

GAYRİMENKUL SERTİFİKALARI

Prof. Dr. Oğuz Kürşat Ünal*

Özet

Gayrimenkul sertifikası, ihraççıların bedellerini inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, nominal değeri eşit, hamiline yazılı menkul kıymettir.

Kurul VDMK. lerin zorunlu unsurlarını belirleyerek asgari şekil şartlarını hüküm altına almış ve ayrıca çıkarabilecek ihraççıların niteliklerini, banka garantisine ilişkin hususları, garanti sözleşmesini, cezai şartları ve kurul kaydına alınmasına ilişkin esasları da ilgili tebliğde ayrıntılı bir şekilde düzenlemiştir.

Anahtar Kelimeler

Menkul Kıymetler, Gayrimenkul sertifikaları

Summary

Key words

Securities, Certificate of real estate

I. GENEL ESASLAR

*

Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk Bölüm Başkanı

Sermaye Piyasası Kanunu “Varlığa Dayalı Menkul Kıymet” adi altında belgelerin çıkarılabileceğini hükme bağlamakla birlikte, bu kavramı açıklamamış, ancak kanun metninde söz konusu evrakın menkul kıymet özelliğine değinerek, alacaklar ve duran varlıklar karşılık gösterilerek ihraç edilebileceği belirtilmiştir (SPK.m.13A.) Kanun ayrıca bu menkul kıymetlerle ilgili olarak, ihraç edecek kuruluşlar, ihraç şartları, karşılık gösterilebilecek alacak ve varlık türleri, ihraç limiti, değerlendirme ilke ve esasları, niteliklerinin Kurul tarafından çıkarılacak tebliğlerle düzenleneceğini hükme bağlamıştır. Kurul da Seri.III, No:14 sayılı tebliğ ve bu tebliğ değişiklikleriyle Kanunun verdiği düzenleme görevini yerine getirmiştir. Kanun gerekçesinde bu düzenlemelerin Kurula bırakılma sebebi olarak, günün şartlarına uygun düzenlemeler yapılabilmesi gösterilmiştir. Diğer taraftan VDMK. lerdeki teminat unsuru göz önüne alınarak bu sermaye piyasası aracının ihracında, SPK.m.13 deki diğer sermaye piyasası araçları için öngörülen limitlerin de uygulanmayacağı, dolayısıyla limitlerin Kurulca belirleneceği hükme bağlanmıştır.

SPK.m.13A hükmü esas itibariyle VDMK. lerin alacaklar ve duran varlıklar karşılık gösterilerek çıkarılabileceğinden bahsetmektedir. Ancak Kurul VDMK. adi altında sadece alacaklar karşılık gösterilerek çıkarılabilecek menkul kıymetleri düzenlemiştir. Oysa gayrimenkul sertifikaları da SPK.m.13 hükmünde söz konusu edilen varlığa dayalı menkul kıymet türüdür. Sadece alacaklar karşılık gösterilerek çıkarılan menkul kıymetlere “varlığa dayalı menkul kıymet” adını vermek doğru görülmemekte ve kavram kargaşalığına sebep olmaktadır.

A. GAYRİMENKUL SERTİFİKASININ TANIMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

Gayrimenkul sertifikası, ihraççıların bedellerini inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, nominal değeri eşit, hamiline yazılı menkul kıymettir. (Seri:III, No:19, m.3). Bu tanımda söz konusu edilen gayrimenkul projesi de, sertifika ihracı ile finansmanı planlanan konut veya işyerlerinin projesini ifade etmektedir (Seri:III, No:19, m.2).

B. İHRAÇÇININ NİTELİKLERİ

İhraççılar belirli bir gayrimenkul projesini gerçekleştirmeyi üstlenen ve gayrimenkul sertifikasının içerdiği edimleri yerine getirmekle yükümlü olan anonim ortaklıklardır (Seri:III, No:19, m.2).

Gayrimenkul sertifikası ihraç etmek isteyen ortaklıkların;

- a) Gayrimenkul sertifikası ihracına konu olacak projeye eşdeğer büyüklükteki en az bir projeyi, sözleşmesi ve teknik şartnamelerine uygun olarak Kurula başvuru tarihinden önceki 5 yıl içerisinde tamamlamış olması,
- b) Üstlendiği gayrimenkul projesini gerçekleştirebilecek mesleki ve teknik donanımına sahip olduğunu belgelendirmesi şarttır. (Seri:III, No:19, m.4)

C. ZORUNLU UNSURLAR

Gayrimenkul sertifikalarının metinlerinde aşağıda belirtilen unsurların bulunması zorunludur. (Seri:III, No:19, m.5)

- a) Gayrimenkul sertifikası ibaresi,
- b) İhraççının unvanı,
- c) Sertifikanın nominal değeri,
- d) Sertifikaya konu gayrimenkulün pafta, ada, parsel numarası, metrekaresi ve diğer nitelikleri,
- e) Sertifika sahiplerinin asli edimin yerine getirilmesini talep edecekleri tarihler ve bu edimin yerine getirilme süresi,
- f) Tali edim ve yerine getirilme süresi,
- g) Cezai şartlar ve yerine getirilme süresi,
- h) Sertifika sahibinin ödemekle yükümlü olacağı vergi, resim, harçlar ile şerefiye gibi giderler hakkında bilgi,
- ı) İhraççının edimlerinin yerine getirilmesinin banka tarafından garanti edildiği.

D. GARANTİ

İhraççının edimlerinin ve belirlenen cezai şartların bir banka tarafından garanti edilmesi zorunludur. Bankanın ihraççı lehine vereceği garantiler için şekli ve projeye göre miktarı Kurul'ca belirlenecek, kurul'a hitaben düzenlenmiş Banka Teminat Mektubu'nun Kurul'a verilmesi gereklidir. Kurul, Banka'nın mali durumu hakkında Hazine Müsteşarlığı'ndan görüş isteyebilir. (Seri:III, No:19, m.6)

E. SÖZLEŞME

İhraççı ile Banka arasında, yapılacak sözleşmenin asgari olarak aşağıdaki hususları içermesi zorunludur (Seri:III, No:19, m.7):

- a) Tapu kaydına göre gayrimenkul projesinin yeri, vasıfları ve gerçekleştirme aşamaları hakkında ayrıntılı bilgi,
- b) Gayrimenkul projesinin tamamlanmasından sonra asli edimin yerine getirilme esasları,
- c) Tali edimlerin niteliği ve uygulanma esasları,
- d) Projenin gerçekleşmemesi ve gecikmesi halleri için öngörülen cezai şartların niteliği ve uygulama esasları,

- e) Gayrimenkul projesinin bedeli, başlangıç ve bitiş tarihi,
- f) İhraçla ilgili tüm ödenecek vergi, resim ve harçların ödeme şekli ve esasları,
- g) Sertifika ihracından toplanan paranın ihraççıya ödeme şekli,
- h) Çıkarılacak sertifikaların toplam nominal değeri,
- ı) Satış süresi sonunda satılamayan sertifikaların Banka tarafından satın alınacağı veya iptal edileceğine ilişkin hüküm,
- i) Projenin gerçekleştirilememesi halinde kusurlu olan tarafın sorumluluğuna ilişkin hükümler,
- j) İhraççının edimlerinin ve belirlenen cezai şartın Banka tarafından garanti edildiği,

Sözleşmeye ayrıca, ön proje ve buna göre inşa edilecek bağımsız bölümler ile projede yer alan gayrimenkullerin bağımsız bölümleri ile bu bölümlerin alınabilmesi için gerekli sertifika sayısını belirtilen ayrıntılı bir liste eklenecektir.

II. GAYRİMENKUL SERTİFİKALARININ KURUL KAYDINA ALINMASIN İLİŞKİN ESASLAR

A. KAYDA ALINMA İÇİN KURUL'A BAŞVURU VE GEREKLİ BELGELER

Gayrimenkul sertifikası ihraç etmek isteyen ihraççılar bir dilekçe ekinde aşağıdaki belgelerle Kurul'a başvururlar: (Seri:III, No:19, m.8)

