</sup> Mülga 30.05.2019 tarihli ve 2019/5 (1799) sayılı genelge ve 15.02.2019 tarihli ve 2019/1 (1795) sayılı genelge.

da belirlenmiştir<sup>37</sup>. Ayrıca, değerlendirme raporlarına ilişkin usul ve esaslar 15.09.2021 tarih ve 2021/6 (1911) sayılı genelge ile belirlenerek değerlendirme raporlarına ilişkin tüm süreçlerin TADEBİS (Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi) üzerinden elektronik ortamda yürütüleceği de belirtilmiştir<sup>38</sup>. Son olarak, Bakanlık tarafından yayınlanan 13.06.2024 tarihli 2024/4 sayılı genelgede TVK Yönetmeliğine atıf yapılmış, “taşınmaz yatırımı yolu ile Türk vatandaşlığı kazanmak” ifadesi kullanılarak yatırım kavramına tekrar vurgu yapılmıştır. Ayrıca, taşınmazın TVK Yönetmeliğinde belirtilen parasal sınırlara uygun olarak alınmasına rağmen daha sonra yapılan değerlendirme incelemesinde bundan daha az bir miktara değer biçilmesi durumunda ne olacağı da bu genelgede düzenlenmiştir. Buna göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı Yabancı İşler Daire Başkanlığı tarafından hangi tutarın esas alınacağı belirlenecektir. Değerleme raporunda TVK Yönetmeliğinde belirtilen parasal sınırlardan daha az bir miktar tespit edilmiş olsa dahi Yabancı İşler Daire Başkanlığı güncelleme yaparak vatandaşlık başvurusuna uygun olduğu sonucuna varabilecektir. Bu genelge ekinde yer alan Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hakkında Kılavuz (Kılavuz) da taşınmaz satın alınması yoluyla vatandaşlık kazanımında tapu işlemlerinde uygulanacak usul ve esasları açıklamıştır.

## B. Taşınmazın Satın Alınması veya Satışının Vaat Edilmesi

Taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılabilmesi için öncelikle taşınmazın TVK Yönetmeliği madde 20(2)(b) uyarınca satın alınması veya taşınmaz satış vaadine konu edilmesi gerekir. Bunun için ilk yol en az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarı değerindeki kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölümün ya da üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazın satın alınmasıdır. Bu durumda taşınmazın tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi konulması bir zorunluluktur.

İkinci yol ise taşınmaz satın alınmadan yalnızca taşınmaz satış vaadine konu edilmesi yoluyla vatandaşlığın kazanılmasıdır. Buna göre, kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölüm olarak taşınmazın, en az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarı peşin olarak yatırılan noterde düzenlenmiş sözleşme ile satışının vaat edildiği durumda da istisnai yolla Türk vatandaşlığının kazanılması mümkündür. Bu durumda da taşınmazın tapu siciline üç yıl süreyle devir ve terkinin yapılmayacağı taahhüdü şerh edilmek zorundadır.

Satış vaadi yolunda da taşınmazın satışının esas olması nedeniyle Türk vatandaşlığının kazanılması ve korunması için taşınmazın satış işleminin gerçekleşmiş olması gerekir. Öyle ki, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı esnada taşınmazın peşin bedelinin ödendiğine dair uygun belgesiyle birlikte sunulması akabinde aşağıda yer alan vatandaşlık taahhüdü verilir. Aynı zamanda, taşınmazın siciline “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.” şeklinde belirtme yapılır. Ancak bu işlemlerden sonra vaat alacaklısı uygunluk belgesini alarak Türk vatandaşlığını kazanabilir. Taşınmazın satışının belirtilen sürede gerçekleşmemesi halinde tapudaki belirtilen taşınmazın devrine engel oluşturan şerhlerin kaldırılmayacağı Kılavuzda açıkça belirtilmiştir. Bu durumda taşınmazın vatandaşlığı almış olan kişiye devri yapılmadan taşınmaz üzerindeki şerhin kaldırılması söz konusu olmayacaktır. Sonuç itibarıyla, taşınmaz başka bir üçüncü kişiye devredilmişse veya mevzuata uygun olmayan bir satın alma durumu varsa uygunluk belgesi durumu yeniden değerlendirilerek kişinin vatandaşlık kazanımı etkilenebilecektir.

Taşınmaz satış veya satış vaadi işlemlerinde taşınmazı satın alan kişi hakkında da bazı niteliklerin bulunması gerekir. Buna göre taşınmazı satın alan kişinin Türk vatandaşlığına başvuru yapan kişi olması gerekir. Başvuru yapan kişinin eşi, çocuğu veya başvuran adına herhangi bir başka kişi tarafından taşınmaz edinilmesinin TVK Yönetmeliğinde aranan değer hesabında dikkate alınmayacağı Kılavuzda açıkça belirtilmiştir. Ayrıca başvuru yapan kişinin yöneticisi veya ortağı olduğu şirket tüzel kişiliği adına yapılan taşınmaz edinimleri de ilgili kişi adına yapılan Türk vatandaşlığı kazanım başvurusunda geçerli sayılmaz.

Taşınmazın satın alınmasında ‘vatandaşlık taahhüdü’ olarak isimlendirilen aşağıdaki ifadelerin tapudaki taşınmaz satışına ilişkin resmi senette yer alması gerektiği de Kılavuzda düzenlenmiştir:

“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. Uygulama kapsamında sunulacak bilgi ve belgelerin eksik, yanlış ya da yanıltıcı mahiyette olduğunun tespit edilmesi halinde; 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 31.maddesi ‘Türk vatandaşlığını kazanma kararı; ilgilinin yalan beyanı veya vatandaşlığı kazanmaya esas teşkil eden önemli hususları gizlemesi sonucunda vuku bulmuş ise kararı veren makam tarafından iptal edilir’ kapsamında işlem yapılacağını biliyorum.”

Bu taahhüdün resmi senette yer almasının yanında taşınmazın siciline ise “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” şeklinde ifadenin de eklenmesi gerekir.

<sup>37</sup> Ayrıca, GEDAŞ ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında bir protokol yapıldığı da burada belirtilmiştir.

<sup>38</sup> 22.11.2023 tarih ve 2023/6 sayılı genelge ile de değerlendirme raporlarında ortaya çıkması muhtemel maddi hataların ortadan kaldırılması ve değerlendirme raporlarının TAKBİS’e aktarılmadan önce kontrollerinin yapılması amacıyla düzenlemeler yapılmıştır.

