

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye’de Taşınmaz ve Aynı Hak Ediniminin Hukuken İncelenmesi

Abdurrahman Hamza TÜZGEN*¹

¹ Dr., Türkiye

Makale Bilgisi

Makale Geçmişi

Geliş Tarihi: 07.11.2023

Kabul Tarihi: 03.01.2024

Yayın Tarihi: 14.06.2024

Anahtar Kelimeler:

Mülkiyet Hakkı,
Tapu Kanunu,
Sınırlı Aynı Hak,
Taşınmaz,
Yabancı Sermayeli Şirket.

ÖZET

Bu makale, yabancı sermayeli ticaret şirketlerinin Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı haklar edinmelerine ilişkin Tapu Kanunu’ndaki sınırlamaları ve bu sınırlamalara getirilen istisnaları incelemektedir. Makale, özellikle yabancı sermayeli şirketlerin ülkede taşınmaz mal edinimini kolaylaştırmak amacıyla getirilen hukuki düzenlemeleri ele almaktadır. Ayrıca, bu düzenlemelerin tarihi arka planı ve hukuki dayanaklarını değerlendirmekte ve yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz mülkiyetine yönelik farklı kısıtlamalara dikkat çekmektedir. Makalenin sonucunda, Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinmelerinin temel hukuki dayanağının Anayasa’da yer alan mülkiyet hakkı olduğu ve bu hakkın belirli şartlarda sınırlandırabileceği vurgulanmıştır. Ayrıca, Türkiye’de yabancıların taşınmaz edinim sürecinin tarihçesi ve güncel düzenlemeleri açıklanmıştır. Son olarak, Tapu Kanunu md.36/5 ile getirilen istisnaların yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinimini kolaylaştırmayı amaçladığı ve bu istisnaların özellikle bankalar, taşınmaz rehni, birleşme ve bölünme işlemleri ile özel yatırım bölgelerine odaklandığı vurgulanmaktadır.

Legal Examination of the Acquisition of Real Estate and Real Rights in Türkiye by Companies with Foreign Capital

Article Info

Article History

Received: 07.11.2023

Accepted: 03.01.2024

Published: 14.06.2024

Keywords:

Property Right,
Land Registry Law,
Limited Real Right,
Real Estate,
Company with Foreign
Capital.

ABSTRACT

This article examines the restrictions and exceptions regarding the acquisition of real estate and limited real rights by companies with foreign capital in Türkiye as stipulated in the Land Registry Law. The article primarily addresses the legal regulations introduced with the aim of facilitating the acquisition of real estate by companies with foreign capital in the country. It also evaluates the historical background and legal basis of these regulations and highlights different restrictions on real estate ownership by companies with foreign capital. In the conclusion of the article, it emphasizes that the fundamental legal basis for the acquisition of real estate by foreigners in Türkiye is the right to property, as stated in the Constitution, and that this right can be subject to certain conditions and limitations. Additionally, it provides an overview of the historical background and current regulatory framework for the real estate acquisition process by foreigners in Türkiye. The article further emphasizes that the exceptions introduced by Article 36/5 of the Land Registry Law aim to facilitate real estate acquisition by companies with foreign capital, with a particular focus on banks, real estate mortgages, merger and division transactions, and special investment zones.

To cite this article:

Tüzgen, H. A. (2024). “Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye’de Taşınmaz ve Aynı Hak Ediniminin Hukuken



GİRİŞ

Ticaret insanoğlu tarafından tarihin ilk devirlerinden beri sürdürülen bir faaliyettir. Yeni ticaret güzergahlarının ortaya çıkması ile ticaret çok daha geniş bir coğrafyada icra edilir olmuştur. Yaşadığımız döneme gelindiğinde ise ticari hayat, globalleşen dünyadan oldukça etkilenmiştir. Bu durum beraberinde ticaretin dünya çapında icra edilebilirliğini hemen herkes açısından mümkün kılmıştır.

Ticaretin ülke sınırlarını aşarak milletlerarası bir hale gelmesi, yeni sorunlar ve çözüm arayışlarını gündeme getirmiştir. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin kendi ülkeleri dışında taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinme istekleri, bu konuda çeşitli düzenlemeleri gerekli kılmış ve yapılan düzenlemeler çağın durumuna göre sürekli güncellenir olmuştur. Düzenlemelerin temelinde insanların kendi vatanlarında yabacılara karşı dezavantajlı konuma düşmemesi düşüncesi yatmaktadır. Bunların yanında, günümüz ticari yapısında karşımıza çıkan diğer bir durum ise tamamı yabancılara ait olmayan çok ortaklı şirketlerin taşınmaz ve ayni hak edinimleridir.

Bu çalışmada, yabancı sermayeli şirketlerin ülkemizde taşınmaz ve ayni hak edinmesi konusunun ve bu alandaki düzenlemelerin altında yatan bakış açısının iyi anlaşılabilmesi adına öncelikle, ülkemizde yabancıların taşınmaz ve ayni hak edinmelerinin anayasal temelleri ele alınacaktır. Zira taşınmaz ve ayni hak edinimi doğrudan, temel hak ve hürriyetlerden olan mülkiyet hakkına temas eden bir durumdur. Sonrasında, bu konuya yaklaşımın tarihsel süreç içerisindeki değişimi kısaca ele alınacak ve taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminde hangi yabancıların ne tür sınırlamalara tabi oldukları üzerinde durulacaktır. Bunun devamında ise taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimi konusu yabancı sermayeli şirketler açısından detaylı şekilde değerlendirilecektir.

I. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Ayni Hak Edinmelerinin Anayasal Dayanakları

Anayasamızda¹ herkesin temel hak ve hürriyetlere sahip olduğu kabul edilmiş ve bu haklar koruma altına alınmıştır. Bu husus anayasamızın 12. maddesinde şu şekilde ifade edilmektedir: “Herkes, kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve hürriyetlere sahiptir.”

Taşınmaz iktisabı, mülkiyet hakkı kapsamındaki haklardandır ve mülkiyet hakkı birçok uluslararası ve yerel mevzuatta yer almakta olup, ülkemiz açısından bu hakkın ele alındığı en temel metin Anayasa’dır (md. 35).² Bu maddeye göre “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına

¹ “Türkiye Cumhuriyeti Anayasası”, 09.11.1982, Resmi Gazete, S. 17863.

² Aydoğmuş Gisoldi, Ayşe Yasemin. *AIHS’e Ek 1 No’lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi*. On İki Levha, İstanbul, 2016, s. 15.

sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” Madde metninden de anlaşılacağı üzere, mülkiyet hakkı temel bir hak olup sadece kanun ile sınırlandırılabilir ve sınırlandırılabilmesi için kamu yararının söz konusu sınırlamayı gerekli kılması gerekir. Sınırlandırma yapılırken ön şart olan kamu yararı, tüm kamunun yararı gözetilmesi olabileceği gibi sosyal düzen açısından birkaç kişinin hakkının korunması olarak da ele alınabilir.³

Yabancılara ilişkin temel hak ve özgürlüklerin sınırlanması hususu ise Anayasa’nın 16. maddesinde ayrı bir biçimde ele alınarak yabancılara karşı hak ihlallerinin önüne geçilmesi amaçlanmıştır.⁴ Madde metninde “Temel hak ve hürriyetler, yabancılar için, milletlerarası hukuka uygun olarak kanunla sınırlanabilir.” şeklinde bir ifadeye yer vererek, yabancılardan temel hak ve hürriyetlerinin sınırlandırılabilmesi için kanunla sınırlamaya ek olarak, sınırlamanın uluslararası hukuka da uygun olması gerektiğini belirtmiştir.

