İki Otel Kirası Ayrı mı Sayılır?

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Danıştay 13. Daire	02.05.2024	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2023/3617	2024/1974	SPKn 23, 24, II-23.1 Tebliğ 5, 6, 13/2, İYUK 49

ÖZET

Halka açık holding iki otelini aynı gün aynı kiracıya iki ayrı sözleşmeyle kiraladı. Kurul işlemi önemli nitelikte saymadı. İdare mahkemesi otellerin ekonomik bütünlük oluşturmadığını, ayrı ayrı %50 eşiğinin aşılmadığını kabul etti; Danıştay, tetkik hâkiminin bozma görüşüne karşın kararı onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/iki-otelin-ayri-kiralanmasi-onemlilik-kriteri-ayrilma-hakki-danistay-2024-1974/ →

Karar metni

Adalet Bakanlığı Bedesten sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Danıştay 13. Daire Başkanlığı 2023/3617 E. , 2024/1974 K.

"İçtihat Metni"

T.C.

DANIŞTAY

ONÜÇÜNCÜ DAİRE

Esas No:2023/3617

Karar No:2024/1974

TEMYİZ EDEN (DAVACI) : ... mirasçısı ...

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF (DAVALI) : ... Piyasası Kurulu

VEKİLİ : Av. ...

MÜDAHİL (DAVALI YANINDA) :...Turizm İnşaat Pazarlama ve Ticaret A.Ş.

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN KONUSU : ... Bölge İdare Mahkemesi...İdari Dava Dairesi'nin... tarih ve E:..., K:...sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ :

Dava konusu istem: ... Yatırım Holding A.Ş.'ye ait iki otelin kiraya verilmesi işleminin Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin (Seri:II, No:23.1) 6. maddesinde yer alan önemlilik kriterlerini sağlamadığından bahisle söz konusu işlemlerin önemli nitelikte işlem olarak değerlendirilemeyeceğine ilişkin ...tarih ve ... sayılı Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul) kararının iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: ...İdare Mahkemesi'nin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararında; halka açık şirketlerin mal varlığının tamamının ya da önemli bir kısmının kiralanmasının önemli nitelikte işlem kabul edilebilmesi için söz konusu Tebliğ'in 6. maddesinde üç ayrı önemlilik kriteri belirlendiği, bu kriterlerden herhangi biri çerçevesinde Tebliğ ile belirlenen %50'lik oranın aşılması hâlinde önemli nitelikte işlem olarak kabul edileceği, bir işlemin tek seferde, tek bir mal varlığı unsuru üzerinde gerçekleştirilmesi ve bu işlemin Tebliğ'in 6. maddesinin ilk fıkrasında yer verilen kriterlerden herhangi birini sağlaması durumunda herhangi bir tereddüt olmaksızın işlemin önemli nitelikte olacağı;

Tebliğ'in 5. maddesinin 2. fıkrasında önemli nitelikte işlemlerin belirlenmesine ilişkin yapılacak olan değerlendirmelerde, ortaklığın faaliyetleri ve/veya ticarî hayatında önemli ölçüde değişiklik meydana getirebilecek iş ve işlemlerin bütüncül bir bakış açısıyla ele alınması gerektiğinin düzenlendiği, birden fazla işlemin bütüncül olarak değerlendirilmesi için işleme konu mal varlığı unsurlarının ekonomik bütünlük içinde olması, aralarında maddi ve zamansal bir bağlantı ile bunlara bağlı ekonomik bir bütünlük aranması gerektiği;

Uyuşmazlığa konu otellerin kiralanması işlemlerinde, ... otellerinin faaliyetlerinin birbirinden bağımsız olarak yürütüldüğü, biri var olmasa dâhi diğerinin faaliyetlerini sorunsuz olarak devam ettirebileceği ve aynı gelirin elde edilmesine imkân sağlayacağı, otellerin ekonomik olarak bütünlük arz etmediği, ... şirketinin ekonomik bütünlük içinde bulunmayan her bir otel için ayrı kira sözleşmesi yapmasının, ticarî hayatın olağan işleyişine uygun olduğu, dolayısıyla her bir kiralama işlemi ayrı ayrı değerlendirildiğinde Tebliğ'in 6. maddesinde belirtilen %50'lik oranın aşılmadığı anlaşıldığından, kiralama işlemlerinin önemli nitelikte işlem olarak değerlendirilemeyeceğine ilişkin dava konusu Kurul kararında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Belirtilen gerekçelerle dava konusu işlem hukuka uygun bulunarak davanın reddine karar verilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi kararının özeti: ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesi'nce; istinaf başvurusuna konu İdare Mahkemesi kararının usul ve hukuka uygun olduğu ve davacı tarafından ileri sürülen iddiaların söz konusu kararın kaldırılmasını sağlayacak nitelikte görülmediği belirtilerek 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Davacı tarafından, temyize konu kararın gerekçesiz olduğu, mevzuatta olmayan hususların var sayım olarak kabul edildiği, kiralama işlemlerinin birebirinden ayrı kabul edilemeyeceği, ... şirketi tarafından mevzuatın dolanılmaya çalışıldığı, bir otelin tek başına toplam gelirin %78,86'sını oluşturduğu, ayrılma hakkının kullanımından alıkonulduğu, işlemlerin birarada ele alınması gerektiği, Tebliğ'in 13. maddesinin 2. fıkrasının göz önüne alınması gerektiği, şirketin işlemlerinin şüphe uyandırdığı ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI : Davalı idare tarafından, otel kiralama işlemlerinin birarada değerlendirilemeyeceği, mevzuatta aranan önemlilik kriterinin sağlanmadığı, kendisine tanınan takdir yetkisini kullandığı, takdir yetkisinin açık hata haricinde denetlemeyeceği, otellerin ekonomik ve amaçsal bir bütünlük arz etmediği, dava konusu Kurul kararının hukuka uygun olduğu;

Davalı idare yanında müdahil tarafından, kiralanan otellerin bütünlük arz etmediği, iki ayrı sözleşme akdedildiği, önemlilik kriterinin oluşmadığı, temyize konu Bölge İdare Mahkemesi kararının hukuka uygun olduğu savunulmuştur.

DANIŞTAY TETKİK HÂKİMİ ...'IN DÜŞÜNCESİ :

A. Maddi Olay

... Yatırım Holding Anonim Şirketi'ne ait (...) iki otel işletmesinin müdahil şirkete kiralanmasına 08/11/2019 tarihli yönetim kurulu kararıyla karar verilmiş, sözleşmeler 11/11/2019 tarihinde akdedilmiş ve aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) halka duyurulmuştur. Davacı tarafından yapılan 14/11/2019, 18/12/2019 ve 17/01/2020 tarihli başvurular üzerine başlatılan inceleme sonucunda, ... tarih ve ..., ...sayılı İnceleme Raporu düzenlenmiş ve uyuşmazlık konusu işlemlerin mülga Tebliğ'in 6. maddesindeki önemlilik kriterlerini sağlamadığından bahisle önemli nitelikte işlem olarak değerlendirilemeyeceğine, ... tarih ve... sayılı Kurul kararıyla karar verilmiştir.

Bunun üzerine, anılan Kurul kararının ilgili kısmının iptali istemiyle bakılan dava açılmıştır.

B. İlgili Mevzuat

Dava konusu Kurul kararı tarihi itibarıyla 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23. maddesinde, "(1) Halka açık ortaklıkların; a) Birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı alması, b) Mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kiralaması, c) Faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi, ç) İmtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi, d) Borsa kotundan çıkması, gibi hususlar bu Kanunun uygulanmasında önemli nitelikte işlem sayılır. Kurul, önemli nitelikteki işlemleri, önemlilik ölçüsü de dâhil olmak üzere bu nitelikteki işlemlerde bulunulabilmesi veya kararların alınabilmesi için uyulması zorunlu usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

(2) Kurul, birinci fıkra çerçevesinde düzenlenen zorunluluklara uyulmaksızın gerçekleştirilen işlemlerin ortadan kaldırılmasına yönelik Kurul kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde işlem öncesi durumun aynen sağlanmaması hâlinde idari para cezası verebilir ve bu işlemlerin

iptali için 6102 sayılı Kanun'un genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümleri çerçevesinde dava açabilir." kuralına yer verilmiştir.

Mülga Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 5. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde, "(1) Ortaklıkların kendi tüzel kişilikleri ile ilgili; (...) b) Mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya kiraya vermesi veya mal varlığının tümü veya önemli bir bölümü üzerinde ayni hak tesis etmesi, (...) bu Tebliğ'in 6. maddesi kapsamında belirlenen önemlilik kriterlerini de sağlamış olmak koşuluyla önemli nitelikteki işlem sayılır."; 6. maddesinin 1. fıkrasında, "(1) 5. maddenin birinci fıkrasının (b) bendi çerçevesinde önemlilik kriteri; a) İşleme konu mal varlığının kamuya açıklanan son finansal tablodaki kayıtlı değerinin kamuya açıklanan son finansal tablolara göre varlık (aktif) toplamına oranı veya, b) İşlem tutarının yönetim kurulu karar tarihinden önceki altı aylık günlük düzeltilmiş ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması baz alınarak hesaplanan ortaklık değerine oranı veya, c) Devredilecek veya kiraya verilecek veya üzerinde ayni hak tesis edilecek mal varlığı unsurunun son yıllık finansal tablolara göre elde edilen gelire katkısının, son yıllık finansal tablolardaki gelirlere oranının %50 den fazla olması durumudur. Kiraya verme işlemlerinde ve/veya işlem tutarına ilişkin nakit akışlarının kesin olarak ayrıştırılabildiği diğer işlemlerde işlem tutarı olarak, toplam kira gelir/giderlerinin ve/veya diğer gelir/giderlerin indirgenmiş nakit akışı yöntemine göre hesaplanan net bugünkü değeri dikkate alınır. Bu fıkrada belirtilen esaslar çerçevesinde hesaplanan oranların anlamlı olmayacak şekilde yüksek çıkması gibi sebeplerle uygulanabilirliğinin bulunmaması durumunda, sadece uygulanabilir olmayan orana bağlı olarak değerlendirme yapılmaz."; 13. maddesinin 2. fıkrasında, "(2) Bu Tebliğ'de belirtilen oranlara ilişkin sınırların altında kalmak amacıyla, işlemlerin birkaç seferde yapılması veya muhasebe politikalarının değiştirilmesi gibi işlemler gerçekleştirilemez." kuralları yer almıştır.

