



TÜRK SANAYİCİLERİ VE İŞADAMLARI DERNEĞİ

YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HAKKINDA TÜSİAD GÖRÜŞÜ

TS/ŞİB/10-03

OCAK 2010

TÜSİAD AVRUPA İŞ DÜNYASI KONFEDERASYONU (BUSINESSEUROPE) ÜYESİDİR

İstanbul: Meşrutiyet Cad. No: 46 Tepebaşı 34420 İstanbul – Türkiye
Ankara: İran Cad. No: 39/4 Gaziosmanpaşa 06700 Ankara – Türkiye
Brüksel: 13, Avenue des Gaulois, 1040 Brussels – Belgium
Washington D.C.: 1250 24th Street, N.W., Suite Nr. 300, Washington D.C. 20037 - USA
Berlin: Märkisches Ufer, 28 Berlin 10179 Germany
Paris: 33, Rue de Galilée 75116 Paris – France
Pekin: Beijing Lufthansa Centre, Office C-319, Beijing 100025, P. R. China

Tel: +90 (212) 249 19 29 **Faks:** +90 (212) 249 13 50
Tel: +90 (312) 468 10 11 **Faks:** +90 (312) 428 86 76
Tel: +32 (2) 736 40 47 **Faks:** +32 (2) 736 3993
Tel: +1 (202) 776 77 70 **Faks:** +1 (202) 776 77 71
Tel: +49 (30) 288 786 300 **Faks:** +49(30) 288 786 399
Tel: +33 (1) 44 43 55 35 **Faks:** +33 (1) 44 43 55 46
Tel: +86 (10) 6462 2066 **Faks:** +86 (10) 6462 3206

e-mail: tusiad@tusiad.org
e-mail: ankoffice@tusiad.org
e-mail: bxloffice@tusiad.org
e-mail: usoffice@tusiad.us
e-mail: berlinoffice@tusiad.org
e-mail: parisoffice@tusiad.org
e-mail: tusiad.china@euccc.com.cn

**YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ
EDİNİMİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HAKKINDA TÜSİAD GÖRÜŞÜ**

TS/ŞİB/10-03

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik

Gerekçe: 12.11.2008 tarihli ve 27052 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik hükümlerinde değişiklikler/eklemeler yapılmıştır. Diğer bir ifade ile hazırlanan Taslak Yönetmelik yeni bir Yönetmelik değil, halihazırda yürürlükte olan Yönetmelik maddelerinde değişiklikler/eklemeler yapılmıştır. Bu nedenle, Taslak Yönetmeliğin başlığının “Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik” şeklinde değiştirilmesi gerekmektedir.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
Amaç ve kapsam MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, yabancı yatırımcıların Türkiye’de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinimine ve kullanımına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. (2) 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 28. maddesi kapsamındaki kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları tarafından Türkiye’de kurulan veya iştirak edilen tüzel kişiliğe sahip şirketler, şirkette yabancı ortak olmaması kaydıyla, Türk vatandaşlarının tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz edinebilir.	12.11.2008 tarihli ve 27052 sayılı Resmi gazetede yayımlanan Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmeliğin 1.maddesinin sonuna gelmek üzere aşağıdaki (2) bendi eklenmiştir. ... (2) 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu’nun 28. maddesi kapsamındaki kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları tarafından Türkiye’de kurulan veya iştirak edilen tüzel kişiliğe sahip şirketler, taşınmaz ve/veya sınırlı ayni hak edinen şirkette yabancı ortak olmaması kaydıyla, Türk vatandaşlarının tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz edinebilir.

Gerekçe: Yukarıda belirtilen gerekçeye paralel olarak maddenin başına yukarıdaki ibarenin eklenmesi uygun olacaktır.

(2) Yönetmeliğin 1. maddesinin ikinci fıkrasına eklenen "...yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları tarafından..." ifadesi 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'na aykırılık teşkil edebilecek niteliktedir. Zira, söz konusu kanuna göre, yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları yabancı yatırımcı, bu kişiler tarafından gerçekleştirilen yatırımlar doğrudan yabancı yatırım olarak kabul edilmektedir.

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu

MADDE 2. — Bu Kanunda geçen;

a) Yabancı yatırımcı: Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapan,

1) Yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler ile **yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşlarını,**

2) Yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişileri ve uluslararası kuruluşları,

Dolayısıyla, yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları tarafından kurulan şirketlerin Yönetmelik hükümleri kapsamı dışında tutulması kanuna aykırı olarak değerlendirilebilecektir.

"...şirkette yabancı ortak olmaması kaydıyla..." ifadesi "...taşınmaz ve/veya sınırlı ayni hak edinen şirkette yabancı ortak olmaması..." şeklinde değiştirilebilir. Zira, bir taşınmaz üzerinde ayni hak edinen şirkette yabancı ortak bulunmamasına karşın, şirketin ortaklarından birinin yabancı ortağı bulunan bir Türk şirketi olması bu hükümden yararlanmamasına neden olabilir. İfadenin şirket ortaklarının ortaklarını da kapsayacak şekilde geniş yorumlanmasına mahal vermemek amacıyla ifadenin yukarıda belirtilen şekilde düzeltilmesi uygun olacaktır. Bu durumun mümkün olduğu ölçüde ilgili Kanun maddesinde de net bir hale getirilmesi gerekmektedir.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
Tanımlar MADDE 3-... e) Sınırlı ayni hak: Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar dışındaki sınırlı ayni hakları, ...	e) Sınırlı ayni hak: Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile taşınmaz rehni dışındaki sınırlı ayni hakları,

<p>1) Yabancı yatırımcı: Türkiye’de yeni şirket kuran ya da menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı veya aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olan yabancı ülke vatandaşlığına sahip gerçek kişileri, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişileri ve uluslararası kuruluşları ifade eder.</p>	<p>1) Yabancı yatırımcı: Türkiye’de yeni şirket kuran veya şube açan ya da menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı veya aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olan yabancı ülke vatandaşlığına sahip gerçek kişileri, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişileri ve uluslararası kuruluşları</p>
---	---

Gerekçe:

(e) Tapu Kanunu’nun 36. maddesinde, yabancı sermayeli şirketlerin hiç bir sınırlamaya tabi olmadan (tıpkı yabancı şirketlerin olduğu gibi) taşınmaz rehni edinebileceği hükmüne yer verilmemiştir. Kanunla düzenlenmesi gereken bir konu olmasına rağmen, bu boşluk dolayısıyla ortaya çıkan sorunların yönetmelik hükmü ile aşılmaya çalışılması önerilmektedir.

(1) 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu’nda

Yabancı Yatırımcı: Türkiye’de doğrudan yabancı yatırım yapan, yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları ile yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişileri ve uluslararası kuruluşları ifade ettiği şeklinde tanımlanmıştır.

Doğrudan Yabancı Yatırım ise: Yabancı yatırımcı tarafından,

Yurt dışından getirilen;

- T.C.Merkez Bankası’na alım – satımı yapılan konvertibl para şeklinde nakit sermaye,
- şirket menkul kıymetleri (devlet tahvilleri hariç),
- makine ve teçhizat,
- sınai ve fikri mülkiyet hakları ile,

Yurt içinden sağlanan;

- yeniden yatırımda kullanılan kar, hasılat, para alacağı veya mali değeri olan yatırım ile ilgili diğer haklar,
- doğal kaynakların aranmasına ve çıkarılmasına ilişkin haklar,

İktisadi kıymetler aracılığı ile,

- yeni şirket kurmayı **ve şube açmayı**,
- menkul kıymet borsaları dışında hisse edinimi veya menkul kıymet borsalarından en az %10 hisse oranı ya da aynı oranda oy hakkı sağlayan edinimler yoluyla mevcut bir şirkete ortak olmayı,

ifade ettiği şeklinde tanımlanmıştır.

Yukarıda yer verilen “**i) Yabancı yatırımcı**” tanımının, **4875 sayılı Kanunda ver verilen tanıma uyarlanması gerekmektedir.** Aksi takdirde “yabancı yatırımcı” tanımının kapsamı daralacak, Kanun maddesi ile uyumsuzluk teşkil edecektir.

Yönetmeliğe yeni bir bent (i) eklenmek suretiyle, ayrıca “**doğrudan yabancı yatırım**” tanımına yer verilebilecektir.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
<p>MADDE 4 – (1) Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen şirketler, aşağıdaki bilgi ve belgelerle birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki Müdürlüğe başvururlar:</p> <p>...</p> <p>e) Şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusunu, ortaklarının isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicil memurluğundan son bir ay içinde alınan mevcut durumu gösteren belge; şirket hisselerinin borsada işlem görmesi halinde ise, şirket sermayesinin %10’una veya daha fazlasına borsa yoluyla sahip olan yabancı ortakların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren, Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde tutulan Merkezi Kayıt Sisteminden son beş işgünü içinde alınan belge,</p> <p>f) Yabancı gerçek kişi ortakların kimlik belgelerinin noter tasdikli suretleri, ortağın yabancı tüzel kişi olması halinde, Faaliyet Belgesinin noter tasdikli tercümesi veya bu belgelerin ticaret sicil memurluğu nezdinde bulunması halinde, belgelerin memurluk tarafından onaylı örnekleri; ortağın uluslararası kuruluş olması halinde, kuruluşun kendisi veya varsa bağlı olduğu üst kuruluş tarafından verilen ve kuruluşun çalışma alanlarını gösteren belgenin noter tasdikli tercümesi,</p> <p>...</p>	<p>e) Şirketin ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusunu, ortaklarının isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicil memurluğundan son bir ay içinde alınan mevcut durumu gösteren belge; şirket hisselerinin borsada işlem görmesi halinde ise, şirket sermayesinin %10’una veya daha fazlasına borsa yoluyla sahip olan yabancı ortakların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren, Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde tutulan Merkezi Kayıt Sisteminden son beş işgünü içinde alınan belge,</p> <p>Çıkartılmalıdır.</p>

<p>(4) Talebin ipotek tesisine yönelik olması halinde ise, başvuru, yalnızca (c) ve (ç) bentlerinde yazılı belge ile birlikte, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu müdürlüğüne yapılır.</p> <p>...</p>	<p>Talebin ipotek tesisine yönelik olması halinde ise, başvuru, yalnızca (a) ve (ç) bentlerinde yazılı belge ile birlikte, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu müdürlüğüne yapılır.</p> <p>...</p>
--	--

Gerekçe:

Taslağın 4. maddesinde aynı hak veya sınırlı aynı hak edinimi için gerekli belgelere yer verilmiştir. Kanımızca bu belgelerin bir kısmının talep edilmesi yerinde değildir. Kanun yabancı sermayeli şirketlerin ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyetleri yürütmek amacıyla aynı hak veya sınırlı aynı edinebileceklerini ifade etmektedir. Burada incelenmesi gereken konu şirketin ana sözleşmesiyle aynı hak veya sınırlı aynı hak ediniminin uyumlu olup olmadığıdır. Bunun için şirketin imza sirkülerinin, ortaklık yapısının, vergi levhasının şirket bilançosunun istenilmesine gerek bulunmamaktadır. Bunların bir kısmı zaten (yetki belgesi, imza sirküleri) tapu sicil müdürlüğü tarafından talep edilmektedir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesine göre, yurt dışında kurulan yabancı sermayeli şirketlerin ve yabancı gerçek kişilerin ipotek edinimi herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir. Ancak, gerek Tapu Kanunu'nun 36. maddesi gerekse Yönetmelik yabancı sermayeli Türk şirketlerinin ipotek hakkı edinimini izne tabi tutmakta ve bu durum yabancılar kısıtlamaya tabi tutulmazken Türk şirketlerinin kısıtlamaya tabi tutulmasına yol açarak çelişkiye neden olmaktadır. Yönetmelik taslağının bu çelişkiyi ortadan kaldırmak amacını taşıdığı ortadadır. Ancak, yine de yabancı gerçek ve tüzel kişilerin tabi olmadığı bir prosedür (Ek 1'de yer alan taahhütnamenin verilmesi gibi) yabancı sermayeli Türk şirketleri için öngörülmüş bulunmaktadır. Bu nedenle ipotek hakkı edinimi için başvuran şirketlerin Yönetmeliğin 4. maddesinin (a) ve (ç) bentlerinde belirtilen belgelerin sunulması yeterli görülmelidir.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
<p>Özel güvenlik bölgesinde taşınmaz mülkiyeti edinimi</p> <p>MADDE 8 –1) Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde Komisyon, taşınmaz edinimi talebini, ülke güvenliği yönünden karara bağlar.</p>	<p>Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde Komisyon, taşınmaz edinimi talebini, ülke güvenliği yönünden 10 iş gününde karara bağlar. Bu süre içerisinde herhangi bir karar verilmemesi</p>

	halinde mülkiyet edinimi kabul edilmiş sayılır.
--	---

Gerekçe: Taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalması halinde Valilik tarafından oluşturulan Komisyon'un taşınmaz edinim talebini 10 iş günü içinde değerlendirmesi yatırımcı için daha güvenilir ve öngörülebilir bir ortam sağlayacaktır. Bu süre içerisinde cevap verilmemesinin bir yaptırımı bulunmuyor. Bu nedenle, belirlenen sürede karar verilmezse, taşınmaz ediniminin kabul edildiğinin Yönetmeliğe eklenmesi, sürelere riayet edilmesi açısından önem arz etmektedir.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
<p>Sınırlı ayni hak edinimi</p> <p>MADDE 9 – (1), Sınırlı ayni hak edinimi başvurularında tescil işleminin yapılması için, Müdürlük tarafından şirkete ve tapu sicil müdürlüğüne yazılı bilgi verilir. Talep halinde ilgili yazı, şirket yetkilisine elden teslim edilir.</p> <p>(2) Tescil talebi, yazılı bilginin şirkete ulaşmasından itibaren üç ay içinde yapılır. Bu sürenin aşılması halinde, sınırlı ayni hak edinimi başvurusu yenilenir.</p> <p>(3) İpotek tesisinin söz konusu olması halinde ise talep, taşınmazın bulunduğu yerdeki tapu müdürlüğüne yapılır.</p>	<p>...</p> <p>(4) Taşınmaz rehni ile sınırlı ayni hak niteliğinde olmayan Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesinde belirtilen arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, geri alım sözleşmelerinden doğan hakların ilgili tapu siciline şerhi izne tabi değildir.</p>

Gerekçe: Sınırlı ayni hak ediniminin ana sözleşmede belirtilen faaliyet konusu çerçevesinde olup olmadığının değerlendirilmesi sürecinin taslakta kaldırılmış olması, sınırlı ayni hak edinimi için Müdürlüğe başvuru yapılmasını da gereksiz kılmaktadır. Zira, bu durumda Komisyon'un hangi kriterlere göre değerlendirme yapacağı anlaşılmamaktadır. Bu hususa açıklık getirilebilir.

Medeni Kanun'un 1009. maddesine göre arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, geri alım sözleşmelerinden doğan

haklar ilgili tapu siciline şerh edilmektedir. Bu hakların şerh edilmiş olması onlara aynı veya sınırlı aynı hak niteliği vermemektedir. Ancak uygulamada tapu sicil müdürlükleri bu hakların şerh edilmesi için de ilgili valiliğin iznini aramaktadırlar. Bu nedenle taslakta bu konuya da bir açıklık getirmeye çalışılmıştır.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
Komisyonun çalışma usul ve esasları MADDE 10 – (1) Komisyon, valinin veya görevlendireceği vali yardımcısının başkanlığında faaliyet gösterir. ... (5) Komisyon, çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan ve/veya şirketten, taşınmaz edinimine ilişkin ihtiyaç duyulacak ek bilgi ve belge talep edebilir. ...	(5) Komisyon, çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan ve/veya şirketten, taşınmaz edinimine ilişkin ihtiyaç duyulacak ek bilgi ve belge talep edebilir.

