

T.C.  
ATILIM ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI  
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**ANONİM ŞİRKETLERDE TAŞINMAZ REJİMİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Mustafa KARAATMACA**

**Ankara-2024**



T.C.  
ATILIM ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI  
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

**ANONİM ŞİRKETLERDE TAŞINMAZ REJİMİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Mustafa KARAATMACA**

**Tez Danışmanı**

**Dr. Damla Gülseren SONGUR HACIGÜZELLER**

**Ankara-2024**

## KABUL VE ONAY

Mustafa KARAATMACA tarafından hazırlanan “Anonim Şirketlerde Taşınmaz Rejimi” başlıklı bu çalışma, 17/01/2024 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Özel Hukuk Programında Programında Yüksek Lisans Tezi olarak oy birliği ile kabul edilmiştir.

Dr. Öğr. Üyesi Serdar HIZIR (Üye)

Dr. Öğr. Üyesi Damla Gülseren SONGUR HACIGÜZELLER (Danışman)

Doç. Dr. Murat GÜREL (Üye)

Prof. Dr. Şule TUZLUKAYA

Enstitü Müdürü

## ETİK BEYAN

Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasını;

- Akademik ve etik kurallar çerçevesinde hazırladığımı,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu bildirir,

Aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

17/01/2024

---

Mustafa KARAATMACA

## ÖZ

KARAATMACA, Mustafa. Anonim Şirketlerde Taşınmaz Rejimi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2024.

Taşınmaz kavramı, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda on iki maddede dağınık olarak düzenlemeye konu olmuş olup anonim şirketlerin taşınmaz işlemlerinin bir sistem dâhilinde incelenmesi ve anonim şirketlerde taşınmaz rejiminin belirlenmesi bu Yüksek Lisans Tezi'nin hazırlanmasında temel düşünce olmuştur.

Kanun koyucu, anonim şirketlerde, sermayenin korunmasına büyük önem vermektedir. Bu kapsamda, sermayenin korunması ilkesi, kanuna karşı hile ve ilişkili taraf işlemlerinin hüküm ve sonuçları özel olarak düzenlenmiştir. Nitekim anonim şirketler, kendi bağımsız malvarlıkları dolayısıyla sahip oldukları veya olacakları taşınmazlara yönelik işlemlerin tarafı olmaktadır. Ancak, anonim şirketler bakımından, yabancı malvarlığının yönetilmesi ilkesi ile mülkiyet-kontrol ayrılığından kaynaklanan temsil sorunu nedeniyle bu işlemlerin gerçekleştirilmesinde farklı menfaat gruplarının menfaatinin korunması gerekmektedir. Bu bakımdan anonim şirketlerin malvarlığı içerisinde önemli bir yeri olan taşınmazlar, çalışmamız kapsamında kuruluş, faaliyet ve tasfiyesi aşamaları esas alınarak belirtilen ilke ve kurallar çerçevesinde, doktrin ve uygulama açısından değerlendirilmektedir.

Bu bağlamda konunun üç ana bölümde ele alındığı çalışmamızın planı şu şekildedir:

Birinci Bölümde, anonim şirketlerde taşınmazların önemi bağlamında, anonim şirketlere hakim olan ilkeler bağlamında taşınmazlar, malvarlığı üzerinde anonim şirket ilgililerinin menfaati, taşınmaz kavramı ve anonim şirket için anlamı ile taşınmazların anonim şirket malvarlığına dâhil olması, İkinci Bölümde, kuruluş, faaliyet ve tasfiye aşamasında taşınmaz işlemleri, Üçüncü Bölümde, Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinimi, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmaz işlemleri ve bankaların alacaklarından dolayı taşınmaz edinimi doktrin ve yargı kararları esas alınarak tartışılmıştır. Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinimi daha çok uluslararası özel hukuk bağlamında makalelere konu olmakta ancak, tarafımızdan 2644 sayılı Tapu

Kanunu m. 36 hükümleri anonim şirketler bakımından ticaret hukuku öğretisi özelinde irdelenmektedir.

Yukarıda ifade ettiğimiz amaçlar dâhil, sistematik bir yaklaşım ile anonim şirketlerde taşınmaz rejiminin belirlenmesi bu tezin nihai amacıdır.

**Anahtar Sözcükler:** Taşınmaz, aynı sermaye, kanuna karşı hile, önemli miktarda malvarlığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı.

## **ABSTRACT**

KARAATMACA, Mustafa. Immovable Property Regime in Joint Stock Companies, Master's Thesis, Ankara, 2024.

The concept of immovable property has been regulated in twelve articles in the Turkish Commercial Code No. 6102. Therefore, examining the immovable property transactions of joint stock companies within a system and determining the immovable property regime in joint stock companies have been the fundamental idea in the preparation of this Master's Thesis.

The legislator gives great importance to the protection of capital in joint stock companies. In this context, the principle of capital protection, fraud against the law, etc. are specifically codified. As a matter of fact, joint stock companies are parties to transactions regarding immovable properties included in their independent assets. Therefore, the interests of different interest groups must be protected in joint stock companies. From this point of view, within the scope of our study, immovable properties, which have an important place in the assets of joint stock companies, are evaluated in terms of doctrine and practice, within the framework of the principles and rules specified, based on the stages of establishment, activity, and liquidation.

In the First Chapter, the principles governing joint stock companies in the context of immovable properties, in the Second Chapter, immovable property transactions during the establishment, operation and liquidation phases, in the Third Chapter, immovable property acquisition of foreign capital joint stock companies established in Turkey, immovable property transactions of real estate investment company and immovable property acquisition due to receivables of banks are discussed on the basis of doctrine and judicial decisions. The acquisition of immovable property by foreign capital joint stock companies established in Turkey is mostly the subject of academic articles in the context of international private law. In the Master's Thesis, the provisions of Article 36 of the Land Registry Law No. 2644 are examined specifically in respect to commercial law doctrine.

The final aim of this Master's Thesis is to determine the immovable property regime in joint stock companies with a systematic approach, including the objectives stated above.



## TEŞEKKÜR

Tez çalıőmamın planlanmasında, yürütülmesinde ve tamamlanmasında her zaman destek olan, bilgi paylaşımıyla katkı sağlayan Tez Danıőmanım Sayın Dr. Öğr. Üyesi Damla Gülseren SONGUR HACIGÜZELLER'e,

Bilimin aydınlık yolunda yürümeme vesile olan tüm öğretmenlerime,

Evrende var olmakta ve bu eşsiz düzene eşlik etmekte mutluluk kaynaklarım, sevgili eşim Doç. Dr. Betül KARAATMACA'ya, kızım Günseli ve oğlum Kerem'e,

Sonsuz teşekkürlerimle.

## İÇİNDEKİLER

<b>KABUL VE ONAY</b> .....	<b>i</b>
<b>ETİK BEYAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>ÖZ</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>iii</b>
<b>TEŞEKKÜR</b> .....	<b>v</b>
<b>İÇİNDEKİLER</b> .....	<b>vi</b>
<b>SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ</b> .....	<b>xi</b>
<b>GİRİŞ</b> .....	<b>2</b>
<b>BÖLÜM 1: ANONİM ŞİRKETLERDE TAŞINMAZLARIN ÖNEMİ VE YERİ</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1.Taşınmaz Kavramı ve Anonim Şirket İçin Anlamı</b> .....	<b>6</b>
1.1.1 Aynı sermaye ve taşınmazların önemi.....	<b>6</b>
1.1.2 Eşya hukuku bakımından taşınmaz kavramı .....	<b>7</b>
1.1.3 Taşınmaz mülkiyetinin konusu.....	<b>7</b>
1.1.3.1 Arazi.....	<b>7</b>
1.1.3.2 Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar .....	<b>8</b>
1.1.3.3 Kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler .....	<b>9</b>
1.1.4 TTK’da taşınmaz kavramının kullanımı.....	<b>9</b>
1.1.4.1 Genel olarak .....	<b>9</b>
1.1.4.2 Ticari işletme kitabında.....	<b>10</b>
1.1.4.3 Ticaret şirketleri kitabında .....	<b>10</b>
1.1.4.4 Deniz ticareti kitabında .....	<b>10</b>
<b>1.2 Anonim Şirketlere Hâkim Olan İlkeler Bağlamında Taşınmazlar</b> .....	<b>11</b>
1.2.1 Alacaklıların korunması ilkesi .....	<b>11</b>
1.2.2 Emredici hükümler ilkesi.....	<b>12</b>
1.2.3 Sermayenin korunması ilkesi.....	<b>13</b>

1.2.4 Sınırlı sorumluluk ilkesi.....	15
<b>1.3 Malvarlığı Üzerinde Anonim Şirket İlgililerinin Menfaati .....</b>	<b>16</b>
1.3.1 Genel olarak.....	16
1.3.2 Anonim şirket pay sahipleri bakımından.....	19
1.3.3 Anonim şirket alacaklıları bakımından.....	20
1.3.4 Anonim şirket yöneticileri bakımından .....	20
1.3.5 Anonim şirket bakımından.....	22
<b>1.4 Taşınmazların Anonim Şirket Malvarlığına Dâhil Olması .....</b>	<b>23</b>
1.4.1 Genel olarak.....	23
1.4.2 Taşınmazların aynı sermaye olarak konulması.....	23
1.4.3 Ticari işletmenin aynı sermaye konulması .....	26
1.4.4 Sermaye artırımı .....	27
1.4.4.1 Esas sermaye sisteminde sermaye artırımı.....	27
1.4.4.2 Kayıtlı sermaye sisteminde sermaye artırımı.....	29
1.4.5 Devralma yoluyla taşınmaz edinimi .....	30
1.4.6 Yapısal değişiklikte taşınmaz edinimi .....	31
<b>BÖLÜM 2: KURULUŞ, FAALİYET ve TASFİYE AŞAMASINDA TAŞINMAZ İŞLEMLERİ .....</b>	<b>34</b>
<b>2.1 Kuruluş Aşamasında .....</b>	<b>34</b>
2.1.1 Ön anonim şirketin taşınmaz işlemleri .....	34
2.1.2. Taşınmazların kuruluşta aynı sermaye olarak konması.....	35
2.1.2.1 Aynı sermaye ve taşınmaz ilişkisi.....	36
2.1.2.2 Aynı sermaye olarak konabilecek taşınmazların özellikleri .....	37
2.1.2.3 Taşınmazlara değer biçilmesi ve değerlendirme raporu.....	40
2.1.2.4 Değerleme raporuna itiraz.....	42
2.1.2.5 Taşınmazların aynı sermaye olarak taahhüt edilmesi .....	43
2.1.2.6 Aynı sermaye olarak taşınmaz taahhüdünün tapu siciline şerhi .....	45

2.1.2.7 Aynı sermaye taahhüdünün muaccel olması.....	47
2.1.2.8 Taşınmazların tescilini isteme yetkisi .....	47
2.1.2.9 Aynı sermaye olarak taşınmazların tescili .....	48
2.1.2.10 Sermaye borcunun takas yoluyla ödenmesi .....	50
2.1.2.11 Taşınmaz mülkiyetinin kazanılma şekli.....	51
2.1.2.12 Taşınmazlara değer biçen bilirkişilerin sorumluluğu.....	52
2.1.3 Kuruluşta taşınmazların devralınması .....	53
2.1.3.1 Devralma yoluyla taşınmaz edinme .....	53
2.1.3.2 Ticari işletmenin devralınması yoluyla taşınmaz edinimi .....	53
2.1.4 Kuruluşta sonra taşınmazların devralınması (kanuna karşı hile).....	55
<b>2.2.Faaliyet Aşaması.....</b>	<b>59</b>
2.2.1 Genel olarak.....	59
2.2.2 Anonim şirketlerde taşınmaz alımı .....	59
2.2.3 Anonim şirketlerde taşınmaz satışı.....	60
2.2.3.1 Taşınmaz satışında anonim şirketin hak ehliyeti .....	60
2.2.3.2 Taşınmaz satışında anonim şirketin temsili .....	62
2.2.3.3 Ticari temsilci ve ticari vekil.....	64
2.2.3.4 Temsil yetkisinin sınırlandırılması.....	65
2.2.3.5 Esas sözleşme ve genel kurul kararlarına aykırı taşınmaz satışı.....	67
2.2.4 “Önemli miktarda” taşınmazın toptan satışı .....	68
2.2.4.1 “Önemli miktar” ölçütü.....	69
2.2.4.2 “Önemli miktarda” taşınmazın toptan satışında ağırlaştırılmış yetersayı .....	72
2.2.4.3 “Önemli miktarda” taşınmazın toptan satışına ilişkin genel kurul kararının hüküm ve sonuçları.....	74
2.2.4.4 “Önemli miktarda” taşınmazın el değiştirmesi sonucunu doğuran diğer işlemler.....	77
2.2.5 Diğer taşınmaz işlemleri .....	77

2.2.6 Taşınmaz işlemlerinde karşı tarafı bakımından önem arz eden hâller.....	78
2.2.6.1 Anonim şirketle işlem yapma yasağı .....	78
2.2.6.2 Anonim şirkete borçlanma yasağı.....	83
2.2.6.2.1 Pay sahiplerinin anonim şirkete borçlanma ve sermayenin iade edilmesi yasağı .....	83
2.2.6.2.2 Yönetim kurulu üyelerinin anonim şirkete borçlanma yasağı.....	85
2.2.7 Halka açık anonim şirketlerde şirketle işlem yapma yasağı ve şirkete borçlanma yasağı .....	86
<b>2.3.Tasfiyede Taşınmaz İşlemleri.....</b>	<b>88</b>
2.3.1 Genel olarak .....	88
2.3.2 Temsil yetkisinin kapsamı ve sınırları .....	89
2.3.3 “Önemli miktarda” taşınmazların satışı.....	91
2.3.4 Tasfiyede taşınmazların anonim şirket ortakları adına tescili .....	92
<b>BÖLÜM 3: ÖZEL HÂLLER .....</b>	<b>94</b>
<b>3.1. Türkiye’de Kurulu Yabancı Sermayeli Anonim Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi.....</b>	<b>94</b>
3.1.1 Genel olarak .....	94
3.1.2 Tapu Kanunu m.36 hükümlerinin uygulanması .....	95
3.1.2.1 Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerde yabancı hisse oranının en az yüzde elli olması.....	96
3.1.2.2 Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisinin yabancılarda olması.....	98
3.1.2.3 Taşınmaz mülkiyeti ediniminin anonim şirketin faaliyet konularına uygun olması .....	98
3.1.2.4 Taşınmaz mülkiyeti edinimi için başvuru usulü .....	100
3.1.2.5 Taşınmazın bulunduğu bölgenin belirlenmesi .....	100

3.1.2.5.1 Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde, AYBGBK m. 28’de belirlenen bölgede veya özel güvenlik bölgesinde taşınmaz mülkiyeti edinimi.....	101
3.1.2.5.2 Askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, AYBGBK M. 28’de belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında taşınmaz mülkiyeti edinimi.....	102
3.1.2.6 Taşınmaz mülkiyeti edinimine yönelik tapu sicili işlemleri .....	102
3.1.2.7 Edinilen taşınmazların kullanımı .....	103
3.1.2.8 Edinilen taşınmazların tasfiyesi .....	103
3.1.2.9 Tapu Kanunu m. 36’nın uygulanmayacağı durumlar .....	105
<b>3.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Taşınmaz İşlemleri .....</b>	<b>106</b>
3.2.1 Genel olarak.....	106
3.2.2 Taşınmazların aynı sermaye konulması.....	107
3.2.3 “Önemli miktarda” taşınmazların satışı.....	108
3.2.4 Taşınmaz işlemlerine ilişkin esaslar ve sınırlamalar .....	108
3.2.5 Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler.....	109
<b>3.3 Bankaların Alacaklarından Dolayı Taşınmaz Edinimi .....</b>	<b>110</b>
<b>SONUÇ.....</b>	<b>112</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>119</b>
<b>TURNİTİN RAPORU .....</b>	<b>126</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>127</b>

## SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

<b>AATUHK</b>	: 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun
<b>AYBGBK</b>	: 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
<b>Bankacılık K</b>	: 5411 sayılı Bankacılık Kanunu
<b>BATİDER</b>	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
<b>BDDK</b>	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
<b>Bkz</b>	: Bakınız
<b>C</b>	: Cilt
<b>E</b>	: Esas Numarası
<b>Ed</b>	: Editör
<b>Etk</b>	: 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu
<b>GYO</b>	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
<b>GYO Tebliği</b>	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)
<b>İİK</b>	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
<b>NK</b>	: 1512 sayılı Noterlik Kanunu
<b>Nr</b>	: Numara
<b>K</b>	: Karar Numarası
<b>KK</b>	: 3402 sayılı Kadastro Kanunu
<b>KMK</b>	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>M</b>	: Madde
<b>MERSİS</b>	: Merkezi Sicil Kayıt Sistemi
<b>MS</b>	: Mükerrer Sayı
<b>RG</b>	: Resmî Gazete
<b>S</b>	: Sayfa
<b>S</b>	: Sayı
<b>SAİT</b>	: Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğ
<b>SerPK</b>	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
<b>SPK</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu
<b>Tapu K</b>	: 2644 sayılı Tapu Kanunu

<b>Tapu KY</b>	: 644 Sayılı Tapu Kanunu'nun 36'ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik
<b>TBK</b>	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>TDHP</b>	: Tek Düzen Hesap Planı
<b>TMK</b>	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
<b>TKGM</b>	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
<b>TST</b>	: Tapu Sicili Tüzüğü
<b>TSY</b>	: Ticaret Sicili Yönetmeliği
<b>TTK</b>	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
<b>TTSG</b>	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
<b>TVK</b>	: 5901 sayılı Türk Vatandaşlık Kanunu

## GİRİŞ

Anonim şirketlerde, kural olarak pay sahiplerinin hukuki sorumluluğu<sup>1</sup>, sermaye olarak koymayı taahhüt ettikleri, sermaye borcu ile sınırlıdır. Pay sahiplerinin, şahıs şirketlerinden farklı olarak kişisel sorumluluğu bulunmamaktadır. İşte bu durum, alacaklıların korunması ilkesi nedeniyle, anonim şirketlerde sermayenin, bilhassa aynı sermaye özelinde taşınmazların, anonim şirketlere sermaye olarak konulmasını özellikli hâle getirmektedir. Taşınmazların aynı sermaye olarak konulma zamanı, taşınmazların üzerinde bulunan veya bulunabilecek şerhler veya sınırlı aynı haklar, ilişkili taraf işlemleri ile aynı sermaye konulacak taşınmazların değerinin manipülatif yöntemlerle emsaline nazaran yüksek gösterilmesi bu özellikli durumlara sınırlayıcı olmamak üzere örnek gösterilebilir. Nitekim bu bağlamda, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu<sup>2</sup> (TTK)'nda düzenlenmiş birçok hükme yer verilmektedir. Örnekleme gerekirse, bir taşınmazın anonim şirkete sermaye olarak konulabilmesi için TTK m. 342/1 gereği, üzerinde sınırlı aynı hak, haciz ve tedbir bulunmamalıdır. Anonim şirketin tescilinden itibaren iki yıl içinde sermayenin onda birini aşan bir bedelle karşılığında taşınmazın devralınması veya kiralanması durumunda, bu sözleşmeler için genel kurul onayı gerekmektedir (TTK m. 356/1). Yönetim kurulu üyeleri, genel kuruldan izin almadan şirketle kendisi veya başkası adına taşınmaz işlemleri yapamaz (TTK m. 395/1). Anonim şirketlerde hâkim pay sahipleri, diğer pay sahiplerinin ve ilgili menfaat gruplarının aleyhine muvazaalı taşınmaz işlemleri yaparak örtülü kazanç aktarımı gerçekleştiremez.

Her akademik çalışmanın bir amacı vardır. Bu yüksek lisan tezi çalışmasının yapılmasındaki temel amaçları şu şekilde sıralayabiliriz:

İlk olarak, kanun koyucu, anonim şirketlerde, sermayenin korunmasına büyük önem vermektedir. Bu kapsamda, kanun koyucu, sermayenin korunması ilkesi, kanuna karşı hile ve ilişkili taraf işlemlerinin hüküm ve sonuçlarını özel olarak düzenlemektedir. Anonim şirketlerin kuruluş, faaliyet ve tasfiyesi aşamalarında malvarlığı içerisinde önemli bir yeri olan taşınmazların belirtilen ilke ve kurallar çerçevesinde, teori ve uygulama açısından değerlendirilmesi bu çalışmanın amaçları arasında yer almaktadır.

---

<sup>1</sup> Aynı zamanda pay sahibi olan anonim şirket yönetim kurulu üyelerinin kamu borçlarından sorumluluğuna ilişkin hükümler saklıdır.

<sup>2</sup> RG., 14.02.2011, S. 27846

İkinci olarak, taşınmaz kavramı, TTK'da on iki maddede dağınık olarak düzenlemeye konu olmuş olup anonim şirketlerin taşınmaz işlemlerinin bir sistem dâhilinde incelenmesi faydalı olur.

Üçüncü olarak, anonim şirketler, kendi bağımsız malvarlığına dâhil taşınmazlara yönelik işlemlerin tarafı olmaktadır. Ancak, anonim şirketler bakımından, yabancı malvarlığının yönetilmesi ilkesi ile mülkiyet kontrol ayrılığından kaynaklanan temsil sorunu nedeniyle bu işlemlerin gerçekleştirilmesinde iradenin nasıl oluşturulacağı ve sermayenin korunması ilkesi çerçevesinde farklı menfaat gruplarının nasıl korunacağı önemli bir husustur.

Dördüncü olarak, Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinimi daha çok uluslararası özel hukuk bağlamında akademik çalışmalara konu olmakta ancak, 2644 sayılı Tapu Kanunu<sup>3</sup> (Tapu K) m. 36'nın anonim şirketler bakımından Ticaret hukuku öğretisi özelinde değerlendirilmesi planlanmaktadır.

Son olarak, yukarıda ifade ettiğimiz amaçlar dâhil, sistematik bir yaklaşım ile anonim şirketlerin taşınmaz rejiminin belirlenmesi bu tezin nihai amacıdır.

Bu amaçlardan hareketle sistematize edilerek üç bölümden oluşan bu çalışmanın;

Birinci bölümde, ilk olarak, taşınmaz işlemleri, anonim şirketlere hâkim olan ilkelerden; alacaklıların korunması, emredici hükümler, sermayenin korunması ve sınırlı sorumluluk bağlamında irdelenerek taşınmazların anonim şirketler bakımından önemi belirlenecektir. Daha sonra, anonim şirketin malvarlığı üzerinde anonim şirket ilgililerinin menfaati, pay sahipleri, alacaklılar, yöneticiler ve anonim şirket esas alınarak bir değerlendirme yapılacaktır. Devamında, tezin bütününe temel oluşturması için Eşya hukukunda yer alan taşınmaz kavramı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu<sup>4</sup> m. 998 gereği tapu siciline kaydedilebilen, başka bir ifadeyle taşınmaz mülkiyetinin konusu olan arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler genel olarak açıklanacaktır. Ayrıca, taşınmaz kavramının TTK'da kullanılışı üzerine tespitler yapılacaktır. Son olarak, taşınmazların anonim şirketin malvarlığına dâhil olmasına ilişkin taşınmazların veya taşınmazı olan

---

<sup>3</sup> RG., 22.12.1934, S. 2892

<sup>4</sup> RG., 08.12.2001, S. 24607

ticari işletmenin aynı sermaye olarak konulması, esas sermaye ve kayıtlı sermaye sistemlerinde sermaye artırımında taşınmazların aynı sermaye konulması, devralma yoluyla ve yapısal değişiklikte taşınmaz edinimi hususları incelenecektir.

İkinci Bölümde, anonim şirketin kuruluş, faaliyet ve tasfiye aşamasında taşınmaz işlemleri irdelenmektedir:

Kuruluş aşamasına özgü olan ön anonim şirketten başlanarak, taşınmazların kuruluşta anonim şirketlere aynı sermaye konulmasına ilişkin, aynı sermaye olarak konulabilecek taşınmazların özellikleri, taşınmazlara değer biçilmesi, değerlendirme raporu, bu rapora itiraz süreci ve bilirkişilerin sorumluluğu, taşınmazların aynı sermaye olarak taahhüt edilmesi, söz konusu taahhüdün tapu siciline şerhi, aynı sermaye taahhüdünün muaccel olması, taşınmazların tapu siciline anonim şirket adına tescili, sermaye koyma borcunun takas yoluyla ödenmesi ve taşınmaz mülkiyetinin kazanılma şekli inceleme konularımızı oluşturmaktadır. Bunlara ek olarak, kuruluş sürecinde taşınmazların devralınması ile anonim şirketin tescilinden itibaren iki yıl içinde sermayenin onda birini aşan bir bedel karşılığında taşınmazların devralınması veya kiralanması durumunda meydana gelen kanuna karşı hileye (TTK m. 356) yer verilecektir.

Faaliyet aşamasında, ilk olarak, taşınmaz satışı esas alınarak anonim şirketlerin hak ehliyeti, temsili, ticari temsilci ve ticari vekil, temsil yetkisinin sınırlandırılması, esas sözleşme ve genel kurul kararlarına aykırı taşınmaz satışı konuları üzerinde açıklamalar yapılacaktır. İkinci olarak, TTK m. 408/2.f. kapsamında “önemli miktarda” taşınmazların toptan satışı ile ilgili olarak “önemli miktar” ölçütü, ağırlaştırılmış yetersayılar, bu konudaki genel kurul kararlarının hüküm ve sonuçları belirlenecektir. Üçüncü olarak, taşınmaz işlemlerinin karşı tarafı bakımından önemli kabul edilen durumlardan, anonim şirketle işlem yapma yasağı ve anonim şirkete borçlanma yasağı yönetim kurulu üyeleri ve pay sahipleri özelinde halka kapalı ve halka açık anonim şirketler esas alınarak irdelenecektir.

Tasfiye aşamasında ise anonim şirketin temsil yetkisinin kapsam ve sınırları, tasfiyede “önemli miktarda” taşınmazların satışı ve tasfiyede taşınmazların anonim şirket ortakları adına tescili analiz edilecektir.

Üçüncü Bölümde, Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinimi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) taşınmaz

işlemleri ile bankaların alacaklarından dolayı taşınmaz edinimi bakımından önem arz eden hususlar değerlendirilecektir.

Anonim şirketlerde taşınmaz rejiminin çok kapsamlı olması nedeniyle konuyu sınırlandırma zorunluluğu doğmuştur. Bu nedenle, sadece taşınmazların anonim şirketlerin malvarlığına dâhil olması veya taşınmazların anonim şirket malvarlığında çıkması hususları incelenmiştir. Dolayısıyla, anonim şirketler tarafından gerçekleştirilen sınırlı ayni haklara yönelik işlemler (irtifak hakları, taşınmaz yükü ve rehin hakları), mülkiyeti devir borcu doğuran hukuksal işlemler (taşınmaz alım satımı dışında) ve taşınmaz kiralamaları gibi işlemler gerekli yerlerde sadece sayma yöntemiyle ifade edilmiştir.

Türkiye’de anonim şirket yapılanmalarında, fiili durum olarak, anonim şirketlerin daha çok halka kapalı anonim şirket yapısında olduğu dikkate alınarak<sup>5</sup>, aksi belirtilmedikçe, tezde ifade edilen anonim şirket, halka kapalı, işletme konusu taşınmaz olmayan anonim şirketi ifade eder.

---

<sup>5</sup> İsmail Kırca, Feyzan Hayal Şehirli Çelik ve Çağlar Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırmaları Enstitüsü, 2013), 223.

## **BÖLÜM 1: ANONİM ŞİRKETLERDE TAŞINMAZLARIN ÖNEMİ VE YERİ**

### **1.1. Taşınmaz Kavramı ve Anonim Şirket İçin Anlamı**

#### **1.1.1 Ayni sermaye ve taşınmazların önemi**

TTK, ticaret şirketlerine ilişkin genel hükümler, m. 127/1’de kanunda aksine hüküm olmadıkça ticaret şirketlerine ayni sermaye olarak getirilecek malvarlığı unsurları belirtilmiştir. Buna göre, alacaklar, kıymetli evrak ve sermaye şirketlerine ait paylar, fikri mülkiyet hakları, taşınırlar ve taşınmazlar ile bunların faydalanma ve kullanma hakları, kişisel emek, ticari işletmeler, alan, ad ve işaret gibi haklı olarak kullanılan devredilebilir elektronik ortamlar, maden ruhsatnameleri gibi ekonomik değeri olan haklar, devrolunabilen ve nakden değerlendirilebilen her türlü değer ayni sermaye olarak ticaret şirketlerine sermaye olarak konulabilir (TTK m. 127/1). Ancak, anonim şirketler özelinde, ayni sermaye konulabilecek malvarlığı unsurlarına TTK m. 342/1 ile sınırlama getirilmiştir. Öncelikle, hizmet edimleri, kişisel emek, ticari itibar ve vadesi gelmemiş alacaklar anonim şirketler için ayni sermaye olamaz. Ayrıca, üzerlerinde sınırlı ayni bir hak, haciz ve tedbir bulunan malvarlığı unsurları da ayni sermaye olarak konulamaz.

Gerçek ve tüzel kişilerin taşınmazları anonim şirketlere ayni sermaye olarak getirmek istemeleri olağandır. 492 sayılı Harçlar Kanunu<sup>6</sup> m. 123/3 gereği anonim şirketlerin kuruluş işlemleri yargı harçları dışında bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır. Anonim şirketlere ayni sermaye olarak konulan taşınmazların tapu sicilinde anonim şirket adına tescili yapılırken sadece tapu ve kadastro döner sermaye ücreti tahsil edilir<sup>7</sup>.

Taşınmazların paraya çevrilip parasal değerinin anonim şirkete sermaye olarak konulması ile taşınmazın anonim şirkete ayni sermaye olarak konulması arasında bir karşılaştırma yaptığımızda ise şu tespitleri yapabiliriz: Taşınmazın paraya çevrilebilmesi hem uygun piyasa koşulları gerektirir hem de taşınmaz satış harçları, tapu ve kadastro döner sermaye bedeli, emlak komisyoncusu ücreti gibi giderlere neden olur. Taşınmazın direkt anonim şirkete ayni sermaye olarak konulmasında ise tapu ve kadastro döner sermaye bedeli ile taşınmazlara TTK m. 343/1 gereğince bilirkişilerce değer biçilmesi ücreti ödenir. Dolayısıyla, taşınmazların parasal

<sup>6</sup> R.G., 17.07.1964, S. 1756

<sup>7</sup> TKGM’nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

değerinin sermaye olarak konulması veya doğrudan taşınmazların aynı sermaye olarak konulması hususundaki tercih somut taşınmaz işlemi esas alınarak yapılması gerekir.

### 1.1.2 Eşya hukuku bakımından taşınmaz kavramı

Taşınmaz mülkiyetinin konusu, TMK m. 704'te düzenlenmektedir. Arazi, taşınmazların üzerindeki sürekli ve bağımsız haklar ile kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur. TMK m. 998 ve Tapu Sicili Tüzüğü<sup>8</sup> (TST) m. 8 hükümleri gereği, arazi, taşınmaz üzerindeki sürekli ve bağımsız haklar ile kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler, tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilir. TMK m. 704 taşınmaz kavramı, TMK m. 998'e paralel olup taşınmaz kavramını belirlemektedir<sup>9</sup>. Buna göre taşınmazlar; arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerdir.

### 1.1.3 Taşınmaz mülkiyetinin konusu

#### 1.1.3.1 Arazi

Arazinin tanımı TMK'da bulunmamaktadır. Bununla birlikte, TST m. 9/1'de, "*Arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır.*" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu bağlamda, 3402 sayılı Kadastro Kanunu<sup>10</sup> (KK) m. 7/1'de ise, sınırlandırmanın, kadastral harita veya büyütülmüş fotoğraf veya röperli kroki üzerinde gösterileceği belirtilmektedir. Arazi, sınırlandırma ile hukuki hâkimiyet alanına girer<sup>11</sup>. Sınırlandırma sonucu, kadastro parselleri oluşur ve arazi, tapu siciline tescil edilir (KK m. 12/2).

Türkiye kadastro sununun 14.05.2020 tarihi itibarıyla yüzde 99,48'i tamamlanmış olsa da halen kadastro yapılmamış yerler bulunmaktadır<sup>12</sup>. Kadastro yapılmamış yerlerde arazinin sınırlandırılması hususu ile iki şekilde karşılaşılabilir. Birincisi, kadastro yapılmayan yerlerde, araziler, mahkeme kararıyla zabıt defterine

---

<sup>8</sup> RG., 17.08.2013, S. 28738

<sup>9</sup> M.Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2018), 159.

<sup>10</sup> RG., 09.07.1987, S. 19512

<sup>11</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 159; A. Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 144.

<sup>12</sup> <https://www.tkgm.gov.tr/turkiye%27nin-kadastro-yuzde-9948-tamamlandi> (Erişim Tarihi: 28.02.2023)

kaydedilebilir. Taşınmazın tescil kararına ekli haritada sınırlar gösterilir<sup>13</sup>. İkincisi, kadastrusu yapılmamış yerlerde, zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri tutulması nedeniyle, taşınmazların sınırı hudut komşuları yazılarak gösterilir<sup>14</sup>. Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmelik<sup>15</sup> m. 19 gereğince, kadastrusu yapılmamış yerlerde mahkeme kararıyla hükme bağlanmış taşınmazlar hakkında, yeniden sınırlandırma ve tespit yapılamaz. Ancak, zabıt defterinde mahkeme kararı ile kayıtlı olmayan taşınmazların haritaları olmaması nedeniyle kesin bir yüzölçümü bulunmamaktadır. Bu taşınmazların, belirtilen Yönetmelik hükümlerine göre sınırlandırılması ve tespiti sırasında yüzölçümü farklılıkları olabilir. Dolayısıyla, böyle bir taşınmaz anonim şirkete aynı sermaye konulmak istendiğinde veya anonim şirketin tescilinden itibaren iki yıl içinde devralındığında veya kiralandığında, sermayenin korunması ilkesi gereği taşınmaza değer biçecek bilirkişilerce (TTK m. 343/1) bu hususun dikkate alınması gerekir.

#### **1.1.3.2 Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar**

Taşınmaz üzerinde bulunan haklar süreklilik ve bağımsızlık şartlarını birlikte sağladığı takdirde TMK m. 998 ve TST m. 8/1 hükümleri gereği tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilir. Bunun için öncelikle taşınmazın üzerinde devredilebilen ve miras yoluyla geçebilen, tasarrufu kısıtlanmamış ve izin gerektirmeyen bir bağımsız irtifak hakkı olmalıdır (TST m. 10/1).

Bir hak serbestçe tasarruf edilebiliyorsa, devri mümkünse belirli bir kişi veya taşınmaza bağlı değilse o hak bağımsızdır<sup>16</sup>. Kişi lehine kurulan ve devredilebilen irtifak hakları bağımsızlık şartını sağlar<sup>17</sup>.

Üst hakkı ve kaynak hakkı, aksi kararlaştırılmamışsa devredilebilir ve mirasçılara geçer (TMK m. 826/2, m. 837/2). Diğer irtifak hakları ise aksi kararlaştırılmamışsa, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez (TMK m. 838/3). Ancak, diğer irtifak haklarının başkasına devredilebileceği kararlaştırılabilir.

Bu durumda, üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifak hakları başkasına devredilebilir şekilde kurularak bağımsızlık şartını sağlar. Buna karşın, eşyaya bağlı

<sup>13</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 159; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 144.

<sup>14</sup> TST Geçici m. 1/1.

<sup>15</sup> R.G., 28.10.1987, S. 19618

<sup>16</sup> Zahit İmre, "Kaynak Mülkiyeti ve Kaynak Hakkı," *İstanbul Üniversitesi Hukuk Mecmuası*, C. 16, S. 3-4, (1950):948; Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 161; Sirmen, *Eşya Hukuku*, 146.

<sup>17</sup> O. Gökhan Antalya, ed., *Eşya Hukuku Cilt: IV/1* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 605.

kurulan irtifak hakları ile kişiye bağılı olarak kurulan intifa ve oturma hakları devredilemez ve mirasçılara geçmez. Dolayısıyla, bu irtifak hakları bağımsızlık şartını sağlayamadığından bağımsız ve sürekli hak olarak tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilemez.

Ayrıca, bu irtifak haklarının, bağımsız ve sürekli hak olarak tapu siciline tescil edilebilmesi için süre şartının gerçekleşmiş olması aranır. İrtifak hakkının süresiz veya en az otuz yıl süreli olarak tesis edilmesiyle süre şartı yerine getirilir (TMK m. 998, TST m. 10/1).

Bağımsızlık ve süreklilik şartlarını sağlayan irtifak hakları, irtifak hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine, tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir (TST m. 10/1, m. 16/1). Tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar hukuki işlemlere konu olabilir, mirasçılara geçebilir<sup>18</sup> ve üzerinde her türlü ayni veya kişisel hak kurulabilir (TST m. 10/2).

### **1.1.3.3 Kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler**

TMK m. 998 ve TST m. 8/1’de tapu siciline taşınmaz olarak kaydedileceklerin üçüncüsü olarak, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler sayılmıştır. Anataşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu<sup>19</sup> (KMK) m. 2/a hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, bağımsız bölüm olarak tanımlanmaktadır. TMK m. 998/son fıkrasında, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydının, özel kanun hükümlerine tabi olduğu belirtilmektedir. KMK, bu konudaki özel kanundur. Kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler, kat mülkiyeti kütüğüne kaydedildiğinde, taşınmaz niteliğini kazanır (KMK m. 13/4) ve aynı haklara konu olabilir<sup>20</sup>.

### **1.1.4 TTK’da taşınmaz kavramının kullanımı**

#### **1.1.4.1 Genel olarak**

Taşınmaz kavramı, TTK’da on sekiz kez kullanılmaktadır. TTK m. 66/1, m. 72/2, m. 127/1-c, d., m. 128/2,3,5, m. 167/1-b., m. 223/1, m. 294/1, m. 937/1-2, m. 1017/1, m. 1060/1, m. 1370/1 ve m. 1383/1’de taşınmaz kavramı kullanılmakla

<sup>18</sup> Turgut Akıntürk ve Derya Ateş, *Medeni Hukuk* (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2019), 409.

<sup>19</sup> RG., 02.07.1965, S. 12038

<sup>20</sup> Antalya, *Eşya Hukuku Cilt: IV/1*, 604.

birlikte, taşınmaza ilişkin herhangi bir tanım verilmemektedir. Ayrıca, TTK'nın anonim şirketlere ilişkin hükümlerinden de taşınmaz kavramı zikredilmemektedir (TTK m. 329-m. 563).

#### **1.1.4.2 Ticari işletme kitabında**

TTK m. 66/1'de ticari işletmenin açılışında taşınmazların envanterde gösterileceği, TTK m. 72/2'de, tamlık ve mahsup yasağı kapsamında, taşınmazlara ilişkin haklar ve yüklerin mahsup edilemeyeceği düzenlemelerinde taşınmaz kavramına yer verilmektedir.

#### **1.1.4.3 Ticaret şirketleri kitabında**

TTK m. 127/1-c.'de, her çeşit taşınmazın, ticaret şirketlerine sermaye olarak konabileceği, TTK m. 128/2'de, taşınmazların bilirkişi tarafından belirlenen değeriyle, şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede yer almasının tek başına aynı sermaye olarak kabul edilmesi için yeterli olmadığı, tapuya şerh verildiği takdirde aynı sermaye kabul olunacağı, TTK m. 128/3'te, taşınmaz mülkiyeti veya taşınmaz üzerinde var olan veya kurulacak olan aynı bir hak sermaye olarak getirilmesi durumunda, resmi şekil aranmaksızın şirket sözleşmesinin hükümlerinin geçerli olacağı, TTK m. 128/5'te, ticaret şirketlerine taşınmaz mülkiyeti veya diğer aynı hakların sermaye olarak getirilmesi durumunda, ticaret şirketlerinin bunlardan tasarruf edebilmesi için tapu siciline tescilin gerekli olduğu, TTK m. 167/1-b.'de, bölünme sözleşmesi ve bölünme planına ilişkin olarak, taşınmazların bir listede gösterilmesi gerektiği, TTK m. 223/1'de, kolektif şirket yöneticilerinin, şirket konusuna girmiyorsa taşınmazları satabilmeleri, satın alabilmeleri, teminat gösterebilmeleri hususlarında ortakların oybirliğinin şart olduğu, TTK m. 294/1'de, kolektif şirketin tasfiyesinde, ortaklar oybirliği ile taşınmazların satış şeklini belirlemedikleri takdirde, taşınmazlar ancak 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu(İİK)<sup>21</sup> hükümleri uyarınca açık artırma yoluyla satılabileceği hükümlerinde taşınmaz kavramı kullanılmaktadır.

#### **1.1.4.4 Deniz ticareti kitabında**

TTK m. 937/1'de, İİK'nın taşınmazlara ilişkin hükümlerine tabi olacağı açıkça bildirilen gemiler hakkında m. 936 hükmünün uygulanamayacağı, TTK m. 937/2'de, TMK m. 429/1-2 ile m. 444, m. 523 ve m. 635 hükümlerinin uygulanmasında,

---

<sup>21</sup> RG., 09.06.1932, S. 2128

taşınmaz terimine yapı hâlinde veya tamamlanmış olan bütün gemilerin dâhil olduğu, TTK m. 1017/1’de, gemi üzerindeki ipoteklerin derecelerinin, TMK’nın taşınmaz rehni hakkındaki hükümlerine göre belirleneceği, TTK m. 1060’ta, sicile kayıtlı gemi üzerindeki intifa hakkı TMK’nın taşınmazlar üzerindeki intifa hakkı hükümlerine tabi olduğu, TTK m. 1370/1’de ihtiyaten haczolunan geminin, icra memuru tarafından kabul edilecek taşınmaz rehni karşılığında borçluya ve gemi üçüncü kişi elinde iken ihtiyaten haczolunmuşsa, bir taahhüt senedi alınarak, bu kişiye bırakılabileceği, TTK m. 1383/1, bir sicile kayıtlı olan Türk ve yabancı bayraklı gemilerin, İİK’nın taşınmazların satışına ilişkin hükümlerine göre paraya çevrileceği bağlamında taşınmaz kavramı düzenlemelere dâhil edilmektedir.

## **1.2 Anonim Şirketlere Hâkim Olan İlkeler Bağlamında Taşınmazlar**

### **1.2.1 Alacaklıların korunması ilkesi**

Anonim şirketler, borçlarından dolayı yalnız malvarlığıyla sorumludur. Pay sahipleri ise, sadece taahhüt etmiş oldukları sermaye paylarıyla ve anonim şirkete karşı sorumludur (TTK m. 329). Anonim şirketin temel yapısını oluşturan sınırlı sorumluluk ilkesi, şirket alacaklılarının özel olarak korunmasını gerektirmektedir. Anonim şirketlerde, malvarlığının korunması ilkesi<sup>22</sup>, genellikle şirket alacaklılarının alacaklarını elde edebilmek için sadece şirket malvarlığına başvurabilmelerinin sonucu olarak değerlendirilmektedir<sup>23</sup>.

Anonim şirket, kuruluşunda veya faaliyet aşamasında, ilişkili taraf işlemleriyle taşınmazları emsallerine uygun olmadan, piyasa teamülleri, ticari hayatın basiret ve dürüstlük ilkelerine aykırı olarak farklı değerlerde edinebilir veya elden çıkarabilir. Bu nedenle, alacaklıların ve pay sahiplerinin korunması için örtülü kazanç dağıtım yasakları oldukça önemlidir<sup>24</sup>.

Sermayenin korunmasını amaçlayan TTK m. 376’nın özellikle 3.fıkrası ise tasfiye işlemlerinin iflas kurallarına göre yapılmasını düzenlediğinden, alacaklıların korunmasına pozitif etkisi olacak niteliktedir<sup>25</sup>.

<sup>22</sup> TTK ise açıkça sermayenin korunması ilkesini kullanıyor.

<sup>23</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 121.

<sup>24</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 572.

<sup>25</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 573.

### 1.2.2 Emredici hükümler ilkesi

Esas sözleşmede, TTK'nın anonim şirketlere ilişkin hükümlerinden, Kanun açıkça izin vermişse sapılabilir (TTK m. 340/1). Daha açık bir ifadeyle, kural olarak anonim şirketlere ilişkin hükümlerden sapılamaz<sup>26</sup>.

TTK'da sermayenin korunması amacıyla konumuz olan anonim şirketlerin taşınmaz işlemleri bağlamında öngörülen başlıca emredici hükümler şunlardır<sup>27</sup>:

-Aynı sermaye olarak konulabilecek taşınmaz malvarlığı unsurlarına ilişkin (TTK m. 342/1),

-Taşınmazların aynı sermaye olarak konulması ile kuruluş sırasında devralınacak işletmelere ve taşınmazlara, şirket merkezinin bulunacağı yerdeki asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce değer biçileceğine ilişkin (TTK m. 343/1),

-Anonim şirketin tescilinden itibaren iki yıl içinde bir işletme veya taşınmazın sermayenin onda birini aşan bir bedel karşılığında devralınmasına veya kiralanmasına ilişkin sözleşmeler, genel kurulca onaylanıp ticaret siciline tescil edilmedikçe geçerli olmayacağına ilişkin (TTK m. 356/1),

-Sermayenin korunması ilkesini gözetmeyen yönetim kurulu kararlarının batıl olduğuna ilişkin (TTK m. 391/1-b),

-Sermayenin korunması hükümlerine aykırı genel kurul kararlarının batıl olduğuna hüküm (TTK m. 447/1-c),

-Pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan alt ve üst soyu, eşi, üçüncü derece dâhil kan ve kayım hısımları için anonim şirketin teminat veremeyeceğine ilişkin (TTK m. 395/2).

Anonim şirketlerde, ortakların sınırlı sorumluluğu nedeniyle, alacaklılara karşı tek güvence, şirket malvarlığı olduğundan, bu malvarlığının bir unsuru olan sermayenin korunması büyük önem arz etmektedir. Dolayısıyla, TTK'da yapılan birçok pozitif düzenleme ile anonim şirketlerin kuruluşta sermayesinin daha sonra sermayenin işletilmesi ile oluşan malvarlığının korunması amacı gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

<sup>26</sup> Tamer Bozkurt, *Şirketler Hukuku* (İstanbul: Legem Yayıncılık, 2018), 205.