Özetle, Anayasa açısından temel hak ve özgürlüklere yabancılar dahil herkes sahiptir ve mülkiyet hakkı da bir temel haktır. İşbu temel hakkın ancak kanunla sınırlanabileceği Anayasa ile güvence altına alınmıştır. Ancak, bu sınırlama mutlak olmayıp kısıtlı bir sınırlamadır. Diğer bir ifade ile hakka yapılan müdahale ile hakkın asıl sahibinden tamamen koparılması söz konusu değildir.⁵ Yabancılar söz konusu olduğunda ise mülkiyet hakkının kanunla sınırlanması milletlerarası hukuka da uygun olmak zorundadır.

II. Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal ve Sınırlı Aynı Hak Edinmelerinin Tarihsel Süreci

A. Cumhuriyet Öncesi Dönem

Osmanlı devletinde yabancıların taşınmaz ve aynı hak edinmelerini, dönemlere ayırarak incelemek konunun daha iyi anlaşılabilmesi açısından faydalı olacaktır. Bu ayırım, Islahat Fermanı öncesi dönem, 7 Safer 1284 tarihli Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun’un yürürlüğe girmesinden önceki dönem ve Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun’un yürürlüğe girmesinden sonraki dönem olmak üzere yapılacaktır. Zira bu üç nokta Osmanlı’da yabancıların taşınmaz edinimlerine ilişkin büyük bir kırılma noktasını teşkil etmektedir.

Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun yürürlüğe girmeden evvel yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz yahut sınırlı aynı hak edinmeleri yasaktı. Ancak zaman zaman yabancıların bir takım muvazaalı işlemler ile taşınmaz edindiği görülmekteydi. Osmanlı devleti bu durumu tespit ettiği çeşitli dönemlerde yabancılara, taşınmazlarını Osmanlı tebaasına satmalarını emretmiştir.⁶

Islahat Fermanı ile birlikte Hristiyan ve Müslüman tebaanın eşit haklara sahip olmalarını teminat altına alan düzenlemeler, Osmanlı hukukunda yer bulmaya başlamıştır.⁷ Bu

³ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*. 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 547.

⁴ Yılmaz, Alper Çağrı. “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 17, S. 2, 2013, s. 1097.

⁵ Özbudun, Ergun. *Türk Anayasa Hukuku*. 13. Baskı, Yetkin, İstanbul, 2012, s. 114.

⁶ Yarar, Güven. *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinimleri*. 2. Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2023, s.61.

⁷ Gözler, Kemal. *Anayasa Hukukuna Giriş*. 20. Baskı, Ekin, Bursa, 2013, s. 165.

düzenlemeler yabancıların taşınmaz edinmeleri ile ilgili vaat niteliğindeki bir ifadede yerini almış⁸ ve “Yabancı devlet ile yapılacak antlaşmalar gereğince, yabancılar da Osmanlı Devleti sınırları içerisinde mülk sahibi olabileceklerdir.” şeklinde ifade edilmiştir. Ancak, Osmanlı Devleti bu vadin yerine getirilmesi konusunda biraz çekingen davranınca birtakım elçilikler, Osmanlı’dan taşınmaz mal iktisap etmiş olan kendi tebaaları açısından, söz konusu olan belirsizliğin giderilmesini talep etmiştir. Akabinde Osmanlı Devleti, Safer Kanunu olarak da bilinen Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun’u 7 Safer 1284 tarihinde çıkarmıştır.⁹

Tebaayı Ecnebiyenin Emlaka Mutasarrıf Olmaları Hakkında Kanun ile sadece yabancı gerçek kişilere taşınmaz edinme hakkı tanınmış olup, yabancı tüzel kişiler bu hakkın dışında tutulmuştur.¹⁰ Ayrıca yabancı kişilerin Mekke ve Medine’yi kapsayan hicaz bölgesinde taşınmaz edinmeleri, bu kanunun kapsamı dışında tutulmuştur. Diğer bir ifade ile söz konusu bölgeler için yasak devam etmiştir. Ayrıca buna ek olarak, Safer Kanunu ile bir yabancı Osmanlı topraklarında taşınmaz edinebilmesinin ön şartı, taşınmaz edinmek isteyen gerçek kişinin tebaasından olduğu devletin Osmanlı devleti ile protokol imzalamasıdır.¹¹

B. Cumhuriyet Dönemi

Cumhuriyet döneminde yabancıların Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmesine ilişkin düzenlemeleri 1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu¹² öncesi ve sonrası olarak iki dönemde incelemek yerinde olacaktır.

Lozan Barış Antlaşması imzalanana kadar Safer Kanunu hükümleri ülkemizde uygulama alanı bulmuştur. Lozan anlaşmasından sonra birtakım yenilikler göze çarpar. Cumhuriyet döneminde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinme konularında yabancılar ile ilgili en temel kırılma noktalarının başında Lozan Barış Antlaşması gelir. Zira, Lozan ile birlikte daha önceden benimsenen eşitlik esası terkedilmiş, onun yerine mütekabiliyet esası benimsenmiştir.¹³ Lozan Antlaşmasına ek İkamet ve Salahiyeti Adliye Hakkında Mukavelename’nin birtakım hükümleri ile yabancıların Türkiye topraklarında taşınmaz edinmeleri kural olarak kabul edilmekle birlikte, bu serbesti kesin bir serbesti olmaktan çıkarılmıştır. Bu mukaveleye taraf olmayan devletlerin vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz edinebilmeleri adına 1931 tarih ve 1868 sayılı bir kanun¹⁴ çıkarılmış, bu kanunla Bakanlar Kurulu’na mukaveleye taraf olmayan devletlere en fazla iki yıllığına en ziyade müsaadeye mazhar millet uygulaması ile geçici ikamet sözleşmesi akdetmek suretiyle ilgili devlet vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz edinmesine olanak

⁸ Ermen, Gazi. “İlanından Yüz Elli Yıl Sonra Avrupa Birliği Müzakereleri Bağlamında İslahât Fermânı’na Yeniden Bir Bakış”, *Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, C. 51, S. 1, 2010, s. 338.

⁹ Kuşçu, Nihal. *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi*. Akdeniz Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Antalya, 2020. s. 20.

¹⁰ Köksal, Mehmet. *Yabancıların Taşınmazlarda Mülkiyet ve Sınırlı Ayni Hak Edinmeleri*. Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s. 1.

¹¹ Yarar, s. 40.

¹² “Tapu Kanunu”, 22.12.1934, Resmi Gazete, S. 2892.

¹³ Süre, Duygu. *Yabancıların Taşınmaz Edinmesi*. Marmara Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2008. s.39

¹⁴ “İkamet Mukavelenamesi Aktedilmeyen Devletlerle Yapılacak Muvakkat Mukavelename Hakkında Kanun”, 01.08.1931, Resmi Gazete, S. 1861.

sağlama hakkı tanınmıştır.¹⁵

1924 yılında 442 sayılı Köy Kanunu¹⁶ yabancıların ister gerçek kişi ister tüzel kişi olsunlar köylerde taşınmaz edinmelerini yasaklamıştır.

