

16 Ağustos 2012 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" Uyarınca;

VALİLİĞİMİZCE YAPILAN İŞ VE İŞLEMLER İLE İLGİLİ SIKÇA SORULAN SORULAR

1-Taşınmaz mülkiyeti edinimi amacıyla Valiliklere yapılacak müracaatlarda istenen belgeler nelerdir?

– Valiliğimiz resmi sitesinde yayınlanmaktadır.

2- İlgili Yönetmelik kapsamında Valiliğinizce yapılan iş ve işlemlerden her hangi bir ücret talep edilmekte midir?

– İlgili Yönetmelik kapsamında Valiliğimizce yapılan iş ve işlemlerden posta dâhil her hangi bir ücret talep edilmemektedir.

3- Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, bu Yönetmelik kapsamında taşınmaz ya da sınırlı aynî hak edinebilir mi?

– Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî hak edinebilirler. İşlemleri bu Yönetmelik çerçevesinde düzenlenemez.

4- Yabancı Sermayeli şirketlerin Yönetmelik kapsamında Valiliğinize yapılan taşınmaz mülkiyeti edinim taleplerinde başvuruyu kim yapmalıdır?

– “2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik" uyarınca; taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen yabancı sermayeli şirket veya iştirakler başvuruda bulunur.

5- Gerekli evrak listesinde bulunan Taahhütnameyi imzalamaya kim yetkilidir?

– Taahhütnameyi; Yabancı sermayeli şirket veya iştirakin mülk alma ve satma yetkisi bulunan şirket yetkilisi ya da şirket yetkilisinin mülk alma, satma veya taahhütname imzalamaya vekâlet verdiği kişi noter onaylı imza beyanıyla birlikte imzalayabilir.

6- Başvuru vekâleten yapılabilir mi?

– Taşınmaz mülkiyeti edinimi talep dosyası, edinim talebinde bulunan yabancı sermayeli şirketçe, kendisine vekâlet verilmiş kişi tarafından Valiliğimize teslim edilebilir. Yine vekâleti olan kişi tarafından izin yazısı teslim alınabilir.

7- Taşınmaz mülkiyeti edinim talebi ne kadar sürede sonuçlanır?

– Valiliğimize yapılan taşınmaz mülkiyeti edinimi müracaatları; posta süreçleri dâhilinde yaklaşık bir ay’da sonuçlanmaktadır.

8- Müracaatın sonuçlanma süresi olan bu 1 ay nasıl bir süreci kapsamaktadır?

– Yabancı sermayeli şirket veya iştiraklerin taşınmaz mülkiyeti edinim talepleri doğrultusunda hazırladıkları dosya Valiliğimize teslim edilerek kayıt aldıktan sonra, (Yönetmelik gereği 3 gün içinde olmakla birlikte Valiliğimizde genellikle aynı gün) özel güvenlik bölgesi açısından değerlendirilmek üzere İl Emniyet Müdürlüğüne, Askeri bölge veya askeri özel güvenlik bölgesi açısından değerlendirilmek üzere yetkili Komutanlıklara gönderilmekte olup, (Yönetmelik gereği Emniyet Müdürlükleri ve yetkili Komutanlıkların posta süreçleri hariç 15 gün içinde cevap verme yükümlülüğü olmakla birlikte ilimizde bu süreç posta ile yaklaşık 1 ay içerisinde tamamlanmaktadır.) Valiliğimize bildirilen sonuç yazılarının olumlu olması halinde, genellikle (resmi tatil günleri istisna olmak üzere) aynı gün ilgili şirket veya iştirake izin yazısı yazılmaktadır.

9- Yabancı sermayeli şirket/iştirak ilgili Tapu Müdürlüğünde tescil işlemini ne kadar süre içinde yapmalıdır?

– Valilik izin belgesinin şirket/iştirake tebliğ edildiği tarihten itibaren, **6 ay içerisinde** tescil işleminin yapılması gerekmekte olup, bu sürenin aşılması halinde taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir.

10- Yabancı sermayeli şirkette ortaklık oranları Valiliğinize müracaat durumunu etkiler mi?

– Yabancı sermayeli şirkette **yabancı ortağın hisse oranı en fazla % 49 olması halinde**, Yönetmelik kapsamında Valiliğimize başvuru yapılmadan Tapuda işlem yapılabilir.

Ancak, bu durumda Ticaret Sicil kaydında “**2644 Sayılı Kanununun 36 ncı maddesi kapsamında olmayan şirket**” şerhi aranır.

11- Yabancı sermayeli şirket/iştirakin herhangi bir taşınmaz üzerine “ipotek” tesis etmek istemesi halinde, Yönetmelik uyarınca Valiliğinize başvurmak zorunda mıdır?

– İpotek; 06.10.2010 tarih ve 27721 sayılı R.G.’de yayımlanan Yönetmelik ile sınırlı ayni hak kapsamından çıkarılmış olup, 16.08.2012 tarih 28386 sayılı R.G.”de yayımlanan 2644 Sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmeliğin 3. maddesi (f) bendinde de **sınırlı ayni hak tanımı yapılmıştır**. Yani söz konusu Yönetmelik kapsamında yabancı sermayeli şirketlerce ipotek tesis edilmek istenildiğinde, Valiliklere **başvurmadan** (Valiliklerce verilen ipotek izin belgesi aranmadan) ilgili Tapu Müdürlüklerinde doğrudan işlem yapılabilir.

12- Yabancı sermayeli şirketin İcra Yoluyla taşınmaz mülkiyeti edinim talebi, Yönetmelik kapsamında mıdır?

– Yabancı sermayeli şirketin, **icra yoluyla (taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi)** kapsamındaki mülkiyet edinimleri (ipotek tesis edilmişse) söz konusu Yönetmeliğin 1. maddesi 3. fıkrası gereğince **kapsam dışında olup, izin aranmaksızın** ilgili Tapu Müdürlüklerinde yapılabilir.

Ancak **salt icra takibi veya icra ihalesine katılım** sonucu olan mülkiyet edinimleri Yönetmelik kapsamında olup, Valiliklerce verilecek **izne tabidir**.

13- Daha önce sorgulanmış, yabancı sermayeli tüzel veya yabancı gerçek kişiye satış yapılmış olan ada ve parsel üzerindeki yeni taşınmaz mülkiyeti edinim talepleri Yönetmelik kapsamında mıdır?

– Daha önce sorgulanmış, yabancı sermayeli tüzel veya yabancı gerçek kişiye satış yapılmış olan, ada ve parsel üzerindeki yeni edinim talepleri **Yönetmelik kapsamında olup**, yapılacak her müracaat tekrar değerlendirmeye tabidir.

14- Yabancı sermayeli şirket veya iştiraklerin askeri veya özel güvenlik bölgesinde bulunan taşınmazı mülk edinmesi mümkün müdür?

– Taşınmazın “Askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi veya 2565 sayılı Kanunun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölge” içinde kaldığının belirlenmesi halinde, mülkiyet edinim talebi yetkili Komutanlıkça ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığı yönünden değerlendirilir. Olumsuz olması halinde, işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulacak yargı yolu ve süresi yazılı olarak ilgili şirkete veya iştirake bildirilir.

– Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde, taşınmaz mülkiyeti edinim talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığı, Komisyon tarafından değerlendirilir. Komisyon

kararının olumsuz olması halinde, işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulacak yargı yolu ve süresi yazılı olarak ilgili şirkete veya iştirake bildirilir.

15- Yerli sermayeli şirket/iştirak iken, hisse devri ile yabancı sermayeli şirket/iştirak haline gelen şirket/iştiraklerin sahip oldukları taşınmazlar ile ilgili, Yönetmelik kapsamında herhangi bir yükümlülüğü var mıdır?

– Hisse devri sonucunda Yönetmelik kapsamına giren şirket/iştirak, hisse devrine ilişkin bilgileri, 20/08/2003 tarih ve 25205 sayılı R.G.’de yayımlanan “Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin” 5 inci maddesi çerçevesinde hisse devrini müteakip bir ay içinde Bakanlığa bildirimde bulunur.

Bakanlık bu bilgileri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderir. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Söz konusu şirket ve iştiraklerin sahip oldukları tüm taşınmazlara ilişkin bilgileri Valiliklere bildirir.

Valilikler söz konusu Yönetmeliğin 11. maddesi kapsamında gerekli incelemeleri yapar. İnceleme sonuçları olumlu olması halinde söz konusu şirket; sahip olduğu taşınmazlar için şirket yetkilisi tarafından, taahhütname imzalanarak imza sirküleri ile birlikte Valiliğe ibraz eder. İnceleme sonuçlarının olumsuz olması halinde ise, işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulacak yargı yolu ve süresi Valilik tarafından şirkete veya iştirake yazılı olarak bildirilir.

16- Yabancı sermayeli şirket/iştiraklerin Yönetmelik kapsamında mülk edindiği taşınmazlara ilişkin herhangi bir sorumluluğu var mıdır?

– Yönetmelik kapsamında edinilen ve 11. maddenin 4. fıkrası çerçevesinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne Valiliklere bildirilen taşınmazların veya sınırlı ayni hakların, şirketin veya iştirakin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde ve edinim amacına uygun kullanılması zorunluluğu bulunmaktadır.

17- Yönetmelik kapsamında yabancı sermayeli şirket veya iştiraklerce edinilen taşınmazlar veya sınırlı ayni hakların tasfiyesi mümkün müdür?

– Taşınmaz veya sınırlı ayni hakların, Yönetmelik hükümlerine aykırı biçimde edinildiğinin veya kullanıldığının tespit edilmesi halinde, edinilen taşınmaz veya sınırlı ayni hakların tasfiyeye konu olması durumunda; Tasfiye işlemlerine başlanması hususu; Yönetmeliğin 14. maddesi gereğince **Maliye Bakanlığı, Sermaye Piyasası Kurulu ile işbirliği halinde** gerçekleştirilir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığının 25.02.2019 tarihli ve 69083781-175-E.894522 sayılı yazısı gereği; Taşınmazın “askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi veya 2565 Sayılı Kanunun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölge içinde kalıp kalmadığına ilişkin inceleme, İlgili Tapu Müdürlüklerince, Valilik yazısının kurumlarına intikalinden itibaren en geç üç iş günü içerisinde yapılarak sonucu Valiliklere bildirilir.