<sup>27</sup> Rauf Karasu, *Anonim Şirketlerde Emredici Hükümler İlkesi* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2015), 78-80.

### 1.2.3 Sermayenin korunması ilkesi

Anonim şirket, bir sermaye şirketi olarak borçlarından dolayı yalnız malvarlığı ile sorumludur (TTK m. 329/1). Bu nedenle, anonim şirket malvarlığının korunması için değişik düzenlemelerde tedbirler alınmıştır. Söz konusu ilke, başta anonim şirket alacaklıları olmak üzere anonim şirket pay sahiplerini, anonim şirketin kendisini ve menfaati olan diğerlerini korumayı amaçlamaktadır<sup>28</sup>.

Sermaye ve sermayenin işletilmesiyle oluşan anonim şirket malvarlığı, pay sahipleri ve alacaklılar için tek güvencedir. Bu nedenle, anonim şirketin tescil anında sahip olduğu sermayenin korunması yerine, güncel koşullara göre oluşan malvarlığının korunmasının, alacaklıların korunması bakımından daha elverişli olduğu belirtilmektedir<sup>29</sup>. Kanaatimizce, alacaklıların korunması için sadece sermayenin korunması ile yetinilmemeli, alacaklılar için güvence oluşturan anonim şirket malvarlığı bütün olarak korunmalıdır.

TTK, sermayenin gerçekten taahhüt edilmesi, taahhüt edilen sermayenin gerçekten anonim şirkete getirilmesi ve anonim şirkete getirildikten sonra muhafazası bağlamında sermayenin korunması ilkesini temel amaç olarak gözetmektedir<sup>30</sup>.

Anonim şirkete taşınmazlar aynı sermaye olarak konulduğunda, taahhüt ve tasarruf aşamalarına ilişkin medeni hukuk kurallarına önemli istisna getirilerek, bunların bir an önce anonim şirket malvarlığına girmesi sağlanmaktadır<sup>31</sup>.

Anonim şirketlerde, sermayenin hem anonim şirket tüzel kişiliği hem de alacaklılar açısından önemi nedeniyle taşınmazlar sermaye olarak taahhüt edildiğinde, anonim şirkete tapuda bunların tek taraflı adına tescilini isteme yetkisi verilmesi (TTK m. 128/6), kuruluşta aynı sermaye olarak konulacak ve kuruluş sırasında devralınacak taşınmazlara anonim şirketin merkezinin bulunacağı yerdeki asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce değer biçilmesi ve bilirkişilerce objektif olarak belirlenen değer esas sözleşmeye yazılması (TTK m. 343/1, m. 339/2-e), sermaye taahhütlerinde usulsüzlük yapanların hukuki ve cezai sorumluluklarının olması (TTK m.

<sup>28</sup> Sami Karahan, ed., *Şirketler Hukuku* (Konya: Mimoza Yayınları, 2015), 355

<sup>29</sup> Kırcı, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 571.

<sup>30</sup> Ali Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (III) YTK Kitap 2-Kısım 4-Bölüm 1 "Kuruluşun Hükümleri," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.28, S.3, (Eylül 2012):195-196.

<sup>31</sup> Bozkurt, *Şirketler Hukuku*, 197.

549, m. 550), değer biçilmesinde yolsuzluk yapanların doğan zararlardan sorumlu olmaları (TTK m. 551/1) gibi sermayenin korunması ilkesine yönelik önlemler alınmıştır<sup>32</sup>.

TTK'daki sermayeye ilişkin hükümler, anonim şirketin aynı sermaye olabilecek malvarlığı unsurları üzerinde sınırsız bir biçimde tasarruf edebilmesi ve sermayenin korunması ilkeleri ışığında düzenlenmiştir<sup>33</sup>. Anonim şirketin malvarlığının korunması ilkesi bakımından, aynı sermaye konulabilecek malvarlığı unsurları üzerinde sınırlı aynı hak, haciz ve tedbir bulunmamalı, nakden değerlendirilebilmeli ve devrolunabilmelidir (TTK m. 342/1)<sup>34</sup>.

Ayrıca, anonim şirket esas sözleşmesinde bilirkişi tarafından belirlenen değerleriyle yer alan taşınmazlara ilişkin tapuya şerh verildiği takdirde, taşınmazlar aynı sermaye olarak kabul edilmektedir (TTK m. 128/2)<sup>35</sup>.

TTK m. 356'da, anonim şirketin kuruluşundan itibaren 2 yıl içinde sermayenin 1/10'unu aşan malvarlığı veya işletmenin devralınması veya kiralanması ağır şekil koşullarına tabiidir<sup>36</sup>.

Genel kurulun sermayenin korunması ilkesine aykırı kararları ile yönetim kurulunun sermayenin korunması ilkesini gözetmeyen kararları batıldır (TTK m. 391/1-b, m. 447/1-c). 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu<sup>37</sup>'nden (eTK) farklı olarak TTK'nın sermayenin korunması ilkesi bakımından getirdiği yenilik, bu kararların batıl olacaklarının hükme bağlanmasıdır<sup>38</sup>.

Halka açık anonim şirketlerle ilgili olarak, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu<sup>39</sup>(SerPK), bu anonim şirketlerin malvarlığını korumak için örtülü kazanç

<sup>32</sup> Aytekin Çelik, "Anonim Şirketlerde Aynı Sermaye Taahhütlerinin Yerine Getirilmesine Yönelik İhtiyati Tedbirler," *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.15, S.3, (Temmuz 2011):32-33.

<sup>33</sup> Necla Akdağ Güney ve Alper Gümüş, "Yeni Türk Ticaret Kanunu'na Göre Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı," *Regesta*, C.3, S. 1 (2013):34.

<sup>34</sup> Özlem Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.18, S.2 (Aralık 2012):341.

<sup>35</sup> Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," 342.

<sup>36</sup> Bozkurt, *Şirketler Hukuku*, 197

<sup>37</sup> R.G. 09.07.1956, S. 9353

<sup>38</sup> Karahan, *Şirketler Hukuku*, 356-357.

<sup>39</sup> RG., 30.12.2012, S. 28513

aktarım yasağı, ilişkili taraf işlemleri bakımından kısıtlamalar ve önemli işlemlerde karar alma süreci getirmektedir<sup>40</sup>.

#### 1.2.4 Sınırlı sorumluluk ilkesi

Anonim şirket ortakları, konumuz özelinde taşınmazları anonim şirketlere aynı sermaye getirerek anonim şirkette ortaklık haklarını elde etmektedir. Anonim şirketlere kuruluşta aynı sermaye olarak konulan taşınmazların üzerinde sınırlı aynı hak, haciz ve tedbir bulunmaması (TTK m. 342/1) ve aynı sermaye olarak konulacak sermayeye asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce değer biçilmesi (TTK m. 343/1) gibi hükümler, anonim şirketin ortaklarının sınırlı sorumluluğu nedeniyle, anonim şirketin alacaklılarına bir teminat oluşturmaktadır.

Sınırlı sorumluluk ilkesi, anonim şirketin borçlarından dolayı alacaklıların sadece anonim şirketin malvarlığına başvurabilmeleri, pay sahiplerinin sorumluluğunun ise sadece anonim şirkete karşı ve anonim şirkete getirmeyi taahhüt ettikleri sermaye ile sınırlı olması manasına gelmektedir<sup>41</sup>.

Anonim şirketlerde, şirket tüzel kişiliği alacaklılara karşı bütün malvarlığı ile sınırsız, anonim şirket ortakları ise şirkete karşı ve şirkete koymayı taahhüt ettikleri sermaye ile sınırlı sorumludur. Ortakların sınırlı sorumluluğu sistemin önemli unsurudur. Anonim şirket temel yapısı<sup>42</sup> ile bağdaşmayacağından bu sistem, esas sözleşme veya genel kurul kararı ile ortadan kaldırılamaz<sup>43</sup>. Çünkü, kanun koyucu buna izin vermemiştir. Anonim şirketin temel yapısını bozan veya sermayenin korunması hükümlerine aykırı genel kurul kararları batıldır (TTK m. 447/1-c).

Anonim şirketlerde, pay sahipleri, sadece taahhüt etmiş oldukları sermaye ile anonim şirkete karşı sorumlu olup sorumlulukları sınırlandırılmıştır. Anonim şirket ortaklarının sorumluluğunun sınırlı olması nedeniyle anonim şirketlerde sermaye özel olarak düzenlemektedir (TTK m. 342, m. 343)<sup>44</sup>.

---

<sup>40</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 345.

<sup>41</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 104.

<sup>42</sup> TTK m.391 gerekçesi. "Temel yapı ile kastedilen, anonim şirketi taşıyan ana kolonlardır. Anonim şirketin tanımına, pay sahiplerinin hakları ve borçları düzenine ve organsal yapısına aykırı kararlar temel yapıya aykırıdır."

<sup>43</sup> Bozkurt, *Şirketler Hukuku*, 326.

<sup>44</sup> Mehmet Özdamar, "6102 Sayılı TTK Hükümleri Çerçevesinde Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," *Ticaret ve Fikri Mülkiyet Hukuku Dergisi*, C.1, S.1 (Haziran 2015):144.

Anonim şirketler, borçlarından dolayı yalnız malvarlığı ile sorumludur (TTK m. 329/1). Anonim şirket ile alacaklılar arasındaki borç, anonim şirket tüzel kişiliğinin borcu olması nedeniyle, anonim şirketin borçlarından malvarlığıyla sorumlu olması tüzel kişiliğin doğrudan bir sonucudur<sup>45</sup>.

Anonim şirket ortakları taahhüt etmiş oldukları sermaye payları ile ve anonim şirkete karşı sorumludur (TTK m. 329/2). Anonim şirket ile pay sahipleri arasında iç ilişkiden doğan söz konusu sorumluluk sermaye koyma borcudur. Pay sahipleri yalnızca anonim şirkete karşı borçlu, bu borcun kaynağı sermaye taahhüdü, miktarı ise taahhüt edilen sermaye payıdır. Pay sahipleri taahhüt edilen sermaye koyma borcunun ödenmesinde, anonim şirkete karşı sınırsız sorumludur<sup>46</sup>.

TTK m. 480/1 gereğince, esas sözleşmeyle, kanunda belirtilen istisnalar dışında, pay sahibine, pay bedelini veya payın itibarî değerini aşan primi ifa dışında borç yükletilemez. Bu husus tek borç ilkesi olarak ifade edilmektedir.

Anonim şirketin, pay sahiplerinin ve alacaklıların haklarının en iyi şekilde korunabilmesi için anonim şirket malvarlığının şeffaf bir şekilde belirlenmesi gerekir<sup>47</sup>.

### **1.3 Malvarlığı Üzerinde Anonim Şirket İlgililerinin Menfaati**

#### **1.3.1 Genel olarak**

Taşınmazlar, biçilen değere göre anonim şirket malvarlığına yansıyan aktiflerdir. Taşınmazlara değer biçme birçok faktörün (Örneğin belli bir tarihteki imar durumu, konumu, zemin ve inşaat yapısı, elde edilen gelir, ulaşım imkânı, altyapı durumu, parselin şekli (boyutu, genişliği ve eğimi) gibi değerini etkileyen bütün unsurların dikkate alınmasıyla) bir arada değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkar ve zamana, mekâna, kişiye göre değişkenlik gösterebilir. Bu nedenle taşınmazlar nakit<sup>48</sup> paranın aksine sübjektif bir değere sahiptir. Ancak ekonomik hayatın vazgeçilmez bir

<sup>45</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 106-107.

<sup>46</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 110.

<sup>47</sup> Hayrettin Çağlar, "Anonim Şirketlerde Ayni Sermaye Değer Biçilmesi," *BATİDER*, C. XXVI, S.2, (Haziran 2010):35-53, 38-39.

<sup>48</sup> Türk lirası, sağlam para (hard currency) olmaması nedeniyle aslında nakit bile sübjektif değer taşımaktadır. Sağlam para tanımı için Bkz: Faruk Yalvaç, *Bankacılık Terimleri Sözlüğü* (Ankara: ODTÜ Yayıncılık, 2008), 267

unsuru olarak hukuk tarafından tanınan ve konumuz özelinde ifade etmek gerekirse anonim şirket malvarlığına dâhil olan bir unsurdur.

Anonim şirketler açısından bakıldığında şirket kuruluşunda aynı sermaye olarak konulan (TTK m. 127/1-c) veya şirket tarafından herhangi bir yolla devralınan taşınmazlar anonim şirketin malvarlığına dâhil olur ve sermaye yapısını etkiler. Sermayenin ön planda olduğu bir şirket olan anonim şirketlerde taşınmaza biçilen değer bu bakımdan özellikle önem arz eder. Zira taşınmaza biçilen değere göre sermaye yapısının değişmesi hem şirketin yönetimi hem de ilişkileri bakımından farklı şirket ilgililerin menfaatlerini ilgilendirir ve çatışmalara neden olabilir. Bu çatışmaların çözümü, hukuken öngörülen esas ve usullere göre gerçek kabul edilen değer belirlenmesini gerektirir.

İlk olarak, sermayeye dayalı çoğunluk ilkesinin geçerli olduğu anonim şirketlerde, aynı sermaye olarak konulan taşınmazlara biçilen değer, bu taşınmazları sermaye olarak getiren pay sahiplerinin anonim şirketteki pay sahipliği oranı belirler. Aynı sermaye olarak konulan veya devralınan taşınmazlara yüksek değer biçilmesi, bu malvarlığı unsurlarını anonim şirkete sermaye olarak getiren pay sahiplerine genel kurulda daha fazla temsil hakkı ve kâr payı, tasfiye payı gibi mali haklardan daha fazla yararlanma hakkı verir. Buna karşılık, taşınmazlara düşük değer biçilmesi durumunda, bu malvarlığı unsurlarını anonim şirkete sermaye olarak getiren pay sahiplerine genel kurulda daha az temsil hakkı verir. Anonim şirket genel kuralları, TTK'da veya esas sözleşmede, aksine daha ağır yetersayı öngörülmedikçe, sermayenin en az dörtte birini karşılayan payların sahiplerinin veya temsilcilerinin katılımıyla toplanır (TTK m. 418/1). Genel kurul kararları kural olarak toplantıda hazır bulunan pay sahiplerinin oyların çoğunluğu alınır (TTK m. 418/2). Dolayısıyla, taşınmazları sermaye olarak getiren pay sahipleri ile diğer pay sahipleri arasında taşınmazlara biçilen değer emsallerine göre yüksek veya düşük olması gerek yönetsel, gerek malvarlığına dayalı pay sahipliği hakları bakımından menfaat çatışmasına neden olur.

İkinci olarak, şirket malvarlığına dâhil olan taşınmazlar alacaklılar bakımından önem arz eder. Zira anonim şirket borçlarından dolayı, alacaklılara karşı yalnızca malvarlığıyla sorumludur (TTK m. 329/1). Bu durum, anonim şirketlerin kuruluşunda aynı sermaye olarak konulan taşınmazlara (TTK m. 127/1-c) veya devralınan taşınmazlara emsallerine göre yüksek veya düşük değer biçilmesi nedeniyle bu pay sahipleri ve şirket ile alacaklılar arasında menfaat çatışmasına neden olur.

Taşınmazlara emsallerine göre yüksek değer biçilmesi, bu taşınmazları sermaye olarak getiren pay sahiplerinin ve büyüklük bakımından şirketin lehine bir durum olduğu hâlde, diğer pay sahiplerinin ve alacaklıların aleyhine bir durum meydana getirir.

Öte yandan şirketin yönetim ve temsilinden sorumlu yönetim kurulu tarafından malvarlığına dâhil edilen ve dâhil edildikten sonra yönetilen taşınmazlar, yönetim kurulunun yetki ve sorumlulukları bakımından da özellik arz eder. Anonim şirketleri kural olarak yönetim kurulu temsil eder (TTK m. 370/1). Anonim şirketi temsile yetkili olanlar anonim şirketin amacına ve işletme konusuna giren her türlü hukuki işlemleri yapabilir (TTK m. 371/1). Buna karşın, konumuz bağlamında, yönetim kurulu üyesi belirli derecedeki hısımları ile anonim şirket arasında gerçekleşecek taşınmaz işlemlerine yönelik müzakerelere katılamaz (TTK m. 393/1). Ayrıca, genel kuruldan izin almadan, yönetim kurulu üyeleri, anonim şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir taşınmaz işlemi yapamaz (TTK m. 395/1). Çünkü bu durumda da hukuki işleme konu olan taşınmazlara emsallerine göre yüksek veya düşük değer biçilebilir. Böyle bir durumda, yönetim kurulu üyesi veya belirli derecedeki hısımları ile anonim şirket arasında menfaat çatışması oluşur.

Anonim şirketlerin taşınmazları ile ilişkili menfaat çatışmalarında kimin menfaatinin üstün tutulacağı hususunda genel esasların gözetilmesi gerekir. TTK gerekçesinde kurumsal yönetime ilişkin açıklamalarda, özellikle pay senetleri borsada işlem gören anonim şirketlerde, başta pay sahipleri olmak üzere, tüm ilgililerin menfaatlerini ideal düzeyde korumaya yönelmiş yeni bir kurallar sisteminin kendisini kabul ettirmeye çalıştığı hususuna yer verilmektedir<sup>49</sup>. Kurumsal yönetim ilkeleri ise şeffaflık, adillik, hesap verilebilirlik ve sorumluluk taşıyıcı kolanları üzerine kurulmuştur. Şeffaflık, bilgi toplumu ile tanımlanmakta olup pay sahiplerinin ve sermaye piyasasında rol sahibi tüm aktörlerin, önemli olan tüm ilişkiler, raporlar, planlar, projeler hakkında tam bilgilendirilmesi ve aydınlatılması esasına dayanır. Adillik ise şeffaflık temelinde iyi yönetim ve denetimle, menfaatlerin ideal noktada uyuşturulması olarak tanımlanmış ve eşit işlem ilkesi ile ilişkilendirilmek suretiyle somutlaştırılmıştır. Eşit işlem ilkesi, sadece pay sahiplerine değil, çalışanlara, alacaklılara, müşterilere, anonim şirketle ilgili herkese, en geniş anlamıyla kamuya yöneliktir<sup>50</sup>.

<sup>49</sup> Adalet Komisyonu Raporu Genel Gerekçe, Nr.88.

<sup>50</sup> Adalet Komisyonu Raporu Genel Gerekçe, Nr.89.

SPK Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) m. 4'e göre, anonim şirketlerin esas alacakları kurumsal yönetim ilkeleri bu Tebliğ ekinde yer almaktadır. Anonim şirketler, bu Tebliğin ekinde yer alan kurumsal yönetim ilkelerini uygulamakla yükümlüdür (m. 5).

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine göre anonim şirketin hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya menfaat grupları, menfaat sahibi sahipleri olarak kabul edilmektedir. Anonim şirket, işlemlerinde ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin haklarını korur. Pozitif düzenlemelerde veya sözleşmelerde bu koruma sağlanamıyorsa, anonim şirket bu korumaya iyiniyet kuralları ve kendi olanakları ölçüsünde sağlar (m. 3.1.1).

Anonim şirketle ilgili çok sayıda menfaat sahibi olması nedeniyle menfaat sahipleri arasında menfaat çatışmalarının ortaya çıkması mümkündür. Her bir hakkın bağımsız korunması hedeflenerek, menfaat sahiplerinin haklarının korunmasında dengeli bir politika izlenir (m. 3.1.5).

### **1.3.2 Anonim şirket pay sahipleri bakımından**

Anonim şirketin pay sahipliği yapısı ile pay sahipleri arasındaki menfaat çatışmaları doğrudan ilişkilidir. Bilirkişilerce aynı sermaye olarak konulan taşınmazlara gerçek değerinden düşük veya yüksek değer biçilmesi mümkündür. Sermayeye dayalı çoğunluk ilkesi nedeniyle, taşınmazlara gerçek değer dışında biçilen değer, pay sahipleri arasında menfaat çatışmasına neden olur. İlk olarak taşınmazlara, gerçek değerinden düşük değer biçildiğini varsayalım. Bu durumda, taşınmazları aynı sermaye olarak getirenlerin aleyhine ve diğer pay sahiplerinin lehine sonuç meydana gelir. İkinci olarak, taşınmazlara, gerçek değerinden yüksek değer biçildiğini varsayalım. Bu durumda ise, taşınmazları aynı sermaye olarak getirenlerin lehine ve diğer pay sahiplerinin aleyhine sonuç meydana gelir. Taşınmazlara değer biçilmesinin ilk amacı pay sahipleri arasında dengeyi kurmak olmamakla birlikte, bütün bunlar, anonim şirketlere hâkim olan sermayeye dayalı çoğunluk ilkesinin sonucudur. Dolayısıyla, bu ilke sonucu pay sahiplerinin sahip oldukları pay oranına göre anonim şirkette hem temsil hakkı hem de kâr payı, tasfiye payı gibi mali hakları oluşur.

### 1.3.3 Anonim şirket alacaklıları bakımından

Anonim şirket ile alacaklılar arasındaki ilişkinin temeli, anonim şirketlerin tahvil, bono gibi borçlanma araçları ihraç etmeleri veya borçlanma yoluyla mal ve hizmet satın almaları veya satmaları benzeri nedenlere dayanır. Alacaklıların temel amacı, anonim şirketteki alacaklarını tahsil etmektir. Bir sermaye şirketi olan anonim şirket, alacaklılara karşı, sadece yalnız malvarlığıyla sorumludur (TTK m. 329/1). Pay sahiplerinin ise tek sorumluluğu taahhüt etmiş oldukları sermaye payı olup alacaklılara karşı bir sorumluluğu bulunmamaktadır (TTK m. 329/2). Bu durum, anonim şirketlerde malvarlığının korunmasını zorunlu kılmaktadır.

Anonim şirketlerde, malvarlığının korunması, pay sahipleri, alacaklılar, yöneticiler ve diğer menfaat sahiplerinin tamamının yararına. Ancak, anonim şirketlerde, malvarlığının korunmasını alacaklılar açısından özel öneme sahiptir<sup>51</sup>. Taşınmazların anonim şirketlere aynı sermaye olarak konulması veya anonim şirketlerin taşınmaz edinimi bakımından da her zaman dikkate alınması gereken anonim şirketin temel yapısına uymayan veya sermayenin korunması ilkesini gözetmeyen yönetim kurulu kararlarının batıl olduğunun tespitinin mahkemeden istenebileceği (TTK m. 391/1-b) ve genel kurulun, anonim şirketin temel yapısını bozan veya sermayenin korunması hükümlerine aykırı olan kararlarının batıl olduğu (TTK m. 447/1-c) düzenlemeleri alacaklıların korunmasına hizmet etmektedir.

### 1.3.4 Anonim şirket yöneticileri bakımından

Anonim şirketteki pay sahipliği yapısına bağlı olarak, anonim şirkette yönetim organı ile pay sahiplerinin özdeşleşmesi veya ayrışması söz konusu olabilir. Bu farklılaşma sonucunda, anonim şirkette farklı seviyelerde menfaat çatışmaları meydana gelebilir. Yönetim organının, anonim şirket pay sahipleri dışında kişilerden oluşturulduğu durumlarda, yöneticilerin menfaati ile pay sahiplerinin menfaati çatışabilir<sup>52</sup>.

Anonim şirket yöneticileri, mevcut pozisyonlarını korumak veya mevcut pozisyonlarından daha fazla yararlanmak için kendi menfaatlerini, pay sahiplerinin

---

<sup>51</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 260.

<sup>52</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 115.

veya anonim şirketin menfaatlerinden üstün tutabilir. Bu durum, pay sahipleri ile yöneticiler arasındaki menfaat çatışmasının temelini oluşturur<sup>53</sup>.

TTK'da, belirtilen hususlara ilişkin önemli düzenlemeler yapılmıştır. TTK, anonim şirket yöneticilerine özen ve bağlılık yükümlülüğü getirmektedir. Anonim şirket yönetim kurulu üyeleri ve yönetimle görevli üçüncü kişiler, kısacası anonim şirket yöneticileri, görevlerini tedbirli bir yöneticinin özeniyle yapmak ve anonim şirketin menfaatlerini dürüstlük kurallarına uymak suretiyle gözetmek yükümlülüğündedir (TTK m. 369/1). Tedbirli yöneticinin özen ölçütü, makul ve ortalama yeteneklere sahip olan bir yönetim kurulu üyesinin göstermesi gereken düzeydedir<sup>54</sup>. Anonim şirketlerin taşınmaz işlemlerinde veya taşınmaz edinimlerinde yönetim kurulu üyesinin özen ölçütü somut olayın özelliklerine göre şekillenecek<sup>55</sup> olmakla birlikte taşınmaz işlemlerinin hukuki ve teknik (Kadastro, imar, haritacılık gibi.) yönleri olduğuna özellikle dikkat edilmelidir. Yönetim kurulunun, taşınmaz işlemlerinde gerekli olduğu hâlde uzman görüşü almadan gerçekleştirilmesi, özen yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle kusurluluk meydana getirebilir<sup>56</sup>. Anonim şirketlere ilişkin TTK hükümleri aksi belirtilmedikçe emredici olduğundan, anonim şirket yöneticileri her durumda genel ilke olarak anonim şirketin menfaatlerini dikkate almak zorundadır.

TTK, anonim şirket yöneticilerine menfaat çatışması olabilecek belirli durumlarda müzakerelere katılma yasağı getirmektedir. Anonim şirketin yönetim kurulu üyeleri, kendilerinin şirket dışı kişisel menfaatiyle veya belirli derecedeki hisimlerinden birinin, kişisel ve şirket dışı menfaatiyle şirketin menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz (TTK m. 393/1). Anonim şirket, yönetim kurulu üyesinin eşinde bir taşınmaz satın almayı planlarsa, ilgili yönetim kurulu üyesi, artık bu taşınmazın satın alınmasına ilişkin müzakerelere katılamaz.

TTK'da, anonim şirketler hukukunda, anonim şirketle işlem yapma yasağının kapsamı genişlemiştir<sup>57</sup>. TTK, anonim şirket yöneticilerine menfaat çatışması

---

<sup>53</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 267.

<sup>54</sup> Sibel Hacımahmutoğlu, "Anonim Ortaklığın Yönetim Kurulu Üyelerinin Özen Yükümlülüğü: Fonksiyonel Bir Yaklaşım," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.31, S.3 (Eylül 2015):29.

<sup>55</sup> Hacımahmutoğlu, "Anonim Ortaklığın Yönetim Kurulu Üyelerinin Özen Yükümlülüğü," 31.

<sup>56</sup> Hacımahmutoğlu, "Anonim Ortaklığın Yönetim Kurulu Üyelerinin Özen Yükümlülüğü," 35.

<sup>57</sup> Ali Paşlı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (I) YTK Kitap 2-Kısım 4-Bölüm I Genel Hükümler ve Temel İlkeler," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.27, S.3, (Eylül 2011):161.

olabileceği belirli durumlarda anonim şirketle işlem yapma yasağı getirmektedir. Anonim şirket yönetim kurulu üyeleri, genel kuruldan izin almadan, anonim şirketle kendisi veya başkası adına herhangi bir işlem yapamaz. Aksi hâlde, anonim şirket yapılan işlemin geçersiz olduğunu ileri sürebilir. Diğer taraf böyle bir iddiada bulunamaz (TTK m. 395/1). Genel kurul izni olmadan, bir anonim şirketin yönetim kurulu üyesi anonim şirketle taşınmaz satış işlemi yaparsa yapılan işlem geçersizdir. Bu geçersizliği anonim şirket ileri sürebilir, ancak yönetim kurulu üyesi ileri süremez.

### 1.3.5 Anonim şirket bakımından

TTK m. 369/1'de şirket menfaati kavramına açıkça yer verilmektedir. Taşınmaz işlemlerinde anonim şirketin menfaati işletme konusu ve anonim şirket esas sözleşmesi ile belirlenebilir. Anonim şirketin işletme konusu dikkate alındığında her taşınmaz işlemi, anonim şirketin menfaatine uygun olmayabilir. Örneğin, tarımsal üretim yapan bir anonim şirketin arazi yatırımı yapması yerine, eğer kendi ihtiyaçlarında kullanılması söz konusu değilse, bağımsız bölümlere yatırım yapması bizzat anonim şirketin menfaatine aykırılık oluşturabilir. Keza, belirli süreli kurulan bir anonim şirketin çok uzun vadede finansal değeri olan taşınmazlar edinmesi, bu durumun tasfiyede taşınmazları düşük değerde elde çıkarmasına neden olabileceği dikkate alındığında, anonim şirket menfaatine aykırılık oluşturabileceği söylenebilir.

Şirketler topluluğuna ilişkin TTK m. 203 ila m. 205 hükümleri saklı kalmak kaydıyla, anonim şirket yönetim kurulu üyeleri ve yönetimle görevli üçüncü kişiler, görevlerini tedbirli bir yöneticinin özeniyle yerine getirmek ve şirketin menfaatlerini dürüstlük kurallarına uyarak gözetmek yükümlülüğündedir. Burada kullanılan özen kavramı, TTK m. 369/1'de tedbirli bir yönetici ölçüsü ile tanımlanmakta ve anonim şirket menfaatinin gözetilmesine vurgu yapılmaktadır. Ayrıca, somut ölçüt olarak dürüstlük kuralı kabul edilmektedir<sup>58</sup>. Yönetim kurulu üyesinden beklenen özen ölçütü, özenli ve tedbirli bir yönetim kurulu üyesinin göstermesi gereken özen olması nedeniyle, ortalama bir kişinin göstermesi gereken özenden daha yüksektir<sup>59</sup>.

---

<sup>58</sup> Bünyamin Gürpınar ve Faruk Celep, "Anonim Ortaklıklarda Yönetim ve Temsil Yetkisinin Devri Bağlamında Yöneticinin Özen Borcunun Rekabet ve Temsil Sorunu ile İlişkisi," *Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.1 (Haziran 2015):19.

<sup>59</sup> Özge Ayan, "Anonim Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Yönetimle Görevli Üçüncü Kişilerin Özen ve Bağlılık Yükümlülüğü," *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.10, S.1 (Haziran 2011):70.

Sermaye piyasası mevzuatına tabi anonim şirketler bakımından SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde kâr payı hakkına ilişkin olarak, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile anonim şirket menfaati arasında dengeli bir politika izleneceği belirtilmek suretiyle şirket menfaati kavramı açık bir şekilde ifade edilmektedir (m. 1.6.4).

#### **1.4 Taşınmazların Anonim Şirket Malvarlığına Dâhil Olması**

##### **1.4.1 Genel olarak**

Anonim şirketlerin kuruluşunda taşınmazlar aynı sermaye olarak konulabileceği gibi (TTK m. 127/1-c) sermaye taahhüdü yoluyla sermaye artırımında taşınmazlar anonim şirketlerin malvarlığına dâhil olabilir (TTK m. 459). Taşınmaz malvarlığına sahip ticari işletmenin aynı sermaye olarak konulması (TTK m. 127/1-g) veya sermaye taahhüdü yoluyla sermaye artırımında böyle bir ticari işletmenin taahhüt edilmesi durumunda da anonim şirketin taşınmaz malvarlığı edinmesi mümkündür. Keza, anonim şirket kuruluşunda taşınmazların veya taşınmazları olan ticari işletmenin aynı sermaye konulması yerine, söz konusu malvarlığı unsurları anonim şirket tarafından devralınabilir.

Anonim şirketler, ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır (TTK m. 355/1). Anonim şirket tüzel kişilik kazandıktan sonra faaliyet aşamasında mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerle taşınmazları malvarlığına dâhil edebilir.

Ayrıca, anonim şirketler bölünme, birleşme şeklindeki yapısal değişiklik işlemlerinde külli halefiyet yoluyla taşınmaz edinebilecekleri gibi cebri icra yoluyla da taşınmaz edinebilir.

##### **1.4.2 Taşınmazların aynı sermaye olarak konulması**

Ticaret şirketlerine sermaye olarak konabilecek değerler TTK m. 127'de düzenlenmiştir. *“TTK m. 127- (1) Kanunda aksine hüküm olmadıkça ticaret şirketlerine sermaye olarak; a) Para, alacak, kıymetli evrak ve sermaye şirketlerine ait paylar, b) Fikrî mülkiyet hakları, c) Taşınırlar ve her çeşit taşınmaz, d) Taşınır ve taşınmazların faydalanma ve kullanma hakları, e) Kişisel emek, f) Ticari itibar, g) Ticari işletmeler, h) Haklı olarak kullanılan devredilebilir elektronik ortamlar, alanlar, adlar ve işaretler gibi değerler, i) Maden ruhsatnameleri ve bunun gibi ekonomik değeri olan diğer haklar, j) Devrolunabilen ve nakden değerlendirilebilen*

*her türlü değer, konabilir. (2) Kanunun 307'nci maddesinin ikinci, 342'nci maddesinin birinci ve 581 inci maddesinin birinci fıkraya hükümleri saklıdır."*

TTK m. 127/1'de ticaret şirketlerine aynı sermaye olarak konulabilecek değerler düzenlenmektedir. Bu hükümde nakdi sermaye, aynı sermaye gibi bir ayırım veya sınıflandırma yapılmamaktadır. Dolayısıyla, sermaye konulabilecek malvarlığı unsurlarını nakdi sermaye ve bunun dışındakileri aynı sermaye olarak sınıflandırmak uygun olur<sup>60</sup>. Sermayenin taahhüdü ve sermaye borcunun ifası bakımından sermayenin nakdi veya aynı olması önemlidir. Nitekim, TTK m. 127/2'de anonim şirketlere aynı sermaye konulabilecek malvarlığı unsurlarına ilişkin TTK m. 342/1 hükmü saklı tutulmaktadır. Bu nedenle, aynı sermayenin ne olduğunun belirlenmesi gerekmektedir. Ticaret şirketlerine sermaye olarak konulabilecek malvarlığı unsurlarından para dışında sermaye olarak konulabilecek tüm ekonomik değerler, aynı sermaye olarak kabul edilmektedir<sup>61</sup>.

Ticaret şirketlerine ilişkin genel hükümler arasında düzenlenen TTK m. 127/1'de kanunda aksine hüküm olmadıkça ticaret şirketlerine sermaye olarak konulabilecek nakdi sermaye olarak nitelendirilen para ve aynı sermaye olarak nitelendirilen para dışındaki değerler belirtilmektedir. TTK m. 127/1'de ticaret şirketlerine sermaye olarak konulabilecek değerler örnekleme olarak sayılmaktadır. Bu sayım sınırlayıcı olmayıp devrolunabilen ve nakden değerlendirilebilen her türlü değer ticaret şirketlerine sermaye olarak konulabilir<sup>62</sup>.

Ticaret şirketlerine sermaye olarak konulabilecek nakdi sermaye dışındaki aynı sermaye olabilecek tüm ekonomik değerlerin tek tek sayılması mümkün bulunmamaktadır. TTK m. 127/1/j'deki, "*devrolunabilen ve nakden değerlendirilebilen her türlü değer*" ibaresi sermaye olacak malvarlığı unsurları yönünde nispi sınırsızlık yaratmaktadır<sup>63</sup>.

<sup>60</sup> Çağlar, "Anonim Şirketlerde Aynı Sermaye Değer Biçilmesi," 37.

<sup>61</sup> Necla Akdağ Güney, *Anonim Şirketlerde Kuruluş* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 95.

<sup>62</sup> Aynur Yongalık, "Türk Ticaret Kanunu Tasarısı'na (m. 124-133) Türk Ticaret Kanunu (m. 136-145) ile Karşılaştırmalı Bakış ve Değerlendirme," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.26, S.1 (Mart 2010):89; Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," 334; Kırcı, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 351; Oruç Hami Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 111.

<sup>63</sup> Paşlı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (III)," 197.

Taşınmazlar bakımından, TTK m. 127/1-c. Fıkrası hükmünde her çeşit taşınmazın anonim şirketlere sermaye olarak konabileceği düzenlenmiştir. Anonim şirketlerin özellikleri dikkate alınarak anonim şirketler bakımından, TTK m. 342/1 hükmü saklı tutulmak suretiyle genel hükümlere göre ticaret şirketlerine sermaye olabilecek değerler, anonim şirketler bakımından sınırlanmaktadır<sup>64</sup>.

Ticaret şirketlerine sermaye olarak konulabilecek değerlere ilişkin TTK m. 127/1 genel hüküm, TTK m. 127/2'de, anonim şirketler bakımından saklı tutulan TTK m. 342/1 hükmü ise anonim şirketlere aynı sermaye konulabilecek malvarlığı unsurlarına ilişkin özel hükümdür<sup>65</sup>. Genel hüküm ve özel hüküm ilişkisi birlikte değerlendirilerek anonim şirketlere aynı sermaye konulabilecek değerler belirlenebilir<sup>66</sup>.

TTK m. 342/1 hükmü anonim şirketlere aynı sermaye olarak konulabilecek değerlere anonim şirketlerin sermaye ortaklığı olmalarından kaynaklanan özel sınırlama getirmiştir<sup>67</sup>. Anonim şirketlere, üzerlerinde sınırlı aynı bir hak, haciz veya tedbir bulunmayan; nakden değerlendirilebilen ve devrolunabilen, her çeşit taşınmaz aynı sermaye olarak konulabilir. Bu özel hükme uygun olmak şartıyla TTK m. 127'de düzenlenen sermayeye ilişkin genel hükümler anonim şirketler hakkında da uygulanır<sup>68</sup>.

Anonim şirketlere aynı sermaye olarak konulabilecek değerlere, TTK m. 342/1 hükmü ile getirilen özel sınırlamanın amacı sermayenin korunmasıdır<sup>69</sup>.

eTK m. 270<sup>70</sup>, hususi kanunlarla kurulan anonim şirketler<sup>71</sup> ibaresini, bu maddeye karşılık gelen TTK m. 330 ise özel kanunlara tabi anonim şirketler ibaresini kullanmaktadır. Söz konusu madde, özel kanunlarla kurulan anonim şirketler yanında,

<sup>64</sup> Özdamar, "Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 144.

<sup>65</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (III)," 196; Mehmet Bahtiyar, "Anonim ve Limited Şirketlere Konulacak Aynı Sermaye Unsurları Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Bulunmaması Şartına İlişkin Bazı Değerlendirmeler," *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.18, S.2 (Temmuz 2021):517.

<sup>66</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 351.

<sup>67</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (III)," 196.

<sup>68</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (III)," 196.

<sup>69</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 351; Karahan, *Şirketler Hukuku*, 347; Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 112.

<sup>70</sup> "Hususi kanunlarla kurulan anonim şirketler, kuruluş kanunlarında aksine hüküm olmadıkça, bu faslın hükümlerine tabidirler."

<sup>71</sup> Özel kanunla kurulan anonim şirketlere örnekler:6623 sayılı Kanun ile kurulan THY, 6327 sayılı Kanun ile kurulan TPAO, 7462 sayılı Kanun ile kurulan Ereğli Demir Çelik Fabrikaları T.A.Ş.

özel kanunlara tabi anonim şirketleri de kapsamına almıştır<sup>72</sup>. TTK m. 330/1 gereğince, özel kanunlara tabi anonim şirketlere önce özel kanunları daha sonra TTK hükümleri uygulanır. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu (Bankacılık K)<sup>73</sup> hükümlerine göre faaliyet gösteren bankalar, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu<sup>74</sup> hükümlerine göre faaliyet gösteren finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri gibi özel kanunlara tabi anonim şirketlere taşınmazlar aynı sermaye olarak konulamaz<sup>75</sup>.

Keza, SerPK m. 12/1. hükmü gereği, ihraç olunan payların bedellerinin tamamının nakden ödenmesi şart olduğundan, halka açık anonim şirketlerde, halka arz yoluyla satılacak pay senetleri karşılığında aynı sermaye koyma taahhüt edilemez.

### 1.4.3 Ticari işletmenin aynı sermaye konulması

Ticari işletme, esnaf işletmesi için öngörülen sınırı<sup>76</sup> aşan düzeyde gelir sağlamayı hedefleyen, faaliyetlerin devamlı ve bağımsız şekilde yürütüldüğü işletmedir (TTK m. 11/1). Ticari işletmenin devri sözleşmesi yazılı olarak yapılır, ticaret siciline tescil ve ilan edilir (TTK m. 11/3). Ticari işletme, anonim şirkete aynı sermaye olarak esas sözleşmede taahhüt edildiği takdirde yazılı şekil şartını sağlar (TTK m. 339/2-e).

Anonim şirketin kuruluş sürecinde, ticari işletme, aynı sermaye olarak konulabilir (TTK m. 127/1-g). Ticari işletmeye özgülenmiş, ticari işletmenin maddi duran malvarlığı unsurları arasında taşınmazlar olabilir<sup>77</sup>. Böyle bir durumda, ticari işletmenin anonim şirkete aynı sermaye olarak konulmasıyla, taşınmazlar için tasarruf işlemi yapılmaksızın<sup>78</sup>, anonim şirket ticari işletmenin bu taşınmaz malvarlığına da sahip olur. Çünkü külli halefiyet durumu olarak kabul edilebilecek bir durum<sup>79</sup> söz konusu olup ticari işletme, aktif ve pasifiyle bir bütün olarak devredilebilmektedir

<sup>72</sup> Kırcı, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 235.

<sup>73</sup> RG., 19.10.2005, MS. 25983

<sup>74</sup> RG., 21.11.2012, S. 28496

<sup>75</sup> Akdağ Güney, *Anonim Şirketlerde Kuruluş*, 95.

<sup>76</sup> TTK m.11/2 gereğince, ticari işletme ile esnaf işletmesi arasındaki sınır, Cumhurbaşkanı kararıyla belirlenir.

<sup>77</sup> M. Hasanali Akay, "Ticari İşletme Devrinde Güncel Sorunlar (6102 sayılı TTK m. 11/3 kapsamında)," *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.1 (Nisan 2014):164.

<sup>78</sup> Akay, "Ticari İşletme Devrinde Güncel Sorunlar," 166.

<sup>79</sup> Şeref Ertaş, "Ticari İşletmenin Devrinde Hakların ve Borçların İntikali," *Terazi Hukuk Dergisi*, C.15, S.163 (Mart 2020):574.

(TTK m. 11/3). Bununla birlikte, ticari işletmenin malvarlığı unsurları arasında bulunan taşınmazlar devir dışında bırakılabilir, ancak ticari işletme o taşınmaz olmadan faaliyetlerine devam edemiyorsa ticari işletmenin devri dışında bırakılamaz.

Üzerinde sınırlı ayni bir hak, haciz ve tedbir bulunan taşınmazlar anonim şirkete ayni sermaye olarak konulamazken (TTK m. 342/1), ticari işletmenin ayni sermaye konulmasında taşınmaz malvarlığı unsurları üzerinde bulunan sınırlı ayni hak, haciz ve tedbir bir engel değildir<sup>80</sup>.

Ticari işletmenin ayni sermaye olarak konulması durumunda, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu<sup>81</sup> (TBK) m. 202 hükümleri uygulama alanı bulur. Ticari işletmeyi, ayni sermaye olarak getiren kişi, ticari işletmenin ayni sermaye olarak konulduğunun ilanından veya alacaklılara bildirilmesinden itibaren iki yıl boyunca anonim şirketle birlikte ticari işletmenin faaliyetleri nedeniyle doğan borçlardan sorumlu olur<sup>82</sup>. Dolayısıyla, bu sürenin bitiminde itibaren anonim şirket tek borçlu olur<sup>83</sup>.

#### **1.4.4 Sermaye artırımı**

TTK m. 460/7’de, SerPK hükümleri halka açık anonim şirketler<sup>84</sup> bakımından saklı tutulmuş olduğundan ve halka açık anonim şirketlerde ayni sermaye artırımı yapılamadığından, burada halka kapalı anonim şirketlere yönelik esas ve kayıtlı sermaye sistemlerindeki sermaye artırımı konusu izah edilmiştir.

##### **1.4.4.1 Esas sermaye sisteminde sermaye artırımı**

Taşınmaz, ayni sermaye taahhütleri yerine getirilmeden ve pay bedellerinin tamamı ödenmeden, dış kaynaklardan sermaye artırımı yapılamaz. TTK m. 456/1’deki “sermayeye oranla önemli sayılmayan tutar” ibaresinin ayni sermaye olarak taahhüt edilen taşınmazlar bakımından uygulanması mümkün değildir. Çünkü, ayni sermaye taahhüdü borcu, anonim şirketin veya genel kurulun sermaye artırımına ilişkin kararının ticaret siciline tescil edilmesi ile muaccel olur. Muaccel olan sermaye koyma

---

<sup>80</sup> M.Halil Çonkar, *Anonim Ortaklıkta Ayni Sermaye* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016), 235-236.

<sup>81</sup> R.G., 04.02.2011, S. 27836

<sup>82</sup> Çonkar, *Anonim Ortaklıkta Ayni Sermaye*, 545.

<sup>83</sup> Zafer Kahraman, “Ticari İşletmenin Devrinde Aktif ve Pasiflerin İntikali,” *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.145 (Eylül 2016):600.

<sup>84</sup> Halka açık anonim şirket, SerPK m.3/1.e’de kullanılan halka açık ortaklık manasında kullanılmıştır.

borcunun ifa edilmesi gerekir. Taşınmazlar, tapu sicilinde anonim şirket adına tescil edilmesiyle aynı sermaye koyma borcu ifa edilmiş olur (TTK m. 128/6)<sup>85</sup>.

Esas sermaye sisteminde, sermaye artırımını, anonim şirket esas sözleşmesinde değişiklik yapılmasını gerektirir. Esas sözleşmede değişiklik yapılabilmesi TTK m. 421/1'deki toplantı ve karar nisabı ile mümkündür. Buna göre, ilk toplantıda anonim şirket sermayesinin en az yarısının temsil edildiği genel kurulda, toplantıya katılan pay sahiplerinin oylarının çoğunluğu ile karar alınır. Bu toplantıda söz konusu nisap sağlanamadığı takdirde, en geç bir ay içinde ikinci bir toplantı yapılabilir. İkinci toplantı için toplantı nisabı, anonim şirket sermayesinin en az üçte birinin toplantıda temsil edilmesi olup toplantıya katılan pay sahiplerinin oylarının çoğunluğu ile karar alınır. Dolayısıyla, gerekli toplantı ve karar nisapları sağlanamazsa, anonim şirket esas sözleşmesinde değişiklik yapılamaz.

