

MESUT KAYA

**GAYRİMENKUL
SERTİFİKALARI VE
UYGULAMASI**

onikilevha
KONUT VE İNŞAAT ÇÖZÜMLERİ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XXI
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

I. KONUNUN TAKDİMİ.....	3
A. GAYRİMENKUL SERTİFİKASI KAVRAMI, YASAL TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE ÖZELLİKLERİ.....	3
1. Gayrimenkul Sertifikası Kavramı	3
i. Genel Olarak.....	3
ii. Tarihi Gelişimi.....	4
iii. Eşya Hukuku Açısından Değerlendirme	6
iv. Kıymetli Evrak Hukuku Açısından Değerlendirme	12
v. Sermaye Piyasası Hukuku Açısından Değerlendirme	15
2. Gayrimenkul Sertifikası Tanımı.....	18
i. Sermaye Piyasası Kanunu'na göre Tanımı.....	18
ii. Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği'ne göre Tanımı.....	20
3. Gayrimenkul Sertifikasının Hukuki Niteliği.....	22
i. Temel İlişki	22
ii. Sertifika ile Mündemiç Olan Hak	29

iii. Kıymetli Evrak Olup Olmadığı.....	29
iv. Gayrimenkul Sertifikasının Aynı Bir Hak Sağlayıp Sağlamadığı.....	31
v. Değerlendirme	31
4. Gayrimenkul Sertifikasının Özellikleri.....	32
5. Gayrimenkul Sertifikası İhracına İlişkin Sürecin Özeti.....	33
II. MENKUL KIYMET İLE MENKUL KIYMETLEŞTİRME KAVRAMI VE GAYRİMENKUL SERTİFİKASININ BENZER HUKUKİ KAVRAMLARDAN FARKLARI	34
A. MENKUL KIYMETLEŞTİRME.....	34
1. Tanım	34
2. Tarihi Gelişimi.....	37
3. Menkul Kıymetleştirmenin Mukayeseli Hukuktaki Yeri.....	39
B. MENKUL KIYMET.....	41
1. Genel Olarak.....	41
2. Tarihi Gelişimi.....	42
3. Tanımı.....	43
4. Hukuki Niteliği.....	44
5. Mukayeseli Hukukta Düzenlenme Şekli	47
6. Sermaye Piyasası Kanuna Göre Menkul Kıymet.....	48
C. GAYRİMENKUL SERTİFİKASININ DİĞER MENKUL KIYMETLERDEN VE DİĞER BENZER FİNANSAL ARAÇLARDAN FARKLARI	49
1. Konut Sertifikası.....	49
2. Arsa Edinme Sertifikaları.....	50
3. Gelir Ortaklığı Senetleri.....	51
4. Gelire Endeksli Senetler.....	53
5. Varlığa Dayalı Menkul Kıymetler.....	54
6. İpoteğe Dayalı Menkul Kıymetler.....	56
7. Kira Sertifikası.....	57
8. Türev Araçlar.....	58

i. Opsiyon Sözleşmeleri	60
ii. Forward Sözleşmeleri	64
iii. Vadeli İşlem Sözleşmeleri	65
iv. Swap Sözleşmeleri	66
9. İpotekli Borç Senedi.....	67
10. İrat Senedi	68
11. Rehinli Tahviller.....	70
III.GAYRİMENKUL SERTİFİKASININ UNSURLARI.....	71
A. TARAFLAR.....	71
1. İhraççı.....	71
i. İhraççıya ilişkin Şekli Şartlar.....	72
ii. İhraççıya ilişkin Maddi Şartlar	73
a. İhraççının Benzer Nitelikteki Bir Projeyi Gerçekleştirmiş olması	73
b. Benzer Nitelikteki Projenin İhraç Tarihinden En Geç 5 Yıl Öncesinde Gerçekleşmiş Olması	73
c. İhraççı Edimlerinin Bir Banka Tarafından Garanti Edilmesi.....	74
iii. İhraççıya Tanınabilecek Muafiyetler	74
2. Yatırımcı	75
3. Aracı Kuruluş	76
i. Aracı Kuruluş ile İhraççı Arasındaki Hukuki İlişki	78
ii. Aracı Kuruluş ile Yatırımcı Arasındaki Hukuki İlişki.....	79
B. GAYRİMENKUL SERTİFİKASINA KONU OLACAK TAŞINMAZ VE BU TAŞINMAZA İLİŞKİN ŞARTLAR.....	80
1. Taşınmaza İlişkin Genel Özellikler	80
2. Taşınmaza İlişkin Şartlar	82
i. Taşınmazın Mülkiyetinin İhraççıya Ait Olması.....	82
ii. Taşınmazda Kat Mülkiyetinin veya Kat İrtifakının Kurulmuş Olması.....	83
a. Kat Mülkiyeti.....	84

1) Tanımı.....	84
2) Hukuki Niteliği.....	85
3) Şartları.....	86
b. Kat İrtifakı.....	86
1) Tanımı.....	86
2) Hukuki Niteliği.....	87
3) Şartları.....	87
iii. Taşınmaz Üzerinde İhraççının Edimini Engelleyecek Hukuki Engellerin Bulunmaması	88
iv. Gayrimenkul Sertifikasına Konu Bağımsız Bölümler Üzerinde Mülkiyeti Kısıtlayan Sınırlandırmaların Bulunamayacağı	89
C. SERTİFİKANIN SAHİP OLMASI GEREKEN UNSURLAR	90
1. Maddi Unsurlar.....	90
i. Gayrimenkul Sertifikasına Konu Olan Hak	90
ii. Gayrimenkul Sertifikasının Belli Bir Meblağı/Alan Birimini Temsil Etmesi.....	91
2. Şekli Unsurlar.....	92
i. Menkul Kıymet Olmasına Dair Unsurlar.....	92
a. Ortaklık veya Alacaklılık Hakkı Sağlaması	92
b. Belirli Bir Meblağı Temsil Etmesi.....	93
c. Yatırım Aracı Olarak Kullanılması.....	93
d. Dönemsel Gelir Getirmesi	94
e. Misli Nitelikte Olması.....	94
f. Seri Halinde İhraç Edilmesi.....	94
g. Aynı İbarelerin Yer Alması	95
ii. Hamiline Düzenlenmesinin Zorunlu Olup Olmadığı.....	95

İKİNCİ BÖLÜM

I. GAYRİMENKUL SERTİFİKASININ İHRACINA DAİR PROSEDÜR, İHRAÇTAN DOĞAN SORUMLULUK, SÖZLEŞMESEL İLİŞKİNİN KURULMASI VE EDİMLER.....	97
A. SERMAYE PİYASASI KURULU'NA BAŞVURU.....	97
1. İzahname veya İhraç Belgesi.....	97
i. İzahname	97
ii. İhraç Belgesi.....	97
iii. İzahname veya İhraç Belgesi'nin Taşınması Gereken Şartlar	98
a. İzahnamenin Kapsamı	98
b. İzahnamenin Süresi	99
iv. İzahnamenin Hukuki Niteliği ve Sorumluluk.....	99
a. Hukuki Nitelik Açısından İnceleme	99
1) İcap	100
2) İcaba Davet.....	101
3) Ön Sözleşme	103
4) Genel İşlem Koşulu.....	106
5) Kolektif Yatırım Sözleşmesi	109
6) Değerlendirme.....	109
b. Sorumluluk Açısından İnceleme.....	114
1) Sorumluluğun Kaynağı Bakımından.....	116
a) Haksız Fiil Hükümlerinin Uygulanıp Uygulanamayacağı	116
b) Sözleşme Öncesi Sorumluluk Hükümlerinin Uygulanıp Uygulanamayacağı.....	118
c) Sözleşmeye Aykırılık Hükümlerinin Uygulanıp Uygulanamayacağı.....	119
d) Kanundan Doğan Sorumluluk	120
2) Sorumluluğun Çeşidi Bakımından	121
a) Kusur Sorumluluğuna Dayanılıp Dayanılmayacağı	121

b) Kusursuz Sorumluluk Hükümlerinin Uygulanıp Uygulanamayacağı.....	122
3) Sorumluluğun Şekli	124
a) Asli Sorumluluk	124
b) Tali Sorumluluk	125
4) Sorumluluğun Sınırı ve Sınırlandırılması	128
a) Zamanaşımı Yönünden	128
b) Tazminat Kalemleri Yönünden	128
c) Sorumluluğun Sınırlandırılması.....	129
5) Değerlendirme.....	131
a) İhraççının İzahnameden (m.10) Doğan Sorumluluğu Açısından	132
b) Halka Arz Edenler, YK Üyeleri, Aracılık Edenler ve Garantörün İzahnameden (m.10) doğan Sorumluluğu Açısından.....	132
c) Kamuyu Aydınlatma Belgelerinden (m.32) Doğan Sorumluluk Açısından	134
2. Sermaye Piyasası Kurulu'nun İnceleme Konusu.....	136
i. İhraççıya ilişkin İnceleme.....	136
a. Şekli Açısından İnceleme	137
b. Maddi Açısından İnceleme	138
ii. Gayrimenkul Projesine İlişkin İnceleme	139
B. İHRAÇ – HALKA ARZ	140
1. İhracın Kapsamı	141
2. Talebin İhraç Edilecek Miktardan Fazla Olması	142
3. İhraççıya Tanınan Haklar	142
4. Yatırımcıya Tanınabilecek Haklar ve Yatırımcının Korunması.....	143
C. İHRAÇ AKABİNDE FONUN OLUŞUMU, İHRAÇÇIYA YAPILACAK OLAN ÖDEMELER VE ŞARTLARI.....	145
1. Fon Kavramı	145
i. Yatırım Fonu.....	145

ii. Konut ve Varlık Finansman Fonları.....	148
iii. Gayrimenkul Yatırım Fonları.....	150
2. Gayrimenkul Sertifikası İhracı Akabinde Oluşan Fon	151
3. Gayrimenkul Sertifikası Akabinde Oluşan Fonun Sermaye Piyasası Kanununda Düzenlenen Fonlardan farkları.....	156
i. Fon Katılma Belgesi Düzenlenip Düzenlenmeyeceği ...	156
ii. İnançlı Mülkiyet Esaslarının Uygulanıp Uygulanamayacağı.....	157
iii. Sermaye Piyasası Kanununda Tanımlanan Fon Kavramına uygun Olup Olmadığı.....	158
4. İhraççıya Yapılacak Ödemeler	159
i. Değerleme Raporu	160
ii. Fizibilite Raporu.....	161
iii. İlerleme Raporu	162
II. YATIRIMCI VE YATIRIMCI İLE GAYRİMENKUL SERTİFİKASI İHRAÇÇISI ARASINDA SÖZLEŞMESEL İLİŞKİNİN KURULMASI	163
A. YATIRIMCI.....	163
1. Tanımı.....	163
2. Sahip Olması Gereken Nitelikleri	164
B. SÖZLEŞMESEL İLİŞKİNİN KURULMASI.....	164
1. İhraç Esnasında.....	164
2. İhraç Akabinde.....	165
III.İHRAÇÇININ EDİMLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ	165
A. ASLİ EDİM.....	165
1. Asli Edimin Tanımı, Hukuki Niteliği ve Kapsamı.....	166
i. Asli Edimin Tanımı ve Hukuki Niteliği	166
ii. Asli Edimin Kapsamı.....	170
a. Süre Açısından	170
b. Gayrimenkul Projesinde Yer Alan Taşınmazlar Açısından.....	171

2. İhraççıya Tanınan Haklar	171
3. Yatırımcıya Tanınan Haklar	172
4. Asli Edimin Yerine Getirilmesinin Talep Edilmesi.....	174
i. Asli Edimin İfasının Şartları.....	175
ii. Asli Edimin İfası.....	175
iii. Asli Edimin İfası Akabinde Gerçekleştirilecek Olan İşlemler.....	177
a. Mülkiyetin Devri ve Bağımsız Bölümün Teslimi	177
b. Satış Vaadi veya Alım Hakkı Sözleşmesinin İmzalanması.....	177
c. Asli Edime Konu Sertifikaların Bloke Edilerek İptal Edilmesi	178
B. TALİ EDİM.....	178
1. Tali Edimin Tanımı, Hukuki Niteliği ve Kapsamı.....	178
i. Tali Edimin Tanımı	178
ii. Tali Edimin Hukuki Niteliği	179
iii. Tali Edimin Kapsamı.....	184
a. Süre Açısından	185
b. Ekonomik Açıdan.....	185
1) Fondaki Paranın Kullanılıp Kullanılmayacağı	185
2) Gayrimenkul Sertifikalarına Konu Bağımsız Bölümlerin Satışından Elde Edilen Meblağ	186
2. İhraççıya Tanınan Haklar	186
3. Yatırımcıya Tanınan Haklar	187
4. Tali Edimin Yerine Getirilmesi.....	188
i. Tali Edimin İfasının Şartları.....	188
ii. Tali Edimin İfası.....	188
iii. Tali Edimin İfası Akabinde Gerçekleştirilecek Olan İşlemler.....	189
a. Taşınmazların Satılması	189
1) Satışın Şekli.....	189

