

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz ediniminde son gelişmeler

Av. Zekeriya Başar Özbilen

“Uzak memleketin toprakları üstünde kanlarını döken kahramanlar; burada dost bir vatanın toprağındasınız. Huzur ve sükûn içinde uyuyunuz. Sizler Mehmetçiklerle yan yana, koyun koyunasınız. Uzak diyarlardan evlatlarını harbe gönderen analar; gözyaşlarınızı dindiriniz, evlatlarınız bağırmızdadır. Huzur içindedirler ve huzur içinde rahat rahat uyuyacaklardır. Bu toprakta canlarını verdikten sonra artık bizim evlatlarımız olmuşlardır.” Ulu Önder’in Çanakkale’de şehit düşmüş evlatlarımızla yan yana, koyun koyuna yatan anzaklar ve onların annelerine hitaben sarf ettiği bu sözler, Anadolu kültürümüzdeki yabancılık anlayışının ne oluşunu ortaya koyan bir özettir adeta. Ancak devletler arası hukukun bir sonucu olarak yabancılık anlayışı duygusal kavramından uzaklaşarak daha çok kelime anlamının sınırlarına çekilmek zorunda kalmıştır.

Yabancı kelimesinin sözlük anlamına bakacak olursak; Türk Dil Kurumu tarafından “Başka bir milletten olan, başka devlet uyruğunda olan (kimse), bigâne, ecnebi” olarak tanımlanmaktadır. Bu tanım çerçevesinde Türk tabiiyetinde olmayan bir kişinin yabancı olarak tanımlanması etimolojik olarak yanlış olmayacaktır. Kaldı ki; Devletler Hukuku Enstitüsü’nün 1892 Cenevre toplantısında yabancı, bir devletin ülkesinde bulunan ve o devletin tabiiyetini iddiaya hakkı olmayan kimse olarak ifade edilmiştir. Görüldüğü üzere milletler arası hukuk çerçevesinde bir devlete vatandaşlık bağı ile bağlı olmayan kişi yabancı olarak tanımlanmaktadır.

Devletler yabancılara tarih boyunca çekinceyle bakmışlar ve vatandaşlarına tanıdıkları hak ve imkanları yabancılara tanımaktan imtina etmişler veya belli koşullara bağlayarak sınırlandırmışlardır. Sınırlamaya tabi tutulan hakların başında mülk edinme hakkının geldiğini söylemek mümkündür. Zira bu hak ülke olarak isimlendirilen etrafı sınırlarla çevrili toprak parçası ile ilgilidir. Anayasa Mahkemesi ülke kavramını bir kararında devletin aslî ve maddî unsurlarından biri olarak tanımlamış ve ülkenin, devlet otoritesinin geçerli olacağı alanı belli ettiğini ifade ederek devletin sahip olduğu kurucu unsur niteliği çerçevesinde ülkede yerleşik olan ve devletin diğer aslî-maddî unsurunu oluşturan insan topluluğunun güvenliğini ve yararını kollamak ve gözetmek durumunda olduğunu belirtmiştir.¹

Öte yandan dünya ekonomisinin hızlı gelişimi ve küreselleşmenin doğal sonucu olarak dünya vatandaşı kimliği oluşmuş, devletler yabancıların mülk edinmesi hususunda kolaylıklar sağlamaya başlamıştır. Özellikle yatırımcı çekmek isteyen ülkeler yabancıların mülk edinmesi hususunda daha bonkör davranarak küresel sermayeye bu anlamda katkıda bulunmuşlardır.

Ancak Devletler, bu mülk edinme hakkının bir yabancıya verilmesinde o yabancıya tabi olduğu Devletin aynı hakları aynı koşullarda kendi vatandaşlarına tanınması esasına dayanmaktadırlar. Milletlerarası hukukta bu esas “Karşılıklı Prensibi” olarak ifade edilmektedir.

Türkiye’nin uluslararası ekonomik alandaki ilişkilerinin hızla artmakta olmasının bazı yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin, milli menfaatler çerçevesinde taşınmaz mal edinmelerini zorunlu kılmış bu sebeple yapılan düzenlemeler ile yabancı ülkelerin ve yabancı ülke uyruğundaki gerçek veya tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz mal satın alabilmelerinde tarihsel süreçte belli esneklikler tanımıştır.

18.05.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 03.05.2012 tarihli 6302 sayılı Kanun ile 644 sayılı Tapu Kanunu’nun (“Tapu Kanunu”) 35 ve 36. maddelerinde düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemeler kapsamında Türkiye’de taşınmaz edinmek isteyen yabancı ülke vatandaşları için getirilen koşullar kolaylaştırılmıştır. Kanun çerçevesinde yapılan en önemli değişiklik yabancıların mülk edinimi başvurularında aranan mütakabiliyet koşulunun kaldırılması olmuştur. Böylece yabancıların vatandaşları olduğu ülkede Türk vatandaşı taşınmaz edinemesi bile yabancı gerçek kişinin Türkiye’de taşınmaz edinebilmesi mümkün kılınmıştır.

1. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz edinimi

6302 sayılı Kanun’un 1. maddesiyle Tapu Kanunu’nun 35. maddesinde yapılan değişiklik uyarınca, 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 aynı hak edinmesi için aranan karşılıklılık ilkesi kaldırılmış bulunmaktadır.

¹ Anayasa Mahkemesi’nin 09.10.1986 tarih ve E: 1986/18, K: 1986/24 sayılı kararı (RG. 31.01.1987-19358)

Öte yandan, söz konusu maddede yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin olarak miktar sınırlaması getirilmiş ve söz konusu sınırlama yabancı gerçek kişilerin Türkiye'de edinebilecekleri gayrimenkul ve sınırlı aynı hakların yüzölçümünde yapılmıştır.

Anılan düzenleme uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin edinebilecekleri taşınmazlar ve sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu alanlar için ilçe yüz ölçümünün yüzde 10'unu, ülke genelinde ise kişi başına 30 hektarı geçemeyecektir. Bakanlar Kurulu bu miktarı iki katına çıkartmaya yetkilidir.

Askeri bölgelerde taşınmaz edinimleri ise Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerinde ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliklerin iznine bağlı tutulmuştur.

Yabancı gerçek kişilere ve yabancı tüzel kişi ticaret şirketlerine yapısız taşınmaz edinebilme imkânı da getirilmiştir. Ancak yapısız taşınmazın satın alınması halinde, taşınmaz ile ilgili bir proje geliştirilmesi ve projenin iki yıl içerisinde ilgili Bakanlığa sunulması gerekmektedir. Proje için iki yıllık süre içerisinde başvurulmadığı ya da proje gösterilen sürede bitirilemediği takdirde, Maliye Bakanlığı tarafından ilgili kişiye 1 yılı geçmeyecek bir süre verilerek taşınmazın tasfiye edilmesi istenecektir.

2. Yabancı tüzel kişi ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz edinimi

Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ancak özel Kanun hükümleri (4634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu, 6326 sayılı Petrol Kanunu) çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı hak edinebilecekleri; bu şirketler dışındaki ticaret şirketleri lehine sınırlı aynı hak tesis edilemeyeceği ve taşınmaz elde edemeyecekleri düzenleme altına alınmıştır.

Taşınmaz rehini tesisinde ise bu maddedeki sınırlar uygulanmayacaktır. Yani yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ve yabancı uyruklu kişiler lehine taşınmaz rehini tesis yapılabilir.

3. Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli şirketlerin Türkiye'de taşınmaz edinimi

Tapu Kanunu'nun 36. maddesi uyarınca, Türkiye'de kurulu şirketin yabancı sermayeli olması halinde yabancı uyruklu gerçek kişi veya uluslararası kuruluşun Türkiye'de kurulu şirketin sermayesinin % 50 veya daha fazlasına sahip olması ya da yönetim kurulu üyelerinin çoğunu atayabilme veya görevden alma hakkına sahip olduğu hallerde; bu şirket Türkiye'de kurulmuş olsa dahi ancak ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir.

Aynı hüküm uyarınca, bu şekilde Türkiye'de kurulmuş, sermayesinin % 50 ve daha fazlasının yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişi elinde olan veya yönetim kurulu üyelerinin atama veya görevden alma hakkına sahip olunan şirketin, yine Türkiye'de kurulmuş olan bir başka şirketin nihai ortaklık oranının % 50 veya daha fazlasına sahip olması halinde de aynı koşullar geçerli olacaktır.

Nihai ortaklık oranının % 50 veya daha fazla olması ise yabancı yatırımcıların taşınmaz maliki yerli sermayeli bir şirketin hisselerini doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki yabancı sermayeli şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucu % 50 veya daha fazlasına ulaşması durumunda ortaya çıkabilir. Bu şirketler de ancak esas sözleşmelerinde belirttikleri faaliyetleri gerçekleştirmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak elde edebileceklerdir.

18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ("2565 sayılı Kanun") hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanun'un 28'inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirmelerde, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınır.

Bununla birlikte taşınmaz rehini tesisinde, taşınmaz rehininin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz.

Valilikler, mezkur madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımını tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izler. Şayet incelenen tapu kayıtları neticesinde ilgili taşınmazın madde hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilirse, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir.

4. Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimindeki usul ve esaslar

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğüne çıkarılan Genelge uyarınca Ticaret Sicil Müdürlüklerince yabancı sermayeli şirketler nezdinde başvuru üzerine inceleme gerçekleştirilecek olup ilgili şirketlerde yabancı yatırımcıların şirketteki ortaklık oranlarının % 50 ve üzeri olup olmadığı veya şirket yöneticilerinin çoğunluğunu atayabilme ve görevden alabilme yetkisinin bulunup bulunmadığının tespiti yapılacak ve inceleme sonucu başvuru şirkete adına Kanun'un 36. maddesi kapsamındaki yabancı sermayeli şirket olup olmadığına ilişkin ibareyi içeren bir yetki belgesi düzenleyecektir.

Buna bağlı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinimleri"ne ilişkin yayımlanmış olduğu 1734 sayılı Genelge'sinde ilgili yetki belgesine göre tapu ve kadaströ işlemlerinin yapılması gerektiği belirtilmektedir. Başvurucu şirketin Kanun'un 36. maddesi kapsamında yer alan şirketlerden olduğuna ilişkin yapılan tespit ile şirketin taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilmeleri açısından Ekonomi Bakanlığının yayımlanmış olduğu "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36'ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" ("Yönetmelik") uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.

Yönetmelik ile Tapu Kanunu'nun 36. maddesi kapsamında yer alan şirketlerin ve bu şirketlerin Türkiye'deki iştiraklerinin, Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimine ve kullanımına ilişkin usul ve esasları düzenlemiştir.

Buna göre Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen bu şirketler, Yönetmelik'te yer alan bilgi ve belgelerle birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvururlar.

Valilik, taşınmaz edinimi başvurusunun yapılmasını müteakip 3 iş günü içinde, taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneğini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanun'un 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalıp kalmadığını, 15 gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın belirtilen alanlar içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır. Valilik, başvuruyu müteakip 3 iş günü içinde taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalıp kalmadığını 15 gün içinde bildirmesini, il emniyet müdürlüğünden veya il jandarma komutanlığından talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde söz konusu taşınmazın özel güvenlik bölgesi içerisinde olmadığına hükmedilerek işlem yapılır.

Şayet taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanun'un 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kaldığının bildirilmesi halinde Valilik, söz konusu bildirim müteakip üç iş günü içinde diğer başvuru belgelerinin birer suretini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığını, 30 gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

Eğer taşınmazın özel güvenlik bölgesinde yer aldığı bildirim yapırsa taşınmaz mülkiyeti edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığı Valilik bünyesinde oluşturulan bir komisyon tarafından 5 gün içinde değerlendirilir. Bu süre içinde değerlendirme yapılmadığı takdirde mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olduğuna hükmedilerek işlem yapılır.

Edinilmek istenen taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, 2565 sayılı Kanun'un 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kaldığının tespit edilmesi halinde ise tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından yabancı sermayeli şirket ile tapu sicil müdürlüğüne 3 iş günü içinde yazılı bilgi verilir. Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete veya iştirake tebliğ edilmesinden itibaren 6 ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

5. Sonuç

Yabancıların Türkiye'de taşınmaz mal edinebilmeleri, Türk yabancılar hukuku alanında en çok tartışılan, kanun koyucunun düzenlemesine ve Anayasa Mahkemesi'nin kararları doğrultusunda şekil alan bir hakkın konusu olarak karşımıza gelmektedir.

Tarihsel süreç içinde çok sayıda değişikliğe uğramış olan bu konu, en son 6302 sayılı Kanun'la son derece kapsamlı değişikliklere uğrayarak son haline gelmiştir.

Her ne kadar hakkın edinimi açısından bir kolaylık olarak 6302 sayılı Kanun ile yabancıların taşınmaz ediniminde karşılıklılık ilkesi kaldırılmış ve bunun yerine ülke menfaatinin gerektirdiği durumlarda hangi ülke vatandaşlarına mülk satışının yapılabileceğinin belirlenmesi yetkisi Bakanlar Kuruluna verilmişse de uygulamada çeşitli zorluklarla karşılaşıldığı gözlemlenmektedir.

Özellikle serbest ekonomi ilkesi gereği Türkiye'de mukim yabancı sermayeli finansal kiralama şirketlerinin yerli sermayeli finansal kiralama şirketleri ile rekabetinde önemli bir hak kaybı yaşandığı ileri sürülmektedir. Yukarıda bahsetmiş olduğumuz usul ve esaslar çerçevesinde finansal kiralama maksadıyla yabancı sermayeli finansal kiralama şirketleri tarafından edinmek istenen taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı haklara ilişkin yapılan başvuru süreçlerinin neticelenmesinin uzun bir süre almasının, bu şirketlerinin sektörde rekabet etme olasılığını zorlaştırdığı ifade edilmektedir.

Bu makalede yer alan açıklamalar, yazarının konu hakkındaki kişisel görüşünü yansıtmaktadır. Makaledeki bilgi ve açıklamalardan dolayı EY ve/veya Kuzey YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'ye sorumluluk iddiasında bulunulamaz. Mevzuatın sık değiştirilen ve farklı anlayışlarla yorumlanabilen yapısı nedeniyle, herhangi bir konuda uygulama yapılmadan önce konunun uzmanlarından profesyonel yardım alınmasını tavsiye ederiz.



Kuzey YMM ve Bağımsız
Denetim A.Ş.
Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak No:27
Maslak, Sarıyer 34398
İstanbul - Turkey

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 234 1067
ey.com
Ticaret Sicil No : 479919
Mersis No: 0-6010-2772-0400010