

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR	5
ÖZET	7
İÇİNDEKİLER	9
KISALTMALAR	13
GİRİŞ	15

BİRİNCİ BÖLÜM

ANONİM ŞİRKETLERDE TAŞINMAZLARIN ÖNEMİ VE YERİ

I. TAŞINMAZ KAVRAMI VE ANONİM ŞİRKET İÇİN ANLAMI	19
A. Aynı Sermaye ve Taşınmazların Önemi.....	19
B. Eşya Hukuku Bakımından Taşınmaz Kavramı.....	20
C. Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu	20
1. Arazi	20
2. Taşınmazlar Üzerindeki Bağımsız ve Sürekli Haklar	21
3. Kat Mülkiyetine Konu Bağımsız Bölümler	22
D. TTK'da Taşınmaz Kavramının Kullanımı	23
1. Genel Olarak.....	23
2. Ticari İşletme Kitabında.....	23
3. Ticaret Şirketleri Kitabında.....	23
4. Deniz Ticareti Kitabında	24
II. ANONİM ŞİRKETLERE HÂKİM OLAN İLKELER BAĞLAMINDA TAŞINMAZLAR.....	24
A. Alacaklıların Korunması İlkesi	24
B. Emredici Hükümler İlkesi	25
C. Sermayenin Korunması İlkesi.....	26
D. Sınırlı Sorumluluk İlkesi.....	28
III. MALVARLIĞI ÜZERİNDE ANONİM ŞİRKET İLGİLİLERİNİN MENFAATİ	30
A. Genel Olarak	30
B. Anonim Şirket Pay Sahipleri Bakımından.....	33
C. Anonim Şirket Alacaklıları Bakımından	33
D. Anonim Şirket Yöneticileri Bakımından	34
E. Anonim Şirket Bakımından	36

IV. TAŞINMAZLARIN ANONİM ŞİRKET MALVARLIĞINA DÂHİL OLMASI	37
A. Genel Olarak	37
B. Taşınmazların Aynı Sermaye Olarak Konulması	37
C. Ticari İşletmenin Aynı Sermaye Konulması	40
D. Sermaye Artırımı	41
1. Esas Sermaye Sisteminde Sermaye Artırımı	41
2. Kayıtlı Sermaye Sisteminde Sermaye Artırımı	43
E. Devralma Yoluyla Taşınmaz Edinimi	44
F. Yapısal Değişiklikte Taşınmaz Edinimi	45

İKİNCİ BÖLÜM

KURULUŞ, FAALİYET ve TASFİYE AŞAMASINDA TAŞINMAZ İŞLEMLERİ

I. KURULUŞ AŞAMASINDA	49
A. Ön Anonim Şirketin Taşınmaz İşlemleri	49
B. Taşınmazların Kuruluşta Aynı Sermaye Olarak Konması	50
1. Aynı Sermaye ve Taşınmaz İlişkisi	51
2. Aynı Sermaye Olarak Konabilecek Taşınmazların Özellikleri	52
3. Taşınmazlara Değer Biçilmesi ve Değerleme Raporu	55
4. Değerleme Raporuna İtiraz	57
5. Taşınmazların Aynı Sermaye Olarak Taahhüt Edilmesi	58
6. Aynı Sermaye Olarak Taşınmaz Taahhüdünün Tapu Siciline Şerhi	60
7. Aynı Sermaye Taahhüdünün Muaccel Olması	62
8. Taşınmazların Tescilini İsteme Yetkisi	63
9. Aynı Sermaye Olarak Taşınmazların Tescili	64
10. Sermaye Borcunun Takas Yoluyla Ödenmesi	65
11. Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılma Şekli	67
12. Taşınmazlara Değer Biçen Bilirkişilerin Sorumluluğu	68
C. Kuruluşta Taşınmazların Devralınması	69
1. Devralma Yoluyla Taşınmaz Edinme	69
2. Ticari İşletmenin Devralınması Yoluyla Taşınmaz Edinimi	69
D. Kuruluşta Sonra Taşınmazların Devralınması (Kanuna Karşı Hile)	70
II. FAALİYET AŞAMASI	75
A. Genel olarak	75
B. Anonim Şirketlerde Taşınmaz Alımı	75
C. Anonim Şirketlerde Taşınmaz Satışı	76
1. Taşınmaz Satışında Anonim Şirketin Hak Ehliyeti	76
2. Taşınmaz Satışında Anonim Şirketin Temsili	78

3. Ticari Temsilci ve Ticari Vekil.....	80
4. Temsil Yetkisinin Sınırlandırılması.....	81
5. Esas Sözleşme ve Genel Kurul Kararlarına Aykırı Taşınmaz Satışı	83
D. “Önemli Miktarda” Taşınmazın Toptan Satışı.....	84
1. “Önemli Miktar” Ölçütü	85
2. “Önemli Miktarda” Taşınmazın Toptan Satışında Ağırlaştırılmış Yetersayı.....	88
3. “Önemli Miktarda” Taşınmazın Toptan Satışına İlişkin Genel Kurul Kararının Hüküm Ve Sonuçları	90
4. “Önemli Miktarda” Taşınmazın El Değiştirmesi Sonucunu Doğuran Diğer İşlemler	94
E. Diğer Taşınmaz İşlemleri.....	94
F. Taşınmaz İşlemlerinde Karşı Tarafı Bakımından Önem Arz Eden Hâller	95
1. Anonim Şirketle İşlem Yapma Yasağı	95
2. Anonim Şirkete Borçlanma Yasağı.....	100
a. Pay Sahiplerinin Anonim Şirkete Borçlanma ve Sermayenin İade Edilmesi Yasağı	100
b. Yönetim Kurulu Üyelerinin Anonim Şirkete Borçlanma Yasağı	102
G. Halka Açık Anonim Şirketlerde Şirketle İşlem Yapma Yasağı Ve Şirkete Borçlanma Yasağı.....	103
III. TASFİYEDE TAŞINMAZ İŞLEMLERİ	105
A. Genel Olarak	105
B. Temsil Yetkisinin Kapsamı ve Sınırları	106
C. “Önemli Miktarda” Taşınmazların Satışı	108
D. Tasfiyede Taşınmazların Anonim Şirket Ortakları Adına Tescili	109

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÖZEL HÂLLER

I. TÜRKİYE’DE KURULU YABANCI SERMAYELİ ANONİM ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ EDİNİMİ.....	111
A. Genel Olarak	111
B. Tapu Kanunu m.36 Hükümlerinin Uygulanması	112
1. Türkiye’de Kurulu Yabancı Sermayeli Anonim Şirketlerde Yabancı Hisse Oranın En Az Yüzde Elli Olması	113
2. Türkiye’de Kurulu Yabancı Sermayeli Anonim Şirketlerin Yönetim Hakkını Haiz Kişilerin Çoğunluğunu Atayabilme veya Görevden Alabilme Yetkisinin Yabancılarada Olması	115
3. Taşınmaz Mülkiyeti Ediniminin Anonim Şirketin Faaliyet Konularına Uygun Olması.....	115

4. Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi İçin Başvuru Usulü.....	117
5. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Belirlenmesi.....	117
a. Askerî Yasak Bölgede, Askerî Güvenlik Bölgesinde, AYBGBK m. 28’de Belirlenen Bölgede veya Özel Güvenlik Bölgesinde Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi	118
b. Askerî Yasak Bölge, Askerî Güvenlik Bölgesi, AYBGBK m. 28’de Belirlenen Bölge veya Özel Güvenlik Bölgesi Dışında Taşınmaz Mülkiyeti Edinimi	119
6. Taşınmaz Mülkiyeti Edinimine Yönelik Tapu Sicili İşlemleri.....	119
7. Edinilen Taşınmazların Kullanımı	120
8. Edinilen Taşınmazların Tasfiyesi.....	121
9. Tapu Kanunu m. 36’nın Uygulanmayacağı Durumlar	122
II. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARININ TAŞINMAZ İŞLEMLERİ	124
A. Genel Olarak.....	124
B. Taşınmazların Aynı Sermaye Konulması.....	124
C. “Önemli Miktarda” Taşınmazların Satışı.....	125
D. Taşınmaz İşlemlerine İlişkin Esaslar ve Sınırlamalar	125
E. Tapuya Şerhi Zorunlu Sözleşmeler	127
III. BANKALARIN ALACAKLARINDAN DOLAYI TAŞINMAZ EDİNİMİ.....	127
SONUÇ.....	129
KAYNAKÇA.....	137
TURNİTİN RAPORU.....	143