C. Hukukî Değerlendirme

Kanun koyucu, 6362 sayılı Kanun'un 23. maddesinde, önemli nitelikteki işlemlere örnekler vererek, halka açık şirketlerin bu nitelikteki işlemleri gerçekleştirmesi hâlinde, yatırımcıların korunması amacıyla Kurul'a, 6362 sayılı Kanun'un 1. maddesinde düzenlenen görevin yerine getirilebilmesi için düzenleme yapma yetkisi tanınmıştır. Kurul'da bu kapsamda Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'ni vazederek önemli nitelik işlem gerçekleştiren şirketlerin, bu işlemlerinin şirketin genel kurulunda onaylanması, şirketin genel kuruluna katılarak olumsuz oy kullanan ve olumsuz oyunu tutanağa geçiren pay sahiplerine ayrılma hakkı tanınması zorunlu kabul edilmiştir.

Anılan Tebliğ'in 5. maddesinde, şirketin mal varlığını konu ederek kira sözleşmesi akdetmesi ancak 6. maddedeki önemlilik kriterlerinden birini sağlaması koşuluyla önemli nitelikte işlem olarak değerlendirilecektir.

Bu noktada, ...'ın iki otelinin kiralanmasına ilişkin sözleşmelerin birlikte mi yoksa ayrı ayrı mı değerlendirileceğinin tartışılması gerekmektedir.

Her ne kadar, dava konusu Kurul kararında, otellerin birbirinden bağımsız olduğu, biri kiralanmaksızın diğerinin kiralanabileceği ve aynı gelirin elde edileceğinden bahisle sözleşmeler

ayrı işlemler olarak değerlendirilmişse de, otellerin kiralanmasına aynı yönetim kurulu kararıyla karar verildiği, kira sözleşmelerinin aynı kişi ile aynı gün akdedildiği, davalı idare yanında müdahil tarafından yabancı bankadan devralınan alacağın bedelinin 33.000.000,00-Euro olduğu, iki kira sözleşmesi toplamında kira bedelinin 34.423.729,00-Euro olduğu, alacağı temlik alan müdahilin aynı zamanda otelleri kiraladığı, otellerden birinin üzerinden müdahil lehine ipotek bulunduğu, müdahil tarafından, Kurul kararı sonrasında otelin icradan satışında muhammen bedelin altında bedelle satılması hâlinde ihaleye itiraz edilmeyeceğinin duyurulduğu göz önüne alındığında, anılan Tebliğ'in 13. maddesi uyarınca her iki otelin kiralanmasının birarada değerlendirilmesi ve bunun sonucunda Tebliğ'in 6. maddesindeki sınırların aşılması nedeniyle önemli nitelikte işlem olduğuna karar verilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Belirtilen gereklerle, dava konusu Kurul kararının iptaline karar verilmesi gerektiğinden, davanın reddine ilişkin İdare Mahkemesi kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun reddine yönelik temyize konu Bölge İdare Mahkemesi kararının bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Onüçüncü Dairesi'nce, Tetkik Hâkiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 17. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca davacının duruşma istemi yerinde görülmeyerek ve dosya tekemmül ettiğinden yürütmenin durdurulması istemi hakkında ayrıca bir karar verilmeksizin gereği görüşüldü:

HUKUKİ DEĞERLENDİRME :

Bölge idare mahkemesi kararlarının temyizen bozulması, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

Temyizen incelenen karar usul ve hukuka uygun olup, dilekçede ileri sürülen temyiz nedenleri kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

KARAR SONUCU :

Açıklanan nedenlerle;

1. Davacının temyiz isteminin reddine,

2. Davanın yukarıda özetlenen gerekçeyle reddine ilişkin İdare Mahkemesi kararına yönelik istinaf başvurusunun reddi yolundaki ... Bölge İdare Mahkemesi...İdari Dava Dairesi'nin ...tarih ve E:..., K:... sayılı temyize konu kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. maddesinde sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, anılan Bölge İdare Mahkemesi kararının ONANMASINA,

3. Temyiz giderlerinin istemde bulunan üzerinde bırakılmasına,

4. Posta giderleri avansından artan tutarın taraflar ile müdahile, kullanılmayan ...-TL yürütmeyi durdurma harcının istemi hâlinde davacıya iadesine,

5. 2577 sayılı Kanun'un 50. maddesi uyarınca, bu kararın taraflar ile müdahile tebliğini ve bir örneğinin de ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesi'ne gönderilmesini teminen dosyanın ...İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine, 02/05/2024 tarihinde kesin olarak oybirliğiyle karar verildi.