Taşınmazı satan kişi bakımından da bazı şartlar Kılavuzda belirtilmiştir. Bunlardan ilki, taşınmazın Türk vatandaşı bir kişiden satın alınması şartıdır. İkinci şart olarak ise alıcı yabancıya Türk vatandaşı olan birinci derece akrabalarından yapılan satın almaların da vatandaşlık kazanımına imkân sağlamayacağı belirtilmiştir. Aynı şekilde, yabancıya kendisinin veya birinci derece akrabalarının ortağı ya da yöneticisi olan şirketlerin sahibi olduğu taşınmazlar da bu amaçla kullanılamaz. Hatta vatandaşlık başvurusu yapacak olan yabancıya kendisi veya birinci derece akrabaları tarafından sahip olunan bir taşınmazın bir Türk vatandaşına daha önceden devredilmiş olması halinde de vatandaşlık kazanımı için kullanılması yasaklanmıştır. Buna göre, taşınmazın bir yabancıya, alıcının Türk vatandaşı olan birinci derece akrabalarının, bunların veya yabancıya şirketlerinin adına tapu sicilinde kayıtlı olması veya daha önce yabancıdan veya birinci derece akrabalarından devredilmiş bir taşınmaz olması durumunda bu kişilerden satın alınan taşınmaza dair işlem Türk vatandaşlığı kazanım için kullanılamayacaktır.

Taşınmazı satan kişinin mavi kartlı, KKTC vatandaşı veya çoklu vatandaşlığa sahip olan Türk vatandaşı olması halinde de istisnai yolla vatandaşlık kazanımına başvurulamayacaktır. Bu kişilerin yabancı olarak kabul edilmeyeceği Kılavuzda açıkça ifade edilmiştir.

Bir taşınmazın yalnızca bir kez istisnai yolla vatandaşlık kazanımına konu edilebileceği de Kılavuzda belirtilmiştir. Buna uygun olarak, daha önce bir yabancıya vatandaşlık kazanımı için satın alınmış olan taşınmazın daha sonra başka bir yabancı tarafından satın alınması durumunda aynı taşınmazın satın alınmasıyla vatandaşlık kazanımı imkânından bir kez daha faydalanılamayacaktır. Bununla benzer bir başka yasak ise bir taşınmazın son üç yıl içinde bir yabancı veya taşınmaz edinimiyle istisnai yoldan vatandaşlık kazanan kişi tarafından bir Türk vatandaşı veya şirketine devredilmesi halinde de söz konusudur. Bu durumda da söz konusu taşınmazın satın alınması işlemi istisnai yoldan vatandaşlık kazanımı için kullanılamaz.

Satışa konu taşınmazın veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin sayısının kaç olabileceği de dikkate değer bir husustur. TVK Yönetmeliğinde taşınmazın veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kaç adet olabileceği veya kaç adet taşınmaz hakkında olabileceğiyle ilgili bir düzenleme bulunmamaktadır. Yalnızca taşınmazın değeriyle ilgili bir sınırlama getirilmiştir.

Bununla uyumlu olarak Kılavuzda satış yoluyla edinilecek taşınmaz sayısında herhangi bir sınırlama bulunmadığı, TVK Yönetmeliğinde belirtilen tutarın sağlanmasının esas olduğu belirtilmiştir. Böylece, söz konusu tutara erişilmesine yönelik istenilen sayıda taşınmazın edinilmesi veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi mümkündür. Bu çerçevede, birden fazla taşınmazın satın alınması yoluyla da TVK Yönetmeliğindeki parasal sınır sağlanabilir. Ayrıca, birden fazla taşınmazın konu edildiği bir taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle vatandaşlığın kazanılması da mümkündür. Buna karşılık, birden fazla satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak yapılan başvuruların TVK Yönetmeliğindeki şartı sağlamayacağı Kılavuzda belirtilmiştir.

Kılavuzda taşınmazın hisseli olarak ediniminin istisnai yoldan vatandaşlık kazanımına imkân vermediği belirtilmiştir. Dolayısıyla, bir taşınmazın paylı mülkiyet oluşacak şekilde birden fazla yabancı tarafından satın alınması durumunda vatandaşlık kazanılamayacaktır. Buna karşılık, birden fazla kişi adına kayıtlı bir taşınmazın tamamının yabancı bir kişi tarafından edinilmesi durumunda, diğer şartlar da gerçekleşmişse, vatandaşlık kazanılabilir.

### C. Taşınmazın Niteliği

Hangi niteliklere sahip taşınmazın satın alınmasının Türk vatandaşlığının istisnai yolla kazanılmasına imkân sağlayacağı TVK madde 12(1)(b) ve YUKK madde 31(1)(j)'de belirtilmemiştir. Bu konuda ilk düzenleme TVK Yönetmeliği madde 20(2)(b)'de yer almaktadır. Bu madde uyarınca, taşınmazın üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş olan bir taşınmaz veya üzerinde yapı bulunan bir arsa olması mümkündür. Bu düzenlemeye uygun olarak kabul edilebilecek taşınmazın niteliklerinin detayları ise Kılavuzda belirtilmiştir.

Buna göre, üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş bir bağımsız bölümün kabul edilebilmesi için, satın alınmaya konu olan taşınmazın 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu<sup>39</sup> kapsamında bağımsız bölüm olarak sicile işlenmiş olması gerekir. Kat mülkiyeti veya kat irtifakının henüz kurulmadığı durumlarda, bağımsız bölümlerin inşası devam ederken satın almaya konu taşınmazın niteliği uygun olmadığından vatandaşlık kazanımına imkân tanımaz. Aynı şekilde, tapuya taşınmaz olarak kaydedilebilen bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni haklar da yukarıda belirtilen taşınmaz niteliklerini haiz olmadığından bunlar hakkında taşınmaz satışı veya satış vaadi işlemleri gerçekleştirilmiş olsa dahi satın alan kişi bakımından Türk vatandaşlığı kazanımı işlemleri yürütülemez.

Arsa vasıflı taşınmazlarda ise taşınmazın arsa vasfıyla tescilli olması ve üzerinde yapı kullanma izin belgesini haiz mevzuata uygun kalıcı bir yapının varlığının belirlenmiş olması gerekmektedir. Bu nedenle, 2644 sayılı Tapu Kanunu<sup>40</sup> uyarınca üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmazın vatandaşlık kazanımına imkân sağlaması mümkün değildir. Aynı şekilde, tarımsal nitelikli arazilerin edinilmesi de vatandaşlık kazanımını sağlamaz.

Ayrıca, Kılavuzda devre mülk niteliğindeki taşınmazların da yukarıda sayılan taşınmaz niteliklerini sağlamadığı ifade edilmiştir. Buna göre devre mülk hakkına konu olan taşınmazların edinimi Türk vatandaşlığı kazanılmasına imkân sağlamaz.

<sup>39</sup> RG: 02.07.1965, 12038.

<sup>40</sup> RG: 29.12.1934, 2892.



Son olarak, TVK Yönetmeliği uyarınca yalnızca kat mülkiyeti veya kat irtifaki kurulmuş taşınmazların satış vaadi sözleşmesine konu edilebileceğine de dikkat edilmelidir. Yalnızca bu niteliklere sahip bağımsız bölümlerin taşınmaz satış vaadine konu edilerek istisnai yoldan vatandaşlık kazanımına imkân sağlaması söz konusudur. Buna karşılık, arsa vasıflı taşınmazların satış vaadi sözleşmesi yoluyla vatandaşlık kazanımında kullanılması mümkün değildir.

#### **D. Taşınmaz Satış Bedelinin Ödenmesi**

Taşınmazın hem satın alınması hem satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi durumlarında değerinin en az 400.000 Amerikan Doları olması gerektiği TVK Yönetmeliği madde 20(2)(b)'de düzenlenmiştir. Buna göre, üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifaki bulunan bağımsız bölüm veya arsa vasıflı taşınmazın edinim değerinin en az 400.000 Amerikan Doları olması gerekir<sup>41</sup>. Aynı şekilde, taşınmaz satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın değerinin de en az 400.000 Amerikan Doları olması zorunludur.

Bu parasal sınırlara hangi bedel veya ücret miktarlarına göre ulaşıp ulaşılmadığı konusunda tereddütler ortaya çıkmıştır. Zira taşınmaz satışının konu edildiği resmi senette beyan edilen satış bedeli, satış vaadinde belirlenen bedel, değerlendirme raporunda tespit edilen değer ve söz konusu ödemelerin transferinin gerçekleştirildiği bedel olmak üzere farklı işlem ve belgelerde farklı miktarlar ortaya çıkabilir. Kılavuz bu bedel veya ücretlerin her birindeki toplam bedelin en az 400.000 Amerikan Doları tutarını sağlaması gerektiğini belirtmiştir.

Taşınmaz satışının istisnai yoldan vatandaşlık kazanımına imkân tanınmasının amaçlarından birinin ülkeye döviz girişi sağlamak olduğu görüşü yanlış olmayacaktır. Buna uygun olarak 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı başka bir döviz para birimindeki satın alım bedelinin Merkez Bankasına satılmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Bunu gerçekleştirmek üzere alıcı yabancıların ilgili döviz tutarını Merkez Bankasına satılmak üzere bir bankaya satması gerekir. Banka tarafından düzenlenecek döviz alım belgesi banka tarafından Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) üzerinden ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir. Aynı şart satış vaadi sözleşmesi yapılması durumunda da geçerlidir. TVK Yönetmeliğinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bakımından da satış bedelinin peşin olarak yatırılması şartı önem arz etmektedir. Buna göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin bedelinin en geç satış vaadi sözleşmesi tarihinde ödenmiş olması gerekir. Buna uygun olarak satış vaadi sözleşmesi kapsamında bankaya satılan dövize yönelik döviz alım belgesinin sözleşme tarihinde düzenlenerek tapu müdürlüğüne gönderilmesi gerekir.

Bankaya yapılan bu döviz satımı ve karşılığında alınarak tapu müdürlüğüne gönderilen döviz alım belgesi önem arz etmektedir. Zira taşınmazın edinimine yönelik işlemler ve kayıtlar döviz alım belgesindeki tutara göre yapılacaktır. Taşınmazın edinimi bakımından düzenlenen resmi senet döviz alım belgesindeki döviz karşılığı Türk Lirası olarak hazırlanarak kayıt altına alınır. Son olarak, banka tarafından gönderilen satış bedeline ilişkin dekont da Tapu Müdürlüğüne gönderilir. Ancak bu dekont sunulduktan sonra taşınmazın sicilinde yabancı kişi adına kaydı yapılarak vatandaşlığa ilişkin devredilmeme beyanları Tapu Müdürlüğü tarafından işlenebilecektir.

### **III. TAŞINMAZIN DEĞERİNİN BELİRLENMESİ VE ŞARTLARIN SAĞLANDIĞININ TESPİTİ**

#### **A. Taşınmaz Değerleme Raporu**

Taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılmasında taşınmazın değerinin tespiti önem arz etmektedir. Taşınmazın en az 400.000 Amerikan Doları bedelle satın alınması istisnai yoldan vatandaşlığın kazanılması için şarttır. Her türlü muvazaanın ve taşınmazın gerçek değerinden daha fazla değerle satılarak Türk vatandaşlığı kazanımının engellenmesi de aynı şekilde önemlidir<sup>42</sup>. Zira taşınmaz satın alınmasıyla istisnai yoldan vatandaşlığın kazanılmasında, diğer vatandaşlık kazanım yollarının aksine, objektif şartlar yoktur<sup>43</sup>. Millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel bulunmaması gibi objektif olmayan bir şartın bulunduğu bu vatandaşlık kazanım yolunda objektifliğin sağlanması için taşınmazın değerinin tespiti keyfilik engellenmesinde bir araçtır.

Bu amaca uygun olarak, Bakanlık tarafından hazırlanan genelgelerle taşınmaz değerlendirme raporu alınması şartı getirilmiştir<sup>44</sup>. Böylece TVK Yönetmeliği ile aranan taşınmaz değerinin gerçekten sağlanmış olup olmadığı taşınmaz değerlendirme raporu ile tespit edilir. Bakanlığın 2024/2 sayılı genelgesinde taşınmaz değerlendirme raporunun hazırlanmasına yönelik hesap yöntemi, işlem aşamaları ve içeriğe ilişkin hususlar belirlenmiştir.

Bu genelgede değerlemenin taşınmazın “belirli bir tarihteki muhtemel değerinin sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat uyarınca belirlenen veya kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde para cinsinden bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesi” olduğu belirtilmiştir. Değerleme raporu ise “Uluslararası Değerleme Standartları başta olmak üzere, TDUB üyesi yetkili değerlendirme kuruluşunda görev alan değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanan, Sermaye Piyasası Kurulu ile TDUB ve TKGM tarafından yayımlanan düzenlemelere ve belirlenen normlara uygun olarak düzenlenen rapor” olarak tanımlanmıştır.

<sup>41</sup> TVK Yönetmeliğinde yapılan güncel değişiklikler sonucu durum bu şekildedir. Ancak, TVK Yönetmeliğinin ilgili düzenlemelerinin yürürlüğe giriş tarihindeki farklılık nedeniyle 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmazların en az 1.000.000 Amerikan Doları tutarında olması gerekir.

<sup>42</sup> ELÇİ, s.35

<sup>43</sup> ŞİT KÖŞGEROĞLU, s.175.

<sup>44</sup> BAYATA CANYAŞ, Aslı: “Yabancı Gerçek Kişiler Lehine Türkiye’deki Taşınmazlar Üzerinde Kat İrtifak Tesisi ve Kat İrtifaki Tesisinin Türk Vatandaşlığı Kazanmaya Etkisi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 8(16), 2020, s.98.

Değerleme raporu taşınmazın rapor tarihindeki güncel piyasa değerini gösterdiğinden daha sonra taşınmazın değerinde değişme olması mümkündür. Bunu göz önüne alarak taşınmaz değerleme raporunun düzenlendiği tarihten itibaren üç ay süre ile geçerli olduğu 2024/2 sayılı genelgede ve Kılavuzda belirtilmiştir. Bu süre içerisinde vatandaşlık kazanımı için yapılan başvurularda ilgili taşınmaz değerleme raporu kullanılabilir. Daha sonra yapılan başvurularda ise yeni bir taşınmaz değerleme raporu alınması gerekir.

Vatandaşlık kazanımına esas alınması istenen taşınmaz satın alınmasında kural olarak taşınmaz değerleme raporu alınması zorunludur. Buna karşılık bazı taşınmaz satın alınması işlemlerinde taşınmaz değerleme raporu alınmadan da Türk vatandaşlığı kazanılabilir. Taşınmazı satan kişinin özelliğine bağlı olarak taşınmaz değerleme raporu alınması kuralından istisna olunması mümkündür. Bu kişiler 2024/2 sayılı genelgede üç grup halinde sayılmıştır. Birincisi kamu kurum ve kuruluşlarının satıcı olduğu taşınmaz satışı işlemleridir. İkincisi ise belediyelerin ve bunların iktisadi işletmelerinin satıcı olduğu taşınmaz satış işlemleridir. Son olarak, gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından yapılan satış işlemleri de taşınmaz değerleme raporu alınması zorunluluğuna istisna kapsamındadır. Bu üç gruptakinden birinden satın alınacak taşınmaz için taşınmaz değerleme raporu alınmadan Türk vatandaşlığı istisnai yolla kazanılabilir.

Bakanlığın 2024/4 sayılı genelgesinde ise bu kurum ve şirketlerden vatandaşlık kazanımına yönelik satın alınan taşınmazlar bakımından değer tespitinin döviz alım belgesi ve resmi senette yazan bedelin ve havale dekontundaki bedelle karşılaştırılması suretiyle yapılacağı belirtilmiştir. Bu değerlendirme amacıyla Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından gerekli görülmesi halinde ayrıca taşınmaz değerleme raporu da talep edilebilir.

### **B. Taşınmaz Değerlemesinin Yapılması**

Taşınmaz değerleme raporu alınmak üzere başvuru taşınmazın maliki tarafından Web Tapu resmi erişim adresinden<sup>45</sup> Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yönelik olarak yapılır. Değerlemenin yapılması için gerekli hizmet bedeli başvuru tarafından ödendikten sonra taşınmazın değerlemesi için incelemelere başlanır.

Bu rapor ile tespit edilen taşınmazın rapor tarihindeki piyasa değeridir. Muvazaasız işlemlerle gerçek satıcı ve alıcı arasında taşınmazın el değiştirmesi için piyasada "makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyat(in)" belirlenmesi amaçlanır. Taşınmazın değerinin piyasa değerinden yüksek gösterilmesi dahil muvazaalı yöntemlerle vatandaşlık kazanımının engellenmesi ancak doğru piyasa değerinin tespitiyle mümkündür. Bunun için taşınmazın fiili durumu ile yasal durumunun mimari proje kapsamında incelenmesi, taşınmazın durumu veya inşaat seviyesinin, yıkım kararı gibi değeri düşürecek hususların olup olmadığının tespit edilmesi dahil taşınmazla ilgili birçok yönden değerlendirme yapılarak piyasa değerinin belirlenmesine yönelik rapor oluşturulur. Bu şekilde belirlenen taşınmazın piyasa değeri tapu işlemlerinde de esas alınarak uygulanır.

Gedaş tarafından hazırlanan taşınmaz değerleme raporu e-imza ile imzalanarak TAKBİS'e gönderilir. Bu aşamaya kadar taşınmazın alıcısının hazırlanmasına ve nihayete erdirilmesine yönelik dahil olmayan taşınmaz değerleme raporu Web Tapu üzerinden alıcı tarafından görüntülenebilir. Değerleme raporundaki tespitler ve piyasa değerine ilişkin bir itiraz mekanizması mevzuatta öngörülmemiştir. Böyle bir itiraz durumunda taşınmaz için yeni bir değerlendirme raporu başvurusunun yapılmasının önünde bir engel bulunmamaktadır. Genelgede itiraza yönelik olduğu değerlendirilebilecek bir şikayet, öneri ve talep iletilmesi imkânından bahsedilmiştir. Teknik olarak bir itiraz olmayan böyle bir durumda taşınmaz değerlendirme raporunun herhangi bir hususuna yönelik olarak Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne (TDUB) başvuru yapılabileceği belirtilmiştir. Bu başvuru neticesinde nasıl bir karar alınacağı, değerlendirme raporunun iptali, aynen veya değiştirilerek kabulü şeklinde yöntemlerin olup olmadığı düzenlenmemiştir. Yalnızca gerekli incelemelerin yapılarak başvurucuya ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'ne (TKGM) bilgi verilmesi söz konusudur. Bu durumda taşınmazın kontrol değerlendirme raporunun alınması da bir başvuru yolu olarak düşünülebilir. Genelgeye göre yalnızca Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı talimatı ile başka bir yetkili değerlendirme kuruluşundan alınan bu rapor taşınmazın değeri veya değere etki eden hususlar hakkındaki tereddütün giderilmesi amaçlanmıştır.

Hem asıl taşınmaz değerlendirme raporunun hem de kontrol değerlendirme raporunun tespitlerinin alıcı tarafından itiraza konu edilmesi mümkün olabilmelidir. Alıcı tarafından bir hizmet bedelinin ödenmesi ve SPK mevzuatına tabi olan bir anonim şirket niteliğindeki Gedaş'ın taşınmaz değerlendirme raporu hazırlanmasının özel hukuk işlemi olduğu düşünülebilir. Ancak, devletin kurumlarının işlemlerinin söz konusu olması ile devletin kurumlarının iştiraki olan Gedaş'a başvurunun zorunlu olduğu bu işlemlerden kaynaklı itirazların idari yargının konusuna girmesi nedeniyle idari yargılama usulü bakımından itiraz işlemlerinin yapılması mümkün olabilmelidir.

### **C. Uygunluk Belgesi (Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi)**

Taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılmasına yönelik yapılması gerekli birçok işlem ve takip edilmesi gereken aşama vardır<sup>46</sup>. Bu aşamalarda, özet olarak, Gedaş, tapu müdürlükleri, banka ve nüfus müdürlükleri farklı işlemler için görev yapmakta olup yabancının bu kurumlarda çeşitli işlemleri gerçekleştirmesi gerekir. Her bir işlemin bir sonrakine etkisi olduğu için ilgili aşamada mevzuat tarafından getirilen şartlara riayet edilmesi önem arz eder.

<sup>45</sup> <https://webtapu.tkgm.gov.tr/>, (Erişim: 10.12.2024).

<sup>46</sup> ÖZBEK, s.15-16.

Bu işlemlerin gereği gibi yerine getirildiğini tespit bakımından TVK Yönetmeliği madde 20(2)(b) uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Bakanlık) yetkili ve görevli kılınmıştır. Bu maddeye göre, en az 400.000 Amerikan Doları tutarındaki kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölüm ya da üzerinde yapı bulunan arsanın tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alındığının tespitini Bakanlık yapacaktır. Aynı şekilde, taşınmaz satış vaadiyle işlem yapılması durumunda da en az 400.000 Amerikan Doları tutarındaki kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölüme yönelik peşin olarak yapılan ödemenin ve tapu siciline üç yıl süreyle devir ve terkini yapılmayacağı taahhüdünün şerh edilerek taşınmazın satışının vaat edildiğini Bakanlığın uygunluk belgesi düzenleyerek tespit etmesi vatandaşlık kazanımı için zorunludur.

Buna ek olarak TVK Yönetmeliği madde 20(9)'da "ikinci fıkrada belirtilen kapsam ve tutarda yatırım şartlarının sağlanıp sağlanmadığının tespitinde uygulanacak usul ve esaslar(ın), tespiti yapan kurumca belirlen(ceği)" belirtilerek Bakanlık bu tespit için yetkilendirilmiştir. Bu yetkiye istinaden Bakanlık tarafından hazırlanan genelgeler ve Kılavuzda söz konusu usul ve esaslar belirlenmiştir.

Usul ve esasa dair belirlemelerden ilki vatandaşlığın kazanılmasına yönelik taşınmazın satın alınmasıyla ilgili şartların yerine getirildiğinin tespiti konusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne (Genel Müdürlük) yetki verilmiş olmasıdır. Buna göre, taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanımına ilişkin başvurularda mevzuat uyarınca belirlenen şartların tespitini Genel Müdürlük yapacaktır. Genel Müdürlük de bu yetkisini taşınmazın satışını yapan ilgili bölge müdürlüğü ile paylaşmıştır. Böylece, nihayetinde, taşınmazın satın alınmasıyla ilgili şartlarda tespiti yapacak olan makam Genel Müdürlüğün uhdesinde bulunan taşınmazın satışının gerçekleştiği ilçenin bağlı olduğu Bölge Müdürlüğüdür (Müdürlük).

Müdürlüğün yapacağı değerlendirmede döviz alım belgesi, taşınmaz değerlendirme raporu, vatandaşlık taahhüdü, tapu kayıtları dahil çeşitli belge ve bilgilerin varlığı incelenecektir. Döviz alım belgesinde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası nezdinde dövizin bozdukları ve satışın Türk Lirası ile gerçekleştirildiği gösterilir. Taşınmaz değerlendirme raporu ise yukarıda<sup>47</sup> açıklandığı üzere Gedaş tarafından yapılan değerlendirme sonucunda taşınmazın satın alma değerinin en az 400.000 ABD Doları olduğunu gösteren rapordur. Tapu kayıtlarında da taşınmazın mevzuatta sayılan niteliklere sahip olduğu, özetle kat irtifakı ya da kat mülkiyeti tesis edilmiş üzerinde yapı bulunan bir taşınmaz olması, görülecektir. Son olarak, başvuru tarafından verilen vatandaşlık taahhütnamesi de taşınmazın üç yıl süreyle satılmayacağını tapu kütüğüne işlenmesini sağlar.

Tüm bu belgelerin mevcut olması ve şartların mevzuata uygun olduğunun tespiti akabinde yabancıya "Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi" verilir. 'Uygunluk belgesi' olarak da adlandırılan bu belge Göç İdaresi Başkanlığı ve Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü'ne gönderilir. Başvuru da bu belgeye dayanarak Göç İdaresi İl Müdürlüğünde vatandaşlık ikameti olarak ifade edilen kısa dönem ikamet izni başvurusu yapar<sup>48</sup>. Bu başvurunun onaylanması akabinde ise Nüfus ve Vatandaşlık İşleri İl Müdürlüğüne vatandaşlık başvurusu yapılır.

Sonuç olarak, taşınmaz yatırımı yoluyla Türk vatandaşlığının kazanılmasında uygunluk belgesi, hem hukuki hem de idari süreçlerde önemli bir belgedir. Bu belge olmaksızın vatandaşlık başvurusunun ilerletilmesi mümkün değildir.

#### **D. İdarenin Takdir Yetkisi**

Yetkili makam kararı ile TVK vatandaşlığının kazanılması hallerinden olan taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılması için TVK madde 10 uyarınca yetkili makamın karar alması gerekir. Madde 12'de de yapılan açık belirleme uyarınca, Cumhurbaşkanı söz konusu yetkili makam olarak bu kararı almaya yetkilidir. Bu kararın alınma yöntemi ve aşamaları da konumuz bakımından dikkate değerdir. Zira ancak bu kararın alınmasıyla vatandaşlığa alınma süreci nihayete erecektir.

Cumhurbaşkanının karar vermesinden bir önceki aşama olarak vatandaşlık başvurusunu alan kurumun değerlendirme yapması bulunmaktadır. İstisnai yoldan vatandaşlığın kazanılması amacıyla yapılan başvuruda gerekli şartlar sağlanmışsa Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü yetkisi kapsamında İçişleri Bakanlığı, ilgili kişinin vatandaşlığa alınması ya da alınmaması yönündeki görüşü ile dosyayı vatandaşlığa alınma talebi ile ilgili karar vermek üzere Cumhurbaşkanına gönderir.

Bu noktada başvuru millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir halinin bulunup bulunmadığı incelenir. Böyle bir engel halin varlığı söz konusuysa kişinin Türk vatandaşlığına alınmayacağı TVK madde 12'nin bir gereğidir. Zira millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir hali bulunmaması şartı Türk vatandaşlığına alınmanın şartı olarak açıkça bu maddede belirtilmiştir.

Buna göre, başvuru millî güvenliği kazanmasına karar verilebilmesi için millî güvenlik ve kamu düzenini tehlikeye düşürecek halinin bulunmaması gerekir. TVK'da ve sair mevzuatta herhangi bir tanımı olmayan bu kavramlar belirsiz kavramlar olarak ifade edilmektedir<sup>49</sup>. Aynı şekilde, millî güvenlik ve kamu düzeni kavramlarının içeriğinin ne şekilde belirleneceği de düzenlenmemiştir<sup>50</sup>. Bu durumda idare

<sup>47</sup> Bkz. Bölüm III(B).

<sup>48</sup> GÖLCÜKLÜ, s.133; ERDEM, s.141; AYDEMİR, Eda: "İstisnai Yoldan Türk Vatandaşlığının Kazanılması", Yüksek Lisans Tezi, Antalya Bilim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Antalya 2022, s.46.

<sup>49</sup> TÜYSÜZ, s.52; ACUN MEKENGECİ, s.243; UYANIK, M. Ece: "Türk Vatandaşlığının Yetkili Makam Kararıyla Kazanılmasında İdarenin Takdir Yetkisi ve Yargısal Denetimi", 9(2), 2021, s.499.

<sup>50</sup> Böyle bir belirleme bulunmamasıyla birlikte kamuya açıklanmayan gizli bir yönergeyle idarenin vatandaşlığa kabul veya ret kararı

tarafından milli güvenlik ve kamu düzenini tehlikeye düşürecek bir halinin bulunup bulunmadığı takdir yetkisi çerçevesinde değerlendirilecektir<sup>51</sup>.

Bu değerlendirmeyi yaparken göz önüne alınacak bilgilerin neler olduğuna dair TVK Yönetmeliğinin 35. maddesinde yer alan düzenlemeler yol gösterici olacaktır. Maddenin 2. ve 4. fıkraları uyarınca, başvurunun milli güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel teşkil edecek bir halinin bulunup bulunmadığı Millî İstihbarat Teşkilatı Başkanlığı ve Emniyet Genel Müdürlüğü tarafından yapılan arşiv araştırmasının sonucunda belirtilecektir. Bu araştırma sonucunda başvurunun terör örgütü üyesi olması<sup>52</sup>, kaçakçılık suçlarından hakkında işlem bulunması<sup>53</sup>, sefeli unsurların bulunduğu bir derneğe üye olması<sup>54</sup> gibi sebeplerle Türk vatandaşlığına alınmamasının daha uygun olacağı yönünde olumsuz bir görüşün bildirilmesi durumunda idare tarafından vatandaşlığa alınma başvurusu reddedilecektir.

Eğer böyle bir engel bulunmuyorsa Cumhurbaşkanı tarafından Türk vatandaşlığının kazanılması kararı verilebilir. Bu noktada maddede yer alan vatandaşlığın Cumhurbaşkanı kararıyla ‘kazanılabileceği’ şeklindeki ifadenin Cumhurbaşkanıya bir takdir yetkisi verip vermediği sorusu ortaya çıkmaktadır<sup>55</sup>. Bu ifadeden Cumhurbaşkanı’nın bir tercihte bulunabileceği, bir başka deyişle, başvurucuya Türk vatandaşlığının verilmesi ya da verilmemesi yönünde karar alabileceği anlaşılmaktadır. Bu düzenleme tarzının idareye verilen yetki bakımından açık bir düzenlemeyle takdir yetkisinin tanınması olduğu yerinde olarak ifade edilmektedir<sup>56</sup>. Ancak bu takdir yetkisinin Cumhurbaşkanı’na objektiflikten uzak ve geniş olduğundan bahisle yerinde olmadığı yönünde görüşler de vardır<sup>57</sup>. İdarenin keyfi karar alamayacağı ve hukuki öngörülebilirliğin de sağlanması prensipleri uyarınca Cumhurbaşkanı’nın kararında kanuni sınırların gözetilmesi, eşitlik ilkesine bağlı kalınarak gerekçelendirilmesinin bulunması ve kamu yararının gözetilmesi gerekir<sup>58</sup>.

Son olarak belirtmeliyiz ki, tüm olumlu ve olumsuz şartlar yerine getirilmiş olmasına rağmen Cumhurbaşkanı’nın yabancı bir Türk vatandaşlığı başvurusunu reddetmesi mümkündür. Bir başka deyişle, TVK madde 10’da da belirtildiği üzere Türk vatandaşlığının taşınmaz satın alınmasıyla istisnai yoldan kazanılmasında da kanunda sayılan şartların hepsi yerine getirilmiş olsa dahi bu durum başvurucuya mutlak olarak Türk vatandaşlığını kazanma hakkı sağlamamaktadır<sup>59</sup>. Zira TVK madde 12’de bu konuda Cumhurbaşkanı’na takdir yetkisi verilmiştir<sup>60</sup>. Bu takdir yetkisi çerçevesinde Cumhurbaşkanı Türk vatandaşlığı konusunda nihai kararı verecektir<sup>61</sup>.

#### IV. SONUÇ

Türk vatandaşlığının yetkili makam kararına istinaden sonradan ikamet ve Türkçe bilgisi gibi şartların varlığını gerektiren genel başvuru yoluyla kazanılması imkânı mevcuttur. Bunun yanında yalnızca millî güvenlik ve kamu düzeni bakımından engel bulunmaması asıl şartıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılması da mümkündür. Bunun için TVK’da öngörülen diğer şart YUKK uyarınca kısa dönem ikamet izninin alınmasıdır. Yatırım yoluyla vatandaşlık alınması olarak da adlandırılan bu istisnai yolun düzenlendiği YUKK’ta ise Cumhurbaşkanı’nca belirlenecek kapsam ve tutarda yatırım yapılması şartı belirtilmiştir.

Kanuni düzenlemeler bunlar olmakla birlikte taşınmaz yatırımının detayları diğer alt mevzuatta düzenlenmiştir. Bu konudaki asıl düzenleme TVK Yönetmeliği madde 20(2)(b)’dir. Buna göre, en az

vermesinin idarenin keyfilikğine yol açması durumunda Anayasaya aykırı olabileceği ifade edilmektedir. Bkz. DOĞAN/YILMAZ/İZMİRLİ, s.70; TANRIBİLİR, Türk Vatandaşlığı Kanunu, s.40 vd 27-62; ERTEN, Rifat: “Türk Vatandaşlığının Yeniden Kazanılması Yollarında Aranılan Ortak Şart: Millî Güvenlik Bakımından Engel Teşkil Edecek Bir Hâli Bulunmamak”, Public and Private International Law Bulletin, 40(2), 2020, s.1356-1357.

<sup>51</sup> ERKAN, Millî Güvenlik ve Kamu Düzeni, s.35; ERTEN, Millî Güvenlik, s.1357-1358; TANRIBİLİR, Feriha Bilge: “Evlenme ve Vatandaşlık”, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 5(1), 2020, s.3042; ŞİT KÖŞGEROĞLU, s.170; ERDEM, s.148,175; UYANIK, s.499, 519. Ayrıca belirtmek gerekir ki, milli güvenlik ve kamu düzeni kavramlarının içeriğinin belirlenmesi ile ilgili durumda, uygulanması konusunda idareye takdir yetkisi değil bağlı yetki verildiği de bir görüş olarak ifade edilmektedir. Bu görüşün temelinde bu kavramların toplumda genel kabul görmüş kurallara ilişkin olduğu anlayışı yer almaktadır. ACUN MEKENGECİ, s.272. Bu konudaki farklı görüşlerin açıklaması için bkz. TÜYSÜZ, s.52, 58; ACUN MEKENGECİ, s.244 vd. Başka bir görüş de kamu düzeni şartı bakımından idarenin takdir yetkisinin bulunmadığı yönündedir. Bkz. ERTEN, Millî Güvenlik, s.1360.

<sup>52</sup> ACUN MEKENGECİ, s.259.

<sup>53</sup> ACUN MEKENGECİ, s.259.

<sup>54</sup> Ankara Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi E.2019/2439 K.2020/423 T.03.03.2020.

<sup>55</sup> İdarenin takdir yetkisinden farklı bir kavram olan bağlı yetkisinin de bazı hallerde bulunduğu kabul edilmektedir. Genel olarak, idarenin bir tercih yapma imkânının bulunmadığı, belirli şartların gerçekleşmesi halinde belirli yönde karar alması ve işlem yapması gereken hallerde sahip olduğu yetki bağlı yetki olarak ifade edilebilir. Bkz. ACUN MEKENGECİ, s.240; TÜYSÜZ, s.50. Makalemizin kapsamını aşması nedeniyle yalnızca bu açıklamayla yetinilerek idarenin takdir yetkisi bağlamında özellikleri açıklanmıştır.

<sup>56</sup> TÜYSÜZ, s.58; ACUN MEKENGECİ, s.242.

<sup>57</sup> ŞİT KÖŞGEROĞLU, s.187

<sup>58</sup> ERTEN, Millî Güvenlik, s.1363; ACUN MEKENGECİ, s.249; TÜYSÜZ, s.51.

