

Gayrimenkul TÜRKİY

www.gayrimenkulturkiye.com

EYLÜL-EKİM 2015

SAYI 45

20 TL

Yatırımlara artı değer katabilme

Katma değerli projelerde yatırımın yer seçimi ve finansal başarısına ek olarak, insan odaklı hizmet anlayışı da esas. Son dönemin dikkat çeken yatırım türlerinin öğrenci yurtlarının göze çarpan örneklerinden Studio Santral, işletme konusunda fark yaratma iddiasında.

İyayrimenkul TÜRKİYE

imenkulturkiye.com
KİM 2015

Yatırımlara artı değer katabilmek

Katma değerli projelerde yatırımın yer seçimi ve finansal başarısına ek olarak, insan odaklı hizmet anlayışı da esas. Son dönemin dikkat çeken yatırım türlerinden öğrenci yurtlarının göze çarpın örneklerinden Studio Santral, işletme konusunda fark yaratma iddiasında.



PROF. DR. ETEM SABA ÖZMEN

Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Öğretim Üyesi,
Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Öğretim Üyesi

Türkiye gayrimenkul hukukunda yasaların dinamik yapıya uygun hale getirilmesi üzerine düşünceler

Türkiye; hızla gelişen ve büyüyen inşaat sektörü karşısında yatırımların güvenli hukuk sistemine kavuşabilmesi amacıyla bilimsel ve çağdaş çözümlere dayalı yasa değişiklikleri yapma konusunda geç bile kalmıştır.

Ülke ekonomisinde taşınmaz yatırımlarının, "ekonomi çarpanı" etkisi ve bisiklete benzetilmesi doğrultusunda ilerleyebilmesi için ilk pedala inşaat sektörü olduğu söylenmektedir. Hal böyle iken bu konuya hukuki cepheden bakılınca taşınmaz yatırımlarını ilgilendiren mevzuatta bir takım sıkıntılar yaşandığını görüyoruz. Taşınmaz hukuku 11 branştan oluşan, hukukun en zor branşlarından biri. Hem özel hem de kamu hukuku alanlarını ilgilendirmesi sonucu, bu alana hakimiyet oldukça güçleşiyor.

Taşınmazı kurumsallaştıran ana kanun Medeni Kanun'dur. Bu Kanun 2001 yılında faydalı değişiklikler ve de sadeleşen dili ile İsviçre aslından alınan hükümlerle, Ata'mızın hukuk reformu eseri olarak hiçbir sorun çıkarmadan uygulanmaya devam ediyor. Medeni Kanun dışında kalan 10 branş, mevzuatı ile taşınmaz yatırımlarında ayak bağı oluşturuyor.

Taşınmazın defalarca el değiştirmesine rağmen devir işlemlerinden 30 yıl sonra gelen Hazine iddialı tapu iptal davaları ve de iyi niyete bağlı tazminat ödemedeki isteksizlik, bir yığın davayı Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne taşıyor ve Türkiye ciddi itibar kaybediyor. Böyle bir iddia hakkında taşınmazın tekrar Kamu Envanteri'ne dahil edilmesi gerektiği haklı hallerde zarar-

lar, mağdurları dava açmaya mecbur bırakmadan tahkim yoluna başvurulması ve tam bir tazminat ödemesi yapılarak karşılanmalı.

Tapu Kanunumuz, Medeni Kanun değişikliği ile paralel değiştirilmemekle, teknolojinin geldiği seviyede hala 1920'li yılların Devlet Dairesi mantığı ile hizmet veren Tapu Sicil Müdürlükleri faaliyetini düzenlemekte. Tapu Kanunumuz derhal teknolojinin getirdiği yeniliklere bağlı olarak değişikliklere konu olmalı.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da ön ödemeli konut satış sözleşmesine ilişkin düzenlemelere yer veriliyor. Son yapılan değişikliklerle inşaat sektörünün pimini elinde tutan keyfi dönme hakkı ile bir anda iflasların yaşanabileceği ortama vücut verilmiş oluyor.

