

**T.C. Ticaret Bakanlığı
Anlaşmalar Genel Müdürlüğü
Ankara**

14.01.2019

Konu: 86633424-724.01.01 Sayı ve "Yabancılara Gayrimenkul Satışı Hususundaki Şikayetler" Konulu Yazınıza İstinaden hazırlanan GYODER görüşü

Ülkemizden proje bazlı broşür ve maketler üzerinden ön ödemeli ve taksitli gayrimenkul satın alan yabancıların günümüzde bazı projelerin zamanında bitirilememesi, bazı projelerin müteahhitlerinin ise finansal sıkıntı yaşamaması sonucu inşaatı devam ettirememesi nedeniyle yaşamış oldukları sıkıntıların giderilmesi hakkında görüşlerimizi aşağıda bilgilerinize sunarız.

1) Natamam veya proje aşamasındaki konutların yabancılara satışında, noterlerin GMSV sözleşmelerini onayı aşamasında, noterlerin satılan gayrimenkule ilişkin Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nca yayımlanan düzenlemelerde sayılan teminatları taşıdığı için (*bina tamamlama sigortası, hak ediş sistemi veya teminat mektubu*) görmesinin akabinde onaylaması, bu onay alınmadan alıcının ödemeyi yapmamasının firmanın kullanımına ilgili tutarın bırakılmasının sağlanması düzenlemesinin getirilmesi düşünülebilir. Ancak, bu şekilde parasal kayıp önlenirse bile, yabancıların gerek yatırımlık, gerekse yaşama amaçlı Türkiye'de ev sahibi olma konusundaki hayal kırıklığı ve ülke adına imaj kaybının tam olarak önüne geçilemeyecektir.

2) Ayrıca, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nca yabancıya gayrimenkul satışı yapan firmaların da satışı yapmasını müteakip, daha kısa süre içinde bu ve Bakanlıkça uygun görülen Tüketicinin Korunması Kanunu'ndaki hususlarda denetlenmesi de önerilebilir.

3) Konu ülkemiz açısından itibari olarak önem taşıdığından, yabancıya satışta hali hazırda mevcut olan, ancak uygulaması yaygın olmayan bu koruyucu maddenin uygulanması ve yabancıya satış yaptığı bilinen firmalara denetimlerin sıklaştırılması önerilebilir.

4) Çok radikal bir önlem olmakla birlikte, projeden satış yerine yabancılara sadece bitmiş ve iskanı alınmış veya %90 seviyesinde tamamlanmış yapılardan satış yapılması önerilebilir. Projeden satışlarda inşaat seviyesinin %90 oranını tespitini Lisanslı Bir Gayrimenkul Değerleme Firması tarafından yapılması şartı getirilebilir. Bu öneride müteahhit, proje sırasında ön finansman olanağından mahrum kalsa da en azından tamamlanmış ve yasal sıkıntısı olmayan stoklarını eritebilme imkanına sahip olacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.



Doç. Dr. Feyzullah YETGİN
GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı