

I- ÖZET

Türk vatandaşlığından çıkma izni almak suretiyle ayrılanların Türkiye'deki gayrimenkuller üzerinde miras ve mülkiyet haklarını ele alan çalışmada öncelikle Türk vatandaşlığından çıkma izni almak suretiyle ayrılmak kurumu ele alınıp bu kişilerin hukuki statüleri belirlenmiştir. Buna göre bu kişiler ayrılma tarihinden itibaren yabancı statüsüne girerler.

Türk hukukunda menkul mülkiyeti ve menkuller üzerinde miras hakkı bakımından yabancılar ile Türk vatandaşları arasında bir ayırım öngörülmemişken, gayrimenkuller üzerindeki miras ve mülkiyet hakları bakımından gayrimenkullerin devletin egemenlik yetkisiyle yakından ilişkili olmasından dolayı yabancılar birtakım sınırlamalara tabi tutulabilir.

Anahtar Kelimeler: Türk vatandaşlığı, Türk vatandaşlığını kaybetme, taşınmaz edinimi, vatandaşlıktan çıkma izni, mavi kart, vatandaşlıktan çıkanların mülkiyet hakkı, vatandaşlıktan çıkanların miras hakkı.

II- GİRİŞ

Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler kayıp anından itibaren yabancı statüsündedir. Herkes kişiliğine bağlı dokunulmaz, vazgeçilmez, devredilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir. Ayrıca herkes mülkiyet ve miras haklarına da sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz. Temel hak ve hürriyetler yabancılar açısından milletlerarası hukuka uygun olarak ve kanunla sınırlandırılabilir. Böylece temel haklar arasında yer alan mülkiyet hakkı da yabancılar bakımından bu çerçevede sınırlandırılabilir.

Türk vatandaşlığını kaybeden kişilerin de vatandaşlar gibi özel haklardan yararlanabilmeleri gerekmektedir. Ancak Anayasa'nın getirdiği eşitlik prensibi mutlak değildir; dolayısıyla yabancıların kural olarak sahip oldukları medeni haklardan yararlanmaları istisnai hükümlerle sınırlandırılabilir. Yürürlükte bulunan mevzuatımızda, Türk vatandaşlığını kaybeden kişileri farklı bir uygulamaya tâbi tutan bir hükmün bulunmadığı görülmektedir. Bu açıdan yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de gayrimenkul mal edinmeleri Türk vatandaşlarının tabi olduğu rejime tabidir, sonucuna ulaşılabilir.

Tapu Kanununun 35. maddesi Türk hukukunda yabancıların gayrimenkul edinmelerine ve miras haklarına ilişkin genel ilkeyi ortaya koymakta olup, Anayasa'nın 16. maddesine uygun olarak birtakım sınırlamalar getirmektedir.

Bu bağlamda Türk vatandaşlığını kaybedenleri aşağıdaki şekilde sınıflandırabiliriz;

- 1- Doğumla Türk Vatandaşı Olan ve Türk Vatandaşlığından Çıkma İzni ile Ayrılanlar,
- 2- Doğum Dışı Bir Yolla Türk Vatandaşı Olan ve Türk Vatandaşlığından Çıkma İzni ile ayrılanlar,
- 3- Türk vatandaşlığı kaybettirilenler,
- 4- Türk vatandaşlığı iptal edilenler.

III- DOĞUMLA TÜRK VATANDAŞI OLAN VE TÜRK VATANDAŞLIĞINDAN ÇIKMA İZNİ İLE AYRILANLARIN

a) Türkiye'deki Gayrimenkuller Üzerinde Mülkiyet Hakları

Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler kayıp anından itibaren yabancı statüsüne girerler, bununla birlikte doğumla Türk vatandaşlığını kazanmış olup da sonradan İçişleri Bakanlığında çıkma izni alanlar ve bunların çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocukları milli güvenliğe ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla yabancı statüsünde olmalarına rağmen miras ve mülkiyet haklarından Türk vatandaşı gibi yararlanmaya devam ederler.

