

30.10.2012

**S İ R K Ü L E R :                      2 0 1 2 / 5 2**

**Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz ve  
Sınırlı Ayni Hak Edinimleri ile İlgili  
Yeni Yönetmelik ve Genelge**

Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri ile ilgili olarak mevcut mevzuat aşağıda yer alan Kanun maddesi, Yönetmelik ve Genelgedir.

- 2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi  
<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=1.3.2644&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=>
- 16.8.2012 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan *2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi Kapsamındaki Şirketlerin Ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik*  
<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/08/20120816.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/08/20120816.htm>
- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünce yayınlanan 17.9.2012 tarihli *Genelge*  
[http://web.tkgm.gov.tr/files/genelgeler/18092012\\_genelge/yabancsirketlerintasnmaz\\_19082012.pdf](http://web.tkgm.gov.tr/files/genelgeler/18092012_genelge/yabancsirketlerintasnmaz_19082012.pdf)

Buna göre özetle;

- Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip yabancı sermayeli şirketlerin, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebileceklerdir.
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla bu şirketlerin, askeri yasak bölgeleri, askeri güvenlik bölgeleri ve aynı Kanunun 28. 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 alınacaktır.

- 36. madde kapsamında yabancı sermayeli şirketler; Türk Vatandaşlığı Kanununun 28. maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları şirketlerdir.
- 36. madde kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.
- 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, Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmayacaktır.
- 36. madde kapsamında edinilen taşınmazların kullanımı, valiliklerce tapu kayıtları çerçevesinde belli aralıklarla izlenecektir.
- Yönetmelik uyarınca; Türkiye’de taşınmaz elde etmek isteyen yabancı sermayeli şirketlerin, öncelikle taşınmazın bulunduğu yer **Valilik İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne**, Yönetmeliğin 4. Maddesinde yazılı belgelerle beraber başvurmaları gerekmektedir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne yayınlanan yeni Genelge aşağıda yer almaktadır.

**T.C.**  
**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı**

**Sayı** : B091TKG0160001/350-353/ 9

17/09/2012

**Konu** : Yabancı sermayeli şirketlerin  
Taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri.

**GENELGE: 1735**  
**2012 / 13**

TAPU VE KADASTRO.....BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: a) 14/12/2010 tarihli ve 2010/24 Sayılı Genelge.  
b) 03.09.2012 tarihli ve B210İTG0030200-433.99/840183-6268-5958 sayılı genelge.

Bilindiği üzere; 18.05.2012 tarih 6302 Sayılı Kanun ile değişik 2644 Sayılı Tapu Kanununun 3 6.maddesi;

"29.5.2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli 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 edinebilir ve kullanabilirler.

Birinci fıkrada belirtilen şirketlerin Türkiye'de Kurulu başka bir 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 geçerlidir" hükmündedir.

36.maddenin yeni hükmü doğrultusunda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan ilgi (b ) genelge ile Ticaret Sicil Müdürlüklerince düzenlenen yetki belgelerine ilişkin esaslar yeniden düzenlemiş ve Ticaret Sicil Müdürlüğünce yapılacak inceleme sonucu, yabancı yatırımcıların şirketteki ortaklık oranlarının birlikte veya ayrı ayrı yüzde elli veya daha fazla oranda olduğu veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yabancı yatırımcıların şirket yöneticilerinin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine

sahip bulunduğu tespit edilen yabancı sermayeli şirketlere ilişkin yetki belgesinde; **"2644 sayılı Tapu Kanununun 36 maddesi kapsamındaki yabancı sermayeli şirkettir"**; bu tespit yapılamadığı yabancı sermayeli şirketler için ise, **"2644 sayılı Tapu Kanununun 36 maddesi kapsamı dışındaki yabancı sermayeli şirkettir"** ibaresine yer verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Bu nedenle;

Yabancı sermayeli şirketlerin 36. madde kapsamındaki işlemlere yönelik taleplerinde, 2644 Sayılı Tapu Kanununun 2. maddesi gereğince Ticaret Sicil Müdürlüklerince verilmiş yetki belgesinde, şirketin 36.madde kapsamında olup olmadığına ilişkin ibare esas alınması ve işlemlere bu doğrultuda yön verilmesi gerekmektedir.

Buna göre;

Söz konusu yetki belgesinde "36. madde kapsamında olduğu" belirtilen yabancı sermayeli şirketlerin 36.maddenin 5. fıkrasında sayılanlar hariç olmak üzere her türlü taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin taleplerinin "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde karşılanması, "36. madde kapsamı dışında kaldığı" belirtilen yabancı sermayeli şirketler, kanun hükmü gereği yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebileceklerinden, bu şirketlerin taleplerinin ise yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu usulde karşılanması ancak TAKBİS üzerinde bu şirketin yabancı sermayeli olduğu hususunun mutlaka belirtilmesi gerekmektedir.

Ayrıca;

1- Taşınmaz rehni

2- Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimleri ve bu kapsamda bankaların ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla, 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemleri nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla olan edinimleri (Edininin ipotek lehtarına adına olması kaydıyla)

3- Şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak nakli

4- Endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimleri

36.madde kapsamı dışında bırakıldığından bu doğrultudaki taleplerin genel esaslar çerçevesinde doğrudan Tapu Müdürlükleri tarafından karşılanması gerekmektedir.

İlgi (a) genelge yürürlükten kaldırılmıştır.