Esas sermaye sisteminde, anonim şirketin sermayesi; anonim şirket varlıklarının ve yedek akçelerinin sermayeye dönüştürülmesi, yani iç kaynaklarda sermaye artırımını ve yeni sermaye taahhüt etmek suretiyle dış kaynaklardan sermaye artırımını şeklinde yapılabilir<sup>86</sup>.

Esas sermaye sisteminde, dış kaynaklardan, sermaye taahhüdü yoluyla sermaye artırımında taşınmazlar anonim şirketlerin malvarlığına dâhil olabilir (TTK m. 459). Sermaye artırımında taşınmazların aynı sermaye olarak getirildiği takdirde, TTK m. 342, m. 343 hükümleri kıyasen uygulanır<sup>87</sup>. Yine, kuruluştaki gibi üzerlerinde sınırlı aynı bir hak, haciz ve tedbir bulunmayan, nakden değerlendirilebilen ve devrolunabilen, taşınmazlar aynı sermaye olarak konulabilir (TTK m. 342/1). Aynı sermaye olarak konulacak taşınmazlara şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce değer biçilir (TTK m. 343/1). Sermaye artırımında, aynı sermaye olarak konulacak taşınmazlar ya değişik esas sözleşmede ya da iştirak taahhütnamelerinde taahhüt edilir (TTK m. 459/1). Değişik esas sözleşmede ya da iştirak taahhütnamelerinde bilirkişi tarafından belirlenen değeriyle yer alan taşınmazlar için tapu siciline şerh verilir (TTK m. 128/2). Aynı sermaye taahhüdü, sermaye artırımının ticaret siciline tescili ile muaccel hâle gelir. Sermaye olarak

---

<sup>85</sup> Hasan Pulaşlı, "Türk Ticaret Kanunu Tasarısına Göre Anonim Şirketlerde Sermaye Artırımı," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.23, S.4 (Aralık 2006):48-50.

<sup>86</sup> Rıza Ayhan, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2019), 396.

<sup>87</sup> Pulaşlı, "Anonim Şirketlerde Sermaye Artırımı," 54

taahhüt edilen hakların korunması için, aynı sermaye taahhüdünde bulunan ortaklar aleyhine ihtiyati tedbir istenebilir (TTK m. 128/8). Taşınmazların mülkiyet hakkının, anonim şirket adına tapu siciline tescili istemi ticaret sicil müdürü tarafından resen ve hemen yapılır, keza, anonim şirket tek taraflı tescil isteminde de bulunabilir (TTK m. 128/6). Söz konusu taşınmazlar, anonim şirket adına tapu siciline tescil edilmesiyle, bunlar üzerinde anonim şirket tasarrufla bulunabilir (TTK m. 128/5) ve sermaye artırımı süreci tamamlanır.

#### **1.4.4.2 Kayıtlı sermaye sisteminde sermaye artırımı**

Kayıtlı sermaye sisteminin esnekliği, genel kurulun sermayeyi artırma yetisinin, yönetim kuruluna devri ile mümkün olmaktadır<sup>88</sup>. Kayıtlı sermaye sisteminde, esas sözleşmede belirlenen kayıtlı sermaye tavanına kadar sermayeyi artırma, yönetim kurulunun yetkisindedir. Ancak, sermaye artırımını, yönetim kurulu, TTK'daki hükümler çerçevesinde ve esas sözleşmedeki yetki sınırları içinde gerçekleştirebilir. Keza, sermayeyi artırma yetkisi esas sözleşme ile beş yıl için tanımlanabilir (TTK m. 460/1).

TTK m. 333 uyarınca gerekli olması hâlinde, yönetim kurulu, sermayenin artırılabilmesi için Ticaret Bakanlığı'ndan izin alır. Esas sözleşmenin sermayeye ilişkin hükümlerinin izni alınmış şekillerini, sermayenin artırılmasına ilişkin kararını, imtiyazlı paylara ve rüçhan haklarına ilişkin sınırlamaları, prime dair kayıtları ve bunun uygulanması hakkındaki kuralları, esas sözleşmede öngörüldüğü şekilde ilan eder ve internet sitesinde yayımlar (TTK m. 460/2). Belirtmek gerekir ki, yönetim kurulunun, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını sınırlandırabilmesi, imtiyazlı veya itibarî değerinin üzerinde pay çıkarabilmesi ancak esas sözleşmeyle yetkilendirilmiş olması şartıyla mümkündür (TTK m. 460/4).

Yönetim kurulu kararında; artırılan sermayenin tutarı, çıkarılacak yeni payların itibarî değerleri, sayıları, cinsleri, primli ve imtiyazlı olup olmadıkları, rüçhan hakkının sınırlandırılıp sınırlandırılmadığı, kullanılma şartları ile süresi yer alır. Ayrıca, bu hususlarla ilgili kamuyu aydınlatma ilkesi uyarınca gerekli diğer bilgilendirmeler yapılır (TTK m. 460/2).

---

<sup>88</sup> Pulaşlı, "Anonim Şirketlerde Sermaye Artırımı," 42.

Esas sözleşme ile taşınmazların aynı sermaye konulması yasaklanmamışa<sup>89</sup>, dış kaynaklardan, sermaye taahhüdü yoluyla kayıtlı sermaye sisteminde de, taşınmazlar anonim şirketlerin malvarlığına dâhil olabilir (TTK m. 459, m. 460). Çıkarılacak yeni payların taahhüdü, taşınmazların aynı sermaye konulması ve diğer konular hakkında TTK m. 459 hükümleri kıyas yoluyla uygulanır (TTK m. 460/3).

Sermaye artırımını gerçekleştirildikten sonra, çıkarılmış sermayeyi gösteren esas sözleşmenin sermaye maddesinin yeni şekli, yönetim kurulunca tescil ettirilir (TTK m. 460/6).

Halka açık olmayan bir anonim şirketteki kayıtlı sermaye sistemine yönelik açıklamalarımız nedeniyle kayıtlı sermaye sistemine ilişkin SerPK'nın halka açık anonim şirketlere ilişkin hükümleri saklıdır (TTK m. 460/7).

#### **1.4.5 Devralma yoluyla taşınmaz edinimi**

Anonim şirketlerin kuruluşunda, taşınmaz edinmesinin tek yolu taşınmazların aynı sermaye konulması değildir. İlk olarak, anonim şirket kuruluş sürecinde taşınmazları kuruculardan ve/veya üçüncü kişilerden satın almak suretiyle, malvarlığına dâhil edebilir<sup>90</sup>. İkinci olarak, anonim şirket taşınmaz malvarlığına sahip olan bir ticari işletmeyi devralmak suretiyle de taşınmazları malvarlığına dâhil edebilir<sup>91</sup>. Çünkü, ticari işletme bütün hâlinde hukuki işlemlere konu olabilir, taşınmazların devrine ilişkin tasarruf işlemi yapılmaksızın, ticari işletmenin devri, ticari işletmenin taşınmazlarının devrini de kapsar (TTK m. 11/3). Tapuda ferağ işlemi yapılmaksızın, ticari işletmenin taşınmazlarının mülkiyeti, ticari işletmeyi devralan anonim şirkete geçer<sup>92</sup>.

Anonim şirketler, tescil ile tüzel kişilik kazanır (TTK m. 355/1). Anonim şirketler, tüzel kişilik kazandıktan sonra, TMK m. 48 çerçevesinde, bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilir. Anonim şirketlerin ehliyetinin sınırı TMK m. 48'e göre belirlenir<sup>93</sup>. İnsani vasıflar tek sınırlama olarak düzenlenmiştir<sup>94</sup>. Anonim

---

<sup>89</sup> Pulaşlı, "Anonim Şirketlerde Sermaye Artırımı," 40.

<sup>90</sup> Ünal Tekinalp, *Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013), 159; Akdağ Güney, *Anonim Şirketlerde Kuruluş*, 146.

<sup>91</sup> Tekinalp, *Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku*, 159; Akdağ Güney, *Anonim Şirketlerde Kuruluş*, 102-103.

<sup>92</sup> Kahraman, "Ticari İşletmenin Devrinde Aktif ve Pasiflerin İntikali," 594.

<sup>93</sup> Ayhan, Çağlar ve Özdamar, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, 173.

<sup>94</sup> Paşlı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (I)," 145.

şirket, insana özgü olanlar dışındaki bütün hak ve borçlara ehildir. Anonim şirket tüzel kişilik kazandıktan sonra, artık taşınmazların aynı sermaye olarak konulmasında ve sermaye artırımında taahhüt edilen taşınmazlara ilişkin TTK m. 342/1 hükümleri uygulanmaz, üzerlerinde sınırlı aynı bir hak, haciz ve tedbir bulunan taşınmazları da edinebilir. Dolayısıyla, anonim şirketler tüzel kişilik kazandıktan sonra faaliyet aşamasında; taşınmaz satışı sözleşmesi (TBK m. 243-246), mal değişimi sözleşmesi (TBK m. 282-284), bağışlama sözleşmesi (TBK m. 285-298), arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, alım, önalım, gerialım sözleşmeleri (TMK m. 1009/1) gibi mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerle taşınmazları malvarlığına dâhil edebilir.

#### **1.4.6 Yapısal değişiklikte taşınmaz edinimi**

Anonim şirketler, devralma şeklinde birleşme veya yeni kuruluş şeklinde birleşme işlemleri gerçekleştirebilir (TTK m. 136/1-a, b). Bu kapsamda, anonim şirketler, sermaye şirketleri, kooperatifler ve devralan şirket olmaları şartıyla kolektif ve komandit şirketlerle birleşebilir (TTK m. 137/1-a, b, c.). Birleşmeyle, devralan anonim şirket devrolunan şirketin malvarlığını bir bütün hâlinde devralır (TTK m. 136/4). Anonim şirketin birleşmesi ticaret siciline tescili ile geçerlilik kazanır. Ayrıca, birleşme kararı, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde (TTSG) ilan edilir. Birleşmenin ticaret siciline tescil anında, küllü halefiyet ilkesi gereği<sup>95</sup> devrolunan şirketin bütün aktif ve pasifi kendiliğinden devralan anonim şirkete geçer (TTK m. 153/1). Ayrıca, anonim şirket, bir ticari işletmeyi devralmak suretiyle de birleşebilir (TTK m. 194/1). Dolayısıyla, birleşmede devrolunan ticari işletmenin veya şirketlerin aktifleri arasında taşınmaz malvarlığı varsa, devralan anonim şirket birleşme yoluyla taşınmaz edinir.

Anonim şirketlerin bölünmesi, tam bölünme ve kısmi bölünme olmak üzere iki şekilde gerçekleştirilebilir. Tam bölünmede, anonim şirketin tüm malvarlığı bölümlere ayrılarak başka bir sermaye şirketine veya kooperatife devrolunur (TTK m. 159/1-a). Kısmi bölünmeden ise bir anonim şirketin malvarlığının bir kısmı başka bir sermaye şirketine veya kooperatife devredilebilir (TTK m. 159/1-b). Anonim şirketlerin bölünmesi, ticaret siciline tescille geçerli olur. Ticaret siciline yapılan tescil ile tescil

---

<sup>95</sup> İsmail Kırca, "6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'na Göre Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Birleşmesi," *Bankacılar Dergisi*, S.79 (Aralık 2011):74.

anında envantere yer alan bütün aktifler ve pasifler devralan şirketlere geçer (TTK m. 179/4). Bu kapsamda, anonim şirketin taşınmaz malvarlığı edinmesi mümkündür.

Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynı Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğ<sup>96</sup> (SAİT) m. 4/1 gereğince, anonim şirketlerin devralma yoluyla birleşmelerinde devralan anonim şirketin, bölünmelerde ise bölünen şirket dışındaki bölünmeye katılan anonim şirketin kayıtlı olduğu ticaret sicil müdürlüğü tarafından devrolunan veya bölünen şirketin malvarlığına dâhil olan tapu sicilinde kayıtlı taşınmazların devralan anonim şirket adına tescilinin derhal yapılması amacıyla, birleşme veya bölünme kararının tescili ile eş zamanlı olarak tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulur. Bu bildirimde, devralan anonim şirketin unvanı, adresi, ticaret sicil numarası, ortaklık yapısı, anonim şirketi temsile yetkili olanlar ile devrolunan ve bölünen şirketin unvanı ve ticaret sicili numarası yer alır (SAİT m. 5/1-a, ç)

Hemen belirtmek gerekir ki, SAİT m. 5 mülkiyet değişikliğine konu olan sadece tapu sicilinde kayıtlı taşınmazlara ilişkin bildirimleri kapsamaktadır<sup>97</sup>. Dolayısıyla, birleşme ve bölünme işlemlerinde tapu sicilinde kayıtlı olmayan tapusuz taşınmazların bildirim konusu daha da önemlisi değerlemeye tabi olmadığı sonucuna ulaşılabilir<sup>98</sup>. Daha açık bir ifadeyle, yapısal değişikliklerde, tapu sicilinde kayıtlı olmayan tapusuz taşınmazların değerinin tespit edilip edilmeyeceği belirsizdir<sup>99</sup>.

Tapu sicilinde, birleşme ve bölünme işlemi nedeniyle anonim şirket adına tapu siciline taşınmazların resen tescili mümkün olmadığından, söz konusu ticaret sicil müdürlüğünün tapu müdürlüğüne yapacağı bildirim üzerine taşınmazların tapu kütük sayfalarının beyanlar bölümüne anonim şirket adına birleşme, bölünme işlemi tamamlandığına ilişkin belirtme yapılır. Bu belirtme ile birlikte taşınmaz malikinin iradi olarak yapacağı hukuksal işlemlere yönelik talepleri yerine getirilmez, ancak taşınmazla ilgili malikin iradesi dışında gerçekleşen ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz geçici gibi hukuki himaye tedbirleri veya İİK hükümlerine göre icrai haciz tesisi veya 6183

---

<sup>96</sup> R.G., 31.10.2012, S. 28453

<sup>97</sup> Murat Gürel, "Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın "Siciller Arası İşbirliği" ile "İzne Tabi Şirketler" Tebliğlerinin Denetime İlişkin Hükümleri Hakkında Bir İnceleme," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.28, S.4, (Aralık 2012):249.

<sup>98</sup> Gürel, "Siciller Arası İşbirliği ile İzne Tabi Şirketler," 249.

<sup>99</sup> Gürel, "Siciller Arası İşbirliği ile İzne Tabi Şirketler," 250-251.

sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun<sup>100</sup> (AATUHK) hükümlerine göre kamu haczi tesisi talep edildiğinde gecikmeksizin yerine getirilir ve ilgili ticaret sicil müdürlüğüne bilgi verilir<sup>101</sup>.

---

<sup>100</sup> R.G., 28/07/1953 S. 8469

<sup>101</sup> TKGM'nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

## BÖLÜM 2: KURULUŞ, FAALİYET ve TASFİYE AŞAMASINDA TAŞINMAZ İŞLEMLERİ

### 2.1 Kuruluş Aşamasında

Anonim şirketlerin kuruluşu özgü taşınmaz işlemleri, bu bölümde ele alınacaktır. Kuruluşa özgü olmayan taşınmaz işlemleri ilgili aşamalarda değerlendirileceğinden burada özel bir değerlendirme yapılamayacaktır.

#### 2.1.1 Ön anonim şirketin taşınmaz işlemleri

TTK'da anonim şirketin pay sahipleri arasında kurulması ile anonim şirketin tüzel kişilik kazanması kesin hatlarla birbirinden ayrılmaktadır<sup>102</sup>. Buna göre, anonim şirket, kurucuların kanuna uygun olarak düzenlenmiş bulunan esas sözleşmede, sermayenin tamamını şartsız olarak ödemeyi taahhüt etmeleri, anonim şirket kurma iradelerini açıklamaları ve esas sözleşmeyi imzalamaları ile kurulur (TTK m. 335/1). Anonim şirketin ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanmasına kadar ortaklar arasındaki ilişki ön anonim şirket olarak ifade edilmektedir<sup>103</sup>.

TTK m. 335 gerekçesine göre, ön anonim şirket, tüzel kişiliğe sahip anonim şirketten farklıdır. Ön anonim şirket, bir adî şirket değil elbirliği mülkiyeti (şirketi) meydana getirir. Anonim şirketin tescili ile ön-şirket herhangi bir tasfiye işlemi yapılmadan kendiliğinden sona erer. Ön anonim şirketin niteliği ile hukukî durumunun doktrin ve mahkeme kararları ile netleşeceği beklenmektedir. Ancak, TTK'da ön anonim şirketin ehliyeti ve sorumluluğu düzenlenmemiş TTK m. 355/2 hükümleri saklı tutulmuştur<sup>104</sup>.

Ön anonim şirketin her şey önce tüzel kişiliği olmadığından doğrudan ön anonim şirket adına taşınmaz işlemleri yapılamaz. Ancak, TMK m. 701 gereği, kanunda öngörülen anonim şirket esas sözleşmesi ile elbirliği mülkiyeti (şirketi) oluşmaktadır. TMK m. 702 hükümleri çerçevesinde kurucular ön anonim şirketi yönetir. Ön anonim şirketin ehliyeti açıkça düzenlenmemiş olsa da elbirliği mülkiyeti (şirketi) açıklamasından hareketle tüm kurucuların katılımıyla taşınmazlara yönelik hukuki işlemler yapabilir. Ancak, tapu sicilinde taşınmazlar ön anonim şirket adına

---

<sup>102</sup> Mehmet Bahtiyar, "6102 Sayılı TTK'da Anonim Şirketin Kuruluşu," *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.9, S.117 (Mayıs 2014):9-28, 14.

<sup>103</sup> Bahtiyar, "Anonim Şirketin Kuruluşu," 14.

<sup>104</sup> Bahtiyar, "Anonim Şirketin Kuruluşu," 15.

tescil edilmez, elbirliği mülkiyeti tescili şeklinde, yani taşınmazlar tüm kurucuların adına tescil edilir. Tapu kütüğüne tescil yapılırken elbirliği mülkiyetin sebebi belirtilir (TST m. 28/5).

Ayrıca, belirtelim ki, ön anonim şirket, elbirliği mülkiyet kurallarına uyarak taşınmazları kiraya da verebilir. Daha da önemlisi, pay sahiplerinin, alacaklıların ve anonim şirketin menfaati kiralanabilecek bir taşınmaz varsa, taşınmazın kiralanmasını gerektirir.

TTK m. 355/2 gereğince, anonim şirket tüzel kişilik kazanmadan önce anonim şirket adına işlem yapan ve taahhütte bulunan kurucular kişisel olarak ve müteselsilen sorumludur. Ancak, işlemlerin ve taahhütlerin gelecekte kurulacak anonim şirket adına yapıldığı açıkça belirtilmişse ve anonim şirket tüzel kişilik kazandıktan sonra üç aylık süre içinde bunları kabul etmişse, sadece anonim şirket sorumlu olur. Dolayısıyla, belirtilen şartlar oluşmadığı ve anonim şirket tarafından kabul edilmediğı durumda, pay sahiplerine rücu hakkı olmaksızın, kurucular, kuruluş giderlerini karşılar.

### **2.1.2. Taşınmazların kuruluşta aynı sermaye olarak konması**

Anonim şirketin kuruluşunda, taşınmazların aynı sermaye olarak taahhüt ve tasarruf işlemlerinin zamanında, usulüne ve sermayenin korunması ilkesine uygun gerçekleştirilmesi için değişik önlemler alınmıştır. Anonim şirkete aynı sermaye olarak konulacak taşınmazların esas sözleşmede bilirkişi tarafından belirlenen değerleriyle tapuya şerh verildiğinde aynı sermaye kabul olunması (TTK m. 128/3), mülkiyet ve diğer aynı hakların tapu siciline tescili istemini anonim şirketine tek taraflı istemde bulunabilmesi (TTK m. 128/6), sermaye olarak konulması taahhüt edilen taşınmazlar hakkında, kurucular tarafından ortaklar aleyhine ihtiyati tedbir istenebilmesi, anonim şirketlere aynı sermaye olarak konulacak taşınmazlara bilirkişilerce değer biçilmesi zorunlu olması (TTK m. 343/1), üzerlerinde sınırlı aynı bir hak, haciz ve tedbir bulunan taşınmazlar, anonim şirketlere aynı sermaye olarak konamaması (TTK m. 342/1) ve sermayenin korunması ilkesine aykırı genel kurul ve yönetim kurulu kararlarının batıl olması (TTK m. 391/1-b, TTK m. 447/1-c) bu önlemler arasındadır.

### 2.1.2.1 Aynı sermaye ve taşınmaz ilişkisi

TTK m. 127'de ticaret şirketlerine, konumuz bağlamında anonim şirketlere, sermaye olarak konulabilecek para ve diğer malvarlığı değerleri belirtilmiştir. Para dışındaki malvarlığı değerleri anonim şirkete sermaye konulmak istendiğinde, anonim şirketin kuruluşu nitelikli hâle gelir. Para dışında sermaye olarak getirilen malvarlığı aynı sermaye kabul edilmektedir<sup>105</sup>.

TMK m. 704 hükmü gereği taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan, TMK m. 998 ve TST m. 8/1 hükümleri gereği tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilen; arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler üzerlerinde sınırlı aynı bir aynı hak, haciz ve tedbir bulunmuyorsa anonim şirketlere aynı sermaye konabilir (TTK m. 127/1-c, m. 342/1).

Tapuya kayıtlı olmayan, tapusuz taşınmazların anonim şirketlere aynı sermaye olarak konulması hususunda bir düzenleme yapılmamış, zilyetliğin devri yolu ile devredilen taşınmazlar sorunu içtihadı bırakılmıştır<sup>106</sup>. Tapusuz taşınmazların, tapu siciline tescil edilmeden mülkiyeti devir borcu doğuran anonim şirket esas sözleşmesinde aynı sermaye olarak taahhüt edilmek suretiyle sermaye olarak konulması mümkündür<sup>107</sup>. Ancak, tapusuz taşınmazlar tapu siciline kayıtlı olmadıklarından, tapuya kayıtlı taşınmazlar aynı sermaye olarak konulduğunda tapu siciline TTK m. 128/2 hükmü gereği yapılan şerh bunlar için yapılamaz. Kanun koyucu bu konuyu içtihadı bırakmayı uygun bulmuştur<sup>108</sup>.

<sup>105</sup> Akdağ Güney ve Gümüş, "Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı," 35.

<sup>106</sup> TTK m.342 gerekçesi.

<sup>107</sup> Mehmet Özdamar, "Ticaret Şirketlerine Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi," *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.10, S.1 (Haziran 2006):99; Bkz: Yargıtay'ın 09.10.1946 gün, E.6, K.12 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında, "Bir kimsenin yasalar uyarınca henüz malik olmadığı ve tapu kütüğünde yazılı olmadığı ve tapu kütüğünde yazılı olmayan bir taşınmazını başkasına satın teslim etmesi, ileride mülkiyet edinimine yaranan o mal üzerindeki eylemsel kullanım hakkını, elmenliğini aktarmayı üstlenmesidir. Nesnel bir hak olan elmenliğin her hak gibi aktarılması olanaklı ve geçerli olup resmi biçime bağlı bulunmadığı cihetle bu işlem tapulu taşınmazların dış satışlarına örnekseme yoluyla kendiliğinden hükümsüz sayılamaz. Böyle bir aktarmaya karşı aldanma, onamda sakatlık vesaire gibi nedenlerle yapılan satışmalarda (taarruzlarda) öteki yanın, zamanaşımına veya hak düşürücü sürelerle dayanarak savunma hakkı vardır..." RG., 20.04.1947, S. 6637.

<sup>108</sup> TTK m.342 gerekçesi.

### 2.1.2.2 Aynı sermaye olarak konabilecek taşınmazların özellikleri

Kanun'da aksine hüküm olmadıkça, ticaret şirketlerine, her çeşit taşınmaz aynı sermaye olarak konulabilir (TTK m. 127/1-c). Ancak, TTK m. 127/2 hükmü ile anonim şirketler için TTK m. 342/1 hükümleri saklı tutulmaktadır. TTK m. 342/1'de, anonim şirketlere aynı sermaye konulabilecek malvarlığı unsurlarının özellikleri belirtilmektedir. Buna göre, üzerinde sınırlı aynı haklar<sup>109</sup> (irtifak hakları, rehin hakları, taşınmaz yükü), haciz ve tedbir bulunmayan, nakden değerlendirilebilen ve devrolunabilen malvarlığı unsurları, konumuz bağlamında, her çeşit taşınmaz anonim şirketlere aynı sermaye olarak konulabilir.

eTK'da, TTK m. 342/1'deki taşınmazların üzerinde sınırlı aynı hak, haciz ve tedbir bulunmama şartı yer almıyordu. eTK'nın uygulandığı dönemde, önemli olanın, bilirkişi değer tespitinde, bu yüklerin değerini saptayarak sermaye konulacak malvarlığı unsurunun net değerinin belirlenmesi olduğu ifade edilmekteydi<sup>110</sup>.

Genel nitelikte olan bu sınırlama nedeniyle, üzerinde intifa hakkı, rehin hakkı veya taşınmaz yükü gibi sınırlı aynı haklar bulunan veya her ne kadar bir alacak hakkı da olsa haciz bulunan taşınmazlar anonim şirkete aynı sermaye olarak konulamaz<sup>111</sup>.

Taşınmazlar üzerinde bulunan irtifak hakları, rehin hakları ve haczin varlığına dayalı genel sınırlama yapılarak belirtilen malvarlığı değerlerinin anonim şirketlere aynı sermaye konulmasının engellenmesi hakkın doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır.

ÖZDAMAR'a göre, anonim şirketin sermaye şirketi olması ve ortaklarının sınırlı sorumluluğu nedeniyle, sermaye unsurlarının kapsamı anonim şirketler bakımından sınırlanmıştır (TTK m. 342/1). TTK m. 342/1 hükümleri anlaşılabilir niteliktedir. Aynı sermayenin üzerinde sınırlı aynı hak, haciz ve tedbir bulunması durumunda ekonomik değer düşer. Tasarruf imkânı kısmen veya tamamen ortadan kalkar. Ticareti işletmenin kuruluşta sermaye olarak konmasında da TTK m. 342/1 sınırlaması dikkate alınmalıdır<sup>112</sup>.

PASLI'ya göre, her yükün süresine bakılmadan aynı sermaye olmasının önlenmesi, sermayenin korunması değil, sermayeden kaçınmadır. TTK m. 343

<sup>109</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 23-24.

<sup>110</sup> Bahtiyar, "Aynı Sermaye Unsurları Üzerinde Sınırlı Aynı Hak Bulunmaması Şartı," 517.

<sup>111</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (III)," 198.

<sup>112</sup> Özdamar, "Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 147.

hükümlerine göre değerlendirilirken intifa, rehin gibi sınırlı ayni hakların ve haczin ilgili aynın değerine etkisi hesaplanabileceği, sadece belirtilen yüklerin varlığı nedeniyle ayni sermaye olarak kabul edilmemesi doğru değildir. Katı bir şekilde bu malvarlığı unsurlarının anonim şirketlere ayni sermaye taahhüdüne engel olunmaktansa, bu yükün somut malvarlığı üzerindeki etkisine ve ilgili aynın anonim şirket açısından nakden değerlendirilebilme özelliği dikkate alınarak karar verilmesi isabetli olur<sup>113</sup>.

BAHTİYAR'a göre ayni sermaye üzerindeki yüklerin etkisi değerlendirme prosedürü içinde hesaplanabilir. Yüklerin değerlemenin subjektif olmasına neden olacağı endişesi profesyonel kişi ve kurumlarca yapılması durumunda büyük ölçüde giderilebilir. Sermayenin korunması ilkesi yükün niteliğini ve değerini hesaba katmadan bütünüyle yasaklamayı haklı kılmaz. Ayni sermayenin değeri ve ayni sermayeye etkilerinin çok farklı sonuç doğurma olasılığı bulun irtifak hakları, rehin hakkı, taşınmaz yükü hiçbir ayrıma tabi tutulmadan aynı yasak kapsamına alınamaz. Ticareti işletmenin kuruluştaki sermaye olarak konmasında üzerinde sınırlı ayni hak bulunan münferit malvarlığı unsurunun anonim şirkete geçmesine engel oluşturmaz<sup>114</sup>.

Somut bir olayda, anonim şirket ortakları iki kişi adına kayıtlı bir taşınmaz üzerinde yine aynı anonim şirketin borçları nedeniyle banka ipoteği bulunduğu, taşınmazın ipotek bedelinden artık değer sermaye artırımında ayni sermaye olarak konulması için asliye ticaret mahkemesine başvurulmuştur. Bilirkişi, taşınmazın rayiç bedelinden ipotek bedelini tenzil ederek ayni sermaye olarak konulabilecek değere ulaşmıştır. Asliye ticaret mahkemesi, bilirkişi raporunun TTK m. 343 hükümlerine göre onaylanmasına karar vermiştir. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü, anonim şirketin ayni sermaye artırımına ilişkin tescil talebi hakkında herhangi bir işlem yapmamıştır<sup>115</sup>. Bu somut olayda, asliye ticaret mahkemesinin kararında TTK m. 342/1 hükmünün lafzi yorumuna amaca uygun sınırlama<sup>116</sup> yapılarak bir istisna getirilmiştir.

KENDİGELEN'e göre nakden değerlendirilebilen ve devredilebilme olanağı bulunan tüm malvarlığı unsurları sermaye olarak kabul edildiğinden, üzerlerinde

<sup>113</sup> Paşlı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (III)," 198-200.

<sup>114</sup> Özdamar, "Anonim Şirketlere Ayni Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 520.

<sup>115</sup> Bahtiyar, "Ayni Sermaye Unsurları Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Bulunmaması Şartı," 521-523.

<sup>116</sup> Bkz: Teleolojik Redüksiyon

sınırlı ayni hak veya haciz bulunan malvarlığı unsurlarının anonim şirkette sermaye olarak kabul edilmemesine ilişkin haklı bir gerekçe bulunmamaktadır<sup>117</sup>.

Görüldüğü üzere, PASLI, BAHTİYAT ve KENDİGELEN farklı gerekçelerle anonim şirketlere ayni sermaye konulabilecek malvarlığı unsurlarına ilişkin TTK m. 342/1’de getirilen sınırlamaya katılmamaktadır.

Kanaatimizce, konu taşınmazlar özelinde tartışıldığında, tedbir hariç, üzerinde sınırlı ayni haklar (irtifak hakları, rehin hakları, taşınmaz yükü) bulunan veya üzerinde haciz bulunan nakden değerlendirilebilen ve devrolunabilen taşınmaz malvarlığı unsurlarının, anonim şirketlere ayni sermaye olarak konulabilmesi gerekirdi. Çünkü, taşınmaz değer biçilmesinde taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni hakların ve haczin, taşınmazın değerine etkisi hesaplanabilmektedir. Sermayenin korunması ilkesine aykırılık bulunmamaktadır. Adı geçen yazarların bu konudaki görüşlerine katılmaktayız.

Hemen belirtelim ki, esas sermaye sisteminde TTK m. 459/3, kayıtlı sermaye sisteminde TTK m. 460/3 hükümlerinde yapılan atıflar nedeniyle, ayni sermayeye ilişkin TTK m. 342 ve m. 343 hükümleri sermaye taahhüdü yoluyla sermaye artırımlarda da uygulama alanı bulur. Anonim şirketlerin kuruluşunda ve dış kaynaklarda sermaye artırımında aynı kurallar uygulanmak suretiyle sermayenin korunması ilkesinin gereği yerine getirilmektedir<sup>118</sup>. Belirtmek gerekir ki, yapısal değişikliklerde, TTK m. 342 ve m. 343 hükümleri uygulanmaz.

TTK m. 128, anonim şirket ortaklarının sermaye koyma borcunun taahhüdünü, tasarrufunu ve sermaye koyma borcunun yerine getirilmemesinin yaptırımlarını düzenlemektedir. Özel düzenleme olmayan durumlarda belirtilen konularla ilgili bu genel hüküm uygulanır. TTK m. 342/2’nin, TTK m. 128 hükümlerini saklı tutmasına gerek bulunmamaktadır<sup>119</sup>.

---

<sup>117</sup> Abuzer Kendigelen, *Yeni Türk Ticaret Kanunu: Değişiklikler, Yenilikler ve İlk Tespitler* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016), 230.

<sup>118</sup> Ahmet Battal, “Sermaye Şirketlerinin Gayrimenkul Sermayesi ve Değerlemesi,” *Türk Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.1, S.1 (Ocak 2016):125-137, 129.

<sup>119</sup> Paslı, “Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (III),” 198; Bahtiyar, “Ayni Sermaye Unsurları Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Bulunmaması Şartı,” 517.

### 2.1.2.3 Taşınmazlara değer biçilmesi ve değerlendirme raporu

Anonim şirketlere, kuruluşta taşınmazların aynı sermaye olarak konulması ile kuruluş sürecinde taşınmazların devralınması, kuruluşu özellikli duruma getirmektedir<sup>120</sup>. Belirtilen taşınmazlara, değer biçilmesi ve değerlendirme raporu alınmasını gerektirmektedir.

Aynı sermayenin değerinin belirlenmesine özel önem verilmektedir<sup>121</sup>. Taşınmazlara değer biçilmesi suretiyle, anonim şirketin malvarlığının korunması neticesinde, diğer pay sahiplerinin ve üçüncü kişilerin menfaatlerinin korunması<sup>122</sup> ve taşınmazların esas sözleşmede gerçek değeriyle yer alması sağlanarak anonim şirketin ve diğer menfaat sahiplerinin zarara uğramaması amaçlanmaktadır<sup>123</sup>. Taşınmazların değerinin tam ve doğru olarak belirlenmesi, anonim şirket kurucu ortaklarının pay sahipliğinin belirlenmesi, bizzat anonim şirketin, pay sahiplerinin ve alacaklıların menfaati açısından çok önemlidir<sup>124</sup>.

Anonim şirket, borçlarından dolayı yalnız malvarlığıyla sorumludur (TTK m. 329/1). Sermaye ve sermayenin işletilmesiyle oluşan malvarlığı alacaklıların tek güvencesidir. Sermayenin oluşturulması sırasında taşınmazların değerinin emsallerine göre yüksek belirlenmesi alacaklıların bu güvencesine zarar verir.

Sermayenin oluşturulmasında taşınmazlara emsallerine göre yüksek değer belirlenmesi, sermaye ile orantılı pay verileceğinden, söz konusu taşınmazları aynı sermaye koyan pay sahiplerinin, anonim şirkette daha fazla pay elde etmelerine neden olur (TTK m. 339/2-e). Bu durum, anonim şirketin sermayesi eksik oluşacağı için bizzat anonim şirketin menfaatlerine aykırı olduğu gibi diğer pay sahiplerinin zararına da olduğu kuşkusuzdur. Keza, taşınmazlara emsallerine göre düşük değer belirlenmesi durumunda, taşınmazları aynı sermaye olarak getiren pay sahipleri zarar görür.

Kuruluş belgeleri arasında olan taşınmaz değerlendirme raporları, sicil dosyasına konur ve anonim şirket tarafından beş yıl muhafaza edilir (TTK m. 336/1). Anonim şirketin tescil ve ilan aşamasında, bilirkişi taşınmaz değerlendirme raporu ticaret sicili

---

<sup>120</sup> Ali Paşlı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (II) YTK Kitap 2-Kısım 4-Bölüm 1 Kuruluşa İlişkin Sisteme Yönelik Temel Değişiklikler ve Kuruluş İşlemleri," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.28, S.2 (Haziran 2012):178.

<sup>121</sup> Özdamar, "Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 148.

<sup>122</sup> Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," 340.

<sup>123</sup> Özdamar, "Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 143.

<sup>124</sup> Çağlar, "Anonim Şirketlerde Aynı Sermaye Değer Biçilmesi," 35.

müdürlüğüne tevdi edilir (TTK m. 354/3).

TTK m. 343/1'de taşınmazlara değer biçilmesine ilişkin usul ve bu raporun içeriğinin nasıl olacağı belirtilmektedir. Değer biçilmesine ilişkin bilirkişiler, anonim şirketin merkezinin bulunacağı yer asliye ticaret mahkemesince atanır (TTK m. 343/1). Anonim şirket merkezinin bulunacağı yer mahkemesinin, mutlak yetkili olarak düzenlenmesi uygulamada sorun oluşturabilir. Özellikle sermaye olarak konulacak taşınmazlar, anonim şirket merkezinin bulunacağı yerde değil başka yerde ise değerlendirilmesi bu durumdan olumsuz etkilenir<sup>125</sup>.

Aynı sermayenin değerinin objektif olarak belirlenebilmesi için uzman bilirkişiler tarafından taşınmazların değerlemesinin yapılması tercih edilmiştir<sup>126</sup>. Bu amaca yönelik olarak tarafsız<sup>127</sup> ve uzman bilirkişilerce, taşınmaz değerlemesinin objektif olarak yapılması sağlanmalıdır<sup>128</sup>.

Asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce taşınmazlara değer biçilerek veya bir başka ifadeyle taşınmazların değerlendirilmesi yapılarak bir değerlendirme raporu düzenlenir. Anonim şirketlerde, sermaye alacaklıların yegâne güvencesi olması nedeniyle bilirkişilerin asliye ticaret mahkemesi tarafından görevlendirilmesi önemli görülmektedir<sup>129</sup>.

Bilirkişiler, değerlendirme raporunda, uygulanan değerlendirme yönteminin somut olayın özelliklerine göre herkes için en adil ve uygun seçim olduğunu, aynı olarak konulan her taşınmaz karşılığında tahsis edilmesi gereken pay miktarı ile Türk Lirası karşılığını, tatmin edici gerekçelerle ve hesap verme ilkesinin gereklerine göre açıklar (TTK m. 343/1). TTK'da hesap verme ilkesine özel atıf yapılmıştır. Değerlendirme raporu gerekçeli ve hesap verme ilkesine uygun olmalıdır. Değerlendirme sonuçları hukuki ve teknik açıklamalarla desteklenmelidir<sup>130</sup>.

Bilirkişilerce değerlendirilen taşınmazı tanımlayıcı, taşınmazın bulunduğu il, ilçe, mahalle/köy, mevki, ada/parsel numarası, niteliği, yüzölçümü, kat irtifakı veya kat mülkiyeti durumu, varsa blok ve bağımsız bölüm numarası gibi bilgiler ile değer

<sup>125</sup> Kendigelen, *Yeni Türk Ticaret Kanunu: Değişiklikler, Yenilikler ve İlk Tespitler*, 231.

<sup>126</sup> Özdamar, "Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 148.

<sup>127</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (II)," 179-180.

<sup>128</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (II)," 179.

<sup>129</sup> Battal, "Sermaye Şirketlerinin Gayrimenkul Sermayesi ve Değerlemesi," 128.

<sup>130</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (II)" 183.

tespitine etki eden verilerin değerleme raporunda açık bir şekilde gösterilmesi gerekir<sup>131</sup>.

Kanun koyucu, örneğın taşınmazlara değer biçilirken maliyet yöntemi, gelir kapitalizasyon yöntemi, emsal karşılaştırma gibi değer biçme yöntemleri arasında bir seçim yapmamış ancak, değer biçecek bilirkişinin değerleme yöntemini seçerken izlemesi gereken yöntemi göstermiştir<sup>132</sup>.

#### 2.1.2.4 Değerleme raporuna itiraz

Anonim şirketlere aynı sermaye olarak konulan taşınmazlara, bilirkişi tarafından biçilecek değerler, ilgililerce ve özellikle kurucular tarafından kabul edilmiş sayılır (TTK m. 131/1)<sup>133</sup>. Ancak, bilirkişilerce hazırlanan taşınmaz değerleme raporuna, kurucular ve menfaat sahipleri itiraz edebilir (TTK m. 343/1). İlgili mahkemeden, bilirkişilerden ek değerleme raporu alınması veya yeni bilirkişi atanması istenebilir.

Bu taşınmaz değerleme raporuna herhangi bir itiraz süresi öngörülmemiştir<sup>134</sup>. KARAMAN COŞGUN'a göre itirazın en geç asliye ticaret mahkemesince raporun onaylanmasında önce yapılması gerekir<sup>135</sup>. Buna karşın, ÖZDAMAR'a göre, itirazın anonim şirket kuruluşunda, anonim şirket esas sözleşmesinin ticaret siciline tescil ve ilanına kadar yapılması gerekir<sup>136</sup>. Kanaatimizce, kuruluşta anonim şirkete aynı sermaye olarak konulacak taşınmazlara anonim şirketin merkezinin bulunacağı yerdeki asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce değer biçilmesi (TTK m. 343/1) ve taşınmazlara biçilen değerin esas sözleşmeye yazılması (TTK m. 339/2-e) hükümlerinin amacı sermayenin korunması olması nedeniyle, ÖZDAMAR'ın belirttiğı gibi bilirkişi değerleme raporuna anonim şirketin ticaret siciline tesciline ve TTSG'de ilanına kadar itiraz edilebilir.

Asliye ticaret mahkemesinin bilirkişi tarafından hazırlanan taşınmaz

<sup>131</sup> Çağlar, "Anonim Şirketlerde Aynı Sermaye Değer Biçilmesi," 40.

<sup>132</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (II)," 182.

<sup>133</sup> Battal, "Sermaye Şirketlerinin Gayrimenkul Sermayesi ve Değerlemesi," 128.

<sup>134</sup> Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," 341; Özdamar, "Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 152.

<sup>135</sup> Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," 341.

<sup>136</sup> Özdamar, "Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 152.

değerleme raporunu onayladığı kararı kesindir (TTK m. 343/1). Kesinleşecek değerlendirme raporunda taşınmazlara biçilen değer esas sözleşmede yer alır ve anonim şirketin sermaye dağılımı buna göre belirlenir<sup>137</sup>.

#### **2.1.2.5 Taşınmazların ayni sermaye olarak taahhüt edilmesi**

TTK sistematüğinde, anonim şirkete ayni sermaye olarak getirilecek malvarlığı unsurlarına yönelik taahhüt ve tasarruf işlemleri ayrı ayrı düzenlenmektedir<sup>138</sup>. Anonim şirketlere ayni sermaye olarak konulabilecek taşınmazların anonim şirkete intikalinin özel önemi bulunması nedeniyle, konunun taahhüt ve tasarruf aşamaları bakımından incelenmesi gerekir<sup>139</sup>.

Her çeşit taşınmaz kanunda aksine hüküm olmadıkça ticaret şirketlerine ayni sermaye olarak konulabilir (TTK m. 127/1-c). Ancak, anonim şirketlere, ayni sermaye olarak konulabilecek taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak, haciz ve tedbir bulunmaması, ayrıca, nakden değerlendirilebilmesi ve devrolunabilmesi gerekir (TTK m. 342/1).

Ayni sermaye olarak taşınmazları taahhüt edenin ya da kuruluştta taşınmazı anonim şirkete devreden alacağı pay miktarı ile söz konusu değerlerin bedeli anonim şirket esas sözleşmesine yazılması gerektiğinden, taşınmaz değerlemesinin esas sözleşme hazırlanmadan önce yapılması gerekir<sup>140</sup>.

Anonim şirket, kurucuların sermayenin tamamını ödemeyi şartsız olarak taahhüt edikleri esas sözleşmede, anonim şirket kurma iradelerini açıklamalarıyla kurulur (TTK m. 335/1). Pay sahibinin, anonim şirkete sermaye olarak koymayı taahhüt ettiği taşınmazlar bilirkşi tarafından belirlenen değeriyle, bunlara karşılık verilen payların miktarı anonim şirket esas sözleşmesine yazılır (TTK m. 339/2-e,j). Anonim şirketin kuruluşunda esas sözleşmenin tamamı şirketin merkezinin bulunduğu yerde bulunan ticaret siciline tescil ve ilan edilir (TTK m. 354/1). Anonim şirketlere ilişkin kurallar emredici olup ancak kanunda açıkça izin verilmişse esas sözleşmede farklı düzenleme yapılabilir<sup>141</sup>. Bu bağlamda, esas sözleşmenin içeriğini düzenleyen

<sup>137</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (II)," 183.

<sup>138</sup> Özdamar, "Anonim Şirketlere Ayni Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 144.

<sup>139</sup> Özdamar, "Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi," 96.

<sup>140</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (II)," 181.

<sup>141</sup> Paslı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (II)," 169-170.

TTK m. 339 hükümleri emredicidir<sup>142</sup>. Taşınmazların, bulunduğu yer, ada, parsel sayısı, kat mülkiyetine tabi bir taşınmazsa bağımsız bölüm numarası gibi tanımlayıcı bilgilerinin de yazılması gerekir<sup>143</sup>.

Kural olarak, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerliliği resmi senetle yapılmasına bağlıdır (TMK m. 706). Tapu K m. 26 gereği, taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin resmi senetler tapu sicil müdürleri veya tapu sicil görevlileri tarafından düzenlenir.

Bu kuralın istisnası olarak, taşınmazların aynı sermaye taahhüdünü içeren anonim şirket esas sözleşmesi hükümleri, resmî şekil aranmaksızın geçerlidir (TTK m. 128/3). Bu hüküm kapsamında anonim şirketlere esas sözleşmede aynı sermaye olarak taşınmaz taahhüt edilmesi durumunda, artık özel şekil olarak ifade edilen resmi şekil aranmaz ve esas sözleşme hükümleri geçerli olur<sup>144</sup>.

Kurucuların imzalarının noterce onaylandığı veya esas sözleşmenin ticaret sicil müdürü yahut yardımcısı huzurunda imzalandığı anonim şirket esas sözleşmesi geçerlilik şekli olarak resmi onaya bağlı yazılı şekle tabi olup bu sözleşmede taşınmazlara ilişkin sermaye taahhüdü yapılması, sermaye koyma borcunun doğumu için yeterlidir<sup>145</sup>.

Anonim şirket esas sözleşmesinde sermaye olarak taşınmaza ilişkin aynı hakkın taahhüt edilmesi, tapu müdürlüğünde resmi senet<sup>146</sup> düzenlenmeksizin geçerlidir<sup>147</sup>. Anonim şirket esas sözleşmesi, aynı sermaye konulan taşınmazların mülkiyetini devir borcu doğurur. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması sebebe bağlı (TMK m. 1015) olduğundan satış, bağışlama, mal değişimi gibi taşınmazları anonim şirkete sermaye koyma taahhüdü tescilin hukuki sebebini oluşturur<sup>148</sup>.

---

<sup>142</sup> Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," 342.

<sup>143</sup> Tekinalp, *Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku*, 158.

<sup>144</sup> Özdamar, "Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 145-146.

<sup>145</sup> Akdağ Güney ve Gümüş, "Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı," 36.

<sup>146</sup> Tapu K m. 36 ve TST m. 21/1 mülkiyet hakkının devrini amaçlayan sözleşme düzenlenmesi gereken işlemlerde tapu müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından resmi senet düzenlenir.

<sup>147</sup> Akdağ Güney ve Gümüş, "Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı," 35-36.

<sup>148</sup> Özdamar, "Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi," 95.

### 2.1.2.6 Aynı sermaye olarak taşınmaz taahhüdünün tapu siciline şerhi

Anonim şirket esas sözleşmesinde bilirkişi tarafından belirlenen değeriyle yer alan taşınmazlar, tapuya şerh verildiğinde aynı sermaye kabul olunur (TTK m. 128/2). Tapuya şerh verilmemişse, ticaret sicil memuru, anonim şirket esas sözleşmesini ticaret siciline tescil etmez<sup>149</sup>. Böylece, taşınmazlarla ilgili aynı sermaye taahhütlerini yerine getirmeyen anonim şirket ortakları tapu sicili yoluyla engellenir ve anonim şirketin sermayeye kolay ulaşması sağlanır<sup>150</sup>.

TTK m. 128/2’de tapuya şerh verilmesi ifadesi kullanılmaktadır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tapu kütüğünün şerhler bölümünde herhangi bir işlem yapmamaktadır. Ancak, arazi, taşınmaz üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler aynı sermaye olarak konulduğunda söz konusu taşınmaz maliklerinin talebi üzerine, aynı sermaye olarak konulacak taşınmazlara ilişkin asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişi değerlendirme raporu ibraz edilmesi suretiyle tapu kütüğünün beyanlar bölümüne, “Anonim şirket adına aynı sermaye taahhüdü vardır.” şeklinde belirtme yapmaktadır (TTK m. 128/2)<sup>151</sup>.

Tapu kütüğünün beyanlar bölümüne bu belirtme yapıldıktan sonra, taşınmazlar anonim şirket adına tapuda tecil edilene kadar, taşınmazların başkasına devredilmesi veya üzerinde aynı bir sınırlama getirilmesi hâlinde tapu müdürlüğüne durum derhal ilgili ticaret sicil müdürlüğüne bildirilir. SAİT m. 4/6 hükmü gereğince bildirim üzerine, ticaret sicil müdürlüğü bu durumu gerekçe göstererek anonim şirketin tescil talebini reddeder.

TTK m. 342/1 gereğince üzerinde sınırlı aynı hak, haciz ve tedbir bulunan taşınmazlar anonim şirketlere aynı sermaye olarak konulamaz. Bu nedenle, tapu müdürlüğüne söz konusu taşınmazlar aynı sermaye konulmak istendiğinde, tapu kütüğünün beyanlar bölümüne aynı sermaye olarak kabul edildiğine ilişkin belirtme yapılamaz, bu bağlamda durum ticaret sicil müdürlüğüne bildirilir<sup>152</sup>.

TTK m. 128/2 gereğince tapuya şerh verilmesiyle, anonim şirket tüzel kişilik kazanmadan önce, aynı sermaye taahhüdünü bu şekilde yerine getiren taşınmaz maliki

<sup>149</sup> Özdamar, "Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi," 102; Akdağ Güney ve Gümüş, "Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı," 34.

<sup>150</sup> Özdamar, "Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi," 101.

<sup>151</sup> TKGM’nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

<sup>152</sup> TKGM’nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

edimini ifa etmiş sayılır<sup>153</sup>. Aynı sermaye olarak taşınmazları taahhüt edenin, anonim şirket adına tescil talebinde bulunma yükümlülüğü bulunmaz<sup>154</sup>.

Kurucu nitelikte olan bu şerh /belirtme işlemi, taşınmazları anonim şirkete aynı sermaye olarak taahhüt eden taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini sınırlandırır<sup>155</sup>. TTK m. 128/2 gereğince, tapuya şerh verildikten / tapu kütüğünün beyanlar bölümüne belirtme yapıldıktan sonra, taşınmaz malikin istemleri yerine getirilmez, TMK m. 1016, TST m. 26 hükümleri gereği reddedilir. Tapu kütüğü, taşınmazı aynı sermaye olarak taahhüt edenin tasarrufları açısından fiilen (tapu kütüğünün kilitlenmesi) işlem yapılamaz hâle gelir<sup>156</sup>.

Tapu kütüğünün taşınmaz malikinin tasarruflarına sınırlandığı süreye ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte, TTK m. 345/2 hükmünün kıyas yoluyla burada da uygulanması gerekir. Buna göre TTK m. 335/1’de öngörülen noter onayı veya anonim şirket esas sözleşmesinin ticaret sicili müdürü veya yardımcısı huzurunda imzalanma tarihinden itibaren, üç ay içinde anonim şirket tüzel kişilik kazanmadığı takdirde, bu hususu doğrulayan bir ticaret sicil müdürlüğü yazısının tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilmesi üzerine söz konusu şerhin /belirtmenin tapu kütüğünde terkin edilmesi gerekir (TST m. 69/1).

TTK m. 128/2 gereği özel sicile, taşınmazlar bağlamında tapu siciline anonim şirkete aynı sermaye taahhüdü kaydı, iyiniyeti kaldırır. Tapu siciline yapılan kayıtlar, aleniyeti tapu sicil kayıtları ile sağlanan hakların iyiniyetli üçüncü kişilere devrinin önlenmesi amaçlanmaktadır<sup>157</sup>.

Tapuya şerh verilmesi / tapu kütüğünün beyanlar bölümüne belirtme yapılması nedeniyle tapu kütüğündeki kilitlenmeye rağmen herhangi bir işlem yapılırsa şerhin iyiniyeti kaldırıcı etkisi meydana gelir. Tapu sicilinin kamuya açıklığının bir sonucu olarak kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez (TMK m.1020), bu

---

<sup>153</sup> Akdağ Güney ve Gümüş, “Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı,” 38.

<sup>154</sup> Akdağ Güney ve Gümüş, “Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı,” 38.

<sup>155</sup> Akdağ Güney ve Gümüş, “Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı,” 40-41.

<sup>156</sup> Akdağ Güney ve Gümüş, “Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı,” 42.

<sup>157</sup> Özdamar, "Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi," 102.

hüküm aksi ispat edilemeyen bir faraziye<sup>158</sup>. Dolayısıyla, tapu kütüğüne şerh / belirtme işleminden sonra artık bu taşınmazda TMK m. 1023 hükümlerine göre iyiniyetle taşınmaz mülkiyeti kazanılamaz<sup>159</sup>.

### 2.1.2.7 Ayni sermaye taahhüdünün muaccel olması

Anonim şirket, ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır (TTK m. 355/1). Taşınmazlara yönelik ayni sermaye taahhütleri anonim şirket tüzel kişilik kazanmasıyla muaccel hâle gelir. Ayni sermaye taahhütleri nakit olarak ifa edilemeyeceği gibi esas sözleşmede ayni sermayenin şekil ve şartlarına ilişkin farklı düzenleme de yapılamaz<sup>160</sup>.

Ayni sermayenin taahhüt edilmesi ve sermaye koyma borcunun muaccel olması sürecinde ortaklarca sermaye olarak taahhüt edilen hakların korunması için kurucular<sup>161</sup> ortaklar aleyhine ihtiyati tedbir isteyebilir (TTK m. 128/8). Anonim şirket tüzel kişilik kazandıktan sonra ise sermaye borcunun ifa edilmesi için yönetim kurulu ihtiyati tedbir isteyebilir<sup>162</sup>. Sermayenin temini ve korunabilmesi için ihtiyati tedbir önemlidir, ancak TTK m. 128'deki düzenlemeler ihtiyati tedbire ihtiyacı azaltmıştır<sup>163</sup>.

### 2.1.2.8 Taşınmazların tescilini isteme yetkisi

Mülkiyet ve diğer ayni hakların tapu siciline tescili istemi, ticaret sicil müdürü tarafından tapu siciline resen ve hemen yapılır (TTK m. 128/6). Ayni sermaye taahhüt edilen taşınmazların anonim şirket adına tescili için taahhütte bulunan ortakların tescil talebinin kaldırılması yerinde bir uygulama olarak değerlendirilmektedir<sup>164</sup>.

Ticaret sicil müdürü veya yönetim kurulu üyeleri bildirim ve tescil isteminde bulunmakla ilgili yükümlülüklerini yerine getirmeyerek anonim şirketin zararına sebep olurlarsa, kuruluştan doğan sorumluluk hükümlerine göre bunlara karşı dava açılabilir<sup>165</sup>.

<sup>158</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 156.

<sup>159</sup> Akdağ Güney ve Gümüş, "Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı," 43.

<sup>160</sup> Çelik, "Ayni Sermaye Taahhütlerinin Yerine Getirilmesine Yönelik İhtiyati Tedbirler," 33-34.

<sup>161</sup> TTK m.337/1-Kurucu, pay taahhüt edip esas sözleşmeyi imzalayan gerçek ve tüzel kişilerdir.

<sup>162</sup> Çelik, "Ayni Sermaye Taahhütlerinin Yerine Getirilmesine Yönelik İhtiyati Tedbirler," 61.

<sup>163</sup> Çelik, "Ayni Sermaye Taahhütlerinin Yerine Getirilmesine Yönelik İhtiyati Tedbirler," 35.

<sup>164</sup> Özdamar, "Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi," 103.

<sup>165</sup> Akdağ Güney ve Gümüş, "Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı," 53.

Anonim şirketin tek taraflı tescil isteminde bulunma hakkı saklı olmakla birlikte bu hakkı anonim şirket ticaret siciline tescille tüzel kişilik kazandıktan sonra kullanabilir (TTK m. 128/4)<sup>166</sup>. Taşınmazların anonim şirket adına tescil talebi zamanaşımına tabi değildir<sup>167</sup>. Kanuni istisna bulunmuyorsa, kural olarak tapu sicilinde hak sahibi olan gerçek ve tüzel kişiler istemde bulunabilir (TST m. 17/1). Anonim şirkete sermaye olarak konan taşınmazın malikinin yazılı beyanı üzerine tapu tesciline tescil edileceği kuralına istisna getirilerek tüzel kişilik kazandıktan sonra anonim şirkete taşınmazın tescilini isteme hakkı verilmiştir (TMK m. 1013/1)<sup>168</sup>.

Anonim şirketin yetkili temsilcisi tescil isteminde bulunduğu, 5035 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun<sup>169</sup> m. 31 ile değiştirilen 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun m123/son fıkrası hükmü gereği anonim şirketlerin kuruluşu ilişkin işlemleri harca tabi tutulmaz; sadece tapu ve kadastro döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilerek<sup>170</sup> aynı sermaye konulan taşınmaz anonim şirket adına tescil edilir.

6103 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun<sup>171</sup> m. 16 hükümleri TTK yürürlüğe girdiği tarihten<sup>172</sup> önce şirketlere sermaye olarak konulmuş ancak tapu siciline tescilleri yapılmamış taşınmazların tapu siciline tescilini isteyeceklerin sayısını artırmıştır.

Buna göre, anonim şirket alacaklıları, ortakları veya pay sahipleri tescil isteminde bulunabilir. Ayrıca, Ticaret Bakanlığı, tescilin, ticaret sicili müdürlerince yaptırılması talimatı da verebilir. Böyle bir durumda, tescil harcı ile diğer harç ve masraflar, AATUHK hükümleri çerçevesinde anonim şirketten tahsil edilir.

### **2.1.2.9 Aynı sermaye olarak taşınmazların tescili**

Anonim şirket ortakları, anonim şirket sözleşmesiyle koymayı taahhüt ettiği sermayeden dolayı anonim şirkete karşı borçludur (TTK m. 128/1). Anonim şirket

<sup>166</sup> Özdamar, "Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi," 112.

<sup>167</sup> Özdamar, "Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi," 110.

<sup>168</sup> Çelik, " Aynı Sermaye Taahhütlerinin Yerine Getirilmesine Yönelik İhtiyati Tedbirler," 40; Akdağ Güney ve Gümüş, "Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı," 40.

<sup>169</sup> RG., 02.01.2004, MS. 25334

<sup>170</sup> TKGM'nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

<sup>171</sup> RG., 14.02.2011, S. 27846

<sup>172</sup> TTK m. 1534, TTK yürürlük tarihi 01/07/2012

ortaklarının sermaye taahhütlerini yerine getirmeleri bakımından gerekli TTK m. 128’de alınmaktadır<sup>173</sup>. Taşınmazlar, aynı sermaye olarak konulduğunda, anonim şirketin bunlar üzerinde tasarrufta bulunabilmesi için tapu siciline, anonim şirket adına tescil yapılması gereklidir (TTK m. 128/5).

Aynı sermaye olarak kabul edilen taşınmazın tapu siciline tescili istemi ile ilgili bildirimler, tescili yapan ticaret sicili müdürlüğü tarafından, eş zamanlı olarak tapu siciline resen ve hemen yapılır. Bu bildirimde, mülkiyet değişikliğine konu olan taşınmaza tapu kayıt bilgileri ve aynı sermaye konulması sonucu mülkiyet değişikliğine konu olan taşınmaza mahkemece atanan bilirkişi tarafından tespit edilmiş değeri yer alır (SAİT m. 5/1-a, b). Ayrıca, tapu sicil müdürlüğünce yeni hak sahibi anonim şirketin esas sözleşmesi istenir. Ayrıca, anonim şirket de tek taraflı istemde bulunabilir (TTK m. 128/6, SAİT m. 4/5). Ancak, aynı sermaye konulan taşınmazın anonim şirket adına resen tapu siciline tescil edilmesi mümkün değildir.

Resen tescil mümkün olmadığından SAİT m. 6/1 hükmüne göre işlem yapılır. Ticaret sicil müdürlüğünün taşınmazların aynı sermaye konulduğuna ilişkin bildirimini alındığı zaman, taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar bölümüne “...anonim şirketi adına aynı sermaye olarak kabul edilmiştir.” şeklinde belirtme yapılarak daha önce aynı sermaye taahhüdüne ilişkin taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar bölümüne konulmuş olan belirtme aynı yevmiye numarası ile terkin edilir<sup>174</sup>.

Ticaret sicil müdürlüğünce, taşınmazların aynı sermaye olarak konulduğu tapu siciline tescil için bildirildikten sonra, tapu müdürlüğü tarafından taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar bölümüne yapılan belirtmeden sonra eski hak sahiplerinin, yeni hak sahipleri aleyhine sonuç doğuracak taleplerine ilişkin işlem yapılamaz (SAİT m. 6/2). SAİT m. 6/2 hükmü Tebliğ ile düzenlenen bir tasarruf yetkisi kısıtlamasıdır<sup>175</sup>.

Eski hak sahiplerinin iradi olarak yapabileceği satış, ipotek gibi talepleri karşılanmaz. Eski hak sahiplerinin iradesi dışında gerçekleştirilecek ihtiyati tedbir, haciz, cebri satış gibi işlemlerin gereği sağlanarak derhal ilgili ticaret sicil müdürlüğüne bildirimde bulunulur. Taşınmazın aynı sermaye olarak konulduğu anonim şirketin

<sup>173</sup> Özdamar, "Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar," 145.

<sup>174</sup> TKGM'nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

<sup>175</sup> Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," 338.

yetkili temsilcisinin başvurusuyla söz konusu taşınmazlar, ilgili anonim şirket adına tapu siciline tescil edilerek beyanlar bölümündeki bu belirtme terkin edilir<sup>176</sup>.

#### 2.1.2.10 Sermaye borcunun takas yoluyla ödenmesi

Aynı sermaye koyma borcu, nakit olarak yerine getirilemez. Anonim şirket pay sahibi aynı sermaye olarak getirmeyi taahhüt ettiği taşınmazdan başka bir taşınmazı getirmesi de sermaye borcunu sona erdirmez<sup>177</sup>. Kural olarak, pay sahibi aynı sermaye olarak taahhüt ettiği taşınmazı anonim şirkete getirme yoluyla borcunu ifa eder. Pay sahibi, taahhüt ettiği taşınmazı anonim şirkete getirmekle yükümlüdür<sup>178</sup>. Buna karşın, YÜCE, taşınmazların aynı sermaye olarak getirilmesinde pay bedelinin takas yoluyla ödenebileceğini savunmaktadır<sup>179</sup>.

Kanaatimizce, taşınmazların aynı sermaye kategorisinde yer alan diğer aynı sermaye unsurlarından ayrı değerlendirilmesi gerekir. Anonim şirket için vazgeçilmez niteliklere sahip bir taşınmazı sermaye olarak getirme borcunun takas yoluyla yerine getirilmesine izin verilmesi diğer pay sahiplerinin, alacaklıların ve bizzat anonim şirketin menfaatine aykırı olabilir. Dolayısıyla, taşınmazı aynı sermaye olarak taahhüt eden pay sahipleri borçlarını taşınmazlarını anonim şirkete getirerek ifa etmeli, ancak imkânsızlık söz konusu olduğunda sermaye borcu nakit<sup>180</sup> veya takas yoluyla yerine getirilmelidir.

TTK m. 457/2-a hükmü kapsamında, takas suretiyle sermaye artırımı mümkündür. Bu şekildeki sermaye artırımı, nakdi ve aynı sermaye dışında, kendine özgü bir sermaye türü olarak ifade edilmektedir<sup>181</sup>.

Taşınmazlar aynı sermaye veya sermaye artırımında iştirak taahhütnamesi olarak taahhüt edilmeden, takas yoluyla sermaye artırımına ilişkin usul uygulanarak anonim şirket malvarlığına dâhil edilebilir. Ancak, takas yoluyla sermaye artırımı taşınmazlar bakımından önemli riskler barındırır.

---

<sup>176</sup> TKGM'nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

<sup>177</sup> Çelik, "Aynı Sermaye Taahhütlerinin Yerine Getirilmesine Yönelik İhtiyati Tedbirler," 34.

<sup>178</sup> Çonkar, *Anonim Ortaklıkta Aynı Sermaye*, 548-549.

<sup>179</sup> Aydın Alber Yüce, "Anonim Şirketlerde Sermaye Koyma Borcunun Takas Yoluyla Ödenmesi," Doktora Tezi, Erciyes Üniversitesi, 2020, 21, 114.dipnot.

<sup>180</sup> Çonkar, *Anonim Ortaklıkta Aynı Sermaye*, 548-549.

<sup>181</sup> Funda Özdin, "Sermaye Artırımında Sermayenin "Takas" Suretiyle Sağlanması İşleminin Hukuki Niteliği ve Takas Konusu Alacağın "Değerlendirilmesi" Meselesi," *Legal Hukuk Dergisi*, C.18, S.214 (2020):4586.

İlk olarak, bir kişi, taşınmazını gerçek değerinin üzerinde anonim şirkete satabilir. Anonim şirket bu satış bedelini ifa etmez ve daha sonra sermaye artırımına gider. Taşınmazını anonim şirkete satan kişi, anonim şirkete olan sermaye artırım borcunu, satış işleminden kaynaklı alacağı ile takas edebilir. Böylece, TTK'da taşınmazların aynı sermaye olarak getirilmesindeki değer biçme prosedüründen ve TTK m. 356'da düzenlenen kanuna karşı hile hükümlerinden kurtulmak olası olur. Hatta, sermayenin iadesi yasağına aykırı işlemler gerçekleştirilebilir.

İkinci olarak, anonim şirket ve pay sahibi bir anlaşma yapabilir. Anlaşmaya göre bir pay sahibi, anonim şirkete taşınmazını gerçek değerinin üzerinden satar. Anonim şirket, taşınmaz satış bedelini ifa etmez, sermaye artırımına gider. Pay sahibi sermaye artırımına nakden katılır. Sermaye artırımını tamamlandıktan sonra, taşınmaz bedeli ifa edilir. Sonuç olarak, anonim şirketin malvarlığındaki etkisi bakımından takas yoluyla sermaye artırımına denk bir işlem olmakla birlikte şekli yönden ona alternatif bir uygulamadır. Alman hukukunda, bu uygulama örtülü aynı sermaye olarak nitelendirilmektedir<sup>182</sup>.

Sonuç olarak, özellikle taşınmaz işlemleri bakımından doğan alacakların takas yoluyla sermaye borcunun ödenmesinde, örtülü aynı sermaye uygulamaları söz konusu olabileceğinden veya sermayenin iadesi yasağına aykırı işlemler gerçekleştirilebileceğinden ihtiyatlı olmak gerekir.

#### **2.1.2.11 Taşınmaz mülkiyetinin kazanılma şekli**

eTK m. 285/2'de gayrimenkul üzerindeki mülkiyet veya sair aynı hakların sermaye olarak konulması taahhüdünün mahiyeti, *"bu hakların şirketin hükmi şahsiyet kazanmasıyla beraber tapu siciline tescil edileceğinin kabul edilmiş olması"* olarak ifade edilmiştir. Bu hüküm doktrinde farklı yorumlanmıştır<sup>183</sup>. Bir görüşe göre, eTK m. 285/2 hükmü tescilsiz iktisap olup tapu siciline yapılan tescil açıklayıcıdır. Diğer görüşe göre, taşınmaz mülkiyeti ancak tüzel kişilik kazanan şirket adına tapuda tescil

<sup>182</sup> Özdin, "Sermaye Artırımında Sermayenin "Takas" Suretiyle Sağlanması İşlemi," 4574

<sup>183</sup> Erdoğan Moroğlu, "Ticaret Ortaklıklarına Sermaye Olarak Taşınmaz Mal veya Bunun Üzerindeki Bir Aynı Hakkın Konulması Taahhüdü," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.5, S.2 (Eylül 1969):252-257.

yapılması ile kazanılır. Doktrinde, mülga eTK döneminde baskın olan görüş taşınmaz mülkiyeti şirkete tapu siciline tescille geçer<sup>184</sup>.

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması kural olarak tescille olur (TMK m. 705/1). Ancak, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma ve kanunda öngörülen diğer hâllerde mülkiyet tescilden önce tescilsiz olarak kazanılır (TMK m. 705/2). Kanunda öngörülen diğer hâllerden birisi olarak, anonim şirket tüzel kişilik kazandığı tarihten itibaren, aynı sermaye olarak taahhüt edilen taşınmaz ve diğer aynı hakları ileriye etkili tescilsiz iktisap eder<sup>185</sup>. Taşınmaz mülkiyeti ve diğer bir aynı hakkın sermaye konulması ve bunlar üzerinde anonim şirketin, tasarruf edebilmesi için tapu siciline tescil gerekliliği (TTK m. 128/5), anonim şirketin söz konusu taşınmazlar üzerinde mülkiyeti kazanmasının bir gerekliliği değil, tasarruf işlemleri yapabilmesi için tapu siciline tescil gerekliliği bulunmaktadır. Aynı şekilde, TMK tescilsiz iktisap hâllerinde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesini, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlamaktadır.

Doktrinde, KARAMAN COŞGUN<sup>186</sup>, KENDİGELEN<sup>187</sup>, ÖZDAMAR<sup>188</sup>, mülkiyet hakkının tescille anonim şirkete geçtiğini belirtmektedir.

Kanaatimizce, taşınmazlar üzerinde anonim şirketin tasarrufta bulunabilmesi için tapu siciline tescilin gerekli görülmesi (TTK m. 128/5), taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına yönelik bir hüküm olmayıp mülkiyet hakkının içeriğinde yer alan tasarruf yetkisinin kullanılmasına ilişkin bir düzenleme olduğundan, tescilsiz iktisap görüşüne üstünlük tanınmalıdır.

#### **2.1.2.12 Taşınmazlara değer biçen bilirkişilerin sorumluluğu**

Anonim şirketler, borçlarından dolayı yalnız malvarlığı ile sorumludur (TTK m. 329/1). Anonim şirketin malvarlığındaki taşınmazların gerçeği yansıtması, malvarlığının korunması ilkesinin gereğidir. Aynı sermaye olarak konulan

---

<sup>184</sup> Erdoğan Moroğlu, "Anonim Ortaklığa Sermaye Olarak Taşınmaz Mal veya Üzerindeki Bir Aynı Hakkın Konulması Taahhüdünün Hukukî Sonuçları ve Yargıtay Kararları," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.21, S.1 (Haziran 2001):7-8.

<sup>185</sup> Akdağ Güney ve Gümüş, "Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı," 45; Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," 337.

<sup>186</sup> Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," 337.

<sup>187</sup> Kendigelen, *Yeni Türk Ticaret Kanunu: Değişiklikler, Yenilikler ve İlk Tespitler*, 125.

<sup>188</sup> Özdamar, "Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi," 111.

taşınmazların veya devralınacak taşınmazların değerinin anonim şirketin merkezinin bulunacağı yerdeki asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce belirlenmesi (TTK m. 343/1), malvarlığının tam olarak oluşmasını sağlar<sup>189</sup>.

Anonim şirketin malvarlığına aynı sermaye yoluyla veya devralma yoluyla dâhil olacak taşınmazlara yönelik yapılan değerlemede emsaline oranla yüksek değer biçenler, taşınmazların niteliğini farklı gösterenler ya da başka şekilde yolsuzluk yapanlar, belirtilen nedenlerle doğan zararlardan sorumludur (TTK m. 551/1).

### **2.1.3 Kuruluşta taşınmazların devralınması**

#### **2.1.3.1 Devralma yoluyla taşınmaz edinme**

Anonim şirket kuruluş sürecinde, paradan başka ayınlar<sup>190</sup>, konumuz bağlamında bir taşınmazın mülkiyeti anonim şirkete sermaye olarak konulmak yerine devralma yoluyla, anonim şirket tarafından edinilebilir<sup>191</sup>. Esasen taşınmazlar anonim şirketin kuruluş aşaması dışında, örneğin faaliyet aşamasında da devralınabilir. Ancak, anonim şirketler, kuruluş aşamasında, şirket yönetim merkezi olarak taşınmazları kiralama veya intifa hakkı tesis etmek suretiyle kullanmak yerine taşınmazların mülkiyetini devralmak suretiyle edinebilirler, bu durum anonim şirket menfaatine daha uygun olabilir. Burada, taşınmaz mülkiyetini anonim şirkete devreden kişi ve anonim şirket satış sözleşmesinin tarafı olur<sup>192</sup>. Anonim şirket, kuruluş sürecinde, bir taşınmazın mülkiyetini devralmak suretiyle anonim şirketin malvarlığına dâhil edecekse, anonim şirket esas sözleşmesinde, bunların devir bedeli yazılır (TTK m. 339/2-e).

#### **2.1.3.2 Ticari işletmenin devralınması yoluyla taşınmaz edinimi**

Daha önce, aynı sermaye olarak konulan ticari işletmenin taşınmazlarının anonim şirket malvarlığına dâhil olması açıklanmıştır<sup>193</sup>. Bu kez, ticari işletmenin devralınması suretiyle anonim şirketin taşınmaz edinimi incelenecektir.

---

<sup>189</sup> Pulaşlı, Hasan. *Şirketler Hukuku Genel Esaslar* (Ankara: Adalet Yayınları, 2020), 641.

<sup>190</sup> Ayın, geniş anlamda, nakit dışındaki iktisabı olanaklı her türlü maddi ve gayri maddi servet unsurlarını kapsamaktadır. Bkz: *Türk Hukuk Lügatı*. (Ankara: Başbakanlık Basımevi, 1991), 27.

<sup>191</sup> Akdağ Güney, *Anonim Şirketlerde Kuruluş*, 94.

<sup>192</sup> Tekinalp, *Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku*, 159.

<sup>193</sup> 1.4.3 Ticari işletmenin aynı sermaye olarak konması

Anonim şirket kuruluş sürecinde, taşınmaz malvarlığı olan bir ticari işletmeyi, anonim şirkete sermaye olarak koymak yerine bir satış sözleşmesi ile malvarlığına dâhil edebilir.

TTK m. 11/3 gereğince, ticari işletme sahip olduğu malvarlığını bir bütün hâlinde yazılı bir sözleşme ile devredebilir ve hukuki işlemlere konu edebilir. Ticari işletmenin devrinde tasarruf işlemlerinin ayrı ayrı yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Ticari işletmenin devri, devralınan ticari işletmenin taşınmazlarının tescilsiz iktisabına imkân sağlamaktadır<sup>194</sup>. Dolayısıyla, TMK m. 706/1 hükümleri gereği taşınmaz mülkiyetinin devrine yönelik sözleşmelerin geçerliliği resmi şekilde yapılmasına bağlı olmasına rağmen, ticari işletmenin devrinde taşınmazlar olsa bile, yazılı şekil yeterlidir<sup>195</sup>.

Anonim şirket, ticari işletmeyi devralmak suretiyle, ticari işletmenin taşınmazlarının mülkiyetini devralma yoluyla malvarlığına dâhil edebilir. Kuruluş sürecinde, böyle bir işletmenin devralınması durumunda, anonim şirket esas sözleşmesinde, ticari işletmenin devir bedeli yazılır (TTK m. 339/2-e).

Ticari işletmenin devralınmasında taşınmazların mülkiyeti tapu siciline tescil yapılmadan anonim şirket tarafından tescilsiz iktisap edilir. Tapu sicilinde taşınmazlar anonim şirket adına tescil edilmeden, TMK m. 1023 hükümleri çerçevesinde tapu sicilindeki kayda güvenerek taşınmazı iktisap eden iyiniyetli üçüncü kişilerin kazanımı korunur. Dolayısıyla, anonim şirketin taşınmazı kaybetme riski bulunmaktadır<sup>196</sup>. Ancak, ilgili kurumlar bu riske kayıtsız kalmamıştır. Ticaret Sicili Yönetmeliği (TSY)<sup>197</sup> m. 135/5. ve SAİT m. 4/3., m. 5/1-c hükümleri gereği, anonim şirketlerin kuruluşunda bir ticari işletme devralındığında, bu ticari işletmenin taşınmazlarına mahkemece görevlendirilen bilirkişilerce tespit edilen değer, ticaret sicil müdürlüğü tarafından taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüğüne bildirilir. Ticaret sicil müdürlüğü tarafından bildirilen taşınmazlarla ilgili, bildirim alındığı andan itibaren tapu müdürlüğüne tapuda kayıtlı hak sahiplerinin istemiyle, anonim şirket aleyhine işlemler yapılamaz (SAİT m. 6/2). Aksi bir yaklaşım, tapu sicilinin tutulmasında

---

<sup>194</sup> Sabih Arkan. *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021), 43.

<sup>195</sup> Kahraman, "Ticari İşletmenin Devrinde Aktif ve Pasiflerin İntikali," 594.

<sup>196</sup> Kahraman, "Ticari İşletmenin Devrinde Aktif ve Pasiflerin İntikali," 594-595.

<sup>197</sup> R.G., 27/1/2013 S. 28541

Devlet'in sorumluluğuna neden olabilir (TMK m. 1007/1). Taşınmazın anonim şirket adına tescili açıklayıcıdır<sup>198</sup>.

#### 2.1.4 Kuruluştan sonra taşınmazların devralınması (kanuna karşı hile)

Kanuna karşı hile, anonim şirketin kuruluşundan sonra belirli bir süreyle bazı işlemlerinin aynı sermayeye değer biçilmesi gibi kuruluş hükümlerine tabi tutulması ve TTK'nın kuruluş hükümlerinden dolanılmasının önlenmesidir. Kanuna karşı hile, kuruluş ile ilgili olması nedeniyle sadece kuruluş hükümlerini korur<sup>199</sup>. Anonim şirketin kuruluşunun devamı veya başka bir ifadeyle kuruluşun parçası niteliğindeki kuruluştan sonra taşınmazların devralınması, kuruluşa ilişkin genel hükümlere göre değerlendirilmelidir<sup>200</sup>. Bu nedenle, kanuna karşı hile konusu kuruluş bölümünde yazılmıştır.

TTK m. 356'nın başlığı kanuna karşı hiledir. Bu madde eTK m. 311'den alınmış; m. 311/1 hükmüne sadece "kiralama" ifadesi eklenmiştir<sup>201</sup>. Hüküm farklılığı niteliğinde değişiklik yapılmamıştır ancak, bilirkişiyi atayacak görevli ve yetkili mahkemeye açıklık getirmiştir<sup>202</sup>. eTK dönemi uygulamaları içtihat kazanımlarından yararlanılabilir<sup>203</sup>. Ayrıca bu konu, Avrupa Parlamentosu ve Konseyi'nin 14.06.2017 tarihli ve 2017/1132 sayılı Yönergesi m. 52'de düzenlenmiştir<sup>204</sup>.

TTK m. 356 hükmünün amacı, anonim şirketlerin nitelikli kuruluşunda, aynı sermayenin, konumuz özelinde, taşınmazların anonim şirkete sermaye olarak konulması için getirilen taşınmaza değer biçilmesi gibi kuralların<sup>205</sup>, daha açık bir ifadeyle anonim şirketin tescilinden sonraki iki yıl içinde taşınmazların iktisap edilmesi veya kiralınmasında, bu süre içinde aynı sermaye artırımında kuruluştaki aynı sermayeye değer biçme kurallarının dolanılmasını önlemektir<sup>206</sup>. Söz konusu önlem

<sup>198</sup> Kahraman, "Ticari İşletmenin Devrinde Aktif ve Pasiflerin İntikali" 603.

<sup>199</sup> Paşlı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (I)," 140.

<sup>200</sup> Paşlı, "Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (II)," 141-142.

<sup>201</sup> TTK m.356 gerekçesi.

<sup>202</sup> Kendigelen, *Yeni Türk Ticaret Kanunu: Değişiklikler, Yenilikler ve İlk Tespitler*, 240.

<sup>203</sup> Kırcı, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 377.

<sup>204</sup> Bkz: DIRECTIVE (EU) 2017/1132 OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 14 June 2017, Article 52.

<sup>205</sup> Akdağ Güney, *Anonim Şirketlerde Kuruluş*, 149; Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 345; Pulaşlı, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, 307.

<sup>206</sup> Pulaşlı, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, 307.

sermayenin korunması ilkesi gereği alınmıştır<sup>207</sup>. Eğer böyle bir önlem alınmasaydı, anonim şirket kurulduktan sonra, taşınmazlar, anonim şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesince atanacak bilirkişilerce biçilecek değerden yüksek bir değerle devralınabilir<sup>208</sup> ve anonim şirket ile alacaklılar zarar uğrayabilirdi<sup>209</sup>. Anonim şirket kurucularının taşınmazlarını aynı sermaye olarak getirilmeleri yerine anonim şirket kurulduktan sonra daha yüksek bir bedel ile anonim şirkete satması olanak dâhilindedir. Bu durumda, bizzat anonim şirketin malvarlığı zarar göreceği gibi alacaklıların da menfaati tehlikeye girer<sup>210</sup>.

Yargıtay'a göre hükmün amacı, "Anonim şirketin kuruluş aşamasındaki değer saptama kurallarından, şirket kurucularının kurtulmak amacı ile yapacakları devir sözleşmesinin, kuruluştan itibaren iki yıl içinde, bu maddede belirlenen prosedür ve denetime tabi tutularak, böyle bir devir yolu ile kuruluştaki hükümlerin hile yolu ile aşılmasını önlemektir. Bir başka deyişle, şirket ortak ve alacaklılarının aleyhine olarak şirket sermayesinin, doktrindeki tabiri ile "saman" sermayeye dönüştürülmesini önlemektir."<sup>211</sup>. Ayrıca, kanuna karşı hile, tek kişilik anonim şirketler bakımından perdenin kaldırılması davasına konu olabilir<sup>212</sup>.

Anonim şirketlerin tescilinden itibaren iki yıl içinde taşınmazların sermayenin onda birini aşan bir bedel karşılığında devralınmasına veya bir taşınmazın kiralanmasına ilişkin sözleşmelerin geçerli olabilmesi, genel kurulca onaylanıp ticaret siciline tescil edilmelerine bağlıdır (TTK m. 356/1). Kayıtlı sermaye sistemine tabi anonim şirketlerde onda birin hesabında çıkarılmış sermaye esas alınır<sup>213</sup>. Bu sözleşmelerin genel kurulca onaylanması ve ticaret siciline tescil edilmesi geçerlilik şartıdır<sup>214</sup>. Bedelsiz devralmalar, TTK m. 356 hükümlerine tabi değildir<sup>215</sup>.

Ayrıca, anonim şirketin işletme konusunu oluşturan veya cebri icra yoluyla iktisap edilen taşınmazlar hakkında TTK m. 356 hükümleri uygulanmaz (TTK m.

<sup>207</sup> Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 345.

<sup>208</sup> Ayhan, Çağlar ve Özdamar, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, 195.

<sup>209</sup> Aytekin Çelik, *Ticaret Hukuku* (Ankara: Seçkin, 2019), 195.

<sup>210</sup> Pulaşlı, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, 307.

<sup>211</sup> Yargıtay 11.Hukuk Dairesi T.10.04.2001, E.2001/858, K.2001/3023 (Legalbank, Erişim Tarihi: 08.04.2023)

<sup>212</sup> Tekinalp, *Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku*, 163.

<sup>213</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 381.

<sup>214</sup> Karaman Coşgun, "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Aynı Sermaye Değerinin Belirlenmesi," 344.

Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 381; Akdağ Güney, *Anonim Şirketlerde Kuruluş*, 154,

356/5). Örneğin, anonim şirket olarak kurulan bir gayrimenkul yatırım ortaklığının taşınmaz devralması işletme konusunun gereği olup bu kapsamda değerlendirilmez. Aynı şekilde, anonim şirketlerin cebri icra yoluyla da taşınmaz edinmeleri mümkün olup bunlarda kanuna karşı hile ile ilişkilendirilmez.

Anonim şirketin işletme konusuna girmiyorsa, anonim şirketin bir taşınmazın devrine yönelik işlemleri ile kiralama sözleşmeleri hakkında öncelikle TTK m. 371/2 hükmü uygulanır. Anonim şirket söz konusu işlemlerle bağlı kalmak isterse veya anonim şirket işlemin karşı tarafının kendi işletme konusu dışında kaldığını bildiği veya durumun gereklerinden bilmesi gerektiğini ispat edemiyorsa, TTK m. 356 hükümleri uygulanır.

Anonim şirketler ticaret siciline tescilinden itibaren iki yıl içinde taşınmazları devralabilir veya kiralama sözleşmesi yapabilir. Anonim şirketin taşınmazları devralmasına ilişkin sözleşmenin niteliği önemli değildir. Taşınmaz satışı, mal değişimi gibi taşınmaz mülkiyetinin anonim şirkete devrini sağlayan sözleşmeler örnek verilebilir<sup>216</sup>. İki yıllık süre anonim şirketin tüzel kişilik kazanma tarihinden başlar, sözleşme bu sürede kurulmuşsa, iki yıllık süreden sonra edimlerin ifa edilmesi veya genel kurul kararının alınması TTK m. 356 hükümlerinin uygulanmasına engel olmaz<sup>217</sup>.

Anonim şirketin devir veya kiralama sözleşmesinin karşı tarafının kural olarak kim olduğu önemli değildir<sup>218</sup>. Anonim şirketin pay sahipleri ile böyle bir sözleşme yapılması durumunda TTK m. 358, anonim şirketin yönetim kurulu üyesi ile böyle bir sözleşme yapıldığında TTK m. 395/1,2 hükümleri gözönünde bulundurulmalıdır<sup>219</sup>.

Böyle bir durumda, genel kurul kararından önce, yönetim kurulunun istemiyle, anonim şirketin merkezinin bulunduğu yer<sup>220</sup> asliye ticaret mahkemesi bilirkişi atamak suretiyle anonim şirket tarafından devralınacak veya kiralanacak taşınmazlara değer biçer. Bilirkişi raporu resmi niteliktedir (TTK m. 356/5). Açık hüküm bulunmamakla

---

<sup>216</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 379.

<sup>217</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 381.

<sup>218</sup> Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 348; Akdağ Güney, *Anonim Şirketlerde Kuruluş*, 152.

<sup>219</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 383.

<sup>220</sup> TTK m.356/2'deki "Şirketin bulunduğu yer" ibaresinin, "Şirketin merkezinin bulunduğu yer" ibaresi ile değiştirilmesi önerilmektedir. Bkz: Kendigelen, *Yeni Türk Ticaret Kanunu: Değişiklikler, Yenilikler ve İlk Tespitler*, 240.

birlikte, taşınmazlara değer biçilmesine ilişkin TTK m. 343 hükmü burada da uygulanmalıdır<sup>221</sup>. Bilirkişi raporuna tescil ve ilana kadar, kurucular ve menfaat sahipleri itiraz edebilir<sup>222</sup>.

Genel kurulun toplantı ve karar nisabında, TTK m. 421/3,4 hükümleri uygulanacağından, sermayenin en az yüzde yetmiş beşini oluşturan pay sahipleri veya temsilcilerinin oyları aranır (TTK m. 356/3).

KENDİGELEN, toplantı ve karar nisaplarının yüksekliğinin, TTK m. 356 hükümlerinin uygulanma kabiliyetini güçleştirdiği yönünde eleştirmektedir<sup>223</sup>.

Genel kurulun onay kararıyla birlikte sözleşme ticaret siciline tescil edilir ve ilan olunur (TTK m. 356/4). Sözleşmelerin geçerliliği genel kurul onayına ve ticaret siciline tescil şartlarına bağlı olması nedeniyle, ticaret siciline tescilden önce sözleşme askıda hükümsüzdür<sup>224</sup>. Genel kurulun kararı onaylaması ve ticaret siciline tescil ettirmesiyle sözleşme yapıldığı andan itibaren geçerli hâle gelir<sup>225</sup>. Taşınmazlar bakımından, genel kurul onayı ve ticaret siciline tescil ile taşınmazın tapu siciline yapılan tescili geçerli olur, taşınmazların devir ve tescil işlemlerinin yeniden yapılmasına gerek kalmaz<sup>226</sup>.

TTK m. 356/1 hükmünün anonim şirkete karşı geçersizliğini hukuki yararı bulunanlar ileri sürebilir<sup>227</sup>. Hukuki yararı bulunanlar, anonim şirketin kendisi, pay sahipleri, alacaklılar ve sözleşmenin karşı tarafıdır<sup>228</sup>. Anonim şirketin satın aldığı taşınmazda sadece kiracı olan kişinin aktif dava ehliyeti bulunmamaktadır<sup>229</sup>. Bu dava zamanaşımına tabi olmayıp TMK m. 2 dürüstlük kuralı esas alınır<sup>230</sup>.

<sup>221</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 156; Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 348.

<sup>222</sup> Serhan Dinç, “6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu’na Göre Anonim Şirketin Kuruluşu,” *Terazi Hukuk Dergisi*, C.12, S.35 (Kasım 2017):77.

<sup>223</sup> Kendigelen, *Yeni Türk Ticaret Kanunu: Değişiklikler, Yenilikler ve İlk Tespitler*, 241.

<sup>224</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 384; Pulaşlı, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, 310.

<sup>225</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 385.

<sup>226</sup> Pulaşlı, Hasan, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*. (Ankara: Adalet Yayınları, 2020), 310.

<sup>227</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 385; Akdağ Güney, *Anonim Şirketlerde Kuruluş*, 160; Dinç, “Anonim Şirketin Kuruluşu,” 77.

<sup>228</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 385-386; Yargıtay 11.HD. E.1986/3661 K.1986/4214 T. 04.07.1986

<sup>229</sup> Yargıtay 11. HD. E. 1986/3661 K. 1986/4214 T. 04.07.1986

<sup>230</sup> Dinç, “Anonim Şirketin Kuruluşu,” 77; Pulaşlı, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, 310-311.

## 2.2.Faaliyet Aşaması

### 2.2.1 Genel olarak

Anonim şirketler, tüzel kişiliğe sahiptir (TTK m. 125/1). Anonim şirketler, ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır (TTK m. 355/1). Dolayısıyla, ancak anonim şirketler, tüzel kişilik kazandıktan sonra taşınmaz işlemleri gerçekleştirebileceğinden, anonim şirketlerin taşınmaz alım ve satış işlemi faaliyet aşamasında irdelenmiştir.

Belirtmek gerekir ki, faaliyet aşamasında anonim şirketler tarafından taşınmaz alım satımı dışında pek çok taşınmaz işlemi yapılmakta olup bunlara ilgili başlıkta yer verilmiştir<sup>231</sup>.

### 2.2.2 Anonim şirketlerde taşınmaz alımı

Anonim şirketler, tüzel kişiliğe sahip olmanın doğal sonucu olarak TMK m. 48 hükümleri çerçevesinde, her çeşit taşınmaz<sup>232</sup> alımı yapabilir. Faaliyet aşamasında, artık TTK m. 342/1 hükmü uygulanmaz, üzerinde tedbir olan taşınmazlar hariç, üzerinde sınırlı ayni hak veya haciz bulunan taşınmazların alıcısı olabilir. Yapılan taşınmaz alımları geçerlidir.

Sorumluluk hukuku bakımından, yönetim kurulu taşınmaz alımı yaparken özen ve bağlılık yükümlülüğüne uygun hareket etmek ve anonim şirketin menfaatlerini gözetmek zorundadır (TTK m. 369/1). Taşınmaz alımı, hukuki ve teknik riskler içeren bir konudur. Eşya hukuku, imar, kadastro, harita ve tapu sicil bilgisine sahip uzmanlar tarafından hazırlanmış bir rapora dayalı taşınmaz alımı yapılması, yönetim kurulunun özen ve bağlılık yükümlülüğüne uygun hareket etmesine katkı sağlayabilir.

TTK m. 408/2.f hükmü gereği genel kurulun devredilmez görev ve yetkileri kapsamında bulunan önemli miktarda anonim şirket taşınmazlarının toptan satışına ilişkin kural, anonim şirketin önemli miktarda taşınmaz alımında uygulanmaz. Taşınmaz alımı önemli miktarda da olsa, genel kurulun yetkisi dışında kaldığından, anonim şirketin işletme konusunun gerçekleştirilmesi için yönetim kurulu yetkilidir (TTK m. 374/1).

<sup>231</sup> Bkz: “2.2.5 Diğer Taşınmaz İşlemleri

<sup>232</sup> Bkz: TMK m. 704

Anonim şirketin taşınmaz alımında hak ehliyeti, temsili, ticari temsilci ve ticari vekilin yetkileri ile bunların yetkilerinin sınırlandırılması, esas sözleşme ve genel kurul kararlarına aykırı taşınmaz alım işlemleri hakkında “2.2.3 Anonim Şirketlerde Taşınmaz Satışı” konusunda yapılan değerlendirmeler geçerlidir.

### 2.2.3 Anonim şirketlerde taşınmaz satışı

#### 2.2.3.1 Taşınmaz satışında anonim şirketin hak ehliyeti

Anonim şirketler tüzel kişiliği haiz olup TMK m. 48 hükümleri çerçevesinde bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilir (TTK m. 125/1-2). Anonim şirketin hak ehliyeti cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışında sınırsız hâle gelmiştir<sup>233</sup>. Anonim şirket hak ehliyeti kapsamında arazi, taşınmazlar üzerinde bulunan bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler edinerek taşınmaz malvarlığına dâhil edebilir.

eTK ile “ultra vires ilkesi” benimsenmişti ve esas sözleşmede belirtilen konuların şirketin hak ehliyetinin kapsamını belirlediği kabul edilmekteydi, bu kapsamda dışındaki işlemler ise yok hükmünde sayılmaktaydı<sup>234</sup>. TTK’da ise eTK m. 137’de düzenlenen faaliyet konusu ile sınırlı hak ehliyeti terk edilmiştir. 6103 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un m. 15 hükümleri gereği, anonim şirket esas sözleşmelerinde eTK m. 137’ye uygun olarak, anonim şirketin hak ehliyetinin şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmesinde yazılı işletme konusu ile sınırlı olduğunu belirten hükümler bulunması hâlinde, bu hükümler TTK’nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren yazılmamış sayılır. Bu bağlamda, anonim şirketlerinin, faaliyet konusu dışında gerçekleştirdikleri işlemlerin ultra vires/konu dışı kabul edilmesine nedeniyle yokluk yaptırımını ile karşılaşmaları engellenmek istenmiştir<sup>235</sup>.

---

<sup>233</sup> Burçak Yıldız, “Ultra Vires İlkesinin Kaldırılmasının Ardından İşletme Konusu Unsuru ve Ticaret Şirketlerinin İşletme Konusu Dışındaki İşlemlerinin Hukukî Niteliği,” *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C. XXVII, S. 3 (Eylül 2011):113-114; Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 72.

<sup>234</sup> Burçak Yıldız, “TTK Tasarısı’nda Şirketlerin Ehliyeti ve Bu Bağlamda TTK m. 137 Hükümündeki “Ultra Vires” Sınırlamasının Yerindeliliğinin Değerlendirilmesi,” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 55, S.1-2 (Haziran 2006):322.

<sup>235</sup> Kendigelen, *Yeni Türk Ticaret Kanunu: Değişiklikler, Yenilikler ve İlk Tespitler*, 122.

Anonim şirketler bakımından, işlem ve piyasa güvenliği, üçüncü kişilerin korunması amaçlanmaktadır<sup>236</sup>.

TTK m. 125/2’de yer alan “Bu husustaki kanuni istisnalar saklıdır.” şeklindeki hüküm, özel kanunlardaki ticaret şirketlerinin hak ehliyetine ilişkin sınırlamalara hizmet etmektedir<sup>237</sup>. YILDIZ ise, istisna kaydının, tasfiye hâline giren şirketlerin ehliyetine ilişkin olduğunu belirtmektedir<sup>238</sup>. Kanaatimizce, söz konusu hüküm, tasfiye hâline giren şirketlerin hak ehliyetine kapsadığı<sup>239</sup> gibi özel kanunlardaki ticaret şirketlerinin hak ehliyetine ilişkin sınırlamaları da kapsar. Örneğin, sigorta ve reasürans, finansal kiralama, faktöring ve finansman şirketlerinin konuları dışında faaliyette bulunmaları yasaktır<sup>240</sup>.

Tüzel kişiler, tapu işlemlerinde, merkez veya şubelerinin buldukları yerin en büyük mülkiye amirinden nizamnamelerine göre taşınmaz tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işleminde görevli temsilcinin yetkisine ilişkin belgenin verilmesi zorunludur. Ticaret şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar (Tapu K m. 2).

TSY’nin, “Taşınmaz Tasarruf Belgesi” başlıklı m. 18 hükmü gereğince, ticaret sicili müdürlükleri, Tapu K m. 2 hükmüne göre ticaret şirketlerinin taşınmaz üzerinde tasarruf edebileceklerini gösteren belgeyi vermekle yükümlüdür. Şirket sözleşmesinde şirketin taşınmaza sahip olabileceğinin yazılmamış olmasının belgenin verilmesine engel teşkil etmez.

Anonim şirketler, taşınmaz satış işlemi yapabilmek için taşınmaz tasarruf belgesini Ticaret Sicili Müdürlüklerinden alırlar. Anonim şirketlerin yetki belgeleri kural olarak işlem yetkisi açısından herhangi bir değerlendirmeye tabi tutulmaz<sup>241</sup>.

---

<sup>236</sup> Murat Alışkan, “İşletme Konusu ve 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu’na Göre Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Temsili,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.18, S.2 (Aralık 2012):210.

<sup>237</sup> Bkz: 5411 sayılı Bankacılık K m.57/2 “Bankalar, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında gayrimenkul ve emtiayı esas alan sözleşmeler ile Kurulca uygun görülecek kıymetli madenlerin alım ve satımı hariç olmak üzere ticaret amacıyla gayrimenkul ve emtianın alım ve satımı ile uğraşamaz, ipotekli konut finansmanı kuruluşu ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları hariç olmak üzere ana faaliyet konusu gayrimenkul ticareti olan ortaklıklara katılamazlar.”

<sup>238</sup> Yıldız, “Şirketlerin Ehliyeti ve Ultra Vires Sınırlaması,” 338.

<sup>239</sup> Metin Topçuoğlu, “Ticaret Şirketlerinde Konu Dışı İşlemler ve Sonuçları,” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.2, S.2 (Eylül 2012):54.

<sup>240</sup> Topçuoğlu, “Ticaret Şirketlerinde Konu Dışı İşlemler ve Sonuçları,” 53.

<sup>241</sup> TKGM’nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

Daha açık bir ifadeyle, anonim şirketlerin yetki belgelerinde, satış, bağış gibi herhangi işlem yetkisi aranmaz.

### 2.2.3.2 Taşınmaz satışında anonim şirketin temsili

Anonim şirket esas sözleşmesinde aksine bir düzenleme bulunmamak veya yönetim kurulu tek kişiden oluşmamak şartıyla yönetim kurulu çift imza ile anonim şirket temsil yetkisini haizdir (TTK m. 370/1). Anonim şirket esas sözleşmesinde düzenlenmek ve en az yönetim kurulu üyesi temsil yetkisine sahip olmak suretiyle, anonim şirketin temsil yetkisi bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir (TTK m. 370/2).

TTK m. 371'de anonim şirket yöneticilerinin temsil yetkisinin kapsam ve sınırları düzenlenmektedir. Anonim şirketi temsile yetkili olanların yetkisinin sınırı, şirketin amacına ve işletme konusuna giren her tür işler ve hukuki işlemlerdir. Bunları, temsilciler, şirket unvanını kullanarak anonim şirket adına yapabilir. Bu hükümlerle, anonim şirket yöneticilerinin temsil yetkisinin sınırının çizildiği belirtilmektedir<sup>242</sup>. Anonim şirket temsilcileri, anonim şirket adına yapacakları işlemlerin işletme konusu içinde olup olmadığını değerlendirmek zorundadır<sup>243</sup>.

Anonim şirket temsilcileri, anonim şirketin işletme konusu dışında bir işlem yaparlarsa, bu işlem anonim şirketin hak ehliyeti kapsamında olur, ancak temsil yetkileri kapsamında olmaz<sup>244</sup>. Bu durumun iki hukuki sonucu bulunur. Birincisi, yetkisiz işlem nedeniyle, anonim şirket bir zarara uğrarsa, bu zararı için işlemi yapan temsilciye rücu edebilir. Rücu ilişkisi iç ilişkide yani temsilci ile anonim şirket arasında geçerlidir. Yapılan işlem hukuki geçerliliğini korur<sup>245</sup>.

İkincisi ise, *“üçüncü kişinin, işlemin işletme konusu dışında bulunduğunu bildiği veya durumun gereğinden bilebilecek durumda bulunduğu”*, yani üçüncü kişinin kötüniyetli olduğu ispat edilebilirse, işletme konusu dışında yapılan işlemin, anonim şirketi bağlamadığı ileri sürülebilir (TTK m. 371/2)<sup>246</sup>. Bu fıkranın son cümlesi gereği, esas sözleşmesinin ilan edilmiş olması, kötüniyeti ispatlamak için tek başına yeterli delil değildir. Anonim şirket, işletme konusu işleme tarafa olan üçüncü kişinin

<sup>242</sup> Yıldız, “Şirketlerin Ehliyeti ve Ultra Vires Sınırlaması,” 340.

<sup>243</sup> Yıldız, “İşletme Konusu Unsuru ve İşletme Konusu Dışındaki İşlemler,” 115-116.

<sup>244</sup> Yıldız, “Şirketlerin Ehliyeti ve Ultra Vires Sınırlaması,” 340.

<sup>245</sup> Yıldız, “Şirketlerin Ehliyeti ve Ultra Vires Sınırlaması,” 340.

<sup>246</sup> Alışkan. “İşletme Konusu, Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Temsili,” 212.

kötüniyetini, bu kişinin anonim şirketin işletme konusunu ticaret sicil dışındaki kaynaklardan öğrendiğini ispatlayarak gösterebilir. Dolayısıyla, bu kişinin müspet vukuf sahibi olduğu ispatlanmalıdır<sup>247</sup>.

TTK m. 371/2'de, anonim şirketlerde, temsilcinin temsil yetkisini işletme konusu dışında kullanmasının sonuçları özel olarak düzenlendiğinden, yetkisiz temsile ilişkin genel hükümlerdeki askıda geçersizlik yaptırımı uygulanmaz. Bu madde, işletme konusu dışında yapılan işlemlerin hukuksal niteliği askıda geçerliliklidir. Kural olarak, anonim şirket yapılan işlemle bağlıdır. Ancak, üçüncü kişinin kötüniyetli olduğu ispat edilebilirse, anonim şirket yapılan işlemle bağlı değildir<sup>248</sup>. Anonim şirket, iptal hakkını kullanarak askıda geçerli olan bu işlemi askıda geçersiz kılabilir. Buna karşın, kötüniyet ispatlanmazsa, askıda geçerli olan işlem geçerli hâle gelir ve anonim şirketi bağlar<sup>249</sup>. Ayrıca, anonim şirket, işletme konusu dışında işleme taraf olan kişinin kötüniyet nedeniyle, yetkisiz temsili ileri sürmez veya açıkça yapılan işleme onay/icazet verirse, artık işlem anonim şirketi bağlar<sup>250</sup>.

TTK m. 371/2 hükmü gereği, anonim şirketlerde, kötüniyetli üçüncü kişilere karşı, işletme konusu dışındaki işlemlerin şirketi bağlamadığı iddiasının ileri sürülebilmesinin gerekçesi, söz konusu işlemin ultra vires olması değil, yani hak ehliyeti kapsamı dışında kalması değil, sadece işlemin temsilcinin temsil yetkisi dışında kalmasıdır<sup>251</sup>.

Ayrıca belirtmek isteriz ki, özel kanunlardaki hükümler saklı kalmak kaydıyla, anonim şirketin işletme konusuna aykırı işlemlerde bulunmasının yaptırımı olarak, Ticaret Bakanlığınca, bu tür işlemlerin öğrenilmesinden itibaren bir yıl içinde anonim şirket hakkında fesih davası açılabilir (TTK m. 210/3). TTK m. 125/2'de anonim şirketlerin işletme konusunu esas alan sınırlı hak ehliyeti terk edilmesine karşın, kamu düzenine aykırılık dışında, böyle bir fesih davası yerinde bir düzenleme değildir<sup>252</sup>.

Ayrıca, anonim şirketin işletme konusu dışına işlem yapılması ve anonim şirketin zarar uğraması durumunda, anonim şirketin uğradığı zarar nedeniyle ilgili

---

<sup>247</sup> Yıldız, "Şirketlerin Ehliyeti ve Ultra Vires Sınırlaması," 125-127.

<sup>248</sup> Yıldız, "İşletme Konusu Unsuru ve İşletme Konusu Dışındaki İşlemler," 123-125

<sup>249</sup> Yıldız, "İşletme Konusu Unsuru ve İşletme Konusu Dışındaki İşlemler," 128-129.

<sup>250</sup> Yıldız, "İşletme Konusu Unsuru ve İşletme Konusu Dışındaki İşlemler," 129.

<sup>251</sup> Yıldız, "Şirketlerin Ehliyeti ve Ultra Vires Sınırlaması," 342.

<sup>252</sup> Alışkan, "İşletme Konusu, Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Temsili," 215.

anonim şirket yöneticilerine rücu hakkı bulunmaktadır<sup>253</sup>. Bu nedenle, anonim şirket yöneticileri temsil yetkilerini kullanırken bu hususa da dikkat etmelidir.

### 2.2.3.3 Ticari temsilci ve ticari vekil

Anonim şirketler, tacir sıfatını haiz ticaret şirketleridir (TTK m. 16/1). Anonim şirket yönetim kurulu, ticari mümessil ve ticari vekiller atayabilir (TTK m. 368/1). Ticari temsilci ve ticari vekil atanması yönetim kurulunun devredilmez görev ve yetkilerindedir<sup>254</sup>. Esas sözleşmede hüküm bulunmasına veya iç yönergede bu konuda bir düzenleme bulunması gerekmez. Ancak TTK m. 553/2’de düzenlenen sorumluluktan kurtulabilmek için ticari mümessil ve ticari vekil ataması TTK m. 367/1 hükümlerine uygun gerçekleştirilmelidir<sup>255</sup>.

Anonim şirketin taşınmazlarını devredebilmesi veya bir aynı hak sınırlandırması ticari temsilcinin açıkça yetkili olmasına bağlıdır. (TBK m. 548/2). Bu noktada, ticari vekilin durumunun açıklığa kavuşturulması gerekir. Anonim şirketin taşınmazlarının devredilebilmesi için ticari temsilcinin açıkça yetkili kılınmasına ilişkin kural, ticari vekil için evleviyetle geçerlidir<sup>256</sup>.

Anonim şirketi temsile yetkili olan ticari temsilciler, ticaret siciline tescil ve ilan olunur (TTK m. 373/1). Buna karşılık, ticari vekiller ticaret siciline tescil edilmez<sup>257</sup>.

Kural olarak, anonim şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur (TTK m. 365/1). Esas sözleşmeye konulacak bir hükümle iç yönerge<sup>258</sup> düzenlemek suretiyle, anonim şirket yönetim kurulu, anonim şirketin yönetimini, kısmen veya tamamen bir veya birkaç kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmek konusunda yetkili yapılabilir (TTK m. 367/1). TTK’da yönetim kurulunun yönetim ve

---

<sup>253</sup> Mehmet Özdamar, “6552 sayılı Kanun ile TTK’da Yapılan Değişiklikler Çerçevesinde Anonim Şirketlerin Temsili,” *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XVIII, S.3-4 (2014):143.

<sup>254</sup> Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 374; Bkz: Karşı görüş: Özdamar, “Anonim Şirketlerin Temsili,” 150.

<sup>255</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 630.

<sup>256</sup> Oğuz Yolal, “Ticari Vekil ile Benzer Kavramların Karşılaştırılması,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, C.26, S.2 (Aralık 2020):1286.

<sup>257</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 633.

<sup>258</sup> TTK m.367/1’e göre “Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler.”

temsil yetkisi ayrı ayrı düzenlendiğinden, belirtilen usule uygun olarak anonim şirket yönetim kurulu yönetim yetkisini, temsil yetkisinden bağımsız olarak devredebilir<sup>259</sup>.

TTK m. 369/1 hükmü, özen yükümlülüğünü anonim şirket yönetim kurulu üyelerinin yanı sıra, TTK m. 367 hükümlerine göre yönetimin devri söz konusu olabileceğinde, yöneticileri de kapsayan bir içeriktedir<sup>260</sup>. Yönetim kurulu, yönetim ve temsil yetkisini atadığı (TTK m. 368/1) ticari mümessil ve ticari vekiller devredebilir. Böyle bir durumda, yetki devredilen ticari mümessil ve ticari vekiller de özen ve bağlılık yükümlüğü tabi olur. Böyle bir durumda, yönetim ve temsil yetkisini devreden yönetim kurulunun özen yükümlülüğü, yönetim ve temsil yetkisinin devredildiği kişinin seçimi ve denetlenmesi ile sınırlanır<sup>261</sup>. Yönetim kurulu üyelerinin bu kişileri seçerken örneğin kişisel niteliklerine özen göstermemesi, özen yükümlülüğüne aykırılık oluşturur. Yönetim kurulu, yetki devredilen kişilerin kanunlara, esas sözleşmeye, iç yönergeye ve yönetim kurulunun yazılı talimatlarına uygun hareket edip etmediklerini denetlemelidir, aksi takdirde yönetim kurulu özen yükümlülüğünü yerine getirmiş sayılmaz<sup>262</sup>.

#### **2.2.3.4 Temsil yetkisinin sınırlandırılması**

İşlem güvenliği ve hız, ticari hayatın vazgeçilmez unsurlarıdır. Dolayısıyla, anonim şirket temsilcilerinin yetkilerinin sınırı geniştir<sup>263</sup>. Buna karşın, üç durumda temsil yetkisinin sınırlandırılmasına ve ticaret siciline tescil ve ilanına izin verilmektedir (TBK m. 549, TTK m. 371/3). Birincisi, temsil yetkisi merkezin veya şubenin işlerine özgülenebilir. İkincisi, birlikte kullanılacak şekilde temsil yetkisi verilebilir. Üçüncüsü, temsil yetkisine konu ve miktar sınırlaması getirilebilir. Belirtilen bu durumların, ticaret siciline yapılan tescil ve ilanından sonra, ticaret sicilinin olumlu etkisi meydana gelir, artık üçüncü kişilerin iyiniyeti korunmaz (TTK m. 36/3, m. 371/3, m. 371/7).

Tapuda yapılan taşınmaz satışı işlemlerinde, TST m. 18/5 hükmü uyarınca, tüzel kişilerin istemde bulunulan işlemi yapabileceklerine ilişkin temsilcilerini

<sup>259</sup> Özdamar, “Anonim Şirketlerin Temsili,” 141.

<sup>260</sup> Gürpınar ve Celep, “Anonim Ortaklıklarda Yönetim ve Temsil Yetkisinin Devri Bağlamında Yöneticinin Özen Borcunun Rekabet ve Temsil Sorunu ile İlişkisi,” 19.

<sup>261</sup> Ayan, “Özen ve Bağlılık Yükümlülüğü,” 66.

<sup>262</sup> Ayan, “Özen ve Bağlılık Yükümlülüğü,” 75-76.

<sup>263</sup> Ayhan, Çağlar ve Özdamar, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, 314.

gösteren yetki belgesi gerekmektedir. Anonim şirketlerin taşınmaz satışında, kural olarak işlem yetkisi açısından herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın istemler gerçekleştirilmektedir<sup>264</sup>. Daha açık bir ifadeyle, anonim şirketlerin yetki belgelerinde temsilcileri kontrol edilmektedir.

Anonim şirketlerin yetki belgesindeki örneğin iki temsilci bir taşınmazın satışına ilişkin birlikte yetki vermek suretiyle, 1512 sayılı Noterlik Kanunu<sup>265</sup> (NK) m. 89 hükümlerine uygun düzenleme şeklinde bir vekâletname ile kendilerini üçüncü bir kişiye temsil ettirebilir. Belirli bir taşınmaz işleminde bu iki temsilci birlikte hareket ederek düzenleme şeklinde vekâletname ile herhangi birine temsil yetkisi verebilir. Ancak genel anlamda taşınmaz satışı gibi bir temsil yetkisi veremez<sup>266</sup>.

Anonim şirketi temsile yetkili kişiler, esas sözleşmeye ve genel kurul kararlarına aykırı taşınmaz işlemleri gerçekleştirdikleri takdirde, iyiniyet sahibi üçüncü kişiler bu taşınmaz işleminden doğan edimlerden dolayı anonim şirkete başvurabilir (TTK m. 371/4). Ancak, yapılan işlemin hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için genel kurulun onay kararı gerekli olan durumlarda, örneğin TTK m. 356/1 gereğince, anonim şirketin tescilinden itibaren iki yıl içinde, anonim şirketin sermayesinin onda birini aşan bir bedel karşılığında bir taşınmazın devralınmasına veya kiralanmasına ilişkin sözleşmeler, genel kurulca onaylanıp ticaret siciline tescil edilmedikçe geçerli olmaz. Aynı şekilde, önemli miktarda anonim şirket taşınmazının satışında TTK m. 408/2-f hükmü gereği genel kurul kararı gerektiğinden, genel kurul kararı olmadan böyle bir taşınmaz satışı gerçekleşirse, bu işlem anonim şirket bakımından geçersizdir<sup>267</sup>. Sonuç olarak, böyle durumlarda TTK m. 371/4 hükmüne istinaden yapılan taşınmaz işleminin anonim şirketi bağladığı kabul edilmez<sup>268</sup>.

Tek pay sahipli anonim şirketlerde, anonim şirket tek pay sahibi tarafından ister temsil edilsin ister edilmesin, bu pay sahibi ile anonim şirket arasındaki sözleşmenin geçerli olması sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Günlük, önemsiz ve sıradan işlemlere ilişkin sözleşmelerde bu şart uygulanmaz (TTK m. 371/6). Ancak,

---

<sup>264</sup> TKGM'nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

<sup>265</sup> R.G., 05.02.1972, S. 14090

<sup>266</sup> İsmail Kırca, "Ticaret Şirketlerinde Birlikte Temsile Yetkili Kişilerin Birbirlerine Tek Başına İşlem Yapma Yetkisi Vermeleri," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.57, S. 3 (Eylül 2008):457.

<sup>267</sup> İsmail Kırca, "6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'na Göre Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Birleşmesi," 73; Damla Songur, *Anonim Şirketlerde Önemli Miktarda Malvarlığı Üzerinde İşlemler* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), 234.

<sup>268</sup> Ayhan, Çağlar ve Özdamar, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, 315.

taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlı olması nedeniyle, tek pay sahibi anonim şirketler ile bu pay sahibi arasındaki taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması sözleşmenin resmi şekilde yapılmasına bağlıdır.

### **2.2.3.5 Esas sözleşme ve genel kurul kararlarına aykırı taşınmaz satışı**

Anonim şirketi temsile yetkili olanlar anonim şirketin amacına ve işletme konusuna giren her tür işleri ve hukuki işlemleri, konumuz özelinde taşınmaz satış işlemi şirket adına yapabilirler (TTK m. 371/1). Anonim şirkette, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgülenmesi, birlikte kullanılması ve m.371/7 hükümleri kapsamında konu ve miktar sınırlaması tescil ve ilan edilmek suretiyle geçerlidir (TTK m. 371/3).

Anonim şirketin önemli miktarda malvarlığı olmayan taşınmazlarının satışında yönetim kurulu yetkilidir. Esas sözleşme veya genel kurul kararlarıyla, kanunen izin verilmeyen temsil yetkisi sınırlamaları yapılmış olabilir. Bu temsil yetkisi sınırlamalarının hüküm ve sonucunun belirlenmesi için anonim şirketin taşınmaz satışına taraf olan üçüncü kişinin iyiniyetli olup olmadığına bakılır. Üçüncü kişi iyiniyetliyse, anonim şirket yapılan satış işlemi ile bağlı olur. Üçüncü kişi iyiniyetli değilse, satış işlemi anonim şirketi bağlamaz<sup>269</sup>. Bağlayıcı olmayan satış işlemi nedeniyle alıcı adına tapu siciline yapılan tescil yolsuz olur (TMK m. 1024). Anonim şirket, tapu sicilinde alıcı adına bulunan yolsuz tescilin, kendi adına düzeltilmesini dava edebilir (TMK m. 1025). TMK m. 1023'te yer alan kümülatif şartların sağlandığı takdirde, yolsuz tescil düzeltilmeden iyiniyetli üçüncü kişinin bu taşınmaza ilişkin aynı hak kazanımları korunur.

TTK m. 408/2-f gereği, önemli miktarda anonim şirket taşınmazlarının satışı genel kurulun devredilmez görev ve yetkileri arasında olması nedeniyle anonim şirketin önemli miktarda malvarlığı olan taşınmazlarının satışında yönetim kurulu yetkili değildir. Dolayısıyla, anonim şirketin yönetim ve temsil yetkisinin kapsam ve sınırlarına ilişkin TTK m. 371 hükümleri, anonim şirketin önemli miktarda taşınmazlarının satışında uygulanmaz.

---

<sup>269</sup> Hayrettin Çağlar ve Esra Çalışkan, "Anonim Şirketlere Ait Taşınmazların Satımında Ehliyet ve Temsil Sorunları," *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.14, S.1 (Ocak 2010):79,80.

Anonim şirketin temsilcisi taşınmaz satışına ilişkin yetkilerini esas sözleşmeye veya genel kurul kararına aykırı kullanırsa, iyiniyet üçüncü kişiler satış işleminden dolayı şirkete başvurabilir (TTK m. 371/4). Anonim şirket ise kanun veya esas sözleşmeye aykırı işlemler nedeniyle iç ilişkide belirlenen temsil yetkisi sınırlamalarına aykırı işlem yapan temsilcilerine rücu edebilir (TTK m. 371/1).

## 2.2.4 “Önemli miktarda” taşınmazın toptan satışı

TTK m. 408/2-f gereği, önemli miktarda şirket varlığının toptan satışı genel kurulun devredilmez görev ve yetkileri arasındadır. TTK m. 408/2-f uygulamasının eTK’da bir karşılığı bulunmuyordu. TTK m. 408/2-f hükmü, Bilim Komisyonu tarafından oluşturulan taslakta da yer almıyordu. Yargıtay, limited şirketin sahip olduğu tek malvarlığı olduğu veya şirketin varlığını sürdürebilmesi için hayati önemi haiz bulunduğu belirlenmesi hâlinde, devir yönündeki taahhüdün geçerli olması için ortaklar kurulu kararı aramaktaydı<sup>270</sup>. TTK m. 408/2-f, Yargıtay uygulamalarına uyum sağlamak amacıyla, Adalet Komisyonu tarafından TTK’ya eklenmiştir<sup>271</sup>.

TTK m. 538/2 ise tasfiye sürecinde şirket aktiflerinin toptan satılabilmesi için genel kurul kararı aramaktadır. Ayrıca, TTK m. 408/2-f’de belirtilmeyen, genel kurul kararının TTK m. 421/3-4 hükümlerine göre alınacağı açıkça düzenlenmektedir. Buna karşın, TTK m. 408/2-f hükmü gereği alınacak genel kurul kararlarının hangi nisapla alınacağına ilişkin açıklık bulunmamaktadır.

Bir anonim şirketin fabrika binası gibi ekonomik açıdan değeri yüksek bir taşınmazı veya otel işletmelerinde faaliyetin esasını oluşturan taşınmazların devredilmesi gibi işlemler, önemli miktarda taşınmazların toptan satışı işlemi meydana getirir<sup>272</sup>. Dolayısıyla, anonim şirketin tek bir taşınmazı o anonim şirket için hayatiyeti veya değerinin yüksekliği nedeniyle önemli miktarda taşınmaz olabileceği gibi anonim şirketin birden fazla taşınmazı da birlikte önemli miktarda taşınmaz olabilir. Anonim şirketlerin bu kapsamdaki taşınmaz işlemleri, önemli miktarda taşınmazların toptan satışına ilişkin TTK m. 408/2-f hükmünün uygulama alanına girer. Ayrıca, genel kurul kararı olmadan, yönetim kurulu anonim şirketin önemli

<sup>270</sup> Yargıtay 11.HD., T.13.02.2006., E.2005/1362., K.2006/1253 K., www.kanunum.com.tr; Yargıtay 11.HD., T.10.03.2011., E.2009/4025., K.2011/2497., Legalbank. (Erişim Tarihi:29.05.2023)

<sup>271</sup> Bkz: Adalet Komisyonu gerekçesi.

<sup>272</sup> Damla Songur, “Türk Ticaret Kanunu’nun 408/2-f Hükmü Kapsamında Anonim Şirketlerin Ticari İşletmelerinin Devri,” *Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.7, S.14 (Aralık 2019):589.

miktarda taşınmazlarını bağışlayamaz. Önemli miktarda taşınmazların satışı için uygulanan genel kurul kararının önemli miktarda taşınmaz bağışında da kıyas yoluyla uygulanması gerekir<sup>273</sup>.

Anonim şirketler, kuruluşta taşınmazların aynı sermaye konulması veya devralınması yoluyla, faaliyet aşamasında ise hukuki işlemlerle veya mahkeme kararı ile taşınmaz malvarlığı edinebilir. Taşınmazlar, anonim şirketin önemli miktarda malvarlığını oluşturması durumunda, taşınmazların devrinde TTK m. 408/2-f hükmü gereği genel kurul kararı gereklidir. Anonim şirketlerde önemli miktarda taşınmazların satışının pay sahiplerine yansımaları dikkate alınarak, TTK m. 408/2-f hükmü kapsamındaki işlemlere tek başına yönetim kurulunun karar vermeyeceği kabul edilerek, genel kurulun devredilemez görev ve yetkileri arasında düzenlenmiştir<sup>274</sup>.

TTK tasarısında yer almayan daha sonra Adalet Komisyonu'nda Yargıtay uygulamasını yasa olarak düzenlemek amacıyla getirilen TTK m. 408/2-f hükmü, kendine özgü, belirli bir bakış açısı olmayan, göreceli olarak karmaşık bir temsil sistemidir<sup>275</sup>.

#### 2.2.4.1 “Önemli miktar” ölçütü

TTK m. 408/2-f'de önemli miktarda şirket varlığının toptan satışı, genel kurulun devredilemez görev ve yetkileri arasında sayılmasına rağmen “önemli miktarın” belirlenmesine ilişkin somut ölçütler konulmamıştır<sup>276</sup>. Hâkim, somut işlemin önemli miktarda şirket varlığı olup olmadığına karar verir<sup>277</sup>. Satışı konu şirket varlığının önemli miktarda olup olmadığı, satışa karar almaya yetkili organın, genel kurul veya yönetim kurulu arasında değişime neden olduğu, bu durum varlığı

<sup>273</sup> Burak Adıgüzel, "Anonim Şirketlerde Bağış ve Yöneticilerin Sorumluluğu," *Terazi Hukuk Dergisi*, C.14, S.151 (Mart 2019):63.

<sup>274</sup> Songur, “TTK m. 408/2-f Kapsamında Anonim Şirketlerin Ticari İşletmelerinin Devri,” 588.

<sup>275</sup> Alihan Aydın, “Anonim Ortaklık Yönetim Kurulunun Temsil Yetkisinin Sınırları ve Temsil Yetkisinin/Gücünün Kötüye Kullanılması Sorunu,” *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.30, S. 1 (Mart 2014):138.

<sup>276</sup> Ömer Korkut, “Anonim Şirketlerde Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışına İlişkin Genel Kurul Kararında Uygulanacak Nisap,” *Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.4, S.7, (Haziran 2017):19.

<sup>277</sup> Korkut, “Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışına İlişkin Genel Kurul Kararında Uygulanacak Nisap,” 19-20; “...A.Ş.'nin öz sermayesinin tespiti yapıldığı, şirkete ait taşınmazların toplam değerinin 28.612.786,92 TL olduğu, davalı şirkete ait makinelerin 13/01/2011 tarihi itibarıyla değerinin 1.787,700-TL olduğu, davalı şirkete ait taşınmazların toplam değerine oranla makine farkının satışının diğer aktiflerin bütününe kıyasen TTK 408/2-f anlamında önemli miktarda mal varlığı satışı olarak değerlendirilemeyeceği...” (Yargıtay 11.HD. T.20.11.2017, E.2016/7360, K.2017/6347, www.kanunum.com.tr, Erişim Tarihi:24.05.2023)

devralacak üçüncü kişiler açısından belirsizlik ve öngörülemezlik yaratarak ticari hayatta olması gereken hukuki işlem güvenliğine zarar vermektedir<sup>278</sup>.

TTK'nın, önemli miktarın belirlenmesine imkân veren bir oran veya herhangi bir ölçüt belirlememiş olması bir eksiklik olarak kabul edilmesi gerekir<sup>279</sup>. Kıta Avrupası'nda, kodifikasyon, hukuki öngörülebilirliğin önemli bir güvencesidir<sup>280</sup>. TTK'nın, hukuki öngörülebilirlik, hukuki işlem güvenliği ve uyuşmazlıkların en aza indirilmesi için bir değerlendirme ölçütü getirmesi gerekirdi<sup>281</sup>. Hukuki güvenlik ile üçüncü kişilerin ve anonim şirketin menfaatinin en yüksek derecede korunması oran belirlenmesini zorunlu kılmaktadır<sup>282</sup>.

Nitekim Türk sermaye piyasası mevzuatında, halka açık anonim şirketler yönünden, önemlilik ölçütü belirlenmiştir (SerPK m. 23/1). Anılan maddede, halka açık anonim şirketler bakımından önemli nitelikteki bazı işlemlere örnekler verilerek, önemlilik ölçütü dâhil, önemli nitelikteki işlemleri belirleme yetkisi SPK'ya verilmiştir. Anonim şirketlerin önemli nitelikteki işlemlerini, söz konusu işlemlere ilişkin önemlilik ölçütü de dâhil olmak üzere anonim şirketlerin bu nitelikteki işlemlerde bulunulabilmesi veya kararların alınabilmesi için uyulması zorunlu usul ve esasları SPK, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği (II-23.3)<sup>283</sup> ile düzenlemiştir. Tebliğ m. 4'te önemli nitelikte işlemler, m. 5'te önemli nitelikte işlem sayılan birleşme ve bölünme işlemleri ve m. 6'da önemlilik ölçütü belirlenmiştir. TTK m. 408/2-f'de önemli miktara ilişkin nicel veya nitel bir ölçüt getirilmediğinden aynı amaç doğrultusunda, sermaye piyasası mevzuatında halka açık anonim ortaklıklar için getirilen düzenlemeler, halka kapalı anonim ortaklıklar bakımından da dikkate alınmalı<sup>284</sup> veya bir başka bir yaklaşımla bu düzenlemeden yararlanılmalıdır<sup>285</sup>.

<sup>278</sup> Tolga Ayoğlu, "Önemli Miktarda Şirket Varlığının Satışında Genel Kurul Kararının Hukuki Niteliği," *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.5, S.1 (Haziran 2017):95.

<sup>279</sup> Levent Biçer ve Esra Hamamcıoğlu, "Anonim Ortaklıklarda Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı ve Uygulama Alanı (TTK m. 408/2-f)," *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.1 (Haziran 2013):41.

<sup>280</sup> Mehpere Çaptuğ, "Hukuki Güvenlik İlkesinin Kavramsal Gelişimi," *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, S.17 (Haziran 2021):142.

<sup>281</sup> Songur, "TTK m. 408/2-f Kapsamında Anonim Şirketlerin Ticari İşletmelerinin Devri," 592.

<sup>282</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, "Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı," 41.

<sup>283</sup> R.G., 27.06.2020, S. 31168

<sup>284</sup> Songur, "TTK m. 408/2-f Kapsamında Anonim Şirketlerin Ticari İşletmelerinin Devri," 594-595.

<sup>285</sup> Korkut, "Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışına İlişkin Genel Kurul Kararında Uygulanacak Nisap," 20.

Tebliğ m. 1-c’de, malvarlığının devri veya bu malvarlığının devri sonucunu doğuran işlemler tesis edilmesi veya bu malvarlığı üzerinde Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)<sup>286</sup> nin 12’nci maddesine aykırı olmamak kaydıyla üçüncü kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmesi işlemleri önemli nitelikte işlem sayılması için önemlilik ölçütüne bağlanmıştır. Bir başka ifadeyle, ortaklığın malvarlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya kiraya vermesi veya malvarlığının tümü veya önemli bir bölümü üzerinde aynı hak tesis etmesi ile ilişkili taraflardan önemli ölçüde malvarlığı edinmesi veya kiralaması işlemlerinin önemli nitelikte işlem sayılması önemlilik ölçütüne bağlıdır.<sup>287</sup>

Önemlilik ölçütü şu şekilde nicel olarak ifade edilmiştir: Yönetim kurulu karar tarihi itibarıyla; ortaklığın kamuya açıklanmış son finansal tablolarına göre işleme konu mal varlığının kayıtlı değerinin varlık (aktif) toplamına oranının (Tebliğ II-23.3, m. 6/1-a), işlem tutarının, son altı aylık dönem içinde oluşan günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama borsa fiyatlarının aritmetik ortalaması dikkate alınarak hesaplanan ortaklık değerine oranının (Tebliğ II-23.3, m. 6/1-b), ortaklığın kamuya açıklanmış son yıllık finansal tablolarına göre önemli nitelikteki işleme konu mal varlığından elde edilen gelirin, sürdürülen faaliyetler dönem net karı/zararına etki eden tüm gelir kalemlerinin toplamına oranının, %75’ten fazla olması durumudur(Tebliğ II-23.3, m. 6/1-c).Bu durumlardan birinin gerçekleşmesi önemli nitelikte işlem sayılmak için yeterlidir<sup>288</sup>.

Tebliğ II-23.3, m. 6/1-a ile m. 6/1-c ile getirilen önemlilik ölçütleri taşınmazların anonim şirketlerin önemli miktarda malvarlığı olup olmadığını belirlemede kullanılabilir.

Ayrıca, önemli miktar belirlenirken, anonim şirket malvarlığı, kapasitesi, işletme konusu, somut olayda hesaba katıldığında, eğer anonim şirket taşınmazların satışına rağmen işletme konusu faaliyetlerini gerçekleştirebiliyorsa, taşınmaz, anonim

---

<sup>286</sup> RS., 03.01.2014, S. 28871

<sup>287</sup> Veliye Yanlı, "Halka Açık Şirketlerde Önemli Nitelikteki İşlemler," *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.6, S. 2 (Temmuz 2016):462.

<sup>288</sup> Songur, "TTK m. 408/2-f Kapsamında Anonim Şirketlerin Ticari İşletmelerinin Devri," 594.

şirket için hayati önemi haiz değilse<sup>289</sup>, yapılan taşınmaz satışının önemli miktarda olmadığı, aksi durumda önemli miktarda taşınmaz satışı olduğu kabul edilir<sup>290</sup>.

#### 2.2.4.2 “Önemli miktarda” taşınmazın toptan satışında ağırlaştırılmış yetersayı

Anonim şirketlerin genel kurul toplantı ve karar nisabı TTK m. 418’de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, TTK’da veya esas sözleşmede, aksine daha ağır nisap öngörülmeven durumlarda, sermayenin en az dörtte birini karşılayan payların sahiplerinin veya temsilcilerinin varlığıyla genel kurul toplanır. Toplantıda hazır bulunan oyların çoğunluğu ile karar verilir. TTK m. 421’de ise esas sözleşme değişikliklerinde toplantı ve karar nisabı madde kenar başlığı altında ağırlaştırılmış nisabın uygulanacağı durumlar belirtilmiş ancak bunlar arasında TTK m. 408/2-f sayılmamıştır.

Keza, TTK m. 408/2-f, önemli miktarda şirket varlığının toptan satışını, genel kurulun devredilemez görev ve yetkileri arasında saymaktadır. Ancak, genel kurulun kararına ilişkin bir yetersayı öngörülmemektedir.

Genel kurulun, ağırlaştırılmış yeter sayılar ile karar alması gereken konuları düzenleyen TTK m. 421’de de bu konuda bir hüküm bulunmamaktadır. Buna karşın, tasfiye döneminde önemli miktarda aktiflerin satışını düzenleyen TTK m. 538/2 hükmü, genel kurulun, TTK m. 421/3 ve m. 421/4 fıkralarda düzenlenen ağırlaştırılmış yetersayılar ile karar alabileceğini belirtmektedir.

Kanun koyucu, önemli miktarda şirket varlığının toptan satışına ilişkin genel kurul kararlarının ağırlaştırılmış yetersayı ile alınmasını isteseydi, bunu açıkça öngörürdü. Bu nedenle, önemli miktarda şirket varlığının toptan satışına ilişkin genel kurul kararları TTK m. 418’deki basit nisap ile alınabilir<sup>291</sup>.

TTK m. 408/2-f’de, genel kurul kararları için ağırlaştırılmış yeter sayı

---

<sup>289</sup> “Kural olarak şirketi temsile yetkili müdürün şirkete ait bir malvarlığı üzerinde tasarrufta bulunabileceğinin kabulü gerekir. Ancak bu malvarlığının, şirketin sahip olduğu tek malvarlığı olduğunun veya şirketin varlığını sürdürdürebilmesi için hayati önemi haiz bulunduğunun belirlenmesi hâlinde bu kez, anılan devir yönündeki taahhüdün geçerli olabilmesi için ortaklar kurulunun bu konuda anılan maddede açıklanan çoğunlukla karar alması gerekmektedir.” (Yargıtay 11.HD. T.13.02.2006, E.2005/1362, K.2006/1253 Legalbank, Erişim Tarihi:30.07.2023)

<sup>290</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 41.

<sup>291</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 43; Korkut, “Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışına İlişkin Genel Kurul Kararında Uygulanacak Nisap,” 26.

öngörülmemesi bir eksikliktir. Ortaklığın devamı ve pay sahiplerinin menfaatinde özel ağırlığı olan genel kurul kararlarında, ağırlaştırılmış yeter sayılar aranması gerekir<sup>292</sup>. Anonim şirketlerin önemli miktarda varlığının toptan satışında genel kurul kararı için TTK m. 421/3-4 hükmündeki ağırlaştırılmış nisabın uygulanacağı doktrinde çoğunluk görüşüdür<sup>293</sup>. Bu konudaki aksi görüşler ise TTK m. 421/3-4 hükmündeki ağırlaştırılmış nisabın uygulanacağına ilişkin kanunda açık düzenleme olmamasından kaynaklanmaktadır.

Yargıtay, 21.01.2019 tarihli kararında, tek taşınmazın satışı nedeniyle şirketin gayri faal hâle geleceğini tespitini yaparak TTK m. 538/2 hükmü atfıyla TTK m. 421/3-4 hükümlerinin uygulanacağını belirtmektedir<sup>294</sup>. Yargıtay kararları ışığında, şirketin gayri faal hâle geleceği veya şirketin hayatiyetini sürdürmesi gereken işlemler bağlamında, TTK m. 538/2 yollamasıyla TTK m. 421/3-4 hükümlerindeki ağırlaştırılmış nisap arandığı söylenebilir<sup>295</sup>.

Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Bakanlık Temsilcileri Hakkında Yönetmelik<sup>296</sup> m. 22/12’de, TTK’daki eksiklik giderilmiştir. Buna göre, önemli miktarda şirket aktiflerinin toptan satışına ilişkin genel kurul kararı, şirket sermayesinin en az yüzde yetmiş beşini oluşturan pay sahiplerinin olumlu oylarıyla alınır. İlk toplantıda bu yeter sayı bulunmaması hâlinde, yapılacak ikinci toplantıda da aynı yeter sayı aranır. Bu düzenleme normlar hiyerarşisine aykırıdır. Anayasa m. 124 hükmü gereği,

<sup>292</sup> Biçer ve Hamamcioğlu, “Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 43.

<sup>293</sup> Korkut, “Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışına İlişkin Genel Kurul Kararında Uygulanacak Nisap,” 21.

<sup>294</sup> “...satışı hususunda yetki verilen taşınmazın şirketin tek gayrimenkulü olduğu, gayrimenkulün satışı hâlinde ortaklığın gayri faal hâle geleceği, taşınmazın satılmasının ortaklık amacına ve dürüstlük kurallarına da aykırılık teşkil ettiği, ...dolayısıyla bu konuda verilen iptal kararının yerinde olduğu, diğer yandan, ... 538/... Maddesi ile aynı Yasanın 421/...maddesi karşısında, şirkete ait gayrimenkulün satılması konusunda yetki verilmesine yönelik 9 nolu kararın yeterli oy çoğunluğuyla da alınmadığı ve 9 nolu kararın bu gerekçe ile de iptalinin isabetli olduğu...” (Yargıtay 11.HD., T.21.01.2019, E.2017/3458, K.2019/558, Erişim Tarihi:24.05.2023, www.kanunum.com.tr); Bkz: Yargıtay 11.HD., T.01.06.2017, E.2016/3810, K.2017/3294, azınlık görüşü. www.kanunum.com.tr Erişim Tarihi: 24.05.2023,)

<sup>295</sup> Korkut, “Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışına İlişkin Genel Kurul Kararında Uygulanacak Nisap,” 23.

<sup>296</sup> RG., 28.11.2012, S. 28481

yönetmelikler, kanunların ve tüzüklerin uygulamasını göstermek için çıkarılır. Bu düzenlemenin TTK'da yapılması gerekirdi<sup>297</sup>.

Yönetmelik ile getirilen düzenleme kabul edilmez ancak, önemli miktarda şirket varlığının toptan satışında alınacak genel kurul kararının şirketin tasfiye sürecinde olup olmadığına göre farklı nisaba tabi olması hukuk mantığına aykırı olduğundan, TTK m. 538/2'de TTK m. 421/3-4'e yapılan atıfla belirlenen nisabın, TTK m. 408/2-f kapsamındaki genel kurul kararlarına kıyasen uygulanması gerekir<sup>298</sup>.

#### **2.2.4.3 “Önemli miktarda” taşınmazın toptan satışına ilişkin genel kurul kararının hüküm ve sonuçları**

Anonim şirketin önemli miktarda taşınmazının toptan satışına karar verilecek genel kurulda pay sahiplerine bilgi verilmesi gerekir. Bu nedenle, pay sahiplerinin bilgi alma hakkı bağlamında (TTK m. 437), yönetim kurulunca pay sahipleri aydınlatılır<sup>299</sup>.

SerPK m. 15/1'de, sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki bilgi, olay ve gelişmeler, kamunun aydınlatılmasında özel durumlar olarak düzenlenmiş olup bu durumlar ihraççılarca veya ilgili taraflarca kamuya açıklanır. Halka açık anonim şirketlerde önemli miktarda taşınmazın toptan satışına ilişkin işlem sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki bilgi, olay ve gelişmeler olarak kabul edilmesi ve kamuya açıklanması gerekir<sup>300</sup>.

Anonim şirketin önemli miktarda taşınmazlarının toptan satışı için genel kurulca karar alınır. Satışı yapılan taşınmazların alıcıları adına mülkiyetin geçişi tapu siciline tescille olur (TMK m. 705/1). Tapu sicilinde mülkiyetin geçirilmesine ilişkin işlemler, yönetim kurulu tarafından yerine getirilir<sup>301</sup>. TTK m. 11'deki ticari işletmenin devrindeki gibi tek bir devir sözleşmesi ile taşınmazların mülkiyetinin

---

<sup>297</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 44.

<sup>298</sup> Ayoğlu, “Önemli Miktarda Şirket Varlığının Satışında Genel Kurul Kararının Hukuki Niteliği,” 95.

<sup>299</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, “Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 45.

<sup>300</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 45.

<sup>301</sup> Mehmet Özdamar, “Anonim Ortaklığın Sahip Olduğu Malvarlığının Yönetim Kurulu Tarafından Topluca Devredilmesi,” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.14, S. 2 (Aralık 2006):110.

alıcısına geçişi mümkün değildir<sup>302</sup>.

TTK m. 408/2-f’de önemli miktarda şirket varlığının toptan satışına ilişkin bir miktar veya oran ölçütü getirilmemesi nedeniyle, yönetim kurulu, kendisini görevli sayarak konumuz bağlamında anonim şirketin taşınmazlarının toptan satışı için bir karar alabilir. Taşınmazların tapu siciline alıcı adına tescili yapılabilir. TTK m. 408/2-f gereğince önemli miktarda şirket varlığının toptan satışına ilişkin görev ve yetkiler devredilemez ve TTK m. 391/1-d gereğince diğer organların devredilmez yetkilerine giren kararlar batıl olduğundan, yönetim kurulunun kararı batıldır.

Genel kurul kararı olmadan, yönetim kurulu kararına istinaden tapu siciline yapılan tescil, bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan yolsuz tescildir (TMK m. 1024/2). Sebebe bağlılık ilkesi gereğince, hukuki sebebin kaynağı satış işlemindeki bir geçersizlik, tasarruf işlemi geçersiz kılar ve yapılan tescil yolsuz olur<sup>303</sup>. Yönetim kurulunun anonim şirketin önemli miktarda taşınmazının toptan satışına, genel kurul onay verebilir. Genel kurul kararından önce anonim şirket ile üçüncü kişi arasında sözleşme kurulmakla birlikte hüküm sonuçlarını doğurmamaktadır, genel kurul kararı eksikliği nedeniyle askıda hükümsüzlük meydana gelir, genel kurul yapılan işleme icazet (onay) verdiği takdirde sözleşme geçerli olur<sup>304</sup>.

BİÇER/HAMAMCIOĞLU’na göre genel kurul satışa icazet vermesi durumunda, sözleşme yapıldığı andan itibaren geçerli olur, aksi takdirde sözleşme baştan itibaren geçersizdir<sup>305</sup>. Bu onayla birlikte taşınmazların satışına ilişkin tapu sicilindeki yolsuz tescil düzelir<sup>306</sup>.

TTK m. 408, organlar arası yetki paylaşımına ilişkin genel kurulun görev ve yetkilerini düzenleyen bir hükümdür. Genel kurul iç ilişkiye dönük karar alan bir organ olup kararları istisnai olarak dış ilişki bakımından sonuç doğurur. TTK m. 356/1 gibi böyle bir durum varsa açıkça belirtilmektedir. TTK m. 408/2-f’de genel kurul kararı üçüncü kişilerle yapılan sözleşmelerin geçerlilik şartı olarak düzenlenmemektedir. Ticaret hayatı, hukuki güvenlik gerektirmesi nedeniyle satım sözleşmesinin diğer

<sup>302</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 46.

<sup>303</sup> Sirmen, *Eşya Hukuku*, 234.

<sup>304</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 644-645.

<sup>305</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 47.

<sup>306</sup> Sirmen, *Eşya Hukuku*, 235.

tarafı konumundaki üçüncü kişinin korunması gerekir. Bu nedenlerle, genel kurul kararının olmaması, iyiniyetli üçüncü kişi ile yapılan satış işleminin geçersizliğine neden olmamalıdır<sup>307</sup>.

Genel kurulu kararı bulunmakla birlikte TTK m. 421/3-4'te yer alan toplantı ve karar nisabı sağlanmamışsa, bu genel kurulu kararının yok hükmünde olduğu doktrinde hâkim görüştür<sup>308</sup>. Yargıtay'ın da toplantı ve karar nisabı olmaması durumunda alınan genel kurul kararlarının yoklukla malul olduğuna ilişkin kararları mevcuttur<sup>309</sup>.

AYDIN, TTK m. 408/2-f'nin iç temsil yetkisi bakımından bir sınırlama olduğunu, dış temsil yetkisi bakımından iyiniyetli üçüncü kişilere karşı bu sınırlamanın ileri sürülemeyeceğini belirtmektedir<sup>310</sup>.

ÖZDAMAR, TMK m. 1023, tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka ayni hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımının korunacağı hükmü bağlamında konuyu tartışmakta ve anonim şirkette taşınmaz devralanın iyiniyetli olsa da taşınmazın mülkiyetini kazanamayacağını belirtmektedir<sup>311</sup>. TMK m. 1023'ün uygulanabilmesi için kazananın bir üçüncü kişi olması, üçüncü kişinin tapu sicilindeki yolsuz bir tescile dayanması, üçüncü kişinin bir ayni hak kazanmış olması, üçüncü kişinin ayni hakkı iyiniyetle kazanmış olması, üçüncü kişinin kazanımında tasarruf yetkisi dışında diğer geçerlilik unsurlarının mevcut olması şarttır. Tapu siciline yapılan tescilin dayandığı hukuki ilişkinin tarafları ve külli halefleri, üçüncü kişi sayılmadığından, anonim şirkette taşınmaz devralan, TMK m. 1023 hükmü korumasından yararlanamaz<sup>312</sup>.

Anonim şirketlerin taşınmazlarının satışında önemli miktarda şirket varlığı olup olmadığı üçüncü kişilerle yapılacak işlemlerde sorunlara neden olabilir. Taşınmazların önemli miktarda şirket varlığı olup olmadığını iyiniyet kuralları

---

<sup>307</sup> Ayoğlu, "Önemli Miktarda Şirket Varlığının Satışında Genel Kurul Kararının Hukuki Niteliği," 100-102.

<sup>308</sup> Korkut, "Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışına İlişkin Genel Kurul Kararında Uygulanacak Nisap," 25.

<sup>309</sup> Yargıtay 23.HD., T.01.12.2014 E.2014/2571 K.20014/7731, www.kanunum.com.tr (Erişim Tarihi: 25.05.2023)

<sup>310</sup> Aydın, "Temsil Yetkisinin Sınırları ve Temsil Yetkisinin Kötüye Kullanılması," 164.

<sup>311</sup> Özdamar, "Anonim Ortaklığın Malvarlığının Yönetim Kurulu Tarafından Topluca Devredilmesi," 114.

<sup>312</sup> Sirmen, *Eşya Hukuku*, 202-207.

sınırlarında üçüncü kişilerin araştırması gerekir. TTK'da önemli miktarın ne olduğuna ilişkin bir oran veya ölçüt olmaması bu araştırmayı zorlaştırır. Bu araştırmaya anonim şirketin de katkı sağlaması beklenir<sup>313</sup>.

Önemli miktarda taşınmazların toptan satışı nedeniyle, anonim şirket işletme konusunu gerçekleştirmek için faaliyetlerine devam edemeyerek tasfiye hâline girebilir, hatta tek faaliyet konusu o taşınmaz ise şirket sona erer ve tasfiye kaçınılmaz olur<sup>314</sup>.

#### **2.2.4.4 “Önemli miktarda” taşınmazın el değiştirmesi sonucunu doğuran diğer işlemler**

TTK m. 408/2-f'de, önemli miktarda anonim şirket varlığının toptan satışını düzenlerken, şirket varlığının el değiştirmesi ile aynı sonucu meydana getirecek rehin, kefalet, garanti, bağış, takas, mal değişimi gibi işlemlere yer vermemektedir.

Taşınmaz rehni, bir alacaklı alacağını teminat altına almak için tesis eder. Borçlu borcunu alacaklıya ifa etmezse, teminat olan taşınmaz, paraya çevrilir. Satış sözleşmesinde, önemli miktarda taşınmaz, sözleşme tapu sicilinde tescil edildiğinde, anonim şirketin mülkiyetinden çıkarken, taşınmaz rehlin de ancak borç ödenmezse taşınmaz anonim şirketin mülkiyetinden çıkar. Taşınmaz rehni sözleşmesi ile bağış ve mal değişimi sözleşmelerinin TTK m. 408/2-f'de yer alması gerekirdi<sup>315</sup>.

#### **2.2.5 Diğer taşınmaz işlemleri**

Anonim şirketler, taşınmaz alım ve satımı dışında, birçok taşınmaz işlemi yapar. Bu taşınmaz işlemlerinin tamamının Yüksek Lisan Tezi kapsamında açıklanması mümkün bulunmadığından sadece sayma yöntemiyle bir kısmı ifade edilmiştir.

Anonim şirketler, işletme konusunu gerçekleştirmek amacıyla mal değişim (TBK m. 282- m. 284), bağışlama (TBK m. 285- m. 298) gibi taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmeleri yapabileceği gibi geçit hakları (TMK m. 747- m. 748),

---

<sup>313</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 47.

<sup>314</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, “Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 48.

<sup>315</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 48.

intifa hakkı (TMK m. 794- m. 822), üst hakkı (TMK m. 826- m. 836), kaynak hakkı (TMK m. 837), diğer irtifak hakkı (TMK m. 838) tesisi işlemlerini yapabilir. Keza, anonim şirketler, özellikle araziler üzerinde taşınmaz yükü<sup>316</sup> (TMK m. 849- m. 849) tesisi işlemi de gerçekleştirebilmektedir.

Taşınmaz rehni, ipotek (TMK m. 881- m. 897), ipotekli borç senedi ve irat senedi (TMK m. 898- m. 929) olmak üzere üç şekilde tesis edilebilmektedir. Anonim şirketler taşınmazları üzerinde ipotek tesis ettirmek suretiyle riski minimize ederek banka ve diğer finansal kuruluşlardan düşük faiz oranlı kredi sağlayabilmektedir. Ayrıca, anonim şirketler alacaklarını güvence altına almak amacıyla da diğer gerçek ve tüzel kişilerin taşınmazları üzerinde ipotek tesis edebilmektedir.

Anonim şirketler, faaliyet konularını gerçekleştirmek dışında da taşınmazlara yönelik işlemler gerçekleştirebilir. Anonim şirketler finansal amaçlarını elde etmek, düzenli getiri elde etmek, enflasyondan korunmak gibi pek çok nedenle taşınmazlara yatırım yapabilir. Anonim şirketler, kiralayan veya kiracı olarak taşınmaz kira sözleşmelerine taraf olabilir.

## **2.2.6 Taşınmaz işlemlerinde karşı tarafı bakımından önem arz eden hâller**

### **2.2.6.1 Anonim şirketle işlem yapma yasağı**

TTK m. 395/1’de anonim şirketlerde yönetim kurulu üyelerinin işlem yapma yasağı düzenlenmiştir. Bu hükme göre, anonim şirket yönetim kurulu üyeleri genel kuruldan izin almadan, kendi adlarına veya başkasını temsilen anonim şirketle herhangi bir taşınmaz işlemi yapamaz<sup>317</sup>. Bu kural tek pay sahipli anonim şirketlerde de geçerlidir. Söz konusu madde eTK m. 334’ün tekrarı<sup>318</sup> olmakla birlikte yasak konusu işlemler genişletilmiştir<sup>319</sup>. eTK m. 334/1 hükmü, bazı değişikliklerle aynen alınarak, içtihatlarla ve doktrindeki görüşlerle oluşan birikim korunmuştur. Ancak, şirket konusuna giren ticari bir muamele” ibaresi, TTK m. 395/1’e alınmamıştır<sup>320</sup>. Gerekçede belirtilen bu değişiklik dışında, eTK döneminde oluşan içtihat birikimden

---

<sup>316</sup> Bkz: TMK m. 839

<sup>317</sup> Gizem Alper, “Yönetim Kurulu Üyesinin Anonim Ortaklıkla İşlem Yapma Yasağı,” *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.12, S.1 (Haziran 2013):49.

<sup>318</sup> Tekinalp, *Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku*, 241.

<sup>319</sup> Alper, “Yönetim Kurulu Üyesinin Anonim Ortaklıkla İşlem Yapma Yasağı,” 46.

<sup>320</sup> TTK m. 395 gerekçesi.

TTK döneminde de faydalanılabilecektir<sup>321</sup>.

Anonim şirketle işlem yapma yasağının temelinde yönetim kurulu üyesi ile anonim şirket arasında menfaat çatışması meydana gelmesi durumunda, anonim şirketi koruma düşüncesi bulunmaktadır<sup>322</sup>. Başka bir ifadeyle, işlem yasağının amacı, yönetim kurulu üyesinin kendi iradesiyle sözleşmenin kurulmasında öneri ve kabul beyanlarında bulunmak ve sözleşmenin içeriğini belirlemek suretiyle kendi lehine anonim şirketin menfaatinin zarara uğratılmasını önlemektir<sup>323</sup>. Yönetim kurulu üyelerinin konum ve yetkilerini kötüye kullanmalarına fırsat vermemek ve anonim şirketin menfaati korunmak istenmektedir<sup>324</sup>.

Taşınmazların devrine yönelik işlemlerde, yönetim kurulu üyesinin anonim şirketle yapılan işleme taraf olması yeterlidir. Taşınmazların devrine yönelik işlemlerde, anonim şirketin yönetim kurulu üyesi tarafından bizzat temsil edilmesi şart olmadığı<sup>325</sup> gibi yönetim kurulu üyesinin anonim şirketi taşınmaz işlemi konusunda temsile yetkisi olmasa dahi işlem yapma yasağına aykırılık meydana gelir<sup>326</sup>. Yönetim kurulu üyesi, temsil yetkisini devretse bile yasak devam eder<sup>327</sup>. Türk hukuk doktrininde, anonim şirketle işlem yapma yasağı temsil yetkisi olup olmadığına bakılmaksızın bütün yönetim kurulu üyelerini kapsamaktadır<sup>328</sup>. Anonim şirketi temsil yetkisini haiz murahhas müdürlerin de anonim şirketle işlem yapma yasağına ilişkin hükümlere uygun davranması gerekir<sup>329</sup>.

Tüzel kişi yönetim kurulu üyesi bulunan anonim şirketlerde (TTK m. 359/2), anonim şirketle işlem yapma yasağı (TTK m. 395/1), tüzel kişi yönetim kurulu üyesi yanında onun adına hareket edene gerçek kişi hakkında da uygulanması gerekir<sup>330</sup>. Çünkü tüzel kişi adına hareket eden gerçek kişi bireysel menfaatine uygun hareket ederek, anonim şirkete zarar verebilir.

<sup>321</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 665.

<sup>322</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 665.

<sup>323</sup> Özge Ayan, *Anonim Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin Sadakat Yükümlülüğü ve Bu Yükümlülüğün İhlalinin Sonuçları* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 134.

<sup>324</sup> Reha Poroy, Ünal Tekinalp ve Ersin Çamoğlu, *Ortaklıklar hukuku I* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014), 370-371.

<sup>325</sup> Alper, “Yönetim Kurulu Üyesinin Anonim Ortaklıkla İşlem Yapma Yasağı,” 47-48.

<sup>326</sup> Fatih Bilgili ve Ertan Demirkapı, *Şirketler Hukuku* (Bursa: Dora Yayıncılık, 2013), 394.

<sup>327</sup> Ayan, *Anonim Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin Sadakat Yükümlülüğü*, 135.

<sup>328</sup> Alper, “Yönetim Kurulu Üyesinin Anonim Ortaklıkla İşlem Yapma Yasağı,” 51.

<sup>329</sup> Alper, “Yönetim Kurulu Üyesinin Anonim Ortaklıkla İşlem Yapma Yasağı,” 52.

<sup>330</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 407; Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 358.

Yönetim kurulu üyesi olmayan, pay sahipleri ile anonim şirket arasında gerçekleştirilecek olan taşınmazların devrine yönelik işlemler yasak değildir<sup>331</sup>. Keza, anonim şirket yönetim kurulu üyesi ile anonim şirket arasında yapılan taşınmaz işlemi, bağışlama sözleşmesi TBK (m.285-298) gibi ivazsız bir işlem<sup>332</sup> ve bağışlayan yönetim kurulu üyesi ise yasak kapsamına girmez<sup>333</sup>.

Anonim şirketle işlem yapma yasağı emredici olmadığından, anonim şirket yönetim kurulu üyelerinin, anonim şirketle taşınmaz işlemi yapma yasağı genel kurul kararı veya esas sözleşme ile kaldırılabilir<sup>334</sup>.

Yönetim kurulu üyesinin anonim şirketle işlem yapmasına ilişkin kural emredici olmaması nedeniyle, anonim şirket genel kurulu, tüm yönetim kurulu üyelerinin veya sadece belirli üyelerinin anonim şirket ile taşınmaz işlemleri yapmalarına izin verebileceği, tapu sicilinde gerçekleştirilmiş satış gibi bir taşınmaz işlemine icazet de verebilir<sup>335</sup>. Oydan yoksunluk durumu (TTK m. 436) dikkate alınmak suretiyle özel bir nisap aranmadığından genel kurul izin kararında TTK m. 418 hükümlerindeki olağan toplantı ve karar nisapları uygulanır<sup>336</sup>. Dolayısıyla, genel kurul, sermayenin en az dörtte birini karşılayan payların sahiplerinin veya temsilcilerinin varlığıyla toplanır ve izin kararları toplantıda hazır bulunan oyların çoğunluğu ile verilir (TTK m. 418/1-2).

TTK m. 371/1’de anonim şirket yönetim kurulu üyelerinin iç ilişkide anonim şirketle işlem yapmalarının öngörülmesi ve TTK m. 395/1’de anonim şirketin korunması amaç edinilmesi nedeniyle, genel kurulun genel nitelikli izin kararının dar yorumlanıp sadece işletme konusuna dâhil işlemleri kapsadığı, işletme konusu dışında kalan hususlarda TTK m. 371/2’nin uygulanmasının daha isabetli olacağı belirtilmektedir<sup>337</sup>.

Esas sözleşmeye konulacak bir hükümlerle de anonim şirket yönetim kurulu üyelerinin anonim şirketle taşınmaz işlemi yapma yasağı kaldırılabilir<sup>338</sup>. Eğer esas

---

<sup>331</sup> Ayan, *Anonim Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin Sadakat Yükümlülüğü*, 135

<sup>332</sup> Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 417.

<sup>333</sup> Bilgili ve Demirkapı, *Şirketler Hukuku*, 395.

<sup>334</sup> Bilgili ve Demirkapı, *Şirketler Hukuku*, 395.

<sup>335</sup> Poroy, Tekinalp ve Çamoğlu, *Ortaklıklar hukuku I*, 371.

<sup>336</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 666.

<sup>337</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 667.

<sup>338</sup> İşlem yapma yasağının esas sözleşmeyle kaldırılamayacağına ilişkin Bkz: Alper, “Yönetim Kurulu Üyesinin Anonim Ortaklıkla İşlem Yapma Yasağı,” 55.

sözleşmede böyle bir hüküm varsa bundan tüm yönetim kurulu üyeleri yararlanır. Genel kurul, esas sözleşmeye aykırı karar alamaz<sup>339</sup>.

Genel kurul tarafından anonim şirket yönetim kurulu üyelerinin işlem yasağına ilişkin verilen izinler, mevcut yönetim kurulu üyelerine yönelik somut ve kişiseldir. Genel kurul bu izni tüm üyelerine vermek zorunda değildir. Genel kurul kararında bir süre belirlenmemişse izin, kararın alındığı tarihte görevli olan veya aynı genel kurulda seçilen yönetim kurulu üyeleri hakkında süresiz geçerlidir<sup>340</sup>. Dolayısıyla, değişen veya yeni seçilen yönetim kurulu üyelerinin işlem yasağından kurtulabilmeleri için TTK m. 395/1 hükmü uyarınca genel kurul izin kararı gereklidir<sup>341</sup>.

Yasağa aykırı olarak, anonim şirket yönetim kurulu üyesi ile anonim şirket arasında gerçekleştirilen taşınmazın devrine yönelik işlemler kesin hükümsüzlük değil, askıda geçersizlik yaptırımına tabiidir<sup>342</sup>. Burada hukuki işlemin hükümlerini doğurması için gereği zorunlu sayılan genel kurul izin kararı eksik olduğu için işlem anonim şirket için hüküm doğurmamaktadır<sup>343</sup>. Yapılan taşınmaz işlemi, anonim şirket yönetim kurulu üyesi için bağlayıcı olup geçerlidir. Genel kurul vereceği icazet (onay) ile işleme sıhhat kazandırabilir<sup>344</sup>. Genel kurulun zımnen de icazet (onay) vermesi mümkündür<sup>345</sup>. Genel kurulu onay vermezse yapılan işlem kesin hükümsüz olur. Geçersizlik iddiasını, anonim şirket ileri sürebilir fakat, yönetim kurulu üyesi ileri süremez (TTK m. 395/1).

Anonim şirket ile yönetim kurulu üyesi arasında gerçekleştirilen taşınmazların devrine yönelik işlemlerin hukuksal sonucunu genel kurul belirlemesi gerektiğinden, yönetim kurulu, bu konuda genel kurul kararına göre hareket etmelidir<sup>346</sup>. Yasak işlem anonim şirket için bağlayıcı olmadığından, mahkemeye başvurarak fesih veya iptal

---

<sup>339</sup> Poroy, Tekinalp ve Çamoğlu, *Ortaklıklar hukuku I*, 371.

<sup>340</sup> Poroy, Tekinalp ve Çamoğlu, *Ortaklıklar hukuku I*, 371.

<sup>341</sup> Poroy, Tekinalp ve Çamoğlu, *Ortaklıklar hukuku I*, 371.

<sup>342</sup> Bilgili ve Demirkapı, *Şirketler Hukuku*, 395; Poroy, Tekinalp ve Çamoğlu, *Ortaklıklar hukuku I*, 371.

<sup>343</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 668.

<sup>344</sup> Poroy, Tekinalp ve Çamoğlu, *Ortaklıklar hukuku I*, 371; Alper, “Yönetim Kurulu Üyesinin Anonim Ortaklıkla İşlem Yapma Yasağı,” 55.

<sup>345</sup> “...30.03.1994 tarih ve 1993/15-860 sayılı Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun ilamı ile Dairemiz'in 25.10.1991 tarih ve 6515/5628 sayılı ilamında da açıklandığı ve doktrinde de kabul edildiği üzere, genel kurul işleme açık veya zımni olarak icazet verebilir...” (Yargıtay 11.HD., T.11.05.2010, E.2021, K.5217 Lexpera, Erişim Tarihi:29.11.2023)

<sup>346</sup> Poroy, Tekinalp ve Çamoğlu, *Ortaklıklar hukuku I*, 372.

istemine gerek olmadığı<sup>347</sup> belirtilmekle birlikte taşınmaz işlemleri bağlamındaki farklılıklar bulunmaktadır. Tapu Müdürlüklerince, yönetim kurulu üyesi ile anonim şirket arasındaki işlemler içi ilişki olarak kabul edilmekte ve herhangi bir değerlendirme yapılmamaktadır. Yasağa aykırı durumda ise anonim şirketin, işlemin geçersiz olduğu iddiası ile işlemin iptali için mahkemede dava açabilir<sup>348</sup>.

Burada ifade edilen iptal davasını geniş anlamda tapu sicilinin düzeltilmesi davası olarak anlamak gerekir. Örneğin, anonim şirketin taşınmazının yönetim kurulu üyesine satılması durumunda, askıda geçersiz olan bir taşınmaz satışı söz konusu olur. Genel kurul, yapılan taşınmaz satışına icazet verirse, işlem sıhhat kazanır. Genel kurul taşınmaz satışına icazet vermezse, taşınmaz satışına ilişkin bağlayıcı olmayan hukuki işleme dayanan, tapu sicilinde yolsuz tescil meydana gelir (TMK m. 1024/2). Anonim şirket, yolsuz tescil nedeniyle, tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir (TMK m. 1025/1). Tapu sicilindeki yolsuz tescil düzeltilmezse, tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan korunur (TMK m. 1023/1).

Esas sözleşme veya genel kurul kararıyla genel nitelikte işlem yapma izni verilmesi durumunda, TTK m. 369/1 gereği, yönetim kurulu üyesi, anonim şirketin menfaatlerini dürüstlük kurallarına göre gözetmek zorundadır<sup>349</sup>. Anonim şirket yönetim kurulu üyelerinin, anonim şirketle taşınmaz işlemi yapma yasağı geniş anlamda, yönetim kurulu üyelerinin sadakat borcu içinde değerlendirilmelidir. Belirtilen yasağa aykırılık sadakat borcuna aykırılık oluşturur<sup>350</sup>. Yönetim kurulu üyeleri, anonim şirkete verdikleri zarar nedeniyle, TTK m. 553 hükümleri çerçevesinde sorumludur.

Ayrıca, yönetim kurulu üyelerinin taşınmaz işlemi yapma yasağına aykırı davranışı, bu davranışta bulunanların yönetim kurulu üyeliğinden azli için haklı sebep oluşturur<sup>351</sup>.

Tek kişilik anonim şirketlerde anonim şirketle işlem yapma yasağına TTK m.395/1 ile TTK m.371/6 hükmünün birlikte değerlendirilmesi gerekir. TTK

---

<sup>347</sup> Poroy, Tekinalp ve Çamoğlu, *Ortaklıklar hukuku I*, 372.

<sup>348</sup> TKGM'nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

<sup>349</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 667-668.

<sup>350</sup> Poroy, Tekinalp ve Çamoğlu, *Ortaklıklar hukuku I*, 372.

<sup>351</sup> Bilgili ve Demirkapı, *Şirketler Hukuku*, 395.

m.371/6'ya göre, anonim şirket, sözleşme yapılırken tek pay sahibi tarafından temsil edilsin veya edilmesin, tek pay sahibi ile anonim şirket arasındaki sözleşme yazılı yapılmak suretiyle geçerlidir. Bu durumda TTK m.371/6 hükmüne üstünlük tanımak gerekir<sup>352</sup>. Taşınmazların mülkiyetini devretmeyi amaçlayan sözleşmeler bakımından ise tek pay sahibi ile anonim şirket arasındaki sözleşmenin geçerliliği resmi şekilde yapılmasına bağlıdır.

## **2.2.6.2 Anonim şirkete borçlanma yasağı**

### **2.2.6.2.1 Pay sahiplerinin anonim şirkete borçlanma ve sermayenin iade edilmesi yasağı**

Pay sahibi ile anonim şirket arasında borç ilişkisi sermaye taahhüdü ile doğar. Pay sahipleri, sadece taahhüt etmiş oldukları sermaye payları ile anonim şirkete karşı sorumludur (TTK.329/2). Kural olarak, pay sahiplerinin, anonim şirkete borçlanmaları yasak değil ama belirli şartlara bağlıdır. İlk şart, pay sahiplerinin anonim şirkete borçlanabilmesi için sermaye taahhüdünden doğan vadesi gelmiş borçlarını ifa etmiş olmalarıdır (TTK m. 358/1). Taşınmazların aynı sermaye taahhüdü özelinde, kuruluşun veya sermaye artırımının tescilinden önce pay sahipleri sermaye borçlarını ifa etmek zorunda olduğundan ilk şart en baştan yerine getirilmektedir<sup>353</sup>. İkinci şart, anonim şirketin finansal durumu ile ilgili olup anonim şirketin kârı ile serbest yedek akçeler toplamının geçmiş yıl zararlarını karşılayacak düzeyde olması gerekir (TTK m. 358/1).

Ancak, malvarlığının korunması ilkesi de dikkate alınarak, pay sahiplerinin borçlanma yasağının kapsamının geniş yorumlanması gerekir<sup>354</sup>. Örneğin, pay sahibinin bankadan aldığı krediye karşılık anonim şirketin taşınmazı üzerinde, taşınmaz rehni türlerinden ipotek tesis edilmesi durumu, pay sahiplerinin borçlanma yasağı kapsamında kabul edilmelidir<sup>355</sup>.

<sup>352</sup> Kırca, Şehirali Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 669.

<sup>353</sup> Serdar Hızır, "Anonim Şirkette Pay Sahibinin Şirkete Borçlanma Yasağını Düzenleyen TTK m. 358 Üzerine Bazı Değerlendirmeler," *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.29, S.2 (Haziran 2013): 257-258.

<sup>354</sup> Hızır, "Anonim Şirkette Pay Sahibinin Şirkete Borçlanma Yasağı," 236.

<sup>355</sup> Hızır, "Anonim Şirkette Pay Sahibinin Şirkete Borçlanma Yasağı," 236.

Tasfiye payına ilişkin hakları saklı kalmak üzere, pay sahipleri anonim şirkete sermaye olarak getirdiklerini geri isteyemez (TTK m. 480/3). Bu husus sermayenin doğrudan veya dolaylı ortaklara iade edilmesi yasağı olarak ifade edilmektedir<sup>356</sup>.

Pay sahiplerinin, anonim şirketle yaptığı taşınmazların mülkiyetinin devrini amaçlayan veya taşınmazlarla ilgili sınırlı aynı hak kurulmasına veya taşınmazların kiralanmasına ilişkin sözleşmeler, pay sahiplerine emsal sözleşmelerle karşılaştırıldığında haklı kabul edilmeyecek menfaat sağlıyorsa, söz konusu yapılan işlemler sermayenin iadesi yasağı kapsamında değerlendirilir<sup>357</sup>. Örneğin, pay sahibinin taşınmazını anonim şirkete 5.000.000 TL'ye sattığını varsayalım. Söz konusu taşınmazın, emsal karşılaştırma, gelir kapitalizasyonu, maliyet yaklaşımı gibi taşınmaz değerlendirme yöntemleri ile değerlemesi yapılır. Yapılan değerlemede taşınmazın emsal değerinin 1.000.000 TL olduğu tespit edilirse, işte burada 4.000.000 TL sermayenin iade edilmiş olduğu ve satış işleminin sermayenin iade edilmesi yasağı kapsamında kaldığı tespit edilir.

Sermayenin iade edilmesi yasağına aykırı işlemler anonim şirket yönetim kurulu üyelerinin özen yükümlülüğü kapsamında değerlendirilir. TTK m. 369 hükümleri gereğince anonim şirket yönetim kurulu üyeleri ve anonim şirketi yönetmekle görevli üçüncü kişiler, görevlerini tedbirli bir yöneticinin özeniyle gerçekleştirmek ve anonim şirketin menfaatlerini dürüstlük kurallarına uyarak gözetmek yükümlülüğündedir.

Anonim şirketlerin taşınmaz işlemlerine ilişkin bir yönetim kurulu kararının özen borcuna uygun kabul edilmesi için taşınmazın tapu sicil kaydı temin edilmeli, taşınmazın üzerinde varsa şerhler ve beyanlar incelenmelidir. Keza, imar, kadastro veya ormanlara ilişkin teknik konularda uzman görüşü alınmalıdır. Taşınmaz alınması veya satılması kararında, ödenecek değer belirlenmesi için emlak komisyoncularından bilgi alınmalıdır<sup>358</sup>. Yönetim kurulu üyeleri konunun hukuki ve teknik yönlerine vakıf olduktan sonra karar vermelidir. Ayrıca, yönetim kurulu üyelerinin tarafsız kalamayacakları kendilerinin veya yakınlarının menfaatine, anonim şirketin menfaatlerine aykırı olabilecek bir karar olmamalıdır.

Yönetim kurulu üyelerinin özen borcunu yerine getirip getirmediği

<sup>356</sup> Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 315.

<sup>357</sup> Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 315-316.

<sup>358</sup> Ayan, "Özen ve Bağlılık Yükümlülüğü," 77.

araştırılırken; yönetim kurulu üyesinin karar vermeden önce konu hakkında yeterli bilgiye sahip olup olmadığı, karar alma süreci ve anonim şirketin menfaatlerine yabancı hususların kararda etkisinin bulunup bulunmadığı önemlidir<sup>359</sup>.

Yönetim kurulu üyelerinin göstermesi gereken özen borcunun değerlendirmesinde, kararın verildiği zamandan öncesine, karar alma sürecine odaklanılmalıdır. Karar anındaki somut olaya ilişkin gerekli özenin gösterildiği durumlarda, sonradan kararın sonucu başarısız olsa bile yönetim kurulu üyelerinin sorumluluğu bulunmaz<sup>360</sup>. Somut olayın özellikleri, taşınmaz piyasasının durumu, finansal piyasaların koşulları, yer, zaman, işletme büyüklüğü gibi unsurlar özen ölçüsünü belirleyicidir<sup>361</sup>.

#### **2.2.6.2.2 Yönetim kurulu üyelerinin anonim şirkete borçlanma yasağı**

Pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyelerinin anonim şirkete borçlanma yasağı TTK m. 395/2’de düzenlenmektedir. Buna göre, anonim şirketin pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan alt ve üst soyu, eşi, üçüncü derece dâhil kan ve kayım hısımları, anonim şirkete nakit borçlanamaz. Belirtilen kişiler için anonim şirket kefalet, garanti ve teminat veremez, sorumluluk yüklenemez, bunların borçlarını devralamaz. Konumuz özelinde, bu kişiler için anonim şirket taşınmazlarını rehnedemez (TMK m. 850-939). Taşınmaz rehni ise ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilmektedir (TMK m. 850/1).

İpotek edilecek taşınmazın borçlunun mülkiyetinde bulunması zorunlu değildir. Taşınmazın mülkiye hakkı, borçtan kişisel sorumluluğu olmayan başka bir kişinin olmasına, üçüncü kişi ipoteği denmektedir<sup>362</sup>. Anonim şirketin taşınmazlarının bu kişiler için rehnedilememesi hususu taşınmaz rehni türlerinden üçüncü kişi ipoteği ile yakından ilgilidir. Şöyle ki, anonim şirketin taşınmazlarının, belirtilen kişilerin kişisel borçları için rehnedilmesi üçüncü kişi ipoteği anlamına gelir. İşte, TTK m. 395/2 hükmü, belirtilen kişiler bakımından, anonim şirketin taşınmazlarının üçüncü kişi ipoteğine konu edilmesini yasaklamaktadır.

<sup>359</sup> İsmail Kırca, “Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararlarında Takdir Yetkisi- Özen Borcu,” *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, C.22, S.3 (Haziran 2004):93-95.

<sup>360</sup> Kırca, “Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararlarında Takdir Yetkisi- Özen Borcu,” 88.

<sup>361</sup> Ayan, “Özen ve Bağlılık Yükümlülüğü,” 70.

<sup>362</sup> Aziz Erman Bayram, “Üçüncü Kişi İpoteginde Taşınmaz Malikin Borcu İfası ve İfanın Hukuki Sonuçları,” *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.5, S. 1 (Nisan 2020):412.

Tüzel kişi yönetim kurulu üyesi bulunan anonim şirketlerde (TTK m. 359/2), anonim şirkete borçlanma yasağı (TTK m. 395/2), sadece tüzel kişi yönetim kurulu üyesi hakkında değil, onun adına hareket edene gerçek kişi hakkında da uygulanmalıdır<sup>363</sup>. Çünkü tüzel kişi adına hareket eden gerçek kişi bireysel menfaatlerine uygun hareket ederek, anonim şirkete zarar verebilir.

TTK m. 395/2 hükümlerinin uygulanmasında, söz konusu işlemlerin gerçekleştirilmesinde, anonim şirket adına ilgili yönetim kurulu üyesinin görev alması ile başka bir yönetim kurulu üyesinin görev alması arasında bir fark bulunmamaktadır. Dolayısıyla, her iki durumda da TTK m. 395/2 hükmü kapsamındaki yasak geçerliliğini korur<sup>364</sup>.

TTK m. 395/2 hükmü kapsamında yasak işlemler gerçekleştirildiği takdirde, anonim şirketin alacaklıları bu kişileri, anonim şirketin yükümlendirildiği tutarda doğrudan takip edebilir. Hükmün amacı, anonim şirket malvarlığını korumaktır<sup>365</sup>.

### **2.2.7 Halka açık anonim şirketlerde şirketle işlem yapma yasağı ve şirkete borçlanma yasağı**

TTK m. 330 gereği özel kanunlara tabi anonim şirketlere, özel kanunlar öncelikle uygulanacağından, halka açık anonim şirketlerin yönetim kurulu üyeleri dâhil ilişkili taraflar ile gerçekleştirecekleri bazı işlemler için SerPK'da öngörülen, TTK m. 358 ve TTK m. 395'ten farklı özel usuller uygulanır<sup>366</sup>.

Konumuz bağlamında SerPK m. 17/3 hükmü aynen şu şekildedir:

*“Halka açık ortaklıkların, ilişkili tarafları ile gerçekleştirecekleri Kurulca belirlenecek nitelikteki işlemlere başlamadan önce, yapılacak işlemin esaslarını belirleyen bir yönetim kurulu kararı almaları zorunludur. Söz konusu yönetim kurulu kararlarının uygulanabilmesi için bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması hâlinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem genel kurul onayına sunulur. Söz konusu genel kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla*

<sup>363</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 407.

<sup>364</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 673-674.

<sup>365</sup> Bilgili ve Demirkapı, *Şirketler Hukuku*, 395.

<sup>366</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 683.

*ilişkili kişilerin oy kullanamayacakları bir oylamada karar alınır. Bu maddenin genel kurul toplantısında görüşülmesinde, toplantı nisabı aranmaz, oy hakkı bulunanların basit çoğunluğu ile karar alınır. Bu fıkra da belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan yönetim kurulu ve genel kurul kararları geçerli sayılmaz.”*

Halka açık anonim şirketlerin taşınmaz işlemi bakımından konu özelleştirilebilir. Yönetim kurulu üyesinin anonim şirketle taşınmaz işlemi yapabilmesi için yapılacak taşınmaz işleminin esasını belirleyen bir yönetim kurulu kararı alınması zorunludur. Bu yönetim kurulu kararı bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun onayını gerektirir. İlgili yönetim kurulu üyesi taşınmaz işlemine yönelik yönetim kurulu kararının müzakere ve oylamasına katılamaz (TTK m. 393). Belirtilen usule uygun bir yönetim kurulu kararı varsa, yönetim kurulu üyesi anonim şirketle işlem yapabilir. Ancak, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun onayını bulunmayan bir yönetim kurulu kararı varsa, artık genel kurul kararı gerekir. Dolayısıyla, söz konusu yönetim kurulu kararı kamuyu aydınlatma çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul onayına sunulur.

SerPK m. 17/3 son fıkra hükmü, belirtilen esaslara uygun olmayan yönetim kurulu ve genel kurul kararlarını geçerli saymamaktadır. Geçerli yönetim kurulu veya genel kurul kararı olmaksızın yönetim kurulu üyesi ile halka açık anonim şirket arasında yapılan taşınmaz işlemi, askıda hükümsüzdür<sup>367</sup>.

Yönetim kurulu veya genel kurul kararına konu işlemin SerPK m. 21/1'deki şartları sağlaması gerekir<sup>368</sup>. Buna göre, halka açık anonim şirketler, yönetim kurulu üyeleri ile emsallerine uygunluk, piyasa teamülleri, ticari hayatın basiret ve dürüstlük ilkelerine aykırı olarak farklı fiyat, ücret, bedel veya şartlar içeren taşınmaz işlemleri yapmak suretiyle kârlarını veya malvarlıklarını azaltarak veya kârlarının veya malvarlıklarının artmasını engelleyerek kazanç aktarımında bulunmaları yasaktır (SerPK m. 21/1).

Taşınmaz işlemleri ile kazanç aktarımı yapıldığı SPK tarafından tespit edilebilir. Kazanç aktarımının SPK tarafından tespit edilmesi durumunda, halka açık anonim şirketler, SPK'nın belirlediği süre içinde kendilerine kazanç aktarımı yapılan taraflardan, aktarılan tutarın yasal faizi ile birlikte mal varlığı veya kârı azaltılan

<sup>367</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 684.

<sup>368</sup> Kırca, Şehirli Çelik ve Manavgat, *Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1*, 684.

anonim şirkete iadesini talep eder. Kendilerine kazanç aktarımı yapılan taraflar SPK tarafından belirlenecek süre içinde aktarılan tutarı yasal faizi ile birlikte iade etmek zorundadır (SerPK m. 21/4).

Kurumsal Yönetim Tebliği<sup>369</sup> (II-17.1) m. 12/1 hükmü gereğince, halka açık anonim şirketler, kendi tüzel kişilikleri lehine, finansal tablolarında tam konsolidasyon kapsamına dâhil ettikleri ortaklıklar lehine, olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer üçüncü kişiler lehine vermiş oldukları teminat, rehin, ipotek ve kefaletler dışında üçüncü kişiler lehine teminat, rehin, ipotek ve kefalet veremez. Konumuz bağlamında, halka açık anonim şirketler, belirtilen istisnalar kapsamında taşınmazlarını rehnedebilir.

## 2.3. Tasfiyede Taşınmaz İşlemleri

### 2.3.1 Genel olarak

Kanundaki istisnalar dışında, sona eren anonim şirketler tasfiye haline girer. eTK'dan farklı olarak TTK'da anonim şirketin tasfiye hâline girmeyeceği birleştirme, kamu tüzel kişisi tarafından devralınma gibi durumlar *numerus clausus* olarak belirtilmeyip kapsayıcı bir istisna hükmü ile düzenlenmiştir<sup>370</sup>.

Tasfiye hâlinde, anonim şirket tüzel kişiliğini korumakla birlikte, ticaret unvanını “tasfiye hâlinde” ibaresi eklenerek kullanır. Anonim şirketin organlarının yetkileri ise tasfiye amacıyla sınırlıdır (TTK m. 533). Dolayısıyla, sona ermekte olan bir anonim şirketin yeni bir taşınmaz alımı tasfiye amacıyla bağdaşmayacağından bu başlıkta sadece tasfiyeye özgü satış işlemleri ele alınmıştır.

Tasfiye hâlindeki anonim şirketin tüzel kişiliği korunduğundan (TTK m. 545/1), anonim şirket, kural olarak TTK m. 125/2 ve TMK m. 48 hükümleri çerçevesinde bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilir. Bu bağlamda, tasfiye hâline giren anonim şirketin hak ehliyeti değişmemekte ancak zorunlu organlar olan genel kurulun ve yönetim kurulunun yetkileri tasfiye amacına yönelik daralmaktadır<sup>371</sup>. Yani, genel kurul ve yönetim kurulu, anonim şirketin organsal

<sup>369</sup> R.G., 03.01.2014, S. 28871

<sup>370</sup> Şirin Güven, “6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Çerçevesinde Anonim Şirketlerin Sona Ermesi ve Tasfiyesi,” *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.1 (Nisan 2016):35-63, 46.

<sup>371</sup> Güven, “Anonim Şirketlerin Sona Ermesi ve Tasfiyesi,” 46.

düzeni içerisinde varlığını korumakta<sup>372</sup> bununla birlikte görevlerinde ve yetkilerinde yasadan veya tasfiyeden kaynaklı sınırlamalar meydana gelmektedir<sup>373</sup>. Dolayısıyla, tasfiye hâli, anonim şirketin hak ehliyetine değil, TTK m. 371/1'de düzenlenen anonim şirketi temsile yetkili olanların anonim şirketin amacına ve işletme konusuna giren her tür işleri ve hukuki işlemleri, anonim şirket adına yapabileceklerine ilişkin temsil yetkisine bir sınırlama getirmektedir<sup>374</sup>.

Tasfiye hâlinde, genel kurulun ve yönetim kurulunun görev ve yetkileri, tasfiyenin yapılabilmesi için zorunlu olan, ancak nitelikleri gereği tasfiye memurlarınca yapılamayan işlemlere özgülenir (TTK m. 535/1). Örneğin, tasfiyenin uzun sürmesi nedeniyle, her yılsonu için tasfiyeye ilişkin düzenlenen finansal tablolar ve tasfiye sonunda düzenlenen kesin bilanço genel kurul tarafından onaylanır (TTK m. 542/1-d).

### 2.3.2 Temsil yetkisinin kapsamı ve sınırları

Tasfiye memuru, anonim şirket esas sözleşmesiyle veya genel kurul kararıyla atanabilir. Tasfiye memuru atanmadığı takdirde, tasfiye, yönetim kurulu tarafından yapılır (TTK m. 536/1). Ancak, anonim şirketin feshine mahkemenin karar verdiği hâllerde tasfiye memuru mahkemece atanır (TTK m. 536/3).