Kat Mülkiyeti Kanunumuz 1965 tarihli olup bir parselde en çok 20/30 dairesi anayapılar üzerine hüküm getirmişken; şimdi bir parselde bazen sayıları binleri aşan bağımsız bölümlere bağlı uyumsuzlukları çözmeye yetersiz kalıyor. 5711 ve 5911 sayılı Yasa ile getirilen hükümlerle bu sorun aşılmasına çalışılmışsa da yetersiz kalan bu çaba karşısında gecikmeksizin yepyeni bir Kat Mülkiyeti Kanunu yapma zamanı çoktan geçti.

İmar Kanunumuzla ilgili değişiklik düşünceleri hep gündemde. En basiti, imar pla-

nına karşı açılan iptal davalarındaki hak arama özgürlüğü, sistematik bir düzenlemeye kavuşturulamadı. Hali hazırda ilgisini ilgilendiren işlemlere bağlı olarak her zaman dava açılması sonucu bir türlü kesinleşmeyen planlar ülkesi durumundayız.

Kamulaştırma en büyük sıkıntılarının yaşandığı branşlardan biri. 4650 sayılı Yasa ile Nisan 2004'te yapılan köklü değişiklikler, hukuk biliminden uzak hükümlerle bezenmiştir. Artık taşınmaz değerinin her türlü bilimsellikte doğru saptanabildiği günümüzde açılan bir davaya bağlı olarak yine bilirkişilerin hesapladığı bedelle mahkumiyet sonucu gereksiz yere uzayan davalara gark edilmemeli. Özel bir hukuki sorun içermiyorsa idareler, SPK lisanslı eksperlerin saptadığı bedelleri çağdaş bir Hukuk Devleti uygulaması olarak öder hale gelmeli. Ayrıca kamulaştırmamız el atma diye Anayasa'ya aykırı bir uygulamanın, hukukumuz açısından bir ayıp olmaktan çıkarılması gerekiyor.

2/B uygulaması olarak bilinen ve temelinde ormanlarına sahip çıkamamış devlet uygulaması yatan arazilerde 6292 sayılı Yasa'nın düzenlemesine dayalı gelir beklentisi fiyaskoya dönüşmüş ve bu arazilerin işgalcileri bedavaya arazilere sahip olma ümidinden vazgeçmedi. Orman iddi-

SABA ÖZMEN
AVUKATLIK ORTAKLIĞI

ası ile daha önceden tapuları iptal edilmiş ve maliklerine iade hakkı tanınmış olmasına rağmen idarenin, yasanın bu yönde uygulanmasına fiili olarak oluşturduğu engel ile mağduriyetler devam ediyor. 2/B yasası olarak bilinen mevzuatın yerine artık geçmişten gelen bu tür davaları tamamen ortadan kaldıran bilimsel temellere dayalı tasfiye yasası oluşturularak gayrimenkul sektörüne özgü geçmişten gelen sıkıntıların tamamen yaşanmasının önüne geçilmeli.

Yabancıların mülk edinmesinde karşılıklılık (mütekabiliyet) ilkesi kaldırılmış; fakat yabancı yatırımcının beklediği hız ve güven ortamı yaratılamadı. Tapu sigortası (title insurance) ve garantörlük hizmetleri (trustee company) artık kurumsal işlevi ile ülkemizde uygulanmaya başlanmalı. Tüm bankalar özel bankacılık (private banking) adı altında reklamlar vermekte; fakat garantörlük hizmetlerine yönelik tüm çağdaş ülke uygulamalarında görülen hizmeti devreye sokamamakta. Bu kuruluşlar yalnızca yabancılar için değil; ülkemiz taşınmaz yatırımlarına özgü birçok önemli sorunu çözebilecektir. Bu kuruluşların varlığı için bir mevzuat değişikliği gerekmesede ilk kuruluşunda dejenere uygulamalara vücut vermemesi için Sermaye Piyasası Kurumu ha-

line getirilmeli ve bu kurulun tebliğlerine bağlı ciddi koşullar yerine getirilerek tüzel kişilik kazanmaları sağlanmalı.

"Kentsel dönüşüm" diye adlandırılan uygulamalarda 6306 sayılı Yasa esasen özünde doğru ve yerinde bir yasadır fakat yenilenmekle 4'ncüsü hazırlanan Uygulama Yönetmeliği ile istenilen çözümleri bulmaktan uzak. Oysa beklenen İstanbul ve dolayısıyla ülke ekonomisini çöküntüye uğratacak deprem olması durumunda bu yasaya önemli misyon düşüyor. Devletin imkanlarının yasada yer alan hükümlere bağlı görevlerin yerine getirilmesine imkan vermeyeceği (örneğin; re'sen riskli yapı kararı alarak yıkılan bina arazilerinin kamulaştırılması gibi) zaten bilinmekteydi. Dolayısıyla beklenen deprem öncesi doğru bir tercih ile yürürlüğe konmuş bu yasa ve uygulama yönetmeliğinin teknik yöndeki eksikliklerinin derhal giderilerek hak sahiplerinin çatışan menfaatlerinin hakkaniyetli bir düzenlemeyle çözüme kavuşturulması gerekmekte olup, hiç olmazsa başarılı hükümlerle bezenmiş yönetmelik hükümleri ile vatandaşın kendi parselinde dönüşüm uygulamasının önü açılmalı.

Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı, 2004 yılında Avukatlık Kanunu'nun 44. maddesi uyarınca kurulmuş bir avukatlık ortaklığı olup Prof. Dr. Saba Özmen'in liderliği altında faaliyet gösteren butik bir hukuk ofisidir.

Prof. Dr. Saba Özmen, daha önce Kocaeli, Okan, Yeditepe, İstanbul Ticaret, Gazi Üniversiteleri'nde, halihazırda da Maltepe ve Galatasaray Üniversitesi'nde Medeni Hukuk öğretim üyesi olarak lisans ve yüksek lisans dersleri vermekte olup meslek yaşamında birçok kamu ve özel kurumun da danışmanlığını ve hukuk müşavirliğini yürütmüştür. Özmen halen birçok kurumda aktif olarak seminerler ve konferanslar vermektedir.

Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı, gayrimenkul hukukunun tüm alanları başta olmak üzere; Kat Mülkiyeti Hukuku, Yönetim Planı Hazırlanması, 6306 sayılı Kanun çerçevesinde Yeniden Yapılandırılmalar, İnşaat Hukuku, Kamulaştırma Hukuku, İmar Hukuku, Kadastro Hukuku, Orman Hukuku, Kooperatif Hukuku, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Kuruluşu İşlemleri ve Danışmanlığı, Devre Mülk ve Devre Tatil Hukuku, Barter ve Mortgage, Yabancılar Taşınmaz Satışına İlişkin her türlü hukuki danışmanlık hizmetleri, Ticaret ve Şirketler Hukuku, İcra ve İflas Hukuku, İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku, Miras Hukuku, Aile Hukuku, Dernekler Hukuku, Vakıflar Hukuku, Fikri ve Sınai Haklar Hukuku, Tüketici Hukuku, Tahkim ve Dava Hukuku, Sözleşmeler Hukuku konularında her türlü hukuki danışmanlık ve avukatlık hizmeti vermektedir. Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı, hukuki problemleri bizzat Prof. Dr. Saba Özmen'in katılımıyla ele almakta ve müvekkilleri için hukuken mümkün olan en hızlı ve en pratik yöntemi belirlemektedir.

Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı hizmet felsefesinde dürüstlük ilkesi ile kişiye ve hukuki uyumsuzluğa özel çözümler üretmeyi her zaman en temel ilkesi olarak benimseyerek, Türk Hukuk sisteminin güçlükleri karşısında müvekkillerine tüm hukuki sorunlarında en iyi hukuki desteği sağlamayı amaçlamaktadır. Ayrıca Türkçe dışında İngilizce ve Almanca olarak da hizmet vermektedir.

İletişim bilgileri:

www.sabaozmen.av.tr

Erenköy, Ethem Efendi Caddesi, Ahmet Eskiyanan Apt
No: 101 Kat:1 34738 Kadıköy / İSTANBUL

Telefon: +90 216 469 45 23 - 25
+90 216 369 42 18-19-20