

PART 16

THE LEGAL NATURE OF INVESTMENT ZONE MANAGEMENT COMPANIES AND GOVERNING LAW

YATIRIM BÖLGELERİ
YÖNETİCİ ŞİRKETLERİNİN
HUKUKİ NİTELİĞİ VE TABİ
OLDUKLARI HUKUK

ALPER OTLU
CEM ÇELEN

PART 16

ABSTRACT | ÖZET

In this article, the concept and types of investment zones, the determination of the legal nature of the management companies operating in these zones within the scope of administrative law and private law, and the law they are governed by in the light of court decisions will be discussed.

İşbu makalede, yatırım bölgesi kavramı ve türlerinden, bu bölgelerde faaliyet gösteren yönetici şirketlerin idare hukuku ile özel hukuk kapsamında hukuki niteliğinin belirlenmesinden ve mahkeme kararları ışığında tabi oldukları hukuktan bahsedilecektir.

KEYWORDS | ANAHTAR KELİMELELER

Investment Zones, Management Company, Legal nature of Management Company.

Yatırım Bölgeleri, Yönetici Şirket, Yönetici Şirketin Hukuki Niteliği.

I. INTRODUCTION

Investment zones are special areas created by states to accelerate economic development and attract domestic and foreign investors to specific geographical areas. States agree with various companies to operate in these zones. Management companies can generally be defined as a company that undertakes the administrative and organizational functions of a specific investment zone. The duties of management companies generally include responsibilities such as providing for the needs of companies investing in these zones, organizing and managing the zone, and providing a favorable environment for investors. The legal nature of these management companies and the supervision of the legal activities to which they are subject are important in terms of determining their responsibilities and guiding the parties in case of disputes. In this way, the confidence of investors in these companies in the market will increase and the economic development process, which is the ultimate goal of the countries, will not be interrupted.

I. GİRİŞ

Yatırım bölgeleri, ekonomik kalkınmayı hızlandırmak ve yerli ile yabancı yatırımcıların ilgisini belirli coğrafi alanlara çekmek amacıyla devletler tarafından oluşturulan özel alanlardır. Devletler bu bölgelerde faaliyette bulunması için çeşitli şirketlerle anlaşırlar. Yönetici şirketler genel olarak, belirli bir yatırım bölgesinin idari ve organizasyonel işlevlerini üstlenen şirket olarak tanımlanabilir. Yönetici şirketlerin görevleri ise genel olarak bu bölgelerde yatırım yapan şirketlerin ihtiyaçlarını karşılamak, bölgeyi düzenlemek ve yönetmek, yatırımcılar için uygun bir ortam sağlamak gibi sorumlulukları içermektedir. Söz konusu yönetici şirketlerin hukuki niteliği ve tabi olduğu hukuk faaliyetlerinin denetimi, sorumluluklarının belirlenebilmesi ve uyumsuzluk halinde taraflara yol göstermesi bakımından önem arz etmektedir. Böylelikle piyasada yatırımcıların bu şirketlere duyduğu güven artacak ve ülkelerin nihai amacı olan ekonomik kalkınma süreci kesintiye uğramayacaktır.

II. CONCEPT OF INVESTMENT ZONE

Investment zones are regions created to promote economic development and encourage investors to operate in specific geographical areas. In these zones, the state offers various incentives such as tax breaks, infrastructure support, land and building rental advantages to support private sector investments.

States aim to attract both domestic and foreign investors through investment zones. Investment zones strengthen national economies by promoting economic development and increasing employment. In addition, these zones provide states with the opportunity to increase their international competitiveness and increase foreign trade.

There are currently four types of investment zones in Turkey: Technology Development Zone ("TDZ"), Organized Industrial Zone ("OIZ"), free zone and industrial zone. Each zone differs in terms of the incentives and advantages offered by governments, investor profiles and the objectives to be achieved.

II. YATIRIM BÖLGESİ KAVRAMI

Yatırım bölgesi, ekonomik kalkınmayı teşvik etmek ve yatırımcıları belirli coğrafi alanlarda faaliyet göstermeye yönlendirmek amacıyla oluşturulan bölgelerdir. Bu bölgelerde devlet, özel sektör yatırımlarını desteklemek için vergi indirimleri, altyapı desteği, arazi ve bina kiralama avantajları gibi çeşitli teşvikler sunar.

Devletler yatırım bölgeleri aracılığıyla hem yerli hem de yabancı yatırımcıların ilgisini çekmeyi hedefler. Ekonomik kalkınmayı teşvik etmesi ve istihdamı artırması bakımından yatırım bölgeleri ülke ekonomilerinin güçlenmesini sağlar. Ayrıca bu bölgeler devletlere uluslararası rekabet gücünü artırma fırsatı sunarken dış ticaretin de artmasını sağlar.

Türkiye'de halihazırda Teknoloji Geliştirme Bölgesi ("TGB"), Organize Sanayi Bölgesi ("OSB"), serbest bölge ve endüstri bölgesi olmak üzere dört çeşit yatırım bölgesi vardır. Her bir bölge, devletlerin sunduğu teşvikler ve sağladığı avantajlar, yatırımcı profilleri ve ulaşılmak istenen amaç bakımından farklılık gösterirler.



PART 16

III. INVESTMENT ZONES

A. Technology Development
Zones (Technoparks)

Technology Development Zones are established to encourage research and development activities and to attract investment in high technology areas. There are currently 101 TDZs, of which 87 are active and 14 are approved and under construction¹. Earnings from software development, R&D and design activities in these zones are subject to tax exemption. In addition, software produced in TDZs is exempt from VAT, and the wages of R&D, design and support staff are also tax-free, with half of the employer's share of the SSI premium covered by the state.

B. Organized Industrial Zones

Organized Industrial Zones are areas where companies can operate with the benefit of infrastructure and social facilities. There are 392 OIZs in Turkey, of which 274 are active and 118 are under construction. Investors benefit from various advantages such as VAT and real estate tax exemptions, low cost of water, natural gas and communication expenses during and after land purchases and facility construction.

C. Free Zones

Free Zones are special areas located outside Turkey's customs territories that encourage export-oriented investments. There are 19 free zones in Turkey, 18 of which are active. These zones are exempt from taxes such as customs duty, corporate tax, VAT, stamp duty and real estate tax. Companies can freely transfer profits from these zones to Turkey or abroad without limitations. Other advantages include exemption from title deed fees on property purchases and sales, and VAT exemption on construction, project, settlement, permitting and approval processes.

D. Industrial Zones

Industrial Zones are special zones that aim to increase the global competitiveness of the national economy and create areas suitable for large-scale investments. These zones increase production, employment and technology transfer, while speeding up bureaucratic processes, making them attractive for investors. There are 40 Industrial Zones

III. YATIRIM BÖLGELERİ

A. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri (Teknopark)

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri, araştırma ve geliştirme faaliyetlerini teşvik etmek ve yüksek teknoloji alanlarında yatırım çekmek amacıyla oluşturulmuş bölgelerdir. Şu an için 87'si aktif, 14'ü ise onaylanmış ve yapım aşamasında olan toplamda 101 TGB mevcuttur¹. Bu bölgelerde yazılım geliştirme, Ar-Ge ve tasarım faaliyetlerinden elde edilen kazançlar vergi muafiyetine tabidir. Ayrıca TGB içinde üretilen yazılımlar KDV'den muaf olup, Ar-Ge, tasarım ve destek personelinin ücretleri de vergi dışı olmakla beraber SGK primi işveren payının yarısı devlet tarafından karşılanır.

B. Organize Sanayi Bölgeleri

Organize Sanayi Bölgeleri, şirketlerin altyapı ve sosyal tesislerden faydalanarak faaliyet göstermesini sağlayan alanlardır. Türkiye'de 392 OSB bulunmakta, bunlardan 274'ü aktif olup 118'inin yapımı devam etmektedir. Yatırımcılar, arazi alımlarında, tesis inşası sırasında ve sonrasında KDV ve emlak vergisi muafiyetleri, düşük su, doğal gaz ve iletişim giderleri gibi çeşitli avantajlardan yararlanmaktadır.

C. Serbest Bölgeler

Serbest Bölgeler, Türkiye'nin gümrük bölgeleri dışında yer alan, ihracat odaklı yatırımları teşvik eden özel alanlardır. Türkiye'de 19 serbest bölge bulunmakta, bunlardan 18'i aktif durumdadır. Bu bölgelerde gümrük vergisi, kurumlar vergisi, KDV, damga vergisi ve emlak vergisi gibi vergilerden muafiyet sağlanır. Şirketler bu bölgelerde elde ettikleri kârı sınırsız şekilde yurtdışına veya Türkiye'ye serbestçe aktarabilir. Diğer avantajlar arasında mülk alım-satımında tapu harcı muafiyeti, inşaat, proje, iskân, izin ve onay süreçlerinde KDV muafiyeti bulunmaktadır.

D. Endüstri Bölgeleri

Endüstri Bölgeleri, ülke ekonomisinin küresel rekabet gücünü artırmayı ve büyük ölçekli yatırımlara uygun alanlar oluşturmayı hedefleyen özel bölgelerdir. Bu bölgeler, üretim, istihdam ve teknoloji transferini artırırken, bürokratik süreçleri hızlandırarak yatırımcılar için cazip hale gelir. Türkiye'de 40 adet Endüstri Bölgesi bulunmaktadır. Bu

in Turkey. These zones offer advantages such as easement rights, public investment financing and bureaucratic conveniences. They also provide a favorable environment for high-tech investments, and easement rights are granted at lower rates than those on Treasury lands. Additional incentives can also be provided by the President.

IV. MANAGEMENT COMPANY

A. Management Company in
General

Management companies are institutional structures that ensure the execution of the administrative and organizational activities of the relevant investment zones. These companies undertake important tasks such as coordinating infrastructure services, providing logistical support, facilitating permitting and licensing processes in order to meet the needs of companies investing in these zones. In addition to the orderly and effective management of the investment zone, they also provide supportive services such as market research, legal and financial consultancy, communication with local authorities, etc., in order to create a competitive and efficient business environment for investors. Ultimately, management companies play a critical role in the sustainable success of investment zones and the achievement of investors' objectives.

B. Legal Nature of the Management Company

1. Distinction between Administrative Law Contract and Private Law Contract

As a rule, the administration may conclude both administrative law contracts and private law contracts. Administrative contracts are concluded for the protection of the public interest and the execution of public services and are subject to administrative jurisdiction. According to the Council of State, in order for a contract concluded by the administration to be considered an administrative contract; (i) one of the parties to the contract must be the administration, (ii) the subject of the contract must be the execution of a public service and the purpose of the contract must be public interest, and (iii) the contract must grant the administration superior powers².

bölgelerde, irtifak hakkı, kamu yatırım finansmanı ve bürokratik kolaylıklar gibi avantajlar sunulmaktadır. Ayrıca, ileri teknoloji yatırımları için uygun ortam sağlanır ve irtifak hakları, Hazine arazilerindeki fiyatlardan daha düşük oranlarla verilmektedir. Ek teşvikler de Cumhurbaşkanı tarafından sağlanabilir.

IV. YÖNETİCİ ŞİRKET

A. Genel Olarak Yönetici
Şirket

Yönetici şirketler, ilgili yatırım bölgelerinin idari ve organizasyonel faaliyetlerinin yürütülmesini sağlayan kurumsal yapılardır. Bu şirketler söz konusu bölgelerde yatırım yapan şirketlerin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla altyapı hizmetlerinin koordinasyonu, lojistik destek sağlanması, izin ve ruhsatlandırma süreçlerinin kolaylaştırılması gibi önemli görevler üstlenirler. Yatırım bölgesinin düzenli ve etkili bir şekilde yönetilmesinin yanı sıra, yatırımcılar için rekabetçi ve verimli bir iş ortamının tesis edilmesi ve bu bağlamda, pazar araştırmaları, hukuki ve finansal danışmanlık, yerel otoriteler ile iletişim gibi destekleyici hizmetler de sunarlar. Nihayetinde, yönetici şirketler, yatırım bölgelerinin sürdürülebilir başarısı ve yatırımcıların hedeflerine ulaşmasında kritik bir rol üstlenmektedirler.

B. Yönetici Şirket'in Hukuki
Niteliği1. İdare Hukuku Sözleşmesi ile
Özel Hukuk Sözleşmesi Ayrımı

İdare, kural olarak hem idare hukuku sözleşmeleri hem de özel hukuk sözleşmeleri yapabilmektedir. İdari sözleşmeler, kamu yararının korunması ve kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla yapılır ve idari yargıya tabi tutulur. Danıştay'a göre idarenin yaptığı bir sözleşmenin idari sözleşme sayılabilmesi için; (i) sözleşmenin taraflarından biri idare olmalı, (ii) sözleşmenin konusu bir kamu hizmetinin yürütülmesi ve sözleşmenin amacı ise kamu yararı olmalı ve (iii) sözleşmede idareye üstün yetkiler tanınmış olmalıdır².

Her ne kadar Danıştay tarafından belirtilen kriterler üzerinden bir sözleşmenin idari söz-

FOOTNOTE

¹ <https://www.invest.gov.tr/tr/investmentguide/sayfalar/investment-zones.aspx> (Access date: 13.01.2025).

² 8th Chamber of Council of State, E. 2016/12066 K. 2018/2322 T. 24.04.2018.

DİPNOT

¹ <https://www.invest.gov.tr/tr/investmentguide/sayfalar/investment-zones.aspx> (Erişim tarihi: 13.01.2025).

² Danıştay 8. D., E. 2016/12066 K. 2018/2322 T. 24.04.2018.

PART 16

Although the Council of State determines whether a contract is an administrative contract based on the criteria set out by the Council of State, the Court of Cassation stated in one of its decisions that the fact that the defendant, as a public entity, pursues public interest and that the contract is related to the public service provided by the defendant is not sufficient for the acceptance of the contract relied upon in the case as an administrative contract³. Therefore, whether a contract is an administrative contract or not should be evaluated separately for each concrete case.

Private law contracts of the administration are contracts concluded by the administration according to the rules of private law. These contracts are like contracts between two private law persons. One of the parties to the contract is the administration and the other is a private law person. In the private law contracts of the administration, although the administration is one of the parties to the contract, the administration is not granted a superior authority over the private law person within the scope of the contract⁴. In other words, the administration was not a party to this contract with public power, but as a private law person.

In the light of the above information, in the event that the legal transactions of the Management Company give rise to a dispute, the judicial remedy for the dispute may be determined by making an assessment within the framework of the criteria provided for the legal transaction in question.

leşme olup olmadığının tespiti yapılsa da Yargıtay bir kararında, bir kamu teşekkülü olarak, davalının kamu yararı götmesinin ve sözleşmenin davalının gördüğü kamu hizmeti ile ilişkili olmasının davada dayanan sözleşmenin idari sözleşme olarak kabulü için yeterli olmadığını belirtmiştir³. Dolayısıyla bir sözleşmenin idari sözleşme olup olmadığı da her somut olay için ayrıca değerlendirilmelidir.

Idarenin özel hukuk sözleşmeleri ise, idarenin özel hukuk kurallarına göre yaptığı sözleşmelerdir. Bu sözleşmeler iki özel hukuk kişisi arasında yapılan sözleşmeler gibidir. Sözleşmenin taraflarından biri idare, diğeri ise özel hukuk kişisidir. Idarenin özel hukuk sözleşmelerinde sözleşmenin taraflarından biri idare olmasına rağmen sözleşme kapsamında idareye, özel hukuk kişisi karşısında üstün bir yetki tanınmamıştır⁴. Yani idare, bu sözleşmeye kamu gücüyle taraf olmamış, bir özel hukuk kişisi gibi taraf olmuştur.

Yukarıdaki bilgiler ışığında, Yönetici Şirket'in yaptığı hukuki işlemlerin bir uyumsuzluğa sebebiyet vermesi halinde, söz konusu hukuki işleme ilişkin arz edilen kriterler çerçevesinde bir değerlendirme yapılmak suretiyle uyumsuzluğun yargı yolu belirlenebilecektir.

2. Nature of the Management Company under the Organized Industrial Zones Law No. 4562

Article 5 of the Law No. 4562 on Organized Industrial Zones ("**Law No. 4562**") stipulates that an OIZ is a private law legal entity that operates in the public interest. The nature of an OIZ is shaped in a model that requires the cooperation of both the private sector and public authorities. OIZs are authorized to carry out expropriation transactions in line with the decision of their enterprising committee or general assembly, within the framework of the public benefit decision issued by the Ministry. This enables OIZs to undertake not only economic activities, but also important tasks such as land acquisition and infrastructure development in the public interest. In expropriation processes, the OIZ's cooperation with local administrations allows the OIZ to act on behalf of its own legal personality, while the costs and land costs are borne by the OIZ. Article 5 of Law No. 4562 states that OIZs "*can carry out expropriation transactions within the framework of the public interest decision and the authority granted by the Ministry*", which gives OIZs a legal privilege in terms of serving the public interest. In this context, OIZs, despite being governed by private law, also have certain legal responsibilities and obligations due to their activities in the public interest.

3. Nature of the Management Company under the Technology Development Zones Law No. 4691

Article 5 of the Law No. 4691 on Technology Development Zones ("**Law No. 4691**") describes the nature of the Management Company and subparagraph (k) of Article 3 states that the Management Company refers to the company established as a joint stock company in accordance with the Law No. 4691 and responsible for the management and operation of the Zone. In practice, when the transactions of the Management Company are examined, it is seen that it does not have any "*public power privilege*" in matters such as unilateral action, ex officio enforcement, benefiting from the presumption of legality, the status of its properties, and the collection of its receivables. This "*privilege of public power*" means that the administration; (i) it can take unilateral action and does not

2. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu Kapsamında Yönetici Şirket'in Niteliği

OSB'nin, özel hukuk tüzel kişiliğine sahip, kamu yararı gözeterek faaliyet gösteren bir yapıya sahip olduğu 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun ("**4562 sayılı Kanun**") 5. maddesinde düzenlenmiştir. OSB'nin niteliği hem özel sektörün hem de kamu otoritelerinin iş birliğini gerektiren bir modelde şekillenir. OSB'ler, müteşebbis heyeti veya genel kurulunun kararı doğrultusunda, Bakanlık tarafından verilen kamu yararı kararı çerçevesinde kamulaştırma işlemleri yapabilme yetkisine sahiptir. Bu durum, OSB'lerin yalnızca ekonomik faaliyetleri değil, aynı zamanda kamu yararı doğrultusunda arazi edinme ve altyapı geliştirme gibi önemli görevleri de üstlenmelerini sağlar. Kamulaştırma süreçlerinde, OSB'nin yerel idarelerle iş birliği yapması, OSB'nin kendi tüzel kişiliği adına hareket etmesine olanak tanırken, bu süreçlerdeki masraflar ve arazi bedelleri de OSB'ye ait olur. 4562 Sayılı Kanun'un 5. maddesinde belirtilen "*Bakanlıkça verilen kamu yararı kararı ve sınırları belirlenmiş yetki çerçevesinde kamulaştırma işlemleri yaptırabilen*" ifadesi, OSB'lere kamu yararına hizmet etmeleri açısından hukuki bir ayrıcalık tanınmasını sağlar. Bu bağlamda, OSB'ler, özel hukuk hükümleriyle yönetilmesine rağmen, kamu yararına yönelik faaliyetler nedeniyle, belirli hukuki sorumluluk ve yükümlülüklerle de sahiptir.

3. 4691 Sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu Kapsamında Yönetici Şirket'in Niteliği

4691 Sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu'nun ("**4691 sayılı Kanun**") 5. maddesinde Yönetici Şirket'in özellikleri açıklanmakta olup 3. maddesinin (k) bendinde, Yönetici Şirket'in 4691 sayılı Kanun'a uygun ve anonim şirket olarak kurulan, Bölge'nin yönetimi ve işletmesinden sorumlu şirketi ifade ettiği belirtilmiştir. Uygulamada Yönetici Şirket'in işlemlerine bakıldığında ise tek yanlı işlem yapma, re'sen icra, hukuka uygunluk karinesinden yararlanma, mallarının statüsü, alacaklarının tahsili gibi konularda herhangi bir "*kamu gücü ayrıcalığı*"na sahip olmadığı görülmektedir. Söz konusu "*kamu gücü ayrıcalığı*" idarenin; (i) tek yanlı işlem yapabilmesi ve bu kararın icrası için ilave bir mahkeme kararına ihtiyaç duymaması, (ii) idarenin tasarruflarının hukuka uygunluk karinesinden



FOOTNOTE

³ 13th Civil Chamber of Court of Cassation, E. 1982/6438 K. 1982/6996 T. 18.11.1982.

⁴ Mümin Güngör, Public Law Lessons, Ankara 2022, p. 297.

DİPNOT

³ Yargıtay 13. HD., E. 1982/6438 K. 1982/6996 T. 18.11.1982.

⁴ Mümin Güngör, Kamu Hukuku Dersleri, Ankara 2022, s. 297.

PART 16

need an additional court decision for the enforcement of this decision, (ii) the acts of the administration benefit from the presumption of legality, (iii) the administration's property has the status of public property, (iv) a separate collection procedure is envisaged for public receivables, (v) enforcement cannot be applied for a debt, (vi) their contracts are considered as administrative contracts, (vii) their personnel are considered as public officials, (viii) compulsory membership, (ix) compulsory dues procedure, (x) tax exemption procedure, (xi) disputes are subject to administrative jurisdiction, (xii) they are subject to administrative liability regime for compensation of damages, and (xiii) the lack of freedom of will in private law⁵.

As a matter of fact, pursuant to Article 4/5 of Law No. 4691, zoning plans, parceling plans and amendments shall be prepared by the Management Company during the planning process and shall enter into force upon approval by the Ministry. Licenses and permits related to land use, design and construction of buildings and facilities according to the implementation zoning plan shall be granted by the Ministry in accordance with the provisions of the Zoning Law dated 09.05.1985 and numbered 3194. Furthermore, pursuant to Article 4/7 of Law No. 4691 and Article 19/4 of the Technology Development Zones Implementation Regulation ("Regulation") published in the Official Gazette dated 10.08.2016 and numbered 29797⁶, the Management Company submits its expropriation requests to the Ministry, and as a result of the Ministry's assessment, the expropriation procedures are carried out by the Ministry in accordance with the principles set forth in the Expropriation Law dated 04.11.1983 and numbered 2942. In other words, the Management Company can only request expropriation from the relevant administration and it is the Ministry itself that performs the expropriation. Article 46 of the Constitution, titled Expropriation, states that expropriation transactions may be carried out by the state and public legal entities, provided that the conditions specified in the relevant article are met. Therefore, it is clearly understood that institutions that do not have the characteristics of the state and public legal entities cannot have both direct zoning permits and direct expropriation powers.

In order to give another example, pursuant to Article 18 of the Regulation, "Public institutions and organizations and university

yararlanması, (iii) idare mallarının kamu malî statüsünde olması, (iv) kamu alacakları için ayrı bir tahsil usulü öngörülmesi, (v) bir borç için cebri icra yolunun uygulanmaması, (vi) sözleşmelerinin idari sözleşme sayılması, (vii) personelinin kamu görevlisi sayılması, (viii) zorunlu üyelik esası, (ix) zorunlu aidat usulü, (x) vergi muafiyeti usulü, (xi) uyuşmazlıkların idari yargıya tabi olması, (xii) zararların tazmininde idari sorumluluk rejimine tabi olması ve (xiii) özel hukuktaki irade serbestisinin olması unsurları ile açıklanmaktadır⁵.

Nitekim, 4691 Sayılı Kanun m. 4/5 uyarınca planlama sürecinde imar planları, parselasyon planları ve değişiklikleri Yönetici Şirket tarafından hazırlanır ve Bakanlık tarafından onaylanarak yürürlüğe girer. Uygulama imar planına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerin projelendirilmesi, inşası ile ilgili ruhsat ve izinler ise 09.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine uygun olarak Bakanlık tarafından verilir. Ayrıca, 4691 Sayılı Kanun m. 4/7 ve 10.08.2016 tarihli ve 29797 sayılı Resmî Gazete'de⁶ yayımlanan Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği ("Yönetmelik") m. 19/4 uyarınca Yönetici Şirket, kamulaştırma taleplerini Bakanlık'a iletir ve Bakanlık değerlendirmesi sonucu kamulaştırma işlemleri 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen esaslar uyarınca Bakanlıkça yerine getirilir. Bir başka deyişle Yönetici Şirket, kamulaştırma işlemini yalnızca ilgili idareden talep edebilmekte olup kamulaştırma işlemini yapan Bakanlık'ın kendisidir. Anayasa'nın Kamulaştırma başlıklı 46. maddesinde, ilgili maddede belirtilen koşulların sağlanması koşuluyla kamulaştırma işlemlerinin devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yapılabileceği belirtilmiştir. Dolayısıyla devlet ve kamu tüzel kişiliği niteliğini haiz olmayan kurumların hem imar izinlerine doğrudan sahip olamayacağı hem de doğrudan kamulaştırma yetkilerinin bulunmadığı açık bir şekilde anlaşılmaktadır.

Başka bir örnek vermek gerekirse, Yönetmelik m. 18 uyarınca; "Kamu kurum ve kuruluşları ile üniversite personelinden Bölgede yer alan faaliyetlerde araştırmacı ve idari personel olarak hizmetine ihtiyaç duyulanlar, çalıştıkları kuruluşların izni ile sürekli veya yarı zamanlı olarak çalıştırılabilirler". İlgili madde uyarınca çalıştırılacak personel Yönetici Şirket'in kadrolu işçisi değil, ilgili kamu kuruluşu ya da üniversitenin personeli olabilecektir ancak burada geçici olarak görevlendirilen personel kamu görevlisi statüsünde olsa dahi Yönetici Şirket'in kadrolu işçisi olamayacaktır.

personnel whose services are needed as researchers and administrative personnel in the activities in the Zone may be employed on a permanent or part-time basis with the permission of the institutions they work for". The personnel to be employed pursuant to the relevant article may not be permanent employees of the Management Company, but may be the personnel of the relevant public institution or university, but the personnel temporarily assigned here will not be permanent employees of the Management Company even if they have the status of public servant.

It should also be noted that Article 10 of Law No. 4691 explicitly stipulates that the provisions of the Public Financial Management and Control Law No. 5018, the Court of Accounts Law No. 6085, the State Procurement Law No. 2886 and the Public Procurement Law No. 4734 shall not apply to TDZs. Accordingly, the fact that the financial management, procurement methods and conditions, and audit principles and procedures of public administrations will not apply to TDZs reinforces the thesis that the "privilege of public power" does not apply to TDZs.

4. Differences of the Management Company from Municipal Economic Enterprises and State Economic Enterprises

Municipality Economic Enterprise ("MIE") is a commercial organization with the status of a joint stock company or limited liability company established or capitalized by municipalities, as defined in the Metropolitan Municipality Law No. 5216, Municipality Law No. 5393, Special Provincial Administration Law No. 5302. The difference between an MIE and a Management Company arises in the shareholding structure of the established company and the nature of the services to be provided by the company. MIEs can be defined as economic enterprises that do not fall within the scope of State Economic Enterprises ("SEE") and in which municipalities own more than half of the capital, either alone or jointly⁷. MIEs are economic enterprises established by municipalities or in which they participate in the capital and in which they own more than half of the capital, either alone or jointly, and are established to carry out certain services and activities that fall within the municipalities' mandate. Although municipalities may become shareholders of the Management

Bir başka husus olarak belirtmek gerekir ki, 4691 sayılı Kanun'un 10. maddesi, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, 6085 sayılı Sayıştay Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerinin uygulanmaya çağını açıkça hüküm altına almıştır. Buna göre, kamu idarelerinin mali yönetimi, ihale yöntem ve koşulları, denetim esas ve usullerinin TGB'ler için uygulanmayacak olması da "kamu gücü ayrıcalığı"nın TGB'ler için söz konusu olmadığı tezini kuvvetlendirmektedir.

4. Yönetici Şirket'in Belediye İktisadi Teşebbüslerinden ve Kamu İktisadi Teşebbüslerinden Farkı

Belediye İktisadi Teşebbüsü ("BİT"), 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nda ilgili hükümleri bulunan ve belediyelerin kurduğu ya da sermayesine katıldığı anonim ve limited şirket statüsündeki ticari kuruluştur. BİT ile Yönetici Şirket arasındaki fark, kurulan şirketin ortaklık yapısında ve şirketin gerçekleştireceği hizmetlerin niteliği konusunda ortaya çıkmaktadır. BİT'ler, Kamu İktisadi Teşebbüsleri ("KİT") kapsamına girmeyen ve belediyelerin sermayelerinin yarısından fazlasına tek başına veya birlikte sahip oldukları iktisadi teşebbüsler olarak tanımlanabilir⁷. BİT'ler, belediyelerin kurdukları ya da sermayesine katıldıkları ve sermayelerinin yarısından fazlasına tek başına veya birlikte sahip oldukları iktisadi teşebbüsler olup belediyelerin görev tanımına giren bazı hizmetleri ve faaliyetleri yürütmek için kurulurlar. Belediyeler, her ne kadar Yönetici Şirket'e ortak olabilseler de 4691 sayılı Kanun'da bu yönde bir zorunluluk bulunmamaktadır.

DİPNOT

⁵ Efe Dündar, Teknopark Anonim Şirketi, Ankara 2021, s. 52-53.

⁶ 10.08.2016 tarihli ve 29797 sayılı Resmî Gazete (Erişim tarihi: 13.01.2025).

⁷ Turgut Tan, İdare Hukuku, Ankara 2019, s. 185.