1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu yabancıların ülkemizde taşınmaz edinmelerine ilişkin genel esasları 35. maddesinde belirlemiştir. Kanuni sınırlayıcı hükümlere uyulması ve karşılıklılığın gerçekleşmesini şart olarak aramıştır. Bu düzenleme 1984 yılına kadar uygulanmaya devam etmiştir.¹⁷

1984 ve 1986 yıllarında değişiklikler yapılarak, mütekabiliyet kuralı kaldırılmış, Bakanlar Kurulu izni ile yabancıların köylerde dahil taşınmaz edinmelerinin önü açılmıştır. Bu düzenlemeler Anayasa Mahkemesi’nce iptal edilmiştir.¹⁸ Dolayısı ile 1934-2003 arasında mütekabiliyet esasına dayalı olarak yabancı kişiler açısından sadece gerçek kişilerin taşınmaz edinebileceği düzenlemeler yürürlükte kalmıştır.

2003 yılında yapılan bir değişiklikle yabancı tüzel kişilere de tıpkı gerçek kişiler gibi Türkiye’de taşınmaz edinme hakkı tanınmış ayrıca karşılıklılık konusu kanun maddesinde izah edilmeye çalışılmıştır.¹⁹ Ancak bu düzenlemeler de Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.²⁰

2005 yılında Tapu Kanunu’nda yeniden bir değişiklik yapılmış ve yabancı tüzel kişilerin özel kanunlar çerçevesinde taşınmaz edinebilecekleri ve miktar yönünden kendilerine belirlenen hektarı, belli bir orana kadar, Bakanlar Kurulu’nun artırabileceği belirtilmiştir. Ancak, bu düzenleme de Anayasa Mahkemesi tarafından kısmen iptal edilmiştir. Tapu Kanunu 2008 yılında yeniden birtakım değişikliklere uğramış; ancak, düzenlemeler Anayasa Mahkemesi tarafından yeniden kısmi olarak iptal edilmiştir.²¹

Son olarak Tapu Kanunu’nda 2012 yılında 6302 sayılı kanun²² ile bir değişiklik yapılmıştır. Günümüzde hali hazırda bu değişiklik sonrası hükümler yürürlüktedir. Söz konusu hükümler teferruatlı biçimde ele alınacaktır.

III. Tapu Kanunu’nda 3.5.2012 Tarihinde Yapılan Değişiklikler Sonrası Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinmeleri

A. Yabancılar

Tapu kanununun 35. maddesi yabancı kavramına ilişkin bir tanıma yer vermemekte ancak, yabancıların Türkiye’de taşınmaz mal edinmelerine ilişkin sınıflama yapmaktadır. Madde metninde yapılan ilk ayırım gerçek kişi, tüzel kişi ayırımıdır. Devamında tüzel kişiler arasında bir ayırım yapılarak temelde ikili bir ayırma gitmektedir. Bunlardan ilki yabancı şirketler,

¹⁵ Aydoğmuş Gisoldi, s.37.

¹⁶ “Köy Kanunu”, 18.03.1924, Resmi Gazete, S. 68.

¹⁷ Ekşi, Nuray. *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*. 2. Baskı, Beta, İstanbul, 2012, s.23.

¹⁸ Ertaş, Şeref / Gülseren Y. Öztürk. “Yabancıların Taşınmaz Edinmesindeki Gelişmeler ve Türkiye’deki Son Durum”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 23, S. 3, 2017, s. 451.

¹⁹ Aydoğmuş Gisoldi, s.52

²⁰ Ertaş / Öztürk, s. 451.

²¹ Ekşi, 2012, s.45.

²² “Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”, 18.05.2012, Resmi Gazete, S. 28296.

ikincisi ise yabancı sermayeli şirketlerdir.²³ Tüzel kişiliğe sahip bir diğer yabancı kişi grubunu, yabancı dernek ve vakıflar oluşturmaktadır.

1. Yabancı Gerçek Kişiler

Yabancı kavramına ilişkin Tapu Kanunu'nun bir tanım getirmediğini yukarıda belirtmiştik. Yabancılığın bulunup bulunmadığına, vatandaşlık esasından karar vermek gerekmektedir. Buna göre Türkiye vatandaşı olan bir kişi milli hukukumuz açısından yabancı sayılmazken, Türkiye vatandaşlığı olmayan gerçek kişiler ise yabancı sayılacaklardır.²⁴

Tapu Kanunu md. 35'e göre bir yabancı gerçek kişinin taşınmaz edinebilmesi birtakım sınırlamalara tabidir. Bu husus madde metninde şu şekilde ifade edilmektedir:

Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Madde metninde iki nokta göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki, müteakabiliyet esasını terk edilip Bakanlar Kurulu'na hangi ülkelerin vatandaşlarının Türkiye'de taşınmaz edinebileceklerini belirleme yetkisi verilmesidir. İkinci önemli nokta ise, Türkiye'de taşınmaz edinme hakkı olan yabancı gerçek kişilerin birtakım kanuni sınırlamalara tabi oldukları ve bu sınırlamalara uymakla yükümlü olduğudur. Buradan hareketle, bir yabancı gerçek kişinin Türkiye'de taşınmaz yahut sınırlı ayni hak edinebilmesi için öncelikle, Bakanlar Kurulu'nun belirlediği ülkelerden birinin vatandaşı olması ve iç hukukumuzdaki kanuni sınırlamalara uygun hareket etmesi gerekmektedir.

Uyulması gereken kanuni sınırlamalar madde metninde sayılmıştır. Buna göre, bir yabancı gerçek kişinin herhangi bir ilçenin yüzde onundan fazlasını iktisap etmesi veya ülke genelinde otuz hektardan fazla taşınmaz alan iktisap etmesi yasaktır. Ayrıca, farklı kanunlarımızda yer alan başkaca özel kısıtlamalar da mevcuttur. Örneğin, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'na²⁵ göre yabancı gerçek kişiler askeri yasak bölgeler ve askeri güvenlik bölgelerinden taşınmaz ve sınırlı ayni hak mülkiyeti iktisap edemezler (md.9).

Bunların yanında, Tapu Kanunu md. 36/1'de belirtildiği üzere "...5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun 28 inci maddesi kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin..." belirli sınırlamalar ile ülkemizde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinmeleri mümkündür. İlgili maddede ayrı tutulan grup, "Çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişiler" olup taleplerin halinde kendilerine, istisnai haklardan faydalanabileceklerini gösteren "Mavi Kart" verilmektedir. Esasında bu düzenleme ile kanun koyucu, izin ile Türk vatandaşlığından çıkan kişilere, taşınmaz ve ayni hak edinimi hususunda

²³ Doğan, Vahit. *Türk Yabancılar Hukuku*. Savaş, Ankara, 2016, s.16

²⁴ Köksal, s.31.

