

YABANCI UYRUKLU MİRASBIRAKANIN VEYA MİRASÇININ TÜRKİYEDE GAYRİMENKUL EDİNMESİ VE MİRASÇILIK BELGESİ

Giriş

Mülkiyet hakkı; Anayasanın temel hak ve hürriyetleri düzenleyen İkinci Kısmında yer almışken, bu temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılması genel olarak Anayasa'nın 13'üncü maddesinde düzenlenmiştir. Yabancıların durumuyla ilgili olarak ise ayrı bir hüküm öngörülmiştir. Buna göre; yabancılar için temel hak ve hürriyetlerin milletlerarası hukuka uygun olarak çeşitli kanunlarla sınırlandırıldığı görülmektedir. Yabancıların taşınmaz mallar üzerindeki haklarıyla ilgili olarak çeşitli kanunlarda yer alan hükümlere bakıldığı zaman başta Tapu Kanunu (m. 35) olmak üzere, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu (m. 9), Mukabele-i Bilmisil Kanunu (m. 1), Petrol Kanunu (m. 87), Endüstri Bölgeleri Kanunu(28), Turizmi Teşvik Kanunu (m. 8) ve Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nda (m. 3) yabancıların taşınmaz mallar üzerindeki haklarıyla ilgili hükümler yer almaktadır. İlgili kanunların yanı sıra bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelik, tebliğ, genelge gibi çeşitli mevzuat bulunmaktadır. Dolayısıyla yabancıların taşınmaz mallar üzerinde sahip olduğu hakların, bütün bu ilgili mevzuat dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

A) YABANCI UYRUKLU MİRASÇININ TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL EDİNİMİ VE MİRAS EHLİYETİ

Türk hukukunda yabancıların miras yoluyla taşınmaz edinmesine dair düzenlemeler genel olarak sağlar arası işlem yoluyla edinime paralellik arz etmektedir. Gerçek kişiler ve tüzel kişiler arasındaki ayrım miras yoluyla edinimde de net bir şekilde ortaya konulmuştur. Gerçek kişilere yönelik düzenlemeler uzun yıllardır uygulama alanı bulsa da tüzel kişiler bakımından getirilen düzenlemeler gerçek kişilere kıyasla oldukça yenidir.

Bir ölüm olayında ilgili sürece dair herhangi bir yabancılik unsuru bulunması halinde MÖHUK m.1 uyarınca olaya MÖHUK hükümleri uygulanması gerekmektedir. MÖHUK m. 20 uyarınca miras ölen kişinin milli hukukuna tabidir. Bu durumda ölen kişinin yabancı olması halinde miras ölen yabancı kişinin

milli hukukuna tabi olacaktır. Bu kuralın bir istisnası mevcuttur, o da Türkiye'de bulunan taşınmazlara ilişkindir. Madde 20 f. 1 c. 2 uyarınca terekedeki Türkiye'de bulunan taşınmazlar hakkında Türk hukuku uygulanır. MÖHUK m. 20 f. 2'de mirasa uygulanacak hukukun kapsamı dışında tutulan haller belirtilmiştir. Buna göre, mirasın açılması sebeplerine, iktisabına ve taksimine ilişkin hükümler terekenin bulunduğu ülke hukukuna tâbidir. Bu durumda 1. fıkrada belirtilen ve ölenin milli hukukunun ve Türkiye'de bulunan taşınmazlar bakımından Türk hukukunun uygulanacağı "miras" müessesesi mirasın açılma sebepleri, iktisabı ve taksimi dışında kalan, genel olarak miras hakları ve mirasın intikali olarak değerlendirilen kısımır. Mirasçılık ehliyetinin de bu kapsam dahilinde olduğu kabul edilmektedir.

Mirasçılık ehliyeti, TMK'da mirasa ehliyet, hak ehliyeti başlığı altında m. 577'de düzenlenmiştir. TMK m. 577 uyarınca TMK hükümlerine göre mirasa ehil olmayanlar dışındaki herkes mirasçı ve vasiyet alacaklısı olabilir. Bu maddeden yola çıkarak doktrinde miras ehliyetinin üç şarta bağlı olduğu kabul edilmiştir. Bu şartlar; miras bırakan öldüğü anda hayatta olmak, mirasa ehil olmak ve mirastan yoksun bırakılma sebeplerinden birinin bulunmamasıdır. Türk hukukunda yabancılik, kural olarak mirasçı olma ehliyetini ortadan kaldıran hallerden biri değildir. 1934 yılı itibariyle Türk hukukunda yabancıların taşınmazlar üzerindeki miras haklarına dair temel düzenleme Tapu Kanunu olmuştur. Bu sebeple yabancıliğin mirasçılık ehliyetine etkisi Tapu Kanunu hükümlerinin vasıflandırılması sonucunda ortaya çıkar. Türk doktrinine ve Yargıtay kararlarına hakim olan görüşe göre Tapu Kanunu'nda yer alan sınırlamalar mirasçılık ehliyetine getirilen sınırlamalardır.

A-1) YABANCI GERÇEK KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE MİRAS YOLUYLA GAYRİMENKUL EDİNMESİ

Tapu Kanunu 2012 yılında 6032 sayılı Kanun ile değiştirilene dek yabancıların kanuni miras yoluyla taşınmaz ediniminde karşılıklılık şartı aranmışsa da

Anayasa Mahkemesi yabancıların taşınmaz edinmesinde karşılıklılığın zorunlu bir şart olmadığını, Anayasa m. 16 ve m. 35 çerçevesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkında sahip olduğunu ve bu haklardan faydalanmanın karşılıklılık şartına bağlanmadığını kabul etmiştir.

Tapu Kanunu'nda yer alan sınırlamalar doğrudan miras hakkına yönelik sınırlamalar olarak değerlendirilmiş ve yabancı uyruklu gerçek kişi taşınmaz edinimleri 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun, 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanunu ile yabancıların miras yoluyla taşınmaz edinmesi alanında önemli değişiklikler yapılmıştır. 2644 Sayılı Tapu Kanunun 35. Maddesi kapsamında hangi ülke vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinebileceğinin tespit edilmesinde esas alınacak kriter "kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olmak, edinilen taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanının, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçmemesi" olarak belirlenmiştir. Görüldüğü üzere kanunda miras yoluyla edinilebilecek taşınmaz miktarı, edinilen bağımsız ve sürekli nitelikte ayni haklar ile birlikte, hem ilçe genelinde yüzölçümü üzerinden oransal, hem de ülke genelinde miktar yönünden olmak üzere iki şekilde sınırlandırılmış ve böylelikle Cumhurbaşkanı'na hangi ülke vatandaşlarının Türkiye'de miras yoluyla taşınmaz edinebileceğini tespit etme yetkisi verilmiştir. Bu çerçevede kanunda yer alan ifadeye göre, Cumhurbaşkanı diğer ülkeler ile Türkiye arasındaki ikili ilişkileri ve Türkiye'nin menfaatlerini dikkate alarak hangi ülkelerin vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinebileceğine karar verecektir.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanunu m. 36 f. 6 ile getirilen ikinci önemli değişiklik, yabancı gerçek kişilerin f.1'de yer alan sınırlamalara aykırı şekilde miras yoluyla edindikleri taşınmazın Maliye Bakanlığı'na verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde kendileri tarafından tasfiye edileceği, ancak taşınmazın kendilerine tanınan süre zarfında tasfiye edilmemesi halinde taşınmazın tasfiye edileceği ve elde edilen bedelin hak sahibine verileceği düzenlenmiştir. Böylelikle f. 1'de yer alan şartların karşılanmaması halinde dahi miras hakkı tamamen ortadan kaldırılmamakta, taşınmaz mirasçıya intikal etmekte ancak mirasçı taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunamamakta, taşınmaz tasfiye edilerek bedeli hak sahibini verilmektedir.

Bu doğrultuda ilgili şartları taşımayan kişiler Türkiye'de taşınmaz maliki olamasa da bu kişilerin kanuni miras hakkından hatta ölüme bağlı tasarruf yoluyla sahip olmaları gereken haklarından mahrum kalmadığı Tapu Kanunu m. 36 f. 6 ile sabittir.

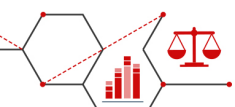
Sonuç itibarıyla yabancıların miras yoluyla taşınmaz edinme bakımından da aslen vatandaşlar ile aynı hukuki statüye sahip oldukları, ancak bu haklarının Anayasa m. 16'da öngörülen şekilde sınırlandırılabileceği, Tapu Kanunu'nun da buna uygun olduğu, fakat her halükarda bu sınırlamanın istisnai niteliği bulunduğu ve istisnai hükümlerin dar yorumlanması gerektiği ilkesi karşısında Tapu Kanunu hükümlerinin de dar yorumlanması gerektiği kabul edilmiştir. Bu durumda aslen yabancıların taşınmaz edinme konusunda Türk vatandaşları ile eşit durumda olduğu, ancak bu hakkın milletlerarası hukuka uygun şekilde Tapu Kanunu ve diğer mevzuat ile sınırlandırıldığı, yani asıl olanın yabancıların taşınmaz edinmesi istisnasının ise bu hakkın sınırlandırılması olduğu kabul edilebilir. Böylelikle yabancıların temel hak ve özgürlükleri eşitlik ilkesine en uygun şekilde ve mümkün olan en makul derecede sınırlandırılabilir.

A-2) YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE MİRAS YOLUYLA GAYRİMENKUL EDİNMESİ

Türk hukukunda tüzel kişiler TMK m. 48 uyarınca yaş, cins, hısımlık gibi insana özgü niteliklere bağlı olanlar haricinde tüm hak ve borçlara ehildirler. O halde tüzel kişilerin kanuni miras yoluyla taşınmaz edinmesi mümkün değildir. Bununla birlikte, ölüme bağlı tasarruflar yoluyla Türkiye'de taşınmaz edinmeleri mümkündür.

Tapu Kanunu m. 35 f. 2 uyarınca "Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler" ifadesiyle anılan tüzel kişilerin ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde Türkiye'de taşınmaz edinebileceğini belirtmiştir.

Sonuç itibarıyla niteliği ne olursa olsun yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinmesi yasaktır, ancak özel kanunlarda izin verilmesi halinde istisnaen ancak özel kanun hükümlerinde tanınan imkanlar çerçevesinde ve ancak bu hükümlerle sınırlı olmak üzere miras yoluyla taşınmaz edinebilirler.



B) YABANCI UYUKLU MİRAS BIRAKANIN TÜRKİYE'DEKİ GAYRİMENKULLERİNİN İKTİSAP EDİLMESİ VE MİRASÇILIK BELGESİ

Yabancı uyruklu gerçek kişi taşınmaz edinimler, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun, 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. maddesinde yeniden düzenlenmiştir. Buna göre; kanuni sınırlara uyulmak kaydıyla, uluslar arası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülke vatandaşları mevzuatta belirtilen şartlar dahilinde ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Ayrıca Tapu Kanunu'nun 35. Maddesi uyarınca, yabancı gerçek kişilerin edindikleri taşınmazların 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. Dolayısıyla, yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz edinimi belli bir alansal sınırlamaya tabiidir. Bu alan sınırlamasının yanında, yabancıların taşınmaz edinimi bölgesel bir sınırlamaya da tabidir. Şöyle ki, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, Türkiye'de taşınmaz edinebilmek için 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu uyarınca askeri makamlardan izin almaları gerekir. İlgili bölge eğer askeri yasak bölge veya güvenlik bölgesi ise, yabancıların taşınmaz edinimi mümkün değildir. Bununla birlikte yabancı uyruklu vatandaşın vefatının ardından Türkiye'de bulunan taşınmaz mallarının ne şekilde iktisap edileceği konusunda 5718 sayılı MÖHUK 20. Maddesi açık kanun hükmü uyarınca; "(1) Miras ölenin milli hukukuna tabidir.

Türkiye'de bulunan taşınmazlar hakkında Türk hukuku uygulanır. (2) Mirasın açılması sebeplerine, iktisabına ve taksimine ilişkin hükümler terekenin bulunduğu ülke hukukuna tabidir." taşınmaz mallar hakkında Türk Mahkemelerinin münhasır yetkisi söz konusu olduğundan, yabancı mahkemeden alınan veraset ilamının veya vasiyetnamenin mahkemelerce tanınması olanağı bulunmamaktadır. Ölenin milli hukukuna göre geçerli şekilde düzenlenmiş vasiyetnamenin geçerli olduğu aşıkardır fakat ilgili vasiyetname tek başına taşınmazların intikali için yeterli olmayacaktır. Bu nedenle Türk Mahkemeleri nezdinde taşınmazların intikalini de kapsayacak şekilde bir mirasçılık belgesinin edinilmesi için başvuruda bulunulması gerekliliği Yargtay kararlarıyla da desteklenmektedir. Bu hususta; sırasıyla murisin mirasçıları olduğu iddia edilen eşi ve çocukları

ile arasındaki irsi bağı gösteren, vatandaşı oldukları yabancı ülke mahkemeleri veya Nüfus Müdürlüklerince usulüne uygun düzenlenmiş ilam ya da nüfus kayıtlarının edinilmesi akabinde Sulh Hukuk Mahkemesi'ne başvuruda bulunarak gayrimenkuller için mirasçılık belgesinin verilmesinin talep edilmesi ve alınacak mirasçılık belgesinin ardından Tapu'da gerekli işlemlerinin tamamlanması ile yabancı uyruklu miras bırakanın Türkiye'de bulunan taşınmazların miras yoluyla intikali mümkündür.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Av. Berfin Gölcük – berfingolcuk@hansu.av.tr

tr.hansu.av.tr | +90 216 464 12 12

© Hansu Avukatlık Ortaklığı

Hansu Avukatlık Ortaklığı, yerli ve uluslararası müvekkillerine özellikle gayrimenkul, şirketler, vergi, enerji ve fikri mülkiyet hukuku alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu makale Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