Gerekçe: Komisyonun, izin verilmesi konusunda tereddütte kalması halinde, “olumsuz karar” çıkmamasını teminen, iznin alınması için tereddütü giderecek ek belgelerin sunulması açısından, yukarıdaki hükmün aynen korunması gerekmektedir.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
Yerli sermayeli şirketlerin yabancı sermayeli hale gelmesi MADDE 11 – ... (5) İlgili birimler talebi, bu Yönetmeliğin 7 ve 8 nci maddelerinde yer alan kriterler çerçevesinde değerlendirir (6) Yapılan değerlendirme sonucunda, mülkiyet edinimi durumunun ülke güvenliğine aykırı olduğunun belirlenmesi halinde, bu durum şirkete yazılı olarak bildirilir. Şirketin, otuz gün içinde bildirim yazılı bir cevap vermesi zorunludur. Aksi takdirde şirket, bildirim içeriğini	(5) İlgili birimler talebi, bu Yönetmeliğin 7 ve 8 nci maddelerinde yer alan kriterler çerçevesinde 10 iş günü içinde değerlendirir.

<p>kabul etmiş sayılır. Müdürlük, şirketin cevabı ile birlikte konuyu Komisyona iletir. Yapılacak değerlendirmenin ardından Komisyon başkanı, gerekli gördüğü takdirde şirket yetkililerini Komisyon toplantılarına çağırabilir. İnceleme sonucunun olumsuz olması halinde Komisyon, bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin uygulanmasını teminen Müdürlüğe bildirimde bulunur</p> <p>....</p>	
--	--

Gerekçe: Yerli sermayeli şirketlerin yabancı sermayeli hale gelen bir şirketin sahip olduğu taşınmazların askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi, stratejik bölge ya da özel güvenlik bölgesinde olup olmadığına ilişkin değerlendirmenin 10 iş günü içinde tamamlanması yatırımcı için güvenli bir öngörülebilir bir ortam sağlayacaktır. Yönetmelikte belirtilen sürelerle uyulmamasının hukuki sonuçlarının da eklenmesi gerekir. Mesela öngörülen sürelerle uyulmaması halinde talep kabul edilmiş sayılabilir. Bu yönde bir düzenleme, ilgili kurumların öngörülen süreler içerisinde işlem yapmasını sağlayacaktır.

Yönetmeliğin 11 (6) maddesinde yer alan "...Müdürlük, şirketin cevabı ile birlikte konuyu Komisyon'a iletir..." cümlesinin eklenmesi ile beraber, ülke güvenliğine aykırılık olduğunun tespit edilmesinden sonra ilgili şirketin cevabını takiben yeniden bir değerlendirme yapılacağı yönünde bir anlam ortaya çıkmaktadır. Bu şekilde bir düzenleme getirildiğinde Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklar tarafından verilen ülke güvenliğine aykırılık kararı fonksiyonunun yitirme ihtimali dikkate alındığında bu kararların Komisyon tarafından yeniden değerlendirilmesi karışıklığa neden olabilecektir. Nitekim Yönetmeliğin 12(5) ve 13 (4) maddesi de aynı şekilde bir düzenleme içermektedir.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
<p>Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde ve 2565 sayılı Kanununun 28 inci maddesi çerçevesinde belirlenen bölgede taşınmaz mülkiyeti edinen şirketlerin ortaklık yapısının değişmesi</p> <p>MADDE 12-</p> <p>...</p> <p>(5) Yapılan değerlendirme sonucunda, mülkiyet edinimi durumunun ülke güvenliğine aykırı olduğunun belirlenmesi halinde, bu durum şirkete yazılı olarak bildirilir. Şirketin, otuz gün içinde bildirim yazılı bir cevap vermesi zorunludur. Aksi takdirde şirket, bildirim içeriğini</p>	