²⁵ "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu", 18.12.1981, Resmi Gazete, S. 17552.

yabancı gibi değil, Türk vatandaşı gibi muamele etmeyi hedeflemektedir. Diğer bir ifade ile bu kimseler, Tapu Kanunu kapsamında yabancı değil yerli yatırımcı kabul edilecek, şirketlerdeki payları da yerli sermaye kabul edilecektir.²⁶

Son olarak, 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu²⁷ md.42/1’de belirtilen “uzun dönem ikamet izni”, Uluslararası İşgücü Kanunu md. 3/1-g’de yer alan “süresiz çalışma izni” ve Uluslararası İşgücü Kanunu²⁸ md. 11/1’de ifade edilen “Turkuaz Kart” sahibi kişilerin, ülkemizde şirket kurmaları halinde; bu kişilerin Mavi Kart sahiplerinden farklı olarak, Tapu Kanunu kapsamında yabancı kişi olarak kabul edilmeleri gerektiğini ifade etmek yerinde olacaktır.²⁹ Zira bu kimseler bazı kanuni ayrıcalıklara sahip olsalar dahi, kanun koyucunun iradesi bu kimselerin Türk vatandaşları ile aynı muameleyi görmesi yönünde değil, başka yabancılara kıyasla avantajlı konumda olmaları yönündedir.

2. Yabancı Tüzel Kişiler

a. Genel Olarak

Tüzel kişi, medeni hukuk anlamında, gerçek kişiler dışında, kişi sıfatına sahip olan varlıkları ifade eder.³⁰ Ancak, Tapu Kanunu’nun taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinme hakkı tanıdığı tüzel kişiler, tüm tüzel kişiler değildir. Kanunumuza yabancı tüzel kişiler arasından sadece ticari şirketlere taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinme imkânı tanınmıştır. Buna ek olarak ticari şirketler arasında “yabancı ticaret şirketi” ve “yabancı sermayeli şirket” şeklinde ikili bir ayrım yapılmıştır.

Bunun yanında, kanunumuz yabancı kavramını tanımlamış değildir. Doktrinde tüzel kişilerin tabiiyetlerinin bulunup bulunmayacağı tartışmalı olsa da³¹ tüzel kişiliğin yapısı gereğince kendilerine tanınan kişilikten yararlanabilmesi için tabiiyetlerinin olacağının kabul edilmesi gerektiği görüşü kabul görmeye başlamıştır.³² Ancak, tabiiyet kavramı ile vatandaşlık kavramının farklı kavramlar olduğu unutulmamalıdır.³³

Tüzel kişiliğin tabiiyetinin tespiti açısından çeşitli kriterler sayılmıştır; tüzel kişiliğin tescil edildiği ülke, tüzel kişiliği kuran ülke hukuku, tüzel kişiliğin resmi merkezinin bulunduğu

²⁶ Turanlı, Hüsnü. “Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi”, *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, S. 2, 2018, s. 185.

²⁷ “Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu”, 04.04.2013, Resmi Gazete, S. 28615.

²⁸ “Uluslararası İşgücü Kanunu”, 13.08.2016, Resmi Gazete, S. 29800.

²⁹ Turanlı, s. 90.

³⁰ Dural, Mustafa / Öğüz, Tufan. *Türk Özel Hukuku Cilt 2 Kişiler Hukuku*. 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022, s. 215; Oğuzman, Kemal/ Seliçi Özer / Oktay-Özdemir, Saibe. *Kişiler Hukuku: Gerçek ve Tüzel Kişiler*, 20. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021. s. 290; Hatemi, Hüseyin, *Kişiler Hukuku*. 9. Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2021. s. 91; Helvacı, Serap, *Gerçek Kişiler*, 9. Baskı, Legal, İstanbul 2021. s. 25. Akipek, Jale/ Akıntürk, Turgut/ Ateş, Derya, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, 18. Baskı, Beta, İstanbul, 2022. s. 501.

³¹ Tüzel kişilerin tabiiyetlerinin olmayacağı yönündeki görüş için bkz. Niboyet, J. P. “Şirketlerin, Hakikaten, Bir Tabiiyeti Mevcut Mudur?” (Çevirmen: Fişek, Hicri), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.9, S.3, 1952, s. 100. Ayrıca, Antoine Pillet ve M Travers’in de tüzel kişilerin tabiiyeti olmayacağını benimsedikleri hakkında bkz. Arat, Tuğrul. *Ticaret Şirketlerinin Tabiiyeti*. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1970, s. 35.

³² Moroğlu Erdoğan, “Anonim Ortaklıkların Tabiiyeti ve Tanınması”, *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, C. 22, S. 2. 2011. s. 414; Arat, s. 125-126.

³³ Nomer, Ergin. *Türk Vatandaşlık Hukuku*. 31. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2023. s. 45; Erdem, B. Bahadır, *Türk Vatandaşlık Hukuku*. 9. Baskı, Beta, İstanbul, 2022. s. 27; Doğan, s. 5.

ülke, tüzel kişiliğin idare edildiği ülke ve tüzel kişiliği yönetenlerin tabiiyetinde oldukları ülke, bu kriterlerin başlıcalarıdır.³⁴ Yerel hukukumuz açısından TTK ve diğer bazı diğer kanun hükümleri çerçevesinde idare merkezi sisteminin kabul edildiği savunulabilir.³⁵ Diğer bir ifade ile kuruluş yeri ve idare merkezi Türkiye’de olmayan tüzel kişilik, yabancı tüzel kişi kabul edilecektir.³⁶

b. Yabancı Ticaret Şirketleri

Bir şirketin, Tapu Kanunu anlamında yabancı şirket kabul edilebilmesi için, o şirketin kurulmuş olduğu ülke hukukuna göre tüzel kişiliğe sahip bir ticaret şirketi olduğunu belgelemesi gerekmektedir.³⁷ Kanun metninden anlaşılacağı üzere tüzel kişiliğe sahip olmayan bir ticari şirket, örneğin adi şirket, Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinemeyecektir. Tapu Kanunu md. 35’te bu husus şu şekilde ifade edilmektedir:

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz.

Madde metninde göze çarpan başka bir nokta ise tüzel kişiliğe sahip yabancı ticaret şirketlerinin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmesinin sınırsız bir hak olarak ele alınmadığıdır. Bu şirketler sadece özel kanun hükümleri çerçevesinde Türkiye’den taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebileceklerdir. Bu özel kanunlar 6491 sayılı Petrol Kanunu³⁸, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu³⁹ ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu’dur^{40, 41}

Yukarıdakilere ek olarak, yabancı dernek ve vakıflar, kanun metni kapsamında olmadığından, bu tüzel kişilerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmesi mümkün olmadığı gibi; Türkiye’de şirket kurarak yahut bir şirkete ortak olarak da taşınmaz edinmelerine de olanak bulunmadığını ve aksi bir yorumun kanunun amacı dışında bir yaklaşım olacağını belirtmekte yarar vardır.⁴²

c. Yabancı Sermayeli Ticaret Şirketleri

Yabancı sermayeli şirketlerin, yabancı şirketler ile karıştırılmaması büyük önem arz eder.

³⁴ Bu kriterlerle ilgili detaylı incelemeler için bkz. Arat, s. 63.

³⁵ Çınar, Kazım. *Milletlerarası Özel Hukukta Taşınmazlara İlişkin Sözleşmeler*. On İki Levha, İstanbul, 2016, s. 93. Hukukumuzda, özellikle anonim şirketler açısından “Kuruluş Teorisi”nin kabul edilmesi gerektiğini ifade eden görüş için bkz. Moroğlu, s. 416.

³⁶ Karaağaç, Ömür. *Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Şirketler ile Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye’de Bulunan Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları*. Gazi Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2014, s. 92.

³⁷ Köksal, s.33.

³⁸ “Petrol Kanunu”, 30.05.2013, Resmi Gazete, S. 28674.

³⁹ “Turizmi Teşvik Kanunu”, 12.03.1982, Resmi Gazete, S. 17635.

⁴⁰ “Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun)”, 19.01.2002, Resmi Gazete, S. 24645.

⁴¹ Balkan, Ali Harun. *The Acquisition of Immovable Properties in European Union and Turkey*. Marmara Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2009. s. 164-165.

⁴² Uyanık Çavuşoğlu, Ayfer. “Tapu Kanunu’nun Yeniden Düzenlenen 36. Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin veya İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi”, (Editör: Ulusoy, Erol), *Ersin Çamoğlu’na Armağan*, Vedat, 2013, İstanbul, 571-98, 581.

Zira bu şirketler Türkiye’de kurulmuş olan Türk şirketleri olmaları itibari ile yabancı şirketlerden ayrılır. Yabancı sermayeli şirketlere ilişkin hüküm Tapu Kanunu’nun 36. maddesinde yer almakta olup şu şekilde ifade edilmiştir:

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 ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

Madde metninde belirtildiği üzere bir şirketin “yabancı sermayeli şirket” kategorisinde değerlendirilebilmesi için birtakım şartlar mevcuttur. Öncelikle bu şirketin Türkiye’de kurulu bir tüzel şirket olması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu şirketin yüzde elli veya daha fazla oranda hissesinin; yabancı gerçek kişiler, kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler yahut uluslararası kuruluşlara ait olması gerekir. Kanun maddesinde, Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 28. maddesi kapsamında Mavi Kart sahiplerini istisna tutulmuş, bu kişiler yabancı gibi kabul edilmemiştir.⁴³ Kanunda sayılan yabancı gerçek ve tüzel kişiler, şirketin yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahiplerse, hisselerin yüzde ellinin altında olsa dahi söz konusu şirket yine yabancı sermayeli şirket kategorisinde değerlendirilecektir. Ayrıca bu kanunun tanıdığı hakka dayanarak edinilen taşınmazların bir başka yabancı sermayeli şirkete devredilmesi halinde ve taşınmaza sahip olan yerli bir şirketin sonradan hisselerinin devredilmesi yoluyla yabancı sermayeli şirkete dönüşmesi durumunda da yukarıda izah edilen esaslar geçerli olacaktır.⁴⁴ Bu husus madde metninde de ayrıntılı olarak izah edilmiştir.

d. Yabancı Sermayeli Ticaret Şirketlerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Ediniminde Tabi Oldukları Sınırlamalar

Yabancı sermayeli şirketler, kendileri için konulan sınırlamalara riayet etmek kaydıyla yerli şirketler gibi miktar bazında bir sınırlamaya tabi olmadan sınırlı ayni hak ve taşınmaz iktisap edinebilirler.

Tapu Kanunu md. 36 yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmesine bir kısıtlama olarak, şirketin iştiğal alanını belirlemiştir. Yani, yabancı sermayeli şirketlerin iştiğal alanları dışındaki bir amaçla taşınmaz yahut sınırlı ayni hak edinmeleri hukuken mümkün değildir. Bu husus Türk Ticaret Kanunu’nun⁴⁵ (TTK) getirdiği en önemli yeniliklerden biri olan *ultra vires* kuralının kaldırmasının,⁴⁶ kanuni bir istisnası konumundadır.

Başka bir ülkenin hukukuna tabi olarak kurulan bir şirketin, kurulduğu ülke hukukunda *ultra vires* ilkesi uygulanıyor olsa dahi, Türkiye’de bu ilke kabul edilmediğinden dolayı faaliyet

⁴³ Köksal, s. 65.

⁴⁴ Ekşi, Nuray. *Milletlerarası Ticaret Hukuku*. 4. Baskı, Beta, İstanbul, 2020, s.518-519.

⁴⁵ “Türk Ticaret Kanunu”, 13.01.2011, Resmi Gazete, S. 27846.

⁴⁶ Yatağan Özkan, Çiğdem. “Şirket Ortak İçin Mi? Şirket Toplum İçin Mi? Kurumsal Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri Şirketin İşletme Konusuyla Bağdaşır mı?”, *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIII, S. I, 2023, s. 485.

alanı dışında serbestçe hareket edebileceği kabul edilmelidir. Yargıtay da ehliyet açısından vermiş olduğu bir kararında bu görüşü yabancı şirketler için dahi desteklemektedir.⁴⁷ Ancak, daha önce belirttiğimiz gibi yabancı ülke hukukuna tabi olarak kurulan bir şirketin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminin sadece belirli kanunların izin verdiği ölçüde olduğu unutulmamalıdır.

Yabancı sermayeli şirketler açısından ise *ultra vires* kuralı geçerli olmamakla birlikte, bu şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri hususunda *ultra vires* kuralına istisna getirilmesinde hukuki bir sakınca bulunmamaktadır. Zira, TTK md. 125'te "Ticaret şirketleri tüzel kişiliği haizdir. Ticaret şirketleri, Türk Medenî Kanunu'nun⁴⁸ 48 inci maddesi çerçevesinde bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilirler. Bu husustaki kanuni istisnalar saklıdır." şeklinde bir ifadeye yer verilerek,⁴⁹ ticaret şirketlerinin ehliyetleri ile ilgili kanuni istisnaların mümkün olduğunu belirtmiştir.⁵⁰ Bu bağlamda, Tapu Kanunu ile yabancı sermayeli şirketlere getirilen bu kısıtlama TTK md. 125'te belirtilen kanuni istisnalar kapsamına kabul edilmelidir.⁵¹

Doktrinde genel kabul, *ultra vires* kuralına aykırı olarak gerçekleştirilen işlemlerin yok hükmünde olması gerektiği yönünde olup,⁵² bu görüşün aksine, yaptırımın bu tarz işlemlerin "butlan" ile hükümsüz kılınması gerektiğini ifade eden görüş de bulunmaktadır.⁵³ İkinci görüşe göre, *ultra vires* kuralına aykırı davranan şirket, sonradan faaliyet alanını değiştirerek, daha önceden gerçekleştirdiği işlemi geçerli kılacaktır. Yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve ayni hak edinimi izin sürecine tabi olduğundan dolayı, bu ayırım fiiliyatta çok büyük önem arz etmemektedir. Zira, gerekli şartları sağlamayan şirket, taşınmazı ya da sınırlı ayni hakkı

⁴⁷ "11. HD., E.2005/4621 K.2005/7778 T.19.07.2005 – Yargıtay Kararı". *Legal Bank*.

⁴⁸ "Türk Medeni Kanunu", 22.11.2001, Resmi Gazete, 24607

⁴⁹ TMK'nın 48. maddesi şu şekildedir; "Tüzel kişiler, cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehildirler." Madde metninden anlaşılacağı üzere, tüzel kişiler ile gerçek kişiler arasında hak ehliyeti açısından nitelik olarak değil içerik olarak fark vardır, bkz. Dural / Öğüz, s. 241. Oğuzman, / Seliçi / Oktay-Özdemir, *Kişiler*, s. 307.

