

**T.C.**  
**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı**

Sayı : 23294678-010.06/

06.02.2013

Konu :6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hk.

GENELGE NO: 1744

2013/7

TAPU VE KADASTRO BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi:a)14/04/1992 tarih ve 1513 sayılı Genelge,

b)26/04/2010 tarih ve 2010/8 (1701) sayılı Genelge,

c)31/10/2012 tarih ve 28453 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynı Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğ,

d) Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün B.21.0.İTG.0.03.00. 00.431.04.1238416.9111/7942 sayılı yazısı,

e)27/1/2013 tarih ve 28541 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Ticaret Sicili Yönetmeliği.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun 14/2/2011 tarih ve 27846 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 1/7/2012 tarihi itibarı ile yürürlüğe girmiştir.

6102 sayılı yeni Türk Ticaret Kanunu ve 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun ile ticaret hukuku ve ticaret şirketlerine ilişkin uygulamalar bakımından önemli değişiklik öngörülmüş olup, söz konusu değişikliklerin, ilgi (e) Yönetmelik ve ilgi (c) Tebliğde yer alan düzenlemeler ile ilgi (d) yazı kapsamında yeniden değerlendirilmesi gereği duyulmuştur.

A- YETKİ BELGESİ

6102 sayılı yeni Türk Ticaret Kanunu'nun 125'inci maddesi "Tüzel kişilik ve ehliyet" başlığı ile "Ticaret şirketleri tüzel kişiliği haizdir. Ticaret şirketleri, Türk Medenî Kanununun 48'inci maddesi çerçevesinde bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilirler. Bu husustaki kanuni istisnalar saklıdır." şeklinde düzenlenerek; kural olarak şirketlerin işletme konusuna bağlı olmaksızın tüm hukuksal işlemleri yapabileceği kabul edilmiştir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 125'inci maddesinin ikinci fıkrası gereğince tüzel kişiler, salt gerçek kişilere özgü işlemler dışında kalan tüm işlemleri yapabilmeye yetkili oldukları için, hak edinimi ve borç üstlenmelerinde herhangi bir kısıtlamaya bağlı tutulamazlar. Bu anlamda şirketlerin işletme konuları dışında kalan işlemleri de salt gerçek kişilere özgü işlemlerden olmamak koşuluyla yetkileri kapsamında olduğundan, yetkisiz işlem nedeniyle şirket zarara uğramışsa, şirket uğradığı zarar için işlemi yapan temsilcisine ayrıca rücu edebilecektir. Rücu şirketle temsilcisi arasındaki iç ilişki olduğundan, işlemin geçerliliğini ya da şirketle işlem yapan üçüncü kişileri etkilememektedir.

Yukardaki anlatımlar ve ilgi (d) yazı ışığında; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 125'inci, 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 42'nci, Ticaret Sicil Yönetmeliği'nin 18'inci ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2'nci maddelerinin birlikte değerlendirilmesi sonucu; Ticaret şirketlerinin ilgili ticaret sicil müdürlüğünden almış oldukları taşınmaz tasarruf belgesinin (Yetki Belgesi) şekli koşulları ve geçerlilik süreleri açısından irdelenmesine 2010/6 sayılı Genelge kapsamında devam edilecek olup, işlem yetkisi açısından ise herhangi bir değerlendirmeye tabi tutulmaksızın işlem taleplerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, yetki belgelerinde örneğin, kefalet, ifraz, başış, satış, ipotek fekki vb. işlemler için herhangi bir yetki aranmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak vekâletname ile şirket temsilcilerinin temsil yetkisini devretmesi durumunda, 2010/7 sayılı Genelge gereğince vekâletnamede işleme ilişkin özel yetkinin aranmasına devam edilecektir.

## B- KOOPERATİFLER

6102 sayılı TTK'nın 124'üncü maddesi kapsamında ticaret şirketleri kolektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif nitelikli şirketlerden ibaret olup bu kapsamda, yetki belgesine ilişkin açıklamalar kooperatifler açısından da geçerli olmakla birlikte, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu

gereğince kooperatiflerde taşınmaz alım/satımına ve satış vaadine ilişkin aşağıda belirtilen ayrıksı düzenlemelerin dikkate alınması gerekmektedir.

#### 1- Kooperatiflerin Taşınmaz Alım/Satımı:

24/04/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun 42'nci maddesinin ikinci fıkrasına, 06/10/1988 tarihli ve 3476 sayılı Kanun'un 9'uncu maddesiyle eklenen, 6'ncı bent ile kooperatiflerde "Gayrimenkul alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak gayrimenkulun niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak gayrimenkulun asgari fiyatını belirlemek," işi kooperatif genel kurulunun yetkileri arasına alınmıştır.

Bu nedenle, taşınmaz mal alım ve satımı için öncelikle kooperatif genel kurulunca karar verilmiş olması gerekmekte olup, genel kurul, bu yetkisini devredemeyeceği gibi 1163 sayılı Kanun'un 59 uncu maddesine 3476 sayılı Kanun ile eklenen "Yönetim kurulu üyeleri ve temsile yetkili şahıslar, genel kurulun devredemeyeceği yetkilerini kullanamaz." şeklindeki sekizinci fıkra hükmü uyarınca genel kurul tarafından yönetim kuruluna böyle bir yetki devri yapılmış olsa bile, yönetim kurulunun bu yetkiyi kullanması hukuken olanaksızdır.

Diğer taraftan, 1163 sayılı Kanun'un 59'uncu maddesine 3476 sayılı Kanun'un 15'inci maddesiyle eklenen 4'üncü fıkrası, "Kooperatiflerce alınması kararlaştırılan gayrimenkullerin alımının, tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesi ile yapılması şarttır.", 5'inci fıkrası ise "Alınacak gayrimenkulun kooperatifin amacına uygun olması gerekir." hükmünü taşıdığı için, kooperatif temsilcilerince taşınmaz mal alımı, satımı veya satış vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhi için talepte bulunulması halinde, 2644 sayılı Kanun'un 2'nci maddesi uyarınca ticaret sicil müdürlüğünden alınıp ibraz edilen yetki belgesinde;

Genel kurul tarafından, taşınmaz malın niteliği (konut yapımına elverişli olması vb.) ve yeri (belirlenen bir il, ilçe veya bölge sınırları içinde olmak gibi) konusunda belirtme yapılmasının yeterli olduğu, mutlak surette ada ve parsel numaralarının belirtilmesinin zorunlu olmadığı, il, ilçe veya bölge sınırlaması yapılan taşınmaz malın azami olarak hangi fiyatla satın alınabileceği ya da kooperatifin kayden maliki bulunduğu taşınmazın asgari hangi fiyatla satılabileceği ile alım veya satımda izlenecek yöntem konusunda kooperatif yönetim kuruluna yetki verildiğine ilişkin bilgilerin olup olmadığının araştırılması ve kooperatifi temsile yetkili kişilerin kim/kimler olduğunun belirtilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, yetki belgesinde, genel kurulca alınmış karardan bahsedilmemesi halinde ise, noterden tasdikli genel kurul kararına istinaden talebin karşılanması, aksi halde reddi gerekmektedir.

## 2- Kooperatif İşlemlerine İlişkin Özel Durumlar:

a) Kooperatiflerin taşınmaz alım satımı ve satış vaadinin şerh verilmesine ilişkin işlemleri dışında kalan tapu işlemleri için özel bir yetki aranmasına gerek bulunmamaktadır.

b) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu gereğince ticari şirket olan kooperatiflerin yetkilerinin (Kooperatifler Kanununda belirtilen taşınmaz alım satımı dışında) irdelenmesi İdaremizin görev alanına girmediğinden, arsa olarak ferdileşme yapılması, kat irtifaklı taşınmazların ferdileştirilmesi, konut yapı kooperatiflerinin işyeri nitelikli taşınmazlarını ferdileşmeye konu etmesi vb. durumların İdaremizce denetlenmesine gerek bulunmamaktadır.

c) Ferdileşme işleminde noterden alınacak kura zabtının müdürlüğe sunulması zorunlu değildir, ancak sunulması halinde parsel dosyasında saklanmalıdır.

d) Üzerinde haciz, ipotek gibi kısıtlamaların bulunduğu bir taşınmazın kooperatif adına edinimi için genel kurulun bu konuda yönetim kuruluna yetki vermiş olması gerekir.

e) Hisseli ferdileşme istemlerinde mevzuattan kaynaklanan kısıtlamaların gözetilmesi gerekir.

## C- AYNÎ SERMAYE KONULMASI

İlgi (c) Tebliğ ve ilgi (e) Yönetmelik gereği ticaret şirketlerine aynı sermaye konulmasıyla ilgili belirlenen usul ve esaslara ilişkin ve ilgi (d) yazı ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın konuya ilişkin görüşü alınmış olup, uygulamanın aşağıda belirtilen şekilde yönlendirilmesi gerekmektedir.

1- Ticaret şirketlerinin kuruluşu sırasında aynî sermaye olarak konulması öngörülen mal ve hakların mahkemece atanan bilirkişi tarafından tespit edilen değerine ilişkin rapor ile birlikte malikin/hak sahibinin talebi üzerine beyanlar sütununa "..... şirketi adına aynı sermaye konulması

taahhüdü vardır. Tarih/Yev." şeklinde belirtme yapılarak, talep edilmesi halinde takyidatlı tapu kayıt örneğinin suret harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilerek ilgililere verilmesi gerekmektedir.

2- İlgili (c) Tebliğin 4'üncü maddesinin beşinci fıkrası uyarınca; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 128'inci maddesine göre bir ticaret şirketine aynı sermaye olarak konulan ve tapu, gemi ve fikri mülkiyet ile benzeri sicillerde kayıtlı bulunan mal ve hakların şirket adına tescilinin gecikmeksizin yapılması amacıyla, tescili yapan ticaret sicil müdürlüğü tarafından şirketin tescili ile eş zamanlı olarak tapu müdürlüğüne ilgili (c) Tebliğin 5'inci maddesinde düzenlenen hususların bildirilmesi gerekir. Tapu müdürlüğüne söz konusu bildirim alındığı anda, taşınmazın beyanlar sütununa "..... Şirketi adına aynı sermaye olarak kabul edilmiştir. Tarih/yev. " şeklinde belirtme yapılması gerekmekte olup, tapu kaydında mevcut olması halinde birinci fıkrada yer alan aynı sermaye taahhüdüne ilişkin beyanın da aynı yevmiye ile terkin edilmesi gerekmektedir. İdaremizce taşınmazların aynı sermaye olarak konulmasının re'sen tescili mümkün olmadığı için, ilgililerin başvurusu üzerine şirketin harç bağışıklığı yoksa gerekli harç ve döner sermaye ücreti alındıktan sonra taşınmaz ve hakların yeni sahipleri adına tescili yapılabilir.

3- (Değişik- 12/06/2013 tarih ve 23294678-010.06/4636 sayılı Makam Oluru ile) Kurulu ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması (sermaye arttırımı) halinde; aynı sermaye olarak konulması öngörülen mal ve hakların mahkemece atanan bilirkişi tarafından tespit edilen değerine ilişkin rapor ile birlikte malikin/hak sahibinin talebi üzerine beyanlar sütununa "..... şirketi adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. Tarih/Yev." şeklinde belirtme yapılması ve talep edilmesi halinde takyidatlı tapu kayıt örneğinin suret harcı ve döner sermaye ücreti tahsil edilerek ilgililere verilmesi gerekmektedir. Aynı sermaye olarak kabul edilen mal veya hakların ilgili (e) Yönetmelik hükümleri ve ilgili (c) Tebliğin 4'üncü maddesi uyarınca, ilgili ticaret sicil müdürlüğüne eş zamanlı olarak tescilin sağlanması için tapu müdürlüğüne bildirim yapılması gerekir. Anılan tebliğin 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (e) bendinde belirtilen belgelerle birlikte aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan şirket sözleşmesi ve değerlendirme raporunun (mülkiyet değişikliğine konu olan mal ve hakların mahkemece atanan bilirkişi tarafından tespit edilmiş değeri) örneklerinin söz konusu bildirim eklenmesi gerekmektedir. Aynı Tebliğin 6'ncı maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan düzenleme uyarınca da tapu müdürlüğüne bildirim alındığı anda, taşınmazın beyanlar sütununa "..... Şirketi adına aynı sermaye olarak kabul

edilmiştir. Tarih/yev." şeklinde belirtme yapılarak aynı sermaye taahhüdüne ilişkin beyanın da aynı yevmiye ile terkin edilmesi gerekmektedir. İdaremizce taşınmazların aynı sermaye olarak konulmasının re'sen tescili mümkün olmadığı için, ilgililerin başvurusu üzerine şirketin harç bağışıklığı yoksa gerekli harç ve döner sermaye ücreti alındıktan sonra mal ve hakların yeni sahipleri adına tescili yapılabilir.