- a) Gayrimenkul sertifikası ihraç etmek isteyen ortaklığın esas sözleşmesi,
- b) Sertifikaya konu olan gayrimenkul projesinin inşa edileceği alanın tapu senedi örneği,
- c) Sertifikaya konu olan gayrimenkul projesinin inşaat ruhsatı,
- d) Bu Tebliğ'in 7. maddesinde yer alan sözleşmenin onaylı bir örneği,
- e) Bu Tebliğ'in 4. maddesinde belirtilen ihraççının yeterliliğini tevsik edici belgeler,
- f) Ön projeler,
- g) Bağımsız bölümlerin listesi ve asli edimi talep edecek sertifika sahiplerine dağıtım esasları,
- h) Bu Tebliğ'in 6. maddesinde belirtilen teminat mektubu,
- ı) İzahname ve sirküler örneği,
- i) Gayrimenkul sertifikasının bir örneği,
- j) Varsa aracılık yüklenim sözleşmesi,
- k) Kurulca istenecek diğer bilgi ve belgeler.

Kurul, bedeli ihraççı tarafından ödenmek üzere, gayrimenkul projesine ilişkin konularda ekspertiz şirketlerinden görüş alır.

B. KURUL KAYDI

Gayrimenkul sertifikalarının Kurul kaydına alınması zorunludur.

Kurul yapılan başvuruları, izahname ve sirküler, ihraççı, banka ve halka arz olunacak sertifikalarla ilgili, mevzuatın öngördüğü ve gerekli görülen bilgileri içerip içermediğini dikkate alarak, kamunun aydınlatılması esasları çerçevesinde inceler ve sertifikaları kayda alır.

Kurul, incelemeler sonucunda açıklamaların yeterli olmadığı ve gerçeği dürüst biçimde yansıtmayarak halkın istismarına yol açacağı sonucuna varırsa, gerekçe göstererek, başvuru konusu sertifikaların Kurul kaydına alınmasından imtina edebilir.

Kurul kaydına alınma, halka arz edilen sertifikaların ve ilgili kuruluşların, Kurul veya kamuca tekeffülü anlamına gelmez ve reklam amacıyla kullanılamaz.

Kanun'un 6'ncı maddesinde belirtilen halka arzla ilgili izahname ve sirküler ile yapılan tüm ilan, reklam ve açıklamalarda Kurul kaydına alınmanın Kurul veya kamunun tekeffülü olarak yorumlanmasına yol açacak açık veya dolaylı bir ifade kullanılamaz.

Kurul, Kanun'un 22/B maddesi uyarınca, halka arz edilen gayrimenkul sertifikalarının satışına müdahale ederek satış işlemlerini geçici olarak durdurabilir. (Seri:III, No:19, m. 9)

C. Başvuru Noksanlıkları

Kurul'a yapılan başvurulara eklenecek belgelerin noksansız olarak tevdi gerekir. Kurul tarafından belirlenecek bir sürede noksanlıkların tamamlanmaması halinde, başvuru Kanun gereği düşer. Başvurular en çok 30 gün içinde sonuçlandırılır, eksikliklerin tamamlanması için verilen süreler, 30 günlük sürenin hesabında dikkate alınmaz. İzahname ve sirkülerdeki değişiklikler de aynı hükümlere tabiidir. (Seri:III, No:19, m.10)

D. İzahname ve Sirküler Düzenleme Esasları ve Halka Açıklanan Konulardaki Değişiklikler

Halka arz yoluyla satılacak sertifikaların Kurul kaydına alınmasından sonra ihraççı, Kurulca onaylanmış izahnameyi kayıt belgesi tarihinden itibaren 15 gün içinde Ticaret Siciline tescil ile TTSG'nde ilan ettirir. İzahnamenin tescil tarihinden en geç bir hafta içinde ise, halkın sertifikaları satın almaya davet edilmesi amacıyla, Türkiye çapında yayım yapan gazete veya gazetelerde sirküler ilan ettirilir. İzahname ve sirkülerdeki değişiklikler de aynı hükümlere tabidir. (Seri:III, No:19, m.11)

E. İLAN VE REKLAMLAR

Sertifikaların halka arzı dolayısıyla, bu sertifikaları, ihraççıyı ve bankayı tanıtmak ve satışı teşvik etmek amacıyla yapılacak ilan ve reklamların metinleri, yayım tarihinden en az 10 gün önce Kurul'a sunulur. İlan, reklam ve her türlü açıklamalarda izahname ve sirkülerde yer alan bilgilere aykırı düşecek herhangi bir bilgiye yer verilemez. Kurul gerekli gördüğünde, metinlerde değişiklik yapılmasını ilgililerden isteyebilir. Kurulca istenen değişiklikler yapılmadan metinler yayımlanamaz.

Sözkonusu metinlerde, halka arza ilişkin izahnamenin temin edileceği yerler ile tasarruf sahipleri için yayımlanacak sirkülerin ilan edildiği gazeteler ve tarihleri belirtilir.

Sirküler yayımlanmadan ilan ve reklama başlanmaz. Gazeteler yoluyla yayım yapılmak istendiği takdirde, yapılacak ilk ilan ve reklamların sirkülerle aynı gazetelerde ve aynı tarihlerde yayımlanması zorunludur. Bu uygulamada, ilan ve reklamlar sirkülerden daha büyük ebatta yayımlanamaz. İzleyen günlerde ise, sirkülerin ilk yayımlandığı gazetelerin tarihlerini belirtmek ve ilk reklam ve ilanın ebadını aşmamak şartıyla ilan ve reklama devam edilebilir. Bunlara ilişkin gazetelerin birer nüshası ilk yayımı izleyen 6 işgünü içerisinde Kurul'a gönderilir. (Seri:III, No:19, m.12)

III. İhraçtan Toplanan Paranın Kullanım Şekli

Sertifika ihracı karşılığında elde edilen para banka tarafından açılan özel bir hesapta toplanır ve bu para vekilin özen borcu çerçevesinde bankaca gelir elde edilecek şekilde ihraççı adına değerlendirilir. Banka tarafından ihraççıya anapara ve gelirin aktarılması bu Tebliğ'in 7. maddesine belirtilen sözleşmede yer alan esaslara göre gerçekleştirilir. (Seri:III, No:19, m.13)

IV. Edimlerin Kullanılması

Asli edim, gayrimenkul sertifikasında belirtilen sürede mülkiyetin gayrimenkul sertifikası sahibine geçirilmesi yükümlülüğünü, tali edim ise asli edimin yerine getirilmesini belirlenen süreler içerisinde talep etmeyen sertifika sahiplerine, anapara ve izahnamede belirtilen oranlarda faiz ödenmesini veya gayrimenkulün sertifika sahiplerince talep edilmeyen bölümünün banka tarafından açık artırma ile satılarak sertifika sahiplerine dağıtılmasını ifade eder (Seri:III, No:19, m.2).

Asli edimi kullanmak isteyen sertifika sahipleri, sertifikada belirtilen tarihlerde almak istedikleri bağımsız bölümün gerektirdiği sayıda sertifika ibraz etmek; ihraççı ise, belirtilen sürede gayrimenkulün mülkiyetinin tesisini ve teslimini yapmak zorundadır. Birden fazla kişi yeterli sayıda sertifikayı ibraz ederek müşterek mülkiyet esasları çerçevesinde asli edimin yapılmasını talep edebilir.

Asli edimin yerine getirilmesi için, belirlenen süre içerisinde başvurmayan veya yeterli sayıda sertifika toplayamayan sertifika sahipleri tali edimin yerine getirilmesi amacıyla sertifikada belirtilen sürede başvuruda bulunurlar. Ihraççı tali edimi belirlenen süre içerisinde yerine getirmekle yükümlüdür. (Seri:III, No:19, m.14)

V. CEZAI ŞART

Cezai şart, sertifikaya konu olan projenin gerçekleştirilememesi veya tamamlanmasının gecikmesi halinde yerine getirilmesi taahhüt edilen yükümlülükleri ifade eder (Seri:III, No:19, m.2) ve projenin gecikmesi veya gerçekleşmemesine ilişkin olarak farklı hükümlere tabidir.

A. PROJENİN GECİKMESİ VE CEZAI ŞARTI

Gayrimenkul projesinin belirlenen sürede tamamlanamayıp gecikeceğinin anlaşılması halinde sözkonusu durum, Banka veya ihraççı tarafından en geç 5 işgünü içinde Kurul'a bildirilerek ek süre talep edilir ve Kurul bu talebi 1 hafta içinde sonuçlandırır. Ek sürenin verilmesi durumunda, sirkülerin yayımlanmış olduğu gazetelerde yapılacak ilanlarla, verilen ek süre, rayiç bedel ve cezai şartların uygulanma esasları sertifika sahiplerine duyurulur.