Öncelikle belirtelim ki, tasfiye memurlarına Kanunla tanınmış yetkiler devredilemez. Ancak, belirli uygulama veya işlemlerinin yapılabilmesi için, tasfiye memurlarından biri diğerine veya üçüncü bir kişiye temsil yetkisi verebilir (TTK m. 539/1). Örneğin, taşınmazın bulunduğu il, ilçe, mahalle/köy, mevki, ada/parsel numarası, niteliği, yüzölçümü, kat irtifakı veya kat mülkiyeti durumu, varsa blok ve bağımsız bölüm numarası gibi taşınmazı tanımlayıcı bilgilerle, tasfiye memurlarından biri diğerine veya üçüncü bir kişiye tasfiyenin gereği olarak bazı belirli işlemlerin yerine getirilmesi amacıyla özel vekâlet verebilir<sup>375</sup>. Bu özel vekâlet, NK m. 89 hükmü gereğince tapuda işlem yapılması gerektiren vekaletnamelerden olduğundan düzenleme şeklinde olması zorunludur.

<sup>372</sup> Güven, "Anonim Şirketlerin Sona Ermesi ve Tasfiyesi," 46.

<sup>373</sup> Mehmet Emin Bilge, "Anonim Şirketin Sona Ermesi ve Tasfiyesi," *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.XVI, S. 3-4 (Aralık 2012):261-293., 280.

<sup>374</sup> Bilge, "Anonim Şirketin Sona Ermesi ve Tasfiyesi," 280-281.

<sup>375</sup> TTK m. 539 gerekçesi.

Kural olarak, tasfiye memurları tasfiye amacıyla sınırlı taşınmaz işlemleri gerçekleştirir, bunula birlikte tasfiye memurlarının üçüncü kişilerle anonim şirketin tasfiye amacı dışında temsil yetkisini aşarak yaptıkları taşınmaz işlemleri de geçerli olup anonim şirketi bağlar<sup>376</sup>. Tasfiye memurlarının anonim şirketi temsil yetkisinin kapsam ve sınırları TTK m. 371/2 hükmüne paraleldir. Burada, iyiniyetli üçüncü kişilerin korunması amaçlanmaktadır<sup>377</sup>. Dolayısıyla, anonim şirketle taşınmaz işlemi yapan üçüncü kişiler yapılan işlemin tasfiye amacı dışında olduğunu biliyorsa veya hâlin gereğinden bilmemesinin mümkün olamayacağı anonim şirket tarafından ispat edilebilirse, anonim şirket tasfiye memurlarının üçüncü kişilerle tasfiye amacı dışında yaptığı işlemlerle bağlı değildir<sup>378</sup>. Tasfiyenin sadece tescil ve ilan edilmesi, bu hususun ispatı için yeterli delil kabul edilmemektedir. Aksi takdirde, yapılan taşınmaz işlemi anonim şirketi bağlar (TTK m. 539/2).

Tapu K m. 2’de, anonim şirketlerin, taşınmaz tasarrufuna izinli olduklarına ilişkin yetki belgesinin, ticaret sicili müdürlüklerinden alınması öngörülmektedir. Ancak, anonim şirketlerin tapu işlemlerinde, yetkililerin kimlik bilgileri ve Merkezi Sicil Kayıt Sistemi (MERSİS) üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesi ile işlem yapılması gerekmektedir<sup>379</sup>. Tapu Müdürlüklerince Düzenlenen Resmî Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 7/c gereğince, anonim şirketlerin taşınmaz devrine yönelik işlemlerinde düzenlenecek resmi senette, anonim şirketin unvanı, kayıtlı olduğu ticaret sicil memurluğu, ticaret sicil ve vergi numaraları, bu anonim şirketi temsile yetkili olan kişilerin kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri yazılır<sup>380</sup>. Anonim şirketin tasfiye hâlinde olduğuna ilişkin ticaret unvanına eklenen” tasfiye hâlinedir” ibaresi resmi senede yazılacağından ve karşı tarafın bilgisine resmi senedi düzenleyen tapu görevlileri tarafından sunulacağından, tasfiyenin sadece tescil ve ilan edilmesinin üçüncü kişinin iyiniyetini ortadan kaldırmaya yeterli olmadığı hükmüne rağmen ticaret unvanına eklenen” tasfiye hâlinedir” ibaresi bulunan anonim şirketle taşınmaz işlemi yapan üçüncü kişilerin iyiniyetli olmadığı kabul edilmelidir<sup>381</sup>.

---

<sup>376</sup> Güven, “Anonim Şirketlerin Sona Ermesi ve Tasfiyesi,” 49.

<sup>377</sup> Güven, “Anonim Şirketlerin Sona Ermesi ve Tasfiyesi,” 49.

<sup>378</sup> Alışkan, “İşletme Konusu, Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Temsili,” 212.

<sup>379</sup> TKGM’nin 10.11.2020 tarihli ve 2020/4 sayılı Genelgesi.

<sup>380</sup> R.G., 10/11/2009, S. 27402

<sup>381</sup> Ayhan, Çağlar ve Özdamar, *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*, 465.

Aksi genel kurul kararında veya esas sözleşmede öngörülmemişse birden fazla tasfiye memuru olduğu durumda, yapılan taşınmaz işlemlerinin anonim şirketi bağlaması için imzaya yetkili iki tasfiye memurunun anonim şirket unvanı altında imza atması gereklidir. Tasfiye memuru bir kişi ise çift imza kuralının uygulanması mümkün bulunmamaktadır (TTK m. 539/3).

Tasfiye hâlindeki anonim şirketi, tasfiye dışındaki konularda yönetim kuralı temsil etmeye devam eder, tasfiye memurları ise tasfiye ile ilgili konularda anonim şirketi mahkemelerde ve dış ilişkilerde temsil eder (TTK m. 539/3).

### **2.3.3 “Önemli miktarda” taşınmazların satışı**

Her tacir, ticari işletmesinin açılışında taşınmazlarını gösteren bir envanter düzenler (TTK m. 66/1). 1 Seri No'lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği<sup>382</sup> eki Tek Düzen Hesap Planı (TDHP)'nda taşınmazlar, bilanço hesabının aktif kısmında maddi duran varlıklar hesaplarında muhasebeleştirilir. Dolayısıyla, taşınmazlar anonim şirketlerin aktifleri arasında yer alır.

Tasfiye memurlarının anonim şirketin önemli miktarda aktiflerini toptan satabilmesi, konumuz özelinde önemli miktarda taşınmazlarını satabilmesi için genel kurul kararı gereklidir (TTK m. 538/2).

Önemli miktarda taşınmaz satışında, genel kurul kararı gerekliliği getirilerek, tasfiye memurlarının yetkilerine bir sınırlama getirilmiştir. Anonim şirketin aktiflerine oranla önemli miktar olarak kabul edilen taşınmazın yorumuna bağlı olarak tasfiyede genel kurul kararı gereken taşınmaz işlemi sayısı artabilir ve bu durum tasfiye işlemlerinin uzamasında neden olabilir<sup>383</sup>.

Önemli miktarda taşınmaz satışında, genel kurulun toplantı ve karar nisaplarına ilişkin TTK m. 421/3-4 hükümleri uygulanır (TTK m. 538/2). Buna göre, ilk toplantıda genel kurulun karar alabilmesi için sermayenin en az yüzde yetmiş beşini oluşturan payların sahiplerinin veya temsilcilerinin olumlu oyları gerekir (TTK m. 421/3). İlk toplantıda bu nisap sağlanamadığı takdirde, izleyen toplantılarda da aynı nisap aranır (TTK m. 421/4). Her iki toplantıda ağırlaştırılmış nisap olan en az yüzde yetmiş beşin

<sup>382</sup> R.G., 26/12/1992, MS. 21447

<sup>383</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, “Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 48.

aranması, anonim şirketlerin tasfiyesinde önemli miktarda taşınmaz satışını zorlaştırmaktadır. Bununla birlikte, önemli miktarda taşınmazların satışında ağırlaştırılmış nisaplarla genel kurulun karar alması gerektiği kabul edilmektedir<sup>384</sup>. Kanaatimizce, önemli miktarda taşınmaz satışları açısından ağırlaştırılmış nisaplar isabetlidir.

Genel kurul kararı olmadan, anonim şirketin önemli miktarda taşınmazı satılması, satış sözleşmesinin geçerliliğini etkilemez. Burada genel kurul kararı iç ilişkiye yöneliktir. Satış sözleşmesi, tasfiye memurları ile üçüncü kişi arasında gerçekleşir. Dolayısıyla, üçüncü kişi gerçek durumu biliyor veya bilmesi gerekiyorsa, genel kurul kararı olmadığı ileri sürülebilir. Aksi durumda, genel kurul kararı olmadan da taşınmaz satış işlemi geçerlidir. Belirtmek gerekir ki, bu durum tasfiye memurlarının sorumluluğunu gerektirir<sup>385</sup>.

#### **2.3.4 Tasfiyede taşınmazların anonim şirket ortakları adına tescili**

Anonim şirketlerin tasfiyesinde, anonim şirketin borçlarının ödenmesi ve ortakların pay bedellerinin geri verilmesi sonrasında kalan tasfiye bakiyesi, esas sözleşme ve genel kurul kararında aksine hüküm bulunmadıkça, para olarak dağıtılır (TTK m. 543/1,3). Örneğin, söz konusu işlemler yapıldıktan sonra anonim şirketin bir taşınmazı varsa, taşınmazın satış bedeli, anonim şirket ortaklarına dağıtılır.

TTK m. 543/3 hükmü emredici olmayıp esas sözleşmeye aksine hüküm konulabilir veya aksine genel kurul kararları alınabilir. Böyle bir durumda, anonim şirketin borçlarının ödenmesi ve pay bedellerinin geri verilmesi sağlandıktan sonra, tasfiye hâlindeki anonim şirketin malvarlığı içinde taşınmaz varsa anonim şirket esas sözleşmesi veya genel kurul kararı gereğince söz konusu taşınmazlar anonim şirket ortaklarına devredilmek suretiyle ortaklar adına tapu siciline tescil edilebilir.

Tasfiye memuru veya memurlarınca, anonim şirket genel kurul kararının aslı veya onaylı örneği ile anonim şirketin yetki belgesi tapu müdürlüğüne ibraz edilerek talepte bulunulması hâlinde (TST m. 16/1), taşınmazın genel kurul kararında belirtilen

---

<sup>384</sup> Biçer ve Hamamcıoğlu, “Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı,” 49.

<sup>385</sup> Şener, *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*, 655; Aksi görüş için Bkz: Songur, *Anonim Şirketlerde Önemli Miktarda Malvarlığı Üzerinde İşlemler*, 233-235

ortakların sermayeleri oranında adlarına tescili yapılır<sup>386</sup>. TTK m. 543/3 hükmü sadece genel kurul kararında aksine hüküm bulunmaması ile sınırlı olmayıp anonim şirketin esas sözleşmesinde aksine hüküm bulunmadıkça da taşınmazın ortaklar adına tapu siciline tescil edilmesine izin vermektedir. Bu durumda, taşınmazların anonim şirket ortakları adına tapu siciline tescil usulü düzenlenirken esas sözleşmenin ibraz edilmesi, genel kurul kararına eşdeğer kabul edilmelidir.

Anonim şirket ortakları arasında, Tapu K m. 35 hükmü gereğince Türkiye’de taşınmaz edinimi mümkün olmayan yabancı tüzel kişiler veya bu maddeye dayalı olarak çıkarılan 25.06.2012 tarih ve 2012/3504 sayılı Bakanlar Kurulu kararı gereğince, Türkiye’de taşınmaz edinimi mümkün olmayan yabancı uyruklu gerçek kişilerin bulunması durumunda, bu gerçek veya tüzel kişiler adına tapu siciline tescil yapılmaz. Bu yönde genel kurul tasfiye kararının bulunduğu ilgili taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazılır. Ayrıca, taşınmazların paraya çevrilmek suretiyle ortaklara tasfiye payı verilmesi gerektiği hususunda tasfiye memurlarına bilgi verilir<sup>387</sup>.

---

<sup>386</sup> TKGM’nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

<sup>387</sup> TKGM’nin 23.09.2022 tarihli ve 2022/5 sayılı Genelgesi.

## BÖLÜM 3: ÖZEL HÂLLER

### 3.1. Türkiye’de Kurulu Yabancı Sermayeli Anonim Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi

#### 3.1.1 Genel olarak

TTK hükümlerine göre Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli ticaret şirketlerinin taşınmaz mülkiyeti edinimine ilişkin kural olarak bir kısıtlama bulunmamaktadır<sup>388</sup>. Bununla birlikte, 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>389</sup> ile yeniden düzenlenen Tapu K m. 36’da, 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu<sup>390</sup> (TVK) m. 28 kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu anonim şirketler bakımından istisna getirilmiştir. Ancak, bu anonim şirketler ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti edinebilir ve kullanabilirler. Dolayısıyla, Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketleri, Tapu K m. 36 kapsamında kalan yabancı sermayeli anonim şirketler ve Tapu K m. 36 kapsamında kalmayan şekilde iki gruba ayırmak veya sınıflandırmak mümkündür<sup>391</sup>.

Yukarıda belirtilen Tapu K m. 36/1-2. kapsamındaki Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu<sup>392</sup> (AYBGBK) m. 28 çerçevesinde belirlenen bölgeler veya özel güvenlik bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimi izin sistemine bağlanmıştır (Tapu K m. 36/3).

Tapu K m. 36/1-2. kapsamı dışında kalan Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketler, yerli sermayeli anonim şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti edinebilir ve kullanabilirler (Tapu K m. 36/4). Bu

<sup>388</sup> Hüsnü Turanlı, “Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi,” *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, (Ağustos 2018):175.

<sup>389</sup> R.G., 03.05.2012, S. 28296

<sup>390</sup> R.G., 12.06.2009, S. 27256

<sup>391</sup> Ayfer Uyanık Çavuşoğlu, *Tapu Kanunu'nun Yeniden Düzenlenen 36.Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin veya İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi Ersin Çamoğlu'na Armağan* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013), 576.

<sup>392</sup> R.G., 22.12.1981, S. 17552

anonim şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinimine yönelik bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketler ile TTK hükümlerine göre kurulan Türk tâbiyetli ancak sermayesinin bir kısmı veya tamamı yabancı olan anonim şirketler ifade edilmektedir<sup>393</sup>. Buna karşın, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, yabancı şirkettir<sup>394</sup>.

Tapu K m. 36 kapsamında yer alan anonim şirketlerin Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti<sup>395</sup> edinimine ve kullanımına ilişkin usul ve esaslar, 644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 36’ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik’te (Tapu KY)<sup>396</sup> ile düzenlenmiştir. Bu bağlamda, Tapu K m. 36 ve ilgili Tapu KY çerçevesinde, Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinimi irdelenecek olup Tapu K m. 35’te düzenlene yabancı uyruklu gerçek kişilerin ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin taşınmaz mülkiyeti edinimi konumuz dışında olduğundan incelenmeyecektir.

### **3.1.2 Tapu Kanunu m.36 hükümlerinin uygulanması**

Tapu K m. 36 hükümlerinin uygulanabilmesi için, Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerde yabancı hisse oranının en az yüzde elli olması veya bu anonim şirketlerin yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisinin, yabancı uyruklu gerçek kişiler, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ve uluslararası kuruluşlarda olması gerekmektedir.

Tapu K m. 36 hükümlerinin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemek için çıkarılan Tapu KY’de, şirket tanımına yer verilmiştir. Şirket, yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip

---

<sup>393</sup> Turanlı, “Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi,” 182.

<sup>394</sup> Tapu K m. 35/2.

<sup>395</sup> Arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin mülkiyetini ifade eder (TMK m. 704, TST m. 8, Tapu KY m. 3/1-ğ)

<sup>396</sup> R.G., 16.08.2012, S. 28386, 644 sayılı Tapu Kanunu’nun 36’ncı Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin ve İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynî Hak Edinimine İlişkin Yönetmelik

oldukları veya bu hisse oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip buldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketi ifade eder (Tapu KY m. 3/f).

### **3.1.2.1 Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerde yabancı hisse oranının en az yüzde elli olması**

TVK m. 28 kapsamındaki kişilerin Türkiye'de ortak oldukları anonim şirketlerde veya iştiraklerde sahip oldukları hisseler, anonim şirketteki yabancı yatırımcıların ortaklık oranının belirlenmesinde dikkate alınmaz (Tapu K m. 36/1, Tapu KY m. 1/2.).

TVK m. 28'de, vatandaşlıktan çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybeden kişilere tanınan haklar düzenlenmiştir. Doğumla Türk vatandaşı olup da vatandaşlıktan çıkma izni almak suretiyle Türk vatandaşlığını kaybedenlerin ve üçüncü dereceye kadar olan altsoylarının, Tapu K m. 36/1 bağlamında, Türkiye'de kurulu anonim şirketlerdeki payları "yerli sermaye" olarak kabul edilir, başka bir ifadeyle "yabancı sermaye" kabul edilmez<sup>397</sup>. Doktrinde imtiyazlı yabancılar olarak tanımlanan bu kişiler kural olarak Türk vatandaşları gibi taşınmaz mülkiyeti edinebilir ve kullanabilir<sup>398</sup>.

Türkiye'de kurulu anonim şirketlerde, TVK m. 28 kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların ayrı ayrı veya birlikte yüzde elli veya daha fazla oranda payı varsa<sup>399</sup> bu anonim şirketlerin ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti edinebilmeleri ve kullanabilmeleri Tapu K m. 36 hükümleri çerçevesinde mümkündür.

Türkiye'de anonim şirketlerin kuruluşunda yabancı sermaye oranı bakımından herhangi bir kısıtlama söz konusu değildir. TTK m. 124/1'de ticaret şirketleri arasında, TTK m. 124/2'de sermaye şirketi olduğu belirtilen anonim şirketler, yabancı sermayeli olarak kurulabilir<sup>400</sup>. Türkiye'de, TTK hükümlerine göre kurulan ve tescil edilen

<sup>397</sup> Turanlı, "Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi," 185.

<sup>398</sup> Uyanık Çavuşoğlu, *Tapu K m. 36 Kapsamındaki Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi*, 578.

<sup>399</sup> Uyanık Çavuşoğlu, *Tapu K m. 36 Kapsamındaki Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi*, 583-584.

<sup>400</sup> Turanlı, "Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti" 195.

anonim şirket ortaklarının tamamı veya bir kısmının yabancı olmasına bir engel bulunmamaktadır<sup>401</sup>.

Yapısal değişiklik olarak ifade edebileceğimiz, birleşme, bölünmelerde veya şirket satın alınması durumlarında, anonim şirketlerin sermaye sahipliğinde yabancı sermaye oranı değişebilmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların, Türkiye’de kurulu anonim şirketlerde yüzde elli veya daha fazla paya sahip olmadığı anonim şirketler, Türkiye’deki diğer anonim şirketler gibi taşınmaz mülkiyeti edinebilir ve kullanabilir. Dolayısıyla, belirtilen oranın altında yabancı sermayeye sahip anonim şirketler Tapu K m. 36 hükümlerine tabii değildir.

Tapu K m. 36’da öngörülen, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların, anonim şirkette yüzde elli veya daha fazla oranda paya sahip olması koşulu, anonim şirketin genel kurul toplantılarında karar alabilme gücü ile ilgilidir. Çünkü, anonim şirkette yüzde elli veya daha fazla paya sahip olanlar, genel kurul kararıyla esas sözleşmeyi değiştirebilir (TTK m. 421).

Tapu K m. 36/2 gereğince, yukarıda belirtilen anonim şirketlerin Türkiye’de kurulu başka bir şirkete doğrudan veya dolaylı olarak ortak olması durumunda, yabancı yatırımcının ortak olunan anonim şirketteki nihai ortaklık oranının yüzde elli veya daha fazla olması hâlinde; yabancı yatırımcıların, taşınmaz maliki yerli sermayeli anonim şirketlerin hisselerinin yüzde elli veya daha fazlasını doğrudan veya dolaylı olarak edinmesi ve taşınmaz maliki mevcut yabancı sermayeli anonim şirketlerde yabancı yatırımcıların ortaklık oranının hisse devri sonucunda yüzde elli veya daha fazlasına ulaşması durumunda da aynı esaslar geçerli olacaktır. Bu hükümler, yerli sermayeli anonim şirketlerin pay devrini sınırlayıcı niteliktedir<sup>402</sup>.

---

<sup>401</sup> Ceyda Süral, “Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi,” *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.7, S.1 (Haziran 2010):59.

<sup>402</sup> Turanlı, “Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi,” 198

### **3.1.2.2 Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisinin yabancılarda olması**

Tapu K m. 36 hükümlerinin uygulanabilmesi için öngörülen diğer bir koşul, yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların, anonim şirketin yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olmalarıdır.

Anonim şirketlerde, esas sözleşmeyle atanan veya genel kurul tarafından seçilen, bir veya daha fazla kişiden oluşan bir yönetim kurulu bulunur (TTK m. 359/1). Anonim şirketlerin yönetim kurulu üyelerini genel kurul seçer ve gerektiğinde görevden alır (TTK m. 408/2-f) Kanuni istisnaları saklı kalmak kaydıyla, anonim şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur (TTK m. 365/1). Kural olarak, yabancı uyruklu gerçek kişiler, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ve uluslararası kuruluşlar, anonim şirkette yüzde elli veya daha fazla oranda paya sahip değilse anonim şirketin yönetim kurulunu atayamaz veya yönetim kurulunu görevden alamaz. Ancak, anonim şirket esas sözleşmesinde, belirli pay gruplarına, özellik ve nitelikleriyle belirli bir grup oluşturan pay sahiplerine ve azlığa yönetim kurulunda temsil edilme hakkı tanınabilir (TTK m. 360/1). Bu gibi durumlarda, anonim şirketin yönetim hâkimiyeti yabancı sermayeyi temsil eden kişilerin kontrolüne geçebilir. Anonim şirketteki pay oranı yüzde ellinin altında olsa bile, oyda imtiyazlı paylar (TTK m. 379), birikimli oy (TTK m. 434/4) gibi yöntemlerle anonim şirketteki yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olunması durumunda, Tapu Kanunu m. 36 hükümlerinde belirtilen kayıt ve sınırlamalar geçerlidir.

### **3.1.2.3 Taşınmaz mülkiyeti ediniminin anonim şirketin faaliyet konularına uygun olması**

Anonim şirketlerin esas sözleşmelerine, esaslı noktaları belirtilmiş ve tanımlanmış bir şekilde şirketin işletme konusu yazılır (TTK m. 339/2-b). Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketler, ancak, esas sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti edinebilir ve kullanabilirler (Tapu K m. 36/1).

Türkiye'de taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen anonim şirketlerde, taşınmaz mülkiyetinin anonim şirketin esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere talep edildiğine ve taşınmazın bu amaçla kullanılacağına ilişkin taahhütname istenmektedir (Tapu KY m. 4/1-c). Dolayısıyla, bu anonim şirketlerin hem taşınmaz mülkiyeti edinimlerinin hem de kullanımlarının anonim şirketin faaliyet konusuna uygun olması gerekmektedir. Tekstil alanında faaliyet gösteren Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli bir anonim şirket, tekstil faaliyetleri sınırları çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti edinebilir ve kullanabilir, örneğin yatırım amaçlı taşınmaz mülkiyeti edinemez veya sahip olduğu taşınmazları yatırım amaçlı kullanamaz. Aksi takdirde, taşınmazların tasfiyesi gündeme gelebilir (Tapu K m 36/7.)

TTK’da ultra vires ilkesi kaldırılmış ve kanuni istinaslar saklı kalmak kaydıyla, anonim şirketlerin, TMK m. 48 hükümleri çerçevesinde bütün haklardan yararlanabileceği ve borçları üstlenebileceği düzenlenmiştir (TTK m. 125/2). Bu bağlamda, anonim şirketler, esas sözleşmede yer alan faaliyet konusu ile sınırlı olmaksızın faaliyet gösterebilecektir. Tapu K m. 36/1’de Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketler bakımından getirilen sınırlama, bir kanuni istisna niteliğindedir<sup>403</sup>. TTK’da ultra vires ilkesine yer verilmemesi Tapu Km.36 hükümleri kapsamındaki Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin taşınmaz edinimine bir etkisi bulunmamaktadır. Bu konuda, TTK değil hem özel hem de sonraki tarihli olan Tapu K hükümleri uygulanır<sup>404</sup>.

TTK’da anonim şirket temsilcilerinin, işletme konusu dışında gerçekleştirdikleri işlemlerin sonuçlarına yönelik özel hükümler bulunmaktadır. Anonim şirket temsilcileri, taşınmaz işlemleri yaparken, yapılan işlemin işletme konusu içinde kaldığına özen göstermelidir (TTK m. 369/1). Anonim şirketi temsile yetkili olanların temsil yetkisinin kapsamı, anonim şirketin amacı ve işletme konusu ile sınırlıdır (TTK m. 371/1). İlk olarak, Kanun ve esas sözleşmeye aykırı olarak işletme konusu dışında yapılan işlem nedeniyle anonim şirket bir zarara uğrarsa, bu zararın karşılanması için yöneticilere rücu edebilir (TTK m. 371/1). İkinci olarak, üçüncü kişi kötü niyetli ise anonim şirket yapılan işlemin kendisini bağlamadığını ileri sürebilir. Belirtmek gerekir ki, anonim şirket esas sözleşmesinin ilan edilmiş olması, bu durumun ispatı açısından, tek başına yeterli delil kabul edilmemektedir (TTK m.

<sup>403</sup> Turanlı, “Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi,” 200.

<sup>404</sup> Uyanık Çavuşoğlu, *Tapu K m. 36 Kapsamındaki Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi*, 585-586.

371/2). Dolayısıyla, TTK m. 371’de anonim şirketlerin temsil yetkisine getirilen sınırlamalar, Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli anonim şirketler içinde geçerli olup işletme konuları dışında taşınmaz mülkiyeti edinemezler<sup>405</sup>.

#### **3.1.2.4 Taşınmaz mülkiyeti edinimi için başvuru usulü**

Türkiye’de taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin Tapu KY m. 4’te belirtilen bilgi ve belgelerle<sup>406</sup> birlikte taşınmazın bulunduğu yerdeki Valilik İl Plânlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne başvurması ile süreç başlar. Daha sonra, mülkiyeti edinilmek istenen taşınmazın bulunduğu bölgenin belirlenmesiyle süreç devam eder (Tapu KY m. 5).

#### **3.1.2.5 Taşınmazın bulunduğu bölgenin belirlenmesi**

Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde, AYBGBK m. 28 çerçevesinde belirlenen bölgede veya özel güvenlik bölgesinde taşınmaz edinimi izin sistemine dâhil olduğundan, taşınmazın bulunduğu bölgenin belirlenmesi gerekir. Valilik, taşınmaz edinimi başvurusunun yapılmasını takip eden üç işgünü içinde taşınmaza ilişkin tapu kayıt bilgileri ve koordinatlı çap örneğini Genelkurmay Başkanlığı veya yetkilendireceği komutanlıklara göndererek, taşınmazın bu bölgeler içinde kalıp kalmadığını, on beş gün içinde bildirmesini talep eder. Bu süre içinde cevap verilmezse sorulan taşınmazın bu bölgelerde kalmadığı kabul edilerek işlem yapılır (Tapu KY m. 5/1).

Valilik, başvuruyu izleyen üç iş günü içinde taşınmazın özel güvenlik bölgesi içinde kalıp kalmadığı hususunun on beş gün içinde bildirmesini, il emniyet müdürlüğünden veya il jandarma komutanlığından talep eder. Bu süre içinde cevap verilmezse sorulan taşınmazın özel güvenlik bölgesi içerisinde olmadığı kabul edilerek işlem yapılır (Tapu KY m. 5/2).

Ancak, Genelkurmay Başkanlığı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında 05/05/2011 tarihli "Askeri Yasak Bölgeler, Askeri Güvenlik Bölgeleri ile Stratejik Bölgelerin Tespitine İlişkin İş Birliği Mutabakatı" kapsamında yürütülen çalışmalar neticesinde, genelge eki listedeki iller için söz konusu alanlar tapu

<sup>405</sup> Süral, “Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi,” 87.

<sup>406</sup> Bkz: Tapu KY m. 4/1-13.

kütüklerine kaydedilmiştir. Bu nedenle, genelge eki listedeki iller için Valiliklerce, yazışmaların doğrudan Tapu Müdürlükleri ile yapılması ve bu yazışmalara azami üç iş günü içerisinde cevap verilmesi gerekmektedir<sup>407</sup>.

### **3.1.2.5.1 Askerî yasak bölgede, askerî güvenlik bölgesinde, AYBGBK m. 28’de belirlenen bölgede veya özel güvenlik bölgesinde taşınmaz mülkiyeti edinimi**

Tapu K m. 36/3’te, AYBGBK hükümleri saklı kalmak kaydıyla Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketler, askeri yasak bölgelerde, askeri güvenlik bölgelerinde ve AYBGBK m. 28’de belirlenen bölgelerde taşınmaz mülkiyeti edinimi Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

İzin verilmesi hususu değerlendirilirken, edinimin ülke güvenliğine uygunluğu esas alınması gerekmektedir. Askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi veya AYBGBK m. 28 çerçevesinde belirlenen bölgede taşınmaz mülkiyeti edinimi askeri makamlar, özel güvenlik bölgesinde taşınmaz mülkiyeti edinimi ise Komisyon<sup>408</sup> tarafından değerlendirilir (Tapu KY m. 6/1, m. 7/1).

Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin belirtilen bölgelerdeki taşınmaz edinmesinin ülke güvenliğine aykırı olmaması nedeniyle başvuru sonucunun olumlu olması veya olumlu sayılması hâlinde, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından anonim şirket ile tapu müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir (Tapu KY m. 6/2, m. 6/4).

Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin belirtilen bölgelerdeki taşınmaz edinmesi başvuru sonucu olumluysa, yazılı bilginin anonim şirkete tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde tescil talebinde bulunması gerekir. Aksi takdirde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir (Tapu KY m. 6/3, m. 7/3).

Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin belirtilen bölgelerdeki taşınmaz edinmesinin ülke güvenliğine aykırı olduğu, yani başvuru sonucunun olumsuz olması hâlinde, Valilik tarafından şirkete üç iş günü içinde işlemin gerekçesi,

---

<sup>407</sup> Yabancı Sermayeli Şirketlerde Bölge Sorgulamaları Hakkında, TKGM’nin 11.06.2018 tarihli ve 2018/6 sayılı Genelgesi.

<sup>408</sup> Tapu KY m. 1-d gereğince valilik bünyesinde oluşturulan komisyon.

işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi yazılı olarak bildirilir (Tapu KY m. 6/4, m. 7/4).

### **3.1.2.5.2 Askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, AYBGBK M. 28’de belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında taşınmaz mülkiyeti edinimi**

Edinilmek istenen taşınmazın askerî yasak bölge, askerî güvenlik bölgesi, AYBGBK m. 28 çerçevesinde belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi dışında kaldığı belirlenmesi durumunda, tescil işleminin yapılması için Valilik tarafından anonim şirket ile tapu müdürlüğüne üç iş günü içinde yazılı bilgi verilir. Yazılı bilginin anonim şirkete tebliğ edilmesinden itibaren altı ay içinde tescil talebinde bulunması gerekir. Aksi takdirde, taşınmaz edinimi başvurusu yenilenir (Tapu KY m. 8/1-2)

### **3.1.2.6 Taşınmaz mülkiyeti edinimine yönelik tapu sicili işlemleri**

Tapu K m. 2’de, anonim şirketlerin, taşınmaz tasarrufuna izinli olduklarına ilişkin yetki belgesinin, ticaret sicili müdürlüklerinden alınması öngörülmektedir. Ancak, anonim şirketlerin tapu işlemlerinde, yetkililerin kimlik bilgileri ve MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesi ile işlem yapılması gerekmektedir<sup>409</sup>.

Taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen anonim şirketin yetki belgesinde, yabancı sermayeli olduğu veya anonim şirket yetkililerinden birinin yabancı gerçek veya tüzel kişi olduğu tespit edilirse, söz konusu anonim şirketin Tapu Km.36 kapsamındaki şirketlerden olup olmadığının belirlenmesi gerekir<sup>410</sup>.

Tapu görevlilerince, taşınmaz mülkiyeti edinmek isteyen halka açık olmayan anonim şirketlerde, anonim şirket yetkililerinden, anonim şirketin yabancı ortaklarının isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklıktaki pay oranlarını içeren pay defterine göre düzenlenen pay sahipleri listesini ibraz etmesi, halka açık anonim şirket yetkililerinden ise Merkezi Kayıt Kuruluşu’ndan alınan ortakların pay oranlarını gösteren belgeyi ibraz etmesi istenir<sup>411</sup>.

Belirtilen belgelere göre, anonim şirketin yabancı ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda paya sahip olduğu tespit edilirse, tapu görevlilerince talep sahibi taşınmazın bulunduğu yer Valiliğine yönlendirilir<sup>412</sup>.

<sup>409</sup> TKGM’nin 10.11.2020 tarihli ve 2020/4 sayılı Genelgesi.

<sup>410</sup> TKGM’nin 10.11.2020 tarihli ve 2020/4 Sayılı Genelgesi.

<sup>411</sup> TKGM’nin 10.11.2020 tarihli ve 2020/4 Sayılı Genelgesi.

<sup>412</sup> TKGM’nin 10.11.2020 tarihli ve 2020/4 sayılı Genelgesi.

Tapu görevlilerince, anonim şirketin yabancı ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50'den az oranda paya sahip olduğu tespit edilirse, anonim şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicili müdürlüğünce onaylanmış anonim şirket esas sözleşmesinin ibraz edilmesi istenir. Tapu görevlileri, anonim şirket esas sözleşmesinde yabancı ortağın/ortakların yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olmadığı sonucuna ulaşırsa, taşınmaz edinim talebine yönelik işlemler doğrudan tapu müdürlüğünce yerine getirilir. Aksi hâlde, tapu görevlilerince taşınmaz edinmek isteyen yabancı sermayeli anonim şirket yetkilileri Valiliğe yönlendirilir<sup>413</sup>.

### **3.1.2.7 Edinilen taşınmazların kullanımı**

Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketin edindiği taşınmazı esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet konuları çerçevesinde kullanıp kullanmadığı, Komisyon tarafından değerlendirilir. Bu değerlendirme süreci, re'sen ya da kişi veya kuruluşların yazılı başvuruları üzerine başlatılabilir (Tapu KY m. 13/1).

Edinilen taşınmazın, bu madde hükümlerine aykırı kullanıldığına değerlendirilmesi durumunda, bu durum yazılı olarak anonim şirkete üç iş günü içinde bildirilir. Bildirime, otuz gün içinde yazılı cevap verilmesi zorunludur. Aksi takdirde, bildirim içeriği kabul edilmiş sayılır (Tapu KY m. 13/5).

Komisyon tarafından, edinilen taşınmazın esas sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna aykırı kullanımın tespiti hâlinde kullanımın esas sözleşmede belirtilen faaliyet konusuna uygun duruma getirilmesi için bir kez altı aylık süre tanınabilir (Tapu KY m. 13/6). Değerlendirme olumsuzsa, Komisyon, süre tanımadan üç iş günü içinde durumu Valiliğe bildirir (Tapu KY m. 13/7).

Valilik, değerlendirme sonuçları hakkında üç iş günü içinde anonim şirketi ve varsa ihbarda bulunan kişi veya kuruluşu yazılı olarak bilgilendirir. Değerlendirme sonucunun olumsuz olması durumunda ise işlemin gerekçesi, işleme karşı başvurulabilecek yargı yolu ve süresi anonim şirkete bildirilir (Tapu KY m. 13/8).

### **3.1.2.8 Edinilen taşınmazların tasfiyesi**

Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin, taşınmaz mülkiyeti edinimleri veya kullanımları Tapu K m. 36'da düzenlenen kayıt ve kısıtlamalara uygun

---

<sup>413</sup> TKGM'nin 10.11.2020 tarihli ve 2020/4 sayılı Genelgesi.

olmalıdır. Hisse devri yoluyla anonim şirket ortaklık yapısı değişmesi nedeniyle mülkiyet edinimi durumu ülke güvenliğine aykırı hâle gelebilir. Bu durumda, Tapu KY m. 11/10 hükümlerine göre işlem yapılır<sup>414</sup>.

Tapu K m. 36 hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı tespit edilen taşınmazlar, Maliye Bakanlığınca verilecek süre içinde maliki tarafından tasfiye edilir. Söz konusu taşmaz mülkiyeti malik tarafından tasfiye edilmediği takdirde tasfiye edilerek bedele çevrilir ve bedeli hak sahibine ödenir (Tapu K m. 36/7).

Tapu KY m. 14/1 ve 2’de, Türkiye’de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin, Tapu K m. 36 hükümlerine aykırı olarak taşınmaz edindiği veya kullandığı durumların tespit edilmesi hâlinde, edinilen taşınmazın tasfiye işlemlerine ilişkin izlenecek usul belirlenmiştir.

Buna göre, Valilik tarafından, anonim şirketin Tapu K m. 36 hükümlerine aykırı ediniminin veya kullanımının tespiti ve değerlendirmesine ilişkin belgeler, malik ve hak sahibi anonim şirketin unvanı ve tebligata esas adresini gösteren belgeler ve ilgili taşınmazların tapu kayıt bilgilerini gösteren belgeler, Maliye Bakanlığınca bildirilir. Söz konusu anonim şirket bir gayrimenkul yatırım ortaklığı ise Valilik, Maliye Bakanlığı ile birlikte SPK’yı bilgilendirir (m.14/1).

Maliye Bakanlığı, taşınmazların Tapu K m. 36 hükümlerine aykırı şekilde edinildiği veya kullanıldığı sonucuna varırsa, taşınmaz maliki anonim şirkete, taşınmazın altı ay içinde tasfiye edilmesini yazılı olarak bildirir. Haklı sebeplerin varlığı hâlinde bu süre bir kez altı aya kadar uzatılabilir. Belirtilen süre içinde, anonim şirket taşınmazı tasfiye etmezse, Maliye Bakanlığı’nca genel hükümlere göre taşınmazlar tasfiye edilir. Tasfiye edilen gayrimenkul yatırım ortaklığı ise tasfiye işlemleri, SPK ile işbirliği hâlinde gerçekleştirilir. Tasfiye edilen taşınmazların bedelinden tasfiye harcamaları düşüldükten sonra geriye kalan tutar, hak sahibi adına açılacak bir banka hesabına yatırılır. Maliye Bakanlığı, yaptığı işlemlerin sonucunu hak sahibi ve ilgili Valiliğe yazılı olarak bildirir (m.14/2).

---

<sup>414</sup> Bu durum, Valilik tarafından yazılı olarak anonim şirkete 3 iş günü içinde bildirilir. Valilik, anonim şirketin açıklamalarıyla birlikte konuyu Komisyona intikal ettirir. Komisyon, mülkiyet ediniminin ülke güvenliğine uygun duruma getirilmesi için anonim şirkete 45 günlük süre verebilir. Söz konusu sürenin 6 aya kadar uzatılması mümkündür.

### 3.1.2.9 Tapu Kanunu m. 36'nın uygulanmayacağı durumlar

Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin taşınmaz rehni tesisinde, Tapu K m. 36'da yer alan hükümler uygulanmaz (Tapu K m. 36/5). Çünkü taşınmaz rehni, belirli bir alacağı güvence altına almak amacıyla belirli bir taşınmaz üzerinde kurulan, alacak ifa edilmediği takdirde, taşınmaz rehni alacaklısına, söz konusu taşınmazı yetkili organlar aracılığıyla paraya çevirme ve alacağını tahsil etme yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır<sup>415</sup>.

Alacağın tahsil edilememesi, alacaklıya taşınmaz üzerinde doğrudan mülkiyet hakkı tanımamaktadır. Dolayısıyla, Türkiye'de kurulu yabancı sermayeli anonim şirketlerin taşınmaz rehni tesisi, Tapu K m. 36'da düzenlenen kayıt ve sınırlamaların kapsamı dışında tutulmuştur<sup>416</sup>.

Taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimleri ve ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla bankaların, Bankacılık K çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemler nedeniyle ya da alacaklarını tahsil amacıyla edindikleri taşınmazları hakkında Tapu K m. 36 hükümleri uygulanmamaktadır.

Gerekçede, uygulamada bankaların ve diğer ticaret şirketlerinin alacaklarının teminatı olarak tesis ettikleri ipotekleri, borç ifa edilmemesi nedeniyle ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibine konu ettikleri, takip sürecinin sonunda ipotekli taşınmazı alacaklarına mahsuben icra yoluyla edindikleri, bu şekilde gerçekleşen edinimin Tapu K m. 36 çerçevesinde yeni bir sürece dâhil edilmesinin uygulamadan zorluğa ve hak kayıplarına neden olacağı belirtilerek, ipotek alacaklısının rehni paraya çevrilmesi suretiyle yapılan takip kapsamında elde ettiği taşınmazların Tapu K m. 36'da düzenlenen kayıt ve sınırlamaların kapsamı dışında tutulduğu ifade edilmektedir<sup>417</sup>.

Anonim şirketlerde, başlıca yapısal değişiklik birleşme ve bölünme olarak ifade edilebilir. Tapu K m. 36'da düzenlenen kayıt ve sınırlamalar, şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti naklinde de

<sup>415</sup> Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku III: Sınırlı Ayni Haklar* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017), 161.

<sup>416</sup> Tapu Kanunu ve Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı ile Bartın Milletvekili Yılmaz Tunç'un; 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu (1/557, 2/267), 7.

<sup>417</sup> Bkz: Adalet Komisyonu Raporu (1/557, 2/267), 7.

uygulanmamaktadır<sup>418</sup>. Gerekçede, şirket birleşmeleri sonucunda devralan veya yeni kurulan şirketin, devralınan şirketlerin yerine geçtiği, devralınan şirketin malvarlığı, devralan veya yeni kurulan şirkete kendiliğinden ve külli halefiyet yoluyla intikal ettiği, keza bölünmede de, bölünen şirketin malvarlığına ilişkin olarak çıkartılan envantere yer alan bütün aktiflerin ve pasiflerin tescil ile devralan şirketlere geçtiği belirtilmek suretiyle şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti naklinin kapsam dışı tutulması hususuna açıklık getirilmektedir<sup>419</sup>. Yapısal değişikliklerde, anonim şirket malvarlığının tasfiye edilmemesi, başka bir ifadeyle, Tapu K m. 36'nın uygulama alanı dışında tutulması, kanuna karşı hile tehlikesiyle eleştiriye açıktır, ancak böyle bir düzenleme yasamanın bir tercihidir.

Kanuna karşı hile oluşturulabilecek bir durum olmakla birlikte yasamanın

Ayrıca, yabancı sermayeli Türkiye'de kurulu anonim şirketlerin organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimlerinde de Tapu K m. 36'da düzenlenen kayıt ve sınırlamalar uygulanmaz.

### **3.2.Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Taşınmaz İşlemleri**

#### **3.2.1 Genel olarak**

GYO'ya ilişkin hususlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)<sup>420</sup> (GYO Tebliği), SerPK m. 48 ve m. 49 hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır (GYO Tebliği m. 2).

Gayrimenkul yatırım ortaklığı, taşınmazlar, taşınmaz projeleri, taşınmazlara dayalı haklar başta olmak üzere SPK tarafından belirlenen diğer varlık ve haklardan oluşan SerPK m. 48 hükümleri çerçevesinde faaliyette bulunan bir sermaye piyasası kurumu olarak tanımlanabilir (GYO Tebliği m.4/1).

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, doğrudan gayrimenkul yatırım ortaklığı şeklinde veya anonim şirketlerin esas sözleşmelerini SerPK ve GYO Tebliği hükümlerine uygun olarak değiştirmeleriyle dönüşüm şeklinde kurulabilir. Ancak,

---

<sup>418</sup> Uyanık Çavuşoğlu, *Tapu K m. 36 Kapsamındaki Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi*, 590.

<sup>419</sup> Bkz: Adalet Komisyonu Raporu (1/557, 2/267), 7.

<sup>420</sup> R.G., 28.05.2013, S. 28660

münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten gayrimenkul yatırım ortaklıklarına sadece altyapı anonim şirketleri dönüşebilir (GYO Tebliği m. 6/1).

### **3.2.2 Taşınmazların aynı sermaye konulması**

GYO'ların kuruluşunda ve sermaye artırımında, üzerinde ipotek bulunmayan veya taşınmazın değerini önemli ölçüde etkileyecek takyidat bulunmayan taşınmazlar ve taşınmaza dayalı aynı haklar TTK m. 342/1 hükümleri kapsamında aynı sermaye konulabilecek malvarlığı unsurları olarak kabul edilmektedir (GYO Tebliği m. 9/1). Ancak, GYO'nun kuruluşunda veya sermaye artırımında sonra çıkarılmış sermayenin nakden ödenen bölümünün GYO Tebliği m. 6/2-c'de belirtilen oranın altında olmaması gerekmektedir.

Kuruluşta aynı sermaye konulacak taşınmazlara, TTK m. 343/1 hükümleri gereğince GYO'nun merkezinin bulunacağı yerdeki asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce değer biçilir. Ek olarak, GYO Tebliği m. 34-37'de belirtilen esaslar çerçevesinde aynı sermaye konulacak taşınmaza ilişkin değerlendirme raporu hazırlanır. Değerleme raporlarında ulaşılan tutarlardan düşük olanı aynı sermaye değeri olarak kabul edilir (GYO Tebliği m. 9/2).

Aynı sermaye artırımında, TTK m. 343/1 hükmü yani taşınmazlara bilirkişilerce değer biçilmesi hususları kıyasen uygulanır. SPK'ya başvurulmadan aynı sermaye artırımı öncesi, bilirkişi ve değerlendirme raporlarının düzenlenmiş olması gerekir (GYO Tebliği m. 9/3).

GYO'larda aynı sermaye artırım kararını sadece genel kurul verebilir. GYO'ların esas sözleşmelerinde, bu hususa yer verilmesi zorunludur (GYO Tebliği m. 9/4).

