

## ACQUISITION OF REAL ESTATE BY A FOUNDATION ESTABLISHED ABROAD

## Yabancı Ülkelerde Kurulmuş Olan Vakıfların Taşınmaz Edinimi



**M**ANY DIFFERENT SYSTEMS ARE APPLIED WITHIN THE STATES regarding the acquisition of real estate by a foundation established abroad. States may impose some limitations regarding the acquisition of real estate by foreign foundations on its territory. The national law of the relevant state will determine whether the foreigners can acquire real estate on its own territory, the conditions and limitations regarding this. Within this scope, acquisition of real estate by foreign natural persons, companies or other cooperations such as foundations are subject to special restrictions under Turkish law.

Turkey is under increasing attention in international real estate property sector as one of the most attractive investment regions. It is obvious that this attention will bring great contribution to Turkish economy. For this reason, the acquisition of real estate by foreigners is a delicate and important issue that deserves attention. By reason of examining real estate acquisitions by foreigners in our previous articles, acquisition of real estate by a foundation established abroad will be examined in this article.

The rules and procedures in this regard are regulated under the Turkish Civil Code numbered 4721 published in the Official Gazette dated December 8th, 2001 and numbered 24607 (the “**Civil Code**”), the Turkish Commercial Code numbered 6102 published in the Official Gazette dated February 14th, 2011 and numbered 27846 (the “**Turkish Commercial Code**”), the Land Registry Law numbered 2644 published in the Official Gazette dated December 29th, 1934 and numbered 2892 (the “**Land Registry Law**”), the Law of Foundation numbered 5737 published in the Official Gazette dated February 27th, 2008 numbered 26800 (the “**Law of Foundation**”), the Regulation regarding Associations published in the Official Gazette dated March 31st, 2005 and numbered 25772 (the “**Regulation regarding Associations**”) and the Regulation on Acquisition of Ownership of Real Estate and Limited Real Rights by Companies and Subsidiaries within the scope of Article 36 of the Land Registry Law numbered 2644 published in the Official Gazette dated August 16th, 2012 and numbered 28386 (the “**Regulation in relation to Article 36**”). In order to explain the conditions regarding the acquisition of real estate by a foundation established abroad, the laws and regulations shall be explained and detailed one by one.

In order to explain the acquisition of real estate by a foundation established abroad, the definition of a foundation is to be clarified. So what does a foundation mean? As per the Article 101 of the Civil Code, foundations are the charity groups in the status of a legal entity formed by real persons or legal entities dedicating their private property and rights for public use. Foundations are entitled to acquire

**H**ER ÜLKE KENDİ HUKUK SİSTEMİ ÇERÇEVESİNDE YABANCI ülkelerde kurulmuş olan bir vakfın kendi ülkesinde taşınmaz edinmesini farklı koşullara bağlamıştır. Devletler kendi ülke sınırlarında kendi vatandaşı olmayanların mülkiyet hakkı edinmelerine ilişkin birtakım sınırlamalar getirebilmektedirler. İlgili devletin milli hukuku, yabancı ülkelerde kurulmuş olan vakıfların kendi ülkesinde taşınmaz edinip edinmeyeceğini, edindiği takdirde hangi koşullara tabi olacağını düzenleyen mevzuatlara yer vermektedirler. Bu kapsamda yabancı uyruklu vatandaşların, yabancı ülkelerde kurulmuş kurum ve kuruluşların Türkiye’de taşınmaz edinmelerine ilişkin Türk Hukuku’nda belirli düzenlemeler mevcuttur.

Türkiye uluslararası emlak sektöründe yer alan yatırım alanları arasında büyük bir yere sahiptir. Hiç şüphe yoktur ki bu ilgi, Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Bu sebeple yabancıların taşınmaz edinimi hususu dikkat edilmesi gereken önemli bir konudur. Daha önceki makalelerimizde yabancıların taşınmaz edinmesine detaylı bir şekilde değinildiğinden bu makalemizde yabancı ülkelerde kurulmuş olan vakıfların taşınmaz edinmesi hususu ele alınacaktır.

Yabancı gerçek kişilerin, şirketlerin veya vakıf gibi diğer kuruluşların taşınmaz edinmesi Türk Hukuku’nda belirli koşullara tabidir. Bu çerçevede kurallar ve usuller 8 Aralık 2001 tarih ve 24607 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda (“**Medeni Kanun**”), 14 Şubat 2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nda (“**Türk Ticaret Kanunu**”), 29 Aralık 1934 tarih ve 2892 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2644 sayılı Tapu Kanunu’nda (“**Tapu Kanunu**”), 27 Şubat 2008 tarih ve 26800 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 5737 sayılı Vakıflar Kanunu’nda (“**Vakıflar Kanunu**”), 31 Mart 2005 tarih ve 25772 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Dernekler Yönetmeliği’nde (“**Dernekler Yönetmeliği**”), 16 Ağustos 2012 tarih ve 28386 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36. maddesi kapsamındaki Şirketlerin veya İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik’te (“**36. maddeye ilişkin Yönetmelik**”) düzenlenmiştir. Yabancı ülkelerde kurulmuş vakıfların taşınmaz edinmesine ilişkin koşulları açıklayabilmek için makalemizde bu kanunlara bir bütün olarak değinilecek ve koşullar detaylandırılacaktır.

Yabancı ülkelerde kurulan vakıfların taşınmaz edinimine ilişkin koşulları açıklayabilmek için ilk önce vakfın tanımının yapılması gerekmektedir. O halde vakfın tanımı nedir? Vakıflar, Medeni Kanun’un 101. maddesine göre; gerçek veya tüzel kişilerin yeterli mal ve hakları belirli ve sürekli bir amaca özgülemeleriyle oluşan tüzel kişiliğe sahip mal topluluklarıdır. Vakıflar; mal edinebilirler, malları üzerin-

estates and shall have the right to make any kind of disposal over its assets. Foundations may establish company or commercial enterprise or become a partner of any established company.

#### ACQUISITION OF A REAL ESTATE DIRECTLY BY A FOUNDATION ESTABLISHED ABROAD

Acquisition of a real estate by a foundation established abroad is regulated under the Article 12 of the Law of Foundation. As per the Article 12 of the Law of Foundation, Article 35 of the Land Registry Law shall be applicable regarding the acquisition of real estate by a foundation established abroad. According to Article 35 of the Land Registry Law, foreign commercial companies which possess the status of a legal entity established in accordance with their national law in foreign states may acquire real estate and subject to limited real rights in Turkey. Other than these commercial companies, the other corporations shall not have the right to acquire real estate or shall not be subject to limited rights in Turkey. The restrictions in this provision shall not be applicable for these commercial companies and foreigners with regards to establishment of pledge over real estates. In this regard, in order for a legal entity established abroad to acquire a real estate in Turkey, such legal entity shall be a commercial company. As per the Article 124 of Turkish Commercial Code, commercial companies consist of collective, commandite, joint stock, limited and cooperative companies. Thus, foundations are not considered as commercial companies. As a result, a foundation established abroad cannot acquire real estate in Turkey.

#### ACQUISITION OF A REAL ESTATE BY A BRANCH OR REPRESENTATION OFFICE OF A FOUNDATION ESTABLISHED ABROAD

The principle of reciprocity states that favors, benefits, or penalties that are granted by one state to the citizens or legal entities of another, should be returned in kind. Subject to the reciprocity principle, it is legally possible for foundations established abroad to establish branch or representation offices in Turkey. The Articles 21, 22, 23 of the Regulation regarding Associations, which is also applicable to foundations in certain respects, regulate the conditions for establishment of a branch or representation office. As per the relevant provisions, foundations established abroad shall obtain the affirmative opinion of the Ministry of Foreign Affairs and the relevant Ministry’s permit to establish such branch or representation office and there should be a provision in memorandum of association or in any equivalent document which makes the establishment of a branch or representation office possible. It is also stated under the Regulation regarding Associations that foundations estab-

de her türlü tasarrufta bulunabilirler. Vakıflar; amacını gerçekleştirmeye yardımcı olmak ve vakfa gelir temin etmek amacıyla, iktisadi işletme ve şirket kurabilir, kurulmuş şirketlere ortak olabilirler.