Bu duyurunun yapılmasından itibaren 30 gün içinde isteyen sertifika sahipleri, sertifikalarını bankaya iade ederek öngörülen cezai şartı talep edebilirler. Bu cezai şartın tutarı, her bir sertifika için, gecikme durumunun ortaya çıktığı tarih itibariyle gayrimenkul projesinin ekspertiz şirketlerince belirlenen ve Kurulca onaylanan toplam rayiç bedeline göre hesaplanan sertifikanın rayiç bedelinden az olamaz.

Belirlenen ek süre sonunda edimlerin yerine getirilmesini isteyen sertifika sahipleri için öngörülen cezai şart ise, temerrüt tarihindeki mevduatı en yüksek 5 bankanın uyguladığı gecikme süresine uygun mevduat faiz oranlarının ortalaması dikkate alınarak sertifikanın rayiç değeri üzerinden hesaplanır. (Seri:III, No:19, m.15)

B. PROJENİN GERÇEKLEŞMEMESİ VE CEZAI ŞARTI

Gayrimenkul projesinin gerçekleşmesinin imkansız hale gelmesi durumunda en geç 5 işgünü içinde Kurul'a bilgi verilir ve projenin gerçekleşmemesi hali için öngörülmüş olan cezai şart hükümler uygulanır.

Bu durumda, tüm sertifika sahiplerine ödenmesi gereken cezai şartın tutarı, her bir sertifika için gerçekleşmeme durumunun ortaya çıktığı tarih itibariyle gayrimenkul projesinin ekspertiz şirketlerince belirlenen ve Kurulca onaylanan toplam rayiç bedeline göre hesaplanan sertifikanın rayiç bedelinden az olamaz. (Seri:III, No:19, m.16)

VI. Satış Sonuçlarının Kurul'a Bildirilmesi

Sertifikaların satış süresinin bitiş tarihinden itibaren 6 işgünü içinde Banka;

a) İzahnamenin yayımlandığı TTSG ve sirkülerin ilan edildiği gazetelerin birer nüshasını,

b) Satış sonuçlarını gösteren bilgileri,

c) Satış süresi sonunda satılamayan sertifikaların iptal edilmesi halinde bunların noter önünde iptal edildiğini gösterir belgeyi, Kurul'a göndermekle yükümlüdür. (Seri:III, No:19, m.17)

VII. Borsa Kotasyonu

Sertifikaların, satış süresinin bitiminden itibaren en geç onbeş gün içinde kota alınmasını teminen gerekli belgenin verilmesi istemiyle Kurul'a başvurulur. Bu belgenin alınmasını izleyen en geç 15 gün içinde sertifikaların kote edilmesi isteği ile menkul kıymetler borsasına müracaat edilir. (Seri:III, No:19, m.18)

VIII. Gayrimenkul Sertifikalarının Basılacağı Kâğıtlar

Sertifikaların basımında filigranlı ve silinti, kazıntı ve tahrifata karşı hassasiyeti olan kâğıtların kullanılması zorunludur. (Seri:III, No:19, m.19)

IX. Ücret

Kurulca kayda alınan sertifikaların ihraç değerinin % 0,3'ü oranındaki ücret, Kanun'un 28'nci maddesi uyarınca T.C. Merkez Bankası Ankara Şubesi'nde Kurul adına açılan 350 109 000 no'lu fon hesabına peşin olarak yatırılır. (Seri:III, No:19, m.20)

X. Kurul Denetimi ve Bilgi Verme

Banka, sertifikaların satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç aylık dönemler itibarı ile projenin gelişimi ve banka tarafından proje için ödenen fon hakkında Kurul'a bilgi vermekle yükümlüdür. Kurul, banka ve ihraçcının bu sertifikalara ilişkin hesap ve işlemlerini Kanun uyarınca denetler ve bu kuruluşlardan sertifikaların izlenmesine dair her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir. (Seri:III, No:19, m.21)