



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-23294678-010.06.02-6109891

23.09.2022

Konu : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu

GENELGE

2022/5

- İlgi : a) 27.01.2013 tarihli 28541 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Ticaret Sicili Yönetmeliği.
b) 31.10.2012 tarihli 28453 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine İlişkin Tebliğ.
c) 14.07.1971 tarihli 4-1-13-3-4889 sayılı Duyuru.
ç) 06.02.2013 tarihli 2013/7(1744) sayılı Genelge.

13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK), 14/1/2011 tarihli ve 6103 sayılı Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunu, ilgi (a) Yönetmelik ve ilgi (b) Tebliğ ile ticaret şirketlerinin işlemleri ve temsilcilerinin yetkileri düzenlenmiş olup ilgi (ç) Genelgemiz ile ticaret şirketlerinin tapu işlemlerine yönelik düzenlemeler yapılmıştır. 24/4/1969 tarihli ve 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nda 21/10/2021 tarihli ve 7339 sayılı Kooperatifler Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değişiklikler yapılmış olup uygulamada karşılaşılan sorunlar da dikkate alınarak konuya ilişkin daha ayrıntılı düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur.

A-TİCARET ŞİRKETLERİNİN İŞLEMLERİ

1- Ticaret Şirketlerinin İşlem Yetkisi

TTK'nın 125 inci maddesi ile ticaret şirketlerinin (kolektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif şirketleri) Türk Medenî Kanunu'nun 48 inci maddesi çerçevesinde tüzel kişilere tanınan bütün haklardan yararlanabilecekleri ve borçları üstlenebilecekleri ve bu husustaki kanuni istisnaların saklı olduğu düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm kapsamında ticaret şirketleri hak edinirken ve borç üstlenirken herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir. Şirketler, işletme konuları dışında kalan işlemleri de tüzel kişilere özgü işlem kapsamında kalmak şartıyla yapabilir. Bu sebeple, ticaret şirketlerinin yetki belgelerinin kural olarak işlem yetkisi açısından herhangi bir değerlendirmeye tabi tutulmaksızın taleplerinin gerçekleştirilmesi gerekir. Yetki belgelerinde ifraz, bağış, satış, ipotek fekki vb. işlemler için herhangi bir yetki aranmasına gerek yoktur. Ancak vekâletname ile şirket temsilcisinin temsil yetkisini devretmesi durumunda, vekâletnamede talep edilen işleme ilişkin özel yetkinin aranılması gerekir.

Şirket yetkilisinin yetkisiz işlemi nedeniyle şirket zarara uğrarsa şirket uğradığı zarar nedeniyle işlemi yapan temsilcisine rücu edebilir. Rücu, şirketle temsilcisi arasındaki iç ilişki olduğundan tapu sicili açısından işlemin geçerliliği etkilenmez.

2- Şirketle İşlem Yapma Yasağı

TTK'nın 395 inci maddesi uyarınca; yönetim kurulu üyesinin şirketle işlem yapma ve şirkete borçlanma yasağı konusunda tapu müdürlüklerince herhangi bir değerlendirme yapılması ve konuya



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



ilişkin karar aranılmasına gerek bulunmamaktadır. Bu durum şirket ile yönetim kurulu üyesi arasındaki iç ilişki olup, aykırı hareket edilmesi durumunda ise şirket, işlemin geçersiz olduğu iddiası ile işlemin iptali için mahkemeye dava açılabilir.

3- Tasfiye Halindeki Şirketlerde Taşınmazların Ortaklar Adına Tescili

Şirketin borçlarının ödenmesi ve pay bedellerinin geri verilmesi sonrasında, şirketin elinde kalan taşınmazlar şirket sözleşmesinde yer alan düzenleme veya ortaklarca alınan ortaklık veya genel kurul kararı uyarınca şirket ortaklarına devredilebilir.

Bu sebeple şahıs şirketlerinde (kollektif, adi komandit) ortaklık kararının aslı veya onaylı örneği ve yetki belgesi, sermaye şirketlerinde (limited şirket, anonim şirket) ise genel kurul kararının aslı veya onaylı örneği ve yetki belgesi yetkili tasfiye memurunca ibraz edilmek suretiyle talepte bulunulması halinde tapu müdürlüğünce başkaca bir belge aranmaksızın karara uygun olarak şirkete ait taşınmazlar genel kurul/ortaklık kararında belirtilen sermayeleri oranında şirket ortakları adına tescil edilir.

Ancak şirket ortakları arasında 2644 sayılı Tapu Kanunun 35 inci maddesi kapsamında taşınmaz edinimi mümkün olmayan yabancı tüzel kişiler ile bu maddeye dayalı olarak çıkarılan 25.06.2012 tarih ve 2012/3504 sayılı Bakanlar Kurulu kararı uyarınca taşınmaz edinimi mümkün olmayan yabancı uyruklu gerçek kişilerin bulunması halinde, bu kişilere düşecek olan payların tapu sicilinde tescili yapılamayacağından, genel kurul/ortaklık tasfiye kararının varlığı ile birlikte taşınmaz edinimi mümkün bulunmayan yabancı gerçek/tüzel kişi ortak olması sebebiyle tescil edilemediği yönünde tapu sicilinin beyanlar sütununa belirtme yapılır. Taşınmazın nakde dönüştürülmesi suretiyle ortaklara tasfiye payı verilmesi gerektiği yönünde tasfiye memuruna bilgi verilir.

Tasfiye halindeki şirketlerde taşınmazların ortaklar adına tescili işleminden 492 sayılı Harçlar Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/20-a maddesi uyarınca harç ve döner sermaye hizmet bedelinin alınması gerekir.

B- KOOPERATİFLERİN İŞLEMLERİ

TTK'nin 124 üncü maddesi ile ticaret şirketleri kolektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif olarak sayılmıştır. Ticaret şirketleri, TTK gereğince tüzel kişilere tanınan bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilir. Ancak 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'nun(KK) 6 ncı maddesi gereğince kooperatifler sadece amacı ve çalışma konusu içinde kalan işlemleri yapabilir ve kooperatiflerin yapabileceği işlemlerde yetki bakımından KK'da özel düzenlemelere yer verilmiştir.

(24.10.2022 tarihli ve E-23294678-010.06.02-6559991 sayılı Makam Oluru ile değişik paragraf)

KK'da kooperatiflerin bazı tapu işlemlerinin sadece genel kurul kararı ile yapılabileceği düzenlenmiştir. Genel kurul kararı alınması gereken bu durumlarda yetki belgesinde söz konusu işleme ilişkin özel yetkinin bulunması gerekir. Genel kurul kararı gereken tapu işlemlerinde yetki belgesinde söz konusu işleme yönelik özel yetkinin yer almaması durumunda tapu müdürlüğünce noter onaylı genel kurul kararı örneği alınır. Genel kurul kararının yeterli çoğunluk ile alınıp alınmadığı, genel kurul kararında bakanlık temsilcisinin imzasının bulunup bulunmadığı gibi hususlar tapu müdürlüğünce ayrıca irdelenmez. Kooperatiflerin işlemleri için ana sözleşmeye bakılması gereken durumlarda kooperatif ana sözleşmesinin onaylı örneğinin tapu müdürlüğünce alınması gerekir.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



1- Kooperatiflerin Taşınmaz Alım/Satımı

KK'nın 42 nci ve 59 uncu maddeleri gereğince kooperatif adına taşınmaz alımı ve satımı veya satış vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhi işleminin yapılabilmesi için genel kurulca karar alınması gerekir. Bu sebeple yetki belgesinde;

- Genel kurul tarafından alınacak taşınmazın niteliği, yeri **29.12.2023 tarihli ve E-23294678-105[020]- 11196293 sayılı Makam Oluru ile Değişik İfade (belirlenen bir il, ilçe, bölge veya ülke sınırları içinde olmak gibi) azami alım fiyatı,**

- Kooperatif adına kayıtlı taşınmazın satışı söz konusu ise asgari satış fiyatı yer alır.

- Alım veya satımda izlenecek yöntemin belirlenerek kooperatif yönetim kuruluna yetki verildiğine ilişkin bilgilerin bulunması gerekir. Alınacak taşınmazın yeri ile ilgili olarak mutlak surette ada ve parsel numaralarının belirtilmesi zorunlu olmayıp il, ilçe veya bölge sınırlaması yapılması yeterlidir.

- Üzerinde haciz, ipotek gibi şerhler veya kamu hukukundan doğan kısıtlamalar bulunan bir taşınmazın kooperatif adına alınması söz konusu ise bu hususta da genel kurul tarafından verilen yetkinin yetki belgesinde açıkça belirtilmesi gerekir.

- Genel kurul tarafından yeri ve niteliği belirlenen taşınmazın kooperatifin amacına uygun olup olmadığına ilişkin değerlendirme İdaremizin görev ve sorumluluğunda değildir.

2- İpotek İşlemleri

KK 'nın 52 inci maddesi gereğince kooperatiflerin kullanacağı krediler ve borçlar ile ilgili olarak kooperatife ait taşınmazlar üzerine ipotek tesis edilmesine ilişkin taleplerde yetki belgesinde ipotek işlemi yapılabileceğine ilişkin özel yetki bulunması ve bu hususta genel kurul kararının alındığının belirtilmesi gerekir.

3- Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Şerhi ve Kat Karşılığı Temlik

KK'nın 42 nci maddesi ile imalat ve inşaat işlerinin yaptırılma yöntemini belirlemek genel kurulun görevleri arasında sayılmıştır. Bu sebeple kooperatifin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılabilmesi ve bu sözleşmenin tapuya şerh edilebilmesi veya söz konusu sözleşme gereğince kat karşılığı temlik işleminin yapılabilmesi için yetki belgesinde genel kurul tarafından bu konuda karar alındığının belirtilmesi gerekir.

4- Kooperatiflerin İşlemlerine İlişkin Diğer Özel Durumlar

a) Yapı kooperatiflerinin konut, işyeri niteliğindeki kat mülkiyetli ve kat irtifaklı bağımsız bölümlerinin ferdileşme işlemi yetki belgesinde özel bir yetki aranılmaksızın yapılır.

b) Konut yapı kooperatiflerinin ana sözleşmelerinde ortaklarına iş yeri olarak da taşınmaz dağıtabileceği konusunda hüküm bulunması ve yetki belgesinde bu hususun belirtilmesi halinde iş yeri niteliğindeki taşınmazlar da ferdileşme işlemine konu edilebilir.

c) Konut yapı kooperatifleri, ana sözleşmelerinde hüküm bulunması veya konut yapımının imkânsız hale gelmesi durumunda genel kurul kararıyla taşınmazlarını ortaklara hisseli olarak tahsis edebilirler. Hisseli ferdileşme işlemlerinde mevzuattan kaynaklanan kısıtlamaların gözetilmesi gerekir.

ç) Kamu hukukundan doğan yola veya yeşil alana terk gibi işlemler ile cins değişikliği, tevhit, ifraz işlemleri için genel kurul kararına gerek yoktur.

d) **(28.01.2025 tarihli ve E-23294678-010.06.02-15255124 sayılı Makam Oluru ile Değişik)**

Kooperatiflerin taşınmaz bağışı yapamayacağına ilişkin Kanunen bir yasak bulunmadığından kooperatifler,



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



genel kurul kararında bağışlanacak taşınmazın niteliği ve yerine açıkça yer verilmesi şartıyla genel kurul kararı ile taşınmaz bağışı yapılabilir. Ancak, yapı kooperatifleri ve üst birlikleri kooperatife ait taşınmazların, kooperatif anasözleşmelerinde hüküm bulunması kaydıyla, genel kurul kararında kooperatifin amaç ve faaliyetleri kapsamında ortakların sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesislerin kurulması için olduğuna ve bağışlanacak taşınmazın niteliği ve yerine açıkça yer verilmesi şartıyla genel kurul kararı ile sadece kamu kurumu ve kamu yararına çalışan vakıf ve derneklere bağışlayabilir.

e) Kooperatifler, ana sözleşme veya genel kurul kararı gereğince sahip oldukları taşınmaz üzerinde irtifak hakkı tesis edebileceği gibi başkasına ait taşınmaz üzerinde kooperatif lehine irtifak hakkı da tesis edilebilir.

f) (12.06.2024 tarihli ve E-23294678-010.06.02-12751737 sayılı Makam Oluru ile ek fıkra) 1581 sayılı Kanun ve ana sözleşmeleri gereğince, taşınmazlara ilişkin alım, satım ve her türlü hak tesis edilmesi işlemlerinde; Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği için genel kurul kararı, Tarım Kredi Kooperatifleri Bölge Birlikleri ve Birim Tarım Kredi Kooperatifleri için ise genel kurul kararı yerine Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği yönetim kurulu kararı ile birlikte ilgisine göre Tarım Kredi Kooperatifleri Bölge Birliği/Birim Tarım Kredi Kooperatifi yönetim kurulu kararı aranır.

g) (24.08.2026 tarihli ve E-23294678-010.06[020]-21557180 sayılı Makam Oluru ile değişik madde) 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu'na tabi kooperatifler, köy yerleşik alan sınırları içerisinde kalanlar hariç olmak üzere, imar planlarında (nazım, mevzi, uygulama imar planları ve bunların revizyon ve tadilatları dahil) tarımsal niteliği korunacak alanda yer alanlar ile imar planları dışında kalan tarımsal nitelikli taşınmazlar üzerinde mülkiyet ve sınırlı ayni hak (irtifak, intifa, üst hakkı, ipotek vb.) edinemezler. Ancak, 1163 sayılı Kanun'a göre kurulmuş tarımsal amaçlı faaliyet gösteren Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, Sulama Kooperatifi, Su Ürünleri Kooperatifi, Pancar Ekicileri Kooperatiflerinin bahsi geçen alanlardaki söz konusu taleplerinde veya kooperatifin niteliği konusunda tereddüte düşülmesi halinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğüne soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir. Kendi özel kanunlarına göre kurulmuş tarımsal amaçlı kooperatifler (1581 sayılı Kanun'a göre kurulan Tarım Kredi Kooperatifleri, 4572 sayılı Kanun'a göre kurulan Tarım Satış Kooperatifleri vb.) ise mülkiyet ve sınırlı ayni hak edinimine ilişkin kısıtlamalara ve izin alma kuralına tabi değildir.

ğ) (07.07.2026 tarihli ve E-23294678-105-20796290 sayılı Makam Oluru ile ek madde) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından izin alınmak suretiyle anasözleşmelerinin 14, 23, 62, 63 ve 64'üncü (2022 yılı öncesi 14, 61, 62 ve 63'üncü maddeler) maddelerinde değişiklik yaparak inşaatlarını etaplar halinde yapmaya izin alan yapı kooperatifleri yaptıkları ve yapmayı planladıkları tüm inşaatları (etapları) tamamlayıp kat mülkiyetine geçilmeden ferdileşme işlemi gerçekleştirilmez. Ferdileşme yapacak kooperatifin anasözleşmesinin ilgili maddelerinde Bakanlık onayıyla değişiklik yapılmış olması gerekmekte olup, söz konusu değişikliğin bu doğrultuda kontrol edilip işlemlere yön verilmesi, sözleşme içeriğinden kooperatifin bu kapsamda olup olmadığının anlaşılamaması halinde ise 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu Ek Madde 6 kapsamında talep sahibi kooperatifin ferdileşme işleminin karşılanıp karşılanamayacağının Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği il müdürlüğünden soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



5- Tasfiye Halindeki Kooperatiflerin İşlemleri

Kooperatifler, KK ve ana sözleşme hükümleri doğrultusunda tasfiye edilir. Tasfiye memurları, kooperatif genel kurul toplantısında tasfiye kararı alınması halinde genel kurul tarafından seçilir. Genel kurulda tasfiye kurulu için bir görevlendirme veya seçim yapılmadığı takdirde, tasfiye işlerini yönetim kurulu yürütür. Tasfiye memurlarının görev ve sorumlulukları ile tasfiye işleri kooperatif ana sözleşmesinde gösterilir.

Mahkeme tarafından tasfiye kararı verilmesi halinde tasfiye heyeti mahkeme tarafından seçilir.

TTK ve KK kapsamında dağılma ve tasfiyeye yetkili kooperatif tasfiye memurları; kooperatif ana sözleşmesi ve genel kurul kararları doğrultusunda kooperatifin faaliyette bulunduğu dönemde başlanmış olup da henüz sonuçlandırılmamış olan iş ve işlemleri tamamlamaya, kooperatifin borç ve taahhütlerini yerine getirmeye, kooperatifin alacaklarını toplamaya, gereğinde yargı yolu ile almaya ve varlıkları paraya çevirmeye, net varlığı elde etmeye yönelik ve yarayan bütün iş ve işlemleri yapmaya yetkili ve zorunludurlar. Söz konusu işlemin tasfiye kapsamında olup olmadığı ticaret sicil müdürlüğünün sorumluluğunda olduğundan tapu müdürlüğüne irdelenmez.

Tasfiye halindeki kooperatiflerde yetki belgesinde yetki bulunmayan işlemler için genel kurul kararı aranır.

6- Harç Muafiyeti

KK'nun 93 üncü maddesi 1 inci fıkrası (d) bendi gereğince kooperatifler, kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Milli Kooperatifler Birliği, ortaklarından temlik alacakları taşınmazlar bakımından her türlü vergi ve harçtan muaftır. Ancak aynı maddenin 4 üncü fıkrasında kooperatifler, kooperatif birlikleri ve kooperatifler merkez birlikleri faaliyete geçen üst kuruluşlara girmedikleri takdirde, bu maddenin 1 inci fıkrasının (d) bendinde yazılı muafiyetten yararlanamayacağı düzenlenmiştir.

Buna göre kooperatiflerin veya birliklerin faaliyette bulunan bir üst kuruluşunun bulunmaması veya üst kuruluşu bulunmakla birlikte bu kuruluşlara girmeleri durumunda söz konusu Kanun hükmü gereğince ortaklarından temlik alacakları taşınmazlar bakımından tapu harcından muaftır.

C- AYNİ SERMAYE KOYMA, BİRLEŞME, BÖLÜNME VE TÜR DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMLERİ

1-Ayni Sermaye Koyma

TTK'nın 128 inci maddesi gereğince şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmesinde bilirkşi tarafından belirlenen değerleriyle yer alan taşınmazlar tapuya şerh verildiği takdirde ayni sermaye olarak kabul olunur. Taşınmaz mülkiyetinin veya sınırlı ayni hakkın sermaye olarak konulması halinde, şirketin bunlar üzerinde tasarruf edebilmesi için tapu siciline tescili gereklidir.

Mülkiyet ve diğer ayni hakların tapu siciline tescili istemi ile ilgili bildirimler ticaret sicili müdürü tarafından, tapu müdürlüğüne resen yapılır. Şirketin tek taraflı istemde bulunabilme hakkı saklıdır.

a) Ayni Sermaye Koyma Taahhüdü

Ticaret şirketlerinin kuruluşu sırasında veya kurulu ticaret şirketine sermaye artırılması suretiyle aynî sermaye konulmak istenilmesi durumunda ayni sermaye olarak konulması öngörülen taşınmazların mahkemece atanan bilirkşi tarafından tespit edilen değerine ilişkin rapor ile birlikte



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



(06.02.2024 tarihli ve E-23294678-105-11547608 sayılı Makam Oluru ile değişik ifade) malikin/diğer aynı hak sahibinin talebi üzerine beyanlar sütununa "... Şirketi adına aynı sermaye konulması taahhüdü vardır. Tarih/Yev." şeklinde belirtme yapılır.

b) Aynı Sermayenin Tescili

Aynı sermaye olarak kabul edilen taşınmazların ilgi (b) Yönetmelik hükümleri ve ilgi (a) Tebliğin 4 üncü maddesi uyarınca, eş zamanlı olarak tescilinin sağlanması için tescili yapan ticaret sicili müdürlüğünce tapu müdürlüğüne bildirim yapılır. Yapılacak bildirimde aynı sermaye konulan şirketin unvanı, adresi, ticaret sicili numarası, MERSİS numarası, ortaklık yapısı ile şirketi temsile yetkili olanların adı, soyadı ve T.C kimlik numarasının bulunması gerekir. Bildirimin ekinde aynı sermaye konulması sonucu mülkiyet değişikliğine konu olan mal ve hakların mahkemece atanan bilirkişi tarafından tespit edilmiş değeri ve yeni hak sahibi şirketin şirket sözleşmesinin de aranılması gerekir.

İlgi (a) Tebliğ uyarınca taşınmazların aynı sermaye olarak konulmasının tapu müdürlüğünce resen tescili mümkün olmadığı için bildirimin 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 gerekir. Aynı sermaye konulan şirketin yetkili temsilcisinin başvurusu üzerine taşınmaz şirket adına tescil edilerek beyanlara yapılan bu belirtme de terkin edilir.

TTK'nin yürürlük tarihinden (01/07/2012) önce taşınmaz herhangi bir şirkete aynı sermaye olarak konulmuş olup da tapu sicilinde tescil yapılmamışsa şirket alacaklıları, ortakları veya pay sahipleri söz konusu taşınmazın şirket adına tescili için istemde bulunabilirler. Aynı şekilde, söz konusu taşınmazların tescillerinin ilgili şirket adına yapılması için Ticaret Bakanlığı'nın vereceği talimat ile ticaret sicili müdürlükleri de talepte bulunabileceklerdir.(6103 S.K/16. madde)

c) Kısıtlı Taşınmazın Aynı Sermaye Olarak Konulamayacağı

TTK'nın 342 ve 581 inci maddesi gereğince üzerinde sınırlı aynı hak, haciz ve tedbir bulunan taşınmazlar anonim ve limited şirketlere aynı sermaye olarak konulamaz. Tapu müdürlüğünce söz konusu taşınmazlar üzerine aynı sermaye olarak kabul edildiğine ilişkin belirtme yapılamaz ve bu durum ticaret sicil müdürlüğüne bildirilir. Sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlere TTK'nın 565 ve 569 uncu maddeleri gereğince anonim şirketlere ilişkin hükümlerin uygulanması öngörüldüğünden sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlere de bu konuda aynı usul uygulanır.

TTK'nın 142, 143, 163, 164 ve 184 üncü maddeleri gereğince birleşme, bölünme veya tür değiştirmelerde aynı sermaye konulmasına ilişkin hükümler uygulanmayacağından taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak, haciz ve tedbir bulunması taşınmazın yeni şirket adına tescilinde engel değildir. Ancak taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir şerhi veya başkaca yasaklayıcı bir şerh bulunması durumunda taşınmazın tescilinin ilgili mahkemeye/şerh lehtarına sorulması ve alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekir.

2- Ticaret Şirketinin Bölünme, Birleşme ve Tür Değişikliği

Şirketlerin bölünme, birleşme ve tür değişikliği ticaret siciline tescil ile geçerlilik kazanır. Ticaret siciline tescil anında şirketin malvarlığı yeni şirkete kendiliğinden geçer.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Şirketlerin birleşme, bölünme ve tür değişikliğine konu olması halinde ilgi (b) Yönetmelik hükümleri ve ilgi (a) Tebliğin 4 üncü maddesi uyarınca, ilgili ticaret sicili müdürlüğünce eş zamanlı olarak tescilin sağlanması için tapu müdürlüğüne bildirim yapılması gerekir. İlgi (a) Tebliğin 5 inci maddesi gereğince yapılacak bildirimde;

-Ticaret şirketinin tür değişikliğinde eski ve yeni türünün ünvanı, yeni türün adresi, ticaret sicili numarası/MERSİS numarası, ortaklık yapısı, şirketi temsile yetkili olanların adı, soyadı ve T.C kimlik numarası,

-Ticaret şirketinin birleşme ve bölünmelerinde mal ve hakları devralan şirketlerin ünvanı, adresi, ticaret sicili numarası/MERSİS numarası, ortaklık yapısı, şirketi temsile yetkili olanların adı, soyadı ve T.C kimlik numarası ile devrolunan ve bölünen şirketin ünvanı ve ticaret sicili numarasının/MERSİS numarasının bulunması gerekir.

Tapu müdürlüğünce, bildirim ekinde yeni hak sahibi şirketin şirket sözleşmesi ve mülkiyet değişikliğine konu olan mal ve hakların yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir, denetime tabi şirketlerde ise denetçi tarafından düzenlenen değerlendirme raporlarının aranılması gerekir.

İlgi (a) Tebliğ uyarınca ticaret şirketinin bölünme, birleşme ve tür değişikliği suretiyle taşınmazların yeni şirket adına tescili resen mümkün olmadığı için ticaret sicili müdürlüğünce yapılacak bildirim üzerine taşınmazın beyanlar sütununa "... Şirketi adına birleşme/bölünme/tür değişikliği işlemi tamamlanmıştır. Tarih/yev." şeklinde belirtme yapılır. Yeni oluşan şirketin/şirketlerin yetkili temsilcisinin başvurusu üzerine şirket adına tescil edilerek beyanlara yapılan belirtme terkin edilir.

3- Ticaret Şirketinin Ticari İşletmeye Dönüşmesi

Bir ticaret şirketi, bir ticari işletmeye dönüşebilir. Bu durumda söz konusu ticaret şirketinin paylarının tümü, ticari işletmeyi işletecek kişi veya kişiler tarafından devralınır, ticari işletme bu kişi veya kişiler adına ticaret siciline tescil ve ilan edilir.

Ticaret sicili müdürlüğünce yapılacak bildirimde, ticari işletmenin tescil edildiği, ticari işletmeyi işleteceklerin adı, soyadı, vatandaşlığı, ticari işletmenin adresi ve faaliyet konusu ile ticari işletmeye dönüşen şirketin ünvanı ve ticaret sicili numarasının/MERSİS numarasının bulunması gerekir.

Bildirim ekinde mülkiyet değişikliğine konu olan mal ve hakların yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir, denetime tabi şirketlerde ise denetçi tarafından düzenlenen değerlendirme raporlarının bulunması gerekir.

İlgi (a) Tebliğ uyarınca ticaret şirketinin tür değişikliği suretiyle taşınmazların ticari işletme sahibi adına tescili resen mümkün olmadığı için ticaret sicili müdürlüğünce yapılacak bildirim üzerine tapu müdürlüğünce bildirim alındığı anda, taşınmazın beyanlar sütununa "... adına tür değişikliği işlemi tamamlanmıştır. Tarih/yev." şeklinde belirtme yapılır. Ticari işletme sahibi gerçek kişinin başvurusu üzerine gerçek kişi adına tescil işlemi yapılarak beyanlara yapılan belirtme terkin edilir.

Ticaret şirketinin paylarının tümünün devredileceği ticari işletmeyi işletecek gerçek kişinin, 2644 sayılı Tapu Kanunun 35 inci maddesi ile 25.06.2012 tarih ve 2012/3504 sayılı Bakanlar Kurulu kararı uyarınca taşınmaz edinimi mümkün olmayan yabancı uyruklu gerçek kişi olması halinde taşınmazın bu kişiler adına tescili mümkün olmayacağından tür değişikliği kararından önce payların varsa taşınmaz edinimi kısıtlanmayan pay sahipleri tarafından devralınması veya tür değişikliği kararından önce şirket tarafından taşınmazın devredilmesi gerekir.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Bu sebeple ticaret sicil müdürlüğünün tür değişikliğine ilişkin tescil kararının hukuken uygulanması mümkün olmadığından, tür değişikliği suretiyle yabancı kişi adına tescilin mümkün olmadığına yönelik tapu siciline belirtme yapılarak ticaret sicili müdürlüğüne bu yönde bilgi verilir.

4- Ticari İşletmenin Ticaret Şirketine Dönüşmesi veya Birleşmesi

TTK'nin 194 üncü maddesi gereğince bir ticari işletme, bir ticaret şirketiyle, onun tarafından devralınmak suretiyle birleşebilir veya bir ticaret şirketine dönüşebilir.

Bu durumda ticaret sicili müdürlüğü devredilen ticari işletmeye sürekli olarak özgülenmiş bulunan malvarlığına dahil olan taşınmazların devralan ticaret şirketi adına tescili için tapu müdürlüğüne bildirir.

Yapılacak bildirimde; devralan veya yeni tür şirketin unvanı, adresi, ticaret sicili numarası/MERSİS numarası, ortaklık yapısı, şirketi temsile yetkili olanların adı, soyadı ve T.C kimlik numarası bulunması gerekir.

Tapu müdürlüğüne bildirim ekinde yeni hak sahibi şirketin şirket sözleşmesi ve mülkiyet değişikliğine konu olan mal ve hakların yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir, denetime tabi şirketlerde ise denetçi tarafından düzenlenen değerlendirme raporunun aranılması gerekir.

İlgi (a) Tebliğ uyarınca ticari işletmenin birleşme ve tür değişikliği suretiyle taşınmazların yeni ticaret şirketi adına tescili resen mümkün olmadığı için ticaret sicili müdürlüğüne yapılacak bildirim üzerine tapu müdürlüğüne bildirim alındığı anda, taşınmazın beyanlar sütununa "... Şirketi adına birleşme/tür değişikliği işlemi tamamlanmıştır. Tarih/yeve." şeklinde belirtme yapılır. Yeni oluşan şirketin yetkili temsilcisinin başvurusu üzerine yeni şirket adına tescil yapılarak beyanlara yapılan belirtme terkin edilir.

5- Tapu Siciline Tescil İçin Yapılan Bildirimden Sonraki Tapu İşlemleri

Ticaret sicili müdürlüğünün, aynı sermaye konulması veya ticaret şirketinin/ticari işletmenin bölünme/birleşme/tür değişikliği yönündeki bildirimi gereği tapu müdürlüğü tarafından taşınmazın beyanlar sütununa yapılan belirtmeden sonra ilgi (a) Tebliğ uyarınca söz konusu taşınmazda eski malikin iradi olarak yapabileceği işlem (satış, ipotek, kira şerhi v.b) talepleri karşılanmaz. Ancak malikin iradesi dışındaki işlemler (haciz, ihtiyati tedbir, cebri satış, mahkeme kararı v.b) karşılanarak derhal ilgili ticaret sicili müdürlüğüne (mahkemece atanan bilirkişi raporunda gösterilen şirket merkezinin bulunduğu ya da şirketin tescil edildiği) bildirimde bulunulması gerekir.

6- Mali Yönü

- 492 sayılı Harçlar Kanunun 123 üncü maddesinin üçüncü fıkrası gereğince, anonim, eshamlı komandit, limited şirket ve kooperatiflerin kuruluş, pay devri, sermaye artırım, birleşme, devir, bölünme ve nev'i (tür) değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemler (yargı harçları hariç) bu Kanunda yazılı harçlardan istisna tutulmuştur.

- Kanun hükmünde sayılmayan kolektif ve adi komandit şirketin kuruluş, pay devri, sermaye artırım, birleşme, devir, bölünme ve tür değişiklikleri nedeniyle yapılacak işlemleri ise harçtan istisna değildir.

- Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 28.02.2021 tarihli 25615 sayılı yazısı gereğince; bir ticari işletmenin tür değişikliği veya birleşme suretiyle yeni bir anonim, eshamlı komandit, limited şirketi veya kooperatife dönüşmesi durumunda ticari işletme sahibi adına kayıtlı taşınmazın belirtilen şirketler adına yapılacak tescil işlemleri 492 sayılı Harçlar Kanunun 123 üncü maddesi kapsamında harçtan istisnadır.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Ancak bir ticaret şirketinin tür değişikliği veya birleşme yoluyla ticari işletmeye dönüşmesi nedeniyle söz konusu ticaret şirketine ait taşınmazların ticari işletme sahibi gerçek kişi adına tescili işlemi ise 492 sayılı Harçlar Kanunun 123 üncü maddesi kapsamında harçtan istisna değildir. Söz konusu işlemde 492 sayılı Harçlar Kanuna bağlı 4 sayılı tarifenin I-20/a maddesi uyarınca harç tahsil edilir.

- Tüm şirketler bakımından söz konusu işlemlerde döner sermaye hizmet bedelinin tahsil edilmesi gerekir.

İlgi (ç) Genelge ve ilgi (c) Duyuru yürürlükten kaldırılmıştır.

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

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine
Berlin Temsilciliğine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına
Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına
Tapu Dairesi Başkanlığına
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına