

**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

01.06.2015

Konu: GYODER'in Yabancı Yatırımcıların Ülkemizde Taşınmaz Edinimi ve Etkilerinin Değerlendirilmesi Hakkında Görüşleri

Gayrimenkul piyasası, özellikle son yıllarda büyük bir atılım yaşamış, hacmini arttırmış ve ekonominin mihenk taşlarından biri haline gelmiştir. İnşaat sektöründe faaliyet göstermekte olan firmalar, saygın kurumlarca ödüllendirilen projelere imza atmış ve atmaktadırlar. Özellikle kamuoyunda kentsel dönüşüm yasası olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında başlayan kentsel dönüşüm uygulamaları ile de birlikte sektör son dönemde hız kazanmıştır.

Sektörün en önemli sıkıntılarının birisi olarak görülebilecek likidite ve finansman sorunlarının önüne geçebilmek için arza karşılık bir talep çeşitliliği ve nakit akışı yaratılması gerekmektedir. Bu doğrultuda da yabancıların gayrimenkul edinimi önem arz etmektedir.

Her ne kadar bu konuda bazı adımlar atılmış ve süreç kolaylaştırılmaya çalışılmış olsa da gerek mevzuattan gerekse de mevzuatın uygulanmasından kaynaklanan bir takım sıkıntılar, yabancı yatırımcıların Türkiye'de gayrimenkul yatırımı yapmasını zorlaştırmaktadır.

Bu hususları 3 ana başlık altında toplamak mümkündür:

a) Alım Süreci, b) Kullanım Süreci ve c) Miras Konusu.

A-) ALIM SÜRECİ

Alım sürecini yabancı gerçek kişiler ve yabancı sermayeli tüzel kişiler açısından ayrı ayrı incelemek gerekmektedir.

Yabancı Gerçek Kişiler:

Bilindiği üzere Tapu Kanunu'nun 35. Maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinebilmektedirler. Yine Tapu Kanunu'nun 35. Maddesi uyarınca askeri yasak bölgeler,

askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere ait harita ve koordinat değerlerinin Kanunun yürürlük tarihinden (18 Mayıs 2012) bir yıl içerisinde (değişiklik olursa değişikliği müteakiben bir ay içerisinde) Milli Savunma Bakanlığınca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ilişkin harita ve koordinat değerlerinin ise İç İşleri Bakanlığınca aynı sürelerde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu bakanlığa verilmesi ve bu tarihlerden sonra tapunun işlemleri bu belge ve bilgilere göre yapması öngörülmüştür. Bu bilgiler ışığında mevzuat ile yabancı gerçek kişilerin taşınmaz veya sınırlı aynı hak edinimleri için gerekli olan bürokratik işlemler oldukça azaltılmıştır.

Ancak ne var ki uygulamada bu bilgi ve belgeler gönderilmemiştir. Dolayısıyla yabancı bir gerçek kişi tarafından yapılan taşınmaz edinimi başvurusunda ilgili tapu, söz konusu taşınmazın askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi veya stratejik bölge içerisinde kalıp kalmadığına ilişkin olarak hala ilgili komutanlık ile yazışma yapmakta, bu da taşınmaz edinimi sürecini uzatmaktadır. Yani mevzuat ile getirilen kolaylıklardan, mevzuatın tam anlamıyla uygulanmaması sebebiyle faydalanılamamaktadır.

Bu sebeple, mevzuat ile getirilen yükümlülüklerin ilgili kurumlarca ivedilikle yerine getirilmesi ve taşınmaz edinimi işlemlerinin mevzuat uyarınca öngörülen yöntem üzerinden kısa sürede sonuçlandırılması önem arz etmektedir.

Yabancı Sermayeli Tüzel Kişiler:

Bilindiği üzere, 4875 Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nun 3. Maddesi uyarınca yabancı yatırımcılar yerli yatırımcılarla eşit muameleye tabidirler.