<p>kabul etmiş sayılır. Genelkurmay Başkanlığı, şirketin cevabı ile birlikte konuyu, Komisyonda görüşülmek üzere Müdürlüğe iletir. Yapılacak değerlendirmenin ardından Komisyon başkanı, gerekli gördüğü takdirde şirket yetkililerini Komisyon toplantılarına çağırabilir. İnceleme sonucunun olumsuz olması halinde Komisyon, bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin uygulanmasını teminen Müdürlüğe bildirimde bulunur.</p> <p>...</p>	<p>(8) Kredi kuruluşu olan şirketler, kullandırmış oldukları kredilerin teminatı olarak alınan ipotekler nedeniyle, icrada yapılan satış işlemi sonucunda alacağına mahsuben gayrimenkul edinmek durumunda kalmaları halinde, işbu Yönetmelikte belirtilen şartlar yerine getirilmeksizin ve izin alınmasına gerek olmaksızın icrada yapılan satış işlemi ile taşınmaz ediniminde bulunabilir.</p>
---	--

Gerekçe:

12(5)'in açıklaması için 11(6)'da verilen açıklamaya bakınız.

Kredi kuruluşu olan Bankaların verecekleri kredilerin teminatı olarak gayrimenkul ipoteği tesis etmeleri, temel bankacılık ilkesi olan ihtiyatlılık ilkesinin gereğidir ve kredi konusu alacağın ödenmemesi sonucu icrada yapılan satış işlemi ile gayrimenkul edinimleri, bankaların temel faaliyet konusu olan kredi faaliyetlerinin bir uzantısıdır.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
<p>Edinilen taşınmazların kullanımı</p> <p>MADDE 13 –</p> <p>(4) Yapılan inceleme sonucunda taşınmazın ve/veya sınırlı ayni hakkın, ikinci fıkrada belirtilen kriterlere aykırı kullanıldığının değerlendirilmesi halinde, bu durum yazılı olarak şirkete ve varsa ihbarda bulunan kişiye veya kuruluşa bildirilir. Şirketin on gün içinde bildirim yazılı bir cevap vermesi zorunludur. Aksi takdirde şirket,</p>	

bildirimin içeriğini kabul etmiş sayılır. Komisyon, gerekli görürse, şirket yetkililerini görüşmeye çağırır.	
--	--

Gerekçe:

Bakınız, Yönetmeliğin 11(6) fıkrasında yer alan açıklama.

Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Edinimine İlişkin Yönetmelik	TÜSİAD Görüşü
<p>Taşınmazın tasfiyesi</p> <p>MADDE 14-</p> <p>...</p> <p>(2) Maliye Bakanlığı, taşınmaz maliki veya sınırlı ayni hak lehdarı şirkete, taşınmazın veya sınırlı ayni hakkın altı ay içinde tasfiye edilmesini yazılı olarak bildirir. Bu süre, haklı sebeplerin varlığı halinde, bir defaya mahsus olmak üzere altı aya kadar uzatılabilir. Şirketin, taşınmazı veya sınırlı ayni hakkı, Maliye Bakanlığınca verilen süre içinde tasfiye etmemesi halinde bunlar, Maliye Bakanlığı tarafından genel hükümlere göre tasfiye edilir ve tasfiye harcamaları düşüldükten sonra bedeli hak sahibi adına açılacak bir banka hesabına yatırılır. İşlemlerin sonucu hak sahibi ile ilgili valiliğe yazılı olarak bildirilir.</p>	<p>"Genel hükümler" ifadesinin açık ve net olmaması nedeniyle tasfiye usul ve esasları, zamanlama gibi tüm konular detaylı bir şekilde belirlenmelidir. Ayrıca 6 aylık süre bitiminde ya da süre uzatımından sonra 1 ay içinde taşınmaz malikine özel satış yapma imkanı verilebilir. Bu durum gerçekleşmediği takdirde tasfiye uygulanabilir.</p>