

# TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZLARI ÜZERİNDE TASARRUFTA BULUNABİLME ESASLARI

PRINCIPLES OF DISPOSITION RIGHT OF TRADE  
COMPANIES ON THEIR IMMOVABLES



Mustafa YAVUZ\*

## Öz

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca ticaret şirketleri, cins, yaş, hısımlık gibi insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilir. Bu doğrultuda, söz konusu şirketlerin; serbestçe taşınmaz sahibi olması, satması ve bunlara ilişkin sınırlı aynı hak tesis etmesi de imkan dâhilindedir. Yabancı uyruklu şirketler ile ülkemizde kurulmuş olan yabancı sermayeli şirketler ise, ancak Tapu Kanunu'nda öngörülen kısıtlamalar çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti edinebilir. Ticaret şirketleri adına herhangi bir taşınmaz işleminin yapılabilmesi için ticaret sicili müdürlüklerinden istemde bulunulan işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten taşınmaz tasarrufu belgesinin (yetki belgesinin) alınması ve tapu müdürlüğüne imza sirküleri ile birlikte bu belgenin ibraz edilmesi şarttır. İşte bu çalış-

## ABSTRACT

According to Turkish Commercial Law, trade companies can enjoy every right except those pertaining to humans, e.g., gender, age, and kinship, and contract debts. In this regard, companies can freely take an immovable property, transfer it and take restricted right in rem. Foreign companies and resident companies owned by foreigners can only own immovable within the limitations provided under Land Registry Law. To be able to do that, representatives of companies must get a document, i.e., the immovable disposition certificate, from trade registry clearly stating which representative has the authority, and submit this document to land registry along with an authorised signatory list. This study deals with all the aspects of the principles of owning immovable properties by trade companies.

---

\* Gümrük ve Ticaret Uzmanı

M.G.T.: 12.06.2017 / M.K.T.: 14.07.2017

mada, ticaret şirketlerinin taşınmazları üzerinde tasarrufta bulunabilme esasları tüm yönleriyle ele alınmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Ticaret Şirketi, Taşınmaz, Taşınmaz Tasarrufu Belgesi, Yetki Belgesi, Temsil.

**Keywords:** Trade company, immovable, immovable disposition certificate, authorisation certificate, representation

## 1- GİRİŞ

Tüzel kişiler, hukuk düzeni tarafından kendilerine kişilik tanınmış bulunan ve hak süjesi olarak kabul edilen kişi ya da mal topluluklarıdır. Öncelikle tüzel kişiler, kamu tüzel kişileri ve özel hukuk tüzel kişileri olmak üzere ikiye ayrılır. Özel hukuk tüzel kişileri de kazanç paylaşma amacının bulunup bulunmamasına göre ikili bir ayrıma tabi tutulur. Tüzel kişiliği haiz ve amaçları kazanç elde edip, bunu ortaklarına dağıtmak olan ticaret şirketleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa<sup>1</sup> (TTK) göre kurulur ve faaliyet gösterir. TTK'da sayılan ticaret şirketleri; kollektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif şirketlerdir.

TTK'nın 125/II. maddesinde, kanuni istisnalar saklı olmak üzere ticaret şirketlerinin, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun<sup>2</sup> (TMK) 48. maddesi çerçevesinde bütün haklardan yararlanabileceği ve borçları üstlenebileceği öngörülmüştür. Atıf yapılan TMK'nın söz konusu maddesinde ise tüzel kişilerin, cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehil olduğu ifade edilmiştir. Bu çerçevede, ticaret şirketleri, işletme konusuna bağlı olmaksızın ve salt gerçek kişilere özgü işlemler dışında kalan tüm hukuksal işlemleri yapabilme yetkisine sahiptir. Dolayısıyla belirtilen yetkinin kapsamı içerisinde, 2644 sayılı Tapu Kanununun<sup>3</sup> ilgili hükümleri çerçevesinde, ticaret şirketlerinin taşınmaz alabilmesi, satabilmesi, aynı hak tesis edebilmesi ve bunlar üzerinde tasarrufta bulunabilmesi de yer almaktadır.

Bu çalışmada, ticaret şirketlerinin taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunabilme esasları tüm yönleriyle ele alınmış ve değerlendirilmiştir.

## 2- ŞİRKETLERİN TEMSİLİ

Tapu işlemlerinde yetki konusunu anlayabilmek için öncelikle, en çok kurulan şirket türleri olan anonim ve limited şirketlerde temsil yetkisi hakkında kısaca bilgi vermek faydalı olacaktır.

Bu noktada, anonim şirketlerde temsile yetkili olanlar şirketin amacına ve işletme konusuna giren her tür işleri ve hukuki işlemleri, şirket adına yapabilir. Aynı şekilde limited şirketlerde de müdürler, kanunla veya şirket sözleşmesi ile genel kurula bırakılmamış bulunan yönetime ilişkin tüm konularda karar almaya ve bu kararları yürütmeye yetkilidir (TTK md. 371/I, 623/III). Dolayısıyla, anonim ve limited şirketlerde temsile yetkili olanlar, şirket adına taşınmazlara ilişkin tapu işlemlerini yürütmeye salahiyetlidir.

<sup>1</sup> 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

<sup>2</sup> 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

<sup>3</sup> 2644 sayılı Tapu Kanunu, 29.12.1934 tarihli ve 2892 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Şirketi temsil yetkisi, kural olarak sınırlandırılmaz ve bu sınırlandırma iyiniyet sahibi üçüncü kişilere karşı hüküm ifade etmez. Ancak, temsil yetkisinin sadece merkezin veya bir şubenin işlerine özgülendiğine veya birlikte kullanılmasına ilişkin tescil ve ilan edilen sınırlamalar geçerlidir. Sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcısı olarak atama yapmak için de iç yönerge çıkarılması gerekir (TTK md. 371, 629). Ancak bir sınırlama yapılsa dahi, taşınmaz işlemleri de dâhil olmak üzere sınırlamaya aykırı olarak şirket yetkililerince yerine getirilen işlemler şirketi bağlar, buna karşın sınırlamaya aykırı hukuki işlem tesis eden yetkili iç ilişkide şirkete karşı sorumlu olur.

Öte yandan, bilindiği üzere TTK'da ultra vires ilkesi kaldırılmıştır. Artık, temsile yetkili olanların, üçüncü kişilerle, işletme konusu dışında yaptığı işlemler de kural olarak şirketi bağlamaktadır. Bu halde, işletme konusu dışındaki işlemlerden, istisnai haller dışında yönetim organı üyeleri değil, doğrudan şirket sorumlu olmaktadır.

### **3- TAŞINMAZI TASARRUF BELGESİ (YETKİ BELGESİ)**

#### **3.1- Şirket Yetkililerinin Tapu Müdürlüğünde Taşınmaz Tasarruf (Yetki) Belgesi ile İşlem Yapabilmesi**

Ticaret şirketleri adına taşınmazlara ilişkin herhangi bir işlemin yapılabilmesi için öncelikle ticaret sicili müdürlüklerinden taşınmaz tasarruf belgesinin (yetki belgesinin) alınması gerekmektedir. Söz konusu belgenin düzenlenmesine dair hususlar, Ticaret Sicili Yönetmeliğinde<sup>4</sup> (TSY) yer almaktadır. Bahsi geçen belgeyle ilgili olarak anılan Yönetmeliğin 18. maddesinde, *"(Ticaret sicili) müdürlükleri, 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 2 nci maddesi hükmüne göre ticaret şirketlerinin taşınmaz üzerinde tasarruf edebileceklerini gösteren belgeyi vermekle yükümlüdür. Şirket sözleşmesinde şirketin taşınmaza sahip olabileceğinin yazılmamış olması belgenin verilmesine engel teşkil etmez."* denilmektedir.

Söz konusu maddede atıf yapılan Tapu Kanunu'nun 2. maddesinde ise, tüzel kişilerin tapu işlerinde merkez veya şubelerinin buldukları yerin en büyük mülkiye amirinden nizamnamelerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salahiyetine dair alınacak belgenin verilmesinin mecburi olduğu, ticaret şirketlerinin bu belgeyi ticaret sicil memurundan (müdüründen) alacağı öngörülmüştür. Benzer şekilde, Tapu Sicili Tüzüğü'nde<sup>5</sup> de, istemin bir tüzel kişi adına yapılmış ise, tüzel kişinin istemde bulunulan işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi ve imza sirkülerinin aranacağı, yetki belgesinde temsilcinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının da bulunmasının zorunlu olduğu (md. 18/V) ifade edilmiştir.

Mezkûr mevzuatta bahsedilen düzenlemeler gereğince, ticaret şirketleri adına tapu işlerinin yapılabilmesi için şirket temsilcilerinin yetki belgesiyle saptanması ve bu kapsamda söz konusu şirketlerin şirket sözleşmelerine göre taşınmaz tasarrufuna izinli olduklarına ve tapu tescilini yapacak temsilcinin yetkisine dair ticaret sicili müdürlüğünden taşınmaz tasarruf belgesinin (yetki belgesinin) alınması şarttır. Yetki belgesi, ticaret şirketlerinin yetkilileri ile bunların temsil ve ilzam şeklini gösterir belgedir. Tapu müdürlüğünce bu belge incelenerek şirket tüzel kişiliğinin hangi tapu işlemlerini yapabileceği belirlenir. Ancak, yetki belgesinde, *"Şirket gayrimenkul/taşınmaz tasarrufuna izindir."* denilmiş olması yeterlidir. Vekâletnamelerde olduğu gibi tek tek tüm tapu işlemlerinin sayılması gerekmez. Tapu Kanunu da ticaret şirketlerinin *"gayrimenkul tasarrufuna izinli"* olmasını yeterli saymış-

<sup>4</sup> Ticaret Sicili Yönetmeliği, 27.01.2013 tarihli ve 28541 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

<sup>5</sup> Tapu Sicili Tüzüğü, 17.08.2013 tarihli ve 28738 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

tır. Gayrimenkul tasarrufuna izinli olmaktan kasıt tüm tapu işlemlerini yapabilmektir. Yeter ki, aksi yetki belgesinde belirtilmemiş olsun. Dolayısıyla yetki belgesinde yer alan “*her türlü gayrimenkul tasarrufu yapabilir*” ibaresinin geniş yorumlanması ve bu bağlamda taşınmaz mal edinebilen bir ticaret şirketinin; satış yanında yola terk, irtifak hakkı, tashih, ipotek, ipotek alacağına temlik, kat irtifakı, kat mülkiyeti gibi işlemleri de yapabileceğinin kabulü gerekir. Sonuç olarak yetki belgesinde, geniş anlamda taşınmaz tasarruf yetkisinin yer alması yeterlidir.<sup>6</sup>

Kaldı ki, şirket sözleşmesinde böyle bir yetki olmasa dahi TTK'nın 125. maddesi karşısında ticaret şirketleri, bir taşınmaz üzerinde her türlü tasarrufta bulunabilme yetkisini haizdir. Bu hususta, şirket sözleşmesinde mutlaka şirketin taşınmaz alımı, satımı ve benzeri işlemleri yapabileceğine ilişkin bir yetkinin bulunması gerekmez. Bu doğrultuda, TSY'de de şirket sözleşmesinde şirketin taşınmaz sahip olabileceğinin yazılmamış olmasının belgenin verilmesine engel teşkil etmeyeceği açıkça ifade edilmiştir.

Bununla birlikte, taşınmazlara ilişkin olarak şirket sözleşmelerinin “Amaç ve Konu” başlıklı maddesinde genellikle; “*Şirket amacını gerçekleştirmek için her türlü gayrimenkul alabilir, satabilir, kiralar, kiraya verir, bunlar üzerinde aynı ve şahsi her türlü hakları tesis edebilir, ipotek alabilir, ipotek verebilir ve ipotekleri fek edebilir. Şirket gayrimenkulleri üzerinde irtifak, intifa, sükna, gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesis edebilir. Her türlü gayrimenkullerle ilgili olarak tapu daireleri nezdinde cins tashihi, ifraz, tevhit, taksim, parselasyon ile ilgili her nevi muamele ve tasarrufları gerçekleştirebilir.*” şeklinde veya buna benzer ifadeler yer almaktadır.

Yetki belgesi, şirketin kayıtlı olduğu ticaret sicili müdürlüğünden alınır. Bunun için şirket yetkilileri bir dilekçe ile müdürlüğe başvurur. Yetki belgesinin düzenlenmesi ise harca tabidir. Harçlar Kanunu Genel Tebliğine<sup>7</sup> (Seri No: 78) göre 2017 yılı içerisinde söz konusu belge için yatırılması gereken harç tutarı 38,50 TL'dir. Son olarak belirtelim ki, görev süresi sona eren yönetim organı üyelerine yetki belgesi verilemez.

### 3.2- Yetki Belgesinin Geçerlilik Süresi

Yetki belgesinin geçerlilik süresine ilişkin olarak TTK'da ve TSY'de herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bununla beraber, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan ve halen yürürlükte olan 06.02.2013 tarihli ve 2013/7 sayılı Genelgede<sup>8</sup>, ticaret şirketlerinin ilgili ticaret sicili müdürlüğünden almış olduğu taşınmaz tasarruf belgesinin (yetki belgesinin) şekli koşulları ve geçerlilik süreleri açısından irdelenmesine 2010/6 sayılı Genelge kapsamında devam edileceği ifade edilmiştir.

Atıf yapılan ve aynı Genel Müdürlükçe yayımlanmış olan 05.04.2010 tarihli ve 2010/6 sayılı Genelgede<sup>9</sup> ise ticaret şirketlerinin tapu işlemlerine dair sicil müdürlüklerinden alınan yetki belgesinin kural olarak **bir yıl için geçerli olduğu** belirtilmiş ve bu süresinin uygulanmasına ilişkin olarak;

- 1) Müdürlüklerince işleme alınan yetki belgesinin, işlem yapılan yıla ait ise konuya ilişkin herhangi bir sorgulama yapılmaksızın gereğinin yapılması,

<sup>6</sup> Gürsel Öcal Dörtgöz, Ticaret Şirketlerinin Tapu İşlemlerine Özgü Yetkileri, <http://www.tapu-kadastro.net/index.php/makaleler-2/tapu-sicil-3/27-ticaret-sirketlerinin-tapu-islemlerine-ozgue-yetkileri> Erişim tarihi: 12 Haziran 2017

<sup>7</sup> Harçlar Kanunu Genel Tebliği (Seri No:78), 27.12.2016 tarihli ve 29931 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

<sup>8</sup> <https://www.tkgm.gov.tr/icerik/20137-sayili-6102-sayili-turk-ticaret-kanunu-genelge> (Erişim-12.06.2017)

<sup>9</sup> <https://www.tkgm.gov.tr/icerik/20106-sayili-yetki-belgesi-konulu-genelge> Erişim tarihi:12 Haziran 2017

- 2) Veriliş tarihi itibarıyla 1 yıllık geçerlik süresini henüz doldurmamakla beraber, verildiği tarihten sonraki mali yılda işlem yapılmasının talep edilmesi halinde, yetki belgesinin verildiği tarihten sonra olağanüstü genel kurul yapılmadığı ve belgede yazılı yetki ve yetkili kişilerin değişmediği hususunun, ibraz edilen belgenin uygun bir yerine yetkilinin kendi el yazısı ile yazarak imzalanmasından sonra talebin karşılanması,
- 3) Bir yıllık geçerlilik süresi dolan yetki belgesine, “Görölmüştür, değişiklik yoktur.” veya “Görölmüştür, değişikliklerle muteberdir.” şeklinde aynı ticaret sicili müdürlüğüne yazılıp mühürlenmek ve tarih atılıp imzalanmak suretiyle şerh verilmiş olması halinde talebin karşılanması,
- 4) Yetki belgesi içeriğinde genel kurul tarihi belirtilmiş ise genel kurul ile yetkilendirilen temsilcilere (en fazla 3 yıl olmak üzere) kaç yıllık/aylık süre verildiğine dikkat edilmesi (Örneğin; 2. ayda yapılan genel kurulda 1 yıllık yetki verilmiş ise bir sonraki yılın 2. ayından sonra o yetki belgesiyle işlem yapılmaması), gerektiği ifade edilmiştir.

Yukarıda yer verilen 2010/6 sayılı Genelgede, ticaret sicili tasdiknamesini düzenleyen mülga Ticaret Sicil Tüzüğü'nün 104. maddesine aynen yer verilmiş ve bu hükümdede yer alan “Bu vesika verildiği tarihten itibaren bir yıl için muteber olup yıl sonunda sicil memuruna getirilir, memur kayıtlarında yapılmış değişikliklerin vesikaya aksettirilmesi lazım geldiği takdirde bu değişiklikleri yapar ve (Görölmüştür, değişikliklerle muteberdir) sözlerini yazarak yeniden imza ve tarih atarak mühürlür. Herhangi bir değişiklik gerekmediği takdirde (Görölmüştür, değişiklik yoktur) sözlerini yazar ve imza ve tarih atarak mühürlür.” hükmüne vurgu yapılarak yetki belgesinin geçerlilik süresi belirlenmiştir. Ancak, mezkûr mülga Tüzükte gayrimenkule tasarruf belgesiyle ilgili hükümler 105. maddede yer almakta iken, anılan Genelgede sicil tasdiknamesini düzenleyen 104. maddenin niçin referans alındığı anlaşılamamıştır. Buna karşın, bahsi geçen Genelgede esas alınan mülga Tüzüğü'nün 104. maddesi, 27.01.2013 tarihinde yürürlüğe giren Ticaret Sicili Yönetmeliğinin 16. maddesine karşılık gelmektedir. TSY'de sicil tasdiknamelerinin geçerlilik süresiyle ilgili kurallar tamamen değiştirilmiş ve zikredilen maddenin ikinci fıkrasında, “Sicil tasdiknamesi; tasdiknamede yer alan bilgilerde herhangi bir değişiklik olmadığı veya yenisi düzenlenmediği sürece geçerlidir.” hükmüne yer verilmiştir.

Durum böyle olmakla birlikte, 2013/7 sayılı Genelgede, yetki belgesinin geçerlilik süresinin tespitine ilişkin olarak geçmiş tarihli olan 2010/6 sayılı Genelge hükümlerinin uygulanmaya devam edileceğinin talimatlanması karşısında, yetki belgesinin geçerlilik süresinin kural olarak bir yıl olduğunu kabul etmek gerekir. Buna karşın, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne 2013/7 sayılı Genelgenin, Ticaret Sicili Yönetmeliğinin yürürlük tarihinden 10 gün sonra çıkarılmış olması ve bu Yönetmelikte düzenlemelerin göz önünde bulundurulamama ihtimaline karşın, tapu işlemlerinde kullanılan yetki belgesinin geçerlilik süresinin ve uygulama esaslarının TSY'nin 16. ve 18. maddeleri dikkate alınarak yeniden belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

### **3.3- Tapu Müdürlüğüne İbraz Edilecek Belgeler**

Tapu işlemlerinde ise ticaret sicili müdürlüğünden alınan yetki belgesi yanında temsilcilerin imza sirküleri ve bunların kimlik belgeleri de tapu müdürlüğüne ibraz edilir. Gerçek kişilerin işlemlerinden farklı olarak ticaret şirketlerinin işlemlerinde bu şirketleri temsil eden yetkililerden fotoğraf istenmez. Ancak, ticaret şirketinin temsilcilerinin verdikleri vekâletnamelere dayalı temsilde ise vekâlet ile birlikte fotoğraf aranır. Bunun dışında, tapu işlemi için taşınmazın bağlı bulunduğu belediyeden alınan emlak beyan değerini gösterir belge, varsa işleme konu taşınmazın tapu senedi ve bina vasıflı

taşınmazlara ilişkin zorunlu deprem sigortası (DASK) poliçesi tapu müdürlüğüne sunulur. Yeri gelmişken belirtelim ki, ticaret şirketinin unvanının değişmesi durumunda, tapu kayıtlarında da gerekli değişikliğin yapılması gerekir. Bunun için yetki belgesi, imza sirküleri ve ticaret sicili müdürlüğünden alınan unvan değişikliğini gösterir belge ile birlikte tapu müdürlüğüne başvurulur.

Tapu resmi senesinde ise ticaret şirketinin tam unvanı, kayıtlı olduğu ticaret sicili müdürlüğü, ticaret sicil ve vergi numaraları ile şirketi temsile yetkili olan kişilerin kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri ve imzalarına yer verilir.

### **3.4- Tapu Müdürlüğü Nezdinde Gerekli İşlemlerin Yapılması Amacıyla Şirket Yetkililerinin Üçüncü Kişilere Vekâlet Vermesi**

Ticaret şirketlerinin yetkilileri, taşınmaza ilişkin işlemlerinin yapılması amacıyla üçüncü kişilere yetki verebilir. Ancak, vekâletname ile şirket temsilcilerinin temsil yetkisini devretmesi durumunda vekâletnamede işleme ilişkin özel ve açık yetki aranır. Bu durumda vekâletnamede, yapılacak tapu işlemi açıkça gösterilmelidir. Vekâletnamede olmayan bir yetki vekil tarafından kullanılamaz. Dolayısıyla, ticaret şirketlerine ait taşınmazlarla ilgili olarak vekâletnamede açıkça sayılmamış bir işlem tapu sicil müdürlüğüne yapılmayacağı gibi genel nitelikte verilmiş vekâletname ile de hiçbir işlem yapılamaz. Tekrar ifade etmek gerekirse, verilen yetkiler, tek tek ve açık bir şekilde vekâletnamede belirtilmiş olmalıdır.

### **4- YABANCI ŞİRKETLERİN ve ÜLKEMİZDE KURULMUŞ YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLERİN TAŞINMAZ EDİNİMİ**

Tapu Kanunu'nun 35/II. maddesine göre, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve taşınmazlar üzerinde sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu nedenle söz konusu şirketler, bugün için sadece 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu, 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu gereğince Türkiye'de taşınmaz edinebilir. Yabancı ticaret şirketlerinin Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilmesi için kayıtlı olduğu ülke mevzuatı gereğince tüzel kişiliğinin bulunması şarttır. Bahsi geçen şirketlerin taşınmaz talepleri, doğrudan tapu sicil müdürlüklerince sonuçlandırılır ve ilgili kamu kurumunca düzenlenen belgelere göre işlem yapılır.<sup>10</sup>

Yabancı yatırımcıların birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda paylarına sahip oldukları veya bu pay oranına sahip olmamakla birlikte yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip buldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler ise esas sözleşmelerinde belirtilen faaliyet konularını yürütmek üzere kural olarak taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler. Ancak, bu şirketlerin, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ve 2565 sayılı Kanununun 28. maddesi çerçevesinde belirlenen bölgelerdeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri Genelkurmay Başkanlığının ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti edinimleri ise taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin iznine tabidir. Yapılacak incelemede, mülkiyet edinimi talebinin ülke güvenliği açısından uygun olup olmadığı değerlendirilir. Yabancı yatırımcının nihai ortaklık oranının %50 veya daha fazla olması koşuluyla, şirketin

<sup>10</sup> Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz Tasarrufları, <http://www.e-tapu.com/tr/index.php/tapu-islemleri/523-yabanci-gercek-ve-tuzel-kisilerin-tasinmaz-tasarruflari> Erişim tarihi:11 Haziran 2017

doğrudan veya dolaylı olarak ortak olduğu Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz edinimleri de aynı kurallara tabidir. Söz konusu istisnalar dışında kalan yabancı sermayeli şirketler, yerli sermayeli şirketlerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinebilir ve kullanabilirler.

## **5- SONUÇ**

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa göre ticaret şirketleri, cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklardan yararlanabilir ve borçları üstlenebilir. Bu kapsamda, söz konusu şirketlerin; taşınmaz sahibi olması, satması, taşınmazlara ilişkin tapuda sınırlı ayni hak tesisi, ipotek, kat irtifakı, kat mülkiyeti, ifraz, tevhit, taksim, parselasyon, kefalet, bağış gibi işlemleri yapması mümkündür.

Ticaret şirketleri, kanuna ve kuruluş belgelerine göre gerekli organlara sahip olmakla, fiil ehliyetini kazanırlar. Sermaye şirketlerinde temsil yetkisi ise kural olarak yönetim organına aittir. Bu bağlamda, şirket adına taşınmaz işleminin yapılabilmesi için ticaret sicili müdürlüklerinden istemde bulunulan işlemi yapabileceğini ve temsilcilerini belirten taşınmaz tasarrufu belgesinin (yetki belgesinin) alınması ve tapu müdürlüğüne imza sirküleri ile birlikte bu belgenin ibrazı gerekir. Sicil müdürlükleri, ticaret şirketlerinin taşınmaz üzerinde tasarruf edebileceklerini gösteren belgeyi vermekle yükümlüdür. Hatta şirket sözleşmesinde şirketin taşınmaza sahip olabileceğinin yazılmamış olması belgenin verilmesine engel teşkil etmez. Yetki belgesi, hali hazırda bir yıl için geçerlidir. Ancak, bu belgenin geçerlilik süresinin Ticaret Sicili Yönetmeliğinin 16 ve 18. maddeleri dikkate alınarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne yeniden belirlenmesinin uygun olacaktır. Öte yandan, şirket temsilcileri, kullanılacak yetkileri açıkça belirtmek kaydıyla, vekâletname ile tapu işlemlerini yapmak üzere vekil tayin edebilir.

Buna karşın, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne 2013/7 sayılı Genelgenin, Ticaret Sicili Yönetmeliğinin yürürlük tarihinden 10 gün sonra çıkarılmış olması ve bu Yönetmelikte düzenlemelerin göz önünde bulundurulamama ihtimaline karşın, tapu işlemlerinde kullanılan yetki belgesinin geçerlilik süresinin ve uygulama esaslarının TSY’nin 16 ve 18. maddeleri dikkate alınarak yeniden belirlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Yabancı uyruklu şirketler ile ülkemizde kurulmuş olan yabancı sermayeli şirketler ise Tapu Kanununda öngörülen kısıtlamalar çerçevesinde taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinmesi ve kullanması mümkündür.

## **KAYNAKÇA**

- ÖCAL DÖRTGÖZ, G. Ticaret Şirketlerinin Tapu İşlemlerine Özgü Yetkileri, <http://www.tapu-kadastro.net>
- Tapu Sicili Tüzüğü (17.08.2013 tarihli ve 28738 sayılı R.G.).
- Ticaret Sicili Yönetmeliği (27.01.2013 tarihli ve 28541 sayılı R.G.).
- <https://www.tkgm.gov.tr> Erişim tarihi:12 Haziran 2017
- <http://www.e-tapu.com> Erişim tarihi:11 Haziran 2017