

## SON DEĞİŞİKLİKLER SONRASI YABANCILARIN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ EDİNİMLERİ

18.05.2012 tarih ve 28296 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6302 sayılı Kanun ile yabancıların Türkiye'de taşınmaz edinimlerine dair 2644 sayılı Tapu Kanunu ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda değişiklikler yapılmıştır.

### I - Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler:

6302 sayılı Kanunu'nun 1. maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yapılan değişiklik ile getirilen en önemli yenilik; Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde, Bakanlar Kurulu'nca belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye'de taşınmaz ya da sınırlı ayni hak edinmesi için aranılan karşılıklılık ilkesinin kaldırılmasıdır. Bu değişiklik özellikle konut inşaatı alanında faaliyet gösteren gayrimenkul şirketleri tarafından büyük bir istekle beklenen ve talep edilen bir düzenlemedir. Karşılıklılık aranmayacak ülkeler arasında Rusya Federasyonu, Arap ülkeleri ve Türkî Cumhuriyetlerin olması muhtemeldir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazlar ve sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu alanlar için ilçe yüzölçümünün yüzde 10'unu, ülke genelinde ise **kişi başına 30 hektarı geçemeyecek**. (300.000 m2). Bakanlar Kurulu, 30 hektarı iki katına çıkarabilecek. Yabancıların ülke genelinde alabileceği taşınmazların toplam yüzölçümü **daha önce 2,5 hektarı geçemiyordu**. (25.000 m2).

Bu bölümde yapılan açıklamaların yürürlük tarihi **18 Mayıs 2012**'dir.

### II - Yabancı Ülkelerde Kendi Mevzuatlarına Göre Kurulmuş Tüzel Kişiliğe Haiz Ticaret Şirketleri (Yabancı Şirketler):

Yabancı ülkelerde kendi kanunlarına göre kurulan ve **tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri**, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak elde edebilecek. **Bu ticaret şirketleri dışındakiler** taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde 35. maddede yer alan sınırlamalar uygulanmayacaktır.

Bakanlar Kurulu, ülke menfaatlerimizin gerektirdiği hallerde, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile kendi ülkelerindeki kanunlara göre kurulan yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz ve ayni hak edinebilecekleri yerleri; ülke, kişi, coğrafi bölge, süre, sayı, oran, tür, nitelik, yüzölçümü ve miktar olarak belirleyebilecek, sınırlandırabilecek, durdurabilecek veya yasaklayabilecektir.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülke mevzuatlarına kurulmuş olan ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içerisinde ilgili bakanlığın onayına sunacak. Bakanlık, onaylanan projeyi taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderecek ve projenin süresi içinde gerçekleşip gerçekleşmediğini takip edecek.

Bu bölümde yapılan açıklamaların yürürlük tarihi **18 Mayıs 2012**'dir.

### III - Yabancı Sermayeli Şirketler:

- Yabancı Uyruklu Gerçek Kişiler, Yabancı Tüzel Kişiler Ve Uluslararası Kuruluşların Ortak Oldukları Ya Da Önemli Ölçüde Yönetim Hakkına Sahip Oldukları Türkiye'de Kurulu Şirketler:**

6302 sayılı Kanunu'nun 2. maddesi ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde yapılan değişiklik ile 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere,

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler,
- Yabancı tüzel kişiler ve
- Uluslararası kuruluşların,

**yüzde 50 veya daha fazla oranda** hissesine sahip oldukları **veya** yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye'de kurulu **tüzel kişiliğe** sahip şirketler, **ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere** taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir.

**Bu şirketler** (yukarıda tanımlanan; yabancıların %50'den fazla ortak olduğu veya yönetim hakkına sahip olduğu Türkiye'deki şirketler), **Türkiye'de kurulu başkibir şirkete** doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan şirketteki  **nihai ortaklık oranının** yüzde elli veya daha fazla olması halinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerli olacaktır.

#### **b) Diğer Yabancı Sermayeli Şirketler:**

Buna karşın,

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler,
- Yabancı tüzel kişiler ve
- Uluslararası kuruluşların,

**yüzde 50'den daha az oranda** hissesine sahip oldukları **veya** yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip **olmadıkları Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli şirketler** yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir. Dolayısıyla bu şirketler **faaliyet konusu ile ilgili olsun olmasın** her türlü amaçla gayrimenkul edinmeleri mümkün bulunmaktadır.

Burada karşımıza çıkan "**uluslararası kuruluş**" ve "**yabancı tüzel**

**kişi**" kavramları dikkat çekicidir. Tapu kanunu'nun değiştirilen 36. maddesinin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınmasını müteakip Ekonomi Bakanlığı tarafından çıkarılan yönetmelikle düzenlenecektir. Bu

çerçevede "**uluslararası kuruluş**" ve "**yabancı tüzel kişi**" kavramlarına bu yönetmelik ile açıklık getirileceğini düşünmekteyiz.

**5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun 28'inci maddesi kapsamındaki kişiler** ilgili Kanunda; "*Doęumla Türk vatandaşı olup da çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenler ve üçüncü dereceye kadar olan altsoyları*" şeklinde açıklanmıştır. Dolayısıyla bu kişiler bu kanun hükümlerinden yararlanamayacaklarını belirtmek isteriz.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla **bu şirketlerin**,

- askeri yasak bölgeler,
- askeri güvenlik bölgeleri ve
- aynı Kanunun 28'inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığı'nın ya da yetkilendireceği komutanlıkların iznine tabi olacaktır.

**Özel güvenlik bölgelerindeki** taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu kapsamda yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınacaktır.

Bu bölümde yapılan açıklamaların yürürlük tarihi **18 Ağustos 2012** olacaktır.

Ayrıca yabancı sermayeli Türk şirketlerinin gayrimenkul edinimi ve sınırlı ayni hak edinimlerinde bir değişiklik daha dikkat çekici görünmektedir.

*“Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.”*

Bu değişikliğe göre taşınmaz rehni tesisinde ve rehnin paraya çevrilmesi yoluyla gayrimenkul ediniminde valilik izni gerekmediği gibi gayrimenkul alımının ana sözleşmeyle uyumlu olması gerekmediği sonucuna varılabilir. Ayrıca serbest bölgelerde veya organize sanayi bölgelerinde gayrimenkul mülkiyeti veya sınırlı ayni hak ediniminde de valilik izni ve ana sözleşme ile uyumlu olma kriterlerinin aranmayacağı görünmektedir. Ancak bu konuda netliğin ilgili yönetmeliğin hazırlanmasıyla sağlanacağını düşünmekteyiz