



ANTALYA EMLAKÇILAR MESLEK ODASI

Elmalı Mah. Hükümet Cad. Solmaz İş Hanı
No:5 Kat:3/13 Muratpaşa Antalya



TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK TASLAĞI

BİRİNCİ BÖLÜM

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı taşınmaz ticaretine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı taşınmaz ticaretine aracılık ve danışmanlık hizmetlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik; taşınmaz alım satımı ve kiralanmasına aracılık eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerde aranan şartları, bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerini ve Bakanlık, yetkili idareler ile ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar.

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik; taşınmaz alım satımı ve kiralanmasına aracılık ve danışmanlık hizmetini yerine getiren gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların (nace kodu uyumlu) mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerde aranan şartları, bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerini ve Bakanlık, yetkili idareler ile ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar.

GEREKÇE: Nace Kodu Uyumlu eklenmesi teklifimizin nedeni, mesleği taşınmaz aracılık ve danışmanlık hizmeti olan işletmelerin bu işi yapmasını sağlamaktır.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelik, 14/1/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;
a) Bakanlık: Gümrük ve Ticaret Bakanlığını,

b) Hizmet sözleşmesi: 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde sayılan kişiler ile iş sahibi arasında düzenlenen ve belli bir ücret karşılığında taşınmaz alım satımına veya kiralanmasına aracılık hizmeti verilmesini öngören sözleşmeyi,

c) **TOBB** : 5174 sayılı “Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu” hükümleri gereğince kurulan “Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği’ni,
ç) **TESK** : 5362 sayılı “Esnaf Sanatkârlar Meslek Kuruluşları Kanunu”

hükümleri gereği kurulan “Türkiye Esnaf ve Sanatkârlar Konfederasyonu’ nu,
d) **İhtisas Emlâk Meslek Odası**: 5362 sayılı “Esnaf Sanatkârlar Meslek Kuruluşları Kanunu” nun 3. maddesinin (e) fıkrası hükümlerine göre Emlakçılık mesleğini ifa eden gerçek kişilerin kayıt oldukları “İhtisas Esnaf ve Sanatkâr Odaları” nı

e) **Karma Emlâk Meslek Odası**: 5362 sayılı “Esnaf Sanatkârlar Meslek Kuruluşları Kanunu” nun 3. maddesinin (f) fıkraları hükümlerine göre Emlakçılık mesleğini ifa eden gerçek kişilerin kayıt oldukları “Karma Esnaf ve Sanatkârlar Odaları” nı,

f) Ticaret Odası : 5174 sayılı “Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu” hükümleri gereğince kurulan Ticaret Odaları ile Ticaret ve Sanayi Odaları’ nı,

g) Meslek Komitesi : 5174 sayılı “Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu” nun 14. maddesi hükümleri gereğince Ticaret Odası bünyesinde Emlakçılık mesleğini ifa eden gerçek ve tüzel kişilerin kayıt oldukları Meslek Komitesi’ ni,

h) **İlgili Meslek Odası** : Ticaret Odası, İhtisas Emlâk Meslek Odası ve Karma Emlâk Meslek Odası’ nı

ı) İlgili Meslek Odaları Üst Kuruluşları: TOBB ve TESK’

c) İl müdürlüğü: Ticaret il müdürlüğünü,

ç) İş sahibi: Taşınmazın mülkiyetine sahip gerçek veya tüzel kişileri veya bu kişilerin yetkili temsilcilerini,

d) İşletme: Taşınmaz ticaretiyle iştigal eden ticari işletme ile esnaf ve sanatkâr işletmesini,

e) Kanun: Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunu,

f) Mesleki yeterlilik belgesi: 21/9/2006 tarihli ve 5544 sayılı Mesleki Yeterlilik Kurumu Kanununun 22 nci maddesi çerçevesinde verilen belgeyi,

GEREKÇE: HENÜZ BUNU VEREN KURUM OLMADIĞINDAN f bendinin METİNDEN ÇIKARTILMASINI DİLERİZ

g) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesinde belirtilen taşınmaz mülkiyetine konu olan arazi ve kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümleri,

ğ) Taşınmaz ticareti: Taşınmaz alım satımı ve pazarlanması ile kiralanmasına ilişkin aracılık faaliyetleri bütünü,

h) Yetki belgesi: Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkâr işletmeleri adına düzenlenen belgeyi,

h) Yetki belgesi: Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkâr işletmeleri adına düzenlenen TOBB ve TESK tarafından bastırılan ilgili meslek odalarının kullanımına sunulan belgeyi,

ı) Yetkili idare: İşyeri açma ve çalışma ruhsatını vermeye yetkili belediye veya il özel idareleri ile diğer idareleri ifade eder.

ı) Yetkili idare: İşyeri açma ve çalışma ruhsatını vermeye yetkili belediye veya il özel idareleri ile diğer yetkili idareleri ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Yetki, Yeterlilik ve Bilgi Sistemi

Taşınmaz ticaretiyle iştigal edebilecek kişiler ve yetki belgesi

MADDE 5- (1) Taşınmaz ticareti, işletmesi adına yetki belgesi alan tacirler ile esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılır.

(2) Yetki belgesi, işletmenin bulunduğu yerdeki il müdürlüğü tarafından verilir, yenilenir ve iptal edilir.

(2) Yetki belgesi, ilgili meslek odaları tarafından hazırlanıp, , işletmenin bulunduğu yerdeki il müdürlüğü tarafından onaylanır ve meslek odasının talebi doğrultusunda yenilenir veya iptal edilir.

GEREKÇE: Bu maddeye ilişkin değişiklik teklifimizin gerekçesi: İl Müdürlüklerinin yoğun iş yükü altında ezilmesini önlemek, ilgili meslek odalarının; oda üyeleri ile olan ilişkilerini artırmak, geliştirmek ve meslek odası olmanın gereği olarak meslek mensuplarına hizmet sunmak, mesleğin hak ettiği itibarı sağlamak adına üyenin denetim ve takibini sağlamaktır.

(3) Yetki belgesi, her bir işletme için ayrı ayrı düzenlenir ve devredilemez.

(4) Yetki belgesinin geçerlilik süresi beş yıldır.

(5) Yetki belgesi işletmenin herkes tarafından kolaylıkla görülebilen bir yerine asılır.

Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlar

MADDE 6- (1) İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için;

a) 12 nci maddede belirtilen şartların taşınması,

b) Esnaf ve sanatkârlar odasına, ticaret ve sanayi odasına veya ticaret ve sanayi odalarının ayrı kurulduğu yerlerde ticaret odasına kayıtlı olunması,

b) Esnaf ve sanatkârlar odasına, ticaret ve sanayi odasına veya ticaret ve sanayi odalarının ayrı kurulduğu yerlerde ticaret odasına kayıtlı olunması yanında bu kayıta ilgili meslek nace kodunun taşıyor olması;

GEREKÇE: Nace Kodu Uyumulu eklenmesi teklifimizin nedeni, mesleği taşınmaz aracılık ve danışmanlık hizmeti olan işletmelerin bu işi yapmasını sağlamaktır.

c) Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması,

ç) Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin temsile yetkili kişilerinden en az birinin, şubelerde ise şube müdürünün;

ç) Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin temsil ve ilzama yetkili ortaklarından en az birinin, şubelerde ise şube müdürünün;

GEREKÇE: Temsil ve ilzama yetkili ortaklar kaydı getirilmesini dilememizin nedeni, bir şirketin yüzlerce kişiyi temsile yetkili kılarak yetki belgesi almasını önleyebilmektir.

1) On sekiz yaşını doldurmuş olması,

2) En az lise mezunu olması,

3) Mesleki yeterlilik belgesine veya emlak yönetimine ilişkin ön lisans diplomasına sahip olması,

3) Mesleki yeterlilik belgesine veya emlak yönetimine ilişkin ön lisans diplomasına sahip olması,

GEREKÇE: Mesleki yeterlilik belgesinin şu an için verilmediği gerekçesiyle bu maddenin çıkarılmasını dileriz.

4) İflas etmemiş veya iflas etmiş olsa bile itibarını yeniden kazanmış olması,

5) Konkordato ilan etmemiş olması,

6) Kasten işlenen bir suçtan dolayı affa uğramış olsalar dahi devletin güvenliğine, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine, milli savunmaya ve devlet sırlarına karşı suçlar ile casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, terörün finansmanı, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması, gerekir.

(2) Bakanlık, yetki belgesi verilmesi için mesleki eğitim şartı getirmeye ve bu eğitime ilişkin usul ve esasları ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir. Mesleki eğitim, Bakanlık veya Bakanlıkça uygun görülen üniversite, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve mesleki yeterlilik belgesi vermeye yetkili kurum ve kuruluşlar tarafından verilir.

2) Bakanlık, yetki belgesi verilmesi için mesleki eğitim şartı getirmeye ve bu eğitime ilişkin usul ve esasları ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir. Mesleki eğitim, Bakanlık veya Bakanlıkça uygun görülen üniversite, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve mesleki yeterlilik belgesi vermeye yetkili kurum ve kuruluşlar tarafından verilir. Yönetmelik yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 8 Temmuz 2003 tarihinde 25162 sayılı resmi gazete’de yayınlanan 11816 nolu Emlak Komisyonculuğu hizmetleri zorunlu kuralları çerçevesinde Emlak Komisyoncusu ilgili meslek kuruluşları veya derneklerince ya da yetkili kılınmış kamu kurumlarınca düzenlemiş kurslara katılmış ve belge almış olanlar mesleki eğitim şartına tabi değildir.

GEREKÇE: Bu maddede daha önce meslek kuruluşlarından mesleki eğitim belgesi almış olan üyelerin müktesap haklarının korunması, muaf tutulması için teklif edilmiştir.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 8 Temmuz 2003 tarihinde 25162 sayılı resmi gazete’de yayınlanan 11816 nolu Emlak Komisyonculuğu hizmetleri zorunlu kuralları çerçevesinde; 1.3.3 maddesinde Emlak Komisyoncusu ilgili meslek kuruluşları veya derneklerince ya da yetkili kılınmış kamu kurumlarınca düzenlemiş kurslara katılmış olmalıdır “maddesi uyarınca bi zorunluluk olarak getirilen bu belgenin ve yine meslek kuruluşlarınca bu çerçevede verilen eğitimlerde alınmış olan belgelerin geçerli olması sağlanmalıdır.” hükmü gereğince ilgili kişiler zaten eğitim almak zorunda olup, bu eğitimleri almıştır. Aksi halde 2.kez eğitime tabi tutulmaları söz konusu olur ki, böyle bir durumda örneğin: Avukat , mühendis veya doktora vs. meslek gruplarına aynı eğitimi ikinci kez almalısın gibi bir şart getirilmiş olur ki, bu da hayatın olağan akışına ve genel hukuk ilkelerine uygun olmamaktadır.

Yetki belgesinin verilmesi

MADDE 7- (1) Yetki belgesi başvurusu, yetki belgesi verilmesinde aranan şartların taşındığını gösteren belgeler ile birlikte yazılı olarak yapılır. İşletmenin 12 nci maddede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı, başvuru tarihinden itibaren yedi gün içinde il müdürlüğü tarafından bir tutanakla yerinde tespit edilir.

MADDE 7- (1) Yetki belgesi başvurusu, yetki belgesi verilmesinde aranan şartların taşındığını gösteren belgeler ile birlikte yazılı olarak yapılır. İşletmenin 12 nci maddede

belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı, başvuru tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili meslek odası tarafından bir tutanakla yerinde tespit edilir. Yetki belgesi onay aşamasında ilgili tutanak, il müdürlüğüne ibraz edilir.

GEREKÇE: Yukarıda yer alan değişiklik çerçevesinde Yetki Belgesi başvurusunu incelemek yetkisi ilgili meslek odasına verilmesi durumuna göre madde metni bu haliyle düzenlenmiştir. 7 günlük süre taşınmaz ticaretinin büyüklüğü gözetildiğinde yetersiz olacağından süre artırımına gidilmiştir.

(2) İlgili kurum ve kuruluşların elektronik bilgi sistemlerinden sağlanabilen belgeler, bu sistemlerden temin edilir ve işletme adına açılan dosyada diğer başvuru evrakı ile birlikte saklanır.

(3) Yetki belgesi verilmesinde aranan şartları taşıdığı anlaşılan işletmelere, başvuru tarihinden itibaren on gün içinde yetki belgesi verilir.

(3) Yetki belgesi verilmesinde aranan şartları taşıdığı anlaşılan işletmelere, başvuru tarihinden itibaren kırk gün içinde ilgili meslek odalarınınca yetki belgesi verilir. İl müdürlüğü'nün onayına sunulur.

GEREKÇE: 30 günlük inceleme süresi sonunda belge hazırlığı 10 gün sürebileceğinden bu madde metnindeki süre 40 gün olarak belirlenmiştir.

(4) Yetki belgesi başvurusunun ilgili meslek odasınca değerlendirileceği ve belgeye bağlanacağı 40 günlük sürede 6. Madde 1. Fıkradaki b, c, ç 1-2-3-4-5-6. bentlerdeki şartları yerine getirdiğine dair belgeleri ilgili meslek odasına sunanlara geçici yetki belgesi vermeye ilgili meslek odası yetkilidir. 40 günlük süre sonunda geçici yetki belgesi kendiliğinden hükümsüz hale gelecektir.

GEREKÇE: Başvuru sahibinin Yetki Belgesi için Yönetmelikte öngörülen ve kendisi tarafından Yönetmelik 6. Madde 1. Fıkradaki b, c, ç 1-2-3-4-5-6. bentlerdeki şartları yerine getirdiğine dair yazılı belgeleri sunması halinde, ilgili meslek odası tarafından gerekli incelemeler yapıncaya ve belge verilinceye değin geçecek 40 günlük sürede işletmenin ticari faaliyetini yürütebilmesi için geçici yetki belgesi verilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Yetki belgesinin yenilenmesi

MADDE 8- (1) Yetki belgesi, geçerlilik süresinin sona ermesi veya içeriğindeki bilgilerden herhangi birinde değişiklik olması durumunda yenilenir.

(2) Yenileme başvurusu, yetki belgesi geçerlilik süresinin sona ermesinden en az otuz gün önce, yetki belgesinde yer alan bilgilerde değişiklik olması durumunda ise değişikliğin gerçekleştiği tarihten itibaren yedi gün içinde yapılır.

(2) Yenileme başvurusu, yetki belgesi geçerlilik süresinin sona ermesinden en az otuz iş günü önce, yetki belgesinde yer alan bilgilerde değişiklik olması durumunda ise değişikliğin gerçekleştiği tarihten itibaren yedi iş günü içinde yapılır.

GEREKÇE: Otuz gün 30 işgününe dönüştürülmüştür. Sürenin taşınmaz ticaretinin kapsamı düşünüldüğünde iş günü olarak tayininin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

(3) Posta yoluyla yapılan yenileme başvurusu geçersizdir.

(4) Yetki belgesinin yenilenmesinde 7 nci maddede belirtilen usul ve esaslar uygulanır. Ticaret unvanının veya işletme adının değişmesi gibi nedenlerle yetki belgesinin yenilenmesi durumunda değişikliğin belgelendirilmesi yeterlidir.

Yetki belgesinin iptali

MADDE 9- (1) Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlardan herhangi birinin kaybedilmesi halinde bu durum, şartların kaybedildiği tarihten itibaren on beş gün içinde işletme tarafından yazılı olarak il müdürlüğüne bildirilir. Bu bildirim veya şartların kaybedildiğinin il müdürlüğüne tespiti üzerine yetki belgesi aynı gün iptal edilir.

MADDE 9- (1) Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlardan herhangi birinin kaybedilmesi halinde bu durum, şartların kaybedildiği tarihten itibaren on beş gün içinde işletme tarafından yazılı olarak ilgili meslek odasına bildirilir. Bu bildirim veya şartların kaybedildiğinin ilgili meslek odasına tespiti üzerine il müdürlüğüne yazılı bilgi verilerek yetki belgesi aynı gün iptal edilir.

Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlardan herhangi birinin kaybedildiğinin ilgili meslek odasına tespiti halinde de ilgili meslek odasına il müdürlüğüne yazılı bilgi verilerek yetki belgesi aynı gün iptal edilir.

GEREKÇE: Bu maddeye ilişkin değişiklik teklifimizin gerekçesi: İl Müdürlüklerinin yoğun iş yükü altında ezilmesini önlemek, ilgili meslek odalarının; oda üyeleri ile olan ilişkilerini artırmak, geliştirmek ve meslek odası olmanın gereği olarak meslek mensuplarına hizmet sunmak, mesleğin hak ettiği itibarı sağlamak adına üyenin denetim ve takibini sağlamaktır.

Ayrıca, yönetmelik değişiklikleri teklifimizde Yetki Belgesi düzenlenme yetkisi ilgili meslek odalarına verilmesi teklif edildiğinden Yetki Belgesinin sonra ermesi iş ve işlemlerinin de ilgili meslek odalarına verilmesinin uygun olacağı teklif edilmektedir.

(2) Yetki belgesi iptal edilen işletme il müdürlüğüne beş gün içinde yazılı olarak yetkili idareye bildirilir.

GEREKÇE: (2) Yetki belgesi iptal edilen işletme il müdürlüğüne beş gün içinde yazılı olarak yetkili idareye bildirilir. Madde 9 (1) gerekli açıklamayı ve yaptırımını yerine getirdiği için bu madde kaldırılmalıdır.

Mesleki yeterlilik belgesi

MADDE 10- (1) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen kişiler ile taşınmaz ticareti yapılan işletmede pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılanlardan emlak ve emlak yönetimine ilişkin ön lisans mezunu olmayan kişilerin mesleki yeterlilik belgesine sahip olması gerekir.

(2) Bakanlık, yetki belgesine sahip işletmelerce çalıştırılması gereken mesleki yeterlilik belgesine sahip asgari personel sayısı ile mesleki yeterlilik belgesinde yer alan ve ulusal yeterliliğin yapısını oluşturan seçmeli birimleri belirlemeye yetkilidir.

(3) Mesleki yeterlilik belgesine ilişkin diğer hususlarda 5544 sayılı Kanun ve ikincil mevzuatındaki hükümler uygulanır.

GEREKÇE: Mesleki yeterlilik belgesi ile madde 10- 10/1- 10/2- 10/3 şu anki yönetmelikte yer almamalıdır, mevcut uygulamada Mesleki Yeterlilik Belgesi sektör için şu an uygulamada olan bir belge değildir. Bunun yerine meslek kuruluşlarının vermiş olduğu mesleki eğitim belgesi ikame edilebilir.

Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi ve ilan

MADDE 11- (1) Yetki belgesi ve mesleki yeterlilik belgesinin takip ve kontrolü amacıyla Bakanlık tarafından Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi oluşturulur.

(2) Yetki belgesi verilen ve iptal edilen işletmeler il müdürlüklerince, mesleki yeterlilik belgesi onaylanan ve iptal edilen kişiler Mesleki Yeterlilik Kurumunca aynı gün,

Bakanlıkça gerekli görülen diğer bilgiler ise ilgili kurum ve kuruluşlarca Bakanlığın belirlediği süre içinde Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemine işlenir.

(2) Yetki belgesi verilen ve iptal edilen işletmelerin diğer bilgiler ise ilgili kurum ve kuruluşlarca Bakanlığın belirlediği süre içinde Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemine işlenir.

(3) Yetki belgesine sahip işletmelerin güncel listesi Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir.

(4) Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi ihtiyaç duyulan diğer bilgi sistemlerine entegre edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Faaliyetlere İlişkin Yükümlülükler

İşletmelerde aranan şartlar

MADDE 12- (1) İşletmelerde aşağıdaki şartlar aranır:

a) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinde tanımlanan bağımsız bölüm niteliğinde olması.

b) En az otuz metrekare büyüklüğe sahip olması.

b) En az otuz metrekare net büyüklüğe sahip olması.

c) İçinde idari büro ve kabul yeri ile 14 üncü maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde belirtilen dosyalama işleminin fiziksel olarak yapılması durumunda arşiv bölümü bulunması.

ç) Hizmetin düzenli, sistemli ve hızlı bir şekilde verilmesini sağlayacak miktar ve özellikte masa, dolap, koltuk ve benzeri malzeme ile bilgisayar, internet, telefon, tarayıcı ve faks gibi teknik donanıma sahip olması.

d) Taşınmazın gösterilmesi gibi işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere mülkiyeti işletmeye ait veya işletme adına kiralanmış yeterli sayıda taşıt bulundurulması.

d) Taşınmazın gösterilmesi gibi işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere mülkiyeti şahıs ve işletmeye ait veya işletme adına kiralanmış en az 1 taşıt bulundurulması.

Taşınmaz ticaretine konu hizmetler

MADDE 13- (1) Taşınmaz ticaretiyle iştigal edenler aşağıdaki hizmetleri verebilir:

a) Taşınmaz alım satımı ve kiralaması konusunda pazarlama faaliyetinde bulunmak ve aracılık yapmak.

b) Alım satım ve kiralamaya konu taşınmazla ilgili inceleme, araştırma, raporlama ve danışmanlık yapmak.

c) İş sahibinin talebi halinde taşınmazın rayiç satış veya kira bedelini tespit etmek.

ç) Aracılık işlemlerine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek.

ç) Aracılık ve danışmanlık işlemlerine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek.

Taşınmaz ticaretinde uyulacak ilke ve kurallar

MADDE 14- (1) Taşınmaz ticaretiyle iştigal edenler:

a) Taşınmaz ticaretine yönelik hizmet verilen işletmede, taşınmaz ticaretine konu hizmetler dışında ticari faaliyette bulunamaz.

a) Taşınmaz ticaretine yönelik hizmet verilen işletmede, taşınmaz ticaretine konu hizmetler dışında başka bir ticari faaliyette bulunamaz.

b) İşletme tabelası ve basılı evrakı dâhil olmak üzere faaliyetleri sırasında mesleğini tanımlayan ibareler dışında herhangi bir ibare kullanamaz.

c) Verdiği hizmet nedeniyle edindiği bilgi ve belgeleri, hizmet sözleşmesinde belirtilen esaslar dışında açıklayamaz ve kullanamaz.

- ç) Hizmet sunarken ahlaka uygun, adil, dürüst, özenli ve makul bir şekilde hareket eder; yanıltıcı bilgi veremez.
- d) Haksız ve hukuka aykırı davranış ve ticari uygulamalarda bulunamaz.
- e) Hizmet verdiği kişilerin alım satım ve kiralama tercihlerini etkileyecek nitelikteki bilgileri gizleyemez.
- f) Hizmet verdiği kişilerin menfaatlerine aykırı davranışta bulunamaz.
- g) Hizmet verdiği kişileri yasa dışı olan ve dürüst veya etik olmayan uygulamalara teşvik edemez.
- ğ) Hizmet verdiği kişilere tehditkâr davranışlarda bulunamaz veya taciz edici taktikler uygulayamaz.
- h) Hizmet verdiği kişilere belge imzalatmadan önce bu belgeleri okumaları için yeterli süre verir, belgelerde yer alan hükümleri açıklar ve imzalanan belgelerin birer suretini bu kişilere teslim eder.
- ı) Aldığı her teklifi ve karşı teklifi, hizmet verdiği kişilere doğru ve objektif bir şekilde en kısa sürede sunar.
- i) Taşınmazın satılması veya kiralanması ya da satış veya kiralamadan vazgeçilmesi yahut hizmet sözleşmesinin feshedilmesi durumunda iki gün içinde reklam ve ilan faaliyetine son verir.
- j) Taşınmazın satılması veya kiralanmasına yönelik yazılı ya da görsel tüm ilan ve reklamlarında; satış veya kiralama koşulları gibi konularda hizmet sözleşmesine ve iş sahibinin isteklerine uygun hareket eder.
- k) Taşınmazın satılması veya kiralanmasına yönelik ilan ve reklamlarında, adres ve tapu bilgileri hariç olmak üzere 15 inci maddenin üçüncü fıkrasının (b) bendinde belirtilen bilgiler ile iletişim bilgisine ve yetki belgesi numarasına kolay okunabilir bir şekilde yer verir.
- l) Her bir hizmet sözleşmesi için fiziksel olarak veya elektronik ortamda dosya oluşturur. Hizmet sözleşmesini ve bu sözleşme çerçevesinde verilen hizmetler kapsamında düzenlenen belgeleri dosyasında en az beş yıl süreyle saklar.
- m) Taşınmazın tanıtımına yönelik gazete ilanı, el kitapçığı, katalog gibi unsurlar ile fotoğrafları, vaziyet planı ve imar durumuna ilişkin belgeleri işletmesinde bulundurur.

Hizmet sözleşmesi

MADDE 15- (1) Taşınmaz ticaretine yönelik hizmetler, iş sahibi ile işletme arasında yazılı şekilde yapılan hizmet sözleşmesine dayanılarak verilir.

(2) Hizmet sözleşmesi birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az iki nüsha olarak düzenlenir.

(3) Hizmet sözleşmesinde asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibinin adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, iş sahibinin tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Hizmet sözleşmesine konu taşınmazın;

1) İmar ve iskân durumu,

1) İş Sahibi ile işletme arasında yapılacak hizmet sözleşmesinde iş sahibi tarafından bildirilen imar ve iskan durumu

GEREKÇE: İşletmenin mevcut düzenlemelere göre imar ve iskan durumu incelemek yetkisi yoktur.

2) Tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi,

3) Büyüklüğü ve fiili kullanım durumu,

3) İş Sahibi ile işletme arasında yapılacak hizmet sözleşmesinde iş sahibi tarafından bildirilen büyüklüğü ve fiili kullanım durumu,

GEREKÇE: İşletmenin mevcut düzenlemelere göre tapu ve imar durumu incelemek yetkisi yoktur.

4) Cephe ve manzara gibi konum özellikleri,

5) Dolmuş, otobüs ve metro gibi toplu taşıma araçlarının duraklarına mesafesi,

6) Okul, ibadethane, hastane ve alışveriş merkezi gibi yerler ile sinema, tiyatro, park ve piknik alanı gibi sosyal alanlara mesafesi,

7) Konut ve işyerleri için oda, salon, banyo, tuvalet ve balkon sayısı ile bunların büyüklükleri; mutfak, duş kabini ve dolap muhteviyatı; parke ve doğramalar ile elektrik, su, doğalgaz, telefon ve uydu tesisatının durumu gibi iç özellikleri,

8) Konut ve işyerleri için apartman, site, bina veya müstakil olma durumu; blok, kat ve her bir kattaki daire sayısı; hidrofor, su deposu, ısıtma sistemi, yangın merdiveni ve asansör ile açık ve kapalı otopark durumu; güvenlik, futbol, basketbol, yüzme ve benzeri spor alanları ile çocuk parkının olup olmadığı gibi dış özellikleri,

9) Araziler için hisse, emsal ve gabari bilgileri ile üzerinde ekili ve dikili ürün bulunup bulunmadığı.

10) Üzerinde ipotek, haciz ve benzeri kısıtlamaların bulunup bulunmadığı,

11) Krediye uygunluk durumu,

c) 20 nci maddenin birinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli oranı veya aynı maddenin ikinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli.

ç) İşletme tarafından verilecek hizmetin niteliği ve kapsamı.

d) Hizmet sözleşmesinin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi durumunda uygulanacak cezalar ile tarafların diğer mali ve hukuki sorumlulukları.

e) Sözleşmenin süresi.

f) Tarafların tebligat adresleri.

Alım satıma aracılık sözleşmesi

MADDE 16- (1) İşletmenin verdiği alım satıma aracılık hizmeti sonucunda iş sahibi, alıcı ve işletme arasında alım satıma aracılık sözleşmesi düzenlenir.

(2) Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibi ile alıcının adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, iş sahibi ve alıcının tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi.

c) Taşınmazın satış bedeli ve bu bedelin ödenme yöntemi.

ç) Bağlanma veya cayma parası ödenip ödenmeyeceği ile ödemenin şekli ve şartları.

d) Satış bedeli üzerinden hizmet sözleşmesinde belirtilen orana göre hesaplanan hizmet bedeli ve bu bedelin iş sahibi ile alıcı arasındaki paylaşım usulü.

e) Tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedelinin iş sahibi ile alıcı arasındaki paylaşım usulü.

f) İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın alım satıma aracılık sözleşmesinden cayması durumunda, cayan tarafın hizmet bedelinin yüzde onunu ödemekle yükümlü olacağı hususu.

f) İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın hizmet sözleşmesinden veya alım satıma aracılık sözleşmesinden veya kiralamaya aracılık sözleşmesinden veya taşınmaz

gösterme belgesinden cayması durumunda, cayan tarafın hizmet bedelinin tamamını (% 6+kdv) ödemekle yükümlü olacağı hususu.

GEREKÇE: Sözleşmeden cayma halinde %6+ KDV bugüne değin gerek Odalar ve gerekse piyasada teamül haline gelmiştir. Kaldı ki, esasen Türk Borçlar Kanunu simsarlık hükümlerinde komisyonun sınırlanmasına dair bir düzenleme de yoktur.

g) Sözleşmenin uygulanmasından doğan uyuşmazlıklarda hangi il mahkeme ve icra dairelerinin yetkili olduğu hususu ile öngörülmesi halinde tarafların diğer hukuki ve mali sorumlulukları.

Kiralamaya aracılık sözleşmesi

MADDE 17- (1) İşletmenin verdiği kiralamaya aracılık hizmeti sonucunda iş sahibi, kiracı ve işletme arasında kiralamaya aracılık sözleşmesi düzenlenir.

(2) Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibi ile kiracının adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, iş sahibi ve kiracının tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri.

c) Taşınmazın kira bedeli ile kira bedelinin yıllık artış oranı ve ödenme yöntemi.

ç) Bağlanma veya cayma parası ödenip ödenmeyeceği ile ödeme şekli ve şartları.

d) Hizmet bedeli ve bu bedelin iş sahibi ile kiracı arasındaki paylaşım usulü.

e) İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın kiralamaya aracılık sözleşmesinden cayması durumunda, cayan tarafın hizmet bedelinin tamamını ödemekle yükümlü olacağı hususu.

f) Sözleşmenin uygulanmasından doğan uyuşmazlıklarda hangi il mahkeme ve icra dairelerinin yetkili olduğu hususu ile öngörülmesi halinde tarafların diğer hukuki ve mali sorumlulukları.

Hizmet ortaklığı sözleşmesi

MADDE 18- (1) İşletme, hizmet sözleşmesinde yer alması koşuluyla hizmetin ortak verilmesi hususunda başka bir veya birden fazla işletme ile hizmet sözleşmesinin konusuna yönelik ortak çalışma yürütebilir.

(2) Hizmet ortaklığı sözleşmesi yazılı olarak yapılır. Sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) İşletmelerin yetki belgesi numarası, unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı, soyadı ve imzası.

b) Sözleşmenin konusu.

c) Hizmet bedelinin paylaşılma usulü.

ç) Tarafların hak ve yükümlülükleri.

(3) İşletme tarafından, hizmet ortaklığı sözleşmesinin düzenlendiği gün iş sahibine bilgi verilerek bu sözleşmenin bir örneği düzenlenme tarihinden itibaren iki iş günü içinde iş sahibine gönderilir. Gönderime ilişkin ispat yükümlülüğü gönderimi yapan işletmeye aittir.

Taşınmaz gösterme belgesi

MADDE 19- (1) Alım satımına veya kiralanmasına aracılık edilen taşınmazın alıcı veya kiracıya gösterilmesi hizmeti, her bir taşınmaz için ayrı ayrı taşınmaz gösterme belgesi düzenlenmek suretiyle verilir.

(2) Taşınmaz gösterme belgesinde asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; alıcı veya kiracının adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, alıcı veya kiracının tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri.

c) Taşınmazın hangi amaçla gösterildiği ve gösterilme tarihi.

ç) 20 nci maddenin birinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli oranı veya aynı maddenin ikinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli ile tarafların diğer mali ve hukuki sorumlulukları.

(3) Taşınmazı gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir ücret talep edilemez. Ancak, taşınmaz ticareti ile iştigal eden işletmenin bulunduğu ilçe sınırı dışında verilen taşınmaz gösterme hizmeti için taşınmazın gösterildiği kişiden ulaşım masrafı talep edilebilir.

Hizmet bedeli

MADDE 20- (1) Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin yüzde üçünden fazla olamaz.

MADDE 20- (1) Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, azami olarak alıcı %3+KDV, satıcı %3+KDV olarak uygulanır.

GEREKÇE: %3+ KDV alıcı, %3+KDV satıcı Odalar ve gerekse piyasada teamül haline gelmiştir. Kaldı ki, esasen Türk Borçlar Kanunu simsarlık hükümlerinde komisyonun sınırlanmasına dair bir düzenleme de yoktur. Ayrıca, Yüksek Mahkeme uygulamaları da daha fazla oranları dahi kabul etmektedir.