⁵⁰ Bu hüküm uyarınca, vakıf ve dernekler de dahil olmak üzere, tüzel kişilerin hak ehliyetinin sadece kanunla sınırlandırılacağı ve dolayısıyla tüzel kişilerin hak ehliyetleri açısından *ultra vires* kuralının uygulanmayacağı hakkında bkz. Dural / Öğüz, s. 247. Aksi yönde, Dernekler Kanunu (23.11.2004, Resmi Gazete, 5253) ve eski TTK hükümlerinden yola çıkarak tüzel kişilerin hak ehliyetinin amaçları ile kısıtlı olduğunu savunan görüş için bkz. Serozan, Rona, *Tüzel Kişiler - Özellikle Dernekler ve Vakıflar*, 2. Baskı, Filiz, İstanbul, 1994. s. 34. Tüzel kişiliğin hak ehliyetinin sınırlı sayı ilkesi ile, fiil ehliyetinin ise ana statüsündeki amaç ile sınırlandırıldığı yönündeki görüş için bkz. Hatemi, s. 100. Tüzel kişiliğin tipinin sınırlı sayı ilkesi ile belirlendiği ve bu ilkenin hak ehliyetinin sınırlarını çizdiği ancak tipi belirleyen amacın dışındaki davranışların süreklilik arz etmesi halinde, hak ehliyetsizliğinin gündeme geleceği görüşü için bkz. Alper, Gizem, *Türk Özel Hukukunda Ultra Vires İlkesi*, Vedat, İstanbul, 2013. s. 181.

⁵¹ Köksal, s. 68. Ayrıca, başka kanunlardan kaynaklı istisnalar da mevcuttur. Örneğin, sigorta şirketi ve faktöring şirketi gibi belirli şirketlerin faaliyetleri belirli alanlarla kısıtlanırken, bankalar ve halka açık şirketlere ise bazı işlemler yapmalarına bir takım kanuni sınırlamalar getirildiği görülmektedir, bkz. Topçuoğlu Metin, "Ticaret Şirketlerinde Konu Dışı İşlemler ve Sonuçları" *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 2, S. 2012. s. 53-54.

⁵² Ülgen, Hüseyin, "Ticaret Şirketlerinin Ehliyet", (Editörler: Barlas, Nami/ Kendigelen, Abuzer), *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan*, Beta, İstanbul, 2000. s. 1288; Doğanay İsmail, *Türk Ticaret Kanunu Şerhi*, 4. Baskı, Beta, İstanbul 2004. s. 628; Yıldız, Burçak, "TTK Tasarısı'nda Şirketlerin Ehliyeti ve Bu Bağlamda Ttk M. 137 Hükümündeki "Ultra Vires" Sınırlamasının Yerindeliğinin Değerlendirilmesi" *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 55, S. 1, 2006. s. 329. Serder, Selen, *Anonim Şirketlerin Ehliyeti (Özellikle Ultra Vires Doktrini ile Sınırlandırılması*. Ankara Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2009. s. 8.

⁵³ Güncan, Gökhan. "Türk Şirketler Hukukunda Ultra Vires İlkesinin Dünü ve Bugünü", *Pearson Journal*, C. 6, S. 15, 2021. s.528-530.

iktisap edememektedir. Ancak, yabancı sermayeli şirketin, teknik bir hata yahut başkaca bir sebeple *ultra vires* kuralına aykırı olarak taşınmaz ya da sınırlı aynı hak edindiği durumda, kanaatimizce kanunun emredici düzenlemesine aykırı olan bu edinimin, doktrindeki genel kabule uygun olarak yokluk ile hükümsüz olduğu sonucuna varılmalıdır.

Yabancı sermayeli şirketlerin, taşınmaz iktisabı açısından tabi oldukları kısıtlamalardan bir diğeri de taşınmazların buldukları yer ile ilgilidir. Yer kısıtlaması, özellikle milli güvenlik amacına hizmet etmektedir.⁵⁴ Tapu kanunu 36. maddenin 3. fıkrasında bu husus düzenlenmiş ve yabancı sermayeli şirketlerin, askeri yasak bölgeler ile askeri güvenlik bölgelerinde, taşınmaz edinmeleri Genelkurmay Başkanlığı’nın ya da yetkilendireceği komutanlıkların iznine tabi kılınmıştır. Ayrıca “özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir.”

Belirtmekte yarar vardır ki, bir şirket yabancı sermayeye sahip olmasına rağmen madde 36’da belirtilen şirketlerden değil ise, örneğin yabancıların sahip olduğu hisse miktarı yüzde ellinin altında ise ve yabancılar şirketin yöneticilerini atama/görevden alma yetkisine sahip değillerse, bu durumda kanunun “Yukarıdaki fıkralar kapsamı dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler.” ifadesi gereğince, işbu şirketler taşınmaz ve sınırlı aynı hak ediniminde, yerli şirketler gibi değerlendirilecek ve Tapu Kanunu md. 36’daki kısıtlamalara tabi olmayacaktır.⁵⁵

Son olarak ifade etmek gerekir ki, Yargıtay 12. Hukuk Dairesi’nin de belirttiği üzere, yabancı sermayeli şirketler için öngörülen sınırlamalar, bu şirketlerin ihalelere girmesine engel teşkil etmemektedir.⁵⁶

e. Tapu Kanunu’nda Yer Alan Yabancı Sermayeli Ticaret Şirketlerin Taşınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Ediniminde Tabi Oldukları Sınırlamaların İstisnaları

Kanun koyucu, Tapu Kanunu ile, yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmelerine birtakım sınırlamalar getirmiş olsa dahi bu sınırlamalara bazı istisnalar öngörmüştür. Bu istisnalardan kanunda (md. 36/5) şu şekilde ifade edilmiştir:

Taşınmaz rehni tesisinde, taşınmaz rehninin 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.

Kanun maddesinin yukarıdaki hükmüne göre yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz rehni tesisinde ve taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimleri,

⁵⁴ Balkan, s. 168; Çağlar Hayrettin / Çalışkan Esra, “Anonim Şirketlere Ait Taşınmazların Satımında Ehliyet ve Temsil Sorunları”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 14, S.1, 2010. s. 65.

⁵⁵ Turanlı, 2018, 197.

⁵⁶ “12. HD., E. 2012/6262 K. 2012/20966 T. 18.6.2012 - Yargıtay Kararı”. *LEXPORA*.

sınırlamalardan istisna tutulmuştur. Bunun yanında, şirket birleşme ve bölünmelerinden doğan taşınmaz ve sınırlı ayni hak iktisabı da istisnalar arasında yer almaktadır. Ayrıca, özel yatırım bölgelerindeki satın almalar kanundaki sınırlamalar kapsamı dışında tutulmuştur. Bankacılık faaliyetleri yürüten şirketlerin daha sonra ellerinden çıkarmak şartı ile sınırlamaya tabi olmaksızın, taşınmaz mülkiyeti edinmelerine imkân sağlanması da getirilen diğer bir istisnai durumdur. Bu durum bankaların, sağladıkları kredilerin ödenmeme riskine karşı kendilerini güvene alabilmesi maksadıyla getirilmiştir.⁵⁷

Bilindiği üzere taşınmaz rehni, eşyaya zilyet olma hakkı dahi tanımayan, alacaklıyı borcun zamanında ifa edilmemesi riskine karşı koruyan ve borç ödenmediği takdirde taşınmazın satılıp paraya çevrilmesi yoluyla alacağı tahsil hakkı sağlayan bir sınırlı ayni haktır.⁵⁸ Dolayısıyla sahibine zilyetlik hakkı dahi tanımayan bu sınırlı ayni hakkın istisnalar arasında tutularak md.36'da yer alan kısıtlamaların dışında tutulması kanaatimizce, yerinde ve ticaret hayatının devamına katkı sağlar niteliktedir.