#### YABANCI ÜLKELERDE KURULMUŞ OLAN VAKFIN DOĞRUDAN TAŞINMAZ EDİNMESİ

Vakıfların taşınmaz edinimi Vakıflar Kanunu’nun 12. maddesinde düzenlenmiştir. Vakıflar Kanunu’nun 12. maddesine göre, yabancı ülkede kurulmuş olan vakıfların, taşınmaz mal edinmeleri hakkında, Tapu Kanunu’nun 35. maddesi uygulanacaktır. Tapu Kanunu’nun 35. maddesi “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.” şeklinde hüküm içermektedir. Bu bağlamda, yabancı ülkelerde kurulmuş olan bir tüzel kişinin Türkiye’de taşınmaz edinebilmesi için, bu tüzel kişiliğin ticaret şirketi olması gerekmektedir. Türk Ticaret Kanunu’nun 124. maddesine göre ticaret şirketleri; kollektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif şirketlerden ibarettir. Bu durumda vakıflar ticaret şirketleri arasında yer almamaktadır. Sonuç olarak, yabancı ülkelerde kurulmuş olan bir vakıf doğrudan Türkiye’de taşınmaz edinmeyecektir.

#### YABANCI ÜLKEDE KURULMUŞ OLAN VAKFIN TÜRKİYE ŞUBESİNİN VEYA TEMSİLCİLİĞİNİN TAŞINMAZ EDİNMESİ

Mütekabiliyet ilkesi, yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarına olumlu veya olumsuz nasıl bir uygulama yapılıyor ise o ülkenin Türkiye’deki vatandaşlarına aynı uygulamanın yapılmasıdır. Bu durumda mütekabiliyet ilkesi gereği, yabancı ülkelerde kurulmuş olan vakıfların Türkiye’de şube veya temsilcilik kurması hukuken mümkündür. Vakıflar için de belirli konularda uygulanabilen Dernek Yönetmeliği’nin 21, 22 ve 23. maddeleri yabancı ülkelerde kurulmuş olan vakıfların Türkiye’de hangi koşullar altında şube veya temsilcilik kurabileceğini düzenlemiştir. İlgili madde hükümleri uyarınca, yabancı ülkelerde kurulmuş olan vakıfların Türkiye’de temsilcilik ve şube kurabilmeleri için kuruluş sözleşmelerinde veya muadili belgelerde şube veya temsilcilik kuruluşunu mümkün kılan bir hükmün bulunması, Dışişleri Bakanlığının görüşünün ve ilgili Bakanlık’ın izninin alınması gerekmektedir. Bu vakıfların, Medeni Kanun hükümlerine göre kurulmuş olan vakıflar hakkında uygulanan mevzuata tabi olduğu da Yönetmelik’te belirtilmiştir.

lished abroad are subject to the legislation for the foundations established under the Civil Code.

As per the Article 3 of the Law of Foundation, branch is a sub-unit established to conduct the foundation activities with the organization inside and has no legal entity. Representation office is an office established to conduct the foundation activities, has no legal entity and does not have the organization inside. Pursuant to the legislation established under the Civil Code, branch or representation offices of foundations do not possess the status of a legal entity. A branch or representation office of a foundation established abroad cannot acquire real estate in Turkey in that it is not legally possible for branch or representation offices which are not incorporated in the form of legal entities to acquire real estates.

#### **ACQUISITION OF A REAL ESTATE OF A COMMERCIAL COMPANY INCORPORATED IN THE REPUBLIC OF TURKEY BY A FOUNDATION ESTABLISHED ABROAD**

According to the Turkish Law, foreign capital companies and companies incorporated abroad have different meanings. In order for a company to be foreign, the company has to be incorporated abroad in accordance with their national law. For foreign capital companies, all shareholders or some of them need to be foreigners and it has to be a company incorporated within the Republic of Turkey in line with the applicable Turkish legislation. According to the Turkish law, foreign capital companies are considered as Turkish companies provided that they are incorporated within the Republic of Turkey in line with the applicable Turkish legislation. In other words, a company will not be regarded as a foreign legal entity, merely for having foreign shareholders.