Ancak askerlik hizmetini yapma yükümlülüğü, seçme ve seçilme, kamu görevlerine girme ve muafin araç veya ev eşyası ithal etme hak ve yükümlülükleri yoktur.

Sosyal güvenliğe ilişkin kazanılmış hakları saklı olup, bu hakların kullanımında ilgili Kanun hükümlerine tabidirler.

Bu kişilerin ülkede ikamet, seyahat, çalışma, yatırım, ticari faaliyet, miras, taşınır-taşınmaz mal iktisabı ile ferağı konularında kendilerine tanınan haklar konusundaki işlemler, yürürlükte bulunan ve Türk vatandaşlarına uygulanmakta olan mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca yürütülür. Ayrıca bu kişilerin Türkiye’de bulunan malvarlıklarının tasfiyesi söz konusu olmadığından, bu kişilerin kayıp tarihinden önceki malvarlıkları ile ilgili bir düzenlemeye gidilmesine gerek görülmemiştir.

Bu statüde olan yabancılar Türkiye’de taşınmaz mal edinirken Türk vatandaşları ile aynı statü içinde olacaklardır, dolayısıyla kanuni kısıtlamalara tabi tutulmayacaklardır. Ancak milli güvenlik ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklıdır. Bu saklı hükmün nasıl uygulanacağı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 24.5.2000 tarihli 1365 -01555 Sayılı yazısında, miras yoluyla taşınmaz mal iktisabı ile ilgili bir olayla bağlantılı olarak belirtilmiştir. “Türk vatandaşlığını doğumla kazanmış olup da sonradan izin almak suretiyle (eski sosyalist rejimi ile yönetilen Avrupa ülkeleri ve Yunanistan hariç olmak üzere) yabancı devlet vatandaşlığına geçen kişiler ile bunların kanuni mirasçılarının... mirasa ilişkin talepleri yabancılar uygulanan kanuni kısıtlayıcı hükümler uygulanmaksızın aynen Türk vatandaşları gibi merkeze sorulmadan ilgili tapu sicil müdürlüklerinde sonuçlandırılacaktır.” diyen Genel Müdürlük, saklı hükmü somut olay içinde değerlendirmeyip genel olarak bazı ülke vatandaşlarına uygulanması yönünde yorumlamıştır.

b) Türkiye’deki Gayrimenkuller Üzerinde Miras Hakları

Bu statüde olan yabancılar ile bunların kanuni mirasçıları, Türkiye Cumhuriyeti’nin milli güvenlik ve kamu düzenine ilişkin hükümler saklı kalmak koşuluyla, Türk vatandaşları ile aynı statü içinde olacaklardır. Dolayısıyla kanuni kısıtlamalara tabi tutulmayacaklardır. Bu durumda doğumla Türk vatandaşlığını kazananlar izinle Türk vatandaşlığından ayrılmış ve yeni vatandaşlıkları gereği Türkiye’de mirasın iktisabı ile ilgili olarak bazı kısıtlamalara tâbi olsalar dahi, istisnai konuları nedeniyle Türkiye’deki taşınmaz mallar üzerinde Türk vatandaşları gibi miras alacaklardır. Bu kişilerin çıkma belgesinde kayıtlı reşit olmayan çocukları da aynı haktan yararlanacaktır. Ancak milli güvenlik ve kamu düzenine ilişkin konular bu hükmün istisnasıdır. Milli güvenlik ve kamu düzenine ilişkin olarak yukarıda verdiğimiz izahat burada da geçerlidir.

Bu statüdekilerin mirasın intikali için Tapu Müdürlüğüne verilmesi gereken belgeler şunlardır:

- 1- Taşınmazın varsa tapu senedi, yoksa taşınmaz malların ada ve parsel numarasını belirtir belge,
- 2- İntikal isteminde bulunan mirasçı veya yetkili temsilcinin nüfus cüzdanı veya pasaportu,
- 3- Mahkemece verilen mirasçılık (veraset) belgesinin aslı yada mahkeme veya noterce onaylı sureti,
- 4- Mirasçılık belgesi yabancı ülkenin yetkili mercileri tarafından verilmişse Türk mahkemeleri tarafından verilmiş tanıma veya tenfiz kararı,
- 5- İntikal talebini temsilci yapıyorsa temsile ilişkin belge,
- 6- Son altı ay içinde çekinilmiş vesikalık fotoğraf.

IV- DOĞUM DIŞI BİR YOLLA TÜRK VATANDAŞI OLAN VE TÜRK VATANDAŞLIĞINDAN ÇIKMA İZİNİ İLE AYRILANLAR

a) Türkiye’deki Gayrimenkuller Üzerinde Mülkiyet Hakkı

Bu statüdeki yabancılar, istisnai durum kapsamında olmadığından yabancıların tabi olduğu sınırlamalara tabi olacaklardır. Bu sınırlamalar kanuni kısıtlamalar şeklinde sınıflandırılabilir.

Yabancıların taşınmaz edinmeleri konusundaki genel düzenleme 22.11.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde hükme bağlanmıştır. Buna göre: “*Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilirler. Yabancı*

uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.” Madde, taşınmaz edinme hakkı tanırken sınırlamalar da öngörmüştür. “Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerinin gerektiği hallerde yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerini; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçüm ve miktar olarak belirleyebilir, sınırlandırabilir, kısmen veya tamamen durdurabilir veya yasaklayabilir.” demek suretiyle, yer itibarıyla kısıtlama getirilmesi hususunda yetki tanımıştır. Bu kısıtlama askeri yasak bölgeler dışında bir kısıtlamadır.

b) Türkiye’deki Gayrimenkuller Üzerinde Miras Hakkı

Bu statüdeki yabancılar, istisnai durum kapsamında olmadığından yabancıların tabi olduğu sınırlamalara tabi olacaklardır. Türk hukukunda Türkiye’deki taşınmazlar üzerinde yabancıların miras hakkı vardır, ancak mirasın iktisabı konusunda bazı sınırlamalar mevcuttur.

Yabancı gerçek kişilerin gayrimenkullerde mirasçılıkları hakkında genel düzenleme kuralı Tapu Kanununun 35. maddesinde düzenlenmiştir. Yabancıların kanuni kısıtlamalara uyulmak şartı ile gayrimenkul edinebilecekleri kuralı aynı kalmıştır. Söz konusu temel ilkeler mirasçılık bakımından da geçerlilik arz eder. Bununla beraber gayrimenkul ediniminin kısıtlandığı hallerde, yabancının mirasçılık hakkı olsa bile, taşınmazın intikal işleminin yapılması fakat tasfiye edilerek bedele çevrilmesi zorunludur. Yani, kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazlar, kanuni kısıtlamalara göre intikal ve iktisap edilecektir; Türkiye ile arasında karşılıklı olmayan devletlerin vatandaşları edindikleri taşınmazlar ile kanuni kısıtlamalara tabi alanlardaki taşınmazlar, intikal işlemleri yapıldıktan sonra tasfiye edilip bedele çevrilecektir. Aynı kuralın vasiyetname ya da miras mukavelesi yoluyla intikal eden mirasa da uygulanıp uygulanmayacağı konusu açık olmamakla birlikte, irade ile yapılan intikallerin de aynı kurala tabi tutulması gerekir.

Doğum dışı yolla Türk vatandaşı olan ve Türk vatandaşlığından çıkma izni ile ayrılanların Türkiye’de kanuni miras yoluyla intikal eden taşınmazları ile ilgili mirasın intikali için Tapu Müdürlüğüne vermesi gereken belgeler doğumla Türk vatandaşı olan ve Türk vatandaşlığından çıkma izni ile ayrılanların vermesi gereken belgelerle aynıdır.