FOOTNOTE

⁵ Efe Dündar, Teknopark Incorporated Company, Ankara 2021, p. 52-53.

⁶ Official Gazette dated 10.08.2016 and numbered 29797 (Access date: 13.01.2025).

⁷ Turgut Tan, Administrative Law, Ankara 2019, p. 185.

PART 16

Company, there is no such obligation under Law No. 4691.

While SEEs operate according to the rules of private law, except for matters reserved by law, they must also comply with the rules of administrative law as public legal entities⁸. SEEs refer to enterprises and assets owned by the state or other public legal entities. They are usually large-scale enterprises operating in strategic sectors. Investments

KİT'ler ise, yasa ile saklı tutulan hususlar dışında özel hukuk kurallarına göre faaliyet gösterirken, aynı zamanda kamu tüzel kişisi olarak idare hukuku kurallarına da uymak zorundadırlar⁸. KİT'ler, devletin veya diğer kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan işletme ve varlıkları ifade eder. Bu teşebbüsler, genellikle stratejik sektörlerde faaliyet gösteren büyük ölçekli işletmelerdir. Kanunla belirlenen yatırım ve hizmetler, KİT'ler tarafından yürütülen faaliyetlerin özel sektöre



and services specified by law allow for the transfer of activities carried out by SEEs to the private sector or cooperation with the private sector.

The Management Company is not state-owned like SEEs and municipalities are not required to own more than half of the shares in the Management Company, as is the case with MIEs. Instead, it can be established and operated entirely by universities and the private sector. Therefore, the Management Company differs from SEEs and MIEs.

C. Authorities and Responsibilities of the Management Company

The Management Company is the organization responsible for the management and operation of the technology development zone, as defined in Article 5 of Law No. 4691. The Management Company was established

devredilmesine veya özel sektöre iş birliği yapmasına olanak sağlar.

Yönetici Şirket, KİT'ler gibi devletin mülkiyetinde değildir ve belediyelerin BIT'lerde olduğu gibi, Yönetici Şirket payları üzerinde payların yarısından fazlasına sahip olması gerekmemektedir. Bunun yerine, tamamıyla üniversiteler ve özel sektör tarafından kurulup işletilebilir. Bu nedenle, Yönetici Şirket, KİT'lerden ve BIT'lerden farklılık göstermektedir.

C. Yönetici Şirket'in Yetki ve Sorumlulukları

Yönetici Şirket, 4691 Sayılı Kanun'un 5. maddesinde tanımlanmış, teknoloji geliştirme bölgesinin yönetimi ve işletmesinden sorumlu olan kuruluştur. Yönetici Şirket, TGB'nin etkili bir şekilde yönetilmesini ve AR-GE ile

to ensure the effective management of the TDZ and to support R&D and technology development activities.

The main duties of the Management Company include the planning and project design of the TDZ, provision of necessary infrastructure and superstructure services, execution of all services required for the TDZ, establishment of incubation centers and technology transfer offices, evaluation of R&D or design projects and allocation of space to entrepreneurs deemed appropriate. The Management Company is also responsible for managing the TDZ in accordance with the purposes set out in Law No. 4691 and the relevant regulations, preventing unlawful behavior of entrepreneurs and third parties and taking the necessary measures.

V. LAW GOVERNING THE TRANSACTIONS OF THE MANAGEMENT COMPANY

A. Management Company under Turkish Law

Article 3 /z (pp) of the Technology Development Zones Implementation Regulation, which is entitled "abbreviations and definitions", defines the Management Company as a company established as a joint stock company in accordance with the Law and responsible for the management and operation of the zone. The duties and responsibilities of the Management Company are comprehensively regulated in Article 5 of the Law.

Within this framework, the Management Company is responsible and obliged to carry out the planning and project design processes for the Technology Development Zone, to provide all necessary services to the zone, to provide infrastructure and superstructure services, to establish incubation centers and technology transfer offices, to evaluate research and development design projects and to allocate space within the zone to entrepreneurs who are deemed appropriate, to ensure that the zone is managed in accordance with the relevant laws and regulations, to prevent entrepreneurs and third parties from acting contrary to these rules and to take necessary measures.

teknoloji geliştirme faaliyetlerinin desteklenmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.

Yönetici Şirket'in temel görevleri arasında; TGB'nin planlanması ve projelendirme çalışmaları, gerekli alt yapı ve üst yapı hizmetlerinin sağlanması, TGB için gerekli tüm hizmetlerin yürütülmesi, kuluçka merkezi ve teknoloji transfer ofislerinin kurulması, AR-GE veya tasarım projelerinin değerlendirilmesi ve uygun görülen girişimcilere yer tahsis yapılması yer alır. Ayrıca, TGB'nin, 4691 Sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen amaçlara uygun olarak yönetilmesi, girişimcilerin ve üçüncü şahısların hukuka aykırı davranışlarının önlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması da Yönetici Şirket'in sorumlulukları arasındadır.

V. YÖNETİCİ ŞİRKET'İN İŞLEMLERİNDE TABİ OLDUĞU HUKUK

A. Türk Hukukunda Yönetici Şirket

Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin "kısaltmalar ve tanımlar" başlığını taşıyan m. 3 /z (pp)'de Yönetici Şirket; kanuna uygun olarak anonim şirket şeklinde kurulan, bölgenin yönetim ve işletmesinden sorumlu şirket olarak tanımlanmıştır. Yönetici Şirket'in görev ve sorumlulukları, Kanun'un 5. maddesinde kapsamlı bir şekilde düzenlenmiştir.

Bu çerçevede, Yönetici Şirket, Teknoloji Geliştirme Bölgesi için planlama ve projelendirme süreçlerini gerçekleştirmek, bölgeye gerekli tüm hizmetleri sunmak, alt yapı ve üst yapı hizmetlerini sağlamak, kuluçka merkezleri ile teknoloji transfer ofisleri kurmak, araştırma ve geliştirme tasarım projelerini değerlendirerek uygun bulunan girişimcilere bölge içinde yer tahsis yapmak, bölgenin ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun şekilde yönetilmesini sağlamak, girişimcilerin ve üçüncü kişilerin bu kurallara aykırı hareket etmelerini engellemek ve gerekli tedbirleri almakla sorumlu ve yükümlü tutulmuştur.

DİPNOT

⁸ Tan, İdare Hukuku, Ankara 2019, s. 170.

FOOTNOTE

⁸ Tan, Administrative Law, Ankara 2019, p. 170.

PART 16

B. Legal Nature of Management Companies in the Light of the Decisions of the Court of Dispute

In order to determine the legal nature of the Management Company authorized in special zones, the decisions of the Court of Dispute, which is authorized to resolve conflicts of jurisdiction between courts in Turkey, should be examined. Although there is no decision on TDZs among the decisions of the Court of Dispute, it is observed that the Court of Dispute has ruled that OIZs are private law legal entities and therefore the jurisdiction for such disputes is the judicial jurisdiction. For example;

In the decision of the Court of Dispute dated 25.09.2017, numbered 2017/242 E. and 2017/517 K., it was decided that since the defendant Emirdağ Organized Industrial Zone is a private law legal entity, the transaction regarding the rejection of the plaintiff's land allocation request should be examined by the judicial jurisdiction according to the provisions of private law and the decision of the Afyonkarahisar Administrative Court to reject the objection of jurisdiction was abolished⁹.

In the decision of the Court of Dispute dated 25.02.2019 and numbered 2018/880 E. and 2019/118 K., it was decided that the case should be heard by the judicial jurisdiction since the defendant OSTİM Organized Industrial Zone is a private law legal entity and the transaction subject to the lawsuit is based on a private law relationship, and the decision of Ankara 15th Administrative Court to reject the objection of jurisdiction was abolished¹⁰.