Değişiklik talebimiz mevcut yerleşik uygulama ve Yüksek Mahkeme kararları ile uyumludur. Örneğin: Yargıtay 13. Hukuk Dairesi Esas 2001/ 3072 2001/ 3682 Karar

"-Taraflar arasında düzenlenen tellallık sözleşmesinde davalı alıcı %4 tellallık ücretini ödemeyi açıkça kabul etmiştir. Bu sözleşme alıcı, satıcı ve tellal tarafından birlikte imzalanmıştır ve satıcıdan tellallık ücreti alınmayacağı da açıkça belirtilmiştir. Bunun anlamı, satıcının ödemesi gereken tellallık ücretini de davalı alıcının ödemeyi üstlendiği davacıyla davalının savunmasında belirttiği 14.3.2000 tarihli taahhüdün değiştirilmiş olduğudur. Kaldı ki tellallık ücretinin %2 den fazla olamayacağına dair yasal amir bir hükümde bulunmamaktadır."

(2) Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin bir aylık tutarından fazla olamaz.

(2) Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin bir aylık +KDV tutarından fazla olamaz.

(3) İşletme, alım satıma aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinin kurulmasıyla hizmet bedeline hak kazanır.

(4) Hizmet bedeli, iş sahibi ile alıcı veya kiracı arasında yazılı olarak kararlaştırılmadıkça eşit olarak paylaşılır.

(5) Hizmet sözleşmesinde alım satıma ilişkin hizmet bedeli oranına yer verilmemesi halinde bu bedel, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin binde beşidir.

(5) Hizmet sözleşmesinde alım-satıma ilişkin bedel oranlarına kesinlikle yer verilmesi gerektiği için bu madde çıkarılmalıdır.

(6) Hizmet sözleşmesinde kiralamaya ilişkin hizmet bedeline yer verilmemesi halinde bedel talep edilemez.

(7) Alım satım aracılık sözleşmesindeki satış bedelinin taşınmazın gerçek değerinin çok üzerinde olduğunun iddia edilmesi durumunda, tapuda beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hizmet bedeli hesaplanır ve ödenir.

(7) Hizmet sözleşmesinde yer alan satış veya kiralama bedeli üzerinden hesaplanır ve ödenir.

GEREKÇE: Aksi halde her sözleşme sonrasında gerçek değer konusunda uyuşmazlık çıkacaktır. Kaldı ki, taşınmazın gerçek değerini mutlak olarak hesap edebilmek de mümkün değildir. Ayrıca, Yüksek Mahkeme uygulamaları da sözleşmedeki değeri esas almaktadır. Örneğin: Yargıtay 13. Hukuk Dairesi "Davacı vekili emlakçı olan müvekkili ile davalının 1.000.000 DM üzerinden gayrimenkul satışı konusunda anlaşmalarını, buldukları alıcıyla tapuda devir sırasında sorun çıkması üzerine haber verilen davalı şirketin kendilerinden habersiz alıcıyla anlaşarak tapuda satış bedelini gerçek değerinin çok altında gösterdiklerini ve komisyon ücretini ödemediklerini yapılan icra takibine itiraz ettiklerini ileri sürerek itirazın iptali ile inkar tazminatına hükmedilmesini talep etmiştir.

Davalı vekili şirket temsilcisi olan davacının kendisi adına dava açma sıfatı olmadığını, davada husumetin vakfa yöneltilmesi gerektiğini, satış bedelinin tapuda gösterilen değer olduğunu ve davacının bu değer üzerinden komisyon ücretine hak kazandığını, gazeteye verilen ilanlar nedeniyle davacının borcu olduğunu davanın reddi ile inkar tazminatına karar verilmesini savunmuştur.

Mahkemece davanın kısmen kabulüne 200.000.000 lira için itirazın iptaline, bu miktar üzerinden %40 inkar tazminatına alacağın takip tarihinden %30 yasal faiziyle tahsiline karar verilmiş, hüküm taraflarca temyiz edilmiştir.

Davacı ile davalı arasında yapılan 11.8.1995 tarihli satış sözleşmesi başlıklı sözleşmede taşınmazın 1.000.000 Marka satılacağı ve bu satış bedeli üzerinden komisyon ödeneceği kararlaştırılmıştır. Tapuda düşük bedel gösterilmiş olması sözleşmede kararlaştırılan bu hükmü değiştirmez. Davanın bu miktar üzerinden kabulü gerekirken tapudaki değer üzerinden hüküm kurulması doğru değildir. Bozmayı gerektirmiştir. 8.7.1997, 6050 6324" **Denilmekle bu husus açıklanmıştır. Bu nedenledir ki , değişiklik talebimiz mevcut uygulama ve Yüksek Mahkeme kararları ile uyumludur.**

(8) İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın alım satım veya kiralamadan cayması durumunda cayan taraf; alım satım işlemlerinde hizmet bedelinin yüzde onunu, kiralama işlemlerinde hizmet bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür.

(8) İşletme sözleşme kapsamında üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın alım satım veya kiralamadan cayması durumunda cayan taraf; alım satım işlemlerinde iki tarafa ait hizmet bedelinin tamamını, kiralama işlemlerinde iki tarafa ait hizmet bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür.

GEREKÇE: Değişiklik talebimiz mevcut uygulama ve Yüksek Mahkeme kararlarında yer almaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 2003/12287 E, 2004/3100 K.sayılı ilamında, "tallallık sözleşmesinde kararlaştırılan ve alıcı tarafından ödenmesi gereken tallallık ücretinin satıcıya ödetilmesine ilişkin maddenin niteliği itibarıyla cezai şart hükmünde olup Borçlar Kanunu 161/son maddesine göre tenkisinin gerekir olup olmadığının araştırılması gerektiği noktasından bozulmuştur. Taraflar arasında düzenlenen tallallık sözleşmesinin 5.maddesinde satıştan vazgeçen tarafın her iki tarafa ait

komisyon bedelini ödemesi kararlaştırılmıştır. Satıştan vazgeçen davalı satıcı satış bedeli üzerinden hesaplanacak %3 komisyon bedelini ödemekle yükümlüdür. Ancak alıcının ödemesi gereken komisyon bedelini, satıştan vazgeçen taraf olarak, davalı tarafından ödetilmesi niteliği itibarıyla cezai şart hükmündedir. Bu durumda Borçlar Kanunu 161/son maddesi hükmüne göre tenkise tabi miktar, davalı satıcının davacı alıcı Süleyman Tekincan yerine ödeyeceği satış bedelinin %3'üne tekabül edecek miktardır. Bu miktar üzerinden mahkemece tenkis yapılması gerekirken, davalı satıcının kendi ödeyeceği komisyon bedeli ile sorumlu tutulması, davacı alıcı yerine ödeyeceği cezai şart niteliğindeki komisyon bedeli Borçlar Kanunu 161/son maddesi hükmüne göre tenkisi gerekip gerekmediği hususunda karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmiş olması, hükmüne uyulmasına karar verilen bozma ilamı içeriğine ve usul ve yasaya aykırı olup kararın bozulması gerekmiştir." **Denilmekle bu husus açıklanmıştır.**

(9) İş sahibi, birden fazla işletmeyle aynı taşınmaza yönelik ve aynı konuda aracılık faaliyetinde bulunması konusunda anlaşılabilir. Bu durumda, alım satım aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinde yetkilisinin imzası bulunan işletme hizmet bedeline hak kazanır.

(9) İş sahibi Sözleşme süresi içerisinde birden fazla işletmeye aynı taşınmazla ilgili yetki belgesi veremez, aynı taşınmazla ilgili başka işletmelerin aracılık faaliyetlerinde bulunmasını talep edemez. Aksi halde yetki belgesi verilmiş olan işletme hizmet bedeline hak kazanır.

GEREKÇE: Değişiklik talebimiz mevcut uygulama ve Yüksek Mahkeme kararlarında yer almaktadır. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 16.12.1996, 10804 E., 11312 K. ilamında "Taraflar arasında düzenlenmiş bulunan 3.2.1991 günlü satış sözleşmesinin üçüncü maddesinde taşınmazın dışında her ne şekilde olursa olsun satışının gerçekleşmesi halinde davalı satıcının satış bedelinin %2 si oranında komisyon ödeyeceği kararlaştırılmıştır. Taşınmaz malın satıldığı uyuşmazlık konusu bulunmadığına göre davalının sözleşmede yazılı komisyon ücretinden sorumlu bulunduğunun kabulü gerekir. O halde Mahkemece bu yön gözetilerek isteğin hüküm altına alınması gerekirken yazılı şekilde davanın reddedilmiş olması bozmayı gerektirir." Denilmekle bu husus açıklanmıştır. Kaldı ki, birden fazla yetki belgesi düzenlenmesine izin verilmesi halinde, kötü niyetli kişi tanıdığı kişilere de yetki belgesi vererek gerçek hak sahiplerinin alacaklarını eksiltmek yoluna kolaylıkla gidebilecektir.

(10) 18 inci madde çerçevesinde yürütülen ortak çalışma sonucunda hak kazanılan hizmet bedeli, alım satım aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinde yetkilisinin imzası bulunan işletmeye ödenir ve hizmet ortaklığı sözleşmesinde belirtilen usulde paylaşılır. Bu sözleşmede hizmet bedelinin paylaşımı hususunda hüküm bulunmaması halinde bu bedel taraflar arasında eşit olarak paylaşılır.

(11) Taşınmazın hizmet sözleşmesinin süresi içinde, taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme bertaraf edilerek doğrudan iş sahibinden satın alınması veya kiralanması durumunda bu alıcı veya kiracıya taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme hizmet bedeline hak kazanır. Aynı alıcı veya kiracıya birden fazla işletme tarafından taşınmaz gösterme belgesi düzenlenmesi durumunda, bu fıkra kapsamında ödenmesi gereken hizmet bedeli bu işletmeler arasında eşit olarak paylaşılır.

(11) Taşınmazın hizmet sözleşmesinin süresi içinde, taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme bertaraf edilerek doğrudan iş sahibinden satın alınması veya kiralanması durumunda bu alıcı veya kiracıya taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme hizmet bedelinin tamamını almaya hak kazanır.

GEREKÇE: Değişiklik talebimiz mevcut uygulama ve Yüksek Mahkeme kararlarında yer almaktadır. Yüksek Mahkeme 13.Hukuk Dairesi 16.12.1996 tarih, 1996/10804 E. ve 1996/11312 K.sayılı ilamında:

“Davacı ile davalı arasında yapılan tellallık sözleşmesinin süresi 1.4.1996 tarihine kadardır. Davalı tellala taşınmazın satışı için aracılık etmesini önermiş ve bu sözleşme yapılmıştır. Ne varki sözleşme süresi bitmeden davalı tarafından taşınmaz satılmıştır. BK.405. maddesi gereğince davacı tellal ücrete hak kazanır. Davalının bir başka tellallada sözleşme yapmış olması davacı tellalın ücret istemesine engel teşkil etmez. İşin esası incelenerek bir karar verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.” **Denilmektedir. Kaldı ki, birden fazla yer belgesi düzenlenmesine izin verilmesi halinde, kötü niyetli kişi tanıdığı kişilere de yer gösterme belgesi vererek gerçek hak sahiplerinin alacaklarını eksiltmek yoluna kolaylıkla gidebilecektir.**

(12) Yetki belgesinin iptali halinde, yetki belgesi sahibi işletmenin üstlendiği işlere ait sözleşmeler feshedilmiş sayılır. Bu işlerden dolayı hizmet bedeli hakkı doğmaz.

(12) Yetki belgesinin haklı bir sebebe dayanmaksızın sözleşme süresi içerisinde feshi halinde aracı her iki tarafa ait ücretin tamamına hak kazanır. Yetki belgesinin haklı bir sebeple feshi halinde bu işlerden dolayı hizmet bedeli hakkı doğmaz.

GEREKÇE: Değişiklik talebimiz mevcut uygulama ve Yüksek Mahkeme kararlarında yer almaktadır. Yüksek Mahkeme 13.Hukuk Dairesi 16.12.1996 tarih, 1996/10804 E. ve 1996/11312 K.sayılı ilamında: “satıştan vazgeçen tarafın her iki tarafın toplam komisyon ücretini ödeyeceği kararlaştırıldığına göre, tapuda satım gerçekleşmese dahi, davacının ücrete hak kazanacağına kabulü gerekir.” **Denilmekle bu husus açıklanmıştır. Ayrıca, sözleşmeden haksız fesih halinde diğer yanın alacaklarının ödenmesi gereği Türk Borçlar Kanunu gereğidir.**

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Ruhsatlandırma

MADDE 21- (1) Taşınmaz ticaretiyle iştigal edecek işletmenin yetki belgesine sahip olup olmadığı işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmeden önce yetkili idareler tarafından kontrol edilir ve yetki belgesi olmayan işletmelere ruhsat verilemez.

(2) 9 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca yapılan bildirim üzerine işletmeye ait işyeri açma ve çalışma ruhsatı derhal iptal edilir.

Denetim ve ceza hükümleri

MADDE 22- (1) Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulanması, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili olarak taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmeler nezdinde denetim yapmaya yetkilidir. Bakanlık bu yetkisini il müdürlükleri aracılığıyla da kullanabilir.

MADDE 22- (1) Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulanması, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili olarak taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmeler nezdinde denetim yapmaya yetkilidir. Bakanlık bu yetkisini ilgili Meslek Odaları ve il müdürlükleri aracılığıyla kullanır.

GEREKÇE: Bu maddeye ilişkin değişiklik teklifimizin gerekçesi: İl Müdürlüklerinin yoğun iş yükü altında ezilmesini önlemek, ilgili meslek odalarının; oda üyeleri ile olan ilişkilerini artırmak, geliştirmek ve meslek odası olmanın gereği olarak meslek mensuplarına hizmet sunmak, mesleğin hak ettiği itibarı sağlamak adına üyenin denetim ve takibini sağlamaktır.

(2) Yetkili idareler, Bakanlığın talebi üzerine taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmeler nezdinde ön inceleme mahiyetinde denetim yapmakla görevlidir.

(3) Yetkili idareler tarafından ikinci fıkra kapsamında yapılan denetimin sonuçları, denetimin sonuçlandığı tarihten itibaren on beş gün içinde il müdürlüğüne bildirilir.

(3) Yetkili idareler tarafından ikinci fıkra kapsamında yapılan denetimin sonuçları, denetimin sonuçlandığı tarihten itibaren on beş gün içinde ilgili meslek odasına ve il müdürlüğü'ne bildirilir.

GEREKÇE: Bu maddeye ilişkin değişiklik teklifimizin gerekçesi: İl Müdürlüklerinin yoğun iş yükü altında ezilmesini önlemek, ilgili meslek odalarının; oda üyeleri ile olan ilişkilerini artırmak, geliştirmek ve meslek odası olmanın gereği olarak meslek mensuplarına hizmet sunmak, mesleğin hak ettiği itibarı sağlamak adına üyenin denetim ve takibini sağlamaktır.

(4) Bu Yönetmeliğe aykırı hareket edenler hakkında Kanununun 18 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde öngörülen idari para cezası Bakanlığın talebi üzerine yetkili idarelerce; denetime yetkili olanlara bilgi ve belge vermeyen, eksik veren veya denetim elemanlarının görevlerini yapmalarını engelleyenler hakkında (h) bendinde öngörülen idari para cezası ise Bakanlıkça uygulanır.

(4) Bu Yönetmeliğe aykırı hareket edenler hakkında Kanununun 18 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde ve kanun'un 18. Maddesinin 5. Fıkrasında öngörülen idari para cezası Bakanlığın talebi üzerine yetkili idarelerce; denetime yetkili olanlara bilgi ve belge vermeyen, eksik veren veya denetim elemanlarının görevlerini yapmalarını engelleyenler hakkında (h) bendinde öngörülen idari para cezası ise Bakanlıkça uygulanır.

GEREKÇE: Yönetmeliğin uygulanabilirliğini sağlamak bakımından, yönetmelik ile yönetmeliğin dayanağı yasada yer alan cezai hükümler dışında ayrıca ceza hükmü getirilememesi nedeniyle, esasen başkaca cezai yaptırımlar istemekle birlikte, yasal sınırlama gereği getirilmesi mümkün olan dayanak kanundaki 18. Madde 5. Fıkradaki cezanın da yönetmelik hükümlerine alınmasının uygun olacağını düşünmekteyiz.

Geçiş hükümleri

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların bu faaliyetlerine devam edebilmeleri için bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durumlarını on sekiz ay içinde, lise mezunu olma şartı hariç olmak üzere 6 ncı maddenin birinci fıkrasındaki şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekir.

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların bu faaliyetlerine devam edebilmeleri için bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durumlarını on sekiz ay içinde, lise mezunu olma şartı hariç olmak üzere 6 ncı maddenin birinci fıkrasındaki şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekir. Taşınmaz ticareti ile iştikal eden gerçek ve tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkâr olmanın kıstası, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla ilgili meslek odasına kayıtlı bulunmasıdır.

GEREKÇE: Madde metninde yer alan taşınmaz ticareti ile iştigal eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârlar ifadesindeki kimin yürürlük tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal ettiğinin açıklanması gerektiğinden "Taşınmaz ticareti ile iştikal eden gerçek ve tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkâr olmanın kıstası, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla ilgili meslek odasına kayıtlı bulunmasıdır." Kıstasının eklenmesinin uygun olacağını düşünmekteyiz. Ayrıca, geçiş sürecinin de 6 aya indirilmesinin işleyişinin hızlanması ve düzenlemenin bir an önce sonuç vermesi anlamında uygun olacağını taktirlerinize sunarız.

Yürürlük

MADDE 23- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 24- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Gümrük ve Ticaret Bakanı yürütür.

GENEL GEREKÇE

14/1/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan görev ve yetki uyarınca, taşınmaz ticaretine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amacıyla "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı" hazırlanmıştır.

Taslak, taşınmaz alım satımı ve kiralanmasına aracılık eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerde aranan şartları, bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerini ve Bakanlık, yetkili idareler ile ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsamaktadır.

Bu doğrultuda, Taslağın ilk bölümünde öncelikle düzenlemenin amacı, kapsamı ve dayanağı belirtilmiş ve sonrasında hizmet sözleşmesi, iş sahibi, taşınmaz, taşınmaz ticareti, yetki belgesi gibi Taslağa ilişkin temel kavramlar tanımlanmıştır.

Taslağın ikinci bölümünde, taşınmaz ticaretiyle iştigal edebilecek kişilerin nitelikleri belirtilerek yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ile iptaline ilişkin detaylı açıklamalara yer verilmiş ve ayrıca mesleki yeterlilik belgesi ile Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

Taslağın üçüncü bölümünde, taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde aranan şartlar ortaya konulmuş, taşınmaz ticaretine konu hizmetler ile taşınmaz ticaretinde uyulacak ilke ve kurallar belirlenmiş, taşınmaz ticareti kapsamında düzenlenecek sözleşme ve belgeler ile hizmet bedeline yönelik düzenleme yapılmıştır.

Taslağın son bölümünde ise taşınmaz ticareti yapılacak işletmelerde ruhsatlandırma, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili olarak perakende işletmeler nezdinde Bakanlığın denetim yetkisi, yetkili idarelerin perakende işletmeler nezdinde yapacağı denetimlerin mahiyeti ile bu kapsamdaki yetki ve sorumlulukları ve yapılan denetimler sonucunda doğacak idari para cezalarının uygulanma şekli düzenlenmiştir. Ayrıca, uygulaması hazırlık gerektiren hususlara ilişkin geçiş hükümlerine yer verilmiştir.

Taslakta yer alan düzenlemelerin, Ülkemiz ekonomisinde önemli bir ağırlığı bulunan ve oldukça geniş bir kitleye hitap eden ancak sınırlarının tam olarak belirlenememesi sebebiyle uygulamada pek çok sıkıntıya yol açan taşınmaz ticaretine yönelik faaliyetlerin yasal altyapıya kavuşturulması suretiyle taşınmaz ticaretinin belirli nitelikleri haiz olan tacirler ile esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılmasını, bu meslekte nitelikli insan kaynağı yaratılmasını, taşınmaz ticaretinin güvenli bir ortamda yapılmasını ve taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde hizmet kalitesi ile tüketici memnuniyetinin artırılmasını sağlaması hedeflenmektedir.



Şeref SAĞLAM
YÖNETİM KURULU BAŞKANI