

YABANCILARA MÜLK SATIŞI YENİDEN BAŞLADI

Anayasa Mahkemesi'nin, yabancılara gayrimenkul satışına ilişkin iptal kararı 16 Nisan 2008 tarihinde yürürlüğe girmişti. 15 Temmuz 2008 tarihinde ise, "Tapu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girdi. Geçici olarak durdurulan satışlar, yeni yasanın yayımlanması ile yeniden başlatılıyor. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ayrıca 3 ay içinde konuya ilişkin yönetmelik hazırlayacak.



Söz konusu kanuna 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 aynî hak edinemeyecekleri 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 aynî 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 Müdürlüğü'nün 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."

Ek olarak, "Yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî 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."

Yeni düzenlemeyle daha önce Türk vatandaşları gibi gayrimenkul edinilebilmesini öngören 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Sermaye Kanunu kapsamındaki şirketler, artık "valilik izni" ile mülk alabilecek. Valilik iznine ilişkin esaslar 3 ay içinde yayımlanacak yönetmelikle belirlenecek, bu süre zarfında söz konusu şirketlere herhangi bir satış yapılmayacak.

Yabancı ülkelerde kurulu şirketler ve yabancı gerçek kişiler ise ilçe bazında, uygulama imar planı

ve mevzi imar plan sınırları içinde kalan toplam alanın yüzde 10'una kadar taşınmaz ile sınırlı aynı hak edinebilecek.

Bir yabancı, Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimi, 2,5 hektar ile sınırlı olacak.

Genelgede, 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamında yabancı yatırımcıların Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri şirketlerin mal edinimine ilişkin esaslara da açıklık getirildi.

Söz konusu şirketler, Türk vatandaşlarının sahip olduğu koşullarda gayrimenkul edinebiliyordu. Anayasa Mahkemesi'nin buna yönelik iptal kararı dikkate alınarak yapılan yasal düzenleme çerçevesinde, söz konusu şirketlerin Türkiye'deki gayrimenkul edinimleri "valilik iznine" bağlandı.

Genelgede, ticaret şirketinin 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununa göre kurulduğunun bildirilmesi halinde, yapılacak işlemler şöyle belirtildi:

"Edinilmek istenilen söz konusu taşınmaz malın askeri yasak bölgesi, güvenlik bölgesi ya da stratejik alanlarda kalıp kalmadığı, bu alanlarda kalıyorsa satışında sakınca bulunup bulunmadığı hususunda Genelkurmay Başkanlığı izni taşınmaz ediniminin şirket faaliyet konusuna uygun olup olmadığı ile özel güvenlik bölgesinde kalıp kalmadığı, bu alanlarda kalıyorsa satışında sakınca bulunup bulunmadığı hususlarında da Valilik izni gerekmektedir.

Valilikler nezdinde oluşturulacak Komisyonca, edinilecek taşınmazın şirketin faaliyet konusuna uygunluğu yönünden yapılacak değerlendirmede, Genelkurmay Başkanlığınca verilecek izinlerin de dikkate alınması uygun olacağından, anılan komisyonca gerekli değerlendirmenin daha doğru bir şekilde yapılabilmesi için söz konusu taşınmazın askeri yasak bölgesi, güvenlik bölgesi ya da stratejik alanlarda kalıp kalmadığı, bu alanlarda kalıyorsa satışında sakınca bulunup bulunmadığı hususlarının da Valilik tarafından Genelkurmay Başkanlığı ya da yetkilendireceği komutanlıktan alınacak yazının komisyonca verilecek izin yazısına ek yapılmasının talep edilmesi ve Valilikten alınacak cevap sonucuna göre taleplerin karşılanması ya da ret edilmesi gerekmektedir."

Property Sales to Foreigners Restart in Turkey

A new law was issued on July 15th, which will allow foreigners to acquire real estate in Turkey. The circular restarted the process of property sales to foreigners, which had been suspended on April 16th, 2008 after the Constitutional Court's annulment of the existing legislation created a legal loophole.

The regulation enables foreign companies, which had previously been granted rights equal to Turkish ones to purchase real estate on the basis of the Foreign Direct Investment Law No. 4875, to own real estate by permission of the governor's office. The regulations, which will come into effect in 3 months, will determine the basic aspects of how to receive this permission. As a result, no land will be sold to the companies concerned until then.

Meanwhile, companies operating in foreign countries and foreign real persons will be able to own up to 10 percent of the land within a building scheme. In addition, the area that foreigners can own will be restricted to two and a half hectares and demands by foreigners that surpass these limits will be rejected, according to the new amendment.