

İSTANBUL TİCARET ODASI
“TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK TASLAĞI” İLE İLGİLİ
GÖRÜŞÜ

Taslağın Genel Üzerindeki Görüş ve Değerlendirme		Teklif
Taslak Maddesi	Görüş ve Değerlendirme	Teklif
1) Madde 1 – (1)		Bu Yönetmeliğin amacı taşınmaz ticaretine aracılık ve danışmanlık hizmetlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.
2) Madde 2 – (1)	Nace Kodu Uyumlu eklenmesi teklifimizin nedeni, mesleği taşınmaz aracılık ve danışmanlık hizmeti olan işletmelerin bu işi yapmasını sağlamaktadır.	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.
3) Madde 4 – (1) - f	Henüz bunu veren kurum olmadığından f bendinin metinden çıkartılması gerekmektedir.	Madde 4 – (1) – f bendi çıkarılmalıdır.
4) Madde 4 – (1)- 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,
5) Madde 4 – (1)- 1		Yetkili idare: İşyeri açma ve çalışma ruhsatını vermeye yetkili belediye veya il özel idareleri ile diğer yetkili idareleri ifade eder.
6) Madde 4 – (1)		Bu Yönetmeliğin uygulanmasında; a) Bakanlık: Gümrük ve Ticaret Bakanlığını, b) Hizmet sözleşmesi: 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde sayılan

		<p>kişiler ile iş sahibi arasında düzenlenen ve belli bir ücret karşılığında taşınmaz alım satımına veya kiralanmasına aracılık hizmeti verilmesini öngören sözleşmeyi,</p> <p>c) TOBB : 5174 sayılı "Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ile Odalar ve Borsalar Kanunu" hükümleri gereğince kurulan "Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği'ni,</p> <p>ç) TESK : 5362 sayılı "Esnaflar Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu" hükümleri gereği kurulan "Türkiye Esnaf ve Sanatkarlar Konfederasyonu" nu,</p> <p>d) İhtisas Emlâk Meslek Odası: 5362 sayılı "Esnaflar Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu" nun 3. maddesinin (e) fıkrası hükümlerine göre Emlakçılık mesleğini ifa eden gerçek kişilerin kayıt oldukları "İhtisas Esnaf ve Sanatkar Odaları" nı,</p> <p>e) Karma Emlâk Meslek Odası: 5362 sayılı "Esnaflar Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanunu" nun 3. maddesinin (f) fıkraları hükümlerine göre Emlakçılık mesleğini ifa eden gerçek kişilerin kayıt oldukları "Karma Esnaf ve Sanatkarlar Odaları" nı,</p> <p>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,</p> <p>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,</p> <p>h) İlgili Meslek Odası: Ticaret Odası, İhtisas Emlâk Meslek Odası ve Karma Emlâk Meslek Odası' nı,</p> <p>ı) İlgili Meslek Odaları Üst Kuruluşları: TOBB ve TESK'i,</p> <p>i) İl müdürlüğü: Ticaret il müdürlüğünü,</p> <p>j) İş sahibi: Taşınmazın mülkiyetine sahip gerçek veya tüzel kişileri veya bu kişilerin yetkili temsilcilerini,</p>
--	--	--

		<p>k) İşletme: Taşınmaz ticaretiyle işgal eden ticari işletme ile esnaf ve sanatkâr işletmesini,</p> <p>l) Kanun: Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunu,</p> <p>m) 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,</p> <p>n) Taşınmaz ticareti: Taşınmaz alım satımı ve pazarlanması ile kiralanmasına ilişkin aracılık faaliyetleri bütünü,</p> <p>o) Yetki belgesi: Taşınmaz ticaretiyle işgal edilebilmesi için ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkâr işletmeleri adına düzenlenen TOBB ve TESK tarafından bastırılan ilgili meslek odalarının kullanımına sunulan belgeyi,</p> <p>ö) Yetkili idare: İşyeri açma ve çalışma ruhsatını vermeye yetkili belediye veya il özel idareleri ile diğer yetkili idareleri ifade eder.</p>
7) Madde 5 – (2)	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.	Yetki belgesi, ilgili meslek odaları tarafından hazırlanıp, işletmenin bulunduğu yerdeki il müdürlüğü tarafından onaylanır ve meslek odasının talebi doğrultusunda yenilenir veya iptal edilir.
8) Madde 6 – (1) – b)	Nace Kodu Uyumulu eklenmesi teklifimizin nedeni, mesleği taşınmaz aracılık ve danışmanlık hizmeti olan işletmelerin bu işi yapmasını sağlamaktır.	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;
9) Madde 6 – (1) – ç)	Temsil ve ilzama yetkili ortaklar kaydı getirilmesini dilememizin nedeni, bir şirketin yüzlerce kişiyi temsile yetkili kılarak yetki belgesi almasını önleyebilmektir.	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;
10) Madde 6 – (1) – 3)	Mesleki yeterlilik belgesinin şu an için verilmediği gerekçesiyle bu maddenin çıkarılması talep edilmektedir.	Madde 6 – (1) 3’ün metinden çıkarılması
11) Madde 6 – (2)	Bu konu ile ilgili Milli Eğitim Bakanlığı Talim ve Terbiye Kurulu Başkanlığı Onaylı programlar zaten yer almaktadır. 25.08.2008	Bakanlık, yetki belgesi verilmesi için mesleki eğitim şartı getirmeye ve bu eğitime ilişkin usul ve esasları ilgili kamu

