



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



Sayı :36189470-622.02-E.431649  
Konu :Yapısız Taşınmaz Edinimi

24.02.2017

Sayın Av.

İlgi : a) Av. ... nit 13.02.2017 tarihli dilekçe.  
b) 29.08.2016 tarih ve 1930819 sayılı talimatımız.

İlgi (a) dilekçeniz ile; vekili bulunduğumuz yabancı sermayeli şirket olan İnşaat Turizm İç ve Dış Ticaret A.Ş.' yi temsil ve ilzama yetkili olan Suudi Arabistan uyruklu ... ait olan yapısız taşınmazlar ile ilgili olarak, 2644 sayılı Tapu Kanununun 35'inci maddesinde belirtildiği üzere edinim tarihinden itibaren herhangi bir proje geliştirilerek ilgili Bakanlığın onayına sunulmamış olup, 2 yıllık sürenin de dolması sebebiyle, ... e ait olan söz konusu yapısız taşınmazların İnşaat Turizm İç ve Dış Ticaret A.Ş.' ye satılmasında hukuken herhangi bir engel olup olmadığı hususunun soru konusu edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35.maddesinin ilgili hükümleri:

"Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, satın aldıkları yapısız taşınmazda geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın onayına sunmak zorundadır. İlgili Bakanlıkça başlama ve bitirilme süresi belirlenerek onaylanan proje tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne gönderilir. Onaylanan projenin süresi içinde gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği ilgili Bakanlıkça takip edilir.

...  
Bu madde hükümlerine aykırı olarak edinilen, edinim amacına aykırı kullanıldığı ilgili Bakanlık ve idarelerce tespit edilen, süresi içinde ilgili Bakanlığa başvurulmayan veya süresi içinde projeleri gerçekleştirilmeyenler ile bu maddenin birinci fıkrası kapsamındaki sınırlamalar dışında miras yoluyla edinilen taşınmazlar ve sınırlı ayni haklar, Maliye Bakanlığınca verilecek bir yılı geçmeyen süre içinde maliki tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir."

Şeklindedir.

İlgi (b) talimatımızda ise; yabancı uyruklu gerçek kişilerin satın aldıkları yapısız taşınmazda iki yıl içinde proje geliştirilmemesi sonucunda tasfiye süreci başlatılan taşınmazların başka bir yabancı kişiye satışının mümkün olamayacağı belirtilmektedir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



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



Sayı : 36189470-622.02-E.431649  
Konu : Yapısız Taşınmaz Edinimi


24.02.2017

Yukarıda da belirtildiği üzere; 2644 sayılı Tapu Kanunu' nun 35' inci maddesi uyarınca süresi içerisinde gerçekleştirilecek projenin ilgili Bakanlığın onayına sunulmayarak tasfiye aşamasına gelen taşınmazların satışına yönelik herhangi bir engel bulunmadığı gibi ilgi (b) talimatımızda da bu taşınmazların başka bir yabancı kişiye satılmayacağı belirtilmektedir.

Bu nedenle; dilekçenizde belirtilmiş olan 2644 sayılı Tapu Kanunu' nun 35'inci maddesinde belirtildiği üzere edinim tarihinden itibaren herhangi bir proje geliştirilerek ilgili Bakanlığın onayına sunulmamış olup, 2 yıllık sürenin de dolması sebebiyle, e ait olan söz konusu yapısız taşınmazların İnşaat Turizm İç ve Dış Ticaret A.Ş.' ne satılmasında hukuken herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bilindiği üzere; yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimleri 2644 sayılı Tapu Kanununun 36' ncı maddesinde düzenlenmiş olup, Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmeliğin 4' üncü maddesi uyarınca edinim talebinde bulunan şirketin, taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvurması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-imzalıdır

Dr. Bekir Tarık YİĞİT  
Genel Müdür a.  
Yabancı İşler Dairesi Başkanı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.