<sup>59</sup> ERTEN, Millî Güvenlik, s.1363; TÜYSÜZ, s.58.

<sup>60</sup> Benzer düzenlemeyi içeren TVK madde 10 uyarınca da idarenin takdir yetkisiyle başvurunun Türk vatandaşlığına alınıp alınmamasına karar vereceği belirtilmektedir. Bkz. DOĞAN/YILMAZ/İZMİRLİ, s.70; ERKAN, Değişikliklerin İncelenmesi, s.424, 427; ERTEN, Rifat: “Türk Vatandaşlığının Yeniden Kazanılması”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 70(4), 2021, s.909-910; ACUN MEKENGECİ, s.273.

<sup>61</sup> İdarenin söz konusu arşiv araştırması sonuçlarını göz önüne alarak kanaatini oluşturacağı ve karar vereceği milli güvenlik ve kamu düzeni şartını ihtiva eden TVK madde 13 ve madde 14 bakımından da ifade edilmektedir. Bkz. ERTEN, Türk Vatandaşlığının Yeniden Kazanılması, s.912. Ayrıca, idarenin söz konusu takdir yetkisini kullanırken kamu yararını temin etmeyi hedefleyeceği ifade edilmektedir. Bkz. ERTEN, Millî Güvenlik, s.1363.

400.000 Amerikan Doları tutarındaki kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölümün satın alınması ya da satış vaadi sözleşmesine konu edilmesi veya üzerinde yapı bulunan arsa vasıflı taşınmazın satın alınması gerekir. Her durumda taşınmazın siciline üç yıl süreyle devredilemeyeceği yönünden taahhütte bulunularak beyan verilmesi gerekir. Bunlara ilişkin tespitlerin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılacağı da TVK Yönetmeliğinde belirtilmiştir.

Taşınmazın değerinin belirlenmesi istisnai yoldan vatandaşlık başvurusunda öncelikle dikkat edilmesi gereken şarttır. Zira TVK Yönetmeliğinde belirtilen parasal sınırın altında kalan taşınmazların satın alınması Türk vatandaşlığının kazanılmasına imkân vermeyecektir. Bakanlığın genelgeleriyle düzenlendiği üzere taşınmaz değerlendirme raporu alınması bu tespiti yapılarak taşınmazın değerine ilişkin şartın gerçekleşip gerçekleşmediğini ortaya koyacaktır. Taşınmazın güncel piyasa değerini ortaya koyan ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme şirketi Gedaş tarafından yapılan değerlendirme çalışmasında taşınmazın imar ve proje durumu, büyüklüğü, üzerindeki takyidatlar gibi hususlar göz önüne alınır. Nihai olarak piyasa değerinin ne kadar olduğu da taşınmaz değerlendirme raporunda gösterilir.

Böylece taşınmaz satın alınmasıyla Türk vatandaşlığının istisnai yoldan kazanılması hakkındaki idarenin son derece geniş takdir yetkisine sahip olması nedeniyle keyfilik endişesi ve taşınmazın değerinin belirlenmesinde suistimale açık olunması endişelerinin önlenmesi sağlanır. Zira herhangi bir objektif şartın bulunmadığı bu vatandaşlık kazanım yolunda taşınmaz değerlendirme raporu vatandaşlığa alım için gerekli parasal sınırın gerçekleşip gerçekleşmediğini tespit eder. Buna rağmen mevzuatta öngörülen parasal sınırın çok düşük olduğu endişeleri halen bertaraf edilememiştir. Taşınmazın satın alınması bakımından değerinin en azından 1.000.000 Amerikan Doları olarak, mevzuatın ilk halindeki gibi, yeniden düzenlenmesi bu endişelerin azaltılmasına katkı sağlayabilir.

Taşınmazın değerinin belirlenmesinin yanında ilgili parasal sınırdaki dövizin Merkez Bankasına satılmak üzere bankaya satıldığı, taşınmazın üç yıl süreyle satılmayacağına dair beyanın ve taşınmazın sicilinde buna yönelik beyanın bulunması dahil şartların yerine getirildiğinin tespitini yapan tapu müdürlüğü taşınmaz yatırımı tespit belgesi (uygunluk belgesi) düzenleyerek hem başvurucuya hem de kamu kurumlarına gönderir. Böylece TVK Yönetmeliğindeki Bakanlığın taşınmazın satışına ilişkin şartların yerine getirilmiş olduğunu tespit görevi de gerçekleştirilmiş olur. Bunun akabinde ise başvurucunun Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü bünyesindeki başvurularını yaparak önce kısa dönem ikamet izni ve sonrasında Cumhurbaşkanının kararıyla vatandaşlık alması mümkün hale gelmiştir.

#### KAYNAKÇA

- ACUN MEKENGEÇ, Merve: “Evlence Yoluyla Türk Vatandaşlığının Kazanılmasında İdarenin Takdir Yetkisi”, *Public and Private International Law Bulletin*, 43(1), 2023, s.233-283.
- AYBAY, Rona/ÖZBEK, Nimet/ERSEN PERÇİN, Gizem: *Vatandaşlık Hukuku, Siyasal Kitabevi*, Ankara 2019.
- AYDEMİR, Eda: “İstisnai Yoldan Türk Vatandaşlığının Kazanılması”, *Yüksek Lisans Tezi*, Antalya Bilim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Antalya 2022.
- BARAN ÇELİK, Neşe: “Güncel Gelişmeler Işığında Türk Vatandaşlığının İstisnai Haller Kapsamında Kazanılması”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 130, 2017, s.357-418.
- BAYATA CANYAŞ, Aslı: “Yabancı Gerçek Kişiler Lehine Türkiye’deki Taşınmazlar Üzerinde Kat İrtifak Tesisi ve Kat İrtifakı Tesisinin Türk Vatandaşlığı Kazanmaya Etkisi”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 8(16), 2020, s.91-109.
- BERKİ, Osman Fazıl: *Devletler Hususi Hukuku*, Cilt: I “Taabiyet ve Yabancılar Hukuku”, 6. Baskı, Güzel Sanatlar Matbaası, İstanbul 1966.
- DOĞAN, Vahit/YILMAZ, Alper Çağrı/İZMİRLİ, Lale Ayhan: *Türk Vatandaşlık Hukuku*, 19. Baskı, Rehber Yayıncılık, Ankara 2023.
- DZANKIC, Jelena: “The Pros and Cons of Ius Pecuniae: Investor Citizenship in Comparative Perspective”, *RSCAS Working Papers*, No. 2012/14, European University Institute, [http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/21476/RSCAS\\_2012\\_14.pdf](http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/21476/RSCAS_2012_14.pdf), (Erişim: 10.12.2024).
- ELÇİ, Fidan: “Türk Vatandaşlığının Taşınmaz Edinimi Yoluyla Kazanılmasının Sayısal Veriler Çerçevesinde Analizi”, *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Ankara 2020.
- ERDEM, Bahadır: *Türk Vatandaşlık Hukuku*, 9. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022.
- ERKAN, Mustafa: “Türk Vatandaşlığının Sonradan Kazanılmasında Milli Güvenlik ve Kamu Düzeni Kavramlarının İncelenmesi”, in Doğan, Vahit/Yılmaz, Alper Çağrı/İzmirli, Lale Ayhan (ed.) *Milletlerarası Özel Hukukta Güncel Meseleler*, Savaş Kitabevi, Ankara 2019, s.17-38. (Milli Güvenlik ve Kamu Düzeni)
- ERKAN, Mustafa: “Türk Vatandaşlığı Kanununda 7039 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişikliklerin İncelenmesi”, *Public and Private International Law Bulletin*, 39 (2), 2019, PPIL, s.415-446. (Değişikliklerin İncelenmesi)
- ERTEN, Rifat: “Türk Vatandaşlığının Yeniden Kazanılması Yollarında Aranan Ortak Şart: Milli Güvenlik Bakımından Engel Teşkil Edecek Bir Hâli Bulunmamak”, *Public and Private International Law Bulletin*, 40(2), 2020, s.1351-1371. (Milli Güvenlik)
- ERTEN, Rifat: “Türk Vatandaşlığının Yeniden Kazanılması”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 70(4), 2021, s.899-932.
- GÖĞER, Erdoğan: *Türk Tabiiyet Hukuku*, 4. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara 1979.
- GÖLCÜKLÜ, İlyas: “Güncel Gelişmeler Işığında Yatırım Yoluyla Türk Vatandaşlığının Kazanılması: Problemler ve Çözüm Önerileri”, *Public and Private International Law*, 40(1), 2020, s.125-141.
- GÜNGÖR, Gülin: *Tabiiyet Hukuku*, 11. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2023.
- İRGE ERDOĞAN, Burcu: “According to the Turkish Citizenship Law No. 5901 Evaluation of The Polygamy Problem in Acquiring Turkish Citizenship Through Investment with the Recent Decision of the 2nd Civil Chamber of the Supreme Court of Verdict Dated 04.26.2022”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7(1), 2024, s.224-240.
- KALIN, Christian H.: *IusDoni in International Law and EU Law*, Leiden 2019.

- KAYA, Talat: “Dünyadaki Örnekler Işığında Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Uygulamasına Eleştirel Bir Bakış”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 12(1), 2021, s.115-132.
- KAYALI, Didem: “Etkili Vatandaşlık İlkesi ile Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Programları Üzerine Bazı Düşünceler”, Public and Private International Law Bulletin, 43(1), 2023, s.105–137.
- NOMER, Ergin: Türk Vatandaşlık Hukuku, 30. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022.
- OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, 22. Baskı, İstanbul 2020.
- ÖZBEK, Nimet: “Comparative Study on Citizenship By Investment: Example of Turkey”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11(2), 2021, s.3-19.
- ÖZTÜRK, Necla: Yatırım Yoluyla İkamet Etme ve Vatandaşlık Kazanma, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2022.
- SHACHAR, Ayelet: “Dangerous Liaisons: Money and Citizenship, Should Citizenship be for Sale?”, [http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/29318/RSCAS\\_2014\\_01.pdf?sequence=1](http://cadmus.eui.eu/bitstream/handle/1814/29318/RSCAS_2014_01.pdf?sequence=1), (Erişim: 10.12.2024).
- SOLIMANO, Andrés: “Investment Migration, Economic Development and the UN Sustainable Development Goals”, <https://investmentmigration.org/wp-content/uploads/2020/10/IMC-Report-Investment-Migration-Economic-Development-andthe-UN-Sustainable-Development-Goals-EBOOK.pdf>, (Erişim: 10.12.2024).
- ŞİT KÖŞGEROĞLU, 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.
- TANASOCA, Ana: “Citizenship for Sale – Neomedieval, not Just Neoliberal?”, European Journal of Sociology, 57(1), 2016, s.169-195.
- TANRIBİLİR, Feriha Bilge: “Türk Vatandaşlığı Kanunu Tasarısının Vatandaşlığın Kazanılmasına İlişkin Hükümleri”, TBB Dergisi, 75, 2008, s.27-62. (Türk Vatandaşlığı Kanunu)
- TANRIBİLİR, Feriha Bilge: “Evlenme ve Vatandaşlık”, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 5(1), 2020, s.3019-3049.
- TURAN, Turgut/TANRIBİLİR, Feriha Bilge: Vatandaşlık Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.
- TİRYAKIOĞLU, Bilgin: “Türk Vatandaşlığı Kanunu Tasarısına Göre Vatandaşlığın Yetkili Makam Kararıyla Kazanılması”, in Doğan, Vahit/Tanribilir, Feriha Bilge/Şit, Banu (ed.), Türk Vatandaşlığı Kanunu Tasarısı Sempozyumu, Ankara 2008, s.79-96.
- TOKSOY, Gökçen Elif: Yatırım Yoluyla Vatandaşlık Kazanılması: Problemler ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi Ekonomi ve Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2023.
- TÜRE, Nazlı: “Yatırım Yoluyla İkamet ve Vatandaşlık”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 11(39), 2019, s.83-108.
- TÜYSÜZ, Cemre: “Türk Vatandaşlığının Sonradan Kazanılmasında İdarenin Takdir Yetkisi”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 13(1), 2022, s.48-65.
- UYANIK, M. Ece: “Türk Vatandaşlığının Yetkili Makam Kararıyla Kazanılmasında İdarenin Takdir Yetkisi ve Yargısal Denetimi”, 9(2), 2021, s.493-522.

**Yazar Beyanı | Author's Declaration**

**Mali Destek | Financial Support:** Yazar Ahmet DÜLGER, bu çalışmanın araştırılması, yazarlığı veya yayınlanması için herhangi bir finansal destek almamıştır. | Ahmet DÜLGER, who is the author has not received any financial support for the research, authorship, or publication of this study.

**Yazarların Katkıları | Authors's Contributions:** Bu makale yazar tarafından tek başına hazırlanmıştır. | This article was prepared by the author alone.

**Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı | The Declaration of Conflict of Interest/Common Interest:** Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir. | No conflict of interest or common interest has been declared by the author.

**Etik Kurul Onayı Beyanı | The Declaration of Ethics Committee Approval:** Çalışmanın herhangi bir etik kurul onayı veya özel bir izne ihtiyacı yoktur. | The study doesn't need any ethics committee approval or any special permission.

**Araştırma ve Yayın Etiği Bildirgesi | The Declaration of Research and Publication Ethics:** Yazar, makalenin tüm süreçlerinde İnÜHFD'nin bilimsel, etik ve alıntı kurallarına uyduğunu ve verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığını, karşılaşılabilecek tüm etik ihlallerde İnÜHFD'nin ve editör kurulunun hiçbir sorumluluğunun olmadığını ve bu çalışmanın İnÜHFD'den başka hiçbir akademik yayın ortamında değerlendirilmediğini beyan etmektedir. | The author declares that he complies with the scientific, ethical, and quotation rules of InULR in all processes of the paper and that he does not make any falsification of the data collected. In addition, he declares that Inonu University Law Review and its editorial board have no responsibility for any ethical violations that may be encountered, and that this study has not been evaluated or published in any academic publication environment other than Inonu University Law Review.