

**T.C  
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI**

# **ORTA ÖĞRETİM PROJESİ**

**HARİTA-TAPU-KADASTRO**

**ANA SÖZLEŞME İLE KURULMUŞ  
TÜZEL KİŞİLER  
581MSP120**

**Ankara, 2011**

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- **PARA İLE SATILMAZ.**

# İÇİNDEKİLER

|   |     |
|---|-----|
| AÇIKLAMALAR .....   | iii |
| GİRİŞ .....   | 1   |
| ÖĞRENME FAALİYETİ-1 .....   | 3   |
| 1. ŞİRKETLERİN TAPU İŞLEMLERİ .....   | 3   |
| 1.1. Şirketler.....   | 3   |
| 1.1.1. Adi Şirket.....  | 4   |
| 1.1.2. Ticaret Şirketleri .....   | 4   |
| 1.2. Şirketlerin Temsili ve Yetki Belgeleri .....   | 4   |
| 1.3. Yetki Belgelerinin Geçerlik Süresi .....   | 5   |
| 1.4. Şirketlere Ayni Sermaye Konulması.....   | 6   |
| 1.5. Tescili Talep Hak ve Yetkisi.....  | 7   |
| 1.5.1. Şirketin Tescil Talebi.....  | 7   |
| 1.5.2. Ortağın Tescil Talebi .....  | 7   |
| 1.6. Ayni Sermaye İçin İhtiyati Tedbir İstemi .....   | 7   |
| 1.7. Şirket Ana Sözleşmesinde Yer Almayan Ayni Sermaye ve Kurulmuş Şirkete Ayni Sermaye Konması ..... | 8   |
| 1.8. Şirketlerin Ayni Sermayeyi İktisap Etmesi.....   | 8   |
| 1.9. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle Sözleşme Yapma Yasağı .....                                   | 8   |
| 1.10. Şirketlerin Birleşmesi (Devralma-Katılma) .....   | 9   |
| 1.11. Bir Şirketin Başka Tür Şirkete Dönüşmesi .....  | 9   |
| 1.12. Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklıkları .....   | 9   |
| 1.13. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları.....   | 10  |
| 1.14. Yatırım Fonları.....  | 10  |
| 1.15. Finansal Kiralama (Leasing) Şirketleri .....  | 18  |
| 1.16. Faktöring Şirketleri .....  | 19  |
| 1.17. Yabancı Sermayeye Kurulan Şirketler ve Gayrimenkul Tasarrufları .....                           | 19  |
| 1.18. Özel Bir Kanunla Kurulmuş Şirketler .....   | 21  |
| UYGULAMA FAALİYETİ .....  | 22  |
| ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....  | 24  |
| ÖĞRENME FAALİYETİ-2 .....   | 26  |
| 2. KOOPERATİFLERİN TAPU İŞLEMLERİ .....   | 26  |
| 2.1. Kooperatiflerin Başlıca Tapu İşlemleri Hakkında Genel Bilgi .....                                | 26  |
| 2.2. Kooperatiflerin Temsili ve Yetki Belgeleri.....  | 27  |
| 2.3. Taşınmaz Mal Karşılığı Ortaklık .....  | 27  |
| 2.4. Kooperatiflerin Gayrimenkul Tasarrufları .....   | 28  |
| 2.5. Kooperatiflerin Harç ve Vergi Muafiyetleri.....  | 28  |
| 2.6. Kooperatif Türleri .....   | 29  |
| 2.6.1. Yapı Kooperatifleri.....   | 29  |
| 2.6.2. Tarım Satış Kooperatifleri ve Birlikleri.....  | 31  |
| 2.6.3. Tarım Kredi Kooperatifleri.....  | 32  |
| 2.6.4. Esnaf ve Sanatkârlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri .....                                     | 33  |
| 2.7. Kooperatiflerin Dağılması.....   | 35  |
| 2.8. Dağılmış Kooperatif Adına Kayıtlı Taşınmazların Üyeleri Adına Tahsisi .....                      | 35  |
| UYGULAMA FAALİYETİ .....  | 36  |

---

|  |    |
|--|----|
| ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....                                       | 37 |
| ÖĞRENME FAALİYETİ-3 .....  | 39 |
| 3. ÖZEL BANKALAR VE FİNANS KURUMLARININ TAPU İŞLEMLERİ .....       | 39 |
| 3.1. Özel Türk Bankaları ve Yabancı Bankalar .....                 | 39 |
| 3.2. Finans Kurumları (Katılım Bankaları) .....                    | 40 |
| 3.3. Bankaların Gayrimenkul Ticaret Yasağı.....                    | 40 |
| 3.4. Alacaklardan Dolayı Edinilen Emtianın Elden Çıkarılması ..... | 40 |
| UYGULAMA FAALİYETİ .....   | 41 |
| ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....                                       | 42 |
| MODÜL DEĞERLENDİRME .....  | 44 |
| CEVAP ANAHTARLARI .....  | 48 |
| KAYNAKÇA .....   | 50 |

# AÇIKLAMALAR

|  |   |
|--|---|
| <b>KOD</b>                                     | <b>581MSP120</b>  |
| <b>ALAN</b>                                    | <b>Harita-Tapu-Kadastro</b>   |
| <b>DAL/MESLEK</b>                              | <b>Tapuculuk</b>  |
| <b>MODÜLÜN ADI</b>                             | <b>Ana Sözleşme ile Kurulmuş Tüzel Kişiler</b>  |
| <b>MODÜLÜN TANIMI</b>                          | Ana sözleşme ile kurulmuş tüzel kişilerin tapu işlemlerini mevzuata uygun olarak yapabilme ile ilgili bilgilerin verildiği öğrenme materyaldir.   |
| <b>SÜRE</b>                                    | 40/24   |
| <b>ÖN KOŞUL</b>                                | Bu modülde ön koşul yoktur.   |
| <b>YETERLİK</b>                                | Ana sözleşme ile kurulmuş tüzel kişilerin tapu işlemlerini yapmak   |
| <b>MODÜLÜN AMACI</b>                           | <b>Genel Amaç</b><br>Ana sözleşme ile kurulmuş tüzel kişilerin tapu ile ilgili işlemlerini yapabileceksiniz.<br><b>Amaçlar</b><br><ol style="list-style-type: none"><li>1. Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak şirketlerin tapu işlemlerini yapabileceksiniz.</li><li>2. Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak kooperatiflerin tapu işlemlerini yapabileceksiniz.</li><li>3. Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak özel bankalar ve finans kurumlarının tapu işlemlerini yapabileceksiniz.</li></ol> |
| <b>EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI</b> | <b>Ortam:</b> Sınıf (büro)<br><b>Donanım:</b> Tapu kütüğü, yevmiye defteri, tescil istem belgesi, bilgisayar, yazıcı, A4 kâğıt, mesleki paket programı (TAKBİS) vb. işleme esas olan evraklar, kalem, silgi, dosya, toplu iğne  |
| <b>ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME</b>                  | Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz.<br>Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.   |



# GİRİŞ

**Sevgili Öğrenci,**

Ana Sözleşmeyle Kurulmuş Tüzel Kişiler modülünde, şirketlerin, kooperatiflerin, özel bankaların ve finans kurumlarının tapu işlemlerini yapabileceksiniz.

Bu bilgilere hayatınızda ve mesleğinizde çok ihtiyacınız olacaktır.





# ÖĞRENME FAALİYETİ-1

## AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak şirketlerin tapu işlemlerini yapabileceksiniz.

## ARAŞTIRMA

- Şirketlerin tapu ile ilgili işlemleri ve işlem sıralarını araştırıp edindiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

## 1. ŞİRKETLERİN TAPU İŞLEMLERİ

### 1.1. Şirketler

Şirketler, kooperatifler, özel bankalar ve finans kurumları Türk Ticaret Kanunu ve diğer özel kanunlara uymak koşulu ile ana sözleşme ile kurulan özel hukuk tüzel kişileridir.

Bu tüzel kişilerin tapu işlerinde kural olarak ticaret sicilinden verilmiş yetki belgesi istenir. Tapu sicil müdürlüğü yetki belgesi dışında başkaca bir belge aramak zorunda değildir. Ancak kamu bankaları için imza sirküleri aranması yeterlidir.

Yetki belgesinin işlemin yapılacağı yıl içinde verilmiş olması aranır. Yetki belgesinde tek tek tüm tapu işlemlerinin sayılmış olması gerekmez. Tüzel kişinin “gayrimenkul tasarrufuna yetkili” olduğunun belirtilmiş olması yeterlidir. Gayrimenkul tasarrufuna izinli olan bir tüzel kişi, tüm tapu işlemlerini yapabilir. Tapu müdürü getirilen yetki belgesinde şu hususlara dikkat etmelidir:

- Yetki belgesinde gayrimenkul tasarrufuna izin verilmiş mi?
- Tüzel kişiliği temsil etmeye yetkili kılınan kişi kimdir?
- Yetki belgesinin süresi geçmiş mi, herhangi bir tereddüt var mı?

### 1.1.1. Adi Şirket

Adi şirketler tüzel kişiliğe sahip olmadığından adi şirket adına herhangi bir tapu işlemi ve tescil yapmak mümkün değildir. Adi şirketin edineceği malların ortaklar adına tapuya “iştirak hâlinde mülkiyet” olarak, tescili ve iştiraki doğuran neden olarak da (tüm ortak isimleri bir paranteze alınarak) “adi şirket” yazılması gerekir. Bu tescilde aksi belirtilmemişse ortakların payları (sermayeleri) birbirlerine eşit kabul edilir. Adi şirketin mallarında tasarruf yapmak gerektiğinde iştirak hâlinde mülkiyet hükümlerine göre hareket edilmesi gerekir. İki veya daha fazla kimsenin bir araya gelerek aralarındaki bir ortaklık sözleşmesine istinaden (dayanarak) ticaret yapmak üzere bir dükkân satın almaları adi şirkete (basit ortaklığa) örnek gösterilebilir.

### 1.1.2. Ticaret Şirketleri

Ticaret şirketleri; kolektif, komandit, anonim, limitet şirketler ve kooperatiflerden oluşur. Ticaret şirketleri tüzel kişiliğe haiz olup şirket mukavelesinde yazılı işletme konusu içinde kalmak şartıyla bütün hakları iktisap edebilir (kazanabilir) ve borçları yüklenebilir. Ticaret Kanunu’nun ilgili maddesinde şirketler için genel bir kural koyarak ticaret şirketlerinin hak ehliyetini “işletme konusu çerçevesi” ile sınırlamıştır.

Medeni Kanun’un ve Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddeleri arasında bir benzerlik vardır. Her iki maddede tüm hakların iktisap, borçların iltizam edilebileceği yer almıştır.



**MÜHENDİSLİK**  
**MEDİKAL LTD. ŞTİ.**

**Resim 1.1: Limitet şirket**

Anonim şirketin işletme konusunda yazılı değilse bu şirket başka bir şirkete sermaye koyarak ortak olamaz. Bu konuda alınmış genel kurul kararının iptali gerekir. Şirket sözleşmesinde ipotek tesis edilebileceği yazılı olmasa bile ortaklığın alacağı krediler için taşınmazlarını ipotek etmesi mutad (olağan) işlerdendir ve ipotek geçerlidir. Ticaret şirketleri eğer konularına giriyorsa zilyetliğe dayanarak taşınmaz mal veya malların kendi adlarına tescili için dava açabilir.

## 1.2. Şirketlerin Temsili ve Yetki Belgeleri

Şirketler, işletme konuları ile sınırlı olmak üzere bütün hakları iktisap edebilir ve borçları yüklenebilir. Bunu yönetim ve temsil organları aracılığı ile yapar. Tüzel kişilerin iradesi yönetim ve temsil organları vasıtasıyla ifade olunur. Bu organlar, hukuki tasarrufları ile tüzel kişiliğe hak kazandırabilir, borç altına sokabilir.

Tapu Kanunu'nun ilgili maddesine göre, ticaret şirketlerinin tapu işlerinde ana sözleşmelerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak temsilcinin yetkisine dair ticaret sicil müdürlüğünden yetki belgesi getirilmesi gerekmektedir. Tapu sicil müdürlüğünce bu yetki belgesi incelenerek şirket tüzel kişiliğinin hangi tapu işlemleri yapabileceği belirlenir. Tapu Kanunu da şirketlerin “gayrimenkul tasarrufuna izinli” olmasını yeterli saymıştır. Gayrimenkul tasarrufuna izinli olmaktan kasıt, tüm tapu işlemlerini yapabilmektir. Yeter ki aksi, yetki belgesinde belirtilmemiş olsun. Ticaret sicil memuru, vereceği yetki belgesinde Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerini dikkate alarak şirket konusunu inceleyip şirketin hangi tapu işlemlerini yapmaya ehil olduğunu belirleyerek ona göre yetki belgesi vermelidir ya da tapu sicil müdürlüklerinde “her türlü gayrimenkul tasarrufu yapabilir” ibaresi bu şekilde geniş yorumlanmalıdır. Çünkü taşınmaz mal edinebilen bir tüzel kişinin yola terk, irtifak hakkı, tashih, ipotek, kat irtifakı, kat mülkiyeti gibi işlemleri yapabilmesi bir zorunluluk olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak bağış işlemi kâr amacı ile kurulan şirketin gayesine aykırı olduğundan bağış işlemi bu kapsamda değerlendirilmemelidir.

Yetki belgesinde birden çok temsilci tayin edilmişse bunların birlikte mi yoksa münferiden mi yetkili olduklarının açıklanmış olup olmadığına bakılmalı, birden çok temsilci olmasına rağmen yetki belgesinde hiçbir açıklık yok ise temsilcilerin söz konusu tapu işlemini hep birlikte yaptırabilecekleri, tek tek yetkilerinin olmadığı kabul edilmelidir.

Yetki belgesindeki temsilciler, tapu işlemini bizzat gelerek yaptırabilecekleri gibi vekâletname vererek de yaptırabilir. Ancak vekâletnamenin yukarı paragraftaki (birlikte ve münferiden temsil konusundaki) kurallara uygun olarak verilmiş olması gerekir.

### **1.3. Yetki Belgelerinin Geçerlik Süresi**

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesinde, şirket genel kurullarının adi ve fevkalade (olağanüstü) olarak toplanacağı, adi toplantıların her hesap devresi sonundan itibaren üç ay içinde en az yılda bir defa toplanacağı ifade edilmiştir. Ticaret Sicili Nizamnamesi'nin ilgili maddesinde ise bir unvanın ve işletmenin tescili hâlinde ilgiliye bir sicil tasdiknamesi verileceği ve bu tasdiknamede (yetki belgesinde) işletmenin unvanı ve uğraştığı işler ve işletmenin temsilcilerinin belirtileceği ve bu belgenin verildiği tarihten itibaren bir yıl için geçerli olacağı ifade edilmiştir.