4- Şirketlerin birleşme, bölünme ve tür değişikliğine konu olması halinde ilgi (e) Yönetmelik hükümleri ve ilgi (c) Tebliğin 4'üncü maddesi uyarınca, ilgili ticaret sicil müdürlüğünce eş zamanlı olarak tescilin sağlanması için tapu müdürlüğüne bildirim yapılması gerektiği vurgulanmıştır. Anılan tebliğin 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (b), (ç), (f) ve (g) bentlerinde belirtilen belgelerle birlikte aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan şirket sözleşmesi ve değerlendirme raporunun (mülkiyet değişikliğine konu olan mal ve hakların yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir, denetime tabi şirketlerde ise denetçi tarafından tespit edilmiş değeri) örneklerinin bildirimde eklenmesi gerektiği belirtilmiştir. Aynı Tebliğin 6'ncı maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan düzenleme uyarınca da tapu müdürlüğünce bildirim alındığı anda, taşınmazın beyanlar sütununa "..... Şirketi adına aynı sermaye olarak kabul edilmiştir. Tarih/yev." şeklinde belirtme yapılması gerekmekte olup, İdaremizce taşınmazların aynı sermaye olarak konulmasının re'sen tescili mümkün olmadığı için, ilgililerin başvurusu üzerine şirketin harç bağışıklığı yoksa gerekli harç ve döner sermaye ücreti alındıktan sonra mal ve hakların yeni sahipleri adına tescili yapılabilir.

5- 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun "Genel Muafliklar ve İstisnalar" başlıklı 123'üncü maddesindeki; "Anonim, eshamlı komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırım, birleşme, devir, bölünme ve nev'i değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler ..... (yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan müstesnadır." hükmü uyarınca anonim, eshamlı (sermayesi paylara bölünmüş) komandit ve limited şirketlerin kuruluş, sermaye artırım, birleşme, devir, bölünme ve nev'i (tür) değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler 492 sayılı Harçlar Kanunu'ndaki harçlardan (yargı harçları hariç) müstesna tutulmuştur. Buna göre; anonim, eshamlı komandit (sermayesi paylara bölünmüş) ve limited şirketlerin Harçlar Kanunu'nda belirtilen yukarıdaki işlemleri nedeniyle harç alınmaması gerekmektedir. Diğer şirketler (Kollektif, adi komandit, kooperatif vb.) açısından söz konusu işlemler için harç tahakkuk ve tahsil edilecek olup, ayrıca tüm şirketler bakımından söz konusu işlemlerde döner sermaye ücreti tahsil edilmelidir.

6- Anılan Tebliğ gereği, aynî sermaye olarak taahhüt/kabul edildiğine ilişkin beyanlar sütununda belirtme bulunan taşınmaz ve haklar, tapu müdürlüğünde şirket adına tescil ettirilinceye kadar taşınmaz ve hakların başkasına devredilmesi veya üzerinde aynî bir sınırlama getirilmesihisinde durumun derhal ilgili ticaret sicil müdürlüğüne (mahkemece atanan bilirkişi raporunda gösterilen şirket merkezinin bulunduğu ya da şirketin tescil edildiği) bildirilmesi gerekmektedir.

7- 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un "Sermaye koyma" başlıklı 16'ncı maddesi "Türk Ticaret Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önce bazı taşınmazlar bir şirkete sermaye olarak konulmuş, ancak bunların tapu sicilinde tescillerinin şirket adına yapılmamış olması hâlinde, şirket alacaklıları, ortakları veya pay sahipleri tescil isteminde bulunabilecekleri gibi, tescilin, ticaret sicili müdürlerince yaptırılması talimatını Gümrük ve Ticaret Bakanlığı da verebilir. Tescil harcı ile diğer harç ve masraflar, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri çerçevesinde şirketten alınır." şeklinde düzenlenmiş olup, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yürürlük tarihinden (01/07/2012' den) önce herhangi bir şirkete aynî sermaye olarak konulmuş olup da tapu sicilinde tescillerinin yapılmamış olması halinde, şirket alacaklıları, ortakları veya pay sahipleri söz konusu taşınmazların şirket adına tescili için istemde bulunabileceklerdir. Aynı şekilde, söz konusu taşınmazların tescillerinin ilgili şirket adına yapılması için Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın vereceği talimat ile ticaret sicil müdürlükleri de talepte bulunabileceklerdir.

#### D- ŞİRKETLE İŞLEM YAPMA VE ŞİRKETE BORÇLANMA YASAĞI

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 395'inci maddesi uyarınca; Yönetim kurulu üyesinin şirketle işlem yapma ve şirkete borçlanma yasağı konusunda tapu müdürlüklerince herhangi bir değerlendirme yapılması ve konuya ilişkin karar aranılmasına gerek bulunmamaktadır. Bu durum şirket ile yönetim kurulu üyesi arasındaki iç ilişki kapsamında değerlendirilecek olup, aykırı hareket edilmesi durumunda ise şirketin, işlemin batıl olduğu savıyla her zaman yargıya başvurma olanağı bulunmaktadır.

İlgi (a) Genelgenin 1 ve 3 numaralı bentleri ile ilgi (b) Genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda gereğini rica ederim.