In the decision of the Court of Dispute dated 05.07.2021 and numbered 2021/301 E. and 2021/404 K., it was stated that Çorlu 1 Organized Industrial Zone is a private law legal entity and the judicial review of the transactions established by private law legal entities will be carried out by the judicial jurisdictions and the case should be heard in the judicial jurisdiction, therefore, the Organized Industrial Zone is accepted as a private law legal entity and the judicial review of such decisions should be carried out in the judicial jurisdiction, and the decision of Tekirdağ 1st Administrative Court to reject the objection of duty was abolished¹¹.

B. Uyuşmazlık Mahkemesi Kararları Işığında Yönetici Şirketlerin Hukuki Niteliği

Özel bölgelerde yetkili Yönetici Şirket'in hukuki niteliğini tespit edebilmek amacıyla, ülkemizde mahkemeler arasındaki görev uyuşmazlıklarını çözmekle görevli olan Uyuşmazlık Mahkemesi kararları incelenmelidir. Uyuşmazlık Mahkemesi kararları arasında TGB'lere ilişkin herhangi bir karar bulunmasa da OSB ile ilgili kararlarda Uyuşmazlık Mahkemesi'nin, OSB'lerin özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olduğuna ve dolayısıyla bu tür uyuşmazlıkların yargı yerlerinin adli yargı olduğuna hükmettiği görülmüştür. Örneğin;

Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 25.09.2017 tarihli, 2017/242 Esas ve 2017/517 Karar sayılı kararında, davalı Emirdağ Organize Sanayi Bölgesi'nin özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olması nedeniyle, davacının arsa tahsis talebinin reddine ilişkin işlemin özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerince incelenmesi gerektiğine karar verilmiş ve Afyonkarahisar İdare Mahkemesi'nin görev itirazının reddi yönündeki kararı kaldırılmıştır⁹.

Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 25.02.2019 tarihli, 2018/880 Esas ve 2019/118 Karar sayılı kararında, davalı OSTİM Organize Sanayi Bölgesi'nin özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olması ve dava konusu işlemin özel hukuk ilişkisine dayalı olması sebebiyle, davanın adli yargı yerince görülmesi gerektiğine karar verilmiş ve Ankara 15. İdare Mahkemesi'nin görev itirazının reddi yönündeki kararı kaldırılmıştır¹⁰.

Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 05.07.2021 tarihli, 2021/301 Esas ve 2021/404 Karar sayılı kararında, Çorlu 1 Organize Sanayi Bölgesi'nin özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olduğu ve özel hukuk tüzel kişilerince tesis edilen işlemlerin yargısal denetiminin adli yargı yerlerince yapılacağı gerekçe gösterilerek davanın adli yargıda görülmesi gerektiği, dolayısıyla Organize Sanayi Bölgesi'nin özel hukuk tüzel kişisi olarak kabul edildiği ve bu tür kararların yargısal denetiminin adli yargıda yapılması gerektiği belirtilerek, Tekirdağ 1. İdare Mahkemesi'nin görev itirazının reddi yönündeki kararı kaldırılmıştır¹¹.

Yukarıda belirtilen mahkeme kararları ışığında, TGB'lerin özel hukuk tüzel kişiliğine sahip olduğu ve bu nedenle TGB'ler ile ilgili uyuş-

In light of the above-mentioned court decisions, it may be interpreted that TDZs are private law legal entities and therefore disputes regarding TDZs should be resolved by the judicial jurisdiction. However, the fact that there are many decisions in which the issue of jurisdiction has been resolved before the Court of Dispute, even for OIZs for which there is an explicit regulation, raises the concern that the issue would be brought to the Court of Dispute even if there was an explicit regulation on TDZs. At this point, it should be noted that even if there is an explicit provision in Law No. 4691 stipulating that TDZs are private law legal entities and are subject to private law in their transactions, there will always be the possibility of a jurisdictional objection in a possible dispute.

C. Constitutional Court Decisions Regarding the Nature of Investment Zones Management Companies

Law No. 4691 defines the Management Company as a company established as a joint stock company and responsible for the management and operation of the TDZ. Accordingly, although it is stated that the Management Company is a joint stock company to be established in accordance with the Turkish Commercial Code No. 6102, there is no clear statement in the Law No. 4691 regarding the legal personality of the Management Company. It should be noted that the Constitutional Court, with its decision dated 16.10.2003 and numbered 2001/383 Mer-

mazlıkların adli yargıda çözümlenmesi gerektiği yorumu yapılabilir. Ancak, hakkında açık düzenleme bulunan OSB'ler hakkında bile görev konusunun Uyuşmazlık Mahkemesi nezdinde çözüme ulaştırıldığı birçok kararın mevcut olması, TGB'ler hakkında açık düzenleme olsaydı bile konunun Uyuşmazlık Mahkemesi'ne taşınacağı endişesini beraberinde getirmektedir. Bu noktada belirtmek gerekir ki, TGB'lerin özel hukuk tüzel kişileri oldukları ve işlemlerinde özel hukuka tabi oldukları yönünde 4691 sayılı Kanun'da açık düzenlemeye yer verilse bile olası bir uyuşmazlıkta görev itirazı ile karşılaşılması ihtimali her zaman mevcut olacaktır.

C. Anayasa Mahkemesi'nin Yatırım Bölgeleri Yönetici Şirketlerinin Niteliğine İlişkin Kararları

4691 Sayılı Kanun'da Yönetici Şirket, anonim şirket olarak kurulan, TGB'nin yönetimi ve işletmesinden sorumlu şirket şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre, Yönetici Şirket'in 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca kurulacak bir anonim şirket olduğu belirtilmiş olsa da Yönetici Şirket'in hukuki kişiliği açısından 4691 sayılı Kanun'da belirgin bir ifade yer almamaktadır. Belirtmek gerekir ki, Anayasa Mahkemesi, 16.10.2003 tarihli, 2001/383 Esas ve 2003/92 Karar sayılı kararı ile 4691 sayılı Kanun'un 5. maddesinin beşinci fıkrasının ilk cümlesinde yer alan "Yönetici şirket,



FOOTNOTE

⁹ Court of Dispute T. 25.09.2017, E. 2017/242, K. 2017/517 (Access date: 13.01.2025).

¹⁰ Court of Dispute T. 25.02.2019, E. 2018/880, K. 2019/118 (Access date: 13.01.2025).

¹¹ Court of Dispute T. 05.07.2021, E. 2021/301, K. 2021/404 (Access date: 13.01.2025).

DİPNOT

⁹ Uyuşmazlık Mahkemesi T. 25.09.2017, E. 2017/242, K. 2017/517 (Erişim tarihi: 13.01.2025).

¹⁰ Uyuşmazlık Mahkemesi T. 25.02.2019, E. 2018/880, K. 2019/118 (Erişim tarihi: 13.01.2025).

¹¹ Uyuşmazlık Mahkemesi T. 05.07.2021, E. 2021/301, K. 2021/404 (Erişim tarihi: 13.01.2025).

PART 16

its and 2003/92 Decision, annulled the first sentence of the fifth paragraph of Article 5 of Law No. 4691, which states as follows: “*The management company is a private law legal entity that makes or has made expropriation on behalf of the public interest*”¹².

Although the aforementioned provision clearly states that the Management Company is a private law legal entity, upon the application made to the Constitutional Court, Article 5 of the Law No. 4691 was annulled and the current version of the Law No. 4691 was adopted, on the grounds that private law legal entities do not have the authority to directly expropriate on their own behalf and that such a regulation is contrary to Article 46 of the Constitution. Although the relevant decision of the Constitutional Court reiterates that the Management Company is a private law legal entity by stating that the Management Company cannot have the power of expropriation, the fact that the current version of the article does not include a clear statement that the Management Company is a private law legal entity has raised questions about the legal personality of the Management Company.

In the said decision, the Constitutional Court, in a way, annulled the article on the grounds that the Management Company is a private law subject and cannot expropriate on its own behalf. In this respect, it can be concluded that the Constitutional Court has explicitly recognized that the Management Company is a private law legal entity. Although it can be interpreted that the Management Company is a private law legal entity and its transactions are subject to private law since it is clearly stated in Article 3 of Law No. 4691 that it will be established as a joint stock company, the lack of an explicit regulation on this issue and the question of whether the Management Company has the privilege of public power creates a controversy.

There are four types of investment zones, in other words special zones, in Turkey. These zones, which provide various advantages to investors, are called technology development zones, organized industrial zones, free zones and industrial zones. Technology development zones, organized industrial zones, free zones and industrial zones are structures that support economic development and have similarities between their management companies and operators. The management companies and operators in these zones aim

kamu yararı gerekçesi ile adına kamulaştırma yapan veya yaptıran bir özel hukuk tüzel kişiliğidir.” cümlesini iptal etmiştir¹².

Anılan hükümden Yönetici Şirket’in bir özel hukuk tüzel kişisi olduğu açıkça belirtilmiş olsa da Anayasa Mahkemesi’ne yapılan başvuru ile özel hukuk tüzel kişilerinin kendi adına doğrudan kamulaştırma yapma yetkisi bulunmadığından ve bu yönde yapılan düzenlemenin Anayasa’nın 46. maddesine aykırı olduğundan bahisle 4691 sayılı Kanun’un 5. maddesi iptal edilerek günümüzdeki mevcut halini almıştır. Her ne kadar Anayasa Mahkemesi’nin ilgili kararı, Yönetici Şirket’in kamulaştırma yetkisini haiz olamayacağından bahisle, Yönetici Şirket’in bir özel hukuk tüzel kişisi olduğunu yineley nitelikte olsa da maddenin güncel halinde Yönetici Şirket’in bir özel hukuk tüzel kişisi olduğuna ilişkin açık bir ifadeye yer verilmemiş olması Yönetici Şirket’in hukuki kişiliği konusunda soru işaretleri meydana getirmiştir.

Anayasa Mahkemesi söz konusu kararında aslında bir nevi, Yönetici Şirket’in bir özel hukuk süjesi olduğu ve kendi adına kamulaştırma yapamayacağı gerekçesiyle maddeyi iptal etmiştir. Bu itibarla, Anayasa Mahkemesi’nin de açık biçimde Yönetici Şirket’in bir özel hukuk tüzel kişisi olduğunu kabul ettiği sonucuna varılabilecektir. Yönetici Şirket’in 4691 sayılı Kanun’un 3. maddesinde bir anonim şirket olarak kurulacağı açıkça belirtildiğinden özel hukuk tüzel kişisi olduğu ve işlemlerinin özel hukuka tabi olduğu yorumu yapılabilir de bu konuda açık düzenleme olmaması ve Yönetici Şirket’in kamu gücü ayrıcalığına sahip olup olmadığı sorusu tartışma yaratmaktadır.

Türkiye’de dört çeşit yatırım bölgesi, diğer bir ifadeyle özel bölge bulunmaktadır. Yatırımcılara çeşitli avantajlar sağlayan bu bölgeler teknoloji geliştirme bölgeleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve endüstri bölgeleri olarak adlandırılmaktadır. Teknoloji geliştirme bölgeleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve endüstri bölgeleri, ekonomik kalkınmayı destekleyen yapılar olup, yönetici şirketleri ve işleticileri arasında benzerlikler taşır. Bu bölgelerdeki yönetici şirketler ve işleticiler, yatırımcıların ihtiyaçlarına yönelik altyapı ve hizmetler sunarak, bölgelerin cazibesini artırmayı amaçlar.

Özel bölgelerin yönetici şirketlerinin ve işleticilerinin hukuki niteliğine ilişkin serbest bölge işleticisi, 17.08.2002 tarihli ve 24849

to increase the attractiveness of the zones by providing infrastructure and services to meet the needs of investors.

While the Regulation on the Implementation of Free Zones published in the Official Gazette dated 17.08.2002 and numbered 24849¹³ defines free zone operators as public institutions and organizations, domestic and foreign real or legal persons authorized by the President of the Republic to make the investments required for the establishment of a free zone or the renewal and improve-



ment of the infrastructure of an existing free zone or the new investments required in the zone within the scope of the investment commitments to be determined by the contracts to be concluded with the Ministry and to operate this zone, there is no mention of the legal nature of the free zone operator neither in the Free Zones Law dated 15.06.1985 dated 15.06.1985 and numbered 3218, neither in the Free Zones Law nor in the Free Zones Implementation Regulation Moreover, there is no decision of the Court of Dispute regarding free zone operators. Likewise, while the Industrial Zone Management Company is defined in the Industrial Zones Law dated 19.01.2002 and numbered 4737 as a company established as a joint stock company in accordance with the relevant law and responsible for the management and oper-

sayılı Resmi Gazete’de¹³ yayımlanan Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliği’nde bir serbest bölgenin kurulması için gerekli olan yatırımları ya da mevcut bir serbest bölgenin altyapısının yenilenmesi, iyileştirilmesi veya bölgede ihtiyaç duyulan yeni yatırımları, Bakanlık ile akdedilecek sözleşmelerle belirlenecek yatırım taahhütleri kapsamında yapmak ve bu bölgeyi işletmek üzere Cumhurbaşkanı’nca yetkilendirilen kamu kurum ve kuruluşu, yerli ve yabancı gerçek veya tüzel kişiler olarak tanımlarken, serbest bölge işleticisinin hukuki niteliği ile ilgili herhangi

bir ibare ne 15.06.1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu’nda ne de Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliği’nde yer almaktadır. Ayrıca serbest bölge işleticileri ile ilgili Uyuşmazlık Mahkemesi tarafından verilmiş herhangi bir karar da bulunmamaktadır. Aynı şekilde, endüstri bölgesi yönetici şirketi de 19.01.2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu’nda, ilgili kanuna uygun ve anonim şirket olarak kurulan, bölgenin yönetimi ve işletilmesinden sorumlu şirket olarak tanımlanırken; 19.01.2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu’nda endüstri bölgesi yönetici şirketinin hukuki niteliği ile ilgili herhangi bir ibare yer almamaktadır. Bununla birlikte, endüstri bölgesi yönetici şirketi ile ilgili Uyuşmazlık Mahkemesi tarafından verilmiş herhangi bir karar da bulunmamaktadır.

FOOTNOTE

¹² Constitutional Court T. 16.10.2003, E. 2001/383, K. 2003/92 (Access date: 13.01.2025).

¹³ Official Gazette dated 17.08.2002 and numbered 24849 (Access date: 13.01.2025).

DİPNOT

¹² Anayasa Mahkemesi T. 16.10.2003, E. 2001/383, K. 2003/92 (Erişim tarihi: 13.01.2025).

¹³ 17/08/2002 tarihli ve 24849 sayılı Resmi Gazete (Erişim tarihi: 13.01.2025).

PART 16

ation of the zone, the Industrial Zones Law dated 19.01.2002 and numbered 4737 does not contain any phrase regarding the legal nature of the industrial zone management company. In addition, there is no decision of the Court of Dispute regarding the industrial zone management company.

At this point, it would be useful to consider the OIZs regulated by Law No. 4562. Pursuant to Article 5 of Law No. 4562, it is expressly stipulated that OIZs have the right to request expropriation proceedings and that they are private law legal entities by stating that "An OIZ is a private law legal entity that can carry



out expropriation proceedings upon the application of the board of directors upon the decision of the enterprising committee or the general assembly, within the framework of the public benefit decision and the authority granted by the Ministry." In the first version of the article, similar to the first version of the regulation in Law No. 4691, it was stated that "OIZ is a private law legal entity that can carry out or have carried out expropriation transactions within the framework of the public benefit decision and the authority determined by the Ministry upon the application of the entrepreneurial committee." As a result of the application made to the Constitutional Court against the said regulation, the Constitutional Court annulled only the expression "can carry out expropriation transactions" in

Bu noktada, 4562 sayılı Kanun ile düzenlenmiş olan OSB'leri ele almak faydalı olacaktır. 4562 sayılı Kanun m. 5 uyarınca; "OSB, müteşebbis heyetin veya genel kurulun vereceği karar üzerine yönetim kurulunun başvurusu üzerine Bakanlıkça verilen kamu yararı kararı ve sınırları belirlenmiş yetki çerçevesinde kamulaştırma işlemleri yaptırabilen bir özel hukuk tüzel kişiliğidir." denilmek suretiyle OSB'lerin kamulaştırma işlemleri yapılmasını talep etme hakkına sahip oldukları ve özel hukuk tüzel kişileri oldukları açıkça hüküm altına alınmıştır. Maddenin ilk halinde ise, 4691 sayılı Kanun'daki düzenlemenin ilk haline benzer şekilde; "OSB, müteşebbis heyetin

başvurusu üzerine Bakanlıkça verilen kamu yararı kararı ve sınırları belirlenmiş yetki çerçevesinde kamulaştırma işlemleri yapabilen veya yaptırabilen bir özel hukuk tüzel kişiliğidir." denilmiş, söz konusu düzenlemeye karşı Anayasa Mahkemesi'ne yapılan başvuru sonucunda Anayasa Mahkemesi 31.10.2013 tarihli, 2013/49 Esas ve 2013/125 Karar sayılı kararı¹⁴ ile yalnızca maddede yer alan "kamulaştırma işlemleri yapabilen" ifadesini iptal etmiştir.

Görülebileceği üzere, TGB'ler için getirilen hüküm OSB'ler için yapılan düzenleme ile neredeyse tamamen aynı iken Anayasa Mahkemesi, TGB ve OSB ile ilgili farklı kararlar vermiştir. Dolayısıyla, OSB'lerin faaliyetleri kapsamında açılan davaların hangi mahke-

the article with its decision dated 31.10.2013 and numbered 2013/49 E. and 2013/125 K¹⁴.

As can be seen, while the provision for TDZs is almost identical to the provision for OIZs, the Constitutional Court has made different decisions regarding TDZs and OIZs. Therefore, it was necessary to investigate the court before which the lawsuits filed within the scope of the activities of OIZs were heard and compare them with those of TDZs.

VI. CONCLUSION

Investment zones are an important tool to accelerate economic development and attract domestic and foreign investments. Technology development, organized industrial, free and industrial zones in Turkey support economic growth by offering various incentives to investors. The legal nature of the management companies increases the efficiency and reliability of the activities in these zones, thus contributing to the uninterrupted progress of the economic development process.

BIBLIOGRAPHY

EFE DÜNDAR, Teknopark Incorporated Company, Seçkin Publications, Ankara, 2021.

MÜMİN GÜNGÖR, Public Law Lessons, Adalet Publishing House, Ankara, 2022.

TURGUT TAN, Administrative Law, Yetkin Publications, Ankara, 2019.

Official Gazette dated 10.08.2016 and numbered 29797 (Access date: 13.01.2025).

Official Gazette dated 17.08.2002 and numbered 24849 (Access date: 13.01.2025).

Constitutional Court T. 31.10.2013, E. 2013/49, K. 2013/125 (Access date: 13.01.2025).

Constitutional Court T. 16.10.2003, E. 2001/383, K. 2003/92 (Access date: 13.01.2025).

8th Chamber of Council of State T. 24.04.2018, E. 2016/12066 K. 2018/2322.

Court of Dispute T. 25.09.2017, E. 2017/242, K. 2017/517 (Access date: 13.01.2025).

Court of Dispute T. 25.02.2019, E. 2018/880, K. 2019/118 (Access date: 13.01.2025).

Court of Dispute T. 05.07.2021, E. 2021/301, K. 2021/404 (Access date: 13.01.2025).

13th Civil Chamber of Court of Cassation, E. 1982/6438, K. 1982/6996, T. 18.11.1982.

<https://www.invest.gov.tr/tr/investmentguide/sayfalar/investment-zones.aspx> (Access date: 13.01.2025)

me nezdinde görüldüğünün araştırılması ve TGB ile karşılaştırılması gerekmektedir.

VI. SONUÇ

Yatırım bölgeleri, ekonomik kalkınmayı hızlandırmak ve yerli-yabancı yatırımları çekmek amacıyla önemli bir araçtır. Türkiye'deki teknoloji geliştirme, organize sanayi, serbest ve endüstri bölgeleri, yatırımcılara çeşitli teşvikler sunarak ekonomik büyümeyi destekler. Yönetici şirketlerin hukuki statüsü, bu bölgelerdeki faaliyetlerin etkinliğini ve güvenilirliğini artırır, böylece ekonomik kalkınma sürecinin kesintisiz ilerlemesine katkı sağlar.

KAYNAKÇA

EFE DÜNDAR, Teknopark Anonim Şirketi, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021.

MÜMİN GÜNGÖR, Kamu Hukuku Dersleri, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022.

TURGUT TAN, İdare Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2019.

10.08.2016 tarihli ve 29797 sayılı Resmî Gazete (Erişim tarihi: 13.01.2025).

17.08.2002 tarihli ve 24849 sayılı Resmî Gazete (Erişim tarihi: 13.01.2025).

Anayasa Mahkemesi T. 31.10.2013, E. 2013/49, K. 2013/125 (Erişim tarihi: 13.01.2025).

Anayasa Mahkemesi T. 16.10.2003, E. 2001/383, K. 2003/92 (Erişim tarihi: 13.01.2025).

Danıştay 8. D., E. 2016/12066 K. 2018/2322 T. 24.04.2018.

Uyuşmazlık Mahkemesi T. 25.09.2017, E. 2017/242, K. 2017/517 (Erişim tarihi: 13.01.2025).

Uyuşmazlık Mahkemesi T. 25.02.2019, E. 2018/880, K. 2019/118 (Erişim tarihi: 13.01.2025).

Uyuşmazlık Mahkemesi T. 05.07.2021, E. 2021/301, K. 2021/404 (Erişim tarihi: 13.01.2025).

Yargıtay 13. HD., E. 1982/6438 K. 1982/6996 T. 18.11.1982.

<https://www.invest.gov.tr/tr/investmentguide/sayfalar/investment-zones.aspx> (Erişim tarihi: 13.01.2025)

FOOTNOTE

¹⁴ Constitutional Court T. 31.10.2013, E. 2013/49, K. 2013/125 (Access date: 13.01.2025).

DİPNOT

¹⁴ Anayasa Mahkemesi T. 31.10.2013, E. 2013/49, K. 2013/125 (Erişim tarihi: 13.01.2025).