

Taşınmaz Ticaretinde Yeni Dönem

Giriş

Türkiye’de gayrimenkul sektörünün hızla büyümesi ile birlikte emlakçılık faaliyetleri de oldukça büyük önem kazanmıştır. Özellikle, az sermaye ile yüksek gelir getirebilecek sektörlerden biri olması, emlakçılık faaliyetlerini daha da cazip kılmıştır. Bu durum doğal olarak, emlakçılık faaliyetleriyle iştigal edenlerin sayısının artmasına sebep olmuştur. Emlakçılık sektöründeki büyümeye ve bu faaliyetlerle iştigal edenlerin sayısının oldukça fazla olmasına rağmen bu konuya ilişkin olarak mevzuatta özel bir düzenleme bulunmamaktaydı. Bu faaliyetlere Türk Borçlar Kanunu’nun simsarlığa ilişkin hükümleri ile Emlakçılık Mecburi Standard Tebliği uygulanmaktaydı.

05.06.2018 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik (“Yönetmelik”) ile emlakçılık faaliyetlerine ilişkin nitelikli bir düzenleme yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik ile taşınmazlara ilişkin alım, satım, kiralama, tapu işlemlerine aracılık ile danışmanlık ve yönetim hizmetlerine ilişkin esaslar kapsamlı şekilde düzenlenmiştir. Yönetmelik ile birlikte anılan bu faaliyetleri yürütebilmek bakımından yetki belgesi zorunluluğu getirilmiştir. Ayrıca, yürütülecek faaliyetlere dayanak olarak yetkilendirme sözleşmesi başta olmak üzere hizmetin niteliği gereği imzalanacak sözleşme türleri ve sözleşmelerde yer alması gereken asgari konular da belirlenmiştir.

Taşınmaz Ticareti

Taşınmaz kavramı esas olarak, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda tanımlanmıştır. Bu çerçevede, taşınmaz mülkiyetine konu olabilecek araziler, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümler taşınmaz olarak tanımlanmıştır.

Taşınmaz ticaretinin kapsamı ise Yönetmelik'te çok geniş olarak belirlenmiştir. Yönetmelik, tapu kütüğüne kayıtlı olup olmadığına bağlı olmaksızın tüm taşınmazların alım – satımını, kiralanmasını ve bu taşınmazların tapu işlemlerine aracılık edilmesi ile taşınmazla ilgili danışmanlık ve yönetim hizmeti verilmesine ilişkin hususları taşınmaz ticareti faaliyetleri olarak belirlemiştir.

Yönetmelikte taşınmaz ticaretine konu hizmetler açıkça belirlenmiştir. Bu hizmetler:

- » Taşınmaz alım satımı ve kiralama konusunda pazarlama faaliyetinde bulunmak;
- » Alım, satım ve kiralamaya konu taşınmazla ilgili inceleme, araştırma ve raporlama yapmak;
- » Taşınmazın rayiç satış veya kira bedeli hakkında iş sahibine bilgi vermek;
- » Tapu işlemlerine aracılık etmek;
- » Alıcı veya kiracı ile sözleşme yapmak, kira bedeli ödemeleri ile abonelik işlemlerini takip etmek, taşınmazın tamiri, bakımı ve onarımı gibi hizmetlerin verilmesini sağlamak ve bu hususlarla ilgili süreç hakkında iş sahibini bilgilendirmek;
- » Taşınmazla ilgili danışmanlık ve yönetim hizmeti vermek;
- » Taşınmaz ticaretine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek.

2

Yetki Belgesi

Yönetmelik, taşınmaz ticareti hizmetlerini yapabilmek için yetki belgesi alınması zorunluluğu getirmiştir. Yönetmelik gereği, taşınmaz ticareti, işletmesi adına yetki belgesi alan tacirler veya esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılacaktır.

Yönetmelik kapsamında, işletme adına yetki belgesi almak için gerekli başvuruyu tacirler veya esnaf ve sanatkârlar yapabileceklerdir. Bu başvuru işletmenin bulunduğu yerdeki Ticaret İl Müdürlüğü'ne yapılacaktır. Yetki belgesi temini için yapılacak başvuruların ve sürecin takibi için bir bilgi sistemi oluşturulmuştur.

Yönetmelik gereği, her bir işletme için bir tane yetki belgesi düzenlenecektir. Yetki belgelerinin, işletme içerisinde herkes tarafından kolaylıkla görülebilecek bir yere asılması gerekmektedir. Yetki belgelerinin devri Yönetmelik ile yasaklanmıştır.

Yetki belgesinin alınabilmesi için Yönetmelik'te bazı şartlar belirlenmiştir. Bu şartlar şöyle sıralanabilir:

- Meslek odasına kayıtlı olunması,
- Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması,
- Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin bu alandaki faaliyetlerini yürütmek için görevlendirdikleri ve yetkilendirdikleri temsile yetkili kişilerin, şubelerde ise şube müdürünün;

- 18 yaşını doldurmuş olması,
- En az lise mezunu olması,
- İflas etmemiş veya iflas etmiş olsa bile İcra İflas Kanunu hükümlerine göre itibarının yerine gelmiş olması,
- Konkordato ilan etmemiş olması,
- Kasten işlenen bir suçtan dolayı veya affa uğramış olsa 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, cinsel saldırı ve çocukların cinsel istismarı, hayasızca hareketler, müstehcenlik, fuhuş, kumar oynanması için yer ve imkan sağlama suçlarından hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması,

- Temsile yetkili kişilerden en az birinin, şubelerde ise şube müdürünün sorumlu emlak danışmanı ulusal yeterliliğine dayalı mesleki yeterlilik belgesine sahip olması gerekmektedir.

3

Bu belirtilen hususların yanı sıra taşınmaz ticareti faaliyetlerinin yürütüleceği işletme açısından da birtakım şartlar getirilmiştir. Bunlar, (i) işletme olarak belirlenen yerin ilgili mevzuat hükümleri kapsamında bağımsız bölüm niteliğinde olması ve net alanının en az 30 metrekare olması, (ii) işletmede idari büro ve kabul yeri ile dosyalama işlemlerinin fiziksel olarak yapılması durumunda arşiv bölümü bulunması ve (iii) hizmetin düzenli, sistemli ve hızlı bir şekilde verilmesini sağlayacak miktar ve özellikte masa, dolap gibi malzeme ve teknik donanımın da temin edilmiş olmasıdır.

Başvuru, anılan hususları gösteren belgeler ile birlikte bilgi sistemi üzerinden yapılacaktır. Bahsi geçen şartları taşıdığı tespit edilen işletmelere başvurudan itibaren 10 gün içinde yetki belgesi verilecektir.

Taşınmaz ticareti ile işgal eden işletmelerin Yönetmelik'in yürürlük tarihi olan 05.06.2018 tarihinden itibaren 18 ay içinde durumlarını, yukarıda anılı şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekmektedir.

Yetki Belgesinin Yenilenmesi ve İptali

Yetki belgelerinin geçerlilik süresi beş yıldır. Yetki belgesinin geçerlilik süresinin dolması ya da yetki belgesinde yer alan bilgilerde bir değişiklik meydana gelmesi halinde yetki belgesinin yenilenmesi gerekmektedir. Yenileme başvurusu, mevcut yetki belgesinin geçerlilik süresinin dolmasından en az otuz gün önce;

bilgilerde değişiklik olması halinde ise değişiklikten itibaren yedi gün içinde bilgi sistemi üzerinden yapılacaktır.

Yukarıda bahsi geçen şartlardan birinin kaybedilmesi halinde durumun 15 gün içinde bilgi sistemi üzerinden Ticaret İl Müdürlüğü'ne bildirilmesi gerekmektedir. Belirtilen bu şartlardan en az birini taşımadığı bildirim üzerine ya da re'sen tespit edilen işletmelerin, şartları uygun hale getirmeleri mümkün değil ise yetki belgeleri aynı gün iptal edilecektir. Şartların uygun hale getirilme ihtimali varsa işletmelere, bildirim veya re'sen tespit tarihinden itibaren 30 günlük süre verilecektir. Bu sürede yetki belgesi askıya alınacaktır. Askı süresince ilgili işletmenin taşınmaz ticareti faaliyetleri ile uğraşması yasak olup, aksi halin tespit edilmesi halinde işletmenin yetki belgesi iptal edilecektir. Askı süresi sonunda şartlarını Yönetmelik hükümlerine uygun hale getirmeyen işletmenin yetki belgesi iptal edilecektir. İlgili süre içerisinde şartlarını uygun hale getiren işletmenin yetki belgesi bu durumun tespit edildiği tarihte askıdan indirilecektir.

Taşınmaz ticareti faaliyetleri bakımından öngörülen ilke ve kurallara bir takvim yılı içinde üç defa aykırı hareket eden işletmelerin de yetki belgesi iptal edilecektir. Bu işletmelerin iki yıl süresince tekrar yetki belgesi almaları mümkün olmayacaktır. İlaveten, işletmenin kendi talebi neticesinde yetki belgesini iptal ettirmesi de mümkündür.

4

Yetki belgesine sahip işletmelerin güncel listesi Gümrük Ticaret Bakanlığı'nın internet sayfasında ilan edilecektir.

Yetkilendirme Sözleşmesi

Yönetmelik'in yayınlanmasından önce uygulamada karşılaşılan en önemli sorunlardan biri emlakçılar ve taşınmaz sahipleri ile alıcı veya kiralayanlar arasında herhangi bir sözleşmenin imzalanmamasıydı. Bu durum taraflar arasında bir ihtilaf doğması halinde ispat bakımından bir belirsizlik yaratmaktaydı. Yönetmelik bu durumun önüne geçmek amacıyla (i) yetkilendirme sözleşmesi, (ii) alım satıma aracılık sözleşmesi, (iii) kiralamaya aracılık sözleşmesi ve (iv) hizmet ortaklığı sözleşmesi başta olmak üzere taşınmaz ticareti hizmetleri kapsamında sözleşme düzenlenmesini zorunlu tutarak, bu sözleşmelerde yer alacak asgari unsurları belirlemiştir.

Yönetmelik gereği, taşınmaz ticaretine ilişkin faaliyetlerin yetkilendirme sözleşmesine dayanarak verilmesi zorunludur. Yetkilendirme sözleşmesinin yazılı olması ve birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az iki nüsha düzenlenmesi gerekmektedir. Yetkilendirme sözleşmesinde; yetki belgesine ilişkin bilgilere, iş sahibinin bilgilerine, sözleşmeye konu taşınmaza ilişkin bilgilere (imar ve yapı kullanma izin durumu, tapu bilgileri vs); hizmet bedeline, hizmetin niteliği ve kapsamına, tarafların ifa ile yükümlü olduğu hususlara; tarafların mali ve hukuki sorumluluklarına, üç ayı aşmamak üzere sözleşme

süresi ve uzama süresi ile tarafların tebligat adreslerine yer verilmesi gerekmektedir.

Alım Satıma Aracılık Sözleşmesi

Yetki belgesi sahibi işletmenin aracılık hizmetine ilişkin olarak alıcı, satıcı ile birlikte düzenlediği ve imza altına aldığı alım satıma aracılık sözleşmesinde, tarafların bilgilerine, yetki belgesine ilişkin detaylara, taşınmazın bilgilerine, taşınmazın alım satım bedeli ve ödeme şekline, hizmet bedeli, tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli gibi tutar ve masrafların kim tarafından ne şekilde ödeneceğine dair hususlara yer verecektir.

Kiralamaya Aracılık Sözleşmesi

Kiralamaya aracılık hizmetine ilişkin olarak kiracı, kiralayan ve işletme arasında kiralamaya aracılık sözleşmesi düzenlenecektir. Bu sözleşmede de yine tarafların bilgilerine, yetki belgesine ilişkin detaylara, taşınmazın bilgilerine, hizmet bedeli ve ödeme şekline yer verilecektir. İlaveten, kiralamanın niteliği gereği, taşınmazın kira bedeli ile kira bedelinin yıllık artış oranına ve ödeme yöntemine de ilgili sözleşmede yer verilmesi gerekmektedir.

5

Hizmet Bedeli

Uygulamada taşınmaz ticareti faaliyetlerine ilişkin hizmet bedellerine bir yeknesaklık getirmek amacıyla Yönetmelik azami hizmet bedeli oranlarını belirlemiştir. Bu belirlemeler emredici niteliktedir.

Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin KDV hariç %4'ünden fazla olacak şekilde belirlenemeyecektir. Kiralama işlemlerinde ise bu oran, kira bedelinin KDV hariç bir aylık tutarından fazla olamayacaktır.

İşletme, taşınmaz alım satımında tapu siciline tescil ile, kiralamada ise kira sözleşmesinin kurulmasıyla hizmet bedeline hak kazanacaktır. Hizmet bedelinden, aksi kararlaştırılmadıkça taraflar eşit olarak sorumlu olacaktır.

Yönetmelik ayrıca işletmenin bertaraf edilip, taraflar arasında doğrudan alım satım veya kiralama yapılması riskini dikkate alarak, yetkilendirme sözleşmesinin süresi içinde taşınmazın doğrudan iş sahibinden satın alınması veya kiralanması durumunda işletmenin hizmet bedeline hak kazanacağını da açıkça hüküm altına almıştır.

Taşınmaz Ticaretine İlişkin İlke ve Kurallar

Yönetmelik taşınmaz ticareti faaliyetlerinde uygulanacak ana ilke ve kurallar açıkça belirlemiştir. Bu ilkelere uyulmaması halinde, yukarıda da belirtildiği üzere işletmenin yetki belgesinin iptali edilecektir. Taşınmaz ticareti ile ilgili ilke ve kuralların başlıcaları şöyledir:

- Taşınmaz ticareti faaliyetleri sebebiyle edinilen bilgi ve belgelerin yetkilendirme sözleşmesinde belirlenen esaslar dışında açıklanamaması ve kullanılamaması;
- Hizmet sunarken ahlaka uygun, adil, dürüst, özenli ve makul şekilde hareket edilmesi ve yanıltıcı bilgi verilmemesi;
- Haksız ve hukuka aykırı davranış ve ticari uygulamalarda bulunulmaması;
- Alım satım ve kiralama tercihlerini etkileyecek nitelikteki bilgilerin gizlenmemesi;
- Taşınmazın satılması veya kiralanması ya da satılması veya kiralanmasından vazgeçilmesi halinde ya da yetkilendirme sözleşmesinin feshedilmesi durumunda fesih tarihini izleyen ilk iş günü içinde reklam ve ilan faaliyetine son verilmesi.

6

Sonuç

Yönetmelik ile getirilen düzenlemeler ışığında, taşınmaz ticareti faaliyetinde bulunmak isteyen kişilere yetki belgesi alma zorunluluğu getirilmesi ile emlakçılık iş kolundaki hizmet ve kalite standartlarının belirlenmesinin söz konusu iş koluna olumlu etkiler yapacağı değerlendirilmektedir. Zira, bu düzenlemeler ile taşınmaz ticaretindeki kayıt dışı faaliyetlerin azaltılması sağlanabilecek ve bunun da ötesinde, taşınmaz ticareti kapsamında hizmet alanların daha güvenli bir şekilde işlemlerini yapabilmeleri ve sözleşmesel ilişkiler kurabilmeleri olanaklı hale getirilecektir. Ayrıca, emlakçılar ile diğer taraflar arasında yazılı sözleşme yapılması zorunluluğu getirilmesi ve yapılacak sözleşmelerin taşınması gereken asgari unsurların tespit edilmiş olması, sözleşme tarafları için koruyucu bir etki sağlayacak, taraflar arasında doğabilecek uyuşmazlıkların çözümünü kolaylaştıracaktır.

Konuyla ilgili daha fazla bilgi için lütfen irtibata geçiniz:



HALUK GURULKAN

Yönetici Ortak

haluk.gurulkan@gurulkan.com



AYŞEN YAŞAR

Yönetici Avukat

aysen.yasar@gurulkan.com

GURULKAN ÇAKIR AVUKATLIK ORTAKLIĞI

Cemal Sahir Sokak No:29
Polat İş Merkezi Mecidiyeköy
34381 İstanbul - TÜRKİYE

T +90 212 215 30 00

M info@gurulkan.com

W www.gurulkan.com



Gurulkan Çakır Avukatlık Ortaklığı ("Gurulkan & Çakır") İstanbul Barosu'na 105 sicil numarası ve Türkiye Barolar Birliği'ne 206 sicil numarası ile kayıtlı bir avukatlık ortaklığıdır.

İşbu yayın sadece genel bilgiler içermekte olup, herhangi bir karar alma sürecinde dayanak olarak kabul edilmemelidir. İşbu yayın ile herhangi bir hukuki veya başka türden tavsiye verilmesi amacı güdülmektedir. Gurulkan & Çakır ve ortakları, işbu yayında yer alan bilgilere dayanılmasından ötürü ortaya çıkabilecek hiçbir kayıp ve zarardan sorumlu tutulamaz.

Burada yer alan bilgilere dayalı olarak harekete geçmeden önce, okuyucuların söz konusu bilgilerin doğruluğunu ve uygunluğunu kendi hukuki ve finansal durumları, amaçları ve ihtiyaçları bakımından değerlendirmeleri tavsiye olunur. Bilhassa, okuyucular herhangi bir karar almadan önce bağımsız ve profesyonel bir destek almalıdırlar.

İşbu yayın, Gurulkan & Çakır'ın önceden alınmış yazılı onayı olmaksızın hiçbir şekilde ve yöntemle, kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz.