



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



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

Sayı : 36189470-364-02/ 1485
Konu : Yabancı Sermayeli Şirketler

29 /11/2013

BANKASI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜK
Yakacık Mevkii Adnan Kahveci Cad.
İSTANBUL

İlgi : 15/02/2013 tarihli DYZ/526/7 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; kira sertifikası ihracı amacıyla bankanız Bankası A.Ş. tarafından, bankanızın tek ortaklığında kurulmuş olan Varlık Kiralama A.Ş.'ne yapılacak olan gayrimenkul devirlerinde ve kira sertifikalarının itfası neticesinde Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Bankası A.Ş.'ye yapılacak geri devirlerde Valilik izninin gerekip gerekmediği hususunda görüş ve talimatımızın istenildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere; 18.05.2012 tarihli 6302 sayılı Kanun ile değişik 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesinin beşinci fıkrasında; "...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 edindikleri taşınmazlarda bu madde hükümleri uygulanmaz" denilmektedir.

19.10.2005 tarihli 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun "Krediler" başlıklı 48'inci maddesinin ikinci fıkrasında ise; "...kalkınma ve yatırım bankalarının finansal kiralama yöntemiyle sağladığı finansmanlar ile katılım bankalarınınfinansal kiralama veya benzer yöntemlerle sağladıkları finansmanlar da bu Kanun uygulamasında kredi sayılır" denilmektedir.

Görüleceği üzere, yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ediniminin Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesi hükümlerinin dışında kalmasının üç koşulu; taşınmaz edinenin bir banka olması, taşınmazın kredi olarak sayılan bir işlem nedeniyle satın alınması ve belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun bulunmasıdır.

Sonuç olarak; kira sertifikası ihracı amacıyla Bankası A.Ş. tarafından, Varlık Kiralama A.Ş.' ne yapılacak olan taşınmaz satışı işleminin, Varlık Kiralama A.Ş.'nin yukarıda da belirtildiği üzere bir banka olmaması nedeniyle 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı maddesi kapsamında değerlendirilerek Valilik sürecine tabi olacağı,



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



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

Kira sertifikalarının itfası neticesinde Varlık Kiralama A.Ş. tarafından Bankası A.Ş.'ye yapılacak geri devir işleminin ise, 36'ncı madde kapsamı dışında bırakıldığından belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun bulunması kaydıyla, "Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinimleri" konulu 2012/13 sayılı Genelgemizde de belirtildiği üzere, söz konusu talebin genel esaslar çerçevesinde Tapu Müdürlükleri tarafından karşılanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.


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