2) Satıştan Elde Edilecek Meblağın Değerlendirilmesi.....	192
b. Tali Edime Konu Sertifikaların İptal Edilmesi	193

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

I. PROJENİN GECİKMESİ, GERÇEKLEŞMEMESİ VE SONUÇLARI	195
A. PROJENİN GECİKMESİ VEYA GERÇEKLEŞMEMESİ.....	195
1. Projenin Gecikmesi	197
i. Gecikmenin Sebepleri.....	197
ii. Gecikmenin Tespit Edilmesi	198
iii. Gecikmenin Yatırımcılara Bildirilmesi.....	199
iv. Projenin Gecikmesi Nedeniyle Doğan Sorumluluğun Hukuki Niteliği ve Sonuçları.....	199
a. Sorumluluğun Hukuki Niteliği.....	199
b. Gecikmenin İhraççı Açısından Sonuçları.....	203
c. Gecikmenin Yatırımcı Açısından Sonuçları	203
2. Projenin Gerçekleşmemesi.....	204
i. Şartları.....	204
ii. Tespit Edilmesi.....	204
iii. Projenin Gerçekleşmemesi Nedeniyle Doğan Sorumluluğun Hukuki Niteliği ve Sonuçları.....	204
a. Sorumluluğun Hukuki Niteliği.....	204
b. Gerçekleşmemenin İhraççı Açısından Sonuçları.....	206
c. Gerçekleşmenin Yatırımcı Açısından Sonuçları	207
B. CEZAI ŞART	207
1. Tanımı.....	207
2. Hukuki Niteliği.....	211
3. Türleri	211
i. İfa Yerine Talep Edilebilecek Cezai Şart.....	212
ii. İfa ile Birlikte Talep Edilebilecek Cezai Şart	212

iii. Sözleşmeden Dönme Cezası.....	212
4. Gayrimenkul Sertifikası İhraçlarındaki Cezai Şartın Hukuki Niteliği ve Ödenme Şekli	213
i. Hukuki Nitelik.....	213
ii. Ödenme Şekli.....	214
5. Yatırımcıya Tanınan Haklar	216
II. GAYRİMENKUL SERTİFİKASI SAHİPLERİ TOPLANTISI	216
A. TOPLANTININ HUKUKİ NİTELİĞİ	219
B. TOPLANTIDA ALINABİLECEK KARARLAR.....	223
C. TOPLANTIYA İLİŞKİN UYGULANACAK OLAN HÜKÜMLER	226
1. Toplantıya Davet.....	226
2. Toplantıya Katılabilecekler	229
3. TOPLANTIDA ALINAN KARARLARI İCRASI	232
4. TOPLANTIDA ALINAN KARARLARA KARŞI BAŞVURU USULÜ	237
III.YATIRIMCI TAZMİN MERKEZİ	239
A. GENEL OLARAK	239
1. Yatırımcıların Tazmin Edilmesi ve Kapsamı.....	241
2. Tazmin Başvurusunun Yapılması ve Süresi	242
3. Tazmin Kapsamı Dışında Kalan Haller	243
B. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARINA İLİŞKİN TAZMİN TALEBİ	244
1. Asli Edim Yönünden.....	245
2. Tali Edim Yönünden.....	245
3. Cezai Şartlar Yönünden	246

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

I. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDAKİ PROJELERİN GAYRİMENKUL SERTİFİKASINA KONU OLMASI.....	247
A. GENEL OLARAK	247
B. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARININ TESPİTİ.....	247
C. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE FİNANSMAN SORUNU VE BU PROJELERDE GAYRİMENKUL SERTİFİKASINA ÖZGÜ HUSUSLAR	250
1. Finansman Sorunu.....	250
2. Uygulanacak Hükümler.....	252
3. İzahnamenin Hazırlanması ve İhraç.....	254
4. Asli ve Talim Edimlerin Belirlenmesi	258
5. Uygulanmayacak Olan Hükümler	260
SONUÇ	263
KAYNAKÇA	267