Uygulamada, şirketi temsile yetkili kılınan kişilerin yetkilerinin devam edip etmediğinin tapu idarelerince takibine olanak bulunmadığından her yıl için yeni bir yetki belgesi alınması veya bu kişilerin yetkilerinin devam edip etmediğinin belgelendirilmesi istenmektedir.

Ticaret Sicili Nizamnamesi'nin ilgili maddesinde yetki belgelerinin 1 yıl geçerli olacağı belirtilmiş ise de bir yıllık sürenin genel kuruldan yeni genel kurula kadar geçecek süre olarak düşünülmesi gerekir. Çünkü şirket temsilcileri ancak genel kuruldan genel kurula değişebilmektedir. Yetki belgesinde genel kurul tarihi belirtilmiş ise bu tarihten itibaren 1 yıl içinde bu yetki belgeleri kabul edilebilir. Bu süre de genelde ertesi yılın mart ayı sonuna

kadar geçecek süredir. Ancak bu ana kural olmakla beraber genel kurulun Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereği her zaman fevkalade toplanarak temsilcileri değiştirmiş olabileceği de göz ardı edilmemelidir. Yetki belgesinde genel kurul tarihinden söz edilmemiş ise belgenin sadece verildiği yıl için geçerli olduğu kabul edilmelidir. Yetki belgesinde tereddüt hâlinde tapu sicil müdürlüğünün her zaman için temsilci kişilerin yetkilerinin devam ettiğinin belgelendirilmesini veya yeni tarihli yetki belgesi getirilmesini isteme imkânı vardır.

#### **1.4. Şirketlere Ayni Sermaye Konulması**

**Ayni sermaye;** ortaklarca kuruluş ya da sermaye artırımı sırasında konulan bir mal varlığı değeri taşıyan, devredilebilen ve aktif olarak bilançoya geçirilebilen bütün eşya ve haklardır.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesine göre, ticaret şirketlerine sermaye olarak her nevi gayrimenkul, menkul ve gayrimenkullerden faydalanma ve kullanma hakları gibi ekonomik değeri olan bütün haklar konulabilir. Her ortak, şirket sözleşmesiyle koymayı taahhüt ettiği sermayeden dolayı şirkete karşı borçludur. Sermaye olarak gayrimenkul mülkiyeti veya gayrimenkul üzerinde mevcut veya tesis edilecek ayni bir hakkın konulması taahhüdünü içeren şirket sözleşmesi hükümleri resmî şekil aranmaksızın geçerlidir. Şirket, her ortağın sermaye koyma taahhüdünü yerine getirmesini talep ve dava edebilir. Sermaye olarak konması taahhüt edilen hakların korunması için kurucular tarafından taahhüt edenler aleyhine (zararına) ihtiyati tedbir, talep edilebilir.

Bu itibarla her ortak, usulüne göre yazılı olarak yapılan ve imzaları noterce onaylanan şirket sözleşmesi ile sermaye olarak koymayı taahhüt ettiği gayrimenkul veya gayrimenkul üzerinde kurulmuş veya şirket lehine kurmayı vaat ettiği ayni taahhütlerden dolayı şirkete karşı borçludur. Bu borcun yerine getirilmesi için yani ayni sermayenin şirket adına tescili için tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenmesine gerek yoktur. Ancak bunun için şirket sözleşmesinde ayni sermaye olarak ne tür bir varlık taahhüt edildiğinin sözleşmeden ve Tapu Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ticaret sicilinden alınacak yetki belgesinden net bir şekilde anlaşılabilmesi gerekir.

Sermaye olarak konulan gayrimenkul veya diğer hakların değerleri şirket mukavelesinde tespit edilmişse bu değerlerin, tespit edilmemişse bilirkişilerce yapılan değer takdirinin ticaret mahkemesince (ticaret mahkemesi bulunmayan yerlerde yetkili asliye hukuk hâkimliğince) tasdik edilmesi gerekir. Tasdik edilen bu değerler üzerinden Harçlar Kanunu tarifesi uyarınca harç alınması gerekmektedir.

Gayrimenkullerin, irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin sermaye şirketlerine sermaye olarak konulmasında ticaret mahkemesince tayin olunan değer üzerinden devir alan için ve gayrimenkul devri hâllerinde devir eden için binde 15 harç tahsil edilerek işlem yapılması gerekmektedir. Tahsil edilecek harç toplamı binde 30'dur.

## **1.5. Tescili Talep Hak ve Yetkisi**

Aynı sermaye taahhüdünün yerine getirilmesi için tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır. Ancak Medeni Kanun ile Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri birlikte değerlendirildiğinde tescili talep hakkının gayrimenkul malikine mi şirket yetkililerine mi ait olacağı tereddütlü bir konudur. Fakat aynı sermayenin şirket adına tescilini şirket yetkilileri isteyebilmekle beraber, sermayeyi taahhüt eden ortağında böyle bir tescil talebini yapabilir.

Zira Medeni Kanun'un ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddeleri öncelikli olarak gayrimenkul malikine tescili talep hakkını vermiştir.

### **1.5.1. Şirketin Tescil Talebi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün ilgili genelgesinde Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine dayanılarak tescili talep hakkının tüzel kişilik kazanan şirkete ait olacağına değinilmiştir.

Tapu Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilecek olan ticaret sicil belgesinde tüzel kişiliğin hangi işleri yapacağı ve bu işleri yapmaya yetkili kişilerle şirkete aynı sermaye olarak nelerin konulacağını açıkça ve tereddüde yer vermeyecek şekilde belirtilmiştir. Bilirkişilerce yapılan değer takdirinde ise ticaret mahkemesince onaylanmış olması hâlinde resmî senet düzenlenmeksizin işlem yapılacağı ve taşınmaz mal malikine de Medeni Kanun'un ilgili maddesi gereği bilgi verileceği belirtilmiştir.

### **1.5.2. Ortağın Tescil Talebi**

Şirket mukavelesinde yer almış ise sermaye taahhüdünde bulunan ortak da şirket mukavelesine göre alınmış yetki belgesini ibraz ederek sermaye olarak konan gayrimenkulün ve diğer aynı hakların (intifa, sükna, üst hakkı gibi) şirketin adına tescilini talep edebilir. Zira aynı sermaye taahhüdü tescilsiz iktisap hâllerinden biri sayılmamaktadır. Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddelerinde tescili isteme hak ve yetkisi öncelikle gayrimenkul malikine verilmiştir.

## **1.6. Aynı Sermaye İçin İhtiyati Tedbir İstemi**

Ortaklarca sermaye olarak konulması şirket mukavelesi ile taahhüt edilen aynı sermayenin muhafazası için sermayeyi taahhüt eden ortak aleyhine kurucu ortaklar tarafından ihtiyati tedbir istenebilir. Bunda amaç, taahhüt edilen gayrimenkulün kötü niyetli ortak tarafından tapuda bir başkasına devrini engellemektedir.

## **1.7. Şirket Ana Sözleşmesinde Yer Almayan Ayni Sermaye ve Kurulmuş Şirkete Ayni Sermaye Konması**

Şirket ana sözleşmesinde, ayni sermaye olarak konulduğu belirtilmemiş gayrimenkullerin şirkete ayni sermaye olarak konulduğuna ilişkin talep olabilir. Aynı zamanda kurulmuş bir şirkete sonradan girecek bir ortağın bir gayrimenkulü sermaye olarak koymayı taahhüt edebilir. Bu tür durumlarda, Tapu Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince taşınmaz mal sahibi ile şirket temsilcisinin katılımıyla resmî senet düzenlenir ve ticaret mahkemesince tayin olunan değer üzerinden tarifenin pozisyonu uyarınca harç tahsilinden sonra işlemin yapılması gerekir.

Mevcut ortaklar arasında öngörülen sermaye artırımı sırasında bu artışın gayrimenkul sermaye ile yapılmasına karar verilerek talep edildiği takdirde yine resmî senet düzenlenerek işlem yapılması gerekir.

## **1.8. Şirketlerin Ayni Sermayeyi İktisap Etmesi**

Tüzel kişilik kazanan şirketin taşınmaz malları, şirkete ayni sermaye konduğunu gösteren ana sözleşmedeki kayda dayanarak taşınmazın tapuya kendi adına tescilini isteyebileceğini ancak tapuda tescil yapılmadıkça mülkiyetin şirkete geçmeyeceği Türk Ticaret Kanunu'nun ve Medeni Kanun'un ilgili maddesine göre kabul edilmektedir.

## **1.9. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle Sözleşme Yapma Yasağı**

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi, anonim şirketlerde yönetim kurulu üyelerinden birinin genel kuruldan izin almadan kendisi veya başkası adına bizzat veya dolaylı olarak şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlem yapmasına izin vermemektedir. Yönetim kurulu üyesi olan kişinin şirketi temsile yetkisinin olup olmadığı önemli değildir. Yönetim kurulu üyesi, başkasının vekili olarak da şirketle ticari işlem yapamaz. Eğer genel kurul, yönetim kurulu üyelerine bu işlem için izin vermişse anılan maddedeki yasak artık uygulanmaz. Anonim şirketin kurucu ortakları veya ortakları yahut denetçileri ile şirkette çalışanlar bu kapsama girmez. Ancak anonim şirkette yönetim ve temsil ile görevlendirilen murahhas müdürler yasak kapsamına girer.

Böyle bir ticari işlem yapılmışsa kendiliğinden geçersiz olmaz. Bunun geçersizliğini şirketin iddia etmesi gerekir. Şirket yapılan muamelelerin geçersiz olduğunu iddia edebilir. Bu yasak limitet şirketler hakkında da uygulanır. Bankalar, Bankalar Kanunu hükümlerine bağlı olduğundan bu uygulama bankalar hakkında uygulanmaz.

Şirket lehine yönetim kurulu üyesine ait taşınmaz üzerinde 20 yıl süreli intifa hakkı tescilli iken intifa hakkının süresinin 5 yıla indirilmesi Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesindeki yasak kapsamına girer ve işlemin yapılabilmesi için genel kurul kararı gerekir. Böyle bir süre azalımı ile şirket 15 yıllık kullanım hakkından feragat etmiş (vazgeçmiş) olmaktadır. Ancak şirket ortaklarının tümünün tapuda veya noterde bu işleme muvafakat etmeleri hâlinde genel kurul kararı aramaya gerek yoktur.

## 1.10. Şirketlerin Birleşmesi (Devralma-Katılma)

Birleşme, iki veya daha fazla ticaret şirketinin birbiriyle birleşerek yeni bir ticaret şirketi kurmaları veya bir ya da daha fazla ticaret şirketinin mevcut diğer bir ticaret şirketine katılması demektir.

Birleşme için ilgili şirketlerin ayrı ayrı karar vermeleri ve bu kararın ticaret siciline tescil ve ilan olunması gerekir. Birleşme kararı ilan gününden itibaren üç ay sonra geçerlidir. Birleşme işlemi kesinleşince kalan yahut yeni kurulan şirket, ortadan kalkan şirketlerin yerine geçer. Bunların bütün hak ve borçları, kalan veya yeni kurulan şirkete aktarılır. Bu nedenle kalan veya yeni kurulan şirketin ticaret sicilinden alacağı yetki belgesine dayanarak tapu sicil müdürlüğünden yapacağı talep üzerine, varlıkları sona eren şirketler adına kayıtlı taşınmaz malların veya rehin, kira gibi ayni veya şahsi hakların tashih suretiyle kalan veya birleşme sonucu oluşan yeni şirket adına tescili mümkündür.

Anonim, eshamlı (paylı) komandit ve limitet şirketlerin birleşme, devir ve bölünmeleri sonucu tapu sicilinde yapılacak unvan değişikliği ve diğer işlemlerde harç alınmaz.

## 1.11. Bir Şirketin Başka Tür Şirkete Dönüşmesi

Bir şirketin başka bir tür şirkete dönüşmesi durumu, işletmenin sadece hukuki biçimini değiştirir. Tüzel kişiliğin mal, hak ve borçları aynen kalır. Örneğin; bir limitet şirket, anonim şirkete dönüşebilir. Bunun için karar alınması ticaret siciline tescil ve ilan gerekir. Bu ilandan sonra ticaret sicilinden alınacak yetki belgesi ile tapu sicil müdürlüğünde şirketin eski adının yeni şekline uygun olarak düzeltilmesi mümkündür. Bu işlem, harca tabi değildir.

## 1.12. Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklıkları

Menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili maddesine göre menkul kıymet hesabı (portföyü) işletmek üzere kurulan ve ticaret siciline tescil edilen şirketlerdir. Bu şirketlerin anonim ortaklık şeklinde kurulması ve ticaret unvanlarında "Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı" ibaresinin bulunması zorunludur.

Menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, faaliyetlerinin gerektirdiği ve sermaye piyasası kurulu tarafından belirlenecek miktar ve değer üzerinde taşınmaz mal edinemezler. Buna göre, bu ortaklıkların tapu işlemlerinde;

- Tapu Kanunu'nun ilgili maddesine göre ticaret sicilinden alacakları yetki belgesini ibraz etmeleri,
- Sermaye Piyasası Kurulunca taşınmaz mal edinilmesine izin verildiğinin belgelenmesi gerekmektedir.

Ancak ilgili maddeye göre taşınmaz mal edinmek izne tabi tutulduğundan bunun dışındaki tapu işlemlerinde sermaye piyasası kurulunun iznini aramaya gerek yoktur.

## 1.13. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullerden ve gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan hesapları (portföyleri) işletmek ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak amacıyla kurulan kuruluşlardır.

## 1.14. Yatırım Fonları

Yetkili kuruluşlarca katılma belgesi karşılığında tasarruf sahiplerinden toplanan kaynakların çeşitli sermaye piyasası araçlarına dengeli şekilde dağıtılarak verimli bir şekilde kullanılmasını sağlayan kurumlara "yatırım fonu" denir.

### ➤ Fonların kuruluş ve işleyişinin yasal dayanakları nelerdir?

Fonlar, Sermaye Piyasası Kanunu ve bu kanuna dayanılarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından çıkartılan tebliğ esaslarına göre kurulur ve işletilir. Fonların kuruluş ve işleyişine ilişkin tüm hususlar "Fon İç Tüzüğü"nde ayrıntılı şekilde yer alır. Tasarruf sahipleri isterlerse incelemek üzere fon içtüzüğünü kurucudan talep edebilirler.

### ➤ Kimler yatırım fonu kurabilir?

Ülkemizde yürürlükte bulunan mevzuata göre;

- Bankalar,
- Aracı kurumlar,
- Sigorta şirketleri,
- Emekli ve yardım sandıkları

yatırım fonu kurabilir. Yatırım fonu, kurabilmek için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak şarttır.

### ➤ Yatırım fonu yönetimi nasıl oluşturulur?

Kurucu kendi adına fonla ilgili işlemleri yürütmek üzere her bir fon için en az 3 kişiden oluşan bir FON KURULU ve en az bir denetçi tayin eder.

Fonla ilgili işlemlerin düzgün yürütülebilmesi için tam zamanlı olarak görev yapan Fon Müdürü nezaretinde, defter ve hesaplarını tutan Fon Muhasebecisi ve yeterli sayıda personelden oluşan Fon Hizmet Birimi görev yapar.

### ➤ Yatırım fonu portföylerini kimler yönetebilir?

Yatırım fonları, kurucusunun belirleyeceği ve Sermaye Piyasası Kurulundan "Portföy Yöneticiliği Yetki Belgesi" almış aracı kurumlar veya portföy yönetim şirketleri tarafından yönetilir.



➤ **Yatırım fonları hangi kıymetlere yatırım yapabilir?**

Yatırım fonları, borsalarda işlem gören yerli ve yabancı şirketlerin hisse senetleri ile özel ve kamu kesimi borçlanma senetleri, altın ve diğer kıymetli madenler ve bunlara dayalı olarak ihraç edilmiş sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir.

➤ **"A Tipi, B Tipi" fon ne demektir?**

Yatırım fonları, A ve B tipi olmak üzere iki ana gruba ayrılır. Portföy değerinin aylık ağırlıklı ortalama bazda en az % 25'ini, devamlı olarak Türk şirketlerinin hisse senetlerine yatırmış olan fonlar A tipi olarak adlandırılır. B tipi fonlarda bu şartlar aranmaz.

➤ **Yatırımcı açısından A veya B tipi fon tercihi nasıl yapılabilir? Tercihin sonuçları nelerdir?**

• **Risk yönünden**

"A Tipi" olarak tanımlanmış fonlar belli oranlarda hisse senedi içerdiğinden borsalardaki fiyat dalgalanmalarından olumlu veya olumsuz yönde etkilenebilir. Dolayısıyla A tipi fonların B tipi fonlara göre daha riskli olduğu söylenebilir. Getiri beklentisi de doğal olarak üslenilen riskle doğru orantılıdır.

• **Vergisel yönden**

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili maddeleri gereğince hem A ve hem de B tipi fonların portföy işletmeciliği sonucu elde ettikleri tüm kazançlar "Kurumlar Vergisi"nden muaf tutulmuştur.

Gelir Vergisi Kanunu ise sadece B tipi yatırım fonlarının gelirleri üzerinden % 11 oranında "Gelir Vergisi" stopajı ve fon payı kesilerek yatırım fonu tarafından vergi dairesine yatırılması hükmünü getirmiştir.

• **Katılma belgesi sahibi açısından bakıldığında**

Gerçek kişi yatırımcıların tutarları ne olursa olsun, gerek A gerekse B tipi fon gelirleri beyanname kapsamı dışındadır.

Vergi mükellefi tüzel kişilerin ise (örneğin şirketler) A ve B tipi fonlardan fiilen elde ettikleri ya da bilanço tarihinde portföyünde bulunup o günkü birim fiyatına göre değerlendirilmesi sonucu oluşan karlarını kurum kazancına dâhil ederek vergilendirmesi gerekir.

Buna karşılık portföyünün en az % 51'ini devamlı olarak Türk hisse senetlerine yatıran A tipi fon katılma belgeleri yıl sonlarında değerlendirme dışı bırakıldığından şirketlerin bu tür fon gelirlerinin vergilerini diledikleri sürece erteleyebilme olanağı vardır.

➤ **Fon türleri nelerdir?**

Portföyü en az % 25 oranında hisse senedi içeren (A) ve hisse senedi içermesi zorunlu olmayan (B) tipi genel ayırımının altında, fonların ağırlıklı olarak yatırım yaptığı kıymet türleri ile adlandırılan bir çok çeşidi vardır.

Belli başlı fon türlerini aşağıda bulabilirsiniz.

- **HİSSE SENEDİ FONU:** En az % 51'i Türk hisse senetlerinden oluşur.
- **İŞTİRAK FONU:** En az % 51'i kurcusunun iştiraklerince çıkarılmış menkul kıymetlere yatırılır.
- **GRUP FONU:** En az % 51'i belirli bir topluluğun menkul kıymetlerine yatırılır.
- **SEKTÖR FONU:** En az % 51'i belirli bir sektörü oluşturan ortaklık menkul kıymetlerine yatırılır.
- **TAHVİL VE BONO FONU SENETLERİ:** En az % 51'i kamu ve/veya özel sektör borçlanma senetlerine yatırılır.
- **YABANCI MENKUL KIYMETLER YATIRIM FONU:** En az % 51'i yabancı özel ve kamu sektörü menkul kıymetlerine yatırılır.
- **ALTIN VE DİĞER KIYMETLİ MADENLER FON:** En az % 51'i ulusal ve uluslararası borsalarda işlem görmekte olan altın ve diğer kıymetli madenler ile bu madenlere dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşur.
- **KARMA FON:** Portföyünün tamamı hisse senetleri, borçlanma senetleri, altın ve diğer kıymetli madenler ile bunlara dayalı sermaye piyasası araçlarından en az ikisinden oluşur.
- **LİKİT FON:** Portföyünün tamamı, vade yapısı en çok 180 gün olan ve vade ortalaması 45 gün olan sermaye piyasası araçlarından oluşur.
- **DEĞİŞKEN FON:** Yukarıdaki türlerden herhangi birine girmeyen portföylerdir.
- **ENDEKS FON:** Baz alınan ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygun görülen bir endeksin fonun birim pay değeri arasındaki korelasyon katsayısı en az %90 olacak şekilde ve portföyünün en az % 80'i devamlı olarak endeks kapsamındaki menkul kıymetlerin tümünden ya da örnekleme yoluyla seçilen bir kısmından oluşmuş olan fondur.
- **ÖZEL FON:** Katılma belgeleri önceden belirlenmiş kişi veya kuruluşlara tahsis edilmiş fon türüdür.

Belirtilen fon türlerinden “Likit Fon” hariç diğer tüm fonlar A tipi veya B tipi olarak kurulabilir. Ancak uygulamada “Tahvil ve Bono ile Yabancı Menkul Kıymet Fonu B tipi, Değişken ve karma fonlar A ve B tipi, diğer fon türleri ise A tipi fon niteliğinde kurulmaktadır. Dolayısıyla örneğin, tek başına "Karma Fon" deyimi yeterli olmayıp "A Tipi Karma Fon" mu yoksa "B Tipi Karma Fon" mu olduğunun alım/satım sırasında belirtilmesi gerekir.

➤ **Yatırım fonu yönetiminde uyulması zorunlu kurallar nelerdir?**

Yatırım fonlarının yönetiminde yatırımcıları korumaya yönelik olarak mevzuatın getirdiği birçok kısıtlama mevcut olup fon kurucu ve yöneticileri bu kısıtlamalara uymak zorundadırlar. Bu kısıtlamaların önemlileri aşağıda belirtilmiştir.

- Fon portföyüne, hiçbir şekilde rayiç değerinin üzerinde varlık satın alınmaz ve bu değer altında satış yapılamaz.
- Borsada işlem gören tüm varlıkların alım / satımlarının borsada yapılması zorunludur.
- Bir yatırım fonunun portföy değerinin % 10'undan fazlası bir ortaklığın menkul kıymetlerine yatırılmaz.
- Bir fon, açığa satış ya da kredili menkul kıymet alımı işlemi yapamaz. Yatırım fonlarının malvarlıkları rehnedilemez ve/veya devredilemez.

➤ **Yatırım fonlarında denetim nasıl sağlanır?**

Yatırım fonunun kurucusu, her fon için belirli nitelikleri taşıyan en az bir denetçi atamak zorundadır.

Yatırım fonları ayrıca yapılacak bir sözleşme kapsamında 6 aylık ve yıllık olarak “Bağımsız Dış Denetim Şirketleri” tarafından denetlenir. Yıllık denetim raporunun Sermaye Piyasası Kurulu'na gönderilmesi zorunludur. Kurul, yatırım fonlarını her zaman denetleme yetkisine sahiptir.

➤ **Yatırım fonlarının hesapları nasıl tutulur, mal varlığı nasıl ve nerede muhafaza edilir?**

Yatırım fonlarının tüzel kişiliği olmamakla birlikte fon mal varlığı kurucunun mal varlığından tümüyle ayrıdır. Bu nedenle fonlar, tıpkı bir şirket gibi gerekli kanuni defterleri tutmak, bilanço çıkarmak zorundadır.

Fon mal varlığını oluşturan kıymetlerden hisse senetleri, tahvil, bono ve repolar Takasbank nezdinde; varsa, yabancı kıymetler uluslararası saklama kuruluşlarında muhafaza edilir.

➤ **Yatırım fonlarının gelirleri nelerden oluşur?**

Yatırım fonları gelirlerini, portföylerinde bulunan kıymetlerin alım / satım karları ile temettü ve faizlerinden elde eder. Ayrıca portföylerinde buldukları menkul kıymetlerin piyasa değerlerinin yükselmesi portföyün değerinin artmasına, dolayısıyla da pay değerinin yükselmesine neden olur.

➤ **Yatırım fonlarının giderleri nelerdir?**

**Yatırım fonlarının giderleri iki gruptan oluşur:**

- Fon kurucusuna fon portföy büyüklüğünün belli bir yüzdesi kadar aylık bazda ödenen “Yönetim Ücreti”
- Fonun resmî ilan bedelleri ile kıymet alım/satım, muhafaza ücret ve komisyonları
- Bunlar dışındaki tüm giderler (Örneğin; eleman, demirbaş, bilgisayar, ofis alanı ve kırtasiye giderleri mevzuat gereğince kurucu tarafından karşılanmak zorundadır.)

➤ **Fonlarda değerlendirme nasıl yapılır?**

Yatırım fonlarının portföyünde bulunan tüm varlıklar, her iş günü akşamı, işlem gördükleri borsalarda oluşan ortalama fiyatlarla değerlendirilir. Fon portföy değerine alacakların eklenmesi, borçların çıkarılması suretiyle "Fon Toplam Değeri" bulunur.

➤ **"Katılma Belgesi" nedir?**

Katılma belgesi, yatırımcıların yatırım fonlarına ortak olmalarını sağlayan bir belgedir. Bu belge tasarruf sahibinin yatırım fonuna katılma payını gösterir. Bu açıdan, katılma belgeleri şirketlerin hisse senetlerine benzetilebilir.

➤ **Fon katılma belgesi alım satımında "En Az İşlem Sınırı" ne demektir?**

İşlem maliyetleri nedeniyle fon kurucuları çok küçük sayı ve tutarlarda katılma belgesi alıp satmayabilmektedir. Örneğin; 1 birimi 25.000 TL olan fon için asgari alım/satım belge sayısı 100 adet (TL tutarı 2.5 milyon) olarak belirlenmiş olabilir.

➤ **Katılma belgesi fiyatları nasıl hesaplanır?**

On beşinci maddede açıklandığı şekilde hesaplanan/bulunan birim fiyat kurucunun merkez ve şubeleri, internet siteleri, interaktif telefonları ve ATM'leri ile basın ve yayın organları aracılığıyla kamuya duyurulur. Yatırım fonlarının portföyünde bulunan varlıklar, borsada o gün oluşan ortalama fiyatlar üzerinden değerlendirildiklerinden yatırım fonu katılma belgesi değerleri, piyasaların kapanış durumları ile birebir uyum sağlamayabilir.

Örneğin; borsa seansının son dakikalarında tüm senetlerin %10 yükselmesi, tamamı hisse senedinden oluşan A tipi bir fonda bu veya buna yakın bir yükselme sonucunu doğuramaz. Aynı şekildeki bir düşüş de doğal olarak belge fiyatlarını bu oranda etkilemez.

➤ **Yatırım fonları ile ilgili olarak kurumlardan talep edilebilecek bilgiler nelerdir?**

Yatırım fonu hakkında aşağıdaki kaynaklardan ayrıntılı bilgi edinilebilir:

**İç tüzük:** Fona yatırım yapan katılma belgesi sahibi yatırımcı ile fonun kurucusu, saklayıcısı ve yöneticisi ve yöneticisi arasında portföyün portföyün yönetilmesine ve saklanmasına ilişkin kuralları düzenleyen bir sözleşme niteliğindedir. Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilir.

**İzahname:** Fonun satış dokümanıdır ve fona ait temel bilgileri içerir. Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilir.

**Sirküler:** Bu belge de yatırım fonuna ait temel bilgiler içerir ve fonun halka arzının yapılmasından önce yurt çapında yayın yapan en az iki gazetenin Türkiye baskılarında ilan olunur.

**Fon mali tabloları:** Yatırım fonlarının bir önceki yılla karşılaştırmalı olarak düzenlenmiş bilanço ve gelir tablosu ile fon toplam değeri tablosu ve bu tablolara ait bağımsız denetçi raporlarından oluşur. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilir.

**Aylık rapor:** Ay içindeki menkul kıymet hareketleri ile fonun performansına ilişkin bilgileri içerir. İlgili olduğu ayı izleyen 15 gün içinde hazırlanarak katılma belgesi satışı yapılan yerlerde yatırımcıların inceleyebilmeleri için hazır bulundurulur.

➤ **Yatırım fonları hangi saatlerde alınıp satılabilir?**

Yatırım fonu katılma belgeleri kural olarak ilgili fonun iç tüzüğünde belirtilen saatlerde alınıp satılır. Ancak bu konuda genel bir fikir vermek gerekirse;

- A tipi fonlar yapıları gereği iş günleri borsa seansının başladığı saat 10:00'a kadar işlem görebilir. B tipi fonların ise saat 14:00'e kadar alınıp satılması mümkündür.
- Fon kurucusu bir kısım banka ve aracı kurumlar katılma belgesi alım satımlarını yine belli saat kısıtlamaları çerçevesinde ATM, interaktif telefon veya internet şubelerinden de gerçekleştirebilmektedir.

➤ **Yatırım fonu katılma belgeleri nerelerden satın alınabilir?**

Yatırım fonu katılma belgeleri, peşin bedelle olmak kaydıyla yatırım fonunun kurucusundan ya da fonun içtüzüğünde belirtilen, alım/satım aracılık yetkisi verilmiş diğer kuruluşlardan alınıp satılabilir.

Yetkisiz kurumlardan fon katılma belgesi alım satımı yasal düzenlemelere uygun düşmediği gibi yatırımcı yönünden zararlı sonuçlar da doğurabilir.

➤ **İhbar süresi ne demektir?**

Yatırımcılar diledikleri zaman katılma belgelerini fona iade ederek bedellerini tahsil hakkına sahiptirler. Ancak fon iç tüzüğünde belirtilmiş bulunmak koşuluyla bazı fon kurucuları fonun nakit düzenlemesini yapabilmek için iadelerde 1 veya 2 iş günlük ihbar süresi uygulayabilmektedir. Yatırımcı bu durumda, nakde çevirme talebini belirlenen iş günü kadar önce kurucuya bildirmek yükümlülüğündedir.