Birleşme, bir şirketin başka bir şirketi devralması veya birden fazla şirketin birbirleri ile bir araya gelip yeni bir şirket kurmasını ifade eden bir üst kavramdır. Söz konusu birleşme tam birleşme olabileceği gibi kısmi birleşme de olabilir.⁵⁹ Bölünme ise şirketin mal varlığı bölümlere ayrılarak diğer şirketlere devrolunur.⁶⁰ Ancak, kanunun gerekçesi incelendiğinde, birleşme ile devralınan şirketin malvarlığının kendiliğinden intikal ettiğinden ve devralan/yeni kurulan şirketin devralınanın yerine geçtiğinden bahsedilmektedir. Ayrıca bölünmede ise bütün aktif ve pasiflerin devralan şirkete geçtiğinden söz edildiği görülmektedir. Buradan hareketle madde metninde birleşme ve bölünme ifadesi ile kastedilenin, tam birleşme ve bölünme olduğu ortaya çıkmaktadır.

Madde metninde her ne kadar, birleşme veya bölünme yoluyla taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinilmesi halinde 36. madde hükümlerinin uygulanmayacağı ifade edilmiş olsa da kanaatimizce bu muafiyet, izin kuralları açısından getirilen bir muafiyettir. Zira, Tapu Kanunu md.36/6 ve md.36/7'de yer alan hükümlerden şirketlerin taşınmazı, "şirket ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere" edinebilecekleri ve kullanabilecekleri anlaşılmaktadır. Hatta, belli aralıklarla denetimler yapılacağı ve amaca aykırı kullanım durumunda çeşitli yaptırımlar uygulanacağı ifade edilmektedir. İfade etmek gerekir ki, madde metninde satın almalar istisna tutulmadığından, yabancı sermayeli bir şirketin, satın aldığı bir şirketin uhdesinde taşınmazlar bulunduğu takdirde md. 36'daki kısıtlamalar uygulama alanı bulacaktır. Bu durum doktrinde eleştirilmektedir.⁶¹

Kanunda bankalar açısından da kısmi bir muafiyet öngörülmüştür. Zira bankaların sadece, Bankacılık Kanunu kapsamında kredi kabul edilen işlemler sebebiyle veya alacaklarını tahsil maksadıyla edindikleri taşınmazlar, belirli sürede elden çıkarılmak kaydıyla kapsam

⁵⁷ Köksal, s. 71.

⁵⁸ Serozan, Rona. "Taşınmaz Rehni", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. 64, S. 2, 2006, s. 301; Oğuzman, Seliçi, Oktay-Özdemir, *Eşya*, s. 889; Sirmen, Lale. *Eşya Hukuku*, 10. Baskı, Yetkin, İstanbul, 2022. s. 634; Nomer, Haluk Nami/ Ergüne, Mehmet Serkan. *Eşya Hukuku*, 10. Baskı, On İki Levha, İstanbul 2023. s. 333; Hatemi, s. 139.

⁵⁹ Kılıç, Fatoş. *Kurumlar Vergisi Kanunu Açısından Anonim Şirketlerde Birleşme ve Bölünme*. 2006. Marmara Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, s. 5-7.

⁶⁰ Kılıç, s. 19.

⁶¹ Turanlı, s.207.

dışında tutulmuştur.

Son olarak yabancı sermayeli şirketlerin organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı aynı hak edinimlerinde de sınırlamalara tabi olmayacakları kanunda açıkça ifade edilmiştir.

SONUÇ

Ticareti faaliyetlerin dünya genelinde icra edilebilmesine olanak sağlayan imkanların günden güne gelişmesi, yeni birtakım sorunların ve bu sorunlara ilişkin çözüm arayışlarını beraberinde getirmiştir. Yabancı sermayeli şirketler kurulması ve bu şirketlerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinme talepleri, söz konusu gelişmeler ile birlikte önemi artan konular arasında yer almaktadır. Yabancı sermayeli şirketlerin ülkemizde taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinmelerini, hukuki dayanakları, tarihi süreçleri ve güncel hukuki durumu göz önüne alarak incelediğimiz bu makalede aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Ülkemizde yabancıların taşınmaz edinmelerinin temel hukuki dayanağı Anayasa’da belirtilen temel hak ve hürriyetler arasında yer alan mülkiyet hakkı olup, bu hak belirli şartlarda, uluslararası hukuka uygun olarak ve kanunla sınırlandırılabilir. Bu açıdan söz konusu hakkın, kanun dışındaki bir metinle, örneğin yönetmelikle ek sınırlamalar yapılması hukuka aykırı olacaktır.

Cumhuriyet öncesi dönemde, 19. yüzyılda yabancılar taşınmaz edinme hakkı tanındıysa da tüzel kişilere bu hak tanınmamış ve belli bölgeler kapsam dışı tutulmuştur. Cumhuriyet döneminde, başlarda müteakabiliyet esasına dayalı olarak sadece yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinmesine olanak tanınmışsa da sonradan müteakabiliyet şartı kaldırılmış ve yabancı tüzel kişiler de kapsama dahil edilmiştir. Bugün, Türkiye’de yabancıların taşınmaz mal ve sınırlı aynı hak edinme süreci, 2012 yılında yapılan son değişikliklerle düzenlenmiş durumdadır.

Yabancıların Türkiye’de taşınmaz edinmeleri çeşitli kısıtlamalar tabidir. Kısıtlamalar, yabancı gerçek kişiler, yabancı tüzel kişiler ve yabancı sermayeli şirketler açısından farklılık göstermektedir. Bu bağlamda Mavi Kart sahipleri Türk vatandaşları gibi ve bu kişilerin şirketlerdeki sermayeleri de Türk sermayesi gibi muamele görecektir. Ancak, çeşitli ayrıcalıklara sahip olsalar dahi Turkuaz Kart sahipleri yabancı muamelesi görecektir.

Ülkemizde yabancı şirketlere ve yabancı sermayeli şirketlere taşınmaz ve aynı hak edinim hakkı tanınmışken, yabancı tüzel kişiliklerden olan yabancı dernek ve vakıfların ise böyle bir hakkı bulunmadığı gibi, bu dernek ve vakıfların ülkemizde şirket kurarak taşınmaz edinmeleri de mümkün değildir. Ayrıca, yabancı şirketlere ve yabancı sermayeli şirketlere tanınan bu hak sınırsız bir hak değildir.

Tapu Kanunu’nda yabancı kavramı tanımlanmamıştır. Tüzel kişiliğin yapısı gereğince yabancı şirketlerin tabiiyeti bulunur ve bu tabiiyet, kuruluş yeri ile idare merkezine göre belirlenir.

Yabancı sermayeli şirketlere ülkemizde taşınmaz ve aynı hak edinme hakkının sadece faaliyet alanları ile sınırlı olacak şekilde tanınmış olması, TTK’dan kaldırılmış olan *ultra vires*

ilkesinin kanuni bir istisnası konumundadır. Dolayısıyla, yabancı sermayeli şirketlerin, kanunla belirlenen sınırların dışında taşınmaz yahut sınırlı aynı hak edinmeleri halinde, söz konusu edinme yokluk ile hükümsüz sayılmalıdır.

