İzahnameye Aykırı Fon ve SPK

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Bölge Adliye Mahkemesi İstanbul BAM 13. Hukuk Dairesi	27.11.2025	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2023/379	2025/1981	SPKn 91, 7222 sayılı Kanun, HMK 353/1-b-1, HMK 282

ÖZET

Bedelli artırım fonunun bir kısmıyla yöneticilerden 54 bağımsız bölüm alındı. SPK'nın m.91/3'e dayalı iptal ve iade davasında Daire, işlem tarihindeki m.91'in bu davaya imkân vermediğini, yeni fıkranın geçmişe uygulanamayacağını ve 3 aylık hak düşürücü sürenin aşıldığını belirtti.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/izahnameye-aykiri-fon-kullanimi-spk-91-geriye-yurumezlik-bam-2025-1981/ →

Karar metni

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

T.C.

İSTANBUL

BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ

13. HUKUK DAİRESİ

DOSYA NO: 2023/379 Esas

KARAR NO : 2025/1981 Karar

TÜRKMİLLETİADINA

BÖLGEADLİYEMAHKEMESİKARARI

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ: İSTANBUL 18. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ

ESAS NO: 2020/238 Esas - 2022/704 Karar

TARİHİ: 20/10/2022

DAVA: Satış İşleminin İptali İle Ödenen Bedelin İlgili Şirkete İadesi

KARAR TARİHİ: 27/11/2025

İlk derece Mahkemesinde yapılan inceleme sonucunda verilen karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuş olmakla dava dosyası incelendi:

TARAFLARIN İDDİA VE SAVUNMASININ ÖZETİ:

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; ... Gayrimenkul....A.Ş'nin 160.000.000,00 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak üzere 90.000.000,00 TL arttırılarak 250.000.000,00 TL'ye çıkartılması kapsamında elde edilen fonu, halka arz nedeniyle yayımlanan, kurul onaylı izahnamede belirtildiği şekilde kullanılıp kullanılmadığını, 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, II-5.1 sayılı izahname ve ihraç belgesi tebliği, VII-128.1 sayılı pay tebliği ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde incelenmesi neticesinde hazırlanan 04/04/2019 tarihli ve EKA6,BD5 sayılı ... Gayrimenkul...A.Ş tarafından sermaye arttırımı suretiyle elde edilen fonların halka arz nedeniyle yayımlanan kurulca onaylı izahnamede belirtildiği şekilde kullanılıp kullanılmadığında ilişkin 04/04/2019 tarihli inceleme raporuna göre; şirketin sermaye arttırımı nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebiyle kurula başvurduğunu, kurulun 13/09/2018 tarih ve 42/1033 Sayılı kararı ile talebi olumlu karşıladığını, şirketin denetim komitesi tarafından hazırlanan 04/02/2019 tarihli raporda, sermaye arttırım sürecinde 20/09/2018 ve 04/10/2018 tarihleri arasında kullanılan yeni pay alma haklarından (rüçhan hakları) (89.974.876,00 TL) kalan payların 8-9.10.2018 tarihlerinde satışında 119.661 TL olmak üzere toplam 90.094.537,00 TL nakit girişi sağlandığını, şirketin 90.000.000 TL tutarındaki bedelli sermaye arttırımına ilişin olarak yaklaşık 321.000 TL tutarında halka arz maliyeti oluştuğu, sermaye arttırımından elde edilen 90.094.537 TL'nin 30/01/2019 tarihi itibariyle gerçekleştirilmiş bulunan 45.703.802 TL'lik banka kredi geri ödemelerinin 36.847.612 TL'si teminat yapısının güçlendirilmesi amacıyla portföye dahil edilen taşınmaz ödemeleri , iskan yapı denetim halka arz giderleri ve muhtelif cari ödemeler olmak üzere toplam 53.246.924,00 TL'sinin sermaye arttırım fonundan karşılandığının ifade edildiğini, denetim komitesi raporunda yer verilen banka kredisi ödemeleriyle taşınmaz alımı için kullanılan fonların tutarının şirketin 27/12/2018 tarihli ve 2018/34 sayılı yazısında kurula iletilen bilgilerden farklı olduğunun tespit edildiğini, 12/02/2019 tarihli yazı ile söz konusu farklılığa ilişkin şirket açıklamalarının kurula iletilmesi denetim komitesi raporunda yer alan "teminat yapısının güçlendirilmesi amacı" ile ifadesinde kastedilen hususun revize edilerek ilan edilmesi gerektiğini şirkete bildirildiğini, Denetim Komitesi Raporu'nda alınan ifade “sermaye artırımından elde edilen 90.094.537 TL'nin, 30.01.2019 tarihi itibari ile gerçekleştirilmiş bulunan 45.703.802 TL banka kredi ödemesi yapılmıştır, bunun| yaklaşık 36.847.612 TL'si sermaye artırımından gelen fon ile, geri kalan tutar ise Özkaynaklardan karşılanmıştır, teminat yapısının güçlendirilmesi amacı ile portföye dahil edilen taşınmaz ödemeleri, iskân, yapı denetim, halka arz giderleri ve muhtelif cari ödemeler toplamının 53.246.924 TL'si sermaye artırım fonundan karşılanmıştır. Sermaye artırım fonundan karşılan bedellerin hesabı (36.847.612 TL + 53.245.924 TL - 90.094.536) TL şeklindedir. Teminat Yapısının Güçlendirilmesi: Şirketimiz Yönetim Kurulu, mevcut taşınmaz portföyünün çeşitlendirilmesi amacı ile tağınmaz portföyünün arttırılmasına karar vermiştir. Taşınmaz sayısının ve çeşitliliğinin artması,

şirketimizin kredibilitesini olumlu yönde etkileyerek uzun vadeli finansal kaynaklara erişimimizi kolaylaştıracaktır. Ayrıca; taşınmaz portföyümüzün güçlendirilmesi, şirketimizin bir iştiraki olan ... Kiralama Şirketi A.Ş. tarafından ihraç edilmesi plânlanan kira tertifikaları için de dayanak oluşturacaktır. İhraç edilmesi plânlanan kira sertifikaları, şirketimizin finansal yapısını güçlendirecek ve finansal yapısının güçlü kalmasına yarddımcı olacaktır.” şeklinde düzeltildiğini, sermaye artırımdan elde edilen fonun izahnamede belirtilen şekilde kullanılmadığının tespiti kapsamında, Şirket sermayesinin artırılması kapsamında hazırlanan “Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor”'da özetle; sermaye artınmından elde edilecek kaynağın, Şirket'in 2018 yılının ikinci yarısı ile 2019 yılının ilk yarısındaki yükümlülüklerini yerine getirmek, banka kredilerini geri ödemek, finansal borçları azaltmak, teminat yapısını güçlendirmek ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla kullanılacağının belirtildiğini ,Kurul tarafından 13.09.2018 tarihide onaylanan, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) 17.09.2018 tarihinde ilan edilen| ve Şirket adına ... ile ... tarafından imzalanan izahnâmenin (İzahname) “E.2a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi” başlıklı maddesinde aşağıdaki ifadelere yer verildiğini, “Şirket yönetim kurulu, 90.000.000 TL tutarında nakit sermaye artışı yapılmasına karar verilmiştir. Bu sayede Şirket'in operasyonlarında sağlık bir şekilde devam edebilmesi için finansman yapısının iyileştirilmesi ve özkaynak tutarımın yükseltilmesi amaçlanmaktadır. Şirket'in 30.06.2018 yılı mali tablolarında görüleceği üzere kısa vadeli yükümlülükler kısmında toplam 92.752.890 TL yükümlülük ve 2018 yılı içerisinde de geri ödeme yükümlülüğü bulunan 40.070.257 TL kredisi bulunmaktadır. Yapılacak sermaye artırımı sonunda elde edilecek kaynak Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının kısmen geri ödenmesinde ve şirketin işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacaktır,” ifadelerinin yer aldığını, Denetim Komitesi Raporu'na göre, sermaye artırımı sonucunda elde edilen fonun önemli bir kısmının (yaklaşık olarak %60'ı) Şirket'in ilişkili tarafları ... ve ...'ye ait ...Projesi'nde yer alan toplam 54 adet bağımsız bölümün alımında kullanıldığı tespit edildiğini, Bu çerçevede, sermaye artırımından elde edilen fonun İzahname'de belirtildiği şekilde kullanılmadığı ve sermaye artırımı nedeni ile ihraç edilecek paylara ilişkin izahnamede yer alan ve halka arz gelirinin kullanımına ilişkin açıklamaların yanıltıcı ve eksik hale geldiğinin tespit edildiğini, bunun üzerine ... ve ...'den savunma talep edildiğini, davalı şirket tarafından 18/10/2018 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile şirketin yönetim kurulu üyeleri ve ilişkili tarafların ... ve ...'ye ait ... projesinde yer alan, toplam 54 adet bağımsız bölümün şirketin gayrimenkul portföyünün yapısını güçlendirmek, varlık değerini arttırmak ve aynı zamanda kira geliri elde etmek amacıyla toplam 54.432.000 TL'ye satın alınmasına karar verildiğini kamuya açıkladığını, tüm yapılan işlem ve alınan savunmalar ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilerek 03/07/2019 tarihli raporun hazırlandığını ve raporda özetle savunma yazılarında belirtilen hususların kabul edilebilir olmadığı sonucuna varıldığını, 10/10/2019 tarih 57/1307 Sayılı kurul karar organının kararında sermaye arttırımından elde edilen fonun önemli bir kısmının (yaklaşık %60) izahnamede açıklanan şekilde kullanılmayarak gayrimenkul alımında kullanılması nedeniyle izahnamede belirtilen bilgilerin yanıltıcı ve eksik hale getirildiği izahname ve ihraç belgesi tebliğinin 25. Maddesinin 1. Fıkrası kapsamında bu durumdan ihracının sorumlu tutulduğu, izahnameyi imzalayan davalı yönetim kurulu üyelerinin sorumlu olduklarını, izahnamede önceden belirtilen alanlarda harcama yapılmamasının sermaye piyasalarına olan güveni temelden sarsacağını, izahnameye aykırılık

nedeniyle 1-a Şirket tarafından ilişkili tarafları Şirket Yönetim Kurulu Başkamı ... ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili ...'den satın alınan ... Projesi'nde yer alan toplam 54 adet bağımsız bölümün, söz konusu bağımsız bölümlerin Şirket'e olan satın alma mahiyetine kanuni faizin eklenmesi suretiyle bulunan tutardan aşağı olmayacak biçimde 31.12.2019 tarihine kadar elden çıkarılması, daha düşük bir bedel ile elden çıkarılması halinde aradaki farkın anılan şahıslar tarafından Şirket'e ödenmesi, b) Söz konusu bağımsız bölümlerin tamamının 31.12.2019 tarihine kadar elden çıkarılamaması durumunda, elden çıkarılamayan bağımsız bölümler için iade bedelinin Şirket'in söz konusu bağımsız bölümler için ilgililere yaptığı ödemeye kanuni faizin eklenmesi suretiyle bulunan tutardan az olmayadak şekilde belirlenmesi ve bu bedelin ... ve ... tarafınlan Şirket'e iade edilmesi suretiyle söz konusu satış işleminin iptal edilmesi gerektiği yönünde karar verdiğini, davalı yönetim kurulu üyelerinin bu işleme karşı itiraz ettiklerini, Kurul Karar Organı'nın itirazı reddettiğini, bunun üzerine davalı yönetim kurulu üyelerinin, Kurul Karar Organı'nın 14/11/2019 tarihli kararının yürütülmesinin durdurulası ve iptali talebi ile Ankara 6. İdare Mahkemesinde 2020/65 Esas sayılı dosyası ile dava açtıklarını, mahkemenin 20/03/2020 tarihli kararı ile “(..) 25.02.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7222 sayılı Bankacılık Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35. Maddesi ile 6362 sayılı Kanun'un 91. maddesinin başlığı “Kanuna aykırı ihraçlar ile izahnamede yer alan bilgi ve açıklamalara aykırılık halinde uygulanacak tedbirler” olarak değiştirilmiş ve anılan maddenin 3. fıkrasında yapılan düzenleme ile; Kurula, ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurduğu tespit edilen iş ve işlemlerin iptali ve elde edilen nakit ve diğer varlıkların izahnameyi yayımlayan ortaklığa veya kolektif yatırım kurulusuna iadesi için tespit tarihinden itibaren üiç ay ve her hâlde izahnamenin onay tarihinden itibaren iki yıl içerisinde izahhameye aykırı olarak gerçekleştirilen işlemin iptali için dava açma yekkisi verildiği, dolayısıyla Kurul tarafından, davacılar ... ve ...'ye ait projeden 54 adet dairenin alınmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılmadan, doğrudan davdcıların sorumluluğu yoluna gidilerek idari yaptırım seklinde tesis edilen dava konusu işlemlerde hukuka uygunluk bulunmamaktadır.” gerekçesiyle, diğer hususların yanı sıra; Kararın; davacı Şirket aktifine alınan 54 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkulün 30.11.2019 tarihine kadar elden çıkarılması, satın alma maliyetine kanuni faiz eklenmesi suretiyle bulunan tutardan aşağı bir bedelle elden çıkarılması halinde araddki farkın davacı gerçek kişiler tarafından davacı Şirkete ödenmesi; söz konusu bağımsız bölümlerin tamamının 30.11.2019 tarihine kadar elden çıkarılamaması durumunda, elden İçikarılamayan bağımsız bölümler için iade bedelin Şirketin yaptığı ödemeye kanuni faizin eklenmesi suretiyle bulunan tutardan az olmayacak şekilde belirlenmesi ve bu bedelin davacı gerçek kişiler tarafından davacı Şirkete iade edilmesi suretiyle söz komusu satış işleminin iptaline ilişkin kısmı ile 14112019 tarih ve 65/1439 sayılı Kurul Kararı'nın iptali istemi yönünden ise, açıkça hukuka aykırılık bulunduğu ve uygulanması halinde telafisi güç zakarlar doğabileceğinden 2577 sayılı Kanunun 27. maddesi uyarınca teminat alınmaksısın dava konusu bu işlemlerin yürütmesinin durdurulmasına (...)” karar verildiğini, söz konusu karara karşı müvekkilince itiraz yoluna başvurulduğunu, idare mahkemesine ait karar nedeniyle 54 adet bağımsız bölümün satış işleminin iptal edilmesi talebiyle dava açılmasına karar verildiğini, dava konusu ile ilgili mevzuat hükümleri irdelendiğinde; SPK'nin “Amaç” başlığını taşıyan 1. Maddesi uyarınca bu kanunun amacı, sermaye piyasasının güvenilir, şeffaf, etkin , istikrarlı, adil ve rekabetçi bir ortamda işleyişinin ve gelişmesinin sağlanması, yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması

için sermaye piyasasının düzenlenmesi denetlenmesidir. SPK'nin izahnameden sorumlu kişiler başlığını taşıyan 10 uncu maddesinin;“(1) İzahnamede yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççılar sorumludur. Zararın söz konusu kişilerden tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider aracı kurum, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur.Bunun yanında, SPK'nin “Kamuyu aydınlatma belgelerinden doğan sorumluluk” başlıklı 32 nci maddesinde; “(1) 10 uncu madde çerçevesinde, aynı maddede sorumlu olduğu belirtilen kişiler ile mevzuat uyarınca izahname, pay alım tekliflerinde hazırlanan bilgi formu, özel durum açıklaması, birleşme ve bölünme işlemlerinde hazırlanacak duyuru metinleri, borsada işlem görme duyurusu ve finansal raporlar gibi Kurulca kamuyu aydınlatma amacı - ile düzenlenmesi öngörülen sair kamuyu aydınlatma belgelerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, vanılıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur. (...) (3) Kamuyu aydınlatma belgelerinde yer alan bilgilerin yanlış, yanıltıcı veya eksik olması konusunda bilgi sahibi olmadığımı ve bu bilgi eksikliğinin kast veya ağır ihmallerinden kaynaklanmadığım ispatlayan kişiler sorumlu olmaz. (...) (7) Kamuyu aydınlatma belgelerinden doğan sorumluluğu hafifleten ya da kaldıran anlaşmalar, hüküm veya ifadeler geçersizdir.” düzenlemesine yer verildiğini, Ayrıca, SPK'nin “Kanuna aykırı ihraçlar ile izahnamede yer alan bilgi ve açıklamalara aykırılık hâlinde uygulanacak tedbirler” başlıklı 91 inci maddesine 7222 sayılı Kanun ile eklenen 3 üncü fıkrasında; “İzahnamede yer alan yatırımcıların yatırım kararını etkileyecek nitelikteki taahhüt ve açıklamalara aykırı davranılması veya taahhütlerin makul süre içerisinde yerine getirilmemesi ve Kurulun ilgili düzenlemelerine uygun olarak taahhüt ve açıklamalarda değişiklik yapılmamış olması hâlinde, Her türlü hukuki ve cezai sorumluluk saklı kalmak kaydıyla, Kurul, ilgililerden aykırılıkların Kurulca belirlenen bir sürede giderilmesini ya da öngörülen işlemleri yapmasını istemeye, taahhüt ve açıklamalarda değişiklik yapılıp yapılmadığından bağımsız olarak, Kurula bu durumun makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayandığını gösterir belge açıklama sunulamadığı takdirde, ihraçtan elde edilen nakit veya diğer varlıkların kullanılmasını engellemek amacıyla kamuyu aydınlatma belgesinde yer alan taahhüt ve açıklamalara aykırı olarak gerçekleştirilen iş ve işlemler için her türlü harç ve teminattan muaf olarak ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz istemeye ya da öngöreceği diğer her türlü tedbiri almaya yetkilidir. Kurul , ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurduğu tespit edilen iş ve işlemlerin iptali ve elde edilen nakit ve diğer varlıkların izahnameyi yayımlayan ortaklığa veya kollektif yatırım kuruluşuna iadesi için tespit tarihinden itibaren 3 ay ve her halde izahnamenin onay tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen işlemin iptali için dava açmaya yetkilidir. " hükmünün yer aldığını, SPK'nın 91/3 maddesinin 2. Cümlesi uyarınca izahnameye aykırı olarak halka arzdan elde edilen fonun davalı yöneticilerden toplam 54 adet bağımsız bölümün satın alımında kullanılması nedeniyle söz konusu işlemlerin iptaline ve bu işlemler nedeniyle ödenen nakdi .....A.Ş'ye iadesine karar verilmesi gerektiğini, Zira Şirket tarafından hazırlanan ve Kurul tarafından onaylandıktan sonra yayımlanan İzahname'de, yapılacak sermaye artırımı sonucunda elde edilecek kaynağır, Şirket'in kısa vadeli finansal borçlarının kısmen geti ödenmesinde ve Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacağı belirtildiğini Ayrıca, İzahname'de sermaye artırımından elde edilen

fonların bir kısmı ile gayrimenkul alımı yapılacağına ilişkin bir açıklama ya da bu yönde izlenim uyandıracak bir ifade bulunmamadığını, bununla birlikte, sermaye artırımından elde edilen kaynağın yarısından fazlası (yaklaşık %60'ı), İzahname'de belirtilen şekilde değil, aksine, Şirket'in ilişkili tarafları ... ve ...'ye ait ... Projesi'nde yer alan toplam 54 adet bağımsız bölümün alımında kullanıldığını, bu nedenle, sermaye artırımından elde edilen fonun, İzahname'de belirtildiği şekilde kullanılmadığı ve sermaye artırımı nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin İzahname'de yer alan ve halka arz gelirinin kullanımına ilişkin açıklamaların yanıltıcı ve eksik hale geldiği tartışmasız olduğunu, nitekim bu hususun, davalılar hakkında tesis edilen idari para cezalarının iptali talebiyle, Ankara 6. İdare Mahkemesi'nin E.2020/65 sayılı dosyası üzerinden açılan davada verilen 20.03.2020 tarihli karar ile de tespit ve teyit edildiğini, sermaye arttırımının tamamlanmasından 10 gün sonra 18/10/2018 tarihinde gayrimenkullerin alınmasına karar verildiğini, bundan da davalıların niyetlerini yatırımcılardan gizlediklerinin anlaşıldığını, yine idare mahkemesi kararında da belirtildiği üzere 25.02.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7222 sayılı Bankacılık Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişikliki Yapılmasına Dair Kanun'un 35 inci maddesi ile SPKn'nin 91 inci maddesinin başlığının “Kanuna aykırı ihraçlar ile izahnamede yer alan bilgi ve açıklamalara aykırılık hafinde uygulanacak tedbirler” olarak değiştirildiği ve anılan maddenin üçüncü fikrasında yapılan düzenleme ile; Kurul'a, ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurduğu tespit ediler iş ve işlemlerin iptali ve elde edilen nakit ve diğer varlıkların İzahnameyi yayımlayan kolektif yatırım kuruluşuna iadesi için tespit tarihinden itibaren üç ay ve her hâlde izahnamenin onay tarihinden itibaren iki yıl içerisinde izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen işlemin iptali için dava açma yetkisi verildiği, dolayısıyla Kurul tarafından, ... ve ...'ye ait projeden 54 adet dairenin alınmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılması gerektiği ifade edildiğini, belirterek şirketin ... ve ...'den satın aldığı 54 adet bağımsız bölümün alım-satım işleminin iptaline, bu alım-satım işlemine ilişin ödenen bedelin ... ve ... tarafından şirkete iade edilmesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili cevap dilekçesinde özetle; davalı şirketin ana faaliyet konusunun gayrimenkul portföylerini işletmek olan halka açık bir şirket olduğunu, diğer davalı şahısların ise yönetim kurulu başkan ve başkan vekili olarak görev yaptıklarını şirketin ana faaliyet konusu nedeniyle bu amacı gerçekleştirmek üzere şirketin aktifine gayrimenkuller satın alması sebebiyle ihraç ettiği paylara ilişkin izahnamede yaptığı açıklamaların yanıltıcı hale gelmesi iddiasıyla dava açıldığını, davanın bir eda davası olması nedeniyle harca esas değerinin tespiti gerektiğini, davacının talebinin kanunların geriye yürümezliği ilkesine aykırı olduğu gibi davacının bu davayı açma yetkisinin de bulunmadığını, davacının dilekçesindeki talebinin 6362 sayılı SPK Kanunun 91. Maddesinin 3. Fıkra hükmünde 20/02/2020 tarihli ve 7222 Sayılı bankacılık kanunu ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanun 35. Madde hükmü ile yapılan değişikliğe ve bu çerçevede 7222 Sayılı kanunun yürürlük tarihi olan 25/02/2020 tarihinden başlayarak kullanabileceği bir yetkiye dayandığını, davacının iptalini talep ettiği gayrimenkul alış-satış işleminin tarihinin 18/10/2018 olduğunu, bu tarihte yürürlükte olan 18/10/2018'deki SPK'nın 91. Maddesinin 3. Fıkrası hükmünün davacı kuruma bu satış işleminin iptalini talep etme yetkisini vermediğini, 20/02/2020 tarihli kanun değişikliğini 18/10/2018 tarihine geriye yürütme hak ve yetkisinin bulunmadığını, kanunun 3. Fıkrasının değişimden önceki metninin "kurulca yapılan yazılı ihbar tarihinden itibaren 1 yıl içinde

bu kanuna aykırı ihracın doğurduğu sonuçlar tamamen ortadan kaldırılmazsa, kurul , nakit ve diğer varlıkların hak sahiplerine iadesi veya ortaklığın tasfiyesi için dava açmaya yetkilidir" şeklinde olduğunu, 18/10/2018 tarihinde yürürlükte olan bu fıkranın davacıya iş bu dava açma yetkisini vermediğini, davanın konusunun belirsiz olduğunu, davacının talebinin kesinleşmiş , yürütmenin durdurulması kararı (Ankara 6. İdare Mahkemesinin 2020/65 Esas) sebebiyle hukuki dayanaktan yoksun olduğunu, yürütmenin durdurulması kararına davacı tarafça itiraz edildiğini, Ankara Bölge idare mahkemesince 12/05/2020 tarihinde davacının itirazının reddine karar verildiğini, bu red kararının 28/05/2020 tarihinde tebliğe çıkartıldığını, iş bu dava tarihinin 22/05/2020 olduğunu, davacı kurumun dava açma yetkisini aldığını varsaydığı gerçekte yetkisiz olduğu iş bu davadaki yasal dayanağı olan SPK 91. Maddesi 3. Fıkrasındaki 7222 Sayılı kanunla değişen ve 25/02/2020 tarihinde yürürlüğe giren halinde tanınan 3 aylık hak düşürücü sürenin son gününün 25/05/2020 olduğunu ancak kanundaki 3 aylık hak düşürücü sürenin "tespit tarihinden itibaren" tanınmış bir süre olduğunu, gayrimenkul alış-satış işlemlerinin 18/10/2018 tarihli olup davacı kurumun 12/04/2019 tarihli yazılarıyla müvekkillerinden savunma istediğini dolayısıyla davacının en geç 12/04/2019 tarihinde tespit ettiği iddia konusu izahnameye aykırılık sebebiyle 3 aylık hak düşürücü süreyi aşarak 22/05/2020 tarihinde tespit tarihinden 1 yıl 1 ay 10 gün sonra dava açtığını, davanın reddi gerektiğini, davacının talebinin TTK 375 hükmüne aykırı olduğunu ,6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu md. 375'in emredici hükmü ile Müvekkili Davalı şirketin yönetim kurulunun münhasır yetkisinde olan "c) Muhasebe, finans denetimi ve şirketin yönetiminin gerektirdiği ölçüde, finansal planlama için gerekli düzenin kurulması" görevi gereğince sermaye artırımından elde edilen fonların kullanılması bakımından, Şirketin finansal durumuna ve gelecekteki finansal yüküne uygun şekilde bir finansal planlama Davalı şirket yönetim kurulu tarafından yapıldığını buna göre, elde edilen fonların kısmen mevcut borçların ödenmesinde kullanılacağı ve kısmen de işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacağı izahnamede açıklandığını ve buna uygun şekilde, elde edilen fonlar kısmen Davalı şirket borçlarının ödenmesinde ve kısmen de Davalı şirketin aktifine piyasa koşullarına göre oldukça uygun fiyatlardan gayrimenkul stokunun eklenmesi suretiyle Davalı şirketin gayrimenkul portföyünün genişletilmesinde ve böylece işletme sermayesinin güçlendirilmesinde kullanıldığını, İşletme sermayesinin güçlendirilmesi başlangıçta stoklar hesabına alınan gayrimenkullerin işletme sermayesi hesaplamasındaki ve carî oran hesaplamasındaki olumlu katkısı ile, bu gayrimenkuller kiraya verildikçe de Davalı şirkete kira gelirlerinden gelen nakit girişleri ile sağlanmaya devam edildiğini, sermaye arttırımından elde edilen fonun davalı şirket yönetim kurulunca izahnameye aykırı tasarrufta bulunulmadığını, şirketin gerçekleşmiş bir zararı ya da zarar tehlikesi bulunmadığını, davacı kurumdan faaliyet yetkisi alan gayrimenkul değerleme şirketine yaptırılan değerlemesinde tespit edilen değerden %10 oranında daha düşük fiyata gayrimenkullerin satın alındığı dikkate alındığında davalı şirketin ya da şirketin paylarını borsadan satın almış yatırımcıların zararından söz edilemeyeceğini, söz konusu alım işleminin nedeninin şirketin gayrimenkul portföyünün yapısını güçlendirmek, varlık değerini arttırmak aynı zamanda kira geliri elde etmek olduğunu, gayrimenkul işi ile uğraşan bir şirketin gayrimenkul satın almasının mantıklı ve tutarlı bir işlem olduğunu, bu işlem ile şirketin işletme sermayesinin azalmadığını, halen kira geliri yoluyla nakit girişi ve böylece işletme sermayesine pozitif katkı sağlandığını, gayrimenkul alımında kullanıldığı iddia edilen 54.432.000,00 TL'nin doğru rakam olmadığını, doğru rakamın 32.195.776,00 TL olduğunu, Ankara 6. İdare Mahkemesinin

2020/65 Esas sayılı dosyasına ibraz edilen Prof. Dr. ... tarafından ibraz edilen uzman görüşünden de anlaşılacağı üzere hukuka aykırılık olgusunun dayandırıldığı davacı kurum tebliğinin ilgili maddesinin ihlalinden bahsedilebilmesi için izahnameye aykırılık dolayısıyla ihraççı konumundaki davalı şirketin değil davalı şirket paylarını borsada alıp satan yatırımcıların bir zararının söz konusu olmasının gerektiğini oysa davacı tarafından ileri sürülen zararın davalı şirket zararı olduğu iddia edildiğini, üstelik davalı şirketin gayrimenkul alımından doğan bir zararının da bulunmadığını belirterek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

İLK DERECE MAHKEMESİNİN KARARININ ÖZETİ:

İlk Derece Mahkemesi 20/10/2022 tarih ve 2020/238 Esas - 2022/704 Karar sayılı kararında;".....Görüldüğü üzere SPK m.91'in yeni ve eski metinleri arasında ...na verilen yetki bakımından önemli farklar mevcuttur.

7222 Kanun ile yapılan değişiklik öncesi ..., sadece nakit ve diğer varlıkların hak sahiplerine iadesi ve ortaklığın tasfiyesi talepli dava açabilirken; 7222 Kanun ile yapılan değişiklik ile kurula izahnameye aykırı yapılan iş ve işlemlerin iptalini dava etme yetkisi verilmiştir. Bilirkişi heyeti ek raporlarının 7. Sayfasında işbu davada hangi kanun hükümlerinin uygulanacağını tartışmışlardır. Bilirkişi heyeti ek raporunda; 7222 sayılı kanunun yürürlük maddesini inceleyerek "Madde 40 bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer" ibaresi bulunduğunu, özel bir yürürlük hükmünün bulunmadığını, prensip olarak bir kanuni düzenlemenin yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere , bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse o kanun hükümlerinin uygulanacağını, 4722 nolu TMK'nın 1. Maddesi, 6101 sayılı Borçlar Kanunun yürürlüğü ve uygulama şekli hakkında kanunun 1.Maddesinde geçmişe etkili olmama kurulanın açıkça vurgulandığını , buna göre dava konusu olaya 7222 sayılı kanun ile değişmeden önceki SPK'nın 91. Maddesinin uygulanması gerektiğini ancak, bu temel prensibin istisnası bulunduğunu, kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kural getiren kanuni düzenlemelerin gerekleştikleri tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacağın, Türk Medeni Kanunun Yürürlüğü ve Uygulama şeklinde Kanunun 2. Maddesinde bu durumun dile getirildiğini, yine 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunun yürürlüğü ve uygulama şeklindeki kanunun 2. Maddesinde de aynı düzenlemenin bulunduğunu, sermaye piyasasının güvenilir, şeffaf, etkin, istikrarlı, adil ve rekabetçi bir ortamda işleyişinin ve gelişmesinin sağlanması , yatırımcıların hak ve menfaatlerinin korunması için sermaye piyasasının düzenlenmesi ve denetlenmesi halka açık anonim ortaklıkların halktan topladıkları paralar ile faaliyetlerini sürdürdüğü düşünüldüğünde, özellikle tasarruf sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunmasının önemli olduğunu, SPK 91'e göre anonim ortaklıklarca kamuya yapılan beyan ve açıklamalarda (izahnamede) yer alan bilgilere ve taahhütleri inanarak sermaye piyasası araçlarını satın alan tasarruf sahiplerinin menfaatlerinin korunması amacına yönelik özel düzenleme içerdiğini, böyle bir düzenlemenin kamu düzeninde olup olmadığının mahkemenin takdir yetkisine ait olduğunu , netice itibariyle prensip olarak SPK'nın 91 .maddesinin önceki halinin uygulanması gerektiğini, mahkemece kamu düzeni denildiği takdirde ise yeni halinin uygulanması gerektiğini , izahnamede düzenlendiği şekli ile önce finansal borçlarının ödenmesi kalanı ile işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması gerekirken kök raporda da belirtildiği üzere davalı şirketin sermaye arttırımına

sağlanan nakit gelirin 54.432.000 TL'si ile davalılardan gayrimenkul satın alması durumunun sermaye arttırımına ilişkin izahnamedeki arttırım gerekçesine uygun olmadığını, Davalı şirketin kök rapora itirazında işletme sermayesi kavramına ilişkin açıklama yapılmadığı yönünde itirazı bulunduğunu, bu itiraz değerlendirildiğinde İşletme sermayesi, bir işletmenin dönen varlıklarının toplamıdır. Dönen varlıklar da nakit ve nakit benzerteri, kısa vadeli menkul kıymetler, ticari alacaklar, stoklar, gelecek aylara ait giderler ve gelir tahakkukları ile diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. Arttırılan sermaye nakit ve nakit benzerlerinde artış sağlamakta dolayısıyla işletme sermayesini büyütmektedir. Ancak, nakit ve nakit benzerlerindeki sermaye artışından sağlanan varlıkların kullanılarak gayrimenkul alımı yapılması dönen varlıklar arasında bir değişim (nakit ve nakit benzerlerinden stoklara) yarattığından işletme sermayesine her hangi bir etkisi olmamaktadır. Dolayısıyla sermaye artışından sağlanan kaynağın nakit ve nakit benzerlerinde bulunması ve bu kaynak ile finansal borçların ödenmesi gerekirken, arttırılan sermaye ile gayrimenkul alımı şirketin işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasına katkısı bulunmadığını, sermaye artışından sonra gayrimenkul alınsa da alınmasa da işletme sermayesi değişmeyeceğini ,satış tarihi itibariyle gayrimenkullerin toplam değerinin 48.055.000 TL olduğunu belirttikleri görülmüştür. Taşınmazların son intikal durumunu gösterir tapu kayıtları alınarak dosyaya bırakılmıştır. Davacı taraf taşınmaz alım-satım işleminin iptalini talep etmiş olup söz konusu alım-satım işleminin tarafları satan konumunda ... ve ..., alan konumunda ise ... Gayrimenkul...A.Ş olduğundan davalıların tümünün davalı sıfatı mevcuttur. Davalı şirkete ait izahnamede, sermaye arttırımından elde edilecek fonun banka kredilerini geri ödeme , finansal borçlarını azaltmak, teminat yapısını güçlendirmek ve işletme sermayesinin ihtiyacının karşılanması amacıyla kullanılacağı açıklanmıştır. Davalı şirket, Sermaye arttırımından elde ettiği miktarın bir kısmı ile borçlarını ödemiş, bir kısmı ile de (54.432.000 TL) davalı yöneticilere ait gayrimenkulleri 18/10/2018 tarihinde satın almıştır. Davalı şirketin iştigal konusu incelendiğinde, gayrimenkul portföyü işletmek olduğu görülmektedir. İzahnamede sermaye arttırımından elde edilecek fonun bir kısmı ile işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amaçlandığından , şirketin iştigal konusu dikkate alındığında izahnameye aykırılık bulunmamaktadır. İzahnameye aykırılık varsayıldığında dahi Kaldı ki 18/10/2018 tarihinde yürürlükte olan SPK'nın 91. Maddesine göre "Kurulca yapılan yazılı ihbar tarihinden itibaren bir yıl içinde bu Kanuna aykırı ihracın doğurduğu sonuçlar tamamen artadan kaldırılmazsa, Kurul, nakit ve diğer varlıkların hak sahiplerine iadesi veya ortaklığın tasfiyesi için dava açmaya yetkilidir." denildiğinden, 18/10/2018 tarihi itibariyle yürürlükte olan bu maddeye dayanılarak ancak nakit ve diğer varlıkların hak sahiplerine iadesi veya ortaklığın tasfiyesi için dava açılabileceğinden, iş bu davanın ise 18/10/2018 tarihinden sonra 25/02/2020 tarihinde yürürlüğe giren SPK'nın 91 . Maddesinin 3. Fıkrasına dayalı olarak açılması nedeniyle, kanunların geriye yürümezliği ilkesi gereğince 25/02/2020 tarihinde yürürlüğe giren SPK 91/3 fıkrasına dayalı olarak 18/10/2018 tarihindeki işleme dayalı olarak dava açılması mümkün değildir. Kamu düzeni ile ilgili bilirkişi ek raporunda yapılan açıklamalara itibar edilmesi mümkün değildir. 25/02/2020 tarihinde yürürlüğe giren söz konusu maddede "tespit tarihinden itibaren 3 ay içinde dava açılabileceği" yazılı olup davacı tarafın söz konusu işlemi 2018 yılında tespit etmesine rağmen davanın 22/05/2020 tarihinde açıldığı dikkate alındığında , kanunun geriye yürümezliği ilkesi yanında bu maddede belirtilen süre koşulunun da çok aşıldığı görülmektedir. 25/02/2020 tarihinde yürürlüğe giren bu fıkrada ".....kurula bu durumun makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye

dayandığını gösterir belge ve/veya açıklama sunulmadığı takdirde....." denilmesi nedeniyle, izahnamede işletme sermayesinin arttırmasının amaçlandığı, davalı şirketin faaliyet konusunda gayrimenkul portföyü işletmek olduğu dikkate alındığında bu durumun fıkrada geçen "makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayandığı" hususunun da açıklanmış sayılması gerektiği anlaşılmaktadır. Satış tarihi itibariyle gayrimenkullerin değerinin tespiti de yapılmış olup bilirkişi raporuna göre bu miktar 48.055.000 TL'dir. Söz konusu dava 25/02/2020 tarihinde yürürlüğe giren, 20/02/2020 tarihindeki değişiklik dikkate alınarak bu tarihte SPK'nın 91. Maddesine eklenen 3. Fıkraya dayalı olarak açılan davadır. İş bu dava TTK 553. Maddesine istinaden açılan dava olmayıp değeri düşük taşınmazların yüksek fiyatla şirkete satıldığına ilişkin bir iddia içermediği de gözetilerek , kaldı ki bilirkişilerce saptanan rayiç değerin de, satın alınan bedele yakın olduğu ayrıca dava ve karar tarihi itibariyle taşınmaz fiyatlarındaki olağanüstü artış hususu da dikkate alınarak şirketi söz konusu gayrimenkullerle kara geçtiği, yukarıdaki tüm açıklamalar , bilirkişi heyetinden alınan rapor ve ek rapor kapsamında davalı tarafından izahnameye aykırı davranılmadığı kaldı ki davacı tarafından satın alma tarihinden çok sonra yürürlüğe giren maddeye dayalı olarak dava açılmayacağı dikkate alınarak davacının davasının aşağıdaki şekilde reddine karar vermek gerekmiş ve davacı taraf dava dilekçesinde 54 adet bağımsız bölümün alım-satım işleminin iptali ile taşınmaz alımı için sermaye arttırım fonundan karşılanan 53.246.924,00 TL'nin davalılardan alınarak şirkete ödenmesini talep ettiğinden, 53.246.924,00 TL üzerinden hesaplanan nispi vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalılara verilmesine aşağıdaki şekilde karar vermek gerekmiştir." gerekçesi ile, "1-Davacının davasının reddine," karar verilmiş ve karara karşı davacı vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuştur.
İLERİ SÜRÜLEN İSTİNAF SEBEPLERİ:

Davacı vekili istinaf dilekçesinde özetle; SPK’nun 91/3 maddesi usûli bir hüküm olduğundan somut olay bakımından derhal uygulanmasının zorunlu olduğunu, bu hususun idare mahkemesi kararı ile de sabit olduğunu, dolayısıyla aksi yöndeki tespit ve değerlendirme içeren ilk derece mahkemesi kararının hukuka aykırı olduğunu, ilk derece mahkemesinin davanın reddi yönünde tesis ettiği kararının gerekçelerinden bir tanesinin bu davanın SPK’nun 91 inci maddesine 25.02.2022 tarihinde eklenen üçüncü fıkraya dayanılarak açılması ve bu durumun kanunun geriye yürümezliği ilkesine aykırılık teşkil ettiği olduğunu, ilk derece mahkemesinin bu gerekçesinin hatalı olduğunu, bilirkişi raporlarındaki değerlendirmeler ile de çeliştiğini,SPK’nun 91 inci maddesine eklenen üçüncü fıkra, 7222 sayılı Bankacılık Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un (7222 sayılı Kanun) Resmi Gazete’de yayımlandığı 25.02.2020 tarihinde yürürlüğe girdiğini, yeni bir kanunun kural olarak yürürlüğe girdiği tarihten sonra doğan olay ve ilişkilere uygulanacağını, kanun koyucu yürürlük maddesinde aksine bir irade göstermedikçe, yeni kanunun eski kanun döneminde tamamlanmış işlemleri etkilemeyeceğini ve yürürlüğe girdikten sonra doğan olay ve ilişkilere uygulanacağını, “Derhal uygulanma ilkesi” olarak adlandırılan bu ilke uyarınca, yeni kanunun etki alanının ancak eski kanun zamanında tamamlanmamış, hukuki sonuca ulaşmamış veya hiç oluşmamış işlemler için geçerli olacağını, SPK’nun 91 inci maddesinin üçüncü fıkrasına eklenen dava açma yetkisi de bir usul hükmü olduğundan derhal uygulanabilir nitelikte olduğunu, ancak burada dikkat edilmesi gerekenin davanın açıldığı tarihte işlemin tamamlanmış olup olmadığı ve madde hükmünde öngörülen şartların somut olayda sağlanmış

olup olmadığını, nitekim 91 inci maddenin üçüncü fıkrasının ikinci cümlesi kapsamında ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurduğu tespit edilen iş ve işlemlerin iptali ve elde edilen nakit ve diğer varlıkların izahnameyi yayımlayan ortaklığa iadesi talepli bir dava açılabilmesi için; ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğuran iş ve işlemlerin varlığının Kurulca tespit edilmesi ve davanın tespit tarihinden itibaren 3 ay ve her halde izahnamenin onay tarihinden itibaren iki yıl içerisinde açılmasın gerektiğini, SPK'nun 91 inci maddesine eklenen üçüncü fıkranın birinci cümlesi ile izahnamede yer alan yatırımcıların yatırım kararını etkileyecek nitelikteki taahhüt ve açıklamalara aykırı davranılması veya taahhütlerin makul süre içerisinde yerine getirilmemesi ve Kurul'un ilgili düzenlemelerine uygun olarak taahhüt ve açıklamalarda değişiklik yapılmamış olması hâlinde, her türlü hukuki ve cezai sorumluluk saklı kalmak kaydıyla, Kurul'a, ilgililerden aykırılıkların Kurulca belirlenen bir sürede giderilmesini ya da öngörülen işlemleri yapmasını isteme, taahhüt ve açıklamalarda değişiklik yapılıp yapılmadığından bağımsız olarak, Kurul'a bu durumun makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayandığını gösterir belge ve/veya açıklama sunulamadığı takdirde, ihraçtan elde edilen nakit veya diğer varlıkların kullanılmasını engellemek amacıyla kamuyu aydınlatma belgesinde yer alan taahhüt ve açıklamalara aykırı olarak gerçekleştirilen iş ve işlemler için her türlü harç ve teminattan muaf olarak ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz isteme ya da öngöreceği diğer her türlü tedbiri alma yetkisi tanındıktan sonra, fıkranın ikinci cümlesi ile Kurul'un ayrıca, ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurduğu tespit edilen iş ve işlemlerin iptali ve elde edilen nakit ve diğer varlıkların izahnameyi yayımlayan ortaklığa veya kolektif yatırım kuruluşuna iadesi için tespit tarihinden itibaren üç ay ve her hâlde izahnamenin onay tarihinden itibaren iki yıl içerisinde izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen işlemin iptali için dava açmaya da yetkili olduğunun hükme bağlandığını, Somut olayda, ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğuran gayrimenkul alım işlemlerinin 18/10/2018 tarihli olduğunu, ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanıldığının kurulca tespit edildiği ilk tarihin 10/10/2019 olduğunu, aynı Kurul kararının B bendi ile, SPKn'nun 96 ncı maddesi ile Kurul'a verilen yetki kapsamında Şirket'in son olarak gerçekleştirdiği sermaye artırımından elde edilen fonun önemli bir kısmının (yaklaşık %60'ı) İzahname Tebliği'ne ve Kurulca belirlenen izahname standartlarına aykırı biçimde, izahnamede açıklamadığı halde ilişkili taraflarından gayrimenkul almak amacıyla kullanılması suretiyle izahnamede belirtilen bilgilerin yanıltıcı ve eksik hale getirildiği ve böylece Kurulumuzca standartları belirlenmiş izahnameye aykırı hareket edildiği dikkate alınarak diğer hususların yanı sıra;"1) a) Şirket tarafından ilişkili tarafları Şirket Yönetim Kurulu Başkanı ... ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili ...'den satın alınan ... Projesi'nde yer alan toplam 54 adet bağımsız bölümün, söz konusu bağımsız bölümlerin Şirket'e olan satın alma maliyetine kanuni faizin eklenmesi suretiyle bulunan tutardan aşağı olmayacak biçimde 31.12.2019 tarihine kadar elden çıkarılması, daha düşük bir bedel ile elden çıkarılması halinde aradaki farkın anılan şahıslar tarafından Şirket'e ödenmesi,b) Söz konusu bağımsız bölümlerin tamamının 31.12.2019 tarihine kadar elden çıkarılamaması durumunda, elden çıkarılamayan bağımsız bölümler için iade bedelinin Şirket'in söz konusu bağımsız bölümler için ilgililere yaptığı ödemeye kanuni faizin eklenmesi suretiyle bulunan tutardan az olmayacak şekilde belirlenmesi ve bu bedelin ... ve ... tarafından Şirket'e iade edilmesi suretiyle söz konusu satış işleminin iptal edilmesi gerektiği (...)" hususunun Şirket'e ve

Şirket'in yönetim kurulu üyelerine bildirilmesine karar verildiğini,, Kurul Karar Organı'nın 14.11.2019 tarihli ve 65/1459 sayılı kararı ile de,"(...) bağımsız bölümlerin Şirket portföyüne dâhil olmasından sonra Şirket tarafından fiilen tahsil edilmiş olmak koşuluyla elde edilen kira gelirlerinin ilgili satın alma tutarından (varsa) kiralamaya ilişkin giderler düşüldükten sonra indirim kalemi olarak dikkate alınabileceği"ne karar verildiğini, Öte yandan, Kurul Karar Organı'nın 10.10.2019 tarihli ve 57/1307 sayılı kararı ile tanınan sürenin dolmasını takiben Şirket'in ve yönetim kurulu üyelerinin Kurul Karar Organı'nın söz konusu kararı karşısındaki durumlarının değerlendirildiği Kurul Karar Organı'nın 19.12.2019 tarihli ve 75/1639 sayılı toplantısında ise diğer hususların yanı sıra;"(...) 2) a) Kanun'un 96. maddesi kapsamında Şirket tarafından ilişkili tarafları Şirket Yönetim Kurulu Başkanı ... ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili ...'den satın alınan ... Projesi'nde yer alan toplam 54 adet bağımsız bölümün, söz konusu bağımsız bölümlerin Şirket'e olan satın alma maliyetine kanuni faizin eklenmesi suretiyle bulunan tutardan aşağı olmayacak biçimde 29.02.2020 tarihine kadar elden çıkarılması, daha düşük bir bedel ile elden çıkarılması halinde aradaki farkın anılan şahıslar tarafından Şirket'e ödenmesi,b) Söz konusu bağımsız bölümlerin tamamının 29.02.2020 tarihine kadar elden çıkarılamaması durumunda, elden çıkarılamayan bağımsız bölümler için iade bedelinin Şirket'in söz konusu bağımsız bölümler için ilgililere yaptığı ödemeye kanuni faizin eklenmesi suretiyle bulunan tutardan az olmayacak şekilde belirlenmesi ve bu bedelin ... ve ... tarafından Şirket'e iade edilmesi suretiyle söz konusu satış işleminin iptal edilmesi gerektiği hususları ile,3) Kurul Karar Organı'nın 14.11.2019 tarih ve 65/1459 sayılı kararı gereğince söz konusu 54 adet bağımsız bölümün Şirket'e olan satın alma maliyetine kanuni faizin eklenmesi suretiyle bulunan tutardan aşağı olmayacak biçimde elden çıkarılması işleminde, bu bağımsız bölümlerin Şirket portföyüne dâhil olmasından sonra Şirket tarafından fiilen tahsil edilmiş olmak koşuluyla elde edilen kira gelirlerinin ilgili satın alma tutarından (varsa) kiralamaya ilişkin giderler düşüldükten sonra indirim kalemi olarak dikkate alınabileceği (...)"ne karar verildiğini, bununla birlikte, bağımsız bölümlerin elden çıkarılmadığı veya elden çıkarılamayan bağımsız bölümler için iade bedelinin davalılar ... ve ... tarafından Şirket'e iade edilmesi suretiyle söz konusu satış işleminin iptal edilmediği ve dolayısıyla izahnameye aykırılığın dava tarihi itibarıyla mevcut olduğunun anlaşıldığını, Madde metninde izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen işlemin iptali için açılacak davanın tespit tarihinden itibaren üç ay ve her hâlde izahnamenin onay tarihinden itibaren iki yıl içerisinde açılması gerektiğinin düzenlendiğini, madde metninde, tespit tarihinden başlayan bir nispi süre ile izahnamenin onay tarihinden başlayan bir azami süre öngörüldüğünü, buna göre izahnamenin Kurulca onaylanması tarihinden itibaren iki yıllık süre devam ettiği takdirde izahnameye aykırılığın Kurulca tespitinden itibaren 3 aylık süre içinde dava açılmasının mümkün olmadığını, bu davada davanın açıldığı tarih itibariyle söz konusu iki yıllık sürenin dolmadığını, Ayrıca SPK'nun 7222 sayılı Kanun ile değişik 91/3 maddesinin yürürlüğü ile ilgili olarak, söz konusu maddenin münhasıran yürürlüğe girdiği tarihten sonra doğan olaylara uygulanacağı ile ilgili bir sınırlama öngörülmediğini, bu durumda kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce doğmuş, ancak tamamlanmamış hukuki ilişkilere derhal uygulanırlık ilkesi gereği yeni kanun hükmünün uygulanması gerektiğini,Dosyaya sunulan 01.09.2022 tarihli Bilirkişi Ek Raporu'nda da SPK'nun 91 inci maddesinde yer alan düzenlemenin kamu düzenine ilişkin olduğunun değerlendirilmesi durumunda söz konusu hükmün 7222 sayılı Kanun ile değişiklik halinin somut olaya uygulanması gerektiğinin açıkça belirtildiğini, istinafa konu mahkeme kararında, bilirkişi heyetinin kamu

düzenine ilişkin değerlendirmelerine itibar edilemeyeceğinin ifade edildiğini, söz konusu değerlendirmelere hangi gerekçe ile itibar edilemeyeceğinin anlaşılamadığını, Somut olayda Şirketin 09.08.2018 tarihli yazısı ile 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 160.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden olmak üzere 90.000.000 TL artırılarak 250.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin izahnamenin ve tasarruf sahiplerine satış duyurusunun onaylanması talebiyle Kurula başvurduğunu, Şirket'in söz konusu talebinin değerlendirildiği Kurul Karar Organı'nın 13.09.2018 tarihli ve 42/1033 sayılı toplantısında anılan talebin olumlu karşılanmasına karar verildiğini, dolayısıyla somut olayda, izahnamenin onaylandığı tarihin 13.09.2018, izahnameye aykırılığın Kurulca tespit edildiği tarihin ise 10.10.2019 olduğunu, bu çerçevede SPK'nun 91/3 maddesinde öngörülen iki yıllık azami süre içerisinde Kurulca izahnameye aykırılığın tespit edildiğini ve söz konusu aykırılığın Kurulca verilen sürelerde giderilmemesi dolayısıyla bu davanın süresinde açıldığını, bir an için Kurulca izahnameye aykırılığın ilk kez tespit edildiği 10.10.2019 tarihli Kurul kararının üzerinden üç aylık dava açma süresinin geçtiği iddia edilebilir ise de, SPKn'nun 91 inci maddesine eklenen üçüncü fıkranın yürürlük tarihinin 25.02.2020 olduğunun da yapılacak değerlendirmede dikkate alınması gerektiğini, dolayısıyla ilk derece mahkemesi kararında belirtilen, iptali talep edilen işlemlerin 2018 yılında tespit edildiği yönündeki değerlendirmenin de açıkça hatalı olduğunu,

Somut olayda, Kurulca tesis edilen kararlara ve verilen sürelere karşın, bağımsız bölümlerin elden çıkarılmaması veya satış işleminin iptal edilmemesinin izahnameye aykırı durumun devam etmesine sebebiyet verdiğini ve SPKn'nun 91/3 maddesinde değişiklik yapan 7222 sayılı Kanun'un yayımlandığı 25.02.2020 tarihine kadar Kurul'un bu hususta dava açma yetkisinin de olmadığı öngörüsü bulunduğunu, bununla birlikte, 91 inci maddeye eklenen üçüncü fıkranın yürürlük tarihinden sonra devam eden izahnameye aykırılıklar için Kurul'a dava açma yetkisi tanınmış olduğu öngörülebilir olduğundan, Kanun'un yürürlüğünden önce tespit edildiğini ve fakat halen devam eden izahnameye aykırılıklar için madde metninde geçen 3 aylık dava zamanaşımı süresinin 7222 sayılı Kanun'un yürürlük tarihi olan 25.02.2020 tarihinden itibaren 3 ay olduğunu, somut olaydaki izahnameye aykırılığın Ankara 6. İdare Mahkemesi'nin 20.03.2020 tarihli kararı ile de ortaya konulmuş olduğunu, 7222 sayılı Kanun'un yayımlandığı tarihten sonra izahnameye aykırılığın ortadan kaldırılmasına yönelik fiillerin gerçekleştirilmemesi halinde ilgililerin, izahnameye aykırı işlemlerin iptal davasına konu edilebileceğini bilebilecekleri veya bilmeleri gerektiğinin tartışmasız olduğunu, Nitekim Ankara 6. İdare Mahkemesi'nin 20.03.2020 tarihli ve E.2020/65 sayılı yürütmenin durdurulması kararı ve 05.11.2020 tarihli ve E.2020/65, K. 2020/1714 sayılı kararıyla;"(...) 25.02.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7222 sayılı Bankacılık Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35. maddesi ile 6362 sayılı Kanun'un 91. maddesinin baslığı "Kanuna aykırı ihraçlar ile izahnamede yer alan bilgi ve açıklamalara aykırılık halinde uygulanacak tedbirler" olarak değiştirilmiş ve anılan maddenin 3. fıkrasında yapılan düzenleme ile; Kurula, ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurduğu tespit edilen iş ve işlemlerin iptali ve elde edilen nakit ve diğer varlıkların izahnameyi yayımlayan ortaklığa veya kolektif yatırım kurulusuna iadesi için tespit tarihinden itibaren üç ay ve her hâlde izahnamenin onay tarihinden itibaren iki yıl içerisinde izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen işlemin iptali için dava açma yetkisi verildiği, dolayısıyla

Kurul tarafından, davacılar ... ve ...'ye ait projeden 54 adet dairenin alınmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılmadan, doğrudan davacıların sorumluluğu yoluna gidilerek idari yaptırım seklinde tesis edilen dava konusu işlemlerde hukuka uygunluk bulunmamaktadır." gerekçesiyle somut olayda Kurul'un SPKn'nun 91/3 maddesi uyarınca dava açma yetkisinin bulunduğunun açıkça kabul edildiğini; söz konusu kararın istinaf incelemesinden de geçtiğini, dolayısıyla bu davanın SPKn'nun 91/3 maddesinin ikinci cümlesine ek hukuki gerekçelerinden birinin de anılan idare mahkemesi kararları olduğunu, bu nedenle söz konusu mahkeme kararlarının bu davayı açmakta Kurul'un haklılığını açıkça ortaya koyan bir hüküm teşkil ettiğini, bu çerçevede 7222 sayılı Kanun'un yürürlüğünden önce tespit edilmiş olan izahnameye aykırılığın, dava tarihi itibarıyla devam ettiği, izahnamenin onaylandığı 13.09.2018 tarihi üzerinden iki yıllık azami dava açma süresinin geçmemiş olduğu dikkate alınarak, usul hükümlerinin derhal uygulanırlığı ve öngörülebilirlik ilkelerine uygun olarak SPKn'nun 91 inci maddesine üçüncü fıkrayı ekleyen 7222 sayılı Kanun'un yürürlük tarihi olan 25.02.2020 tarihinden itibaren 3 aylık dava açma süresi içerisinde bu davanın açıldığını, nitekim dosyaya sunulan 06.01.2022 tarihli Bilirkişi Raporu'nda da Kurul'un huzurdaki davayı açma yetkisinin bulunduğu, satış işleminin iptal edilerek izahnamaye aykırı olarak kullanılan bedelin iadesinin isabetli olduğunun açıkça ifade edildiğini, aynı şekilde 25.01.2021 tarihli ve E-24171390-641.03.01-840 sayılı dilekçe ekinde dosyaya sunulan Prof. Dr. ... tarafından hazırlanmış olan hukuki mütalaada da diğer hususların yanı sıra;-SPK'nun 91/3 maddesinin, izahnameye aykırılık nedeniyle uygulanacak tedbirler içinde, aynı zamanda özel olarak, ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurduğu tespit edilen iş ve işlemlerin iptali davası açma yetkisini düzenleyen bir usul hükmü olduğu,-Bu açıdan, SPKn'nun 2/2 maddesinde hareketle, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 448 inci maddesine kıyasen, yürürlüğe girdiği anda derhal uygulanması gereken (derhal uygulanma ilkesine tabi) bir düzenleme niteliği taşıdığı ve kamu düzenine ilişkin olması nedeniyle kanunların geriye yürümezliği ilkesini bertaraf ettiği,-SPKn'nun 91/3 maddesi, somut olayda, nakit varlığı elinden çıkmış olan Şirket'i doğrudan, dolayısıyla da pay sahiplerini (ve bu çerçevede daha geniş bir bakış açısıyla yatırımcıları) dava süresince etkilemeye devam eden bir işlem hakkında uygulanmakta olduğundan, kanunların geriye yürümezliği ilkesine aykırılıktan söz edilmesinin mümkün olmadığı,-Söz konusu hükmün, yatırımcıları dava süresince etkilemeye devam etmekte olan bir işlem hakkında uygulanmakta olduğundan, kanunların geriye yürümezliği ilkesine aykırılık bulunmadığının açıkça ifade edildiğini, bu nedenle İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin bu davanın SPK'nun 91 inci maddesine 25.02.2022 tarihinde eklenen üçüncü fıkraya dayanılarak açıldığını ve bu durumun kanunun geriye yürümezliği ilkesine aykırılık teşkil ettiği yönündeki gerekçesinin hatalı olduğunu, bilirkişi raporlarındaki değerlendirmeler ile de çeliştiğini, söz konusu kararın kaldırılması gerektiğini, Şirket tarafından satın alınan gayrimenkullerin doğrudan şirketin faaliyet konusu içinde olan gayrimenkul portföyünü oluşturma işlemleri kapsamında satın alındığı gerekçesiyle somut olayda izahnameye aykırılık bulunmadığı tespitinin hukuka aykırı olduğunu, sermaye artırımından elde edilen fonun davalılar tarafından izahnamede taahhüt edilen şekilde kullanılmadığını, ilk derece mahkemesinin davanın reddi yönünde tesis ettiği kararının gerekçelerinden bir diğerinin Şirket'in iştigal konusunun gayrimenkul portföyü işletmek olduğunu, izahnamede sermaye artırımından elde edilecek fonun bir kısmı ile işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amaçlandığından, Şirket'in iştigal konusu dikkate alındığında izahnameye aykırılık