	<p>tarhli 166 sayılı Emlak Danışmanlığı, 165 sayılı Gayrimenkul Danışmanlığı, 06.07.2005 tarihli 191 sayılı Temel Emlakçılık Hizmetleri programları bulunmakta ve belli periyotlarda değiştirilerek uygulanmaktadır. Buna göre yetki belgesi verilmesinin MYK'ya bağlandığı bir durumda, ayrıca bir eğitim alma zorunluğu olmamalıdır. Mevcutta bu eğitim kurumları faaliyetlerine devam etmelidir.</p> <p>01.03.2007 tarihli Resmi Gazete ve Sayı 26449'daki Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Mecburi Standart Değişikliğine göre, eğitim Milli Eğitim Bakanlığı gözetim ve yetkisinde devam ettirilmelidir. Üniversiteler zaten emlak ve emlak yönetimi bölümleri açabilmektedir. Ayrıca Üniversiteler aracılığı ile yeni ek kurumlara müsaade edilmemelidir.</p> <p>Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihte yukarıda bahsi geçen kurumlarca verilmiş eğitim belgeleri sahip olanlardan ayrıca mesleki yeterlilik belgesi aranmaz.</p>	<p>kurum ve kuruluşlarının görüşlerini ararak 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 itibariyle Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 8 Temmuz 2003 tarihinde 25162 sayılı Resmi Gazetede 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.</p>
12) Madde 7 – (1)	<p>Yan tarafta 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.</p>	<p>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.</p>
13) Madde 7 – (3)	<p>30 günlük inceleme süresi sonunda belge hazırlığı 10 gün sürebileceğinden bu madde metnindeki süre 40 gün olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Yetki belgesi verilmesinde aranan şartları taşıdığı anlaşılan işletmelere, başvuru tarihinden itibaren kırk gün içinde ilgili meslek odalarınca yetki belgesi verilir. İl Müdürlüğü'nün onayına sunulur.</p>
14) Madde 7 – (4)	<p>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.</p>	<p>Yetki belgesi başvurusunun ilgili meslek odasınca değerlendirileceği ve belgeye bağlanılacağı 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.</p>
15) Madde 8 – (2)	<p>Otuz gün 30 işgününe dönüştürülmüştür. Sürenin taşınmaz ticaretinin kapsamı düşünüldüğünde iş günü olarak tayininin uygun olacağı değerlendirilmektedir.</p>	<p>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.</p>
16) Madde 9 – (1)	<p>Bu maddeye ilişkin değişiklik teklifimizin</p>	<p>Yetki belgesi verilmesinde aranan</p>

