

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

Sayı : B091TKG0160001/350-353/ 948
Konu : Yabancı sermayeli şirketlerin
Taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri.

17/09/2012

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 36.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 düzenlenmiş 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 aynı hak edinimine ilişkin taleplerinin “2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi kapsamındaki

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

Sayı : B091TKG0160001/350-353/
Konu : Yabancı sermayeli şirketlerin
Taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri.

/09/2012

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 (Edinimin 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.

Bilgi edinilmesini, bu genelgenin Bölgenize bağlı tüm Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine duyurularak genelge hükümleri doğrultusunda işlem yapılmasının temini ile uygulamanın titizlikle takibini önemle rica ederim.


Davut GÜNEY
Genel Müdür

DAĞITIM :
Teftiş Kurulu Başkanlığı
Hukuk Müşavirliği
İç Denetim Birimi Başkanlığı
Daire Başkanlıkları
Bölge Müdürlükleri

BİLGİ :
Ekonomi Bakanlığı
İçişleri Bakanlığı
Gümrük ve Ticaret Bakanlığı