bulunmadığını, ilk derece mahkemesinin bu gerekçesinin de maddi ve hukuki gerçeğe aykırı olduğunu ve bilirkişi raporlarındaki değerlendirmeler ile de çeliştiğini, Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünde olan bir anonim ortaklık olmasının doğal sonucu olarak gayrimenkullere yatırım yapmasının normal bir faaliyet olduğunu, bununla birlikte Şirket'in 01.01.2015'ten başlamak üzere yaptığı özel durum açıklamalarının incelenmesi neticesinde tek bir gayrimenkul dahi satın almadığını, 18.10.2018 tarihli alım işleminden sonra da herhangi bir gayrimenkul satın almadığının anlaşıldığını, bu bağlamda ilk derece mahkemesi kararında yer alan bu gerekçenin pratik gerçeklikten uzak olduğunun görüldüğünü, söz konusu satın alma işleminin tek seferlik bir işlem olduğunu, bu bağlamda 18.10.2018 tarihli alım işleminin Şirket'in doğrudan faaliyet konusu içinde olan gayrimenkul portföyü oluşturma işlemlerinin ötesinde dikkat çekici bir işlem olduğunun çok açık olduğunu, ayrıca izahnamede yer alan sermaye artırımından elde edilecek tutarın Şirket'in finansal borçlarının kısmen geri ödenmesinde ve Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacağına yönelik ifadeden makul bir yatırımcının Şirket'in halka arzdan elde edilecek fon ile gayrimenkul alımı yapacağını anlayabilmesinin ya da bunu varsayabilmesinin mümkün olmadığının da ortada olduğunu, SPK'nun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası ile İzahname Tebliği'nin 22 nci maddesi uyarınca, izahnamede yer alan bilgilerin tutarlı, anlaşılabilir ve Kurulca belirlenen standartlara göre eksiksiz olduğunun tespiti hâlinde izahnamenin onaylanmasına karar verilmekte olduğunu, halka arzdaki temel kamuyu aydınlatma belgesi izahname olduğu için, yatırım kararını etkileyebilecek nitelikteki her türlü bilginin tam ve doğru olarak izahnamede yer alması gerektiğini, İzahname Tebliği'nin "İzahname hazırlama esasları" başlıklı 7 nci maddesinde izahnamenin ve izahnamede yer alacak bilgilerin, ihraççı, varsa halka arz eden ve ihraca ilişkin olarak mevzuatın öngördüğü ve Kurulca gerekli görülen bilgileri açıklıkla ortaya koyacak ayrıntıda hazırlanması, Kurulca belirlenen standartlara uygun, tam ve güncel olması, yatırımcılar tarafından kolaylıkla analiz edilebilir şekilde hazırlanması gerektiğinin düzenlendiğini, İzahname Tebliği'nin "İhraç ve satışa ilişkin belgelerde yer alması gereken asgari bilgiler" başlıklı 21 inci maddesi uyarınca izahname ve/veya ihraç ve satışa ilişkin belgelerde asgari olarak hangi bilgilerin yer alması gerektiğinin, Kurulca hazırlanan standart form ve kılavuzlar ile belirlendiğini ve bunlar Kurul'un internet sitesinde yayımlandığını,İzahname ve ihraç belgesi formatı ve kılavuzunun "İzahnamenin Hazırlanmasına İlişkin Genel Bilgi" başlıklı bölümünde de, ihraççının kılavuzda yer alan açıklamaları da dikkate almak suretiyle, yatırımcıların yatırım kararlarını sağlıklı olarak verebilmesi için ilgili bölümlere ilişkin gerekli "tüm bilgilere" izahnamede yer vermeleri gerektiğinin belirtildiğini ve ilgililerce "Kanuni yetki ve sorumlulukları dâhilinde ve görevleri çerçevesinde izahname ve eklerinde yer alan sorumlu oldukları kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğu" hususlarının beyanının zorunlu tutulduğunu,Bununla birlikte İzahname Tebliği'nin 25 inci maddesinin birinci fıkrasında izahnamenin eksik, yanlış veya yanıltıcı olmasından ihraççının sorumlu olduğu ve meydana gelen zararların tahmin edilemeyeceği veya edilmeyeceğinin anlaşılması durumunda halka arz edenlerin, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluşların, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyelerinin de sorumlu olduğunun düzenlendiğini,Kurul'un düzenleme yetkisini haiz olduğunu, izahname ve ihraç belgesinin hazırlanması, onaylanması ve kamuya duyurulması ile bunların ilanının ve reklamının yapılmasına ilişkin süreçte SPK'na ve ilgili ikincil düzenlemelere aykırılık

teşkil eden durumların ortaya çıkması halinde, SPK'nun "Kanuna aykırı ihraçlar ile izahnamede yer alan bilgi ve açıklamalara aykırılık hâlinde uygulanacak tedbirler" başlıklı 91 inci maddesinin uygulanmasının kaçınılmaz olduğunu, Somut olayda, davalılar ... ve ...'nin, Şirket'in sermaye artırımı nedeniyle ihraç edilen payların satımından elde edilen fonun sermaye artırımına ilişkin hazırlanan izahnamede belirtilen şekilde kullanılmaması nedeniyle Kurul düzenlemelerine aykırı hareket ettiklerinin ortada olduğunu, nitekim Şirket tarafından hazırlanan İzahnamenin "28.2 Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri" başlıklı bölümünde; brüt 90.000.000 TL olması beklenen sermaye artırımı gelirinden 324.075 TL olması beklenen masraflar düşüldükten sonra net 89.675.925 TL kaynak elde edilmesinin planlandığını ve bu tutarın Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında ve Şirket'in finansal borçlarının kısmen geri ödenmesinde kullanılacağının (İzahnamede Ağustos 2018- Nisan 2019 arası toplam 113.847.144 TL tutarında banka kredisi geri ödemesinin olduğu belirtilmiştir.) ifade edildiğini, izahnamede sermaye artırımından elde edilen fonların bir kısmı ile gayrimenkul alımı yapılacağına ilişkin hiçbir açıklama ya da bu yönde izlenim uyandıracak tek bir ifade bulunmadığını, hatta bunun tam aksine, izahnamenin "28.2 Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri" başlıklı bölümünde halka arzdan toplam net 89.675.925 TL kaynak elde edilmesinin planlandığı belirtilerek aynı bölümde Şirket'in Ağustos 2018- Nisan 2019 arasında toplam 113.847.144 TL tutarında banka kredisi geri ödemesinin bulunduğunun ifade edilmesinin halka arz gelirinin önemli bir bölümünün banka kredisi geri ödemesinde kullanılacağı yönünde bir izlenim doğmasına yol açmakta olduğunu, bu yönüyle halka arzdan elde edilen fon ile izahnamede ifade edildiğinin aksine başka borçlarının ödenmesi yerine, üstelik Şirket'in yönetim kurulu başkanı ile başkan vekiline ait gayrimenkullerin Şirket'e alımında kullanılmasının izahnamedeki açıklamalarının yanıltıcı olduğunu gösterdiğini, Dava konusu olayda halka arz süreci yeni pay alımı haklarının 20.09.2018 - 04.10.2018 tarihleri arasında, yeni pay alımı haklarından sonra kalan paylarının Borsa İstanbul'da satımının ise 08.10.2018 tarihinde tamamlandığını, ancak gayrimenkullere ilişkin satın alma kararının 18.10.2018 tarihinde verildiğini, sermaye artırımı tamamlandıktan 10 gün sonra bu kararın verilmesinin sermaye artırımında böyle bir niyetin olduğunu ancak yatırımcılardan gizlendiği ve izahnamede buna yer verilmeyip banka borçlarının ödeneceği izlenimi yaratılarak yatırımcıların yanıltıldığını gösterdiğini, izahnamede yer alan bilgilerin yanıltıcı, yanlış veya eksik olması bakımından; yalan / yanlış ifadesi ile gerçeğe aykırılığı, yanıltıcılık ifadesi ile, bilgilerin gerçeklerin doğru ve net bir şekilde anlaşılmasını sağlayacak şekilde yansıtılmamış olmasını veya bilginin doğru anlaşılmasını sağlayacak içeriğe yer verilmemesini ve eksiklik ifadesi ile ise bir maddi olgunun ya da bilginin hiçbir şekilde açıklanmamış olmasını veya vakanın belirli yönleri itibariyle açıklanarak başka yönlerinin gizlenmesinin ifade edildiğini, somut durumda davalı şirket tarafından sermaye artırımından elde edilecek fon gayrimenkul satın alınması yönünde kullanılmasına rağmen izahnamede işletme sermayesinin karşılanmasında kullanılacağının belirtilmiş olması, bilginin doğru anlaşılmasını sağlayacak içeriğe yer verilmediğini bu nedenle yanıltıcı olduğunu; Şirket'in fonu finansal borçlarında kullanacağı belirtilmekle birlikte finansal borçlarının bir kısmının karşılanarak fonun geri kalanı ile gayrimenkul satın alınması vakanın belirli yönleri itibariyle açıklanarak başka yönlerinin gizlendiğini ve bu nedenle de eksik olduğunu,Dosyaya sunulan 06.01.2022 tarihli Bilirkişi Raporu'nda da, davalı Şirket'in 160.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayesinin 90.000.000 TL nakit artırımla 250.000.000 TL'ye çıkarıldığı ve

sermaye artımından elde edilen fonları nasıl kullanacağı hususunun 17.09.2018 tarihinde KAP'ta duyurulan izahnamede açıklandığı, izahnamede yer alan ifadelerde, sermaye artırımından elde edilen gelirle kredi borcunun ödeneceği ve finansal yapının güçlendirileceği algısının oluşturulduğu, ancak Şirket'in sermaye artırımından sağlanan nakit gelirinin 54.432.000,00 TL'si ile diğer davalılardan gayrimenkul satın aldığı ve böylelikle Şirket'in sermaye artırımından gelen parayı izahnameye aykırı olarak Şirket'in yönetim kurulu başkanı ve başkan vekili olan diğer davalılara aktarıldığının açıkça ifade edildiğini, Somut olay bakımından davalıların gerçekleştirdiği işlemlerin izahnamaye aykırı olduğu, Ankara 6. İdare Mahkemesi'nin 05.11.2020 tarihli ve E.2020/65, K.2020/1714 sayılı kararında yer alan;
"(...) Dava konusu olayda, şirketin 90.000.000 TL sermaye artırımı gelirinden 324.075 TL masraflar düşüldükten sonra net 89.675.925 TL kaynak elde edilmesinin planlandığı ve bu tutarın Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında ve Şirket'in finansal borçlarının kısmen geri ödenmesinde kullanılacağının (İzahnamede Ağustos 2018-Nisan 2019 arası toplam 113.847.144 TL tutarında banka kredisi geri ödemesinin olduğunun belirtildiği) İzahnamede ifade edildiği, ancak elde edilen gelirin büyük bir kısmının yaklaşık olarak %60'ının (toplam 54.432.000 TL) izahnamede ifade edilen şekilde kullanılmayarak, davacı gerçek kişilerin sahibi olduğu ... Projesi'nde yer alan toplam 54 adet bağımsız bölümün satın alınmasında kullanıldığı anlaşılmaktadır.Bu durumda, davacı şirket tarafından, KAP'ta 17.09.2018 tarihinde ilan edilen ve şirket adına diğer davacılar ... ile ... tarafından imzalanan İzahnamede, yapılacak sermaye artırımı sonucunda elde edilecek kaynağın şirketin kısa vadeli finansal borçlarının kısmen geri ödenmesinde ve şirketin işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacağının belirtildiği ve şirket borçlarının ödenmesine ilişkin tabloya yer verildiği halde sermaye artırımı sonucunda elde edilen fonun büyük bir kısmının davacı şirketin ilişkili tarafları olan diğer davacılar ... ve ...'ye ait ...Projesi'nde yer alan 54 adet bağımsız bölümün satın alınmasında kullanılması sebebiyle, sermaye artırımı nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin İzahname'de yer alan ve halka arz gelirinin kullanımına ilişkin açıklamaların yanıltıcı ve eksik hale geldiği anlaşıldığından, davalı idare Karar Organının 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103 üncü maddesinin birinci fıkrasının verdiği yetki uyarınca çıkarılan II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 25 inci maddesinin birinci fıkrasına göre davacılar hakkında tesis ettiği idari para cezası işleminde hukuka aykırılık bulunmamaktadır. (...)" tespit ve değerlendirmelerine dayanan ve Ankara Bölge İdare Mahkemesi 8. İdari Dava Dairesi'nin 07.04.2021 tarihli ve E.2021/182, K.2021/735 sayılı kararıyla da onanan hükümler ile sabit olduğunu,Bu nedenle yerel mahkemenin Şirket'in iştigal konusunun gayrimenkul portföyü işletmek olduğu, izahnamede sermaye artırımından elde edilecek fonun bir kısmı ile işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amaçlandığından, Şirket'in iştigal konusu dikkate alındığında izahnameye aykırılık bulunmadığı yönündeki gerekçesinin hukuki ve maddi gerçek ile bağdaşmadığını, bilirkişi raporlarındaki değerlendirmeler ile de çelişmekte olduğunu, söz konusu kararın bu nedenle de kaldırılması gerektiğini,Sermaye artırımı neticesinde elde edilen fonun izahnamede yazan şekilde kullanılmamış olmasının izahnameyi eksik, yanıltıcı ve yanlış hale getirdiğini, ilk derece mahkemesi kararında atıfta bulunulan işletme sermayesinin hukuki değil, finans alanına ait bir kavram olduğunu, bu kavram ile ilgili olarak ne TTK'da ne de sermaye piyasası mevzuatında bir düzenleme veya tanım bulunmadığını, Finans doktrininde işletmenin bilançosunda yer alan dönen varlıklardan, kısa vadeli borçların çıkarılması suretiyle bulunan tutara

işletme sermayesi adı verildiğini, buna göre net işletme sermayesi bir yıldan kısa bir süre içerisinde işletme tarafından karşılanması gereken nakit çıkışlarının yine kısa bir süre içerisinde nakde dönüştürülebilecek nitelikteki varlıklarla finanse edilmesi olduğunu, o halde bir işletmenin dönen varlıkları ne kadar yüksek, kısa vadeli yükümlülükleri ise ne kadar düşük ise o işletmenin işletme sermayesinin o derece yüksek olacağını, bu bağlamda işletmenin dönen varlıklarına pozitif katkı yapan her unsurun da işletme sermayesini pozitif etkileyeceğini, TMS2 Stoklar ve TMS40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standartları uyarınca Şirket gibi esas faaliyet konusu gayrimenkul yatırımı yapmak olan özel inşaat firmaları tarafından bir gayrimenkul işletmenin olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla üretilmişse veya yine benzer bir vade içerisinde tekrar satılmak amacıyla elde bulunduruluyorsa stoklar hesabına, kira geliri ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde bulunduruluyorsa yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına kaydedildiğini, buna göre bir işletmenin tekrar satılmak amacıyla elde bulundurduğu bir gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında; kira geliri ya da değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde bulundurduğu bir gayrimenkulü ise, stoklar hesabına kaydetmesinin ilgili TMS'lere aykırılık olacağını, öte yandan bu durumun yatırım amaçlı gayrimenkuller ile stoklar hesapları arasında yapılacak transferleri engellememekte olduğunu, bir işletmenin tekrar satılmak amacıyla elde bulundurduğu ve stoklar hesabına kaydettiği bir gayrimenkulü daha sonra satmaktan vazgeçerek gayrimenkulü kira geliri ya da değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutmayı tercih etmesi ve bu tercih sonrasında söz konusu gayrimenkulü stoklar hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına transfer etmesinin muhasebe tekniği açısından hem uygun hem de zorunlu olduğunu, bilançoda stokların hesap kalemi dönen varlıklar hesap grubu içerisinde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ise duran varlıklar hesap grubu içerisinde yer aldığını, bu çerçevede diğer her şey sabitken, stoklarda meydana gelen artışın işletme sermayesini pozitif etkileyeceğini, yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artışın ise işletme sermayesine herhangi bir etkide bulunmayacağını,Daha önce de ifade edildiği üzere, Kurulca onaylı izahnamenin "E.2a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi" başlıklı maddesi ile "28.2 Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri" başlıklı bölümünde özetle, sermaye artırımından elde edilecek tutarın Şirket'in finansal borçlarının kısmen geri ödenmesinde ve Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacağının ifade edildiğini, bu noktada ilk derece mahkemesi tarafından yapılan değerlendirmede hataya düşülerek Şirket tarafından alınan ve stoklar hesabında gösterilen gayrimenkullerin işletme sermayesini pozitif yönlü etkileyecek olmasından bahisle, Şirket'in 18.10.2018 tarihli gayrimenkul alım işleminin izahnameye uygun olduğu sonucuna varıldığını, bir unsurun işletme sermayesini pozitif yönlü etkilemesinin farklı bir şey; işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılması ise tamamen farklı bir şey olduğunu, diğer taraftan sadece işletme sermayesinin tanımından yola çıkılmasının, dönen varlıkların tamamının aynı likiditede olduğunu, yani hepsinin aynı anda ve kolaylıkla nakde çevrilebileceğinin varsayılması anlamına da geldiğini, tüm gayrimenkullerin nakde çevrilme süresinin aynı olmadığını ve gayrimenkuller içerisinde daha kolay nakde dönüştürülebilen unsurlar olabileceği gibi, kolay satılamayacak özellikte unsurlar da bulunabileceğini, bu gibi kalemlerin işletme sermayesi hesabında dikkate alınması işletmenin gerçek durumunun belirlenmesinde sakıncalı olabilecek olduğunu, işletme sermayesinin içerisinde nakit olarak görülen değerler nakde çevrilirken bu değerlerin "nakde çevrilme riski" ve "zaman değeri" de göz

önünde bulundurulması gerektiğini,Bir an için 18.10.2018 tarihli özel durum açıklamasına konu gayrimenkul alım işleminin izahnamede açıklanan bilgilere uygun olduğu varsayılsa bile, Şirket'in söz konusu alım işlemi sonrasında kamuya açıklanan ilk finansal tablolarında bu gayrimenkulleri izlediği hesaplara bakıldığında dahi durumun çelişkili olduğunun hemen anlaşıldığını, zira Şirket'ten temin edilen bilgilerden 31.12.2018 tarihli finansal tablolarda satın almaya konu 54 adet bağımsız bölümün 13 adedinin yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında, 41 adedinin ise 40.041.000 TL olarak stoklar hesabında sınıflandırıldığının anlaşıldığını, şirket iddia edildiği gibi söz konusu gayrimenkul alım işlemini, işletme sermayesini güçlendirmek için yapsaydı bu gayrimenkullerin tümünü tekrar satmak amacıyla elinde bulundurması ve Şirket'in bu gayrimenkullerin sadece 41 adedini değil tamamını stoklar hesabında izlemesinin bekleneceğini, oysa 30.06.2019 tarihli finansal tablolardan da açık bir biçimde görüleceği üzere 54 adet gayrimenkulün 40 adedi "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" hesabında, 14 adedi ise stoklar hesabında sınıflandırıldığını, sadece bu durumun bile Şirket'in söz konusu alım işlemini, işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla yapmadığını açıkça gösterdiğini, bu durumun yapılan gayrimenkul alımı işleminin hiçbir makul ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmadığının açık bir kanıtı olduğunu,Şirket yönetimi tarafından hazırlanan ve kamuya ilan edilen dokümanlardan da, gayrimenkul alım işleminin işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla yapılmadığının net bir şekilde anlaşıldığını;i) Söz konusu sermaye artırımı kapsamında hazırlanan, Şirket yönetim kurulunca kabul edilen ve 23.07.2018 tarihinde KAP'ta ilan edilen "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanımına İlişkin Rapor"da özetle; sermaye artırımından elde edilecek kaynağın, Şirket'in 2018 yılının ikinci yarısı ile 2019 yılının ilk yarısındaki yükümlülüklerini yerine getirmek, banka kredilerini geri ödemek, finansal borçları azaltmak, teminat yapısını güçlendirmek ve işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması amacıyla kullanılacağı belirtildiğini,ii)Kurulumuzca onaylı izahnamenin "E.2a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi" başlıklı maddesi ile "28.2 Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri" başlıklı bölümünde özetle, sermaye artırımından elde edilecek tutarın ise Şirket'in finansal borçlarının kısmen geri ödenmesinde ve Şirket'in işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasında kullanılacağının ifade edildiğini, izahnamede Şirket'in teminat yapısını güçlendirmek ile ilgili herhangi bir husus bulunmadığın,iii)Şirket'in denetim komitesi tarafından hazırlanan ve ilk hali 04.02.2019, revize hali ise 15.02.2019 tarihinde KAP'ta ilan edilen "Bedelli Sermaye Artırımından Elde Edilen Fonların Kullanım Yerlerine İlişkin Denetim Komitesi Raporu"nda "(...) sermaye artırımından elde edilen 90.094.537 TL'nin, 30.01.2019 tarihi itibari ile gerçekleştirilmiş bulunan 45.703.802 TL banka kredi ödemesi yapılmıştır, bunun yaklaşık 36.847.612 TL'si sermaye artırımından gelen fon ile, geri kalan tutar ise özkaynaklardan karşılanmıştır, teminat yapısının güçlendirilmesi(1) amacı ile portföye dâhil edilen taşınmaz ödemeleri, iskân, yapı denetim, halka arz giderleri ve muhtelif cari ödemeler toplamının 53.246.924 TL'si sermaye artırım fonundan karşılanmıştır.Sermaye artırım fonundan karşılanan bedellerin hesabı (36.847.612 TL+53.246.924 TL = 90.094.536 TL) şeklindedir.(1)Teminat Yapısının Güçlendirilmesi: Şirketimiz Yönetim Kurulu, mevcut taşınmaz portföyünün çeşitlendirilmesi amacı ile taşınmaz portföyünün arttırılmasına karar vermiştir.Taşınmaz sayısının ve çeşitliliğinin artması, şirketimizin kredibilitesini olumlu yönde etkileyerek uzun vadeli finansal kaynaklara erişimimizi kolaylaştıracaktır. Ayrıca; taşınmaz portföyümüzün güçlendirilmesi, şirketimizin bir iştiraki olan ... Şirketi AŞ tarafından ihraç edilmesi

plânlanan kira sertifikaları için de dayanak oluşturacaktır.İhraç edilmesi plânlanan kira sertifikaları, şirketimizin finansal yapısını güçlendirecek ve finansal yapısının güçlü kalmasına yardımcı olacaktır.” ifadesine yer verildiğini, bu raporda söz konusu alım işleminin teminat yapısının güçlendirilmesi amacıyla yapıldığının Şirket’in denetim komitesi tarafından açıkça belirtilmekte olduğunu, gayrimenkul alım işleminin işletme sermayesi ihtiyacının karşılanmasına yönelik olmadığının hâlihazırda kamuya açıklandığını, ayrıca Artı Değerleme tarafından hazırlanan 08.10.2018 tarihli Değerleme Raporunda Şirketçe satın alınan gayrimenkullerin (toplam 54 adet bağımsız bölüm) değerinin 60.480.000 TL olarak takdir edildiğini, ancak bu kapsamda yapılan alım işleminin %10 iskontolu olarak gerçekleştirilmesinin de her durumda Şirket menfaatine olduğundan söz edilemeyeceğini, şirketin 2017 yılında 33 adet, 2018 yılında 30 adet, 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise sadece 21 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleştirmiş olduğunu, son beş yıl içinde 18.10.2018 tarihli özel durum açıklamasına konu alım işlemi dışında herhangi bir gayrimenkul satın almayan Şirket’in tek seferde satın aldığı bağımsız bölüm sayısının hem 2017 hem de 2018 yılında sattığı bağımsız bölüm sayısından oldukça fazla olmasının söz konusu satın alma işleminin sadece ticari amaç güdülerek yapıldığı konusunda makul bir şüphe oluşturduğunu,

Kurulun söz konusu işlemden özel durum açıklamasının yapıldığı 18.10.2018 tarihinde haberdar olmuş olduğunu, söz konusu tarihten sonra Şirket ile irtibata geçilerek hem özel durum açıklaması ve satın almaya ilişkin yönetim kurulu kararındaki eksiklerin tamamlatılmasının hedeflendiğini, hem de söz konusu alım işleminin sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yaratabileceği sonuçların Şirket yetkilileri ile şifahen paylaşıldığını, öte yandan Şirket’e gönderilen 26.11.2018 tarihli ve E.12584 sayılı ile 20.12.2018 tarihli ve E.14633 sayılı yazı ile söz konusu alım işlemi kapsamında ek bilgi ve belge talep edildiğini, bu süreçte söz konusu alım işleminin tamamının ya da bir kısmının sermaye artırımından gelen fonla finanse edilip edilmediğinin tespit edilmeye çalışıldığını, 26.11.2018 tarihli ve E.12855 sayılı yazıda, Şirket’in taraf olduğu söz konusu satın alma işlemi kapsamında Artı Değerleme tarafından 08.10.2018 tarih ve 2018–OZ-00296 sayılı gayrimenkul değerleme raporunda takdir edilen değerin halka açık bir şirket olan Şirket’in ilişkili tarafları ... ve ...’ye ait toplam 54 adet bağımsız bölümün satın alınmasında referans olarak kullanıldığı dikkate alınarak, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Mesleki Çalışma Komitelerinin Kuruluş, Çalışma ve İşleyiş Esasları Hakkında Yönetmelik’in 8. maddesinin birinci fıkrası çerçevesinde, Değerleme Raporu’nda ulaşılan nihai değere ilişkin olarak Birlik tarafından değerlendirmelerde bulunulması ve Birlik bünyesindeki Değerlendirme Komitesi tarafından alınan kararın bir örneğinin Kurul’a bildirilmesinin talep edildiğini, söz konusu taleplerine istinaden TDUB’dan 13.02.2019 tarih ve 490 sayılı yazı gelmiş olduğunu, söz konusu yazıda belirtilen sonuçlar doğrultusunda konunun Kanun’un 21, 92 ve 96. maddeleri kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine ilişkin olarak yapılan raporlama sonucunda konu Kurul Karar Organı’nın 11.04.2019 tarih ve 21/469 sayılı toplantısında değerlendirildiğini, bu bağlamda 18.10.2018 tarihi ile 11.04.2019 tarihleri arasında geçen sürenin konunun sağlıklı olarak değerlendirilmesi amacıyla yapılan bilgi / belge toplama, tespit ve raporlama faaliyetleriyle geçmiş olduğunu, yapılan işin kapsamı da dikkate alındığında aradan geçen sürenin makul bir zaman dilimi olduğunu, Bahse konu gayrimenkullerin Şirket tarafından ... ve ...’den satın alındığını, bu nedenle söz konusu kişilerin kendilerinden yapılacak satın alma işlemini ilk olarak bilecek / öğrenecek taraf olmalarının

kaçınılmaz bir durum olduğunu, söz konusu satın alım işlemine ilişkin hazırlıkların satın almaya ilişkin yönetim kurulu kararı tarihinden önce yapıldığının açık olduğunu, bununla birlikte hazırlıkları söz konusu sermaye artırım sürecinde gerçekleştirilen gayrimenkul alım işleminin finansmanın sermaye artırımından elde edilecek fonların bir kısmı ile sağlanacağı yönünde Şirket tarafından Kurulca onaylı izahnamenin değiştirilmesi amacıyla Kurul'a başvurulmamış olduğunu, bu durumda söz konusu gayrimenkul alımı işlemine izahnamede kasten yer verilmediğinin net olarak görüldüğünü, Dava konusu olayda gerçekleştirilen gayrimenkul alımı işlemi ile Şirket ve dolaylı olarak pay sahiplerinin zarara uğradığını, davanın temelini oluşturan işlemin halka arz yoluyla toplanan fonun izahnamede belirtilen yerde kullanılmaması olduğunu, bu durumun makul ekonomik veya finansal gerekçeye dayandırılamamış olması durumunda, SPK'nun 91/3 maddesi uyarınca Kurul'a söz konusu işlemin iptali ile fonun Şirket'e iadesini tesis etmeye yönelik dava açma yetkisi tanımakta olduğunu, Kurul'un da bu yetkisini kullanarak huzurdaki davayı ikmal ettiğini, Dava konusu olayda, yapılan işlem ile Şirket'in dolaylı olarak zarara uğratıldığını, bu suretle yatırımcıların da dolayısıyla zarara uğradığı hususlarının da ilave olarak tespit edildiğini, gerçekten de 03.09.2018 - 07.02.2020 tarihlerinde Şirket'in borsada işlem gören paylarına ilişkin ... programından temin edilen fiyat verileri incelendiğinde, Şirket'in söz konusu gayrimenkul alımı açıklaması yapmadan önceki üç gün 15.10.2018 - 17.10.2018 tarihlerinde Şirket'in pay fiyatı 6,00 TL iken, gayrimenkul alım işleminin kamuya açıklandığı gün olan 18.10.2018 tarihinde 6,18 TL, söz konusu alım işlemi kamuya açıklandıktan sonra ise, 19.10.2018 tarihinde 6,03 TL, 26.10.2018 tarihinde 5,94 TL, 06.11.2018 tarihinde 5,92 TL, 30.11.2018 tarihinde 9,00 TL, 10.12.2018 tarihinde 6,88, 13.12.2018 tarihinde ise 3,64 TL olduğunu, bu kapsamda söz konusu gayrimenkul alım işlemin kamuya açıklandıktan sonra, Şirket'in borsada işlem gören paylarının fiyatlarında 6,18 TL'den 5,92 TL'ye kadar anlamlı bir düşüş olduğunu, halka arzdan elde edilen tutarın büyük bir bölümünün izahnamede belirtilen şekilde kullanılmadığı bilgisinin kamuya açıklanması ile birlikte meydana gelen fiyat düşüşü ile izahnamaye aykırılık arasında nedensellik ilişkisinin bulunduğunun görüldüğünü, ancak bu düşüşün daha sonra yerini piyasanın olağan seyri ve volatilitesi içindeki fiyat değişimine bıraktığını, buna göre günlük olarak azalış ve artışlar yaşandığını, diğer taraftan, Şirket'in KAP sayfası üzerinde Ekim 2018 - Aralık 2018 dönemi için yapılan incelemede, .. AŞ tarafından Volatilite Bazlı Tedbir Sistemi kapsamında, Şirket pay piyasasında yaşanan yüksek oynaklık nedeniyle paylarının tek fiyat işlem yöntemi ile işlem görmesi ve açığa satış ile kredili işlem yasağı ve brüt takas uygulaması gibi bazı tedbirler alındığının da görüldüğünü, Bir an için, yatırımcının malvarlığında oluşan zararın sermaye artırımının gerçekleştiği tarihteki Şirket paylarının borsadaki değeri ile gayrimenkul alımının kamuya açıklandığı 18.10.2018 tarihinden itibaren payların borsa değerindeki artış ya da azalışına bakılarak tespitinin mümkün olduğu varsayılsa bile, bu hususun ancak pay sahiplerinin doğrudan zararlarının olup olmadığı ile ilgili değerlendirmede kullanılmasının mümkün olabileceğini, hatta bu durumda dahi 18.10.2018 tarihli özel durum açıklamasına konu alım işleminin hiç gerçekleşmemiş olması durumunda gayrimenkul alımına harcayacağı fonu kredi ödemesinde kullanmak suretiyle borçluluğunu daha da azaltan Şirket'in paylarının borsa fiyatının daha fazla artacağı ve söz konusu alım işleminin Şirket paylarının borsadaki fiyatının daha az artmasına sebep olarak yatırımcıların malvarlıklarında meydana gelecek bir artışa engel olduğunun da ileri sürülebileceğini, sonuç olarak yatırımcı zararının tespiti konusunda borsa fiyatlarının esas alınması gerektiği yönündeki yaklaşımın bilimsel

bir temele dayanmadığını, mantıksal olarak da tutarlı olmadığını, nitekim doktrinde de hukuka aykırı bilgilendirmeden doğan zararın, işlem yapan yatırımcının işlem fiyatıyla, hukuka aykırı bilgilendirme olmasaydı oluşacak varsayımsal fiyat arasındaki olumsuz fark olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığının kabul edildiğini, zira yatırımcının yatırım kararı üzerindeki etkinin doğru bilginin kamuya açıklanmasından sonra doğacağını, gayrimenkul alım işleminin kamuya açıklandığı gün olan 18.10.2018 tarihinde 6,18 TL olan pay fiyatı, söz konusu alım işlemi kamuya açıklandıktan sonra ise, 19.10.2018 tarihinde 6,03 TL, 26.10.2018 tarihinde 5,94 TL, 06.11.2018 tarihinde 5,92 TL olarak oluştuğunu, dolayısıyla salt pay fiyatlarındaki değişime bakıldığında dahi yatırımcı zararının doğduğu sonucuna varılabildiğini, oysa Kurul'un böyle bir iddiasının olmadığını, böyle bir olgunun varlığına ihtiyaç da bulunmadığını, zira her türlü değerlendirme bir tarafa bırakılacak olur ise SPK'nun 91/3 maddesinin lafzında açık bir biçimde "hukuki ve cezai sorumluluk saklı kalmak üzere" Kurula dava açma yetkisi tanınarak, pay sahiplerinin doğrudan zararları için SPK'nun10 uncu ve 32 inci maddeleri uyarınca dava açma haklarına işbu davanın halel getirmeyeceğini, bu suretle de SPK'nun 91/3 maddesinde Kurul'a açma yetkisi tanınan dava ile SPK'nun 10 uncu ve 32 nci maddelerinde yatırımcılara tanınan davaların birbirinden tümüyle farklı olduğunun ortaya konulduğunu,

03.07.2019 tarihli Rapor'da da ifade edildiği üzere, Şirket'in kamuya açıklanan son yıllık (31.12.2018 tarihli) finansal tablolarında toplam 127.403.473 TL tutarında uzun ve kısa vadeli banka kredisinin olduğunun görülmekte olduğunu, 35 no'lu finansal tablo dipnotuna göre Şirketin 2018 yılında toplam 25.608.415 TL tutarında kredi faiz giderine maruz kaldığını, Şirket'in gayrimenkul alımı nedeniyle kullandığı fonun banka kredisi ödemesinde kullanmış olması durumunda Şirket'in kredilerinin ve dolayısıyla kredi faiz giderlerinin azalmış olacağının açık olduğunu, Şirket'in kamuya açıklanan 30.09.2019 tarihli son finansal tablolarına göre ise 70.798.253 TL kısa vadeli, 36.513.536 TL uzun vadeli banka kredisi bulunduğunu, söz konusu finansal tabloların 35 no'lu dipnotuna göre ise söz konusu kredilere ilişkin kredi faiz giderlerinin ise 15.690.899 TL olduğunu, basit bir hesaplamayla Şirket'in gayrimenkul alımı nedeniyle kullandığı fonu banka kredisi ödemesinde kullanmış olması durumunda söz konusu finansal tablolardaki toplam banka kredilerinin yaklaşık olarak yarı yarıya azalacağı ve finansman giderlerinde de bu azalmaya paralel olarak yaklaşık 8 milyon TL'lik bir azalma olacağının görüldüğünü, Ayrıca, TMS2 Stoklar standardı gereği stokların, maliyet değeri ile net gerçekleşebilir değerin düşük olanı üzerinden ölçüleceğini, dolayısıyla muhasebe standartları gereği satın alıma konu ve stoklarda izlenen gayrimenkullerin ekspertiz değerinde meydana gelen değer artışının finansal tablolara yansıtılabilmesinin mümkün olmadığını, diğer taraftan TMS40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardı uyarınca ise, bir işletme muhasebe politikası olarak ilgili standardın 33 - 55 paragraflarında açıklanan gerçeğe uygun değer yöntemini veya 56. paragrafta açıklanan maliyet yöntemini seçer ve anılan yöntemini tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygulayacağını, TMS40 standardı uyarınca yapılan ilk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş olan bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kaybı, oluştuğu dönemde kar veya zarara dâhil edeceğini, bu kapsamda muhasebe politikası olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ölçülmesinde gerçeğe uygun değer yöntemini seçen Şirket'in, 30.06.2019 tarihi itibarıyla bilançoya / gelir tablosuna

yansıtabildiği kiraya verilen 40 adet gayrimenkul için değer artış tutarı 7.582.000 TL olduğunu, bir başka ifade ile Şirketin muhasebe politikası olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ölçülmesinde gerçeğe uygun değer yöntemini değil de maliyet yöntemini seçseydi, satın alıma konu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazancı finansal tablolarına yansıtamayacağını, Şirket'in kamuya açıklanan finansal tablolarında, satın alıma konu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazancın tümüyle Şirket'in uyguladığı muhasebe politikası sonucunda ortaya çıkmış olduğunu, fiilen gerçekleşen bir karı yansıtmadığını, somut olayda satın alıma konu yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçümünde kullanılan muhasebe politikasının değiştirilmesi durumunda, Şirket'in, bilançoya / gelir tablosuna yansıtabildiği herhangi bir değer artışının olmayacağının açık olduğunu, huzurdaki davanın temel sebebinin Şirket tarafından sermaye artırımından elde edilen gelirin izahnamede yer alan ve halka arz gelirinin kullanımına ilişkin açıklamalardan farklı şekilde kullanılması olduğunu, izahnameye aykırı şekilde Şirket tarafından gerçekleştirilen 54 adet bağımsız bölümün satın alınması işlemleri sebebiyle Şirket'in kar elde etmiş olmasının huzurdaki davayla bir ilgisi bulunmadığını, dolayısıyla ilk derece mahkemesi kararında yer alan bilirkişilerce saptanan rayiç değerin satın alınan bedele yakın olduğunu, dava ve karar tarihi itibariyle taşınmaz fiyatlarındaki olağanüstü artış hususu da dikkate alındığında Şirket'in söz konusu gayrimenkul alımları nedeniyle kâra geçtiği yönündeki değerlendirmelerin tümüyle hatalı olduğunu, ilk derece mahkemesi kararının bu nedenle de kaldırılması gerektiğini, Bu gerekçenin ilk derece mahkemesince kararın davanın açıldığı koşullara göre verilmesine ilişkin genel hukuk ilkesine aykırı hareket ettiğini gösterdiğini, oysa Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 25.08.2017 tarihli ve E.17/3-990, K.17/954 sayılı içtihadına göre, her davanın açıldığı tarihteki fiili ve hukuki duruma göre karara bağlanacağını, anılan kararda isabetle belirtildiği üzere "(...) Her dava açıldığı tarihteki fiili ve hukuki duruma göre karara bağlanır. Bir başka ifadeyle hüküm uyuşmazlığın başlangıcından dava açılan güne kadar gerçekleşmiş olayları kapsar. Aksinin kabulü tarafların dayandığı olguların dolayısıyla elde etmek istediği nihai talebin dışına çıkılması sonucunu doğuracağı gibi, temyiz ve karar düzeltme süreçleri de dâhil yargılamanın son aşamasına kadar gerçekleşen hukuki ve fiili olguların nazara alınması gerektiği sorunun ortaya çıkaracaktır." denildiğini, nitekim bu hususun 28.11.1955 tarihli ve 15/15 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararında da aynen benimsendiğini, buna göre, davanın açılmasına kadar gerçekleşen hukuki ve maddi vakıalara göre sonuçlandırılması gerektiğinin yargı kararlarıyla açık ve tartışmasız bir biçimde kabul edilmiş olduğunu, ilk derece mahkemesi kararının bu yönüyle de hukuka aykırı olduğunu, hatta belirtilen yargı kararları göz önünde bulundurulduğunda tek başına bu hususun bile başlı başına biz bozma sebebi oluşturduğunu, bir an için Şirkte tarafından Şirket Yönetim Kurulu Başkanı ... ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili ...'den satın alınan toplam 54 adet bağımsız bölümün tamamının 3. kişilere devredilmesi nedeniyle huzurdaki davanın konusuz kaldığı düşünülse dahi bu dava bakımından verilebilecek olan kararın davanın konusuz kalması kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığı kararı olması gerektiğini, dolayısıyla yerel mahkeme kararının bu yönüyle de hukuka aykırı olduğunu,İlk derece mahkemesi kararının dosyaya sunulan iki bilirkişi raporuna da aykırı olduğunu, dosyaya sunulan 06.01.2022 tarihli Bilirkişi Raporu'nda diğer hususların yanı sıra özetle; davalı Şirket'in 160.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayesinin 90.000.000 TL nakit artırımla 250.000.000 TL'ye çıkarıldığı ve sermaye artımından elde edilen fonları nasıl kullanacağı

hususunun 17.09.2018 tarihinde KAP'ta duyurulan izahnamede açıklandığı, izahnamede yer alan ifadelerde, sermaye artırımından elde edilen gelirle kredi borcunun ödeneceği ve finansal yapının güçlendirileceği algısının oluşturulduğu, ancak Şirket'in sermaye artırımından sağlanan nakit gelirinin 54.432.000,00 TL'si ile diğer davalılardan gayrimenkul satın aldığı ve böylelikle Şirket'in sermaye artırımından gelen parayı izahnameye aykırı olarak Şirket'in yönetim kurulu başkanı ve başkan vekili olan diğer davalılara aktarıldığı, dava tarihi olan 21.05.2020 itibariyle söz konusu gayrimenkullerin değerinin 52.205.000,00 TL olduğu, Kurul'un huzurdaki davayı açma yetkisinin bulunduğu, satış işleminin iptal edilerek izahnamaye aykırı olarak kullanılan bedelin iadesinin isabetli olduğu tespitlerine yer verilerek, SPKn'nun 91/3 maddesi uyarınca izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen 54 adet bağımsız bölüm satışı işleminin iptali ve ödenen 54.432.000,00 TL nakit bedelin Şirket'e iadesi talebimizin kabulüne karar verilmesi gerektiği sonucuna ulaşıldığını, aynı şekilde dosyaya sunulan 01.09.2022 tarihli Bilirkişi Ek Raporu'nda da diğer hususların yanı sıra özetle; SPKn'nun 91 inci maddesinde yer alan düzenlemenin kamu düzenine ilişkin olduğunun değerlendirilmesi durumunda söz konusu hükmün 7222 sayılı Kanun ile değişiklik halinin somut olaya uygulanması gerektiği, Şirket'in taşınmaz alım gerekçesinin izahnamede belirtilen sermaye artırımı gerekçesine uygun olmadığı, taşınmazların 18.10.2018 tarihi itibariyle değerinin 48.055.000,00 TL olduğu sonucuna ulaşıldığını, gerek 06.01.2022 tarihli Bilirkişi Raporu'nda gerekse 01.09.2022 tarihli Bilirkişi Ek Raporu'nda yer alan ve yukarıda özetlenen tespit ve değerlendirmelerin Kurul taleplerinin ve huzurdaki davanın haklılığını açıkça ortaya koyduğunu, 06.01.2022 tarihli Bilirkişi Raporu ve 01.09.2022 tarihli Bilirkişi Ek Raporu doğrultusunda davanın esastan kabulüne karar verilmesi gerekmekte iken aksi yönde verilen ilk derece mahkemesi kararının hukuka aykırı olduğunu,Zira dosyaya sunulan iki bilirkişi raporunda huzurdaki davaya konu olayda Şirket tarafından sermaye artırımından elde edilen gelirin izahnamede açıklanandan farklı şekilde kullanıldığını, bu hususun izahnameye aykırılık teşkil ettiğini ve dolayısıyla SPKn'nun 91/3 maddesi gereğince izahnameye aykırılığın ortadan kaldırılması için Kurul'un dava açma yetkisinin bulunduğunu ve bu doğrultuda 54 adet bağımsız bölüm satışı işleminin iptali ve ödenen 54.432.000 TL nakit bedelin Şirket'e iadesi taleplerinin kabulüne karar verilmesi gerektiği tespitleri yapılmasına rağmen, Kurul lehine olan ve Kurul tespitlerini teyit eden bu bilirkişi raporlarının hukuka aykırı bir şekilde davalılar lehine yorumlandığını, kaldı ki 06.01.2022 tarihli Bilirkişi Raporu'nda, 54.432.000,00 TL nakit satış bedeli karşılığında izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen 54 adet bağımsız bölümün değeri, dava tarihi itibariyle 52.205.000,00 TL olarak hesaplandığını, ilişkili taraflardan izahnameye aykırı olarak satın alınan taşınmazların dava tarihindeki değerinin ilk derece mahkemesi kararında yer verilen tespitin aksine, Şirket tarafından ödenen değerden 2.227.000 TL daha düşük olduğunu, 06.01.2022 tarihli Bilirkişi Raporu'nda 54.432.000,00 TL nakit satış bedeli karşılığında izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen 54 adet bağımsız bölümün değer dava tarihi itibariyle 52.205.000,00 TL olarak hesaplanmış iken, davalıların talebi üzerine hazırlanan 01.09.2022 tarihli Bilirkişi Ek Raporu'nda bu değerin 48.055.000,00 TL olarak hesaplandığını, ilişkili taraflardan izahnameye aykırı olarak satın alınan taşınmazların dava tarihindeki değerin davalıların talebi üzerine hazırlanan 01.09.2022 tarihli Bilirkişi Ek Raporu'na göre, Şirket tarafından ödenen değerden 6.377.000 TL daha düşük olduğunu, dolayısıyla iptali talep edilen satış işlemine konu 54 adet gayrimenkulün gerçek değerinden çok daha yüksek bir bedel ile Şirket'e satıdığını ve dolayısıyla yatırımcıların zarara

uğratıldığını, dosyaya sunulan bilirkişi raporlarında yer alan bu tespitin tek başına huzurdaki davanın haklılığını ortaya koyduğunu, ilk derece mahkemesi kararı bu gerekçeyle de usul ve yasaya aykırı olduğunu ve davanın kabulüne karar verilmesi gerektiğini belirterek ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın kabulüne karar verilmesini ve istinaf başvuru dilekçesi tarihi itibareyle Kurul'a tebliğ edilen bir icra başvurusu bulunmadığını, muhtemel bir icra takibinin ertelenmesini teminen icranın geri bırakılmasını talep etmiştir.

İSTİNAF SEBEPLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ:

HMK'nın 355. maddesine göre istinaf incelemesi; istinaf dilekçesinde belirtilen sebeplerle sınırlı olarak ve kamu düzenine aykırılık görüldüğü takdirde ise resen gözetilmek suretiyle yapılmıştır.Dava, davalı şirket tarafından izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen 54 adet bağımsız bölüm satışı işleminin iptali ve ödenen bedelin ... ..A.Ş.'ye iade edilmesi istemine ilişkindir.Mahkemece, davanın reddine, karar verilmiş ve karara karşı davacı vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuştur. Davacı taraf dava dilekçesi ile; Davalı ...'nin, 250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde, 160.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden olmak üzere 90.000.000 TL artırılarak, 250.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında elde edilen fonun, halka arz nedeniyle yayımlanan, Kurul onaylı izahnamede açıklananın aksine Şirket Yönetim Kurulu Başkanı ... ve Yönetim Kurulu Başkan Vekili ...'den Toplam 54 Adet Bağımsız Bölümün Satın Alımında Kullanılması Nedeniyle, 6362 Sayılı SPK Kanunu'nun 91/3 Maddesi uyarınca izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen 54 adet bağımsız bölüm satışı işlemlerin İptali ve bu İşlemler nedeniyle ödenen bedelin ...'ye iadesine karar verilmesini talep etmiştir. 25.02.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 20.02.2020 tarihli 7222 sayılı Bankacılık Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35 inci maddesi ile SPK. kanunun 91 inci maddesinin başlığının "Kanuna aykırı ihraçlar ile izahnamede yer alan bilgi ve açıklamalara aykırılık halinde uygulanacak tedbirler" olarak değiştirildiği ve anılan maddenin üçüncü fıkrasında yapılan düzenleme ile; Kurul'a, ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurduğu tespit edilen iş ve işlemlerin iptali ve elde edilen nakit ve diğer varlıkların İzahnameyi yayımlayan kolektif yatırım kuruluşuna iadesi için tespit tarihinden itibaren üç ay ve her hâlde izahnamenin onay tarihinden itibaren iki yıl içerisinde izahnameye aykırı olarak gerçekleştirilen işlemin iptali için dava açma yetkisi verildiği, davacı taraf, 25.02.2020 tarihinden başlayarak yürürlüğe giren 20.02.2020 tarihli 7222 sayılı Bankacılık Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun md. 35 hükmü ile yapılan değişikliğe göre 6362 sayılı SPK. Kanununun md. 91 f. 3 hükmüne dayalı olarak eldeki davayı açtığı, davacının iptalini talep ettiği gayrimenkul alış-satış işleminin tarihi 18.10.2018'dir. Sermaye Piyasası Kanunu'un 91. Maddesinde 7222 sayılı Kanun'la değişiklik yapılmasından önceki ve sonraki metinlerin karşılaştırılması ile görüleceği üzere;91. Maddenin ilk halinde ...'na verilen yetki "nakit ve diğer varlıkların hak sahiplerine iadesi veya ortaklığın tasfiyesi" talepli dava açmaktır.Buna karşılık; 7222 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile, Sermaye Piyasaşı Kurulu'na "ihraçtan elde edilen tutarın izahnameye aykırı olarak kullanılması sonucunu doğurduğu tespit edilen iş ve işlemlerin iptali ve elde edilen nakit ve diğer varlıkların izahnameyi yayımlayan ortaklığa ... iadesi" talepli dava açma yetkisi vermiştir. Kurul izahnameye aykırı işlemin iptali için, tespit tarihinden itibaren üç ay ve her

hâlde izahnamenin onay tarihinden itibaren iki yıl içerisinde dava açabilir.Görüldüğü üzere SPK m.91'in yeni ve eski metinleri arasında ...na verilen yetki bakımından farklar mevcuttur.

7222 Kanun ile yapılan değişiklik öncesi ..., sadece nakit ve diğer varlıkların hak sahiplerine iadesi ve ortaklığın tasfiyesi talepli dava açabilirken; 7222 Kanun ile yapılan değişiklik ile kurula izahnameye aykırı yapılan iş ve işlemlerin iptalini dava etme yetkisi verilmiştir. Mahkeme gerekçesinde de belirtildiği üzere, TMK'nın 1. Maddesi, 6101 sayılı Borçlar Kanunun yürürlüğü ve uygulama şekli hakkında kanunun 1.Maddesinde geçmişe etkili olmama kurulanın açıkça vurgulandığını, buna göre dava konusu olaya 7222 sayılı kanun ile değişmeden önceki SPK'nın 91. Maddesinin uygulanması gerekmektedir.Davacının iptalini talep ettiği gayrimenkul alış-satış işleminin tarihi 18.10.2018'dir. Bu tarihde yürürlükte olan 7222 sayılı Kanun'la değişiklik yapılmasından önceki 6362 Sayılı SPK'nın 91. Maddesine göre "Kurulca yapılan yazılı ihbar tarihinden itibaren bir yıl içinde bu Kanuna aykırı ihracın doğurduğu sonuçlar tamamen artadan kaldırılmazsa, Kurul, nakit ve diğer varlıkların hak sahiplerine iadesi veya ortaklığın tasfiyesi için dava açmaya yetkilidir." denildiğinden, 18/10/2018 tarihi itibariyle yürürlükte olan bu maddeye dayanılarak ancak nakit ve diğer varlıkların hak sahiplerine iadesi veya ortaklığın tasfiyesi için dava açılabileceğinden, iş bu davanın ise 18/10/2018 tarihinden sonra 25/02/2020 tarihinde yürürlüğe giren 7222 sayılı Bankacılık Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun md. 35 hükmü ile yapılan değişikliğe göre 6362 sayılı SPK'nın 91 . Maddesinin 3. Fıkrasına dayalı olarak açılması nedeniyle, kanunların geriye yürümezliği ilkesi gereğince 25/02/2020 tarihinde yürürlüğe giren SPK 91/3 fıkrasına dayalı olarak 18/10/2018 tarihindeki işleme dayalı olarak dava açılması mümkün değildir. Mahkemece verilen gerekçeli kararda da açıklandığı üzere, kanunlardaki normatif düzenlemelere göre, kanun koyucunun öngördüğü sürenin zamanaşımı süresi olduğunu benimsemesi halinde bunu açıkça belirttiği, ancak öngördüğü sürenin hak düşürücü süre olarak benimsemesi halinde bunu açıkça belirtmediği, söz konusu normatif düzenleme dikkate alındığında somut uyuşmazlıkta 25/02/2020 tarihinde yürürlüğe giren SPK 91/3 fıkrasında belirtilen "tespit tarihinden itibaren 3 ay içinde dava açılabileceği"ne ilişkin sürenin hak düşürücü süre olduğunun kabulü gerektiği, davacı taraf söz konusu işlemi 2018 yılında tespit etmesine rağmen davanın 22/05/2020 tarihinde açıldığı dikkate alındığında, kanunun geriye yürümezliği ilkesi yanında bu maddede belirtilen süre koşulunun da aşıldığı görülmektedir.HMK'nın 146.maddesine göre hakim delillerden davanın yeterince aydınlandığı kanaatine varırsa tahkikatı bitirebilir. Diğer taraftan, HMK'nın 282.maddesi uyarınca bilirkişi raporu takdiri delil olup mahkemece, diğer delillerle birlikte serbestçe değerlendirileceğinden İlk Derece Mahkemesince sunulan deliller, bilirkişi heyetinden alınan kök ve ek rapor içeriğindeki tespitler de gözetilerek kurulan hüküm gerekçesinde davacı vekili tarafından ileri sürülen istinaf nedenleri detaylı şekilde tartışılıp değerlendirildiği, mahkeme gerekçesi ve tespitinin dosya kapsamına uygun olduğu dairemizce belirlendiğinden, davacı vekilinin mahkemenin kabul ve gerekçesi yönelik istinaf sebepleri yerinde görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle; Davacı vekilinin istinaf başvurusunun HMK'nın 353/1-b1 maddesi gereğince esastan reddine karar verilmesi gerektiği kanaatine varılarak aşağıdaki hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM : Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Davacının istinaf başvurusunun 6100 sayılı HMK' nın 353/1-b1 maddesi gereğince ESASTAN REDDİNE, 2-Harçlar Kanunu gereğince istinaf eden davacı tarafından yatırılan istinaf kanun yoluna başvurma harcının hazineye gelir kaydına, 3-Karar tarihi itibariyle Harçlar Kanunu gereğince alınması gereken 615,40 TL istinaf karar harcından istinaf eden davacı tarafından peşin olarak yatırılan 179,90 TL harcın mahsubu ile bakiye 435,50 TL'nin davacıdan tahsili ile hazineye gelir kaydına, 4-İstinaf yargılama giderlerinin istinaf eden davacı üzerinde bırakılmasına, 5-Artan gider avansı bulunması ve talep halinde yatıran tarafa iadesine, Dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda HMK'nın 361/1. maddesi gereğince kararın taraflara tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süre içerisinde Yargıtay temyiz yasa yolu açık olmak üzere 27/11/2025 tarihinde oy birliği ile karar verildi.