Pursuant to Turkish Commercial Code, a commercial company may be incorporated by natural persons and/or legal entities regardless of whether such are of Turkish or foreign nationality. However, associations or other unions which do not have a legal entity cannot be shareholders and/or partners of commercial companies. As a result, in the event the foundation established abroad does not possess the status of a legal entity as per the applicable national law, then such foundation cannot be a shareholder to a commercial company to be incorporated in Turkey. In this regard, it shall be determined whether the foundation established abroad intending to acquire real estate in Turkey, possesses the status of a legal entity as per the national law.

Provided that the foundation established abroad is considered as a legal entity as per the applicable national law, then Article 36 of the Land Registry Law and the Regulation in relation to Article 36 shall be applicable. According

Vakıflar Kanunu'nun 3. maddesine göre şube; vakıf faaliyetlerinin yürütülebilmesi için vakfa bağlı olarak açılan, tüzel kişiliği olmayan ve bünyesinde organları bulunan alt birimdir. Temsilcilik ise; vakıf faaliyetlerinin yürütülebilmesi için vakfa bağlı olarak açılan, tüzel kişiliği ve bünyesinde organları bulunmayan alt birimdir. Bu bağlamda, vakıfların şube veya temsilciliklerinin tüzel kişilikleri yoktur. Tüzel kişiliği olmayan bir şubenin veya temsilciliğin taşınmaz edinmesinin hukuken mümkün olmaması sebebiyle, yabancı ülkelerde kurulmuş olan vakfın Türkiye'deki şubesinin ve temsilciliğinin taşınmaz edinmesi mümkün değildir.

#### **YABANCI ÜLKELERDE KURULMUŞ OLAN VAKIF TARAFINDAN TÜRKİYE CUMHURİYETİNDE KURULMUŞ OLAN TİCARET ŞİRKETİNİN TAŞINMAZ EDİMİ**

Türk Hukuku'na göre, yabancı sermayeli şirketler ile yabancı ülkelerde kurulmuş şirketler farklı iki kavramı ifade etmektedir. Bir şirketin yabancı bir şirket olması için, kendi kanunlarına göre yabancı bir ülkede kurulmuş şirket olması gerekmektedir. Yabancı sermayeli şirketler için ise, tamamı veya ortaklarının bir kısmının yabancı uyruklu olması ve yürürlükte olan kanunlara göre Türkiye'de kurulmuş ve faaliyette bulunan bir şirket olması gerekmektedir. Yabancı sermayeli şirketler, ilgili Türk mevzuatına uyarak Türkiye sınırları içerisinde kurulmak kaydıyla Türk şirketi olarak kabul edilmektedirler. Diğer bir deyişle, sadece yabancı hissedarlara sahip olması sebebiyle bir şirket yabancı tüzel kişi olarak kabul edilmemektedir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre bir ticari şirket, Türk veya yabancı uyruklu olup olmamasına bakılmaksızın gerçek kişiler veya tüzel kişiler tarafından kurulabilecektir. Buna rağmen, Türk Ticaret Kanunu'na göre tüzel kişiliğe sahip olmayan dernekler veya diğer kuruluşlar ticaret şirketlerinin ortakları veya hissedarları olamazlar. Sonuç olarak, yabancı ülkelerde kurulmuş olan vakfın, kurulduğu yer hukukuna göre tüzel kişiliğe sahip olmaması durumunda, bu kuruluş Türkiye'de kurulacak bir ticari şirkete pay sahibi olamayacaktır. Bu bağlamda, Türkiye'de taşınmaz edinme niyetinde olan yabancı ülkelerde kurulmuş vakfın milli hukukuna göre tüzel kişiliğe sahip olup olmadığı önem arz etmektedir.

Yabancı ülkelerde kurulmuş olan vakfın yerel kanunlara göre "tüzel kişi" olarak kabul edilmesi koşuluyla Tapu Kanunu'nun 36. maddesi ve 36. maddeye ilişkin Yönetmelik uygulanacaktır. Tapu Kanunu'nun 36 maddesine göre, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların %50 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

to such regulations, companies incorporated in Turkey by foreign natural or legal persons, may acquire real estate or establish limited real rights in case they have %50 or more shares or have the right to appoint or dismiss the majority of the people granted administrative power in order to perform their core business stipulated in their articles of association subject to certain restrictions.

#### **THE PROCEDURES OF THE ACQUISITION OF A REAL ESTATE AND PERMISSIONS**

For the acquisition stated in the Article 36 of Land Registry Law, the permission of the Governorship of the city where the real estate is located shall be obtained for such acquisition. In this regard, an application shall be made to the Governorship by the company intending to purchase the real estate and the required documents shall be submitted. Upon the application to be made to the Governorship, an evaluation will be conducted by the Presidency of Turkish Armed Forces as to whether the real estate in question is within the boundaries of a military zone. Based on the practice, it is expected that the permission process of the Governorship, together with the evaluation of the Presidency of Turkish Armed Forces shall take approximately thirty (30) days. However, in extraordinary conditions, additional documents or evaluations may be required and as a result the process may be delayed.

Following issuance of the permission by the Governorship, the transaction for the transfer of the ownership of the respective real estate shall be performed. As per the Article 705 of the Civil Code, acquisition of the ownership right shall be performed through the registry. In this regard, there has to be registration to the land registry in order to gain the ownership of the real estate. According to Turkish Law, there is a requirement as to form of transfer of the ownership of the real estate; transfer of the ownership will not be valid unless it is duly registered. As per the applicable law in Turkey, the transaction for the transfer of the ownership of the respective real estate shall be performed before the land registry office in the jurisdiction where such real estate is located. In this regard, the transfer of the ownership will not be valid unless it is duly registered to the land registry.

sahip şirketler, ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere ilgili mevzuatta öngörülen izinlerin de alınmasıyla taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinebilir ve kullanabilirler.

#### **TAŞINMAZ EDİNİM PROSEDÜRÜ VE İZİNLER**

Tapu Kanunu'nun 36. maddesinde bahsi geçen edinim için taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik'ten izin alınmalıdır. Bu bağlamda, taşınmazı satın alma niyetinde olan şirket tarafından Valilik'e başvuru yapılmalı ve gerekli belgeler sunulmalıdır. Valilik'e başvuru yapıldıktan sonra, Türk Silahlı Kuvvetleri Genelkurmay Başkanlığı tarafından ilgili taşınmazın askeri sınırlar içerisinde olup olmadığı hakkında bir değerlendirme yürütülecektir. Uygulama dikkate alındığında, Valilik izin sürecinin ve Türk Silahlı Kuvvetleri Genelkurmay Başkanlığı değerlendirmesinin otuz (30) gün süreceği tahmin edilmektedir. Fakat olağanüstü durumlarda, ek belgeler ve değerlendirmeler istenebilecek ve bunun sonucunda süreç uzayabilecektir.

Valilik izninin alınmasından sonra, taşınmaz mülkiyetinin devri işlemi gerçekleştirilecektir. Medeni Kanun'un 705. maddesine göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Bu maddeden anlaşıldığı üzere, bir taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı elde edebilmek, ancak tapu kütüğüne yapılacak kayıtlarla mümkündür. Böylece kanun taşınmaz mülkiyetinin devrini şekil şartına bağlamış olup, şekil şartına uyulmadan yapılan taşınmazın mülkiyetini devir işlemleri geçerli olmayacaktır. Türkiye'de geçerli mevzuata göre, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan resmi sözleşmelerin mutlaka taşınmazın bulunduğu Tapu Sicil Müdürlükleri'nde yapılması gerekmektedir. Bu bağlamda, mülkiyetin geçişi, tapu sicilinde gerekli tescil işlemi yapılmadan geçerli olmayacaktır.