Tapu Kanunu md.36/5 ile yabancı sermayeli şirketlerin taşınmaz edinmesindeki kısıtlamalara bazı istisnalar getirilmiştir. Söz konusu istisnalar tüm kısıtlamalar için değil, sadece kanunda izne bağlanan durumlarla ilgilidir. Bankalar ve taşınmaz rehni ile ilgili getirilen istisnalar, ticari hayattaki süreçlerin doğru işleyebilmesi açısından yerindedir. Hükümde açıkça ifade edilmese de birleşme ve bölünme yoluyla edinilen taşınmaz ve sınırlı aynı haklara ilişkin getirilen istisnalar ile tam birleşme ve tam bölünme kastedilmektedir. Özel yatırım bölgeleri açısından getirilen istisnaların, ülkeye yatırımcı çekme gayesine hizmet etmesi sebebiyle, yerinde istisnalar olduğunu ifade etmek yerinde olacaktır.

Çıkar Çatışması

Çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Yazar Katkıları

Makale tek yazarlıdır.

REFERANSLAR

- Akipek, Jale/ Akıntürk, Turgut/ Ateş, Derya, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, 18. Baskı, Beta, İstanbul, 2022.
- Alper, Gizem, *Türk Özel Hukukunda Ultra Vires İlkesi*, Vedat, İstanbul, 2013.
- Arat, Tuğrul. *Ticaret Şirketlerinin Tabiiyeti*. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1970.
- Aydoğmuş Gisoldi, Ayşe Yasemin. *AIHS’e Ek 1 No’lu Protokole Göre Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi*. On İki Levha, İstanbul, 2016.
- Balkan, Ali Harun. *The Acquisition of Immovable Properties in European Union and Turkey*. Marmara Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2009.
- Çınar, Kazım. *Milletlerarası Özel Hukukta Taşınmazlara İlişkin Sözleşmeler*. On İki Levha, İstanbul, 2016.
- Doğan, Vahit. *Türk Yabancılar Hukuku*. Savaş, Ankara, 2016.
- Doğanay İsmail, *Türk Ticaret Kanunu Şerhi*, 4. Baskı, Beta, İstanbul 2004.
- Dural, Mustafa / Tufan Öğüz. *Türk Özel Hukuku Cilt 2 Kişiler Hukuku*. 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022.
- Ekşi, Nuray. *Milletlerarası Ticaret Hukuku*. 4. Baskı, Beta, İstanbul, 2020.
- Ekşi, Nuray. *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz İktisabı*. 2. Baskı, Beta, İstanbul, 2012.
- Erdem, B. Bahadır. *Türk Vatandaşlık Hukuku*. 9. Baskı, Beta, İstanbul, 2022.
- Ermen, Gazi. “İlanından Yüz Elli Yıl Sonra Avrupa Birliği Müzakereleri Bağlamında İslahât Fermânı’na Yeniden Bir Bakış”, *Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi*, C. 51, S. 1, 2010, 327-348.
- Ertaş, Şeref / Gülseren Y. Öztürk. “Yabancıların Taşınmaz Edinmesindeki Gelişmeler ve Türkiye’deki Son Durum”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C. 23, S. 3, 2017, 441-84.
- Gözler, Kemal. *Anayasa Hukukuna Giriş*. 20. Baskı, Ekin, Bursa, 2013.
- Güncan, Gökhan. “Türk Şirketler Hukukunda Ultra Vires İlkesinin Dünü ve Bugünü”, *Pearson Journal*, C. 6, S.15, 2021, 520-540.
- Helvacı, Serap, *Gerçek Kişiler*, 9. Baskı, Legal, İstanbul 2021.
- Hatemi, Hüseyin, *Kişiler Hukuku*. 9. Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2021.
- Karaağaç, Ömür, *Türk Yabancılar Hukukunda Yabancı Şirketler ile Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye’de Bulunan Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakları*, Gazi Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2014.
- Kılıç, Fatoş. *Kurumlar Vergisi Kanunu Açısından Anonim Şirketlerde Birleşme ve Bölünme*. Marmara Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2006.
- Köksal, Mehmet. *Yabancıların Taşınmazlarda Mülkiyet ve Sınırlı Aynı Hak Edinmeleri*. Adalet

Yayınevi, Ankara, 2015.

Kuşçu, Nihal. *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Edinmesi*. Akdeniz Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Antalya, 2010.

Moroğlu Erdoğan, “Anonim Ortaklıkların Tabiiyeti ve Tanınması”, *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, C. 22, S. 2. 2011. 413-420.

Niboyet, J. P. “Şirketlerin, Hakikaten, Bir Tâbiyeti Mevcut Mudur?” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, çeviren Hicri Fişek, C. 9, S. 3, 1952, 97-113.

Nomer, Ergin. *Türk Vatandaşlık Hukuku*. 31. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2023,

Nomer, Haluk Nami/ Ergüne, Mehmet Serkan. *Eşya Hukuku*, 10. Baskı, On İki Levha, İstanbul 2023.

Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*. 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021.

Oğuzman, Kemal/ Seliçi Özer / Oktay-Özdemir, Saibe. *Kişiler Hukuku: Gerçek ve Tüzel Kişiler*, 20. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021.

Özbudun, Ergun. *Türk Anayasa Hukuku*. 13. Baskı, Yetkin, Ankara, 2012.

Serozan, Rona. “Taşınmaz Rehni”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, C. 64, S. 2, 2006, 301-24.

Serozan, Rona, *Tüzel Kişiler - Özellikle Dernekler ve Vakıflar*, 2. Baskı, Filiz, İstanbul, 1994.

Sirmen, Lale. *Eşya Hukuku*, 10. Baskı, Yetkin, İstanbul, 2022

Sürer, Duygu. *Yabancıların Taşınmaz Edinmesi*. Marmara Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2008.

Topçuoğlu Metin, “Ticaret Şirketlerinde Konu Dışı İşlemler ve Sonuçları” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 2, S. 2012. 47-79.

Turanlı, Hüsnü. “Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimi”, *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, S. 2, 2018, 175-212.

Uyanık Çavuşoğlu, Ayfer. “Tapu Kanunu’nun Yeniden Düzenlenen 36. Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin veya İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimi”, (Editör: Ulusoy, Erol) *Ersin Çamoğlu’na Armağan*, Vedat, 2013, İstanbul. 571-98.

Ülgen, Hüseyin, “Ticaret Şirketlerinin Ehliyet”, (Editörler: Barlas, Nami/ Kendigelen, Abuzer), *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan*, Beta, İstanbul, 2000.

Yarar, Güven. *Yabancıların Türkiye’de Taşınmaz Mal Edinmeleri*. 2. Baskı, On İki Levha, İstanbul, 2023.

Yatağan Özkan, Çiğdem. “Şirket Ortak İçin mi? Şirket Toplum İçin Mi? Kurumsal Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri Şirketin İşletme Konusuyla Bağdaşır mı?”, *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIII, S. I, 2023, 485-501.

Yıldız, Burçak, “TTK Tasarısı’nda Şirketlerin Ehliyeti ve Bu Bağlamda Ttk M. 137 Hükmündeki “Ultra Vires” Sınırlamasının Yerindeliğinin Değerlendirilmesi” *Ankara*

Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 55, S. 1, 2006. 321-353.

Yılmaz, Alper Çağrı. “6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 17, S. 2, 2013, 1095-1126.