➤ **Fon katılma belgesi fiyatları hangi nedenlerle düşüş kaydedebilir?**

Fon portföyünde yer alan gerek hisse senedi gerekse borçlanma senetleri fiyatlarının belli bir iş gününde bir önceki güne göre değer yitirmesi veya fon hesabına yapılan kıymet alım satımlarından doğan negatif sonuçların gelirlerden fazla olması gibi nedenlerle yatırım fonu birim değerlerinde düşüş gerçekleşebilir. Bu nedenle sağlıklı bir performans değerlemesi yapabilmek için haftalık, aylık ve 3 aylık verilerin esas alınması daha uygun olur.

➤ **Yatırım fonları neden en uygun yatırım aracıdır?**

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de yatırım seçenekleri giderek artmaktadır. Kişinin ihtiyaçlarına cevap verecek en uygun yatırım türünün saptanması, yatırım yaptıktan sonra ekonomik gelişmelerin günü gününe izlenerek gerektiğinde farklı enstrümanlara geçilmesi, portföydeki kıymet vadelerinin, hisse senetlerinin rüçhan hakkı kullanma sürelerinin takibi her şeyden önce geniş zaman ve bilgi gerektirir. Bu nedenle profesyonel yöneticilerin yönetimindeki yatırım fonları, yatırımcıları tüm bu külfetlerden kurtaran en uygun araçlardır.

➤ **Neden doğrudan hisse senedi yerine A tipi fonlar tercih edilmeli?**

Özellikle borsa ile yeni ilgilenmeye başlayan kişilerin sayıları 300'e yaklaşan hisse senetleri arasından sağlıklı seçim yapabilmesi, daha da önemlisi, uygun yatırım zamanlaması yapabilmesi kolay değildir. A tipi fonlarda bu kararları gerekli araştırma desteğine sahip uzman kişiler verdiklerinden yanılı payları prensip olarak daha az olur.

Öte yandan bireylerce doğrudan hisse senedi yatırımı yapılması hâlinde elde edilen temettü gelirleri belli sınırı aşmak kaydıyla vergiye tabi iken yatırım fonlarında vergisizdir. Yine hisse senetlerinin alım tarihinden itibaren 3 ayı geçmeden satılması durumunda elde edilen kazançlar beyan kapsamında olduğu hâlde fonlar için 31.12.2002 tarihine kadar vergi söz konusu değildir.

➤ **Neden doğrudan tahvil veya bono yerine B tipi fonlar tercih edilmeli?**

Tahvil ve bonolar da bir bakıma hisse senetleri gibi piyasa gelişmelerine bağlı olarak değer kazanır ya da kaybeder. Bu nedenle özellikle vade tercihi, alım zamanlaması çok önemlidir ve özel uzmanlık gerektirir. Öte yandan belli tutarı aşan tahvil ve bono gelirleri vergi beyanına tabi iken B tipi fon gelirleri beyan kapsamı dışındadır. Önemli diğer bir husus da bono ve tahvilin vadeden önce paraya çevrilmesi mümkün olmakla birlikte alım / satım fiyat farkı ve benzeri nedenlerle yatırımcı için dezavantaj oluşturabileceğidir. Oysa yatırım fonu yatırımcısı dilediği gün, dilediği kadar katılma belgesini alım/satım farkı olmadan nakde çevirebilir.

➤ **Yatırım fonlarının yatırımcılara sağladığı diğer avantajlar nelerdir?**

Yukarıda yerli geldikçe sayılanların yanında fonların başkaca avantajları da vardır. Özetle; uygun risk ve getiri dengesi, küçük ölçekli yatırımla büyük alım gücü avantajı, vade takibine gerek bırakmaması, küçük miktarlarla alınıp satılabilmesi.

➤ **Bir yatırım fonuna yatırım yapılırken nelere dikkat edilmelidir?**

Yatırım fonlarının da, türlerine göre değişen ağırlıkla olmak üzere risk taşıdıkları unutulmamalıdır. Genellikle, yüksek potansiyel getiri, yüksek potansiyel risk anlamına gelir. Bu nedenle, kişisel getiri ve risk beklentilerine uyan bir yatırım fonu tipi (A veya B) ve türü (Hisse Senedi, Tahvil ve Bono, Likit, Değişken Fon v.b.) tercih edilmelidir.

a) Seçilen yatırım fonu türleri içindeki fonların geçmiş performansları incelenmelidir. Yatırım fonlarının günlük, haftalık, aylık ya da yıllık olarak o güne dek ne kadar kazanç sağladıklarına ilişkin bilgiler kurucudan istenilebileceği gibi gazete ve dergilerde de yayınlanmaktadır.

b) Ancak unutulmaması gereken en önemli husus, yatırım fonunun geçmişteki performansı önemli bir gösterge ise de, gelecekte de aynı ölçüde kazandıracığına dair bir garanti oluşturamaz.

c) Günlük fiyat ve verim dalgalanmaları, yatırım fonu tercihini etkilememelidir. Özellikle de hisse senedi içeren yatırım fonları, orta ve uzun vadeli bir yatırım aracı olarak değerlendirilmelidir.

d) Fonun satın alınacağı kurumdan, ilgilenilen yatırım fonuna ilişkin 19. maddede açıklanan kaynaklar istenmeli ve fonun yatırım ve yönetim stratejileriyle ilgili bilgi alınmalıdır.

➤ **Yatırım Fonları Arasında Seçim Yapılırken Hangi Hususlara Dikkat Edilmelidir?**

Piyasada faaliyet gösteren yatırım fonları arasında seçim yaparken aşağıdaki hususların göz önünde tutulması yararlı olabilir.

- Fonun getirisi,
- Fonun kurucusu ve bu kurucunun yönettiği
- Fonların türü ve tipi,
- Fonun en yakın tarihli portföy bileşimi,
- Fonun portföyünü yöneten portföy yöneticisi,
- Kurucunun geçmiş dönemde fon türlerine göre sağladığı verim ve bunun aynı türdeki diğer fonlara göre başarısı,
- Fon katılma belgelerinin alınıp satılabileceği yerler ve işlem saatleri,
- Katılma belgesini paraya çevirebilmek için önceden ihbar koşulunun aranıp aranmadığı.

## 1.15. Finansal Kiralama (Leasing) Şirketleri

Finansal kiralama; kiraya verenin, kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmasını öngören bir sözleşmedir. Finansal Kiralama Kanunu'nun ilgili maddesine göre sözleşmenin konusu taşınır mallar olabileceği gibi taşınmaz mallar da olabilir.

Finansal kiralama şirketlerinin anonim ortaklık şeklinde kurulmaları şarttır. Ancak her anonim şirket finansal kiralama yapmaya yetkili değildir. Sözleşme düzenleme şeklinde noterlikçe yapılır. Taşınmaz mala dair sözleşme taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh edilir. Bu şerh taşınmaz üzerinde malikin tasarruf hakkını engellemez.

Her ne kadar Kanun'un ilgili maddesinde mülkiyetin üçüncü bir kişiye devri yasaklanmış ise de bu, kiracı ile kiraya veren arasındaki bir iç ilişkidir. Tapu siciline yönelik bir hüküm değildir.

Finansal kiralama sözleşmesinde kira süresi sonunda kiracının taşınmazı satın alma hakkı yazılı olmasına rağmen kiralayan devre yanaşmazsa kiracının mahkemeye müracaat ederek satış vaa dinde olduğu gibi "ferağa icbar" davası açması gerekir. Tesisinde harç ve damga vergisi alınmayan bu ipoteğin terkininde de harç alınmaz.



## 1.16. Faktöring Şirketleri

Faktöring (borç verme veya destekleme); firmaların mal ve hizmet satışlarından doğmuş veya doğacak vadeli, fatura veya fatura yerine geçen bir belgeye dayanan alacakların (çek, senet) faktöring şirketi tarafından temlik alınması yoluyla finansman, garanti ve tahsilat hizmetlerinin sunulduğu bir finansal üründür.

Faktöring, en genel anlamı ile mal ve hizmet satışlarından doğan vadeli alacakların temlik yolu ile bir faktöring kuruluşuna devredilmesi ve bu alacakların faktöring kuruluşu tarafından yönetilmesidir. Faktöring, KOBİ'lerin yurt içi satışlarına dayalı olarak finansman sağladığı ve bu tip işletmelerin önemli zamanını alan alacakların tahsili işlemlerini yürüttüğü gibi yurt dışı işlemlerle de ihracatı kolaylaştırmakta, sunduğu finansman yanında ihracat bedelinin ödenmesini garanti ederek bu bedelin vadesinden önce yurda getirilmesine olanak sağlamaktadır.

## 1.17. Yabancı Sermayeye Kurulan Şirketler ve Gayrimenkul Tasarrufları

Genel olarak memleketin gelişmesini sağlamak amacıyla Yabancı Sermayeyi Teşvik Komitesinin kararı ve Bakanlar Kurulunun onayı ile Türkiye'de yabancı şirketler faaliyet gösterebilir.

Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu gereğince kurulan şirketler Türk kanun ve mevzuatlarına göre kurulmuş şirketler olup aynı Kanun'un ilgili maddesinde, "yerli sermaye ve teşebbüslere tanınan bütün haklar, muafiyetler ve kolaylıklardan, aynı sahalarda çalışan yabancı sermaye ve teşebbüsler de aynı şartlar dâhilinde yararlanırlar" hükmüne yer verilmiştir.

Türk parasının kıymetini koruma hakkındaki karar ve bu karara ilişkin tebliğe göre Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı Yabancı Sermaye Başkanlığından verilen izinler çerçevesinde kurulmuş ve kurulacak yabancı sermayeli şirketler, amaç ve faaliyetleri kapsamında olmak ve şirketin ödenmiş sermayesini aşmamak kaydıyla, şirket ortaklarının uyuşuna bakılmaksızın Türkiye'nin her tarafında yerli sermaye ile kurulan şirketler gibi taşınmaz mal edinebilir. Ancak, söz konusu şirketlerin taşınmaz mal satın almalarında dikkat edilecek hususlar vardır. Yabancı Sermaye Başkanlığından izin alıp almadıklarını, alınan taşınmaz malın şirketin amaç ve faaliyetleri kapsamında kalıp kalmadığı ve edinilecek taşınmaz malın bedelinin şirketin ödenmiş sermayesini aşması hâlinde bedelinin döviz olarak getirilip getirilmeyeceği Hazine Müsteşarlığı Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğünden sorularak alınacak cevap doğrultusunda mahalline gerekli talimat verilir.

Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu kapsamındaki şirketlerin, ortaklarının Türkiye'de veya hariçte yerleşik olup olmadıklarına bakılmaksızın Türkiye'deki bankalardan (Türkiye'de faaliyetlerine izin verilen bankalar dâhil) alacakları kredilerle ilgili olarak kendilerine veya Türkiye'deki diğer kişilere ait taşınmaz mallar üzerinde ipotek tesis edilmesine ilişkin talepleriyle Bankalar Kanunu'na göre Türkiye'de faaliyetine izin verilen yabancı bankaların gerek Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve gerekse ilgili karara tabi şirketlere açacağı krediler nedeniyle lehlerine ipotek tesisi edilmesine ilişkin taleplerin başkaca bir tereddüt bulunmadığı takdirde, Genel Müdürlüğe sorulmadan tapu sicil müdürlüklerince sonuçlandırılması gerekir.

### ➤ **Yabancı Şirketlerin Yetki Belgeleri ve Vekâletnameleri**

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesine göre merkezi yurt dışında bulunan şirket, yabancı şirkettir. Ortaklarının ve yönetim kurulunun T.C. uyruklu kişiler olması tüzel kişiliğin yabancılık vasfını ortadan kaldırmaz.

Yabancı şirketlerin gayrimenkul tasarruflarında da Tapu Kanunu'nun ilgili maddesinde istenen yetki belgesinin getirilmiş olması aranır. Yabancı şirketler bu belgeyi faaliyette buldukları ülkedeki yetkili mercinden alırlar. Ancak yabancı bir ülkede ve o ülkenin kanunlarına göre düzenlenmiş yetki belgeleri ve vekâletnamelere dayanarak Türkiye'de işlem yapılabilmesi için yetki belgesini veren veya vekâletnameyi düzenleyen makamın bu iş için kanuni sıfat ve yetkisinin var olduğunun Noterlik Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince o ülkedeki Türk Elçilik veya Konsolosluga onaylanmış olması gerekmektedir.

Fakat bu belgeler üzerinde "Apostille (Convention de La Haye du Octobre 1961) ibaresi varsa o yerdeki Türk Elçilik veya Konsolosluga onayına gerek yoktur. Yine yabancı bir memlekette o memleketin kanunlarına ve diline göre düzenlenmiş bu tür belgelerin Türkiye'de uygulanabilmesi için Türkçeye tercümesi ile aslına uygunluğunun noter tarafından tasdik edilmiş olması gerekir. Yetki belgesi ve vekâletname dışında, tapu işlemine esas olacak başka bir belge de mevcutsa onun için de yukarıdaki hususların yerine getirilmiş olması aranmalıdır.

### ➤ **Yabancı Tüzel Kişilerin Gayrimenkul Tasarrufları**

Karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla yabancı uyruklu ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde de taşınmaz mal edinebilir.

Karşılıklılık ilkesinin uygulanmasında, yabancı devletin taşınmaz mal ediniminde kendi vatandaşlarına veya yabancı ülkelerde bu ülkenin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına veya ticaret şirketlerine de tanınması esastır.

Yabancı uyruklu ve yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin otuz hektardan fazla taşınmaz edinebilmesi Bakanlar Kurulunun iznine tabidir. Bu şirketlerin lehine, taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmesi hâlinde karşılıklılık şartı aranmaz. Fakat kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından, bu maddenin uygulanamayacağı yerleri belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yabancı tüzel kişilerin tapu işlemlerinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekir.

- Yabancı tüzel kişinin Tapu Kanunu'nun 2. maddesine göre alınmış yetki belgesi var mı? Yabancı tüzel kişiler faaliyette buldukları ülkenin yetkili mercilerinden yetki belgesi alabilir.
- Bu yetki belgesi o ülkedeki Türk elçilik veya konsolosluga tasdik edilmiş mi? Eğer belge üzerinde "Apostille (Convention de La Haye du Octobre 1961) ibaresi varsa o yerdeki Türk elçilik veya konsolosluğunun tasdikine gerek yoktur.
- Yetki belgesi noter tarafından Türkçeye tercüme edilerek tercüme metni onanmış mı? Yetki belgeleri belgeyi tanzim eden makam veya konsolosluk tarafından da tercüme edilebilir.
- Talepte bulunan yabancı tüzel kişinin Türkiye'de gayrimenkul tasarrufları yapabileceğine dair karşılık (mütekabiliyet) var mı?
- Gayrimenkul iktisabı hâllerinde, askeri yasak bölge ve güvenlik bölgesinde olmadığına dair yetkili komutanlığın olumlu yazısı var mı?
- Tüzel kişilerin temsilcileri bizzat gelemeyip de kendi ülkelerindeki yetkili mercinden vekâletname vermişlerse bu vekâletname, o ülkedeki Türk elçilik veya konsolosluga tasdik edilmiş mi? Noter tarafından Türkçeye çevrilerek aslına uygunluğu onanmış mı?
- Yetki belgesinden ve vekâletnameden azil var mı?
- Tapu işlemini yapacak olan temsilci veya vekil Türkçe bilmiyorsa yeminli tercüman kullanılmış mı?

## 1.18. Özel Bir Kanunla Kurulmuş Şirketler

Kamuya ait bazı şirketler özel bir kanunla kurulmuşlardır. Bunlar anonim şirket statüsündedir. Başta kamu bankaları olmak üzere (TEDAŞ) Türkiye Elektrik Dağıtım AŞ, (TEAŞ) Türkiye Elektrik Üretim İletim AŞ, MKE Kurumu Mühimmat Sanayi ve Ticaret AŞ, Petrol Ofisi AŞ bunlara örnektir. Bunların bir kısmı ilk kuruluşta anonim şirket şeklinde kurulmuş, bir kısmı da sonradan özelleştirilmek amacıyla anonim şirkete dönüştürülmüştür.

Anonim şirket olmakla bu kuruluşlar, Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabi olur ve ticaret siciline tescil edilir. Bu nedenle gayrimenkule yönelik tasarruflarında yetki belgelerini ticaret sicilinden almaları gerekir. Ancak özelleştirme kapsamındaki uygulamalarda Özelleştirme Kanunu hükümlerine uyulur.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Bir taşımacılık şirketi araç parkını genişletmek için bir arazi satın almıştır. Şirketin yetkili kişisi tapu sicil müdürlüğüne başvurarak satın aldıkları arazinin tapuya tescilini istemektedir.

Aşağıdaki işlem basamaklarını takip ederek arazinin tapuya tescilini yapınız.

| İşlem Basamakları   | Öneriler   |
|---|--|
| ➤ Ticaret sicilinden alınmış yetki belgesini alınız.                    | ➤ Yetki belgesinin nereden alınacağını araştırınız.  |
| ➤ Yetki belgesinin geçerlik süresini kontrol ediniz.                    | ➤ Yetki belgesinin başlangıç tarihine bakarak bir yıllık sürenin geçip geçmediğini tespit ediniz.  |
| ➤ Yetki belgesinin hangi işlemler için yetkilendirildiğini inceleyiniz. | ➤ Talep edilen işleme, yetki belgesinde yer verilip verilmediğine bakınız.                         |
| ➤ Temsilcinin temsil belgesini alınız.                                  | ➤ Temsilcinin veya temsilcilerin tek başına mı yoksa birlikte mi hareket edeceklerini araştırınız. |
| ➤ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.                                  | ➤ Yapılan tescilin yevmiye defterine bilgilerini yazınız.  |
| ➤ Taşınmazı tapu kütüğüne şirket adına kaydediniz.                      | ➤ Tapu kütüğüne gerekli bilgileri yazınız.<br>➤ Tapu senedini hazırlayınız.                        |

## KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız becerileri **Evet** ve **Hayır** kutucuklarına ( X ) işareti koyarak kontrol ediniz.

| <b>Değerlendirme Ölçütleri</b>  | <b>Evet</b> | <b>Hayır</b> |
|---|-------------|--------------|
| 1. Ticaret sicilinden alınmış yetki belgesini kontrol ettiniz mi?           |             |              |
| 2. Yetki belgesinin geçerlik süresini kontrol ettiniz mi?                   |             |              |
| 3. Yetki belgesinin hangi işlemler için yetkilendirildiğini incelediniz mi? |             |              |
| 4. Temsilcinin temsil belgesini aldınız mı?                                 |             |              |
| 5. İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?                                 |             |              |
| 6. Taşınmazı tapu kütüğüne şirket adına tescil ettiniz mi?                  |             |              |

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınızı “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyarak doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Kooperatifler, özel banka ve finans kurumları gibi Türk Ticaret Kanunu ve diğer özel kanunlarına uymak koşulu ile ana sözleşme ile kurulan özel hukuk tüzel kişilerine ne ad verilir?  
A) Şirket  
B) Kurum  
C) Kuruluş  
D) Hiçbiri
2. Şirketlerin tapu işlerinde yetki belgesi nereden verilir?  
A) Valilikten  
B) Kaymakamlıktan  
C) Ticaret sicilinden  
D) Yönetimden
3. Adi şirketlerin tapu işlerinde yetki belgesini kim verir?  
A) Valilik  
B) Kaymakamlık  
C) Yönetim kurulu  
D) Hiçbiri
4. Şirketlerin tapu işlerinde yetki belgesinin süresi ne kadardır?  
A) 6 ay  
B) 1 yıl  
C) 2 yıl  
D) Süresiz
5. Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddelerine göre öncelikli olarak gayrimenkul tescili talep hakkı kime verilmiştir?  
A) Malikine  
B) Tapu müdürüne  
C) Kadastro müdürüne  
D) Şirket müdürüne
6. Sermaye olarak taahhüt edilen gayrimenkulün kötü niyetli ortak tarafından tapuda bir başkasına devrini engellemek için hangi tedbir alınır?  
A) Gayrimenkule bekçi konulur.  
B) Tapu müdürüne tembihlenir.  
C) İhtiyati tedbir alınır.  
D) Etrafi çitle çevrilir.
7. Anonim şirketlerde yönetim kurulu üyelerinden biri, kendisi veya başkası adına bizzat veya dolaylı olarak şirketle şirket konusuna giren bir ticari işlem yapma iznini kimden alır?  
A) Ticaret sicil memurluğundan  
B) Ortakların birinden  
C) İzin almasına gerek yoktur.  
D) Yönetim kurulundan
8. Bir şirketin başka bir tür şirkete dönüşmesi durumunda eski borçları ne yapılır?  
A) Hemen ödenir.  
B) Taksite bağlanır.  
C) Silinir.  
D) Aynı kalır.

9. Sermaye Piyasası Kanunu'nun ilgili maddesine göre menkul kıymet portföyü işletmek üzere kurulan, ticaret siciline tescil edilen şirket aşağıdakilerin hangisidir?  
A) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları      B) Menkul kıymetler yatırım ortaklıkları  
C) Anonim şirketler      D) Limitet şirketler
10. Yetkili kuruluşlarca katılma belgesi karşılığında tasarruf sahiplerinden toplanan kaynakların, çeşitli sermaye piyasası araçlarına dengeli şekilde dağıtılarak verimli bir şekilde kullanılmasını sağlayan kurumlara ne denir?  
A) Menkul kıymetler yatırım ortaklığı      B) Finansal kiralama  
C) Yatırım fonu      D) Gayrimenkul yatırım ortaklıkları

## DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

# ÖĞRENME FAALİYETİ-2

## AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak kooperatiflerin tapu işlemlerini yapabileceksiniz.

## ARAŞTIRMA

- Kooperatiflerin tapu ile ilgili işlemlerini ve işlem sıralarını araştırıp edindiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

## 2. KOOPERATİFLERİN TAPU İŞLEMLERİ

Kooperatif, tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik kazançlarını ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle korumak amacıyla gerçek ve kamu tüzel kişileri tarafından kurulan teşekküllere kooperatif denir.

Bir kooperatif en az 7 ortak tarafından imzalanan ana sözleşme ile kurulur. Ana sözleşmedeki imzaların noterce onaylanması gerekir.

### 2.1. Kooperatiflerin Başlıca Tapu İşlemleri Hakkında Genel Bilgi

Kooperatifler, Kooperatifler Kanunu hükümlerine göre kurulur. Ancak bu Kanun'dan ayrı olarak her kooperatif türü için ayrı bir kanun ve ilgili bakanlıkça hazırlanarak Resmî Gazetede yayımlanmış ana sözleşmeleri mevcuttur. Ana sözleşmelerinde, kendi özel kanunlarında hüküm bulunmayan hâllerde Kooperatifler Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu'nun hükümleri tatbik edilir.

Kooperatifin amacı, konusu, varsa süresi ve kooperatifin şubeleri ile temsile yetkili kimselerin ad ve soyadları gösterilir. Kooperatifin faaliyetleri, kooperatifin amacı ve çalışma konuları ile sınırlıdır. Kooperatif ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır.

Yapı kooperatifleri ile konusuna taşınmaz mal temlikî dâhil bulunan diğer kooperatiflerin ana sözleşmelerinde ortaklara taşınmaz mal temlik edileceği (ferdileşme) hakkındaki taahhütler başka bir resmî şekil aranmaksızın geçerlidir. Ana sözleşme Sanayi ve Ticaret Bakanlığına verilir. Bakanlığın kuruluşa izin vermesi hâlinde, kooperatif merkezinin bulunduğu yer ticaret siciline tescil ve ilan olunur. Bu tescil ve ilanda aynı sermaye taahhüdü varsa belirtilir.



## ➤ **Kooperatiflerin başlıca tapu işlemleri**

- Taşınmaz mal (gayrimenkul) alım ve satımı
- Taşınmaz mal satış vaadi
- Kat karşılığı temlik
- Ferdi mülkiyete geçiş (tahsis)
- Kat irtifakı ve kat mülkiyeti
- İpotek
- Diğer işlemler (şufa, iştirak, vefa, ifraz, tevhit, cins değişikliği, yola terk, kat karşılığı inşaat, düzeltme vb.)

## **2.2. Kooperatiflerin Temsili ve Yetki Belgeleri**

Kooperatifler Kanunu'nun ilgili maddesine göre kooperatifi temsile yetkili kimselerin ad ve soyadlarının ticaret sicilinde gösterilmesi zorunludur.

Tapu Kanunu'nun ilgili maddesinde ise kooperatiflerin tapu işlerinde merkez veya şubelerinin bulunduğu yerin ticaret sicil müdürlüğünden yetki belgesi almaları ve bu yetki belgesinde ana sözleşmelerine göre "gayrimenkul tasarrufuna izinli" olduklarının ve tapu işini yaptıracak temsilcinin yetkisinin gösterilmesini aramıştır.

Kooperatifler Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri gereği Tapu Kanunu'nun madde hükümleri kooperatifler hakkında da uygulanır. Kooperatif temsilcisi gerçek kişi olabileceği gibi ortak olan tüzel kişiler de olabilir. Bu hâlde tüzel kişiyi temsile yetkili olan kişi kooperatifi de temsile yetkili sayılır. Temsile yetkili şahıslar kooperatif adına onun amacının gerektirdiği bütün işlemleri yapabilir. Alınacak yetki belgelerinde yazılı olmadıkça bu temsil yetkisinin sınırlandırılmış olması tapu sicili açısından hüküm ifade etmez.

Yönetim kurulu üyeleri ve kooperatif personeli ortaklık işlemleri dışında kendisi veya başkası adına, bizzat veya dolaylı olarak kooperatifle kooperatif konusuna giren bir ticari muamele yapamaz. Kooperatifi temsile yetkili kılınan kimseler imzalarını ancak kooperatifin unvanı altına koymak suretiyle kooperatifi bağlar. Kooperatif yönetim kurulu, kooperatifi temsile yetkili kılınan kimselerin isimlerini, imzalarını ve bu yetkiye dayanan kararların noterlikçe tasdikli örneğini ticaret siciline tescil ettirir.

## **2.3. Taşınmaz Mal Karşılığı Ortaklık**

Bir kooperatifte ortaklık sıfatının kazanılması, ana sözleşme ile bir taşınmaz malın mülkiyetine bağlanabilir. Böyle bir hâlde taşınmaz malın mülkiyeti tapu sicilinde kime ait ise kooperatif üyesi olur.

Mülkiyetin üçüncü bir şahsa devri hâlinde üyelik sıfatı da doğrudan yeni malike geçer. Ancak tapu sicilinin beyanlar sütununa bu yolda bir belirtme yapılması da gerekmektedir.

(Örnek: Mülkiyete bağlı ..... kooperatifi üyeliği vardır. Tarih-Yev.)

## 2.4. Kooperatiflerin Gayrimenkul Tasarrufları

Kooperatifler Kanunu'nun ilgili maddesine göre "Gayrimenkul alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak gayrimenkulün niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak gayrimenkulün asgari fiyatını belirlemek" kooperatif genel kurulunun yetkisine bırakılmıştır. Buna göre, taşınmaz mal alım ve satımı için genel kurulca karar verilmiş olması gerekmektedir. Genel kurul, bu yetkisini devir ve terk edemez. Kooperatifler Kanunu'nun ilgili maddesine göre "Yönetim kurulu üyeleri ve temsile yetkili şahıslar, genel kurulun devredemeyeceği yetkilerini kullanamaz." hükmü uyarınca yönetim kurulunun böyle bir yetkiyi kullanması mümkün değildir.

Kooperatiflerce alınması kararlaştırılan gayrimenkullerin alımının, tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesi ile yapılması şarttır. Alınacak gayrimenkulün kooperatifin amacına uygun olması gerekir. Bu nedenle, kooperatif temsilcilerince taşınmaz mal alımı, satımı veya satış vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhi için talepte bulunulması hâlinde Tapu Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca ticaret sicil memurluğundan alınıp ibraz edilen yetki belgesinde şunlara bakılır:

- Kooperatifi kimlerin temsil edeceği
- Genel kurulca hangi il, ilçe veya yöre sınırları içinde, en çok hangi fiyatla taşınmaz mal satın alınabileceği
- Kooperatifin kayıtlı maliki bulunduğu hangi taşınmaz malı asgari (en az) hangi fiyatla satabileceği
- Alım veya satımda takip edilecek usul konusunda kooperatif yönetim kuruluna yetki verildiğine ilişkin bilgilerin olup olmadığı

Bu bilgilerin bulunması hâlinde talebin karşılanması gerekir. Yetki belgesinde, genel kurulca alınmış karardan bahsedilmemesi hâlinde ise noterden tasdikli genel kurul kararına istinaden talebin karşılanması, aksi hâlde reddi gerekmektedir.

## 2.5. Kooperatiflerin Harç ve Vergi Muafiyetleri

Kooperatifler Kanunu'nun ilgili maddesine göre kooperatifler, kooperatif birlikleri, kooperatif merkez birlikleri ve Türkiye Millî Kooperatifler Birliği, ortakların temlik edecekleri gayrimenkuller her türlü vergi ve harçtan muaftır (Üst kuruluşlara girilmemişse muaf olamaz.).

Gayrimenkullerin, irtifak haklarının ve gayrimenkul mükellefiyetinin kooperatiflere, kooperatif birliklerine, kooperatif merkez birliklerine, Türkiye Millî Kooperatifler Birliğine sermaye olarak konulması hâlinde Emlak Alım Vergisi Kanunu'nun ilgili maddesindeki indirimlerden belirli oranda faydalanırlar.

## 2.6. Kooperatif Türleri

Dört kooperatif vardır. Bunlar:

- Yapı kooperatifleri
- Tarım satış kooperatifleri
- Tarım kredi kooperatifleri
- Esnaf ve sanatkârlar kredi ve kefalet kooperatifleri

### 2.6.1. Yapı Kooperatifleri

Konut veya iş yeri yapı kooperatifi şeklinde kurulabilir. Tapu sicili açısından her ikisi aynı hükümlere tabidir. Bu kooperatifler, Kooperatifler Kanunu hükümlerine göre kurulduğundan buldukları yerin ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır.

Konut yapı kooperatifleri, gayrimenkul iktisap eder. Kiralar, kiraya verir, satar ve benzeri tasarruflarda bulunur. Aynı hakları tesis eder, arsa ve arazi satın alır, birleştirir, imar durumuna uygun biçimde böldürerek ortaklarına konut yaptırır. Yaptırılan konutların mülkiyetini ana sözleşmedeki esaslara göre ortaklarına aktarır, kredi ihtiyacı için ipotek tesis edebilir, konut yapımının mali yetersizlik nedeniyle imkânsızlaşması hâlinde kooperatife ait arsayı parselleyerek genel kurulca karara bağlanması şartıyla kura ile ortaklarına dağıtır.

Gayrimenkul tasarrufuna karar vermeye yetkili merci, kooperatif genel kuruludur. Genel kurulun kararlarının toplantı tarihinden itibaren 15 gün içinde ticaret siciline tescil ve ilan edilmiş olması gerekir.

Kooperatifi tapu işlemlerinde yönetim kurulu temsil eder. Yönetim kurulu bizzat tapu işlemine katılamayacaksa kooperatifi temsil edecek kişileri bir kararla tespit eder. Bu kararın noterlikçe tasdikli örneği ticaret siciline imza örnekleri ile birlikte verilir. Yönetim kurulu üyeleri ve kooperatif memurları kendisi veya başkası namına kooperatifle kooperatifin konusuna giren bir ticari muamele yapamaz, gayrimenkul alıp satamaz.

#### 2.6.1.1. Ferdileşme (Konutların Üyelere Tahsisi)

Yapı kooperatiflerinde yapılar (konut veya iş yerleri) tamamlandıktan sonra yapıların bulunduğu yere göre yapı kullanma izin belgesi (iskân ruhsatı) alınır. Kat mülkiyetine geçmek için gerekli belgeler (proje, liste, fotoğraf gibi) tamamlanınca ticaret sicilinden alınmış yetki belgesine göre kooperatif temsilcileri kat mülkiyeti talebinde bulunur. Bu talebe istinaden her bağımsız bölüm kat mülkiyeti kütük sayfasında ayrı ayrı tescil edilir. Bu tescil yine kooperatif adına yapılır.

Kooperatiflerde ferdileşme genelde bu tescilden sonra noter huzurunda kura çekilerek yapılmaktadır. Ancak kooperatifçe kura dışında (örneğin, tercihe dayalı) bir dağıtım da öngörülebilir. Bu nedenle ferdileşme için kura çekmek şart değildir. Çünkü kooperatifin

taşınmaz mallarını üyelerine tahsisinde izleyeceği yol, kooperatif ile üyeleri arasında bir iç münasebet olup idareyi ilgilendirmez.

Kooperatif temsilcilerinin kooperatif ortaklarına taşınmaz mallarının tahsisi için ticaret sicil memurluğundan alınan işleme konu yetki belgesi ile istemde bulunmaları talebin karşılanması için yeterli olur. Yapı kullanma izninin alınmasını müteakip en çok bir yıl içinde ferdi münasebete geçiş işleminin sonuçlandırılması gerekir. Bu bir yıllık süre kooperatif yönetimini ilgilendirir, tapu sicil müdürlüğünü bağlamaz. Dolayısıyla ferdileşme aşamasında kooperatif temsilcilerince bağımsız bölüm numaraları ile tahsis yapılacak kişilerin bildirilmesi ve bunlara ait nüfus cüzdanı örneklerinin veya bilgilerinin ibrazı tescil için yeterlidir.

Temsilciler tescile kadar isim yanlışlıklarını düzeltebilir. Tescilden sonra artık hak sahibinin talebi ve kooperatifin uygun yazısı ile düzeltme harcı alınarak isim yanlışlıkları düzeltilebilir. Ferdileşme talebi ile beraber kooperatifin adı tapu kütüğünden terkin edilerek o bağımsız bölüm kime isabet ediyor ise onun adına tescil yapılır. Tapu kütüğünün edinme sebebi sütununa (tahsis ya da ferdileşme ) yazılır.

Ferdileşme için Harçlar Kanunu tarifesine göre binde 1.8 oranında harç, ortaklara dağıtılan her bağımsız bölümün beyan edilen değeri üzerinden lehine işlem yapılan kooperatif üyeleri adına (onları temsil eden kooperatif yetkililerinden) tahsil edilir.

Ferdileşme ile ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün talimatına göre kooperatif adına kayıtlı bulunan taşınmaz malların üyeler adına tescili için yönetim kurulunca ibraz edilen kura tutanağına göre üyeleri adına tahsisinin yapılıp yapılamayacağı ve ibraz edilecek kura tutanağının noterce tasdikinin zorunlu olup olmadığının bildirilmesi gerekmektedir.

Kooperatifin taşınmaz mallarını üyelerine tahsisinde izleyeceği yol kooperatifin üyeleriyle kendisi arasında bir iç münasebet olup tapu idaresiyle ilgisi yoktur. Dolayısıyla ferdileşmede kooperatif temsilcilerince bağımsız bölüm numaralarının bildirilmesi tescil için yeterlidir. Kuradan sonra bazı ortakların kooperatiften ayrılarak yerlerini yeni ortaklara devretmesi mümkündür.

Buna göre kooperatifin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların üyelere tahsisinde kooperatif temsilcilerince ticaret sicil memurluğundan alınan yetki belgeleri işlem için yeterli olup kura listesinin ibrazına gerek bulunmaz. Ancak kooperatifçe noterden tasdikli kura listesinin verilmesi hâlinde bunun dosyaya konulması gerekir.

### **2.6.1.2. Konut Yapı Kooperatiflerinin İş Yeri İnşa Etmesi**

Konut yapı kooperatiflerinin örnek ana sözleşmesinin “kooperatifin amacı” bölümünde “Ortakların sosyal, kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisler kurar, bu tesisleri işletir veya kiraya verir.” şeklinde bir fıkraya yer verilmiştir. Bu sayede dükkân, gazino, lokanta gibi umumi hizmet tesislerinin yapımına da imkân sağlandığından kooperatifin amacına ters düşmeyecek ölçüde bir veya birkaç dükkân yapılmış olması hâlinde ilgili konut yapı kooperatifinin unvan ve amacında değişiklik yapılmasında hukuki bir zorunluluk bulunmamaktadır.

Buna göre, konut yapı kooperatifleri tarafından kooperatifin amacına ters düşmeyecek ölçüde bir veya birkaç bağımsız bölümün dükkân, lokanta iş yeri gibi umumi hizmet tesislerine ayrılması hizmetin özelliğinden ve imar mevzuatından kaynaklanmış olacağından bu tür bağımsız bölümlerin belirtilen vasıflarla bağımsız bölüm olarak kooperatif adına tescili mümkündür.

Ancak ana sözleşmeye göre bu tür yerleri işletmek veya kiraya vermek kooperatifin amacı olduğundan mülkiyetinin kooperatif tüzel kişiliği uhdesinde kalması gerekir, ferdileşmeye konu edilemez.

### **2.6.2. Tarım Satış Kooperatifleri ve Birlikleri**

Tarım satış kooperatifleri, Kanun’un ilgili maddesine göre ürünlerini daha iyi şartlarda değerlendirmek ve ekonomik kazançlarını korumak amacıyla en az on üreticiden kurulabilir.

Tarım satış kooperatifleri, noterce tasdikli ana sözleşmenin Sanayi Ticaret Bakanlığınca onayından sonra ticaret siciline tescil ve ilan ile tüzel kişilik kazanır. Gayrimenkul iktisabına yetkileri vardır.

Tapu işlemlerinde tarım satış kooperatiflerini temsile yönetim kurulu yetkilidir. Kooperatif yönetim kurulu bu yetkisini müdüre verebilir. Esas olarak bu kuruluşları temsilde Tarım Satış Kooperatifleri Ana Sözleşmesi gereği olarak müşterek imza kuralı getirilmiştir. Tapu işlemlerinde getirilecek yetki belgesinin ticaret sicilinden alınmış olması gerekmektedir. Tapu sicil müdürlüğü yetki belgesi dışında başkaca bir belge aramak zorunda değildir.

Bu kooperatifler lehine tesis edilecek ipotek işlemleri resmî senet düzenlenmeden taraflar arasındaki kredi ve borç sözleşmesine istinaden yapılabilir. Bu kooperatifler alacaklarının tahsili için satışa çıkardıkları ortaklarına ait taşınmaz malları üstlerine alabilir. Borç ödenirse el konan taşınmaz ortağa iade edilir.

Tarım satış kooperatifleri gayrimenkul tasarrufuna yetkilidir. Kooperatifin malları haciz ve ipotek edilemez. Bu gayrimenkuller ferağ harcından muaftır.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca hazırlanıp Bakanlar Kurulunca tasdik edilerek Resmî Gazete’de yayınlanan “Tarım Satış Kooperatifleri Ana Sözleşmesi”nin ilgili maddesinde gayrimenkul alınması, satılması ve yaptırılması hususlarında karar almak veya yönetim kuruluna yetki vermek görevi genel kurulun görevleri arasında sayılmıştır. Genel kurulun alacağı kararlar birlik yönetim kurulunun onayı ile kesinleşmektedir.

En az üç tarım satış kooperatifi bir araya gelerek bir birlik kurabilir. Birlik, noterce tasdikli ana sözleşmenin ticaret siciline tescili ve ilanı ile tüzel kişilik kazanır. Birlik, gayrimenkul iktisabına yetkilidir. Gayrimenkul tasarrufu konusunda karar verme yetkisi birlik genel kuruluna aittir. Genel kurulun vereceği kararlar Sanayi ve Ticaret Bakanlığının onayı ile kesinleşir. Birliğin tapu işlemlerinde ticaret sicilinden yetki belgesi getirilmesi gerekmektedir. Birliğin tapu işlemlerinde birlik genel müdürü temsile yetkilidir. Ancak burada da müşterek imza kuralı getirilmiştir. Birliğin taşınmaz malları ipotek edilemeyeceği gibi haciz de edilemez.

### 2.6.3. Tarım Kredi Kooperatifleri

Üreticilerin ekonomik kazançlarını korumak, meslek ve geçim ihtiyaçlarını sağlamak amacıyla tarım kredi kooperatifleri kurulabilir. Her tarım kredi kooperatifinin bir numarası vardır.

Tarım kredi kooperatifleri, Kanun’un ilgili maddesine göre ticaret siciline tescil ve ilana tabi değildir. Ticaret sicilinde kayıtları yoktur. Kurucu ortaklarca imzalanan ana sözleşmenin noterce tasdikinden sonra merkez birliğince Tarım Bakanlığının iznine sunulur. Bakanlığın izin ve tasdikinden sonra kooperatif tüzel kişilik kazanır. Tarım kredi kooperatiflerinin her birinin ayrı ayrı tüzel kişiliği olduğundan her biri ayrı ayrı gayrimenkul tasarrufuna yetkilidir. Ancak gayrimenkul almak, satmak, inşaat yaptırmak (cins değişikliği) merkez birliğinin müsaadesi ile yönetim kurulunca yapılabilir. Yönetim kurulunun gayrimenkul tasarrufuna izin vermesi ardından tapu sicil müdürlüğünde kooperatifi temsil için müdür ve bir yetkili personelin müşterek imzası gerekir.



**Resim 2.1: Tarım Kredi Kooperatifleri amblemi**

Tapu Sicil Müdürlüğünün dikkat edeceği husus, tarım kredi kooperatifinin talebinde kooperatifin bağlı bulunduğu merkez birliğince (...) ilçesindeki (...) numaralı tarım kredi kooperatifinin gayrimenkul tasarrufuna izin verildiği ve bu kooperatifi temsil edecek kimseleri gösterir yetki belgesini aramaktır.

Tapu işlemi merkez birliğinden alınmış bu yetki belgesine istinaden yapılır Ancak tescil (...) ilçesi (...) numaralı tarım kredi kooperatifi adına yapılır.

Tarım kredi kooperatiflerinin verecekleri kredi karşılığı yapılacak ipotek işlemleri için merkez birliğinin müsaadesine gerek yoktur. Zira bu kooperatiflerin Bakanlıkça hazırlanmış ana sözleşmelerinin ilgili maddelerinde bu konuda yetkili oldukları açıkça yazılıdır. Kooperatif lehine tesis edilecek ipotek işlemlerinde resmî senet düzenlemeye gerek yoktur. Taraflar arasındaki borç ve kredi sözleşmesine istinaden ipotek tesis edilebilir. İpotegın kaldırılmasında da aynı usul uygulanır, tescil istem belgesi düzenlenmez. Kooperatifin yazısına istinaden ipotek terkin edilebilir. Bu kooperatifler borca karşılık ortaklarına ait gayrimenkulleri mülk edinebilir, borç ödenince eski sahibine iade edebilir.

Ortakların kooperatifle yapacağı her türlü işlemler, vekâletnameler, kooperatif lehine yapacakları ipotekler, her türlü harç ve vergiden muaftır. Kooperatifin kredi ihtiyacı için tesis edilecek ipotekler de harçtan muaftır.

Tarım kredi kooperatiflerinin tasfiyesi, merkez birliğinden alınan yetki belgesine istinaden tasfiye kurulunca yapılır.

Tarım kredi kooperatiflerinin bölge birlikleri ve merkez birliği vardır. Bölge birliğinin kurulmasına karar vermeye Türkiye Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği yetkilidir. Bölge birliği ana sözleşmesi notere onaylattırılarak merkez birliğince Tarım Bakanlığının onayına sunulur. Bakanlığın onayından sonra ticaret siciline tescil edilir ve tüzel kişilik kazanmış olur.

Türkiye Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği tek üst kuruluş olup Ankara'dadır. Kooperatif şeklinde kurulmuştur. Ticaret siciline tescil ve ilanla tüzel kişilik kazandığından tapu işlemlerinde ticaret sicilinden yetki belgesi getirmesi gerekir.

#### **2.6.4. Esnaf ve Sanatkârlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri**

Kooperatifler Kanunu'na göre kurulan bu kooperatifler, ticaret siciline tescil ile tüzel kişilik kazanır. Bu nedenle tapu işlemleri için alınacak yetki belgesini ticaret sicilinden almaları gerekir. Bu kooperatiflerin bağlı olacağı statü, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının olmasına göre bir ana sözleşme ile belirlenmiştir. Bu ana sözleşmenin ilgili maddesinde kooperatifin gayrimenkul satın alabileceği, inşaat yaptırabileceği, gerekirse satabileceği, kredi alan ortaklardan ipotek alabileceği belirtilmiştir. Gayrimenkul alımında ve satımında takip edilecek usul ile gayrimenkulün niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak gayrimenkulün asgari fiyatını belirlemek" görevi kooperatif genel kurulunun görev ve yetkileri arasında sayılmıştır. Bu yetkinin devri de yasaklanmıştır. Genel kurulda alınacak kararlar, toplantı tarihinden itibaren 15 gün içinde ticaret siciline verilerek tescil ve ilan ettirilir.



**Resim 2.2: Esnaf ve Sanatkârlar Kredi ve Kefalet Kooperatifi amblemi**

Kooperatifi temsile yönetim kurulu yetkilidir. Yönetim kurulu en az bir, en çok üç yıl için seçilir. Genel kurulca bir süre tespiti yapılmamışsa bir yıl için seçilmiş sayılır. Genel kuruldan karar almak şartı ile kooperatifin taşınmaz mallarını yönetim kurulu satabilir, ipotek edebilir. Yönetim kurulu kendi yapabileceği işleri bir kararla ortaklardan birine veya üçüncü bir kişiye yaptırabilir.

Yönetim kurulu üyeleri ve ortakları kendisi veya başkası adına kooperatifle kooperatif konusuna giren bir işlem yapamaz. Ancak kooperatiften kendisinin katılmadığı bir kararla kredi alması mümkündür. Yönetim kurulu üyeleri ve temsile yetkili şahıslar genel kurulun devredemeyeceği yetkileri kullanamazlar.

Yönetim kurulunun kararı ile üyelere bir veya bir kaç kooperatifi temsile yetkili murahhas üye seçilebilir. Murahhas üyeler ticaret siciline tescil edilir.

Kooperatif verdiği kredilere karşılık olmak üzere ipotek yaptırabilir. Kooperatife olan borçlarını zamanında ödemeyenlerin taşınmaz mallarını kooperatif üzerine alabilir. Ancak bu mallar kooperatifçe altı ay içinde satılamaz. Bu süre içinde borçlar ödenirse taşınmaz mal ortağa geri verilir.

Kooperatif genel kurulun alacağı kararla tasfiyeye girer, tasfiye kurulu genel kurulca atanır. Tasfiye işlemleri ana sözleşmenin ilgili maddesinde gösterilen usule göre yapılır.

Konuları aynı olan veya birbirleriyle ilgili olan kooperatifler bir araya gelerek kooperatif şeklinde bölge birlikleri kurabilir. Merkez birlikleri ise bölge birliklerinin bir araya gelmesi ile kurulur. Kooperatif bölge birlikleri veya merkez birliği de bir kooperatif sayıldığından ana sözleşme ile kurulur ve tüzel kişiliği vardır, gayrimenkul tasarrufuna yetkilidir. Tapu işlemlerinde bölge ve merkez birliğinin de ticaret sicilinden yetki belgesi getirmesi gerekir. Hatta tarım kredi kooperatifleri ticaret siciline kaydolmadığı hâlde bölge birlikleri ve merkez birliği ticaret siciline kaydolmak zorundadır ve yetki belgesini ticaret sicilinden alır.



## 2.7. Kooperatiflerin Dağılması

Kooperatifler; Ana Sözleşme uyarınca genel kurul kararıyla, iflasın açılmasıyla, diğer bir kooperatifle birleşme veya devralınma sebebiyle veya Sanayi ve Ticaret Bakanlığının çeşitli nedenlerinden mahkemenen alacağı kararla tasfiyeye girer. Tasfiye işlemleri genel kurul tarafından seçilecek tasfiye kurulunca yapılır. Tasfiye kurulu seçilmemiş ise tasfiye işlerini yönetim kurulu yapar. Tasfiye memurlarının isimleri ve tasfiyeye başlanıldığı ticaret siciline tescil ve ilan ettirilir. Tasfiye süresince kooperatifin unvanı “Tasfiye hâlinde... kooperatifi” şeklinde kullanılır.

Tasfiye kurulu genel kurulun kararları doğrultusunda gayrimenkulleri pazarlıkla ve ihale ile satabilir. Tasfiye hâlinde iken dahi genel kurulun toplanarak karar vermesi mümkündür. Kooperatifin borçlarının ve pay bedellerinin ödenmesinden sonra kalan miktar ana sözleşmede hüküm varsa dağılma anında kayıtlı ortak ve hukuki halefleri arasında ödenmiş sermayeleri ile orantılı olarak dağıtılır. Tasfiyenin sona ermesi üzerine tasfiye memurlarınca kooperatif unvanı ticaret sicilinden sildirilir.

Tasfiye hâlindeki kooperatif adına yapılacak başvurularda tapu sicil müdürlüğünün dikkat edeceği husus, ticaret sicilinden alınan yetki belgesinde tasfiye hâlindeki kooperatifi kimlerin temsil edeceğinin ve hangi tapu işleminin yapılmasına yetkili olduklarının açıkça belirtilmiş olmasını aramaktır.

## 2.8. Dağılmış Kooperatif Adına Kayıtlı Taşınmazların Üyeleri Adına Tahsisi

Kooperatifler Kanunu'nun ilgili maddesine göre;

- Konut yapı kooperatiflerinin ana sözleşmede gösterilen işlerin tamamlanması ve ferdi mülkiyete geçilip konutların ortaklar adına tescil edilmesiyle amacına ulaşılmış sayılıp dağılacağı, mahkemece veya genel kurulca tasfiye memurları seçilmediği takdirde tasfiye işlerini yönetim kurulunun yapacağı,
- Tasfiye memurlarının görevlerinin ana sözleşmenin ilgili maddesinde gösterileceği, tasfiye hâline giren kooperatifin bütün borçları ödendikten ve ortak pay bedelleri geri verildikten sonra kalan malların ancak ana sözleşmede bu husus öngörülmüş olduğu takdirde ortaklar arasında paylaşılacağı hüküm altına alınmıştır.

Anonim şirketlerin tasfiyesi Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerinde düzenlenmiş ve bu hükümler ile tasfiye işleminde şirketin aktiflerinin paraya dönüştürülmesinin gerektiğine hükmedilmiştir.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Bir konut yapı kooperatifi konut yapmak üzere arazi satın almıştır. Kooperatif yetkilendirdiği kişiyi tapu sicil müdürlüğüne göndererek arazinin kooperatif adına tescilini istemektedir.

Aşağıdaki işlem basamaklarını takip ederek arazi satın alma işinin tapu siciline kaydını yapınız.

| İşlem Basamakları   | Öneriler  |
|---|---|
| ➤ Ticaret sicilinden verilmiş yetki belgesini alınız.                 | ➤ Yetki belgesinin nereden alındığını kontrol ediniz.                       |
| ➤ Kooperatif temsilcisinin temsil belgesini alınız.                   | ➤ Tescil için gelen görevlinin yetki belgesini ve kimliğini kontrol ediniz. |
| ➤ Taşınmazın tasarrufu ile ilgili genel kurul karar belgesini alınız. | ➤ Genel kurul karar belgesini kontrol ediniz.                               |
| ➤ Yapılan işlemi yevmiye defterine kaydediniz.                        | ➤ Yapılan tescilin yevmiye defterine bilgilerini yazınız.                   |
| ➤ Taşınmaz ile ilgili işlemi tapu kütüğüne kaydediniz.                | ➤ Tapu kütüğüne gerekli bilgileri yazınız.                                  |

## KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

| Değerlendirme Ölçütleri  | Evet | Hayır |
|--|------|-------|
| 1. Ticaret sicilinden verilmiş yetki belgesini aldınız mı?                 |      |       |
| 2. Kooperatif temsilcisinin temsil belgesini kontrol ettiniz mi?           |      |       |
| 3. Taşınmazın tasarrufu ile ilgili genel kurul karar belgesini aldınız mı? |      |       |
| 4. Yapılan işlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?                        |      |       |
| 5. Taşınmaz ile ilgili işlemi tapu kütüğüne kaydettiniz mi?                |      |       |

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Tüzel kişiliği haiz olmak üzere ortaklarının belirli ekonomik menfaatlerini ve özellikle meslek ve geçimlerine ait ihtiyaçlarını karşılıklı yardım, dayanışma ve kefalet suretiyle korumak amacıyla gerçek ve kamu tüzel kişileri tarafından kurulan teşekküllere ne denir?  
A) Kooperatif  
B) Şirket  
C) Banka  
D) Dernek
2. Bir kooperatif en az kaç ortak tarafından imzalanan ana sözleşme ile kurulur?  
A) 1  
B) 3  
C) 5  
D) 7
3. Kooperatifler hangi sicile tescil ile tüzel kişilik kazanır?  
A) Tapu siciline  
B) Adli sicile  
C) Ticaret siciline  
D) Valilik siciline
4. Kooperatiflerin gayrimenkul alımında ve satımında takip edilecek usul ile alınacak gayrimenkulün niteliğini, yerini ve azami fiyatını, satılacak gayrimenkulün asgari fiyatını belirlemek yetkisi kime verilmiştir?  
A) Yönetim kurulu başkanına  
B) Kooperatif genel kuruluna  
C) Yönetim kurulu üyelerine  
D) Hepsine
5. Kooperatifler hangi üst birliklere girerek vergi ve harçlardan muaf olur?  
A) Verilenlerin birine girerek  
B) Merkez birlikleri  
C) Türkiye Millî Kooperatifler Birliği  
D) Kooperatifler birliklerine
6. Yapı kooperatifleri hangi amaçla kurulamaz?  
A) Konut yapımı  
B) Baraj yapımı  
C) İş yeri yapımı  
D) Ev yapımı
7. Tarım satış kooperatifleri hangi amaçla kurulur?  
A) Üreticilerin ürünlerini daha iyi şartlarda değerlendirmek ve ekonomik menfaatlerini korumak  
B) Toprak satın almak  
C) Tarım makineleri imal etmek  
D) Hiçbiri
8. Tarım kredi kooperatifleri hangi amaçla kurulur?  
A) Üreticilerin ekonomik menfaatlerini korumak  
B) Verilenlerin hepsi  
C) Üreticilerin meslek ihtiyaçlarını sağlamak  
D) Üreticilerin geçim ihtiyaçlarını sağlamak

9. Esnaf ve Sanatkârlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerinin tabi olacağı statü, hangi kurumun olmasına göre bir ana sözleşme ile belirlenmiştir?
- A) Valilik  
B) Başbakanlık  
C) Sanayi ve Ticaret Bakanlığı  
D) Tapu sicil müdürlüğü
10. Kooperatiflerin dağılması aşağıda verilenlerin hangisiyle gerçekleşir?
- A) Diğer bir kooperatifle birleşme veya devralınma durumunda genel kurul kararıyla  
B) İflasın açılmasıyla  
C) Genel kurul kararıyla  
D) Verilenlerin hepsiyle

## DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

# ÖĞRENME FAALİYETİ-3

## AMAÇ

Tapu Sicil Tüzüğü'ne ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak özel bankaların ve finans kurumlarının tapu işlemlerini yapabileceksiniz.

## ARAŞTIRMA

- Özel bankaların ve finans kurumlarının tapu ile ilgili işlemlerini ve işlem sıralarını araştırıp edindiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

## 3. ÖZEL BANKALAR VE FİNANS KURUMLARININ TAPU İŞLEMLERİ

Günümüzün değişen ekonomisine göre bankalar sadece devlete bağlı olmayıp özel sermaye ile de kurulabilmektedir.

### 3.1. Özel Türk Bankaları ve Yabancı Bankalar

Tasarrufları korumak ve ekonomik kalkınmanın gereklerine göre kullanılmasını sağlamak üzere bankalar kurulabilir. Özel bankalar Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre kurulur. Kamu bankaları ise özel bir kanunla kurulmaktadır. Ancak özel veya kamu olsun tüm bankaların anonim şirket şeklinde kurulma mecburiyeti vardır ve tümü Bankalar Kanunu hükümlerine tabidir.

Yabancı Bankalar ancak Bakanlar Kurulunun izni ile Türkiye'de şube açabilir ve Hazine Müsteşarlığının izni ile Türkiye'de bankacılık işlemleri yapabilir. Bankalar dışındaki gerçek ve tüzel kişilerin bankacılık işlemleri yasaklanmıştır. Tüm Bankalar ticaret siciline tescil ve ilan olunur. Bankaların ipotek işlemlerinde koyacakları faiz oranları Bakanlar Kurulunca belirlenen oranları aşamaz. Bankalar, ticaret amacıyla gayrimenkul alım satımı ile uğraşamazlar ve T.C. Merkez Bankasınınca alınan kararlara uygun olarak bankacılık işlerini yürütebilmek için ihtiyaç duydukları sayı ve büyüklüğün üstünde herhangi bir şekilde gayrimenkul edinemez.

### **3.2. Finans Kurumları (Katılım Bankaları)**

Özel finans kurumları da Bakanlar Kurulunca izin verilerek Bankalar Kanunu çerçevesinde faaliyet gösterir. Tapu işlemleri açısından bu kurumlar özel bankalar gibi değerlendirilmektedir. Özel finans kurumlarının gayrimenkul tasarruflarına yetkileri vardır. Hukuki temsilcileri genel müdürleridir. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre anonim şirket şeklinde kurulduklarından ticaret siciline tescil edilir. Türkiye’de faaliyet gösteren bütün bankalar tüzel kişiliği haiz Türkiye Bankalar Birliğine üye olur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün konu ile ilgili genelgesi şöyledir:

- Özel bir kuruluş kanunu bulunmayan bankalar ile Bakanlar Kurulunca kuruluş izni verilerek Bankalar Kanunu çerçevesinde faaliyet gösteren özel finans kurumlarının gayrimenkul tasarrufları ile ipotek tesis ve terkinlerinde yetkili olduklarını gösteren Tapu Kanunu’nun ilgili maddesi uyarınca ticaret sicil memurluklarınca verilmiş olan yetki belgesinin aranması gerekmektedir.
- Özel bir kanunla kurulan, hak ve yetkileri kuruluş kanunlarında açıkça belirtilmiş olan bankalarda (Ziraat Bankası, Emlak Bankası, Halk Bankası ve Türkiye İhracat Kredi Bankası AŞ gibi) gayrimenkul tasarruflarında ve ipotek terkinlerinde Tapu Kanunu’nun ilgili maddesi uyarınca yetki belgesinin aranılmaması, banka yetkililerinin hüviyet ve imzalarının imza sirkülerindeki ile karşılaştırılması ile yetinilir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün talimatları ile bankaların ve özel finans kurumlarının ipotek terkin işlemleri için yetki belgesi aranmaz. İmza sirkülerinin alınması yeterlidir.

### **3.3. Bankaların Gayrimenkul Ticaret Yasağı**

Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye’de şube açarak faaliyette bulunan yabancı bankaların faaliyetlerini sürdürebilmek amacıyla ihtiyaç duydukları gayrimenkulleri satın alması mümkündür. Bu nedenle yabancı bir bankanın gayrimenkul satın almak istemesi hâlinde aranacak husus, Türkiye’de faaliyet göstermesine Bakanlar Kurulunca izin verilip verilmediğidir ve Merkez Bankasının izninin olup olmadığıdır.

### **3.4. Alacaklardan Dolayı Edinilen Emtiannın Elden Çıkarılması**

Alacakları sebebiyle edinmek zorunda kaldıkları gayrimenkulleri elden çıkarmaları gerekmektedir. Ancak tapu sicil müdürünün bu hususları araması gerekmez. Tapu sicil müdürü özel bankaların gayrimenkul tasarruflarında kural olarak ticaret sicilinden getirilen yetki belgesine göre hareket eder.

Kamu bankalarının gayrimenkul tasarruflarında ise yetki belgesi aranmaz. Ancak resmî bir yazı ile bankayı kimlerin temsil edeceğinin tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi gerekir. Bankanın yetkisi kuruluş kanununda belirli ise de temsilcilerinin kimler olduğu ancak resmî bir yazı ile kanıtlanabilir.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Özel bir banka, faaliyetlerini sürdürebilmek için ihtiyacı olan bir bina satın almak istemektedir.

Aşağıdaki işlem basamaklarını takip ederek satın alınacak gayrimenkulün tapuya tescil işlemini yapınız.

| İşlem Basamakları   | Öneriler   |
|---|--|
| ➤ Yetki belgesini alınız.   | ➤ Yetki belgesinin nereden alındığını kontrol ediniz.                                  |
| ➤ Yabancı bankalar için Bakanlar Kurulu izin belgesini alınız.  | ➤ Bakanlar Kurulunun ve Hazine Müsteşarlığının izin belgelerini inceleyiniz.           |
| ➤ Yabancı bankalar için Merkez Bankası tarafından verilmiş gayrimenkul tasarrufu izin belgesini alınız. | ➤ Merkez Bankası tarafından verilmiş gayrimenkul tasarrufu izin belgesini inceleyiniz. |
| ➤ İşlemi yevmiye defterine kaydediniz.  | ➤ Yaptığımız işlemi yevmiye defterine kaydediniz.                                      |
| ➤ Tapu kütüğüne kayıt yapınız.  | ➤ Tapu kütüğüne gerekli bilgileri yazınız.   |

### KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanmadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

| Değerlendirme Ölçütleri  | Evet | Hayır |
|--|------|-------|
| 1. Yetki belgesini aldınız mı?   |      |       |
| 2. Yabancı bankalar için Bakanlar Kurulu izin belgesini aldınız mı?  |      |       |
| 3. Yabancı bankalar için Merkez Bankası tarafından verilmiş gayrimenkul tasarrufu izin belgesini aldınız mı? |      |       |
| 4. İşlemi yevmiye defterine kaydettiniz mi?  |      |       |
| 5. Tapu kütüğüne kayıt yaptınız mı?  |      |       |

### DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

## ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Tasarrufları korumak ve ekonomik kalkınmanın gereklerine göre kullanılmalarını sağlamak üzere hangi kurumlar kurulabilir?  
A) Bakanlıklar  
B) Bankalar  
C) Sandıklar  
D) Hepsi
2. Yabancı Bankalar ancak nereden izin alarak Türkiye’de şube açabilir?  
A) Bakanlar Kurulu  
B) Merkez Bankası  
C) Bankalar Birliği  
D) Valilik
3. Özel finans kurumlarının gayrimenkul tasarruflarına yetkileri vardır. Hukuki temsilcileri kimdir?  
A) Yönetim kurulu başkanı  
B) Yönetim kurulu üyeleri  
C) Genel müdür  
D) Hepsi
4. Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye’de şube açarak faaliyette bulunan yabancı bankaların faaliyetlerini sürdürebilmek amacıyla ihtiyaç duydukları gayrimenkulleri nasıl edinir?  
A) Satın alarak  
B) Kiralayarak  
C) Edinemez  
D) Hiçbiri
5. Yabancı bir bankanın gayrimenkul satın almak istemesi hâlinde aranacak husus aşağıdakilerden hangisidir?  
A) Türkiye’de faaliyet göstermesi  
B) Bakanlar Kurulunca izin verilip verilmediği  
C) Merkez bankası izin verilip verilmediği  
D) Hepsi
6. Bankaların alacakları sebebiyle edinmek zorunda kaldıkları gayrimenkulleri ne yapmaları gerekmektedir?  
A) Kendi adlarına tescil ettirmeleri  
B) Elden çıkarmaları  
C) Alacağını aldıktan sonra sahibine iade etmeleri  
D) Hiçbir şey yapmamaları



7. Özel bankalar, gayrimenkul tasarruflarında kural olarak nereden alacakları yetki belgesine göre hareket eder?  
A) Genel müdürden  
B) Bankalar Birliğinden  
C) Ticaret sicilinden  
D) Tapu sicil müdüründen
8. Bankaların ipotek işlemlerinde koyacakları faiz oranlarını kim belirler?  
A) Merkez Bankası  
B) Bankalar Birliği  
C) Bakanlar Kurulu  
D) Para Politikası Kurulu
9. Türkiye’de faaliyet gösteren bütün bankalar, tüzel kişiliği haiz nereye üye olur?  
A) Türkiye Bankalar Birliği  
B) Merkez Bankası  
C) Barolar Birliği  
D) Bankalar Sendikası
10. Özel bir kuruluş kanunu bulunmayan bankalar nereden izin alınarak kurulur?  
A) Merkez Bankası  
B) Bakanlar Kurulu  
C) Valilik  
D) Başbakanlık

### **DEĞERLENDİRME**

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru “Modül Değerlendirme”ye geçiniz.

# MODÜL DEĞERLENDİRME

**A ve B bölümlerindeki istenilenleri yaparak kendinizi değerlendiriniz.**

**A)** Bir yapı kooperatifi kurulmasının senaryosu ve yapılması gereken iş ve işlemler belirlenecektir. Gerekli araştırmayı yaparak işlemleri sıralayınız.

| İşlem Basamakları   | Öneriler  |
|---|---|
| ➤ Kooperatifi yeterli sayıda ortakla kurarak ana sözleşmeyi hazırlayınız.   | ➤ Kooperatifin kurulması ve ana sözleşme işlemlerini araştırınız.                             |
| ➤ Ana sözleşmeyi Sanayi ve Ticaret Bakanlığında izin alarak kooperatif merkezinin bulunduğu yeri ticaret siciline tescil ve ilan ettiriniz.                         | ➤ Kooperatifin kurulması, ticaret siciline tescil ve ilan işlemlerini takip ediniz.           |
| ➤ Kooperatif şubeleri ile temsile yetkili kimseleri belirleyiniz.   | ➤ Yetkili kimseleri belirleyip yetki belgelerini düzenleyiniz.                                |
| ➤ Kooperatiflerce alınması kararlaştırılan gayrimenkullerin alımının tapu devri veya tapuya şerh verdirilecek bir satış vaadi sözleşmesi işlemlerini tespit ediniz. | ➤ Genel kurulda alımına karar verilen gayrimenkullerin alımını ve tescil işlemlerini yapınız. |
| ➤ Yapılar (konut veya iş yerleri) tamamlandıktan sonra yapıların bulunduğu yere göre yapı kullanma izin belgesi (iskân ruhsatı) almak için işlemleri belirleyiniz.  | ➤ Yapı kullanma izin belgesi (iskân ruhsatı) almak için yapılacak işlemleri araştırınız.      |
| ➤ Kat mülkiyetine geçmek için gerekli belgelerle kat mülkiyeti talebinde bulununuz.   | ➤ Kat mülkiyetine geçmek için gerekli belgeleri araştırarak hazırlayınız.                     |
| ➤ Kat mülkiyetini tapu kütük sayfasında ayrı ayrı tescil ettiriniz.   | ➤ Tescil işlemini kooperatif adına yapınız.   |
| ➤ Ferdi münasebete geçiş işlemini sonuçlandırınız.  | ➤ Kooperatif adına kayıtlı bulunan taşınmaz malların üyeler adına tescilini yapınız.          |
| ➤ Kooperatifin tasfiyesi işlemini yapınız.  | ➤ Kooperatifin dağılması işlemlerini araştırınız.   |

**B) Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.**

1. Ticaret şirketlerine aşağıdakilerin hangisi örnek verilebilir?  
A) Anonim şirket  
B) Limitet şirket  
C) Komandit şirket  
D) Hepsi
2. Ticaret şirketlerine sermaye olarak neler konulabilir?  
A) Sadece para  
B) Gayrimenkul  
C) Ekonomik değeri olan bütün haklar  
D) Taşınır mallar
3. Mevcut ortaklar arasında öngörülen sermaye artırımını sırasında bu artışın gayrimenkul sermaye ile yapılmasına karar verilerek talep edildiği takdirde nasıl işlem yapılması gerekir?  
A) Şirket yönetimine söylenerek  
B) Resmî senet düzenlenerek  
C) Tapu sicil müdürlüğünden izin alınarak  
D) Hepsi
4. İki veya daha fazla ticaret şirketinin birbiriyle birleşerek yeni bir ticaret şirketi kurması veya bir ya da daha fazla ticaret şirketinin mevcut diğer bir ticaret şirketine katılması nerede tescil yapılarak kesinleşir?  
A) Ticaret siciline  
B) Tapu siciline  
C) Adli sicile  
D) Hiçbirine
5. Kamuya ait bazı şirketler özel bir kanunla kurulmuşlardır. Bunlar hangi tür şirket statüsündedir?  
A) Adi şirket  
B) Limitet şirket  
C) Komandit şirket  
D) Anonim şirket
6. Kooperatif adına onun amacının gerektirdiği bütün işlemleri kimler yapabilir?  
A) Yönetim kurulu başkanı  
B) Temsile yetkili şahıslar  
C) Ortakların her biri  
D) Genel kurul

7. Kooperatiflere üyelik aşağıdakilerin hangisiyle gerçekleşir?  
A) Ana sözleşme ile  
B) Gayrimenkulün sahibiyle  
C) Para vererek üyelik kaydıyla  
D) Hepsıyla
8. Gayrimenkul tasarrufuna karar vermeye yetkili merci kooperatif genel kuruludur. Genel kurulun kararlarının toplantı tarihinden itibaren kaç gün içinde ticaret siciline tescil ve ilan edilmiş olması gerekir?  
A) 7 gün  
B) 10 gün  
C) 15 gün  
D) 30 gün
9. Tarım satış kooperatifleri en az kaç üretici tarafından kurulur?  
A) 1 kişi  
B) 3 kişi  
C) 7 kişi  
D) 10 kişi
10. Kooperatiflerin mahkemece veya genel kurulca tasfiye memurları seçilmediği takdirde tasfiye işlerini kim yapar?  
A) Yönetim kurulu  
B) Üyelerden her biri  
C) Tapu sicil müdürü  
D) Hiçbiri
11. Yabancı Bankalar ancak nereden izin alarak Türkiye’de şube açabilir?  
A) Valilik  
B) Merkez Bankası  
C) Bankalar Birliği  
D) Bakanlar Kurulu
12. Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye’de şube açarak faaliyette bulunan yabancı bankalar, faaliyetlerini sürdürebilmek amacıyla ihtiyaç duydukları gayrimenkulleri nasıl edinir?  
A) Satın alarak  
B) Kiralayarak  
C) Edinemez  
D) Hiçbiri

13. Bankaların alacakları sebebiyle edinmek zorunda kaldıkları gayrimenkulleri ne yapmaları gerekmektedir?
- A) Kendi adlarına tescil ettirmeleri
  - B) Elden çıkarmaları
  - C) Alacağını aldıktan sonra sahibine iade etmeleri
  - D) Hiçbir şey yapmamaları
14. Bankaların ipotek işlemlerinde koyacakları faiz oranlarını kim belirler?
- A) Merkez Bankası
  - B) Bankalar Birliği
  - C) Bakanlar Kurulu
  - D) Para Politikası Kurulu
15. Özel bir kuruluş kanunu bulunmayan bankalar, nereden izin alınarak kurulur?
- A) Merkez Bankasından
  - B) Bakanlar Kurulundan
  - C) Valilikten
  - D) Başbakanlıktan

## DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

# CEVAP ANAHTARLARI

## ÖĞRENME FAALİYETİ-1'İN CEVAP ANAHTARI

|    |   |
|----|---|
| 1  | A |
| 2  | C |
| 3  | D |
| 4  | B |
| 5  | A |
| 6  | C |
| 7  | D |
| 8  | D |
| 9  | B |
| 10 | C |

## ÖĞRENME FAALİYETİ-2'NİN CEVAP ANAHTARI

|    |   |
|----|---|
| 1  | A |
| 2  | D |
| 3  | C |
| 4  | B |
| 5  | A |
| 6  | B |
| 7  | A |
| 8  | B |
| 9  | C |
| 10 | D |

## ÖĞRENME FAALİYETİ-3'ÜN CEVAP ANAHTARI

|    |   |
|----|---|
| 1  | B |
| 2  | A |
| 3  | C |
| 4  | A |
| 5  | D |
| 6  | B |
| 7  | C |
| 8  | C |
| 9  | A |
| 10 | B |

## MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

|    |   |
|----|---|
| 1  | D |
| 2  | C |
| 3  | B |
| 4  | A |
| 5  | D |
| 6  | B |
| 7  | D |
| 8  | C |
| 9  | D |
| 10 | A |
| 11 | D |
| 12 | A |
| 13 | B |
| 14 | C |
| 15 | B |

## KAYNAKÇA

- DÖRTGÖZ G. Öcal, **Tapu İşlemleri / Resmî Yazı ile Yapılan İşlemler- Ana Sözleşme ile Kurulmuş Tüzel Kişiler**, TKGM Yayınları, ([www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)).
- 492 sayılı Harçlar Kanunu ([www.basbakanlik.gov.tr](http://www.basbakanlik.gov.tr))
- 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu ([www.basbakanlik.gov.tr](http://www.basbakanlik.gov.tr))
- 6762 sayılı Ticaret Kanunu ([www.basbakanlik.gov.tr](http://www.basbakanlik.gov.tr))
- 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ([www.basbakanlik.gov.tr](http://www.basbakanlik.gov.tr))
- 6224 sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu ([www.basbakanlik.gov.tr](http://www.basbakanlik.gov.tr))
- 2644 sayılı Tapu Kanunu ([www.basbakanlik.gov.tr](http://www.basbakanlik.gov.tr))
- 1163 ve 3476 sayılı Kooperatifler Kanunu ([www.basbakanlik.gov.tr](http://www.basbakanlik.gov.tr))
- 3186 sayılı Tarım Satış Kooperatifleri Kanunu ([www.basbakanlik.gov.tr](http://www.basbakanlik.gov.tr))
- 1581 sayılı Tarım Kredi Kooperatifleri Kanunu ([www.basbakanlik.gov.tr](http://www.basbakanlik.gov.tr))
- 5411 sayılı Bankalar Kanunu ([www.basbakanlik.gov.tr](http://www.basbakanlik.gov.tr))