Aynı sermaye olarak konulacak taşınmazlar ile taşınmazlara dayalı aynı haklar, GYO'nun tüzel kişilik kazanması veya sermaye artırımının ticaret siciline tescilinden itibaren en geç 10 iş günü içinde tapu sicilinde GYO adına tescil ettirilir. TTK m. 128/6'da aynı sermaye konulan taşınmazın resen ve hemen anonim şirketin adına tapu siciline tescili öngörülmekle birlikte, GYO'lar için daha objektif bir süre düzenlemesi yapılmıştır. Söz konusu süre içinde, taşınmaz GYO adına tapu siciline tescil ettirilmezse, GYO yönetim kurulu veya yönetim kurulu tarafından yetkilendirilmiş ise murahhas üye sorumlu olur (GYO Tebliği m. 9/5).

### 3.2.3 “Önemli miktarda” taşınmazların satışı

TTK m. 408/2-f gereği, önemli miktarda anonim şirket varlığının toptan satışı genel kurulun devredilmez görev ve yetkileri arasındadır. Ancak, GYO’ların taşınmaz satışı, GYO’ların aktif toplamının yüzde yetmiş beşini aşmıyorsa, TTK m. 408/2-f ve ortaklıkların önemli nitelikteki işlemlerini düzenleyen SerPK m. 23 hükümleri uygulanmaz<sup>421</sup>.

### 3.2.4 Taşınmaz işlemlerine ilişkin esaslar ve sınırlamalar

GYO Tebliği m. 22’de GYO’ların bu Tebliğde yer alan sınırlama uymak şartıyla taşınmazlara ilişkin işlemleri belirlenmiştir:

GYO’lar alım satımında kârı elde etmek veya kira geliri elde etmek amacıyla taşınmazlara yatırım yapabilir. Ancak, altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletmek üzere kurulan GYO’lar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan taşınmazlarla ilgili işlemleri gerçekleştirebilir.

Bina ve benzeri yapıların GYO’ların portföyelerine dâhil edilebilmesi için yapı kullanma izin belgesi alınmış ve KMK hükümlerine göre kat mülkiyeti tesis edilmiş olması zorunludur. Fabrika, otel, iş merkezi gibi yapıların mülkiyeti başka gerçek ve tüzel kişilerle veya tek başına GYO’ya olmakla birlikte sadece kira geliri elde etmek amacıyla kullanılıyorsa, taşınmazın tapu senedindeki niteliğine uygun olması ve yapı kullanma izin belgesinin alınması yeterlidir. Örneğin, kat irtifaklı bir taşınmaz, eğer yapı kullanma izin belgesi varsa, kira geliri elde etmek için GYO portföyüne dâhil edilebilir. Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu<sup>422</sup> geçici m. 16 hükümlerine göre alınan yapı kayıt belgesi, yapı kullanma izin belgesi şartını sağlar.

GYO’lar, GYO Tebliği m. 30 hükümleri saklı kalmak şartıyla, üzerinde ipotek bulunmayan veya taşınmazın değerini önemli ölçüde etkileyecek takyidat bulunmayan taşınmazları ve taşınmaza dayalı aynı hakları portföyelerine dâhil edebilir.

GYO’lar hem kendi mülkiyetlerindeki arsa ve araziler üzerinde hem de hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri nedeniyle başka gerçek ve tüzel kişilerin arsaları üzerinde taşınmaz projesi geliştirebilir veya taşınmazlara üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir.

<sup>421</sup> Bkz: Ayrıntılı bilgi için 2.2.4 “Önemli Miktarda” Taşınmazların Toptan Satışı

<sup>422</sup> R.G., 09.05.1985, S. 18749

GYO'lar başka kişilerin taşınmazları üzerinde kendi lehine üst hakkı (TMK m. 726), intifa hakkı (TMK m. 794) ve devre mülk irtifakı (KMK m. 57-65) kurabilir. Bu hakları üçüncü kişilere devredebilir. Keza, GYO'lar mülkiyetine sahip oldukları taşınmazlar üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı (TMK m. 726), intifa hakkı (TMK m. 794) ve devre mülk irtifakı (KMK m. 57-65) kurabilir. Bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilir. Ekleyelim ki, özel kanun hükümleri saklı olmak şartıyla, üst hakkı (TMK m. 726) ve devre mülk (KMK m. 57-65) irtifaklarının devredilebilmesine ilişkin ilgili sözleşmelerde bir kısıtlama getirilemez.

GYO'lar yurtdışındaki taşınmazların mülkiyetini edinmek amacıyla taşınmaz işlemleri yapabilir. Ancak bu konuda GYO Tebliğ m. 4/3. hükümleri saklıdır. Önemle belirtelim ki, GYO Tebliği m. 23/1.ğ'de açıkça belirtildiği gibi GYO'lar sürekli kısa vadeli taşınmaz alım satımı yapmaz.

GYO'lar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun<sup>423</sup> m. 3/2 hükümleri gereğince tapu kütüğünde riskli yapı belirtmesi bulunan taşınmazları arsa olarak portföylerine dâhil edebilir.

### **3.2.5 Tapuya şerhi zorunlu sözleşmeler**

Kural olarak, sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, kira sözleşmeleri gibi sözleşmelerinin tapu siciline şerhi istem olmasına bağlıdır. Kanunlarda veya TST'de belirtilen istisnalar dışında, tapu görevlilerince yazılı istem olmadıkça tapu sicilinde bir işlem yapılmaz (TST m. 16/1). Dolayısıyla, GYO'lar lehine haklar sağlayan bu sözleşmelerin ise tapu siciline şerhi zorunlu (GYO Tebliği m. 26/1) olduğuna göre GYO'yu temsile yetkili olanların söz konusu sözleşmelerin tapu siciline şerh edilmesini talep etmeleri gerekir (TST m. 17/1).

Söz konusu şerh işlemlerinin yaptırılmasında, GYO yönetim kurulu veya yönetim kurulu tarafından yetkilendirilmiş ise murahhas üye sorumlu olur (GYO Tebliği m. 26/1).

GYO Tebliğ m. 26/1'de, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının tapu siciline şerhinin zorunlu olduğu belirtilmekle birlikte rehin resmi senedinde söz konusu hak varsa, tapu görevlilerinin resen yapması gereken bir şerh

---

<sup>423</sup> R.G., 31.05.2012, S. 28309

işlemdir. Rehin haklarının tescili yapılırken, serbest dereceye ilerleme hakkı veren sözleşmeler, tapu kütüğünün şerhler sütununda gösterilir (TST m. 31/3).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Belediyeler, İller Bankası A.Ş., ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketlerin taraf olduğu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunluluğu bulunmamaktadır (GYO Tebliği m. 26/1). Dolayısıyla, serbest dereceye ilerleme hakkı veren sözleşmeler, tapu kütüğünün şerhler sütununda resen gösterileceğinden (TST m. 31/3), bu şerh istisnası kapsamında yer almaz.

### **3.3 Bankaların Alacaklarından Dolayı Taşınmaz Edinimi**

Bankacılık K m. 7-a gereği, Türkiye’de kurulacak bankaların anonim şirket şeklinde kurulmaları zorunludur. Kural olarak, anonim şirket olan bankalar taşınmaz mülkiyeti edinebilir veya taşınmaz rehni gibi taşınmazlara yönelik işlemleri yapabilir. Ancak, bankaların taşınmaz mülkiyetine yönelik bazı sınırlamalar getirilmiştir.

Taşınmazlar, anonim şirketlere ayni sermaye konulabilmesine karşın, bankalara ayni sermaye olarak konulamaz. Çünkü banka hisse senetlerinin nakit karşılığı çıkarılması gerekmektedir (Bankacılık K m. 7-b)

Bankaların mülkiyetinde bulunan taşınmazlarının net defter değeri toplamı banka özkaynaklarının yüzde ellisinde fazla olamaz. Enflasyon düzeltilmesi yahut değerlendirme nedeniyle meydana gelen ve taşınmaz hesabına eklenen değer artışı yüzde elli olarak hesaba katılır (Bankacılık K m. 57/1). Buna karşın, faizsiz finansman sağlanması amacıyla katılım bankalarının üstlenilen yükümlülüklerin gereği olarak taşınmazlar üzerine yapılan işlemlerde bu kural uygulanmaz.

Bankalar, SerPK kapsamında taşınmazı esas sözleşmeler dışında, ticari amaçla taşınmaz alım satımı ile iştigal edemez. GYO ve ipotekli konut finansmanı kuruluşu dışında, ana faaliyet konusu taşınmaz ticareti olan şirketlere katılamaz (Bankacılık K m. 57/2).

Bankalar, alacakları nedeniyle, taşınmaz edinmek zorunda kalabilmektedir. Bu taşınmazların elden çıkarılmasına ilişkin usul ve esaslar, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından, Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin

Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik<sup>424</sup> m. 16'da belirlenmiştir.

Bankalar, alacaklarından dolayı taşınmaz edindiklerinde, Türkiye Muhasebe Standartlarına göre muhasebeleştirir. Bankalar, alacaklarından dolayı edindikleri taşınmazları edinim tarihinden itibaren üç yıl içerisinde elden çıkarmaları gerekmektedir. Taşınmaz mülkiyetinin edinimi, kural olarak tescil ile olur (TMK m. 705/1). Cebri icra, mahkeme kararı gibi nedenlerle ise tescilsiz iktisap söz konusu olur (TMK m. 705/2). Üç yıllık sürenin başlangıcının hesaplanmasında tescil ile iktisapta taşınmazın tapu kütüğüne tescil tarihi esas alınır. Tescilsiz iktisap durumunda ise tescilsiz iktisabın gerçekleştiği tarihin esas alınması uygun olur.

Bankalar, Bankacılık K m. 57/1'deki sınırı ve bankacılık faaliyetlerinde gereksinim olan sayı ve kapasiteyi geçmemek ve denetime gerekçelerini hazır etmek şartıyla, alacaklarından dolayı edindikleri taşınmazları bizzat kendileri kullanabilir.

---

<sup>424</sup> R.G., 22/06/2016, S. 29750

## SONUÇ

1-Anonim şirketlerde taşınmaz işlemleri, anonim şirketlere hâkim olan ilkelerden; alacaklıların korunması ilkesi, emredici hükümler ilkesi, sermayenin korunması ilkesi ve sınırlı sorumluluk ilkesi bağlamında önem arz etmektedir.

2-Anonim şirketler, kuruluş veya faaliyet aşamasında, ilişkili taraf işlemleriyle taşınmazları gerçek değerine nazaran uygun olmayan yüksek bedelle edinebilir. Bu nedenle, anonim şirketin temel yapısını oluşturan sınırlı sorumluluk ilkesi, şirket alacaklılarının özel olarak korunmasını gerektirmektedir. Nitekim, TTK alacaklıların korunmasına kayıtsız kalmamıştır. Aynı sermaye olarak konulan taşınmazların üzerinde sınırlı aynı hak, haciz ve tedbir bulunmaması (TTK m. 342/1) ve aynı sermaye olarak konulacak sermayeye asliye ticaret mahkemesince atanan bilirkişilerce değer biçilmesi (TTK m. 343/1) gibi hükümler alacaklıları korumayı amaçlamaktadır.

3-TTK'da sermayenin korunması ilkesine yönelik önlemler alınmıştır: Taşınmazlar sermaye olarak taahhüt edildiğinde, anonim şirkete tapu sicilinde bunların tek taraflı adına tescilini isteme yetkisi verilmesi (TTK m. 128/6), kuruluşta aynı sermaye olarak konulacak ve kuruluş sırasında devralınacak taşınmazlara anonim şirketin merkezinin bulunacağı yerdeki asliye ticaret mahkemesince görevlendirilen bilirkişilerce değer biçilmesi ve bilirkişilerce objektif olarak belirlenen değer esas sözleşmeye yazılması (TTK m. 343/1, m. 339/2-e), sermaye taahhütlerinde usulsüzlük yapanların hukuki ve cezai sorumluluklarının olması (TTK m. 549, m. 550), değer biçilmesinde yolsuzluk yapanların doğan zararlardan sorumlu olmaları (TTK m. 551/1), genel kurulun sermayenin korunması ilkesine aykırı kararlarının ve yönetim kurulunun sermayenin korunması ilkesini gözetmeyen kararlarının batıl olması (TTK m. 391/1-b, m. 447/1-c) bu önlemlerden bazılarıdır.

4-Pay sahipleri, alacaklılar, yöneticiler ve bizzat anonim şirketin kendisi bakımından anonim şirketin malvarlığı bir menfaat çatışması alanıdır. Örneğin, sermayeye dayalı çoğunluk ilkesinin geçerli olduğu anonim şirketlerde, aynı sermaye olarak konulan veya devralınan taşınmazlara biçilen değer, bu taşınmazları sermaye olarak getiren pay sahiplerinin anonim şirketteki pay sahipliği oranını belirler. Dolayısıyla, pay sahiplerinin anonim şirketteki temsil ve finansal hakları etkilenir.

5- TTK'da taşınmaz kavramı, ticari işletme, ticaret şirketleri ve deniz ticareti kitabında on sekiz kullanılmakla birlikte taşınmaza ilişkin herhangi bir tanım

verilmemektedir. Ayrıca, TTK'nın anonim şirketlere ilişkin hükümlerinden de taşınmaz kavramı zikredilmemektedir (TTK m. 329-m. 563).

6-Arazi, tapu kütüklerinde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler, taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur ve tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilir (TMK m. 704, m. 798, TST m. 8/1).

7-Taşınmazların anonim şirketin malvarlığına dâhil olmasının değişik yolları bulunmaktadır: Taşınmazlar, anonim şirketlere kuruluşta aynı sermaye olarak konulabilir (TTK m. 127/1-c), taşınmazı olan bir ticari işletme kuruluşta aynı sermaye olarak konulması suretiyle taşınmazların anonim şirkete intikali sağlanabilir (TTK m. 127/1-g, TTK m. 11/3), dış kaynaklardan sermaye artırımında, taşınmazlar aynı sermaye olarak anonim şirketin malvarlığına katılabilir, kuruluşta taşınmaz veya taşınmazı olan bir ticari işletme devralınmak suretiyle taşınmaz edinilebilir, anonim şirketler birleşme ve bölünme gibi yapısal değişikliklerde külli halefiyet yoluyla taşınmaz edinebilir.

8-Anonim şirket tüzel kişilik kazanana kadar ortaklar arasındaki ilişki ön anonim şirket olarak ifade edilmektedir. Ön anonim şirketin ehliyetine ilişkin açık bir düzenleme bulunmamasıyla birlikte elbirliği mülkiyeti açıklamasından dolayı, ön anonim şirket tüm kurucuların katılımıyla taşınmaz işlemleri gerçekleştirebilir. Taşınmazların tapu siciline tescili ise tüm kurucular adına elbirliği mülkiyeti şeklinde yapılır (TST m. 28/5).

9-Taşınmazlar, ticaret şirketlerine kuruluşta aynı sermaye olarak konulabilir (TTK m. 127/1-c). Anonim şirketler bakımından, her taşınmaz değil, üzerlerinde sınırlı aynı bir hak, haciz ve tedbir bulunmayan, nakden değerlendirilebilen ve devrolunabilen taşınmazlar aynı sermaye konulabilir (TTK m. 342/1). Aynı sermaye konulacak taşınmazlara anonim şirketin merkezinin bulunacağı yerdeki asliye ticaret mahkemesince görevlendirilen bilirkişilerce değer biçilmektedir. Mahkemenin onayladığı taşınmaz değerlendirme raporu kesindir (TTK m. 343/1). Ancak, menfaat sahipleri mahkeme kararına itiraz edebilir. Aynı sermaye olarak konulabilecek taşınmazlara ilişkin getirilen sınırlamalar Ticaret hukuku öğretisinde tartışmalara neden olmaktadır. Kanaatimizce, tedbir hariç, üzerlerinde sınırlı aynı haklar veya haciz

bulunan nakden değeriendirilebilen ve devrolunabilen taşınmazlar, aynı sermaye olarak konulabilmesi gerekirdi.

10-Bilirkişinin belirlediği değeriyle taşınmazlar aynı sermaye olarak anonim şirket esas sözleşmesinde taahhüt edilir ve bunlara karşılık verilen payların miktarı anonim şirket esas sözleşmesine yazılır (TTK m. 339/2-e, j). Kural olarak, taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerliliği resmi senetle yapılmasına bağlıdır (TMK m. 706). Ancak, taşınmazların aynı sermaye taahhüdünü içeren anonim şirket esas sözleşmesi hükümleri, resmî şekil aranmaksızın geçerlidir (TTK m. 128/3).

11-Anonim şirketin malvarlığına aynı sermaye yoluyla veya devralma yoluyla dâhil olacak taşınmazlara yönelik yapılan değerlemede emseline oranla yüksek değer biçenler, taşınmazların niteliğini farklı gösterenler ya da başka şekilde yolsuzluk yapanlar, belirtilen nedenlerle doğan zararlardan sorumludur (TTK m. 551/1).

12-Taşınmazlar aynı sermaye olarak taahhüt edildiğinde, ticaret sicil müdürlüklerinin bildirim üzerine tapu müdürlüklerince ilgili taşınmazın tapu kütük sayfasına anonim şirket adına aynı sermaye taahhüdünün olduğu şerh edilir. Bu şerhten itibaren tapu kütüğü fiilen kilitlenmekte olup taşınmaz malikinin tasarruf yetkisi sınırlanmaktadır. Dolayısıyla, aynı sermaye olarak taahhüt edilen taşınmazın TMK m. 1023 hükümlerine göre iyiniyetle mülkiyeti kazanılmaz.

13-Taşınmazlara yönelik aynı sermaye taahhütleri anonim şirket tüzel kişilik kazanmasıyla muaccel olur.

14-Aynı sermaye taahhüt edilen taşınmazlara yönelik kurucular veya yönetim kurulu ortaklar aleyhine ihtiyati tedbir isteyebilir (TTK m. 128/8). Anonim şirketin aynı sermaye olarak taahhüt edilen taşınmazlara ulaşabilmesi için ihtiyati tedbir önemli olmakla birlikte TTK m. 128'de ve SAİT'te yapılan düzenlemeler ihtiyati tedbir ihtiyacını azaltmıştır.

15-Taşınmazları aynı sermaye olarak taahhüt eden ortaklar, anonim şirkete karşı borçludur (TTK m. 128/1). Aynı sermaye olarak konulan taşınmazlar üzerinde anonim şirketin tasarruf edebilmesi, tapu sicilinde taşınmazların anonim şirket adına tescil edilmesine bağlıdır (TTK m. 128/5). Dolayısıyla, kural olarak taşınmazların tapu sicilinde anonim şirket adına tescil edilmesiyle ortakların aynı sermaye borcu sona erer. Ancak, imkânsızlık söz konusu olduğu durumlarda nakit veya takas yoluyla sermaye koyma borcu ifa edilebilir.

16-Ticaret hukuku öğretisinde, anonim şirketin aynı sermaye konulan taşınmazın mülkiyetini kazanma şeklinin genel kural tescille kazanma olduğu yönünde görüşler olduğu gibi anonim şirketin taşınmazların mülkiyetini tescilsiz kazandığı yönünde de görüşler bulunmaktadır (TMK m. 705). Kanaatimizce, taşınmazlar üzerinde anonim şirketin tasarrufta bulunabilmesi için tapu siciline tescilin gerekli görülmesi (TTK m. 128/5), taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına yönelik bir hüküm olmayıp mülkiyet hakkının içeriğinde yer alan tasarruf yetkisinin kullanılmasına ilişkin bir düzenleme olduğundan, tescilsiz iktisap görüşüne üstünlük tanınmalıdır.

17-Anonim şirketin ticaret siciline tescilinden itibaren iki yıl içinde bir ticari işletmenin veya taşınmazın, sermayenin onda birinden fazla bir bedel ile devralınmasına veya kiralanmasına yönelik sözleşmelerin geçerliliği, söz konusu sözleşmelerin genel kurulca onaylanıp ticaret siciline tescil edilmesine bağlıdır (TTK m. 356/2). Açık hüküm bulunmama ile birlikte taşınmazlara değer biçilmesine ilişkin TTK m. 343 hükümlerinin kıyas yoluyla burada da uygulanması gerekir.

Bedelsiz devralmalar, TTK m. 356 hükümlerine tabi değildir. Ayrıca, anonim şirketin işletme konusunu oluşturan veya cebri icra yoluyla iktisap edilen taşınmazlar hakkında TTK m. 356 hükümleri uygulanmaz.

Anonim şirketin işletme konusuna girmiyorsa, anonim şirketin bir taşınmazın devrine yönelik işlemleri ile kiralama sözleşmeleri hakkında öncelikle TTK m. 371/2 hükmü uygulanır. Anonim şirket söz konusu işlemlerle bağlı kalmak isterse veya anonim şirket işlemin karşı tarafının kendi işletme konusu dışında kaldığını bildiği veya durumun gereklerinden bilmesi gerektiğini ispat edemiyorsa, TTK m. 356 hükümleri uygulanır.

18-Anonim şirketler, kanuni istisnalar saklı kalmak kaydıyla, TMK m. 48 hükümleri çerçevesinde bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilirler (TTK m. 125/2). Anonim şirketler bakımından, ultra vires ilkesi kaldırılmış ve sınırlı hak ehliyeti terk edilmiştir. Bu bağlamda, anonim şirketlerin taşınmaz edinimine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

19-Anonim şirketi temsil edenler, anonim şirketin amacına ve işletme konusuna giren her tür işleri ve hukuki işlemleri anonim şirket adına yapabilir (TTK m. 371/1). Ancak, TTK m. 371/2'de, anonim şirketlerde, temsilcinin temsil yetkisini işletme konusu dışında kullanmasının sonuçları özel olarak düzenlendiğinden, yetkisiz

temsile ilişkin genel hükümlerdeki askıda geçersizlik yaptırımını uygulanmaz. Bu madde, işletme konusu dışında yapılan işlemlerin hukuksal niteliği askıda geçerlidir. Üçüncü kişinin kötüniyetli olduğu ispat edilebilirse, işletme konusu dışında yapılan taşınmaz işlemlerinin geçersizliği, anonim şirketi bağlamadığı ileri sürülebilir.

20-Anonim şirket yönetim kurulu, ticari temsilci veya ticari vekil atayabilir (TTK m. 368/1). Anonim şirketin taşınmazlarını devredebilmesi veya bir aynı hak sınırlandırması ticari temsilcinin açıkça yetkili olmasına bağlıdır. (TBK m. 548/2). Anonim şirketin taşınmazlarının devredilebilmesi için ticari temsilcinin açıkça yetkili kılınmasına ilişkin kural, ticari vekil için evleviyetle geçerlidir.

21-Anonim şirket temsilcilerinin temsil yetkisi, merkezin veya şubenin işlerine özgülenme veya birlikte kullanılacak şekilde temsil yetkisi verilmesi yöntemleriyle sınırlanabilir. Belirtilen bu durumların, ticaret siciline yapılan tescil ve ilanından sonra, ticaret sicilinin olumlu etkisi meydana gelir, artık üçüncü kişilerin iyiniyeti korunmaz (TTK m. 36/3, m. 371/3).

22-Anonim şirketin “önemli miktarda” malvarlığı olmayan taşınmazlarının satışında yönetim kurulu yetkilidir. Ancak, TTK m. 408/2-f gereği, “önemli miktarda” şirket varlığının toptan satışı genel kurulun devredilmez görev ve yetkileri arasındadır. Dolayısıyla, genel kurul kararı olmadan, yönetim kurulu anonim şirketin “önemli miktarda” taşınmazlarını bağışlayamaz veya taşınmazların el değiştirmesine yönelik hukuki işlemleri yapamaz. Bu bağlamda, TTK m. 408/2-f hükmü gereği alınacak genel kurul kararlarının hangi nisapla alınacağına ilişkin açıklık bulunmamaktadır. Genel kurulun, TTK m. 421/3 ve m. 421/4 fıkralarda düzenlenen ağırlaştırılmış nisaplar ile karar alabileceği değerlendirilmektedir.

23-TTK, “Önemli miktarın” belirlenmesine ilişkin somut ölçütler konulmamıştır. TTK’nın, hukuki öngörülebilirlik, hukuki işlem güvenliği ve uyumsuzlukların en aza indirilmesi için bir değerlendirme ölçütü getirmesi gerekirdi. Ancak, SPK, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği’de (II-23.3) yer alan ölçütler kullanılabilir.

24-TTK m. 408/2-f gereğince “önemli miktarda” şirket varlığının toptan satışına ilişkin görev ve yetkiler devredilemez ve TTK m. 391/1-d gereğince diğer organların devredilmez yetkilerine giren kararlar batıl olduğundan, yönetim kurulunun “önemli miktarda” anonim şirket taşınmazlarının satışına ilişkin kararı batıldır. Genel

kurul kararı olmadan, yönetim kurulu kararına istinaden tapu siciline yapılan tescil, bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan yolsuz tescildir (TMK m. 1024/2). Anonim şirket tarafından tapu sicilindeki yolsuz tescilin düzeltilmesi dava edilebilir (TMK m. 1025).

25-TTK m. 395/1 hükmüne göre, anonim şirket yönetim kurulu üyeleri genel kuruldan izin almadan, kendi adlarına veya başkasını temsilen anonim şirketle herhangi bir taşınmaz işlemi yapamaz. Kural emredici olmadığından, söz konusu işlem yapma yasağı genel kurul kararı veya esas sözleşme ile kaldırılabilir. Ancak, işletme konusu dışındaki hususlarda TTK m. 371/2'nin uygulanması daha isabetli olur. Yasağa aykırı durumda ise anonim şirket, işlemin geçersiz olduğu iddiası ile işlemin iptali için mahkemede dava açabilir .

26-Kural olarak, pay sahiplerinin, anonim şirkete borçlanmaları yasak değil ama belirli şartlara bağlıdır. Ancak, malvarlığının korunması ilkesi de dikkate alınarak, pay sahiplerinin borçlanma yasağının kapsamının geniş yorumlanması gerekir. Ayrıca, sermayenin iadesi yasağına dikkat edilmelidir.

27-Anonim şirketin pay sahibi olmayan yönetim kurulu üyeleri ile yönetim kurulu üyelerinin pay sahibi olmayan belirli derecedeki yakınları anonim şirkete nakit borçlanamaz. Belirtilen kişiler için anonim şirket kefalet, garanti ve teminat veremez. Konumuz özelinde, bu kişiler için anonim şirket taşınmazlarını rehnedemez (TMK m. 850-939).

28-Kural olarak, tasfiye memurları tasfiye amacıyla sınırlı taşınmaz işlemleri gerçekleştirir, bunula birlikte tasfiye memurlarının üçüncü kişilerle anonim şirketin tasfiye amacı dışında temsil yetkisini aşarak yaptıkları taşınmaz işlemleri de geçerli olup anonim şirketi bağlar. Tasfiye memurlarının anonim şirketi temsil yetkisinin kapsam ve sınırları TTK m. 371/2 hükmüne paraleldir.

29-Tasfiye memurlarının anonim şirketin “önemli miktarda” taşınmazlarını satabilmesi için genel kurul kararı gereklidir (TTK m. 538/2).

30-Tasfiye bakiyesinin, esas sözleşme ve genel kurul kararında aksine hüküm bulunmadıkça, para olarak dağıtılacağına ilişkin kural (TTK m. 543/1,3) emredici değildir. Esas sözleşmeye aksine hüküm konulabilir veya aksine genel kurul kararları alınabilir. Böyle bir durumda, anonim şirketin borçlarının ödenmesi ve pay bedellerinin geri verilmesi sağlandıktan sonra, tasfiye hâlindeki anonim şirketin

malvarlığı içinde taşınmaz varsa anonim şirket esas sözleşmesi veya genel kurul kararı gereğince söz konusu taşınmazlar anonim şirket ortaklarına devredilmek suretiyle ortaklar adına tapu siciline tescil edilebilir.

31-TTK hükümlerine göre Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli ticaret şirketlerinin taşınmaz mülkiyeti edinimine ilişkin kural olarak bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Tapu K m. 36’da, TVK m. 28 kapsamındaki kişiler hariç olmak üzere yabancı uyruklu gerçek kişilerin, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişilerin ve uluslararası kuruluşların yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip oldukları veya yönetim hakkını haiz kişilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip oldukları Türkiye’de kurulu anonim şirketler bakımından istisna getirilmiştir. Bu anonim şirketler ana sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere taşınmaz mülkiyeti edinebilir ve kullanabilirler.

32-Taşınmazlar, GYO’lara ayni sermaye olarak konulabilir. GYO’ların kuruluşunda ve sermaye artırımında, üzerinde ipotek bulunmayan veya taşınmazın değerini önemli ölçüde etkileyecek takyidat bulunmayan taşınmazlar ve taşınmaza dayalı ayni haklar TTK m. 342/1 hükümleri kapsamında ayni sermaye konulabilecek malvarlığı unsurları olarak kabul edilmektedir (GYO Tebliği m. 9/1).

TTK m. 408/2-f gereği, önemli miktarda anonim şirket varlığının toptan satışı genel kurulun devredilmez görev ve yetkileri arasındadır. Ancak, GYO’ların taşınmaz satışı, GYO’ların aktif toplamının yüzde yetmiş beşini aşmıyorsa, TTK m. 408/2-f ve ortaklıkların önemli nitelikteki işlemlerini düzenleyen SerPK m. 23 hükümleri uygulanmaz.

GYO Tebliği m. 23/1-ğ’de açıkça belirtildiği gibi GYO’lar sürekli kısa vadeli taşınmaz alım satımı yapmaz.

33-Bankalar, alacakları nedeniyle, taşınmaz edinmek zorunda kalabilmektedir. Bu taşınmazların elden çıkarılmasına ilişkin usul ve esaslar, BDDK tarafından, Kredilerin Sınıflandırılması ve Bunlar İçin Ayrılacak Karşılıklara İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 16’da belirlenmiştir. Bankalar, alacaklarından dolayı edindikleri taşınmazları edinim tarihinden itibaren üç yıl içerisinde elden çıkarmaları gerekmektedir.

## KAYNAKÇA

- Adıgüzel, Burak. "Anonim Şirketlerde Bağış ve Yöneticilerin Sorumluluğu." *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt:14, Sayı:151 (Mart 2019):58-67.
- Akay, M. Hasanali. "Ticari İşletme Devrinde Güncel Sorunlar (6102 sayılı TTK m. 11/3 kapsamında)." *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:1, Sayı:1 (Nisan 2014):163-178.
- Akdağ Güney, Necla ve Alper Gümüş. "Yeni Türk Ticaret Kanunu'na Göre Taşınmazların Anonim Şirkete Sermaye Olarak Getirilmesi ve Tescilsiz İktisabı." *Regesta*, Cilt:3, Sayı:1 (2013):33-55.
- Akdağ Güney, Necla. *Anonim Şirketlerde Kuruluş*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.
- Alper, Gizem. "Yönetim Kurulu Üyesinin Anonim Ortaklıkla İşlem Yapma Yasağı." *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:12, Sayı:1 (Haziran 2013):45-60.
- Akıntürk, Turgut ve Derya Ateş. *Medeni Hukuk*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2019.
- Alışkan, Murat. "İşletme Konusu ve 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'na Göre Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Temsili." *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt:18, Sayı:2 (Aralık 2012):207-219.
- Antalya, O. Gökhan, ed. *Eşya Hukuku Cilt: IV/1*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Arkan, Sabih. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021.
- Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku III: Sınırlı Ayni Haklar*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017.
- Ayan, Özge. "Anonim Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Yönetimle Görevli Üçüncü Kişilerin Özen ve Bağlılık Yükümlülüğü." *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:10, Sayı:1 (Haziran 2011):63-89.
- Ayan, Özge. *Anonim Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin Sadakat Yükümlülüğü ve Bu Yükümlülüğün İhlalinin Sonuçları*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
- Aydın, Alihan, "Anonim Ortaklık Yönetim Kurulunun Temsil Yetkisinin Sınırları ve Temsil Yetkisinin/Gücünün Kötüye Kullanılması Sorunu." *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, Cilt:30, Sayı: 1 (Mart 2014):121-188.

- Ayhan, Rıza, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar. Şirketler Hukuku Genel Esaslar. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Ayoğlu, Tolga. "Önemli Miktarda Şirket Varlığının Satışında Genel Kurul Kararının Hukuki Niteliği." *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:5, Sayı:1 (Haziran 2017): 93-104.
- Bahtiyar, Mehmet. "6102 Sayılı TTK'da Anonim Şirketin Kuruluşu." *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:9, Sayı:117 (Mayıs 2014):9-28.
- Bahtiyar, Mehmet. "Anonim ve Limited Şirketlere Konulacak Ayni Sermaye Unsurları Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Bulunmaması Şartına İlişkin Bazı Değerlendirmeler." *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:18, Sayı:2 (Temmuz 2021):515-528.
- Battal, Ahmet. "Sermaye Şirketlerinin Gayrimenkul Sermayesi ve Değerlemesi." *Türk Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt:1, Sayı:1 (Ocak 2016):125-137.
- Bayram, Aziz Erman. "Üçüncü Kişi İpoteginde Taşınmaz Malikin Borcu İfası ve İfanın Hukuki Sonuçları." *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:5, Sayı:1 (Nisan 2020): 409-453.
- Bıçer, Levent ve Esra Hamamcıoğlu. "Anonim Ortaklıklarda Genel Kurulun Devredilemez Yetkileri Kapsamında Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışı ve Uygulama Alanı (TTK m. 408/2-f)." *Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:1, Sayı:1 (Haziran 2013):33-52.
- Bilge, Mehmet Emin. "Anonim Şirketin Sona Ermesi ve Tasfiyesi." *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: XVI, Sayı:3-4 (Aralık 2012):261-293.
- Bilgili, Fatih ve Ertan Demirkapı. Şirketler Hukuku. Bursa: Dora Yayıncılık, 2013.
- Bozkurt, Tamer. Şirketler Hukuku. İstanbul: Legem Yayıncılık, 2018.
- Çağlar, Hayrettin ve Esra Çalışkan. "Anonim Şirketlere Ait Taşınmazların Satımında Ehliyet ve Temsil Sorunları." *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:14, Sayı:1 (Ocak 2010):61-85.
- Çağlar, Hayrettin. "Anonim Şirketlerde Ayni Sermaye Değer Biçilmesi." *BATİDER*, Cilt: XXVI, Sayı:2 (Haziran 2010):35-53.

- Çaptuğ, Mehpare. "Hukuki Güvenlik İlkesinin Kavramsal Gelişimi." *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, Sayı:17 (Haziran 2021):133-160.
- Çelik, Aytekin. "Anonim Şirketlerde Ayni Sermaye Taahhütlerinin Yerine Getirilmesine Yönelik İhtiyati Tedbirler." *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:15, Sayı:3 (Temmuz 2011):31-64.
- Çelik, Aytekin. *Ticaret Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Çonkar, M. Halil. *Anonim Ortaklıkta Ayni Sermaye*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Dinç, Serhan. "6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'na Göre Anonim Şirketin Kuruluşu." *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt:12, Sayı:135 (Kasım 2017):68-78.
- Ertaş, Şeref. "Ticari İşletmenin Devrinde Hakların ve Borçların İntikali." *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt: 15, Sayı: 163 (Mart 2020):572-579.
- Gürel, Murat. "Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın "Siciller Arası İşbirliği" ile "İzne Tabi Şirketler" Tebliğlerinin Denetime İlişkin Hükümleri Hakkında Bir İnceleme." *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, Cilt:28, Sayı:4 (Aralık 2012):247-253.
- Gürpınar, Bünyamin ve Faruk Celep. "Anonim Ortaklıklarda Yönetim ve Temsil Yetkisinin Devri Bağlamında Yöneticinin Özen Borcunun Rekabet ve Temsil Sorunu ile İlişkisi." *Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:1, Sayı:1 (Haziran 2015):11-28.
- Güven, Şirin. "6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Çerçevesinde Anonim Şirketlerin Sona Ermesi ve Tasfiyesi." *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:1, Sayı:1 (Nisan 2016):35-63.
- Hacımahmutoğlu, Sibel. "Anonim Ortaklığın Yönetim Kurulu Üyelerinin Özen Yükümlülüğü: Fonksiyonel Bir Yaklaşım." *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, Cilt:31, Sayı:3 (Eylül 2015):23-56.
- Hızır, Serdar. "Anonim Şirkette Pay Sahibinin Şirkete Borçlanma Yasağını Düzenleyen TTK m. 358 Üzerine Bazı Değerlendirmeler." *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, Cilt:29, Sayı:2 (Haziran 2013):227-289.

- İmre, Zahit. "Kaynak Mülkiyeti ve Kaynak Hakkı." İstanbul Üniversitesi Hukuk Mecmuası, Cilt:16, Sayı:3-4 (1950):894-95.
- Kahraman, Zafer. "Ticari İşletmenin Devrinde Aktif ve Pasiflerin İntikali." Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:11, Sayı:145 (Eylül 2016):587-630.
- Karahan, Sami, ed. Şirketler Hukuku. Konya: Mimoza Yayınları, 2015.
- Karaman Coşgun, Özlem. "Anonim Şirketlerde Sermaye Kavramı ve Ayni Sermaye Değerinin Belirlenmesi." Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt:18, Sayı:2 (Aralık 2012):333-348.
- Karasu, Rauf. Anonim Şirketlerde Emredici Hükümler İlkesi. Ankara: Yetkin Yayınları, 2015.
- Kendigelen, Abuzer. Yeni Türk Ticaret Kanunu: Değişiklikler, Yenilikler ve İlk Tespitler. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Kırca, İsmail. "Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararlarında Takdir Yetkisi-Özen Borcu." *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, Cilt:22, Sayı:3 (Haziran 2004):85-96.
- Kırca, İsmail. "Ticaret Şirketlerinde Birlikte Temsile Yetkili Kişilerin Birbirlerine Tek Başına İşlem Yapma Yetkisi Vermeleri." Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:57, Sayı:3 (Eylül 2008):455-462.
- Kırca, İsmail. "6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'na Göre Ticaret Şirketlerinin Ehliyeti ve Birleşmesi." *Bankacılar Dergisi*, Sayı:79 (Aralık 2011):71-79.
- Kırca, İsmail, Feyzan Hayal Şehirali Çelik ve Çağlar Manavgat. Anonim Şirketler Hukuku Cilt 1, Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırmaları Enstitüsü, 2013.
- Korkut, Ömer. "Anonim Şirketlerde Önemli Miktarda Şirket Varlığının Toptan Satışına İlişkin Genel Kurul Kararında Uygulanacak Nisap." *Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:4, Sayı:7 (Haziran 2017):13-27.
- Moroğlu, Erdoğan. "Ticaret Ortaklıklarına Sermaye Olarak Taşınmaz Mal veya Bunun Üzerindeki Bir Ayni Hakkın Konulması Taahhüdü." *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, Cilt:5, Sayı:2 (Eylül 1969):245-257.
- Moroğlu, Erdoğan. "Anonim Ortaklığa Sermaye Olarak Taşınmaz Mal veya Üzerindeki Bir Aynî Hakkın Konulması Taahhüdünün Hukukî Sonuçları ve

Yargıtay Kararları.” Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt:21, Sayı:1 (Haziran 2001):5-17.

Oğuzman, M. Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir. Eşya Hukuku. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2018.

Özdamar, Mehmet. "Ticaret Şirketlerine Sermaye Olarak Taşınmazların Taahhüt Edilmesi." Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:10, Sayı:1 (Haziran 2006):93-117.

Özdamar, Mehmet. “Anonim Ortaklığın Sahip Olduğu Malvarlığının Yönetim Kurulu Tarafından Topluca Devredilmesi.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:14, Sayı:2 (Aralık 2006):99-118

Özdamar, Mehmet. “6552 sayılı Kanun ile TTK’da Yapılan Değişiklikler Çerçevesinde Anonim Şirketlerin Temsili.” Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: XVIII, Sayı:3-4 (2014):137-164.

Özdamar, Mehmet. "6102 Sayılı TTK Hükümleri Çerçevesinde Anonim Şirketlere Aynı Sermaye Konulmasına İlişkin Çeşitli Sorunlar." Ticaret ve Fikri Mülkiyet Hukuku Dergisi, Cilt:1, Sayı:1 (Haziran 2015):143-156.

Özdin Funda. "Sermaye Artırımında Sermayenin “Takas” Suretiyle Sağlanması İşleminin Hukuki Niteliği ve Takas Konusu Alacağın “Değerlendirilmesi” Meselesi." *Legal Hukuk Dergisi*, Cilt:18, Sayı:214 (2020):4573-4616.

Paslı, Ali. “Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (I) YTK Kitap 2-Kısım 4-Bölüm I Genel Hükümler ve Temel İlkeler.” Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt:27, Sayı:3 (Eylül 2011):137-167.

Paslı, Ali. “Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (II) YTK Kitap 2- Kısım 4-Bölüm 1 "Kuruluşa İlişkin Sisteme Yönelik Temel Değişiklikler ve Kuruluş İşlemleri.” Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt:28, Sayı:2 (Haziran 2012):141-199.

Paslı, Ali. “Yeni Türk Ticaret Kanunu Anonim Ortaklık Hükümlerinin Tanıtılması (III) YTK Kitap 2-Kısım 4-Bölüm 1 "Kuruluşun Hükümleri." Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt:28, Sayı:3 (Eylül 2012):193-234.

Poroy, Reha, Ünal Tekinalp ve Ersin Çamoğlu. Ortaklıklar hukuku I. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014.

- Pulaşlı, Hasan. "Türk Ticaret Kanunu Tasarısına Göre Anonim Şirketlerde Sermaye Artırımı." *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, Cilt:23, Sayı:4 (Aralık 2006):35-90
- Pulaşlı, Hasan. *Şirketler Hukuku Genel Esaslar*. Ankara: Adalet Yayınları, 2020.
- Sirmen, A. Lâle. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019.
- Songur, Damla. "Türk Ticaret Kanunu'nun 408/2-f Hükmü Kapsamında Anonim Şirketlerin Ticari İşletmelerinin Devri." *Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:7, Sayı:14 (Aralık 2019):583-603.
- Songur, Damla. *Anonim Şirketlerde Önemli Miktarda Malvarlığı Üzerinde İşlemler*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Süral, Ceyda. "Yabancı Sermayeli Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi." *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:7, Sayı:1 (Haziran 2010):57-90.
- Şener, Oruç Hami. *Teorik ve Uygulamalı Ortaklıklar Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Tekinalp, Ünal. *Sermaye Ortaklıklarının Yeni Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013.
- Topçuoğlu, Metin. "Ticaret Şirketlerinde Konu Dışı İşlemler ve Sonuçları." *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:2, Sayı:2 (Eylül 2012):47-79.
- Turanlı, Hüsnü. "Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi." *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, (Ağustos 2018):175-212.
- Türk Hukuk Lügatı*. Ankara: Başbakanlık Basımevi, 1991.
- Uyanık Çavuşoğlu, Ayfer. *Tapu Kanunu'nun Yeniden Düzenlenen 36.Maddesi Kapsamındaki Şirketlerin veya İştiraklerin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Hak Edinimi Ersin Çamoğlu'na Armağan*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2013.
- Yalvaç, Faruk. *Bankacılık Terimleri Sözlüğü*. Ankara: ODTÜ Yayıncılık, 2008.
- Yanlı, Veliye. "Halka Açık Şirketlerde Önemli Nitelikteki İşlemler." *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt:6, Sayı:2 (Temmuz 2016):459-472.

- Yıldız, Burçak. "TTK Tasarısı'nda Şirketlerin Ehliyeti ve Bu Bağlamda TTK m. 137 Hükümündeki "Ultra Vires" Sınırlamasının Yerindeliliğinin Değerlendirilmesi." Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 55, Sayı:1-2 (Haziran 2006):321-353.
- Yıldız, Burçak. "Ultra Vires İlkesinin Kaldırılmasının Ardından İşletme Konusu Unsuru ve Ticaret Şirketlerinin İşletme Konusu Dışındaki İşlemlerinin Hukukî Niteliği." Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, Cilt: XXVII, Sayı:3 (Eylül 2011):111-134.
- Yolal Oğuz. "Ticari Vekil ile Benzer Kavramların Karşılaştırılması." Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt:26, Sayı:2 (Aralık 2020):1264-1304.
- Yongalık, Aynur. "Türk Ticaret Kanunu Tasarısı'na (m. 124-133) Türk Ticaret Kanunu (m. 136-145) ile Karşılaştırmalı Bakış ve Değerlendirme." *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, Cilt:26, Sayı:1 (Mart 2010):81-91.
- Yüce, Aydın Alber. "Anonim Şirketlerde Sermaye Koyma Borcunun Takas Yoluyla Ödenmesi." Doktora Tezi, Erciyes Üniversitesi, 2020.

## TURNİTİN RAPORU

### Anonim Şirketlerde Taşınmaz Rejimi

#### ORJİNALLİK RAPORU

%**5**

BENZERLİK ENDEKSİ

%**5**

İNTERNET KAYNAKLARI

%**4**

YAYINLAR

%**4**

ÖĞRENCİ ÖDEVLERİ

#### BİRİNCİL KAYNAKLAR

**1**

[www.spl.com.tr](http://www.spl.com.tr)

İnternet Kaynağı

%**1**

**2**

[dergipark.org.tr](http://dergipark.org.tr)

İnternet Kaynağı

%**1**

**3**

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

İnternet Kaynağı

%**1**

**4**

[www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr)

İnternet Kaynağı

%**1**

**5**

[docplayer.biz.tr](http://docplayer.biz.tr)

İnternet Kaynağı

%**1**

**6**

[mimhukuk.com.tr](http://mimhukuk.com.tr)

İnternet Kaynağı

%**1**

Alıntıları çıkart

üzerinde

Eşleşmeleri çıkar

< %1

Bibliyografyayı Çıkart

üzerinde

## ÖZGEÇMİŞ

**Adı ve Soyadı: Mustafa KARAATMACA**

### Öğrenim Durumu:

Derece	Alan	Üniversite	Yıl
Lisans	İşletme	İstanbul Üniversitesi	1994-1998
Lisans	Hukuk	Ufuk Üniversitesi	2018-2021
Yüksek Lisans	Özel Hukuk	Atılım Üniversitesi	2022-

### İş Deneyimi:

Çalıştığı Yer	Görev	Yıl
Türk Telekomünikasyon A.Ş.	Müfettiş Yrd.-Müfettiş	1999-2006
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Müfettiş-Başmüfettiş	2006-

Yabancı Diller: İngilizce, Fransızca

Yayımlar:

Tarih:17.01.2024

XXXXXS  
GCPS