



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı Şirketler Dairesi Başkanlığı



Sayı : 36189470-120.07[120.07]-E.2648672

09.12.2016

Konu : Yabancı Sermayeli Şirketlerin
Taahhüt ve Sınırlı Ayni Hak
Edinimleri.

GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞINA
(Tarım Reformu Genel Müdürlüğü)

İlgi : 15.11.2016 tarihli ve 61585961-230.99.08/6961 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile yabancı gerçek kişilerin tarım arazilerini edinim sürecinin yabancı sermayeli şirketler için de geçerli olup olmayacağı ile arazi edinmek isteyen yabancı sermayeli şirketlerin ticaret ünvanlarında "tarım" ibaresinin olmaması veya ana faaliyet alanları içinde tarım faaliyetlerinin bulunmaması durumlarında uygulamanın nasıl yönlendirileceği hususlarının soru konusu yapıldığı anlaşılmaktadır.

Malumları olduğu üzere; 2644 sayılı Tapu Kanununun 35. maddesi yabancı gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülke kanunlarına göre kurulu faaliyet gösteren ticaret şirketlerinin ülkemizden taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerine ilişkin hükümleri düzenlemiştir. Aynı Kanunun 36. maddesi ise yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimlerine ilişkin hususları hüküm altına almıştır.

6302 sayılı Kanun ile değişik Tapu Kanununun 35. maddesinin 4. fıkrası; "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" hükmünü haizdir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere yapısız taşınmazlarda proje geliştirme yükümlülüğü yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri için öngörülmüş olup uygulamada gerçek kişilerin edinim talepleri ile sık sık karşılaşılmakta iken adı geçen şirketlerin edinim talepleri ancak özel kanun hükümlerinde öngörülmüşse mümkün olduğundan istisnai bir nitelik arz etmektedir.

Yabancı sermayeli şirketler ise yabancı uyruklu kişilerce (gerçek ya da tüzel kişi) Türk mevzuatına göre Türkiye'de kurulmuş ve faaliyet gösteren şirketlerdir. 36. madde, yabancı sermayeli şirketleri ikiye ayırmış ve madde metninde belirtilen yabancı sermayeli şirketleri, 36. madde kapsamına dâhil ederken bunlar dışında kalan yabancı sermayeli şirketleri kapsam dışı

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



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı Yatırımlar Dairesi Başkanlığı



Sayı : 36189470-120.07[120.07]-E.2648672

09.12.2016

Konu : Yabancı Sermayeli Şirketlerin
Taşınmaz ve Sınırlı Aynî Hak
Edinimleri.

bırakmış ve bu tür yabancı sermayeli şirketlerin, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynî hak edinebileceklerine hükmetmiştir.

36. maddede yabancı sermayeli şirketler; *"Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip buldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliği haiz şirket olup 36. maddenin 1. fıkrasında "29/05/2009 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"* olarak tanımlanmış ve aynı maddenin 2. fıkrasında *"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"* denilerek sayılan şirketlerin de madde kapsamında kabul edileceği ifade edilmiştir.

Bu şirketler yani madde hükmü gereği 36. madde kapsamında yer alan yabancı sermayeli şirketler ile bu şirketlerin Türkiye'deki iştirakleri, aynı maddenin 1. fıkrasında yer alan *"... Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak edinebilir ve kullanabilirler."* hükmü çerçevesinde ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere ülkemizden taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynî hak edinebilmektedirler. Bu nedenle tarım arazisi edinmek isteyen bir yabancı sermayeli şirketin faaliyet konuları arasında tarım faaliyetlerinin bulunması kanuni bir zorunluluktur.

Bu doğrultuda 2644 sayılı Tapu Kanununun 36 ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin Ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmeliğin 4. maddesinin c fıkrası gereği, edinim talebinde bulunan şirketin, taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne taşınmaz mülkiyetinin veya taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak

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



T.C.
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Yabancı Şirketler Dairesi Başkanlığı



Sayı : 36189470-120.07[120.07]-E.2648672

09.12.2016

Konu : Yabancı Sermayeli Şirketlerin
Taşınmaz ve Sınırlı Aynî Hak
Edinimleri.

tesisinin, şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere talep edildiğine ve taşınmazın bu amaçla kullanılacağına ilişkin taahhütname ile başvuru yapması gerekmektedir.

Bunun yanı sıra şirketin ticaret unvanında "tarım" ibaresinin bulunmaması şirketin faaliyet alanları arasında tarımsal faaliyetin bulunmadığı anlamına gelmemektedir. Nitekim 14.02.2014 tarih 28913 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Ticaret Unvanları Hakkındaki Tebliğin 4. maddesinin 5. fıkrası gereği anonim ve limited şirketlerin ticaret unvanında işletme konularından en az birinin yer alması zorunludur. Bu nedenle ticaret unvanında tarım ibaresi bulunmayan bir şirket de tarım alanında faaliyette bulunabilecektir.

Adı geçen Yönetmeliğin 14. maddesinin 1. fıkrası ise "*Taşınmaz veya sınırlı aynî hakların, bu Yönetmelik hükümlerine aykırı biçimde edinildiğinin veya kullanıldığının tespit edilmesi halinde, edinilen taşınmaz veya sınırlı aynî hakların tasfiye işlemlerine başlanması hususu; şirketin veya iştirakin aykırı edinim veya kullanımının tespiti ve değerlendirmesine ilişkin belgeler, malik ve hak sahibi şirketin veya iştirakin unvanı ve tebligata esas adresini gösteren belgeler ve ilgili taşınmazlar ile sınırlı aynî hakların tapu kayıt bilgilerini gösteren ilgili mercilerce onaylı belgelerin örnekleri eklenerek, Valilik tarafından Maliye Bakanlığına bildirilir.*" hükmünü haizdir. Bu hüküm çerçevesinde yabancı sermayeli şirketlerin edinmiş oldukları taşınmazların, şirketin faaliyet alanına ilişkin olup olmadığı hususunda gereğinin Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüklerinin görev alanında kaldığı değerlendirilmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

 e-imzalıdır

Gökhan KANAL
Genel Müdür V.

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