Miras hakkı ve ayni haklar, yabancıların kural olarak vatandaşlarla eşit olarak yararlandığı “özel hakların” bir parçasını oluşturmaktadır. Uluslararası hukukta kişinin vatandaşlık bağıyla bağlı olmadığı devlette taşınmaz edinmesi sınırsız değildir. İnsan haklarını koruma altına alan uluslararası düzenlemelerde mülkiyet hakkına yer verilmekle birlikte yabancıların taşınmaz edinmelerinin taşınmazın bulunduğu devlet tarafından belirli kısıtlamalara tabi tutulabileceği açıkça belirtilmiştir. Türk hukuku bakımından da taşınmaz mallar üzerindeki miras ve mülkiyet hakları konusunda yabancılar için çeşitli sınırlamalar bulunmaktadır.

Doğumla ve doğum dışı bir yolla Türk vatandaşı olup da, çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilere talep etmeleri halinde yukarıda izah edilen haklardan yararlanabilmeleri için Mavi Kart verilir. Bu Mavi Kartı düzenlemeye; yurt dışında dış temsilcilikler, yurt içinde ise Genel Müdürlük ve İl Nüfus ve Vatandaşlık Müdürlükleri yetkilidir. Mavi Kart talebinde bulunan kişiler, isteklerini belirtir dilekçe, iki adet fotoğraf ve yabancı devlet vatandaşı olduğunu gösteren usulüne göre onaylanmış belgenin noter tasdikli Türkçe tercümesi ile birlikte müracaat makamları veya Genel Müdürlüğe başvuruda bulunabilirler.

Mavi Kart, nüfus cüzdanı, pasaport, kimlik belgesi şeklinde kullanılamaz. Kurum ve kuruluşların talepleri halinde yabancı kimlik belgesi ile birlikte ibraz edilir.

Doğumla Türk vatandaşı olup da, çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden ve nüfus kaydında bu yolda açıklama bulunan kişilerin bu hakları kullanabilmeleri için nüfus kayıt örneği de yeterli olur.

V- TÜRK VATANDAŞLIĞI KAYBETTİRİLENLER ve İPTAL EDİLENLER

Kanununda belirtilen eylemlerde buldukları resmi makamlarca tespit edilen kişilerin Türk vatandaşlığı Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile kaybettirilebilir.

VATANDAŞLIĞINI KAYBEDEN GERÇEK KİŞİLERİN MÜLKİYET VE MİRAS HAKLARI

Hayal TERCİ
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Hukuk Müşaviri

Türk Vatandaşlığının iptali de mümkündür. Türk vatandaşlığını kazanan kişi bu kazanmayı yalan söyleyerek ve vatandaşlık için önemli olan bazı bilgi ve belgeleri gizleyerek kazanmışsa, kararı veren makam tarafından vatandaşlık iptal edilir.

Vatandaşlığı resmi makamlarca kaybettirilenler ile iptal edilen kişiler en geç bir yıl içerisinde mallarını tasfiye etmek zorundadır. Tasfiye edilecek gayrimenkul başkasına geçinceye kadar taşınmazın sahibinin mülkiyet hakları devam eder. Yalnız tasfiyenin gerektirdiği işlemler dışındaki taşınmaz sahibinin tasarruf hakları sınırlandırılmış olur. Mallarının tasfiye edilerek kendilerinin sınır dışı edilmelerinin gerekli görülmesi halinde, bu hususun mahkeme kararında belirtilmesi gerekir. Türkiye'deki mallarını tasfiye edip Türkiye'yi terk etmeyenlerin malları Hazinece satılıp bedelleri kamu haznedarlığı sistemine dâhil bir kamu bankasına nam ve hesaplarına yatırılıp kendileri sınır dışı edilir.