

SERMAYE PİYASASI KURULU
KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ
Ankara

13.02.2019

Sn. Onur ATILLA,

Konu: 2 Ocak 2019 tarihinde 30643 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına” ilişkin GYODER görüşü

2 Ocak 2019 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan ilgili Tebliğ’de Madde 3 ve Madde 7’ de **“Portföyde yer alan gayrimenkuller için 3194 sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi almış olması durumunda yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir”** denilmektedir.

Bugün Yapı Kayıt Belgesi mülk değerini direkt etki eden bir belge niteliğindedir. Beyan usulüne dayalı yapılan bu belgelendirmede e-devlet şifresi ile giriş yapılarak alan beyanı edilmekte ve ilgili resimler sisteme eklenerek başvuru yapılmaktadır. Sisteme gerekli ödemenin yapılması akabinde, Yapı Kayıt Belgesi tamamen bu beyana istinaden sistem tarafından otomatik üretilmektedir. Tapu tescil aşamasına geçilmediği sürece başvuru aykırılık ile ilgili mülke ait herhangi bir onaylı çizim olması gerekmemektedir. Bu belgeleri yasal doğruluğunu onaylayan otorite şu anki sistemde sadece tapu tescili sırasında yapılan işlemlerdir.

Bu belgenin temini ve sonrasında yaşanan prosedürler konusunda aşağıdaki önemli noktalar bulunmaktadır;

a) İmar barışı kapsamında alınan Yapı Kayıt Belgesi mülk sahibi ile devlet arasındaki yasal sorunu çözen bir belge olup, bu belge mülkün sahibinin belediye ve diğer resmi idarelerle olan Türk Ceza Kanunu 184’ e ait para ve diğer suçlara ait cezalarını kaldırmakta, sadece bu konuda bir imar barışı sağlamaktadır. Bu belge mülkün sahibinin mülkle ilgili diğer kat malikleri ile arasında bir sorun varsa bu sorunu çözememektedir.

Mülke ait Yapı Kayıt Belgesi tapuda ve/veya gerekiyorsa kadastroda prosedürlerini tamamlamadığı ve cins tashihi yapılmadığı sürece, mülk sahiplerinin diğer maliklerle olan sorunları çözülmüş olamayacaktır. Dolayısıyla sadece Yapı Kayıt Belgesi almış olmak yeterli olmayacaktır.

Tapu işlemleri yapılması için tüm maliklerin yüzde yüz muvafakati gerektiğinden diğer maliklerle sorunu devam eden bir mülk tapuda işlemi tamamlayamayacaktır. Yani tapuda tashih işlemi bitirmemiş mülklerin yapı kayıt belgesi aynı mülkteki diğer kat maliklerinin açtığı ortak alan ihlali, yasal olmayan ihlallere yönelik kullanımlar vs. gibi davalara karşı Yapı Kayıt Belgesi sahibini koruyamayacaktır.

b) Yapı Kayıt Belgesi 3194 sayılı imar kanunu kapsamında yasalaşmıştır. İmar kanunu dışında kalan diğer özel kanunlar sebebi ile örneğin; Kıyı Kanunu; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu; Orman Kanunu kapsamındaki yapılar gibi özel kanunlara bir atıfta bulunulmadığından kapsam 3194 ile sınırlıdır diye düşünülmektedir. Bu tür özel alanlar içinde kalan mülklere yapı kayıt belgesi alınsa bile belgenin geçerliliği ile

ilgili, söz konusu kurumlarda değişik görüşler mevcuttur; genel olarak bu kurumlarda bu belgenin özel kanunlara bağlı cezai işlem ve yıkım gibi süreçleri durduramayacağı görüşü hakimdir.

c) Tek bağımsız bölümden oluşan yapılarda, mülkiyet hali hazırda tek malikte olduğu için, yapı kayıt belgesi alınmış olsa dahi, tapuda cins değişikliği/kat mülkiyeti aşamasına gidilmesi diğer kat malikleri olmadığından onların onayını gerektiren bir işlem değildir. Dolayısıyla bu tip yapılarda yapı kayıt belgesi aşamasının yanı sıra tapuda cins değişikliği/kat mülkiyeti aşamasına geçiş zorunluluğu getirilmesi gereklilik olarak önerilmektedir, ayrıca bu gereklilik olmaması devletimizi tapu tescilinde ödenmesi gereken ve birebir yapı kayıt belgesi tutarı ile aynı olan harç gelirlerinden mahrum bırakmaktadır.

d) Yapı Kayıt Belgesi alınırken temel sistem beyan usulü gelişmektedir. Sisteme bina kapalı alanı girilerek Yapı Kayıt Belgesi alınmaktadır. Herhangi bir onaylı çizim tapu tescili aşamasına kadar gerekli değildir. Tapuya tescili yapılmamış ancak e-devlet sistemine giriş yapılarak Yapı Kayıt Belgesi alınmış mülklerin bilgi ve belgelerin kontrolünü yapan bir sistem Bakanlık tarafından henüz geliştirilmemiştir. Bu sebeple gerçeğe uygun veya doğru yapılmayan beyanlar nedeni ile gerçekleşen yapı kayıt belgesi iptalleri yatırımcının zarara uğrama ihtimali doğurabilir. Yapı kayıt belgelerinin küçük yatırımcıyı zarara uğratmadan kullanılabilmesi için Tapu Tescilin yapılmış olması gereklidir,

Yapı kayıt belgelerinin sisteme girişinde aykırılıklarla ilgili beyanlarda fotoğraflar sekmesi bulunmakta ancak aykırılığın fotoğrafları olup olmadığını kontrolünden sistem yoksundur.

Yapı kayıt belgesi alınan alanların binanın içinde olan alanlardan doğabilmesi söz konusu olduğundan ve belge ilk aşamada bir çizime bağlanma zorunluluğuna sahip olmadığından bu tür durumları ayırt edici bir unsur sistemde bulunmamaktadır. Örneğin; bodrum katta bir otopark alanı ticari işletmeye döndürüldüyse alanlar bina kapalı alanı içinde yaratılmış olmaktadır. Kısacası Yapı Kayıt Belgesinin kontrolden yoksun olması nedeni ile bu ilk beyan aşaması ile resmi bir prosedürü yürütmek doğru değildir.

e) Yapı kayıt belgesi alınan yapılarda, bedeli ödenmiş olmasına rağmen e-devlet sisteminde belgenin güncelleme butonu bulunmaktadır. Güncelleme butonu üzerinden ilave kapalı alan tanımlaması ilave bedel yatırılmak sureti ile mümkündür. Dolayısı ile fiilen alınmış olan bir yapı kayıt belgesinin gerçekliliğini yitirebilir, değiştirilebilir, iptal edilebilir. Bu konu yine tapu tescili yapılmamış mülklerde risk oluşturmaktadır.

Sonuç; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonları Portföylerinde bulunan veya portföye alınacak mülklerde Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması ancak **“tapuda bu belgeye ait tescil işleminin tamamlanmamış”** olması yatırımcı açısından bir risk doğurmakta, devletimize de harç geliri kaybı yaratmaktadır. Bu riskler mülkteki diğer maliklerin açabileceği potansiyel davaları kapsayabileceği gibi mülk sahiplerinin beyanlarının eksik, yanlış, yetkisiz olmasından veya belgenin başvurulmaması gereken özel kanun bölgesinden alınmış olması nedeni ile kaynaklanabileceği, bu portföylere yatırım yapan yatırımcıların da bu durumdan zarar görme ihtimali olabileceği düşüncesindeyiz.

Yukarıdaki bilgilerden yola çıkarak; GYO ve Gayrimenkul Yatırım Fonları Portföyünde bulunan gayrimenkuller için; Yapı Kayıt Belgesi almış ancak **“tapuda bu belgeye ait tescil işlemini tamamlamamış mülklerin”** yapı kullanma izin belgesi almış sayılıp sayılmayacağı tekrar değerlendirilmesi gereklidir.

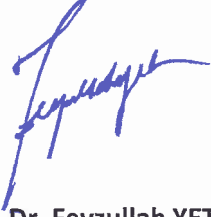
Ayrıca ;

Madde 21’de yapılan değişlikle özellik arz eden kararlar kısmında **“Danışman Şirket”** tanımı genişletilmiş olup, danışman şirketlerle yapılan işlemlere dair açıklama yükümlölükleri son derece kapsamlı hale getirilmiştir. Bu konuda asgari bir önemlilik kriteri belirtilmesi, şirketlerin iş akışları açısından daha kolaylık sağlayabilir. SPK’nın özel durumlar tebliği zaten GYO’ları da kapsadığından, GYO Tebliği’nin 21. maddesinin komple kaldırılması ile mümkündür.

Madde 28’de yapılan değişikle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının yurtdışında iştirak edecekleri şirketlerin gayrimenkul projesi geliştirebilmesine izin verilmiştir. Ortaklıkların yurtdışında direkt gayrimenkul veya gayrimenkule dayalı hak sahibi olması da mümkündür. Ancak tebliğ ortaklıkların yurtdışında direkt sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde proje geliştirmesine izin vermemektedir. GYO’nun yurt dışında iştirak bir şirket üzerinden yapabildiği bir faaliyeti kendisinin direkt yapmasının yasaklanması yerine GYO’ların iştirak kullanmadan da yurtdışında proje geliştirmesine izin verilmesi uygun olacaktır.

Konuyu deęerlendirme ve görüşlerinize arz ederiz.

Saygılarımla,



Doç. Dr. Feyzullah YETGİN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı