

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Ankara

21.03.2019

Konu: "Satış Vaadi Sözleşmesi ile satışı gerçekleştirilen gayrimenkullerin iade edilmesi sonrasında, T.C. Vatandaşlığının iptaline ilişkin kontrol mekanizması sisteminin kurgulanması" hakkında GYODER görüşü

Son yapılan yasal düzenlemeler sonrası, noterliklerce düzenlenen "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri" ile vatandaşlık ediniminin çeşitli sıkıntılar ve işleyişte olası tehlikeler içerdiğini tespit etmiş bulunuyoruz. *Henüz inşaat halinde olan ve anahtar teslimi gerçekleşmemiş bir gayrimenkulde* birçok olası aksaklık yaşanabilmektedir. Mevcut durumda, satın alınan gayrimenkul için banka kanalıyla 250.000 USD ödenmiş olması ve inşaat bittiğinde değerinin en az 250.000 USD olması durumunda, değerlendirme raporuyla birlikte vatandaşlık başvurusu yapılabilmektedir. Ancak, iyi niyetli yapılan, düzgün satışlar hariç olmak üzere, yasadaki birtakım açıklar yüzünden bazı sorunların baş göstermesi olası görünmektedir. Amacı, gayrimenkul satın almaktan ziyade, "vatandaşlık almak" olan kötü niyetli alıcıların, hukuki koşullardaki bazı açıkları suiistimal etmeye meyilli olacağını öngörmekteyiz. Bu bağlamda, olası sorunları iki temel örnekle açıklamak ve çözüm önerilerimizi aşağıda paylaşmak istemekteyiz.

Tek amacı vatandaşlık almak olan "kötü niyetli" yabancı bir kişi, vatandaşlığı aldıktan sonra çeşitli hukuki boşlukları kullanarak (inşaatın zamanında tamamlanmaması, tüketici hakları çerçevesinde cayma hakkının kullanılması, vb. gibi) vazgeçme tazminatı dahil bazı maddi kayıpları da göze alarak satın almadan vazgeçebilir. Asıl amacı sadece T.C. vatandaşlığı almak olan bu kişinin, amacına ulaştıktan sonra nakdini gayrimenkulde tutmak istememesi kuvvetle muhtemeldir. Dolayısıyla, noter satışına dayalı vatandaşlık edinimi ardından, hızlıca nakit paraya geri dönmek adına gayrimenkul satışlarının iptal edilmesinin yolu alabildiğine açılacaktır.

Diğer taraftan; art niyetli bir müteahhidin, amacı sadece T.C. vatandaşlığı almak olan kişilere 250.000 USD tutarından daha düşük bir bedeli nakit olarak alıp, alıcı adına kendi hesabına 250.000 USD yatırma ve vatandaşlık alımından sonra da satışı karşılıklı iptal etme teklifiyle gitmesi de mümkündür. Bu durum, 50.000 USD gibi düşük bedeller karşılığı yasadışı vatandaşlık ticaretinin başlaması ihtimalini yaratabilir ve bu ticareti engelleyebilecek bir kontrol mekanizması henüz bulunmamaktadır.

Art arda gelen satış iptalleri, asıl amaçtan sapmaya yol açacağı gibi inşaat sektöründe büyük yıkımların oluşması ihtimalini de barındırmaktadır. Dolayısıyla, bu konuda hızlıca bir önlem alınması veya kamu otoritesinin de dahil olduğu bir kontrol mekanizmasının oluşturulması gerektiğini düşünüyoruz.

Dernek olarak, konuyla ilgili aşağıda iki farklı çözüm önerimizi aşağıda görüş ve değerlendirmelerinize sunmaktayız:

özüm 1: Bilindiği üzere Turkuaz Kart, oy kullanma haricinde tüm vatandaşlık haklarını sağlayan bir karttır. Bu kart; ilk zamanlarda Avrupa'da yaşayan Türkleri, ülkesinin pasaportunu bırakmaya zorlamak isteyen ve ifte vatandaşlığı engelleyen ülkelerde yaşayan vatandaşlarımızı rahatlatmak amacıyla "Beyaz Kimlik" adıyla uygulamaya alınmış olup, ilerleyen yıllarda ise beyin ve sermaye göçünü teşvik amacıyla yabancılara da verilmeye başlanarak adı "Turkuaz Kart" olarak değiştirilmiştir. Yukarıda bahsi geçen sorunu çözebilmek adına; Noter Satış Vaadi Sözleşmesi ile gayrimenkul satın alan yabancı kişi ve ailesine, 3 yıl süre ile "Turkuaz kart" verilerek, 3 yılın sonunda şayet tapu devri gerçekleşir ise T.C. Vatandaşlığı verilebilir.

özüm 2: Noter Satış Vaadi Sözleşmesi akabinde tapu kütüğüne şerh edilecek olan 3 yıl satmama taahhüdünün, aynı zamanda kişinin nüfus kayıtlarına da şerh edilmesi, bu soruna uygun bir başka çözüm yöntemi olabilir. Tapu kütüğündeki şerh verileri, kişinin nüfus kayıtlarına vukuat olarak eşleştirilerek (senkronize edilerek) bir oto-kontrol mekanizması sağlanabilir. şerhin kaldırılması 3 yıl süreyle engellenebilir veya alternatif olarak; şerhin tapu kütüğünden terkin edilmesi durumunda nüfus ve emniyet birimlerinin elektronik veri tabanında kişinin Türkiye Cumhuriyeti pasaportunun iptal edildiği, dolayısıyla Türk vatandaşlığının otomatik olarak düşürüldüğü bir mekanizma yaratılabilir ve ardından bu durum yabancı gerçek kişinin Türkiye'deki ikametgah adresine yapılacak tebligat ile resmî yollardan bildirilebilir. Bu yöntem hukuki anlaşmazlıklarda tam koruma sağlamasa da en azından bu uygulamanın takip altında olduğu gösterilerek, caydırıcı bir kontrol aracı olarak kullanılabilir.

Konuyu değerlendirme ve görüşlerinize arz ederiz.

Saygılarımla,

Doç. Dr. Feyzullah YETGİN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı