

Sirküler Tarihi : 22.07.2008
Sirküler No : 2008/80

YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE’de GAYRİMENKUL SAHİBİ OLABİLMELERİNE İLİŞKİN YENİ DÜZENLEME

1. KONUNUN GEÇMİŞİ :

Bilindiği üzere yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimine ilişkin temel düzenleme 4916 sayılı Kanun’la değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinde yer almakta idi. Bu düzenleme, Anayasa Mahkemesi’nin 26.04.2005 tarih ve 25797 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 14.03.2005 tarih ve E. No:2003/70 K. No:2005/14 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

Bunun üzerine yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimleri, 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 29.12.2005 tarih ve 5444 sayılı Kanunla değiştirilen 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. Maddesi ile yeniden düzenlenmiştir. Yapılan değişiklikle, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ülkemizde taşınmaz edinimlerine ilişkin yeni esaslar getirilmiştir. Buna göre yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla ve yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçmemek şartıyla Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilmekteydi. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ise, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynı hak edinebilmekte, ancak yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye’de taşınmaz edinmemekte ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilememekteydi. Anayasa Mahkemesinin 11.04.2007 tarihli ve 2006/35 Esas- 2007/48 Karar sayılı kararı ile; yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin ülkemizde taşınmaz ediniminin düzenlendiği 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 35. maddesinin de;

- birinci fıkrasının son cümlesinde yer alan “*bu fıkrafta belirtilen koşullar ile yüzölçümü miktarını 30 hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir*” hükmü ile
- yedinci fıkrasında yer alan “*... ve yabancı uyruklu gerçek kişilerin il bazında edinebilecekleri taşınmazların, illere ve il yüzölçümüne göre binde beşi geçmemek üzere oranını tesbite*” ibareleri iptal edilmiştir.

Söz konusu iptal kararı üzerine, kararın yürürlüğe girdiği 16.04.2008 tarihinden itibaren yeni kanunî düzenleme yapılmaya kadar yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliği haiz ticaret şirketlerinin gayrimenkul edinimi işlemleri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 14.04.2008 tarihli 1657 no.lu Genelge ile askıya alınmıştır.

2. YENİ DÜZENLEME :

15.07.2008 tarih ve 26937 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5782 sayılı Kanun ile birlikte, 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesinin yedinci ve sekizinci fıkraları ile 36. maddesi yeniden düzenlenmiştir. Böylece uygulamadaki belirsizlik giderilmiştir.

Söz konusu 5782 sayılı “*Tapu Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*”a göre, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde, kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüz ölçümünün yüzde 10’una kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinebilecek olup, Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkili olacaktır.

Yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya katıldıkları tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere, taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabilecektir. Bu şekilde edinilecek taşınmazların, Türkiye’de kurulu bulunan bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da aynı esas geçerli olacaktır. Türkiye’de kurulu yabancı şirketlerin tasfiyesi halinde şirketin sahip olduğu taşınmazın, şirket ortağı yabancı gerçek kişiler veya yurt dışında kurulan yabancı tüzel kişilikler tarafından elde edilmek istenmesi halinde, yasanın 35. maddesi hükümleri uygulanacaktır.

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla yabancı şirketlerin, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların iznine tabi olacaktır.

Kanunun hükümlerine aykırı edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde, bunlar tasfiye edilerek bedele çevrilecek ve bedeli hak sahibine ödenecektir.

Yasa değişikliğine ilişkin olarak, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından, 17.07.2008 tarih, 2008/12 ve 1662 sayılı genelge de yayınlanmıştır. Böylece beklemeye alınan satışlar, genelgenin yayımı ile birlikte tekrar başlamıştır.

Buna göre,

- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak (intifa hakkı vs.) edinebilecek ancak kanunda tek tek sayılan ve kamu düzeni ile ilgili alanlarda izni Bakanlar Kurulu verecektir.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı ayni hak edinebileceklerdir.
- Yabancı sermayeli Türk Şirketleri ise, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir. (Önceki düzenlemede ana sözleşmede belirtilen faaliyetlerle ilgili bir sınırlama bulunmamaktaydı.)
- Taşınmaz edinimi konusunda ülkemiz ile arasında tam karşılıklılık bulunan ve genelge eki “A” listede belirtilen ülkelerin vatandaşı olan yabancı gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz mülkiyeti ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hak edinme taleplerinin, ilgili belediye veya valilikten alınacak yazı ile uygulama imar planı veya mevzi imar planında konut veya işyeri olarak ayrılmış olduğunun belgelendirilmesi ve bu amaçlarla kullanılmak amacıyla tapuya tescil edilmiş olması ile yetkili komutanlık vasıtasıyla askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri dışında kaldığının tespiti kaydıyla, doğrudan tapu sicil müdürlükleri tarafından sonuçlandırılacak olup, taşınmaz edinimi konusunda ülkemiz ile arasında karşılıklılık bulunmayan ve genelge eki “B” listesinde belirtilen ülke vatandaşlarının taşınmaz edinim taleplerinin, Genel Müdürlükle herhangi bir yazışma yapılmadan tapu sicil müdürlüklerince doğrudan reddedilecektir.

- Tam karşılıklılık bulunan (genelgenin A listesi) ve tam karşılıklılık bulunmayan (genelgenin B listesi) ülkelerin dışındaki diğer ülke vatandaşlarının taşınmaz edinim taleplerinin gerekli belgeleriyle birlikte Genel Müdürlüğe intikal ettirilerek alınacak talimata göre sonuçlandırılacaktır.
- Yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketleri Türkiye’de ancak özel kanun hükümleri (2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu) çerçevesinde taşınmaz edinebildiklerinden, bu şirketlerin taşınmaz edinimine ilişkin taleplerinin de özel kanun hükümlerine göre ilgili kurumlarından temin edecekleri belgelerin uygunluğu kapsamında doğrudan ilgili tapu sicil müdürlüklerince değerlendirilerek sonuçlandırılacaktır.
- Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındaki tüm tüzel kişiliklerin (tüzel kişiliği olan veya olmayan vakıf, dernek, kooperatif, cemiyet, topluluk, cemaat vb.) Türkiye’de taşınmaz edinmesi ve lehlerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi mümkün olmadığından, konuya ilişkin taleplerin, Genel Müdürlükle herhangi bir yazışma yapılmadan tapu sicil müdürlüklerince doğrudan reddedilecektir.
- Yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri 2,5 hektarla (25.000 m² ile) sınırlandırıldığından, bu miktarı geçen edinim taleplerinin ilgili tapu sicil müdürlüklerince reddedilecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ayrıca 3 ay içinde konuya ilişkin bir yönetmelik de hazırlayacaktır. Yönetmelik çıkartılıncaya kadar ise, genelgede belirtildiği üzere, uygulama şu şekilde olacaktır:

Ticaret Şirketlerinin Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu hükümlerine göre kurulup kurulmadığı Tapu Kadastro Müdürlüğü tarafından bilinemeyeceğinden Ticaret Şirketlerinin 2644 sayılı Tapu Kanununun 2 inci maddesi gereğince ibraz ettikleri yetki belgesinde şirketin 4875 sayılı Kanuna göre kurulan bir şirket olduğu hususu belirtilmemişse düzenlenen resmi senedin uygun bir yerine taşınmazı edinen şirketin 4875 sayılı yasaya tabi olmadığı, aksi halde edinilen taşınmazın 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 inci maddesi gereğince tasfiyeye tabi tutulacağını bildikleri ve kabul ettikleri hususu yazılarak taraflara imzalatılmak suretiyle genel hükümlere göre işlem tamamlanacaktır;

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa göre kurulduğunun bildirilmesi halinde ise;

- Edinilmek istenilen söz konusu taşınmaz malın askeri yasak bölgesi, güvenlik bölgesi ya da 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik alanlarda kalıp kalmadığı, bu alanlarda kalıyor ise satışında sakınca bulunup bulunmadığı hususunda Genelkurmay Başkanlığı izni;
- Yine satışa konu taşınmaz malın ediniminin şirket faaliyet konusuna uygun olup olmadığı ile özel güvenlik bölgesinde kalıp kalmadığı, bu alanlarda kalıyor ise satışında sakınca bulunup bulunmadığı hususlarında da Valilik izni gerekecektir.

Kanunun yürürlüğe girmesinden önce, ana sözleşmesinde yazılı konuları yürütmek amacı dışında taşınmaz edinen yabancı sermayeli Türk şirketleri açısından, söz konusu husus bir kazanılmış hak olduğundan, söz konusu işlemler geçerlidir. Daha genel bir ifade ile elinde tapu bulunan yabancı uyruklu gerçek kişi ve yabancı şirketler ile yabancı sermayeli Türk şirketleri, bu tapular alındıkları gün itibarıyla geçerli olan mevzuata uygun ise, geçerliliklerini koruyacak, yukarıdaki gelişmelerden etkilenmeyeceklerdir.

Saygılarımızla.

“TAPU KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN
(15.07.2007 tarih ve 26937 Sayılı Resmi Gazete)

Kanun No. 5782

Kabul Tarihi: 3/7/2008

MADDE 1 – 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 35 inci maddesinin yedinci ve sekizinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanc ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile flora ve fauna özelliği nedeniyle korunması gereken hassas alanlarda ve stratejik yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmeyecekleri alanları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının tescile esas koordinatlı harita ve planları içeren teklifi üzerine belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler merkez ilçe ve ilçeler bazında, uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünün yüzde onuna kadar kısmında taşınmaz ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinebilirler. Bakanlar Kurulu, merkez ilçe ve ilçelerin altyapı, ekonomi, enerji, çevre, kültür, tarım ve güvenlik açısından önemlerini dikkate alarak, bu orandan fazla olmamak kaydıyla farklı oran belirlemeye yetkilidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlık bünyesinde, ilgili idare temsilcilerinden oluşan komisyon tarafından, bu madde uyarınca Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler dâhilinde çalışmalar yapılmak suretiyle kamu kurum ve kuruluşlarının bu kapsamdaki teklifleri incelenip değerlendirilerek Bakanlar Kuruluna sunulur. Valiliklerce, merkez ilçe ve ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünde meydana gelen değişiklikler takip eden yılın Ocak ayı sonuna kadar komisyona bildirilir.

Askerî yasak bölgeler, askerî güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri Millî Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ait harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığınca geciktirilmeksizin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakanlığa verilir."

MADDE 2 – 2644 sayılı Kanunun 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

"MADDE 36 – Yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler. Bu şekilde edinilen taşınmazların Türkiye’de kurulu bulunan bir başka yabancı sermayeli şirkete devrinde ve taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisse devri yoluyla yabancı sermayeli hale gelmesi durumunda da aynı esas geçerlidir. Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli şirketlerin tasfiyesi halinde şirketin sahip olduğu taşınmazın şirket ortağı yabancı gerçek kişiler veya yurt dışında kurulu yabancı ticaret şirketleri tarafından edinilmek istenmesi halinde 35 inci madde hükümleri uygulanır.

18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askerî yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen stratejik bölgelerdeki taşınmaz edinimleri, Genel Kurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların, özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Valilik iznine tabi hususlar, ilgili idare temsilcilerinin katılımıyla oluşan komisyonda, taşınmaz ediniminin, ülke güvenliği ve faaliyet konusuna uygunluğu değerlendirilerek karara bağlanır.

Bu madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar ve sınırlı aynı haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içerisinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esas ve usuller, ilgili bakanlıkların görüşlerinin alınmasını müteakip Hazine Müsteşarlığı, İçişleri Bakanlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Millî Savunma Bakanlığı tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir."

MADDE 3 – 2644 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 3 – İlgili kurum ve kuruluşlar, bu Kanunun 35 inci maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmeyecekleri alanların yüzölçümünü ve valilikler bu fıkarda belirtilen ilçelerin uygulama imar planı ve mevzi imar plan sınırları içerisinde kalan toplam alanların yüzölçümünü bu maddenin yürürlük tarihinden itibaren en geç üç ay içinde komisyona bildirir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin merkez ilçe ve ilçeler bazında edinebilecekleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte aynı hakların miktarı tespit edilinceye kadar geçecek süre içinde, yabancı uyruklu gerçek kişiler bu Kanunun 35 inci maddesi hükümlerine göre taşınmaz ve sınırlı aynı hakları edinebilirler."

MADDE 4 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 5 – Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür. 14/7/2008"