	<p>gereğesi: 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.</p> <p>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.</p>	<p>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 odasınınca tespiti üzerine il müdürlüğüne yazılı bilgi verilerek yetki belgesi aynı gün iptal edilir.</p> <p>Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlardan herhangi birinin kaybedildiğinin ilgili meslek odasınınca tespiti halinde de ilgili meslek odasınınca il müdürlüğüne yazılı bilgi verilerek yetki belgesi aynı gün iptal edilir.</p>
17) Madde 9 – (2)	Yetki belgesi iptal edilen işletme il müdürlüğünce beş gün içinde yazılı olarak yetkili idareye bildirilir. Madde 9 (1) gerekli açıklamayı ve yaptırımını yerine getirdiği için bu madde kaldırılmalıdır.	Madde 9 – (2)'nin metinden çıkarılması
18) Madde 10 – (1) (2) (3)	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.	Madde 10- 10/1 10/2- 10/3'ün metinden çıkarılması
19) Madde 11 – (2)		Yetki belgesi verilen ve iptal edilen işletmelerin diğer bilgiler ise ilgili kurum ve kuruluşlarca Bakanlığın belirlediği süre içinde Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemine işlenir.
20) Madde 12 – (1) - b		En az otuz metrekare net büyüklüğe sahip olması.
21) Madde 12 – (1) - d		Taşınmazın gösterilmesi gibi işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere mülkiyeti şahıs ve işletmeye ait veya işletme adına kiralanmış en az 1 taşıt bulundurulması.
22) Madde 13 – (1) - ç		Aracılık ve danışmanlık işlemlerine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek.
23) Madde 14 – (1) – a		Taşınmaz ticaretine yönelik hizmet verilen işletmede, taşınmaz ticaretine konu hizmetler dışında başkaca bir ticari faaliyette bulunamaz.
24) Madde 15 – (3) – 1)	İşletmenin mevcut düzenlemelere göre imar ve iskan durumu incelemek yetkisi yoktur.	İş Sahibi ile işletme arasında yapılacak hizmet sözleşmesinde iş sahibi tarafından bildirilen imar ve iskan durumu
25) Madde 15 – (3) – 3)	İşletmenin mevcut düzenlemelere göre tapu ve imar durumu incelemek yetkisi yoktur.	İş Sahibi ile işletme arasında yapılacak hizmet sözleşmesinde iş sahibi tarafından bildirilen büyüklüğü ve fiili kullanım durumu,
26) Madde 16 – (1) - f	Sözleşmeden cayma halinde %6+ KDV bugüne değin gerek Odalar ve gerekse piyasada teamül haline gelmiştir. Kaldı ki, esasen Türk Borçlar Kanunu simsarlık hükümlerinde komisyonun	İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın hizmet sözleşmesinden veya

	sınırlanmasına dair bir düzenleme de yoktur.	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.
27) Madde 20 – (1)	<p>%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.</p> <p>Değişiklik talebimiz mevcut yerleşik uygulama ve Yüksek Mahkeme kararları ile uyumludur.</p> <p>Örneğin: Yargıtay 13. Hukuk Dairesi Esas 2001/ 3072 2001/ 3682 Karar;</p> <p><i>"-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."</i></p>	Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, azami olarak alıcı %3+KDV, satıcı %3+KDV olarak uygulanır.
28) Madde 20 – (2)		Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin bir aylık +KDV tutarından fazla olamaz.
29) Madde 20 – (5)	Hizmet sözleşmesinde alım-satıma ilişkin bedel oranlarına kesinlikle yer verilmesi gerektiği için bu madde çıkarılmalıdır.	Madde 20- (5)'in metinden çıkarılması
30) Madde 20 – (7)	<p>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.</p> <p>Örneğin: Yargıtay 13. Hukuk Dairesi; <i>"Davacı vekili emlakçı olan müvekkili ile davalının 1.000.000 DM üzerinden gayrimenkul satışı konusunda anlaştıklarını, buldukları alıcıyla tapuda devir sırasında sorun çıkması üzerine haber verilen davalı şirketin kendilerinden habersiz alıcıyla anlaşarak tapuda satış bedelini gerçek</i></p>	Hizmet sözleşmesinde yer alan satış veya kiralama bedeli üzerinden hesaplanır ve ödenir.

	<p><i>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.</i></p> <p><i>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"</i></p> <p>Denilmekle bu husus açıklanmıştır. Bu nedenledir ki, değişiklik talebimiz mevcut uygulama ve Yüksek Mahkeme kararları ile uyumludur.</p>	
31) Madde 20 – (8)	<p>Değişiklik talebimiz mevcut uygulama ve Yüksek Mahkeme kararlarında yer almaktadır.</p> <p>Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 2003/12287 E, 2004/3100 K.sayılı ilamında, "<i>tellallık sözleşmesinde kararlaştırılan ve alıcı tarafından ödenmesi gereken tellallık ücretinin satıcıya ödetilmesine ilişkin maddenin niteliği itibariyle cezai şart hükmünde olup Borçlar Kanunu 161/son maddesine göre tenkisinin gerekir olup olmadığının araştırılması gerektiği noktasından bozulmuştur.</i></p> <p><i>Taraflar arasında düzenlenen tellallık 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</i></p>	<p>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.</p>

	<p>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 gerekmektedir."</p> <p>Denilmekle bu husus açıklanmıştır.</p>	
31) Madde 20 – (9)	<p>Değişiklik talebimiz mevcut uygulama ve Yüksek Mahkeme kararlarında yer almaktadır.</p> <p>Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 16.12.1996, 10804 E., 11312 K. İlamında "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 uyumsuzluk konusu bulunmadığına göre davalının sözleşmede yazılı komisyon ücretinden sorumlu bulunduğu 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.</p>	<p>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.</p>
32) Madde 20 – (11)	<p>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:</p> <p>"Davacı ile davalı arasında yapılan tellallık sözleşmesinin süresi 1.4.1996 tarihine kadardır. Davalı tellala taşınmazının satışı için aracılık etmesini önermiş ve bu sözleşme yapılmıştır. Ne varki sözleşme süresi bitmeden davalı tarafından taşınmazı satılmıştır. BK.405.</p>	<p>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.</p>

	<p><i>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."</i></p> <p>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.</p>	
33) Madde 20 – (12)	<p>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:</p> <p><i>"satıştan vazgeçen tarafın her iki tarafın toplam komisyon ücretini ödeyeceği kararlaştırıldığına göre, tapuda satım gerçekleşirse dahi, davacının ücrete hak kazanacağına kabulü gerekir."</i></p> <p>Denilmekle bu husus açıklanmıştır. Ayrıca, sözleşmeden haksız fesih halinde diğer yanın alacaklarının ödenmesi gereği Türk Borçlar Kanunu gereğidir.</p>	<p>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.</p>
34) Madde 22 – (1)	<p>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.</p>	<p>Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulanması, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili olarak taşınmaz ticaretiyle iştiğal eden işletmeler nezdinde denetim yapmaya yetkilidir. Bakanlık bu yetkisini ilgili Meslek Odaları ve il müdürlükleri aracılığıyla kullanır.</p>
35) Madde 22 – (3)	<p>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.</p>	<p>Yetkili idareler tarafından ikinci fıkra kapsamında yapılan denetimin sonuçları, denetimin sonuçlandığı tarihten itibaren on beş gün içinde ilgili meslek odasına ve İl Müdürlüğü'ne bildirilir.</p>
36) Madde 22 – (4)	<p>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 olacağı düşünülmektedir.</p>	<p>Bu Yönetmeliğe aykırı hareket edenler hakkında Kanunun 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.</p>
37) Geçici Madde 1 – (1)	<p>Madde metninde yer alan taşınmaz ticareti ile iştiğal eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile</p>	<p>Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştiğal eden</p>

	<p>esnaf ve sanatkarlar ifadesindeki kimin yürürlük tarihi itibariyle taşınmaz ticaretiyle iştiğal ettiğinin açıklanması gerektiğinden "Taşınmaz ticareti ile iştiğal eden gerçek ve tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkar olmanın kıstası, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibariyle ilgili meslek odasına kayıtlı bulunmasıdır." Kıstasının eklenmesinin uygun olacağını düşünmekteyiz.</p> <p>Ayrıca, geçiş sürecinin de 6 aya indirilmesinin işleyişinin hızlanması ve düzenlemenin bir an önce sonuç vermesi anlamında uygun olacağını taktirlerinize sunarız</p>	<p>gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkarların 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 iştiğal eden gerçek ve tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkar olmanın kıstası, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibariyle ilgili meslek odasına kayıtlı bulunmasıdır.</p>
38) Yeni Madde Ekleme Talebi	<p>Bakanlıkça mesleki yeterlilik belgesinin çıkarılmasına ilişkin şartların yönetmelikte kalmasında ısrar edilmesi halinde İstanbul Ticaret Odası olarak mevcut yönetmeliğe Geçici Madde 2 – (1) şeklinde düzenlediğimiz maddenin geçici madde olarak konulması talep edilmektedir.</p>	<p>Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibariyle taşınmaz ticaretiyle iştiğal eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkarların bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 5.madde de yazılı şartları yerine getirdiği taktirde Bakanlıkça verilen ve İl ticaret müdürlüğünden Yetki Belgesi alması halinde, 21/09/2006 kabul tarihli 5544 sayılı Mesleki yeterlilik Kurumu Kanunu gereği Mesleki Yeterlilik Kurumundan alınacak Mesleki Yeterlilik Belgesi veya emlak yönetimine ilişkin ön lisans diplomasına sahip olma şartı aranmaz.</p>
39) Yeni Madde Ekleme Talebi	<p>Yönetmeliğe Madde 25 olarak eklenmesi talep edilmektedir.</p>	<p>Projelerde inşaat firmalarının satış ofisleri iskan alındığı tarih itibarıyla kapatılır. Bu ofislerin 2. el satış yapabilmeleri için bu yönetmelikteki şartlara uygun hale getirmeleri gerekmektedir.</p>