



Şirket Devri Yolu ile OSB Parseli Devrinin Engellenmesi

Organize sanayi bölgeleriyle ilgili en çok merak edilen konulardan biri arsa devirleridir. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesinin üçüncü fıkrasına göre, bu bölgelerde katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalarda, tahsis amacına aykırı bir şekilde kullanılması veya arsa bedelinin tamamen ödenmeden ve tesis üretime geçmeden devredilmesi yasal olarak mümkün değildir.

Bu düzenleme, tahsis edilen arsalarda amacına aykırı kullanılmasını ve tahsis sahibinin bu arsalarda başkalarına devretmesini engellemektedir. Devir edilebilmenin imkanı ancak iki koşulun yerine getirilmesine bağlıdır. Birinci koşul, arsa tahsis bedelinin tamamen ödenmiş olması; ikinci koşul tesisin tamamlanmamış ve üretime geçilmiş olması gerekmektedir. Bu bağlamda, arsa borcunu tam olarak ödeyen ve tesisini tamamlayarak üretime geçen katılımcıların, arsalarını başka kişilere devretmeleri açısından yasal bir engel bulunmamaktadır.

Çeşitli yollarla arkasından dolaşan yasal düzenlemede spekülasyon amaçlı yapılacak arsa devirlerinin önüne geçmek için 05.09.2024 Tarihli 32653 Sayılı Resmi Gazete yayınlanarak yürürlüğe giren Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik yayınlanmıştır. Bu yönetmeliğin 61 inci maddesine eklenen beşinci fıkra ile; "Arsa ön tahsis ve tahsis sözleşmelerinde, parsel tahsisi yapılan şirketin paylarının spekülasyon amaçlı işlemlerin önlenmesi için Bakanlık onayı alınmadan toplam %49'unu aşan ortaklık payı değişikliği yapması halinde tahsisin iptal edileceği hususuna yer verilir. OSB, parsel ile ilgili yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı aşamasında şirketin ortaklık paylarını inceler. Bu incelemede, onay alınmadan şirket ortaklık paylarında, şirket paylarının %49'unu aşan değişiklik yapıldığı tespit edilirse spekülasyon işlemi olarak değerlendirilir ve parsel tahsisi iptal edilir. Tahsisi iptal edilen şirkete tahsis için ödediği bedel mahsup edilerek güncel bedelden yeniden parsel tahsisi yapılabilir. Bu durumda arsa tahsis sözleşmesine ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı işlem yapan şirket, herhangi bir ad altında tazminat veya yeniden değerlendirme talebinde bulunamaz." Yasaklılık yeni bir boyut kazanmıştır. Parsel tahsisi yapılan şirketin Bakanlık onayı alınmadan toplam %49'unu aşan ortaklık payı değişikliği yapması halinde bunun spekülasyon işlemi olarak değerlendirileceği ve parsel tahsisinin iptal edileceği düzen-

lenmiştir. Bu çerçevede; tahsis yapılan şirketlerin %49'u aşan pay devirlerinde Bakanlıktan onay alınması mutlak zorunluluk haline gelmiştir.

Bu düzenleme ile, şirket ortaklık paylarının el değiştirmesi yoluyla tahsis hakkının devredilmesinin engellenmesi amaçlanmıştır. Önerilen düzenleme gereği, OSB yetkili organlarına tüm ruhsat süreçlerinde şirket paylarının %49'unun üzerinde bir değişiklik olup olmadığını kontrol etme görevi verilmiştir olmaktadır.

Kanaatimizce söz konusu yasal düzenlemenin amacı spekülasyon amaçlı arsa devrini engellemektir. Ancak bu düzenlemenin yönetmelik eli ile yapılması, şirket tüzel kişiliklerinin Türk Ticaret Kanunu hükümleri ile korunan yapısına aykırılık taşımaktadır. Yönetmeliğin yürürlüğe girmesi ile bu düzenlemenin iptali için hem OSB Kanununa hem de Türk Ticaret Kanununa aykırılık nedeniyle iptal davasına konu edilebileceği düşünülmektedir.

Organize Sanayi Bölgelerinin ellerindeki mevcut arsalarda spekülasyon amaçlı değil, tamamen sanayiciye arsa temin ve tahsis etme ve alt yapılarını güçlendirme yönünde kullanılması asıl olup, konuya ilişkin ele alınan yasal düzenlemelerin sanayiciyi koruma ve kollamaya yönelik bir iş ve işlem olduğunu unutmamak gerekir.

Ufuk YÖRÜK
Hukuk Danışmanı