Ancak, ilk olarak 2010 yılında çıkartılan, akabinde 2012 yılında yenilenen "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" uyarınca yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimine ilişkin olarak valilik onay süreci getirilmiştir. Dolayısıyla, Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu uyarınca yerli yatırımcılarla eşit muamele görmesi gereken yabancı yatırımcılara, yerli yatırımcılara nazaran ek yükümlülükler getirilmiş ve farklı muameleye tabi tutulmuşlardır.

Buna ilaveten, valilik onay sürecine ilişkin olarak yine yukarıda gerçek kişilere ilişkin olarak bahsettiğimiz şekilde mevzuat uyarınca bir takım kolaylıklar ve süre sınırlamaları getirilmiş olmasına rağmen, uygulamada bu sürelere uyulmamakta ve bu sebeple valilik onayının alınması bir buçuk-iki ay civarında sürmektedir. Bu durum da yabancı yatırımcıların hareket kabiliyetine kısıtlamakta ve yerli yatırımcılar karşısında dezavantajlı duruma düşürmektedir.

Ayrıca, söz konusu yönetmelik uyarınca ileride yapılacak hisse devirleri neticesinde yönetmelik kapsamına girecek şirketlere ilişkin olarak re'sen yapılacak inceleme neticesinde taşınmazın tasfiyesine karar verilebiliyor olması, yabancı yatırımcılar açısından bir belirsizlik yaratmakta, hisse devri yoluyla Türkiye'de taşınmaz edinecek yabancı yatırımcıların ürkmesine ve geri adım atmasına yol açmaktadır.

B-) KULLANIM SÜRECİ

Türkiye’de taşınmaz edinen yabancı gerçek kişiler, söz konusu taşınmazdan faydalanma aşamasında vize ve ikamet gibi sorunlarla karşılaşmaktadırlar.

Vize alma zorunluluğu bulunması, bu vizenin belirli sürelerde yenilenmesi, yabancı gerçek kişinin bir süre yurtdışına çıkması gibi bir takım bürokratik ve prosedürel süreçler, yabancı gerçek kişi yatırımcıların Türkiye’de taşınmaz edinmesini zorlaştırmaktadır.

Bu kapsamda, Türkiye’de taşınmaz edinen yabancı gerçek kişilere taşınmazın maliki buldukları süreç içerisinde ikametgah izni verilmesi ve iznini alınması ve yenilenmesi süreçlerindeki bürokratik süreçlerin kısaltılmasının yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesini arttırıcı bir etkisi olacağı kanaatindeyiz.

C-) MİRAS KONUSU

Türk Hukuku uyarınca gayrimenkul ile ilgili tüm işlerde gayrimenkulün bulunduğu yer hukuku uygulanacak olup yine gayrimenkulün bulunduğu yer mahkemeleri yetkilidir.

Bu kapsamda, Türkiye’de taşınmaz edinen bir yabancı gerçek kişinin vefatı halinde, söz konusu kişinin vefatından önce kendi hukukuna göre yapmış olduğu ölüme bağlı tasarrufların Türk hukuku uyarınca geçerli olmaması durumunda nasıl bir yol izlenmesi gerekeceği bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

Dolayısıyla, Türkiye’de taşınmaz edinen yabancı gerçek kişilere, söz konusu taşınmaz edinimi esnasında Türk Hukuku’nun ilgili maddelerini açıklayıcı bir bilgi ve belge verilmesinin faydalı olacağına inanıyoruz.

Ayrıca, yine yabancı gerçek kişinin vefatı halinde, söz konusu kişinin varislerin nüfus kayıt sisteminde bulunmaması ve yabancı hukuka göre alınmış mirasçılık belgesinin geçerliliği de uygulamada sıkça karşılaşılan sorunlardan birisidir. Bu kapsamda da taşınmaz edinen yabancı gerçek kişinin vukuatlı nüfus kaydının ayrı bir kütük içerisinde kaydedilmesinin faydalı olacağı kanaatindeyiz.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımla,

Aziz TORUN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı