

Av. Dr. Arb. Taha Rıza ÖZMEN

**TAŞINMAZIN GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞINA
SERMAYE OLARAK KONULMASI**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
KISALTMALAR.....	XVII
GİRİŞ.....	1
I. KONUNUN TAKDİMİ, ÖNEMİ VE SINIRLANDIRILMASI	1
II. TERMİNOLOJİ.....	2
III. İNCELEME PLANI.....	3

BİRİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI VE SERMAYESİNE İLİŞKİN ESASLAR

I. BİR ÜST KAVRAM OLARAK KOLEKTİF YATIRIM KURULUŞUNUN TANIMI, AMACI VE TARİHİ GELİŞİMİ.....	5
A. Genel Olarak.....	5
B. Ortaya Çıkışı ve Tanımı.....	6
C. Amacı.....	7
D. Yatırım Ortaklığı ve Trust Kavramı.....	7
II. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞININ TARİHÇESİ.....	9
A. ABD Uygulaması	9
B. Birleşik Krallık Uygulaması.....	14
C. Avrupa Birliği Uygulaması	15
D. Almanya Uygulaması	16
E. Fransa Uygulaması.....	18
F. Benelux Ülkeleri Uygulaması.....	18
G. İspanya Uygulaması.....	19
H. Asya Uygulaması.....	19

I. Türkiye Uygulaması	20
III. GYO UYGULAMASINDA AMAÇ VE FAYDALAR.....	23
IV. GYO'LARA İLİŞKİN HUKUKİ DÜZENLEME	24
A. Genel Olarak.....	24
B. Hükümlerin Uygulanması ve Sırası.....	25
1. Uygulanacak Hükümler	25
2. Hükümlerin Uygulanma Sırası.....	28
V. GYO'NUN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE TÜRLERİ	33
A. GYO'nun Tanımı ve Hukuki Niteliği.....	33
B. GYO'nun Türleri ve Özellikleri.....	35
1. Genel Olarak.....	35
2. Münhasıran Altyapı Yatırım ve Hizmetlerinden Oluşan Portföyü İşletecek Ortaklıklar	36
3. Öz Varlığa Dayalı-Genel Amaçlı GYO.....	37
4. Belirli Bir Alanda Faaliyet Gösteren GYO	38
VI. GYO'DA KURULUŞ, DÖNÜŞÜM, DENETİM, FAALİYET KONULARI VE SINIRLANDIRMALARI.....	38
A. Kuruluş Şartları	38
1. Kurucularda, Genel Müdürde ve Yönetim Kurulu Üyelerinde Aranılan Özellikler.....	38
2. Kuruluş İşlemleri.....	41
3. GYO'nun Kayıtlı Sermaye Sistemine Tabi Olarak ve Paylarının Asgari %25'i Halka Arz Edilmek Üzere Kurulması	44
4. GYO'nun Asgari Sermaye Miktarı.....	45
5. Ticaret Unvanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" İbaresi Bulunma Zorunluluğu	46
6. GYO'nun Portföyünün Oluşturulması.....	46
B. GYO'ya Dönüşüm	47
C. Yatırım ve Faaliyet Esasları.....	48
D. Yatırım ve Faaliyet Sınırlamaları.....	50

E. GYO'nun Yapamayacağı İşler	52
F. Portföy Sınırlamaları	53
G. GYO'nun Denetimi	54
1. SPK'nın Denetim Yetkisinin Amacı, Kapsamı ve Niteliği	55
a. SPK Denetiminin Amacı ile Kişi Kurum ve Kuruluşlar Bakımından Kapsamı.....	55
b. Denetimin İşlem ve Faaliyetler Bakımından Kapsamı	55
c. SPK'nın Denetim Faaliyetlerinin Niteliği	56
d. Denetimde Usul	56
VII. GYO'da SERMAYE	57
A. Genel Olarak Sermaye Kavramının GYO Yönünden Anlamı ve İşlevi.....	57
B. GYO'nun Sermaye Tipi	58
C. GYO Bakımından Portföy, Malvarlığı ve Sermaye Kavramları.....	59
1. Portföy.....	59
2. GYO Bakımından Portföy, Malvarlığı ve Sermaye Kavramlarının Karşılaştırılması ve Birbirleriyle Bağlantısı.....	60
D. GYO'ya Sermaye Olarak Getirilebilecek Değerler	62
1. Genel Olarak.....	62
2. Ayni Sermaye	64
3. GYO'da Ayni Sermaye Olarak Kabul Edilme Şartları.....	65
a. Genel Olarak Anonim Şirketlerde Ayni Sermaye.....	65
b. GYO'da Ayni Sermaye	68
aa. Genel Olarak	68
bb. Ayni Sermaye Yeterliliğinin Tebliğ Çerçevesinde Değerlendirilmesi	71
aaa. Genel Olarak.....	71
bbb. Üzerinde İpotek Bulunmama	73
ccc. Taşınmazın Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi bir Takyidat Şerhi Olmaması.....	78
aaaa. Genel Olarak.....	78

bbbb. Takyidat Şerhi.....	79
cccc. Tapuyu Tasarrufa Kapatmayan Takyidat Şerhlerinin Taşınmazın Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileme Ölçütü Bakımından Değerlendirilmesi.....	82
cc. Nakden Değerlendirilebilir Olma.....	88
dd. Devrolunabilirlik.....	89
ee. Üzerinde Sınırlı Ayni Hak, Haciz ve Tedbir Bulunmaması	93

İKİNCİ BÖLÜM
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA
TAŞINMAZIN SERMAYE OLARAK
TAAHHÜDÜ VE SERMAYE KOYMA
BORCUNUN İFASI

I. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA AYNİ SERMAYE OLARAK KONULABİLECEK MALVARLIĞI UNSURLARI.....	97
A. Genel Olarak.....	97
B. Taşınmaz Mülkiyeti	98
1. Genel Olarak.....	98
2. Taşınmaz Kavramı ve Taşınmaz Şey Ayrımı.....	99
3. Dar Anlamda Taşınmaz ve Geniş Anlamda Taşınmaz Kavramı.....	100
4. Bağımlı-Bağımsız Taşınmaz Ayrımı.....	101
5. Tapulu (Tapuya Kayıtlı Olan)- Tapusuz (Tapuya Kayıtlı Olmayan) Taşınmaz Ayrımı ve Tapusuz Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Sermaye Olarak Getirilmesi Bakımından Konunun Değerlendirilmesi.....	102
a. Genel Olarak Tapulu-Tapusuz Taşınmaz Ayrımı.....	102

b. Kamu Mallarının ve Sahipsiz Malların GYO'ya Ayni Sermaye Olarak Konulup Konulamayacağı.....	104
c. Tapusuz Taşınmazların GYO'ya Ayni Sermaye Olarak Konulup Konulamayacağı'nın Değerlendirilmesi	105
C. Taşınmaz Mülkiyetinin Konusu.....	109
1. Arazi.....	109
2. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar	111
a. Genel Olarak.....	111
b. Bağımsızlık ve Süreklilik Unsuru	112
c. Kat İrtifakı Bakımından Konunun Değerlendirilmesi... ..	114
d. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler ve Devre Mülk Hakkı	115
e. Gayrimenkule Dayalı Ayni Haklar.....	116
f. Gayrimenkul Projeleri ile Altyapı Yatırım ve Hizmetleri.....	123
D. Birlikte Mülkiyetin GYO'da Ayni Sermaye Yeterliliği Bakımından Değerlendirilmesi	125
1. Genel Olarak Tebliğ'in Konuya Yaklaşımı ve Birlikte Mülkiyet Kavramı	125
2. Paylı Mülkiyet Kavramı ve Kavramın Hukuki Niteliği.....	126
3. Paylı Mülkiyete Tabi Taşınmaz Üzerindeki Payın GYO'ya Ayni Sermaye Olarak Konulması ve Buna İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi	128
4. Elbirliği Mülkiyeti Kavramı ve Kavramın Hukuki Niteliği..	131
5. Elbirliği Mülkiyetine Tabi Taşınmaz Üzerindeki Hakkın GYO'ya Ayni Sermaye Olarak Konulması ve Buna İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi	132
6. Taşınmazı Taahhüt Edenin Aynı Zamanda Taşınmazın Maliki Olması Gerekliliği.....	132
E. Yurt Dışındaki Taşınmazlar ve Yabancı Ortaklı GYO Yönünden Konunun Değerlendirilmesi.....	134

II. TAŞINMAZIN SERMAYE OLARAK KONULMASI USULÜ	137
A. Taahhüt Aşaması.....	137
1. Genel Olarak.....	137
2. Taahhüdün Hukuki Niteliği.....	141
a. Sermaye Koyma Borcu	141
b. Sermaye Taahhüdü	141
c. Sermaye Taahhüdünün Şekil Şartı.....	145
aa. Esas Sözleşmeye Yazılma	145
bb. Tapuya Şerh Verilmesi.....	147
3. Taşınmazın Değerlemesi Süreci	154
a. Genel Olarak.....	154
b. Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	155
c. Değerlemeye İlişkin Talebin Kim Tarafından Yapılacağı	157
d. Bilirkişilerin ve Değerleme Kuruluşunun Seçimi ile Değerleme Yöntemi.....	159
e. Rapora İtiraz.....	164
f. Mahkemenin Onayı ve Sonuçları	167
g. Raporun Saklanması ve Ticareti Sicil Müdürlüğü Denetimi.....	172
4. Değerlemeyle Ulaşılan Değerin Bağlayıcılığı ve Düşük veya Aşırı Değerlemenin Hukuki Sonuçları	172
a. Düşük Değerleme	172
b. Aşırı Değerleme.....	175
c. İzahname ve Diğer Kamuyu Aydınlatma Belgelerinden Doğan Sorumluluk.....	178
aa. İzahnameden Doğan Sorumluluk.....	178
aaa. İhraççı Açısından Sorumluluk.....	178
bbb. İkinci Derecede Sorumlular.....	184
bb. Diğer Kamuyu Aydınlatma Belgelerinden (Değerleme Raporundan) Doğan Sorumluluk.....	185
cc. Sorumluluğun Kapsamı.....	187

aaa. İç İlişkide	187
bbb. Dış İlişkide	188
d. Sorumluluğun Kapsamı	189
aa. Hukuka Aykırı Eylem	189
aaa. Bilginin Yanlış, Yanıltıcı veya Eksik Açıklanması.....	189
bbb. Hukuka Aykırılığın Esaslı Olması.....	190
bb. Kusur, Kusur Karinesi ve Kusursuzluğun İspatı	191
cc. Zarar, Nedensellik Bağı, Tazminat Davası ve Zamanaşımı.....	192
e. TTK Kapsamında Hukuki Sorumluluk.....	199
aa. Belge ve Beyanların Kanuna Aykırılığı	199
bb. Değer Biçimde Yolsuzluk.....	203
cc. Sermaye Hakkında Yanlış Beyanlar ve Ödeme Yetersizliğinin Bilinmesi	206
dd. Zamanaşımı.....	209
ee. Sermayenin Tedarikine Yönelik İşlemlerdeki Sakatlıklar Nedeniyle A.Ş.'nin Feshi Davası.....	211
B. Sermaye Koyma Borcunun İfa Aşaması	215
1. Konumuz Bakımından Muacceliyet ve İfa Kavramları.....	215
2. Aynı Sermaye Taahhüdünün Muacceliyeti.....	216
3. Taşınmaz Mülkiyetinin GYO Tarafından İktisabı	218
4. Taşınmazın GYO Adına Tescili İşlemleri.....	223
5. Taşınmazın GYO'nun Ticaret Siciline Tescilinden Önce Üçüncü Kişilere Devri ve Bunun Önlenmesine İlişkin Tedbirler	227
6. Zamanaşımı.....	230
C. İrade Sakatlığı ve Fiil Ehliyetinin Sermaye Koyma Borcuna Etkileri.....	231
1. İrade Sakatlığı	231
a. GYO'nun Tescilinden Önce Ortaya Çıkaran İrade Sakatlıkları.....	232

b. GYO'nun Tescilinden Sonra Ortaya Çıkan İrade Sakatlıkları.....	234
2. Fiil Ehliyetinin Olmaması.....	235
D. Yasal Şekil Şartlarına Aykırılık.....	235
E. Kanuna Karşı Hile Hükümlerinin GYO'lar Bakımından Değerlendirilmesi	237
1. Kuruluşta ve Kuruluştan Sonraki İki Yıl İçinde Taşınmazın Devralınması veya Kiralanmasına Yönelik İşlemler.....	237
2. Finansal Yardım Yasağı.....	241
F. Sermaye Artırımı.....	242
1. Genel Olarak.....	242
2. İç Kaynaklardan Sermaye Artırımı ve Taşınmazlar Yönünden Etkileri.....	243
a. Genel Olarak.....	243
b. Mevzuatın Bilanço'ya Konulmasına ve Sermayeye Eklenmesine İzin Verdiği Fonlar.....	244
3. Dış Kaynaklardan Sermaye Artırımı	246
a. Genel Olarak.....	246
b. Dış Kaynaklardan Sermaye Artırımının Ön Koşulları ..	247
c. Aynı Sermaye Artırımı	248
III. SERMAYE BORCUNUN HİÇ VEYA GEREĞİ GİBİ İFA EDİLMEMESİNİN HUKUKİ SONUÇLARI	248
A. İmkansızlık, Ayıp ve Zaptın Hukuki Sonuçları ve Bu Hallerde Taahhüt Edene Yönelilebilecek Talepler.....	248
1. Genel Olarak.....	248
2. İmkansızlık	249
a. Yarar ve Hasarın Geçişi.....	249
b. Hukuki Sonuçları	251
3. Ayıplı İfa.....	253
a. Genel Olarak.....	253
b. Hukuki Sonuçları	254

4. Zapta Karşı Tekeffül	257
B. Temerrüdün, Temerrüdün Sonuçlarının ve Özellikle Iskatın Uygulanmasının Değerlendirilmesi	258
IV. BİRLEŞME, BÖLÜNME VE AYNİ SERMAYE ARTIRIMI	261
A. Genel Olarak.....	261
B. SerPK Mevzuatı Yönünden.....	262
C. SerPK m. 49/5 ve Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Ayni Sermaye Artırımına İlişkin Esaslar	263
SONUÇ	265
KAYNAKÇA.....	277