



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



Sayı :36189470-105-E.1726063
Konu :Uluslararası Sermayeli Şirketin İcrai
Yolla Taşınmaz Edinim Süreci.

04.08.2016

BURSA TAPU VE KADASTRO IV. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Bölge Müdürlüğünüzün 23/07/2016 tarih ve 88461518-105-E.1644046 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ile Mahallesi 792 parsel (4900m2 tarla vasıflı) sayılı taşınmazın icrai satış neticesi Bankası A.Ş. adına ihale edildiği, ihalenin 13/06/2016 tarihinde kesinleştiği, söz konusu şirketin yetki belgesinde 2644 Sayılı Tapu Kanununun 36. maddesi kapsamında yer alan ticaret şirketi olduğunun belirtildiği görülmekte olup cebri satış neticesi taşınmazı edinmiş olan bu şirket adına tescilin gerçekleştirilebilmesi için 36. maddenin 3. fıkrasında belirtilen sürecin işletilip işletilmeyeceğinin hususunun soru konusu edildiği anlaşılmaktadır.

Malumları olduğu üzere 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. maddesinde uluslararası sermayeli Türk şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı hak edinimlerine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

36. maddenin 4. fıkrası; "*Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehminin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimlerinde, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak naklinde, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinimlerinde ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz*" denilerek maddenin 3. fıkrasında belirtilen valiliklerce yürütülecek izin sürecinin hangi durumlarda aranılmayacağı belirtilmiştir.

Bu çerçevede bankaların kullandıkları kredilere karşılık, alacaklarının tahsili amacıyla ve Bankaların Kıymetli Maden Alım Satımına ve Alacaklarından Dolayı Edindikleri Emtia ve Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 1. Fıkrasında yer alan "*Bankalar, alacaklarından dolayı edinmek zorunda kaldıkları varlıkları edinme gününden itibaren üç yıl içinde elden çıkarmak zorundadır.*" yönündeki hüküm kapsamında edindikleri taşınmaz mallar için 36. madde hükümleri uygulanmayacaktır.

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

Dikmen Cad. No:14
Tel: 0312 551 42 56 - 0312 551 42 72Faks: 0312 413 68 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Özlem HACIOĞLU
Tapu ve Kadastro Uzmanı



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



Sayı : 36189470-105-E.1726063
Konu : Uluslararası Sermayeli Şirketin İcrai
Yolla Taşınmaz Edinim Süreci.

04.08.2016

Yukarıda da belirtildiği üzere hangi durumlarda 36. maddenin 3.fıkrası hükümlerinin aranılmayacağı aynı maddenin 4. fıkrasında tahdidi olarak sayılmıştır. Bankaların alacaklarına karşılık icra yolu ile yaptıkları takip neticesi taşınmaz edinimleri belirtilen durumlar içerisinde yer almamaktadır. Bu nedenle 36. madde kapsamında kalan uluslararası sermayeli şirketlerin banka niteliğinde olsalar dahi icra yoluyla takip neticesi taşınmaz edinimlerinin söz konusu olması hallerinde, aynı maddenin 3. fıkrası hükmünün uygulanması yani valiliklerden alınacak izin sürecinin işletilmesi gerekecektir.

Somut olayda Mahallesi 792 parsel(4900m2 Tarla vasıflı) sayılı taşınmazın icrai satış neticesi ' A.Ş. adına ihale edildiği ihalenin 13/06/2016 tarihinde kesinleştiği ve söz konusu şirketin Tapu Kanununun 36. maddesinde kalan yabancı sermayeli şirket niteliğinde olduğu görülmektedir.

Her ne kadar kural olarak taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olması gerekse de Türk Medeni Kanununun 705. maddesinde bu durumun istisnaları sayılarak miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma ve kanunda öngörülen diğer hallerde mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı hüküm altına alınmıştır. Bunun yanı sıra adı geçen şirketin taşınmazı cebri icra neticesi edildiği bu nedenle tescilden önce mülkiyeti iktisap etmiş olacağı düşünülse de 2644 sayılı Tapu Kanununun 36. Maddesi ile uluslararası sermayeli Türk şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı hak edinimlerine ilişkin hususları düzenlerken birtakım sınırlamalar öngörüldüğü ve somut olayda icrai satışın bu husus dikkate alınmadan gerçekleştirildiğinin göz ardı edilmemesi gerekmektedir..

Belirtilen nedenlerle edinimin gerçekleşmesi için mevzuatça öngörülmüş olan hususun ikmali ile tescilinin sonucuna göre gerçekleştirilmesi, ilgili valilikçe gerekli izinlerin verilmemesi halinde ise taşınmazın tasfiyesi yoluna gidilmesinin gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

 e-imzalıdır

Dr. Bekir Tarık YİĞİT

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 :36189470-105-E.1726063
Konu :Uluslararası Sermayeli Şirketin İcrai
Yolla Taşınmaz Edinim Süreci.

04.08.2016

Genel Müdür a.
Yabancı İşler Dairesi Başkanı

03.08.2016 Tapu ve Kadastro Uzmanı : Özlem HACIOĞLU
03.08.2016 Şube Müdürü : Gürbüz GÜNEŞ

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

Dikmen Cad. No:14
Tel: 0312 551 42 56 - 0312 551 42 72Faks: 0312 413 68 52
www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Özlem HACIOĞLU
Tapu ve Kadastro Uzmanı