

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

LİSANSLI EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ: TÜRKİYE ÖRNEĞİ

Abdulkadir YILMAZ

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2015**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

LİSANSLI EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ: TÜRKİYE ÖRNEĞİ

Abdulkadir YILMAZ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Taşınmaz her dönemde yatırımların yönünü belirlemiş ve piyasadaki canlılığın lokomotif gücü olmuştur. Son yıllarda taşınmaz edinimi, kar elde etme aracı haline gelmiş ve hatta bazı bölgelerde gününbirlik el değiştirme ve günlük kiralama sürecine girilmiştir. İnsanlar en çok şahsi ve ailevi ihtiyaçlarla taşınmaz edinmek istemekte ve buna ilave olarak, taşınmaz önemli bir yatırım aracı niteliği de taşımaktadır. Barınma, yatırım, ticari ve kamu hizmetlerinin görülmesi, stratejik ve güvenlik amaçlı tesis edilen taşınmazların piyasa şartlarında eşit, adil ve erişilebilir olabilmesi için piyasa aktörlerinin yasal çerçevede hukuki sorumluluk içerisinde faaliyetlerinin yürütülmesinde, hem bireyler ve işletmeler, hem de kamu yönetimi ve toplum yönünden fayda bulunmaktadır.

Türk Hukuk Sistemi'nde devlet tapu sicilinin tutulmasını yetkili kurumlar aracılığıyla düzenlemiş ve tapu sicilinin tutulması sorumluluğunu üstlenmiştir. Literatür araştırması ve anket çalışmalarının sonuçlarına göre taşınmaz piyasalarında aracılık yapanların denetimi, eğitimi ve lisanslanmasının yaşamsal öneme sahip olduğu, tapu müdürlüklerine günlük gelen kişi sayısının neredeyse aracılardan oluştuğu ve aracılardan müdürlüklerde yürütülen işlerde önemli paya sahip olmalarına karşın, sorumluluklarının olmadığı saptanmıştır. İnceleme sonuçlarına göre tapu müdürlüklerinde aracılık yapanların lisanslı gayrimenkul (emlak) müşavirliği ve danışmanlığı büroları biçiminde örgütlenmesi ve tapu işlemlerinde sorumluluklarının yeniden düzenlenmesinin gerekli olduğu vurgulanmalıdır.

Haziran 2015, 71 sayfa

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz, tapu sicili, emlak aracılığı ve lisanslı emlak müşavirliği.

ABSTRACT

Term Project

LICENSED REAL ESTATE AGENT: A CASE OF TURKEY

Abdulkadir YILMAZ

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Science
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Immovable property always has determined the direction of investments in each term, and has been the leading force of vitality in the market. In recent years, immovable become a source of profit so in some region it change hands from one to other in a day and it began the daily rental process. People mostly want to buy real estate because of the personal and family needs; additionally real estate is an important investment tool. Market users and actors must act within the legal framework, and according to legal responsibility for provision of housing, investment, commercial and public services, also to make immovable equal, fair and accessible that are wired for strategic and security objectives. This is useful for individuals, businesses, public administration and society.

In the Turkish Legal System, keeping the land registry organized through the competent governmental authorities, besides all responsibilities of keeping the land registry has undertaken the government. According to the results of the literature research and survey we saw that supervision, training and licensing of intermediary is vital in the real estate market. Because the majority of the number of people coming to the land registry offices comprised from intermediary and intermediate trade has an important role in the work carried out in directorate. Despite all these facts, it is observed that they do not have any liability. According to survey results, acting as an intermediary in the land registry offices should be organized as licensed real estate (property) consultancy and counseling offices. Furthermore, it should be emphasized that it is needed a reorganization of responsibilities in title deed transactions.

June 2015, 71 pages

Key Words: Real estate, land registry, real estate agent and licensed real estate consultant.

TEŐEKKÖR

Çalıőmam süresince bana göstermiő olduğu kolaylık, anlayıő ve yardımlarından dolayı öncelikle danışman hocam Prof. Dr. Şebnem AKİPEK'e çok teşekkür ederim. Yüksek lisans programım süresince beni yönlendiren Anabilim Dalı Başkanı Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŐ hocama ve maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen eőim Fatma YILMAZ ve mesai arkadaşlarım Aliye BAYHAN, Hasan SAVUN, Bahadır GÖRGEÇ ile Meltem AKBAŐ'a, bölüm öğrencileri arkadaşlarıma ve tüm Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı çalıőanlarına teőekkürlerimi sunmayı bir borç bilirim.

Abdulkadir YILMAZ

Ankara, Haziran 2015

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
KISALTMALAR DİZİNİ	vi
ÇİZELGELER DİZİNİ	vii
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Önemi ve Amaçları.....	1
1.2 Çalışmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları.....	3
1.3 Çalışmanın Materyali ve Yöntemleri	4
2. MÜLKİYET VE MÜLKİYET DEVRİNE YETKİLİ KURUMLAR	5
2.1 Mülkiyet Kavramı.....	5
2.2 Seçilmiş Ülkelerde Tapu Hizmetleri ve Yetkili Kurumlar	6
2.2.1 Almanya örneği	6
2.2.2 İtalya örneği.....	7
2.2.3 İngiltere örneği	7
2.2.4 Hollanda örneği	7
2.2.5 Arjantin örneği.....	11
2.2.6 Tayland örneği.....	12
2.2.7 Çin örneği.....	12
2.3 Türkiye’de Taşınmaz Edinime Yetkili Kurum Tapu Müdürlükleri.....	14
2.3.1 Tarihsel süreç	14
2.3.2 Mevcut uygulama	15
3. YATIRIM ARACI OLARAK TAŞINMAZ VE ARACILIK HİZMETLERİ	21
3.1 Taşınmaz Edinme Arzusu ve Sebebi	21
3.2 Taşınmaz Aracılık Hizmetleri.....	22
3.2.1 Emlak komisyonculuğu (pazarlamacılığı)	22
3.2.2 Gayrimenkul danışmanlığı.....	22
3.2.3 Emlak müşavirliği	23
3.2.4 Lisanslı emlak müşavirliği.....	23

4. LİSANSLI EMLAK MÜŞAVİRLİĞİNE İLİŞKİN ARAŞTIRMA	
BULGULARI	28
4.1 Tapu Hizmetleri Paydaşlarına Anket Çalışması	28
4.2 Alan Araştırmalarının Sonuçlarının Değerlendirilmesi	31
5. SONUÇ	37
KAYNAKLAR	39
EK 1 Taşınmaza Yönelik Aracılık Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik	41
EK 2 Mecburi Standart Tebliği (Tebliğ No: ÖSG-2003/59)	55
EK 3 Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun	60
EK 4 Anket formu	64
ÖZGEÇMİŞ	71

KISALTMALAR DİZİNİ

BİGB	Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı
LİHKAB	Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri Bürosu
MK	Türk Medeni Kanunu
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TAKBİS	Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1 Tapu Müdürlüğü mevcut iş akış çizelgesi.....	35
Çizelge 4.2 Lisanslı emlak müşavirliği iş akış çizelgesi.....	36

1. GİRİŞ

1.1 Çalışmanın Önemi ve Amaçları

Taşınmaz, insan için hayati değere sahip bir varlık ve yatırım aracı olarak görülebilir. Taşınmaz sadece toplumsal yaşamın bir parçası değil, aynı zamanda dünya değerler sisteminin de bir aracı niteliğine sahiptir. Kitle iletişim araçlarının gelişmesi, ulaşım imkânlarının artması ve bilgiye ulaşmanın kolaylaşması, taşınmazın ekonomik yaşamdaki yerini her geçen gün artırmıştır.

Osmanlı Dönemi'nde taşınmaz mülkiyeti, fermanlara ve şeri mahkeme kararlarına dayanmakta iken, tazminat döneminde hukuki düzen altına alınması öngörülmüş ve 1274 tarihli Arazi Kanunu çıkartılmıştır. Cumhuriyet Dönemi'nde ise 1926 yılında 743 sayılı Türk Medeni Kanunu yürürlüğe konularak yeni bir düzenleme getirilmiştir. Mülkiyet hakkını, 743 Sayılı Kanun kapsamında; menkul mülkiyeti ve gayrimenkul mülkiyeti olarak ayrı ayrı düzenlemiştir. Bu ayrı düzenleme sadece Medeni Kanunda değil, usul hukuku, icra iflas hukuku ve ilgili yasalarda yapılmıştır. 1876 tarihli Kanunu Esas-i'den başlayarak yürürlüğe giren bütün anayasalarda mülkiyet hakkı tanınmış ve korunmuştur. Yürürlükte bulunan 1982 Anayasası'nın 35. maddesi ile mülkiyet hakkı anayasal güvenceye bağlanmıştır.

Medeni Kanunun öngördüğü modern tapu sicili, gayrimenkul mülkiyet hakkını devlet güvencesi ile sağlamaktadır. Gayrimenkul mülkiyetinin iktisabı için tapu siciline tescil şarttır. Tapu Sicili, gayrimenkul üzerindeki hakların hallerini göstermekte olup, altyapısını kadastro hizmetleri oluşturmaktadır. Hakların değişiklikleri ve takibi tapu hizmetleri olarak kendini göstermektedir.

Cumhuriyetin ilanına müteakip 17.02.1926 tarihinde yürürlüğe giren 743 sayılı Türk Medeni Kanunu arazi rejiminde köklü değişikliklere yönelmiş ve bugünkü tapu sicil sisteminin temelleri atılmıştır. 743 Sayılı Kanunun 910. maddesinde *“Tapu sicili gayrimenkullerin üzerindeki hakların hallerini gösterir. Tapu sicilinin numunesi ve nasıl tutulacağı nizamnameyi mahsus ile muayyendir”* denilerek taşınmaz kayıt sistemlerinden birini oluşturan tapu sicili sistemi, 743 Sayılı Kanunun kabulü ile Türk

Hukuk Sistemi'ne girmiştir. 743 Sayılı Kanunun öngördüğü tapu sicili sistemini kurmak amacıyla 1930 yılından itibaren değişik hukuki düzenlemeler kabul edilerek uygulamaya konulmuştur.

Belirtilen düzenlemelerden en önemlisi ise 08.10.1930 tarihli Tapu Sicil Nizamnamesi ve bu Nizamnameyi yürürlükten kaldıran 07.06.1994 tarihli Tapu Sicil Tüzüğü olmuştur. 2001 yılında 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun yürürlüğe girmesi ile bu alanda önemli yenilik ve değişiklikler yapılması nedeni ile tapu sicil tüzüğünün de yenilenmesi gerekli olmuştur. 4721 Sayılı Kanuna uyum kapsamında hazırlanan Tapu Sicil Tüzüğü, 17.08.2013 tarih ve 28738 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiş olup, bu düzenleme ile tapu sicil işlemlerine ilişkin birçok konuda değişiklik yapılmış ve yeni açılımlar getirilmiştir.

Türkiye'de özel mülkiyetin temelini oluşturan taşınmazlara ve tapu hizmetine yönelik bütün işlemler, bir başka deyişle gayrimenkullere yönelik akit ve tescil işlemleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) ve alt hizmet birimi olan tapu müdürlükleri tarafından yerine getirilmektedir.

Ülke için vatandaşların nüfus işlemleri ne kadar önemli ise taşınmazların kayıt altına alınmasına yönelik tapu hizmetleri de hiç kuşkusuz son derece önemli ve stratejik bu alan olarak görülmektedir. Tapu hizmetlerinin geniş bir vatandaşlık kitlesini kapsamaması, taşınmazın değerli ve önemli bir varlık olması, hizmet kusurundan dolayı telafisi zor zararların doğması, taşınmaza yönelik akit ve tescil işlemlerinin devletin güvencesi ve sorumluluğunda yapılması gibi gerekçelerle tapu hizmetleri birçok ülkede devlet tarafından sunulmakta veya az sayıdaki ülkede devletin yetki verdiği kişi ve kurumlarla tapu idaresi birlikte faaliyette bulunmaktadırlar. Hemen her ülkede taşınmaz mülkiyetindeki değişimin izlenmesi ve değerlendirilmesi, güvenlik ve ulusal çıkarların korunması ile yakından ilişkili olduğundan, tapu işlemleri ya doğrudan devletin sorumluluğu altında yürütülmekte ya da bazı ülkelerde tapu sadece tescil idaresi olarak çalışmakta ve diğer hizmetlerin farklı araçlarla yapılması sağlanmaktadır.

Ülkelerin tapu işlemleri ve taşınmaz mülkiyetinin izlenmesi her dönemde güncelliğini

koruyan bir iş ve çalışma alanı olarak görülmektedir. Bu araştırmada; emlak aracılarının taşınmaz piyasaları ve özellikle tapu müdürlüklerindeki yeri ve önemlerinin tespiti ve lisanslı emlak (gayrimenkul) müşavirliğine olan gereksinimin ortaya konulması hedeflenmiştir. Konuya ilişkin daha önceki araştırmalarda genel olarak emlak, emlakçı profili ve emlak hizmetleri (Berkşan 2008), tapu hizmetleri ve tapu müşavirliği (Emre 2012), emlak aracıları ve emlakçılık sektörünün durumu (Özaydın 2012) ile gayrimenkul sektöründeki aktörler (bilirkişi, değerlendirme uzmanı, emlak komisyoncusu), uluslararası uygulama örnekleri, lisanslama ve sertifikasyonu (Kapusuz 2013) gibi konuların ele alındığı görülmektedir. Bu çalışmanın öncekilerden temel farklılığı, literatür incelemesi, uygulama deneyimleri ve sınırlı ölçüde yapılabilen hızlı değerlendirme anketi ve odak grup çalışmalarının sonuçlarına göre emlak müşavirliğine olan gereksinimin tanımlanması ve olası etkilerinin irdelenmesidir. Özellikle tapu müdürlüklerine işlem başvurusunda bulunan vatandaşlara uygulanan hızlı değerlendirme anketinin sonuçlarından yararlanılarak değerlendirme yapılmış ve lisanslı emlak müşavirliğinin piyasa aktörlerine yönelik getireceği kolaylıklar ve/veya riskler genel olarak ortaya konulmuştur.

1.2 Çalışmanın Kapsamı ve Sınırlılıkları

Araştırmada öncelikle emlak aracılığı veya müşavirliğinin seçilmiş ülkelerdeki uygulamalarının literatür çalışmasına dayalı olarak incelemesi yapılmıştır. Bu kapsamda farklı ülkelerde; taşınmaz mülkiyeti, mülkiyet kavramı, Türkiye'deki mevcut sistem, emlak aracılık hizmetleri kapsamında lisanslı emlak müşavirliği hizmetlerinin riskleri, kolaylıkları ve yaşanan başlıca sorun alanlarına yönelik öneriler irdelenmiştir. Çalışmanın ikinci kısmında ise tapu müdürlüklerine gelen vatandaşlara uygun hızlı değerlendirme anketi ile aracılardan tapu müdürlüklerindeki işlemlerdeki rolü, yaşanabilecek sorunlardaki rolleri ve yapılması gereken düzenlemelere ilişkin katılımcıların görüş ve önerileri alınmıştır. Literatür ve alan araştırmasının sonuçlarına göre geçmişten günümüze kadar devletin kurumları vasıtasıyla yürütülen önemli, değerli ve karmaşık hizmetin sadece akit kısmının "lisanslı emlak müşavirleri" tarafından yürütülmesinin getireceği kolaylık ve sağlayacağı yararlar ile riskleri ortaya konulmuş ve başlıca öneriler sıralanmıştır. Araştırmanın temel kısıtının alan çalışmasının oldukça kısıtlı bir çevrede yapılmış olması ve sonuçların

genelleştirilmesinde ihtiyatlı davranılması zorunluluğunun bulunmasıdır. Her ne kadar alan çalışmasının kapsamı sınırlı da olsa araştırmacının uygulama deneyimi, alan çalışması ve literatür bilgileri çerçevesinde konuya yaklaşım ve değerlendirmelerin yeterli olabileceği mütalaa edilmektedir.

Bu çalışma ülke genelinde taşınmaz piyasa araçlarının düzenlenmesi açısından durum analizi yapmaktan oldukça uzak olarak görülmektedir. Çalışmanın oldukça dar saha ve anket grubunun görüşleri ve araştırmacının önceki iş deneyimleri ve gözlemlerine dayalı olarak yürütüldüğü vurgulanmalıdır. Esasen çalışma sonuçları ülke genelinde taşınmaz piyasası araçlarının düzenlenmesine yönelik model geliştirme projesine temel teşkil edebilecek bazı bulgular ortaya koymakta ve sınırlı bir değerlendirme olanağı sunmaktadır. Bu çerçevede araştırmada yapılan değerlendirmelerin ülke ölçeğine genellenmesinde ihtiyatlı davranılması gerektiği vurgulanmalıdır.

Araştırmanın kavramsal çerçevesinin kurulması önemli güçlük yaşandığını vurgulamak gerekir. Emlak, taşınmaz (gayrimenkul), mülk ve arazi kavramlarının bilimsel esaslar ve mevzuat açısından özdeş olmadığı bilinmektedir. Detaylı ve kapsamlı kavramsal analiz yapmak yerine bu çalışmada emlak kavramının zaman zaman taşınmaz kavramı ile eşdeğer olarak kullanıldığına dikkat edilmelidir.

1.3 Çalışmanın Materyali ve Yöntemleri

Çalışmada kütüphane araştırmalarının yanı sıra internet ortamında hazırlanmış kaynaklar, kanun, tüzük ve yönetmelikler ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü genelgelerinin kapsamlı incelemesi yapılmıştır. Literatür araştırmasına ilave olarak Antalya İli ve İlçelerinde tapu müdürlüklerine gelen 38 vatandaşa uygulanan anketin sonuçları ve ilgili kişi ve kurumların rapor ve değerlendirmelerine dayalı olarak emlak araçlarının durum analizi ve lisanslı emlak müşavirliğine gereksinim genel olarak irdelenmiştir. Çalışmanın sınırlı bir alan ve oldukça sınırlı sayıdaki vatandaşa uygulanan anket sonuçları ile araştırmacının iş yaşamı sırasındaki deneyim ve gözlemlerine dayalı olduğu ve sonuçların ülke genelini yansıtmaya derecesinin sınırlı olduğu açıktır.

2. MÜLKİYET VE MÜLKİYET DEVRİNE YETKİLİ KURUMLAR

2.1 Mülkiyet Kavramı

Kişilerin, malvarlığı kapsamına giren ve konusu eşya olan nesneye mülk, bu nesneye sahip olma hakkına da mülkiyet hakkı denir (Dörtgöz 2008). Mülkiyet hakkı, hakkın konusu olan eşya üzerinde kanunların çizdiği sınırları dâhilinde dilediği gibi tasarruf etme yetkisini veren haktır. Bu hak, ancak kanunla ve kamu kararına dayalı olarak sınırlandırılabilir. Bu hak, ancak kanunla ve kamu kararına dayalı olarak sınırlandırılabilir.

4721 Sayılı Kanuna göre taşınmaz mülkiyetinin konusu;

- Arazi,
- Tapu Kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,
- Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır (MK md.704).

Taşınmaz mülkiyeti, tapu kütüğüne tescil ile kazanılır. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, kamulaştırma hallerinde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, mülkiyet üzerinde tasarruf için tescil şarttır.

Taşınmaz mülkiyetini kazanma yolları;

4721 Sayılı Kanunun 706. ile 714. maddeleri arasında taşınmaz mülkiyetini kazanma yolları “*hukuki işlem, işgal, yeni arazi oluşumu, arazi kayması ve zamanaşımı*” olarak tanımlanmıştır.

1982 Anayasası'nın Kişinin Hakları ve Ödevleri başlıklı 35. maddesi; “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*” hükmündedir.

Mülkiyet kavramı süreç içerisinde hukuki anlamda varlığını kabul ettirmiş, devletlerin

anayasa ve yasalarla mülkiyet hakkına yönelik düzenlemeleri yaptıkları görülmektedir. Mülkiyet hakkı devletin düzeni ile yakından ilişkili olduğundan, mülkiyete yönelik bütün aracılık işlemleri ve çalışma alanları da hemen her ülkede kapsamlı olarak düzenlenmiş, konu ile ilgili eğitim ve akreditasyon koşulları ve örgütlenme modelleri ortaya konulmuştur.

Dünyada hızla yaşanan kentleşme olgusuyla paralel olarak ortaya çıkan aracılık müessesesi, dünyada yaşanan gelişmelere bağlı olarak hızla kendini yenilemiş ve kısa zamanda birçok gelişmiş ülkenin ekonomilerinde önemli bir paya sahip olarak yer edinmiştir (Özaydın 2012).

Özellikle dünyada 1980 sonrasında ivme kazanan küreselleşme hareketi ile birlikte, emlakçılık ve aracılık alanında faaliyet gösteren kuruluşların da pazar payları ve hedef kitlesi de değişerek yalnızca ülke içerisinde değil, tüm dünya genelindeki gayrimenkul pazarlarına yönelmiş özellikle teknolojik devrimin de genişletici etkisi, dünya genelinde internet kullanımının yaygınlaşması ve güçlü küresel finans ağlarının ortaya çıkması ile birlikte gayrimenkul pazarlaması işlemleri adeta dünya ekonomisine yön verir olmuştur (Özaydın 2012).

2.2 Seçilmiş Ülkelerde Tapu Hizmetleri ve Yetkili Kurumlar

2.2.1 Almanya örneği

Almanya’da tapu ile ilgili işlemler yapacak kişi öncelikle Notere gider. Noter Tapu Sicilinden kayıt bilgilerini içerir belgelerin bir nüshasını temin eder ve devir sözleşmesini tasdik eder. Noterler sözleşmeye konu taşınmazın bilgilerini ve üzerinde bir yükümlüğün var olup olmadığını kontrol ederler. Genel anlamda işlemler çevrimiçi olarak yapılmaktadır. Noter ayrıca satış ve devir sözleşmelerini de tasdikler. Noterler bu işlemlerden belli bir ücret alırlar. Noterler Tapu Sicil kayıtlarını incelerler. Noterler, ilgili işlemlerin teknik ve yasal konular hakkındaki yorumlarını taraflara iletir. Noterlerden sonra işlem Tapu Sicil Birimine gelir. Tapu Sicil Biriminde işlem sonuçlandırılır. Bu işlemin ifa edilmesi aşamasında Türkiye’de olduğu gibi Belediye ile irtibata geçilmektedir. İşlem mali yönden de vergi idaresi ile ilgilidir (Emre 2012).

2.2.2 İtalya örneği

İtalya’da Tapu işlemlerinin nasıl yerine getirildiğine bakıldığında, bu ülkede yine Noter devrededir. Yapılan tapu ile ilgili işlemler belli bir miktar ücret karşılığında Noterlerce onaylanır. İşlemin tamamlanması için gerekli bir süre beklenir. Noter işlemlere ilişkin senetleri imzalar ve işlemin ifasında önemli bir görev üstlenir. İşlem belirtilen sürede tamamlanmaz ise belli bir miktar para cezası söz konusudur. Yine Vergi idaresine yapılan bir ödeme söz konusudur. Tapu Sicil İdaresine işlem tescil edilerek sonuçlandırılır (Emre 2012).

2.2.3 İngiltere örneği

İngiltere’de tapu işlemleri yerine getirilirken avukatlar devrededir. Tarafların avukatları bu işlemlerin ifası aşamasında görev alırlar. Mesela taşınmazın satışa hazır olduğu ve edinime müsait olduğu alıcının avukatı tarafından teyit edilir.

İngiltere’de mülkiyet işlemleri avukatlar tarafından yürütülür. Burada lisanslı görevliler mevcuttur. Ancak işlemlerin çoğunluğu avukatlar aracılığı ile yerine getirilir. Bununla beraber ticari taşınmazlarda bu işlemler genellikle avukatlar tarafından idare edilir. Satıcının avukatı sözleşmenin bir tasarısını hazırlar ve alıcı tarafından kabul edildiğinde alıcının avukatına ibraz eder. Alıcının avukatı tasarıyı gözden geçirerek uygun gördüğu değişikliklerle ilgili öneride bulunur. İki taraf sözleşme üzerinde anlaştıktan sonra sözleşmeler değiştirilir.

İşlem tescil için Tapu Sicil İdaresine gelir. Burada tescil edilerek sonuçlanır. İşlem mali açıdan da Vergi İdaresi ile ilişkilendirilir (Emre 2012).

2.2.4 Hollanda örneği

Hollanda’da tapu sicilinde devlet garantisi yoktur ama tapuya güven ilkesi vardır. Tapuda bir hata veya zarar ortaya çıkarsa noterliğin sigortası zararı tazmin eder.

Tapuda bir usulsüzlük yapıldıktan sonra satış olursa; iyi niyetli 3. kişinin tapusu korunur. Gerçek malikin, satıcı aleyhine sözleşmeden doğan talep hakkı vardır.

Hollanda'da 1999 sonrası bütün tapular taranarak mikrofilme alınmış durumdadır. 2005 yılından sonraki tapular dijital olarak da taranmıştır.

Hollanda'da 1999 yılından bu yana tapuda elektronik talep seçeneği vardır. Belgelere elektronik imza zorunluluğu getirilmiştir.

Hollanda'da tapu işlemi için noterlik sistemi vardır ve zorunludur. Tapu işlemini yapacak olan noterler, 6 yıldan uzun süre asistan noter olarak çalışır.

Resmi satış sözleşmeleri noterlikte tutulmaktadır. Noterlikteki tapu belgelerinin tasarımı konusunda tapu idaresi ile Noterler Birliği arasında bir anlaşma yapılmıştır. Buna göre iki parça olan resmi sözleşmenin ilk parçası standart olup, otomatik olarak kayıtla ilgili gerekli bilgileri içermektedir. İkinci parçası ise, noterlikçe yazılabilir bölümdür. Bilgisayar programı, hangi değişik bilgilerin tip evraka eklenerek kayıt edileceğini de şart koşmuştur.

Hollanda'da 1948 yılından beri resmi sözleşmelerin bir kopyası noterlikte saklanmak zorundadır. 01.09.2005 tarihinde çıkarılan bir kanun ile noterlikte düzenlenen resmi sözleşmelerin elektronik olarak tapuya gönderilmesi mümkün hale getirilmiştir. Kâğıt evrakların tapu idaresi ile noter arasında posta ile gönderilmesine gerek kalmamış ve elektronik evrak gönderilmesi, işlemleri hızlandırmıştır.

Noter ile tapu arasındaki elektronik belge gönderme faaliyeti, elektronik imza ile yapılmaktadır. Elektronik imzada 1024 bit'lik asimetrik şifreler kullanılmaktadır. Elektronik dokümanlar, sadece noter tarafından imzalanmakta, taraflarca imzalanmamaktadır¹.

Elektronik belge, hukuken yazılı belge ile aynı kanıt değerine sahiptir. Elektronik belge

¹ Araştırmanın dayanağı olan internet kaynaklarında tarafların belge aslına imza attıkları belirtilmeyerek noterin üstlendiği sonucu çıkmaktadır.

gönderilmesini teşvik amacıyla kâğıt belgeler üzerindeki tapu harçları % 20 oranında artırılmıştır. Şu anda bütün dokümanların % 90'ı elektronik olarak gönderilmektedir.

Noter, tapu siciliyle ilgili araştırmayı üstlenir. Resmi sözleşmeye taraf olacak kişilerin kimlik bilgilerini, satıcının iddia ettiği haklarını, toprak kirliliğini temizleme zorunluluğu gibi kamu hukuku kısıtlamalarını araştırır. Yasa gereği noter bu yönde yapılacak araştırmanın sonuçlarını resmi sözleşmeye yazmalıdır. Noter, şirketlerin ticaret sicil kayıtlarını da çevrimiçi olarak incelemek zorundadır. Noter, tapu ve kadastro araştırmasını, alıcı ve satıcının temsili araştırmasını, şirketlerin taraf olduğu işlemlerde şirket sözleşmesi ve yetki belgesi araştırmasını ücreti karşılığında yapar.

Noter, gerektiğinde tapu-kadastro dairesi yöneticisine çevrimiçi sistemden danışabilir. 1998'den sonraki tapular çevrimiçi olarak araştırılabilir. Daha eski tapu ve belgeler, (Noterden gelen) istek üzerine (Tapu dairesince) taranarak e-mail ile derhal notere gönderilir. Noter, resmi sözleşmeyi de çevrimiçi olarak hazırlar.

Taraflar ve noter, resmi sözleşmeyi imzalar. Noter hazırladığı dokümanları internet üzerinden (çevrimiçi olarak) tapu dairesine gönderir. Noter, tapuya yapılan kaydın delili olmak üzere birkaç dakika içerisinde internetten bir belge alır² (Emre 2012).

Noter, tapu dairesinin resmi sözleşmeyi aldığından ve tapu dairesinin, aynı mülkiyetle ilgili başka bir belge almadığından emin olduğu zaman (kendisinde emanette bekleyen) satış bedelini satıcıya transfer eder.

Noter, yeni tapular yönüyle tapu ve kadastroyu kontrol ederek, satıcıya, vergi idaresi ofisine ve tapuya parasını öder ve kendi ücretini de alır.

Tapu ajansı (daresi), resmi senedin kopyasını resmi kayda girer (arşivler) ve tapu-kadastrodaki bilgiyi günceller. Tapu ajansı (daresi), resmi sözleşmeyi kaşeler ve diğer

² Başka bir kaynakta, noterin resmi sözleşme kopyalarını onaylamak suretiyle iki kopyasını tapuya göndereceği, tapunun da resmi senet kopyalarının güvenli bir şekilde kendisine geldiğine dair noteri bilgilendireceği belirtilmektedir. Bir önceki paragrafla çelişen bu uygulamanın, çevrimiçi sisteme geçişten önceki eski uygulama olabileceği değerlendirilmesine ulaşılmıştır (Emre 2012).

kopyasını notere geri gönderir. Noter kendi arşivindeki mülkiyet dosyalarında alıcının belgesi olarak onu muhafaza eder.

Hollanda'da tapu tescil ajansı (dairesi), noterleri destekleyici bir rol üstlenir fakat noter karşısında pasif değildir. Tapu tescil dairesi; noterin resmi sözleşmeye gerekli yazıları yazıp yazmadığı ve devir-temlik işlemini kadastrada belirtilen gerçek hak sahibinin yapıp yapmadığı hususlarını teyit eder. Bu kontrollerde teyit alınamazsa; (hata varsa) tapu dairesi görevlisi, gerçek maliki ve Noterler Birliği'ni haberdar eder. Bu durumda noter, resmi sözleşmeyi geri çeker. Uygulamada, tapu devri, sadece gerçek hak sahibi tarafından yapıldığı zaman (sicile) kayıt edilir.

Hollanda'da tapu dairesi, noter belgelerinin hukuki geçerliliğini derinlemesine incelemeyi, sadece resmi şekil için gerekli unsurlar açısından bakar.

Hollanda'da tapu işlemlerinin noterlik ücreti (taşınmazın değerinin) % 0,5 ila % 1'i civarındadır. (Genelde) Noterlik ücreti takriben 1000 ila 3500 Euro arasındadır.

Tapu transfer vergisinin oranı % 6 olup, alım-satım bedeli veya rayiç değerden hangisi yüksek ise onun üzerinden hesaplanır.

Tapu harcı, tapunun veya belgenin durumuna göre, kadastral parsel sayısına ve alıcı sayısına göre değişir. Örneğin bir malikin bir kadastro parselini satması 75,94 Euro tapu harcına tabidir. Tapu harcı tapu ofisinde ödenir³. Ayrıca 2,8 Euro da kayıt sonrası kontrol vergisi vardır.

Tapu dairesinde tapu kütüğüne kayıt yapıldıktan sonra noterin, uygulamadaki ve tapu tescilindeki potansiyel bir farklılığı tespit etmek için, kayıt sonrası kontrol yapması gerekir.

Her bir noter belgesi 10 gün içerisinde vergi yönüyle kontrol edilir ve kaydedilir. Vergi

³ Başka bir kaynakta, tapu kayıt ücreti olarak, % 0,6 ila % 1'i civarında ücretten söz edilmiş; ancak bununla tapu harcının mı, yoksa başka bir ödemenin mi kastedildiği hususu net olarak anlaşılamamıştır.

yönüyle kontrol edilen resmi sözleşme notere tekrar geri gönderilir. Resmi sözleşmenin bir kopyası, tapu dairesinde kayıt edilir (Özçubukçu 2008).

2.2.5 Arjantin örneği

Arjantin’de tapu işlemlerinde noterlik sistemi vardır. Alıcı, satın alacağı taşınmazı bulduğunda satıcıya fiyat teklif eder. Satıcı uygun bulursa, alıcı belirli bir miktar depozito ödeyerek taşınmazı rezerve eder. Satış sözleşmesi ve tapu devir-temlik sözleşmesinin koşulları avukatlarca hazırlanır. Avukatlarca hazırlanan satış sözleşmesi taraflarca imzalanır. Bu aşamada, alıcı, taşınmazın değerinin % 30 ila % 50 kadarını satıcıya öder. Taraflar, işlemi yapacak olan noteri seçme hakkına sahiptir. Taraflar bu sözleşmede notere gidileceği zamanı ve noterlik adını da düzenler.

Resmi satış sözleşmesi noterde düzenlenir. Noter, daha önce avukat tarafından hazırlanan tapu devir-temlik sözleşmesinin maddelerini (kendi hazırlayacağı resmi sözleşmeye) derc eder. Noter satış sözleşmesinin imzalanması, transferi nihai olarak sonlandırır. Bu aşamada satış bedelinin geri kalanı da ödenir.

Noter sözleşmesinin imzalanmasından hemen önce noter tapu dairesinden bir sertifika (belge) çıkarılmasını ister. Bu belge, 15 gün içerisinde o taşınmazla ilgili işlem yapılmaması için taşınmazın tapu siciline geçici olarak blok koyar. Bu 15 gün içerisinde resmi sözleşme imzalanamazsa; noter, tapu dairesinden, sertifikanın (belgenin) geçerlilik süresinin uzatılmasını ister. Geçerli bir sertifika (belge) olmadan resmi satış sözleşmesi imzalanmaz.

Noter, tapu sicilini kontrol etmekten ve alıcının bilmediği her hangi bir takyidat olmadığını tespit etmekten sorumludur. Ayrıca noter, işlemi (tapu devir-temlikini) Arjantin Vergi Dairesine ihbar etmek zorundadır. Noter; fiyat ve ödemeyi (ödeme koşullarını) onayladıktan sonra, satıcı, taşınmaz üzerindeki tüm haklarından muaf kalır. Haklarını ve zilyetliğini alıcıya transfer eder.

Alıcı, noter tarafından taşınmazın bulunduğu yerdeki yetkili tapu dairesine malik olarak

kaydettirilir. Tapu siciline yapılan kayıt ile alıcının mülkiyet hakkı 3. kişiler için de geçerli hale gelir.

Arjantin’de tapu devir-temlik masrafları; % 3 ila % 4 emlakçı ücreti, % 1,5 transfer vergisi, % 1 ila % 2 civarı noter ücreti, % 1,1 ila % 1,25 civarı alıcının ödediği damga pulu, % 1,1 ila % 1,25 civarı satıcının ödediği damga pulu, % 2 ila % 3 civarı ve ilave olarak bu miktarın % 21’i kadar KDV mülkiyet (devir) ücretidir.

Özetle Arjantin’de tapu devir-temlik için alıcı tarafından ödenen ücret taşınmazın değerinin % 7,23 ila % 9,59 civarı, satıcı tarafından ödenen ücret ise % 3,52 ila % 4,88 civarıdır (Özçubukçu 2008).

2.2.6 Tayland örneği

Tayland’da tapu transferi hukuken Yerel Arazi Ofisi’nde (Local Land Office, Tapu Sicil Müdürlüğü’nün bu ülkedeki karşılığıdır.) yapılmak zorundadır. Mülkiyet transferi için alıcı ve satıcı, Yerel Arazi Ofisi’nde gerekli belgeleri (resmi senet. vs.) imzalamalıdır. Mülkiyet transferi başvurudan itibaren birkaç saat içerisinde gerçekleşebilir, ancak işlem den önce taraflarca transfer masrafları ödenmelidir.

Görüleceği üzere Tayland’daki sistem, Türkiye’deki sisteme son derece yakındır. Ancak Tayland’da taşınmaz değerlerini Merkezi Değerleme Otoritesi (Central Valuation Authority - CVA) belirlemektedir (Özçubukçu 2008).

2.2.7 Çin örneği

Çin’de özel mülkiyet yoktur. İnsanlar sadece arazi kullanım hakkı satın alabilirler. Arazi kirası ise, ikamet amaçlı olarak (maksimum) 70 yıl kadardır.

Çin’de 2 tip taşınmaz mülkiyeti vardır. Bunlardan birisi, sadece kiralama hakkı tanıyan kullanım hakkı, diğeri ise belli bir amaç doğrultusunda kullanım hakkı tanıyan mülkiyet hakkıdır.

Yabancı uyruklunun Çin’de taşınmaz alabilmesi için öğrenci veya işçi olarak en az 1 yıl Çin’de çalışıyor olması gerekir.

Tapu vergisi, yerine göre % 3 ila % 5 arasında değişmektedir. Resmi satış sözleşmeleri, alıcı ve satıcı için ayrı ayrı % 0,05 oranında damga vergisine tabidir. Tapu kaydı aşamasında tapu kayıt ücreti de tahsil edilmektedir. Tapu kayıt ücreti, taşınmazın değeriyle orantılı olmayıp, taşınmazın sayısına göre hesaplanır. İkamet amaçlı konutlarda tapu kayıt ücreti bir taşınmaz için 80 Yuan, ikamet amaçlı olmayan taşınmazlarda ise bir taşınmaz için 550 Yuan’dır.

5 yıldan önce evini satanlar iş vergisi vermek zorundadır. İş vergisinin oranı, taşınmazın değerinin % 5’idir. Beşinci yıldan sonra bu vergi, sermaye kazançları vergisine dönüşür.

Şehir bakım ve inşaa vergisi, iş vergisi üzerinden (iş vergisi miktarı matrah kabul edilerek) hesaplanır. Bu verginin oranı, şehirde yaşayanlar için iş vergisinin % 7’si, kasabada yaşayanlar için % 5’i, köyde yaşayanlar için ise % 1’idir.

Çin’de gayrimenkul almak için; öncelikle alıcı bir avukat tutar ve emlakçı aracılığıyla taşınmazı bulur. Akabinde (eğer sınırlı koşullarla taşınmaz alma hakkına sahip bir yabancı kişi ise) notere giderek Çince isim kaydettirmesi gerekir⁴.

Satıcıyla yapılan pazarlık sonucu fiyatta anlaşıldığında, müşteri doğrulama (teyit) sözleşmesi imzalanır ve satıcıya depozito ödenir.

Daha sonra resmi transfer işlemi için Gayrimenkul İşlem Dairesi’ne (Realty Transaction Department) gidilir. Burada tapu alım kayıt formu ve tapu satım kayıt formu düzenlenir. Gayrimenkul İşlem Departmanı, satıcıya ve alıcıya resmi transfer işlemi için tarih verir. O tarihte bütün taraflar ve temsilcileri, işlemlerini tamamlamak için Gayrimenkul İşlem Dairesi’ne gider. Son ödemeler yapılır. Vergiler, emlakçı ücretleri vs. ödenir. Resmi

⁴ Çince olmayan harfler içeren isimler ile Çin’de tapu işlemi yapılamaz.

sözleşme imzalanır ve anahtarlar alıcıya teslim edilir (Özçubukçu 2008).

2.3 Türkiye’de Taşınmaz Edinime Yetkili Kurum Tapu Müdürlükleri

2.3.1 Tarihsel süreç

Sultan Abdülmecit zamanında, Alemdar Mustafa Paşa’nın girişimi ile birlikte 1839 yılında Gülhane Hattı Hümayunu olarak bilinen Tanzimat Fermanı kabul edilmiştir. Tanzimat Fermanı 1808 yılında kabul edilen Osmanlı Devlet merkezi Otoritesi ve Ayanlar arasında imzalanan Senedi İttifaktan sonraki anayasal gelişmelerin ikinci adımı olarak kabul edilmektedir (Odyakmaz 2010).

Fransa ve Belçika Anayasalarından örnek alınarak hazırlanan ve Türk Anayasacılık tarihinin ilk yazılı anayasası olarak kabul edilen Kanun-i Esasi ise o güne kadar tanınmamış birçok hak ve hürriyetin yanı sıra mülkiyet hakkını da güvence altına almıştır (Odyakmaz 2010).

Osmanlı Devleti’nde ilk tapu teşkilatı 21 Mayıs 1847 tarihinde Defterhane-i Amire Kalemi adıyla kurulmuş ve Cumhuriyete kadar çeşitli isimler altında görevini sürdürmüştür. Tesis edilen ilk kayıtlar tamamen mülkiyete ve tapu işlemlerine yönelik olarak yapılmıştır.

29 Ekim 1923 tarihinde Cumhuriyetin ilanı ile birlikte kabul edilen 1924 Anayasası’nda da mülkiyet hakkı açık şekilde güvence altına alınmıştır.

1924 yılında Tapu Umum Müdürlüğü olarak yapılandırılan teşkilat günümüzde Çevre Şehircilik Bakanlığı’na bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü adı altında hizmet vermektedir. Kurum faaliyetlerini; Genel Müdürlük birimleri yanında, 22 bölge müdürlüğü, 81 kadastro müdürlüğü ve 970 tapu müdürlüğü aracılığıyla yürütmektedir. İdare’nin doğrudan vatandaşa yönelik hizmet üreten birimleri tapu ve kadastro müdürlükleridir.

2.3.2 Mevcut uygulama

743 sayılı Türk Medeni Kanunu akitlerde, iltizamı ve tasarruf (tescil istemi) işlemlerin birlikte ve aynı yetkili birimce (Tapu Müdürlüğü) yapılmasını esasını kabul etmiştir. Bu durum gayrimenkule ilişkin bütün bilgilerin ve işlemlerin devletin sorumluluğu çerçevesinde tapu müdürlüklerinde yapılmasını zorunlu hale getirmiştir.

Türk Medeni Kanunu ve daha sonra yürürlüğü girecek olan Türk Ticaret Kanunu ve Borçlar Kanunu gayrimenkullere ilişkin tasarruflarda başkaca yetkili kurum tanımlamadığından zaman içerisinde taşınmazların devir ve tescillerine bağlı olarak pazarlama, kiralama ve alım satıma ilişkin değerlerinin tespitine ilişkin işlemlerde Tapu Müdürlüğü'nün görevi gibi algılanmıştır.

Türkiye'de gayrimenkullere ilişkin bilgilerin tutulduğu ve depolandığı resmi kurumlar (Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü, Belediye İmar Müdürlükleri) taşınmazlara ilişkin bilgileri kendi bünyelerinde tutmaları sebebiyle diğer kullanıcılar ile paylaşılan bir ortam oluşmadığından taşınmazların alım satım, değerlendirme, fiyat tespiti, kiralama işlemleri, kamulaştırma bedellerinin tespiti, devletin değişik vesilelerle karşılamış olduğu zarar ve ziyan bedellerine ilişkin bir veri envanteri oluşmamıştır.

Tapu Müdürlükleri, Kadastro Müdürlükleri ve Belediye İmar Müdürlüklerin zamanla ve gelinen noktada gayrimenkul piyasasının şekillendiği ve yönetilmeye çalışıldığı birbirinden farklı ve ilişkili olmayan alanlara dönüşmüştür.

1950 yılından itibaren tek parti iktidarının sona ermesi, artan nüfus ve kentlere başlayan yoğun göçlerin bir sonucu olarak yeni kent merkezleri ve kent alanlarının oluşması ile gayrimenkule dayalı talepler ve taleplerin karşılanması için daha farklı yöntemlere ihtiyaç duyulmuştur⁵.

Türkiye'de gayrimenkule yönelik hareketliliği nüfus artışı, yüzölçümü, kullanım amacı, sosyolojik yapı, eğitim durumu, gayrimenkulün yatırım aracı olarak görülmesi ve hızlı

⁵ Birden fazla bağımsız bölümü hak olarak tesis etmek ve yönetmek amacıyla bunun ilkelerini belirleyen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu yasallaştırılmıştır.

el değiştirmesi gibi hususları etkilemektedir.

Alıcı ve satıcının bulunduğu, arz ve talep dengesinin olduğu, isteklilerin arzu ettikleri gayrimenkule ilişkin bilgileri doğru ve sağlıklı oluşturabilecekleri, satıcıların satmayı arzu ettikleri gayrimenkullerinin fiyatının ve değerinin gerçeği değerlemesi ve belirlenmesi için, yansız, ehil, mesleki etik kurullara bağlı devletin yetkili kurumlarınca lisansa bağlanmış bir gayrimenkul aracılık hizmetine ihtiyaç vardır.

Başlangığta, avcılık ve madencilikle yaşamlarını sürdüren insanların toprağı işlemeyi öğrenmeleri göğebe toplumundan yerleşik hayata geçilmesi sonucunu doğurmuş ve insanların işledikleri topraklara sahip olma düşüncelerini ortaya çıkarmıştır. Diğer bir ifadeyle, insan toprak ilişkileri ve toprağa sahip olma istek ve ihtiyaçı devlet hayatından önce başlamıştır.

Devletin kuruluşu ile birlikte insanların yaşamında çok önemli bir yeri olan toprakla ilişkileri, toplumsal barış ve sosyal düzenin sağlanması amacıyla düzenlenerek, belirli yazılı kurallara bağlanmıştıır.

Esasen, insanların düşünce ve çabaları sonucu elde ettikleri birikimlerin güven altına alma ve geleceğe aktarma ihtiyaçı mülk edinme isteğini ortaya çıkarmış ve bu istek tarihi gelişimin esas unsurlarından birini oluşturmuştur.

Taşınmazlar, ülke ekonomilerinin en dinamik yatırım araçlarından biri olduğu kadar, aynı zamanda binlerle ifade edilebilecek sayıda kişilerin temel uğraşı alanını oluşturmaktadır.

Taşınmaza yönelik sektörel hizmetlerde (aracılık, komisyonculuk, müşavirlik, bilirkişilik, değerleme vb.) bu güne kadar yeterince denetlenememe, ilke ve kurallarının belirlenememesi, lokal düzeyde farklı uygulamaların oluşturulması ve sektörde ciddi bir güven kaybının mevcut olduğu bilinen bir gerçektir.

Bu kapsamda 10.12.2010 tarihli ve 27781 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan

25.11.2010 tarihli ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanun ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün merkez ve taşra teşkilatı ile İnsan Kaynakları yeniden yapılandırılmış; günün gereklerine uygun görev ve yetkiler vermiştir.

6083 Sayılı Kanununun 2. maddesine göre Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- a) Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını, taşınmazlarla ilgili her türlü akitli ve akitsiz tapu işlemleri ile tescil işlerinin yapılmasını, siciller üzerindeki değişikliklerin takibini, denetlenmesini, sicil ve belgelerin arşivlenerek korunmasını sağlamak.
- b) Ülkenin kadastroğunu yapmak, değişiklikleri takip etmek, tapu planlarının yenilenmesini ve güncellenmesini sağlamak, bunlara ilişkin kontrol ve denetim hizmetlerini yürütmek.
- c) Büyük ölçekli kadastral ve topografik haritaların üretilmesi amacı ile jeodezik altyapı, havadan fotoğraf alımı, 1/5000 ve daha üst ölçekli fotogrametrik ve yersel harita üretim hizmetlerini yapmak veya yaptırmak, kontrol etmek, denetlemek ve temel prensipleri tespit etmek.
- d) Mekânsal bilgi sistemi altyapısını ve harita üretim izleme merkezini oluşturmak, verilerden gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşlarının faydalanmasını sağlamak, coğrafi bilgi sistemleri konusunda verilecek görevleri yapmak.
- e) Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin ülkedeki tapu ve kadastro ile ilgili işlemlerini yapmak, Türkiye Cumhuriyeti uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin yurtdışındaki taşınmazları ile ilgili hak ve menfaatlerini korumak, devletlerarası emlak müzakerelerine katılmak.
- f) Görev alanıyla ilgili konularda, diğer ülkeler ve uluslararası kuruluşlar ile işbirliği, yaparak müşterek projeler planlamak, yürütmek.
- g) 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun hükümlerine göre harita ve kadastro mühendislik bürolarına lisans vermek, bu büroların faaliyet usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.
- h) Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyetlerin

usul ve esaslarını belirlemek ve denetlemek.

- i) Genel Müdürlüğün görev, hizmet ve faaliyetleri ile ilgili olarak, diğer kamu kurum ve kuruluşları ile meslek kuruluşlarınca uyulacak esasları belirlemek, koordinasyonu sağlamak.

6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanunun 5. ve 10. maddelerine istinaden Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce çıkartılan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri ve Tapu Müdürlüklerinin Görevleri Hakkındaki 2012/2 sayılı genelgesi ile Tapu Müdürlüklerinin görevleri aşağıdaki biçimde açıklanmıştır (Md.19):

- a) Yetki ve yetkilendirildiği alanlarda, mevzuat çerçevesinde taşınmaz mallara ait akitli ve akitsiz her türlü tescil, düzeltme, terkin işlemlerini yapmak,
- b) Mevzuata aykırı istemleri, Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddeleri gereğince ret etmek, bu karara karşı ilgisinin Bölge Müdürlüğüne itirazı halinde gerekli evrakları yedi gün içerisinde Bölge Müdürlüğüne göndermek,
- c) Cevaplı teftiş raporları hakkında müdürlük görüşünü belirttikten sonra, raporu Bölge Müdürlüğüne göndermek, raporlarla ilgili verilecek talimatları geciktirmeden yerine getirmek,
- d) Yetki alanlarındaki taşınmaz mallara ait tescil bildirimini düzenlenmesini gerektiren işlemlere ilişkin talepleri, hak sahibi veya yetkili vekilinden geldiğinin tespiti halinde, işlemin mahiyetine göre Kadastro Müdürlüğüne veya LİHKAB'na iletmek,
- e) Yetki alanlarındaki taşınmaz mallara ait ana ve yardımcı siciller ile diğer ilgili defter, dosya ve belgeleri mevzuata uygun olarak düzenlemek, arşivlemek ve emniyetini sağlamak,
- f) Yetki alanlarında yapılan kadastro veya yenileme sonucunda düzenlenen ana ve yardımcı siciller ile diğer ilgili defter, dosya ve belgeleri devir ve teslim çizelgesi karşılığında devir almak,
- g) Yetki alanlarına yeniden katılan veya yetki alanlarından çıkarılan taşınmaz mallara ait ana ve yardımcı siciller ile diğer ilgili defter, dosya ve belgelerin asıllarını veya onaylı örneklerini devir-teslim çizelgesi karşılığında gerekirse komisyon marifetiyle devir almak veya devir etmek,

- h) Müdürlükte her ay yapılan işlemler sonucu düzenlenen tapu senedi, ipotek belgesi, ipotek terkin cetvelleri ile kadastro mahkemesi ve komisyon kararları tescil listelerinin ilgili yerlere düzenli olarak gönderilmesini sağlamak ve ayrıca TAKBİS’ne geçmeyen müdürlüklerde aylık istatistik veri girişlerini web sayfası üzerinden girmek,
- i) İtirazlı olup da kadastro mahkemelerince karara bağlanan taşınmaz malların tescilinden sonra 01.01.2002 tarihinden önce kadastrosu kesinleşerek ikinci nüsha tapu senetleri Genel Müdürlüğe gönderilenlerin- düzenlenen tescil listelerini Genel Müdürlüğe, 01.01.2002 tarihinden sonra kadastrosu kesinleşerek ikinci nüsha tapu senetleri - tescil listelerini Bölge Müdürlüğüne en geç 1 ay içerisinde göndermek,
- j) Görevine giren konularda kadastro müdürlükleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile iş birliği yaparak hizmetin aksamadan yürütülmesini sağlamak,
- k) Mahkemeler, kamu kurum ve kuruluşları ile ilgisini kanıtlayan gerçek ve tüzel kişilerce istenilen bilgi ve belge örneklerini mevzuata uygun olarak süresinde vermek veya göndermek,
- l) Akit ve tescile ilişkin her türlü yazışmaları resen yapmak,
- m) Müdürlüğün personel, araç gereç ve malzeme ihtiyaçlarını belirlenen süreler içinde Bölge Müdürlüğüne, ödenek ihtiyaçlarını Genel Müdürlüğe bildirmek,
- n) Müdürlüğün personel, mali ve idari hizmetlerinin aksatılmadan yürütülmesini sağlamak,
- o) Yetki alanı dışında bulunan taşınmazlarla ilgili tapu işlemlerini gerçekleştirmek için karşılıklı yetki almak vermek,
- p) Belirli formlarla gelen ve bilgisayar manyetik ortamına aktarılması gereken bilgilerin giriş ve kontrol işlerini gerçekleştirmek, verilerden elde edilen bilginin doğruluğunu izlemek, veri girişindeki hataları Müdürün bilgisi dâhilinde düzeltmek,
- q) Mevzuatın öngördüğü ve Genel Müdürlük, Bölge Müdürlüğü veya mülki amirce verilen benzeri işleri yapmak (EK 1).

6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki kanunun “Genel Müdürlüğün görev ve yetkileri” başlıklı 2. maddesinin (g) bendi ile *“Taşınmaza Yönelik Aracılık Faaliyetlerini Düzenlemek, Lisans Vermek Bu Faaliyetlerin Usul ve Esaslarını Belirlemek ve Denetlemek”* görevi Tapu ve Kadastro

Genel Müdürlüğü'ne verilmiştir.

Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerinin düzenlenmesine ilişkin yönetmelik 27.06.2012 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik sadece tapuda iş takibi hususunu düzenlemektedir. Emlakçılık mesleğini düzenlememektedir.

Taşınmazların alımı, satımı, kiralanması ile irtifakı hakkı, rehin, diğer sınırlı ayni hakları ve şahsi hakların tesisi gibi işlemlerde danışmanlık, meslek alanına yönelik bilirkişilik ile gayrimenkul değerlendirme, fiyat araştırması yapma, bu işlemlerle ilgili form, beyanname ve diğer belgeleri düzenleyerek, bu konularda taraflarla onlar adına ilgili kamu kurum ve kuruluşlarında iş takibi ve aracılık yapmak üzere emlak müşavirliğinin kurulması, lisans verilmesi, faaliyet, yetki ve sorumluluk ve denetimlerine ait esasların belirlenmesi amacıyla kanuni düzenlemeler yapılmalıdır.

3. YATIRIM ARACI OLARAK TAŞINMAZ VE ARACILIK HİZMETLERİ

3.1 Taşınmaz Edinme Arzusu ve Gerekçeleri

Taşınmaz, gerek bir yatırım aracı gerekse toplumsal hayatın önemli bir parçası olması sebebiyle ağırlığını her daim korumuştur. Modern çağın içinde artan bu değer gerçekte değerinin tespiti daha da önemli hale gelmiştir. Bu ihtiyaçlar göz önüne alındığında, taşınmaz değeri standartlara bağlanmalı, bu değeri tespit edecek uzman kişiler yetiştirilmeli, bu düzeni kurup yönetecek sistem ihdas edilmeli ve taşınmazların değerlerinin güncel olarak tutulması sağlanmalıdır.

İnsanlar en çok şahsi ve ailevi ihtiyaçları sebebiyle emlak edinmek isterler. Ayrıca emlak Türkiye’de önemli bir yatırım aracıdır. İnsanların emlak edinmeye iten sebep, esas itibariyle bu iki unsurdur. Bu durum atasözlerimize dahi yansımıştır; “*Mal canın yongasıdır*” , “*Dünyada mekân, ahirette iman*” gibi.

İhtiyaç sebebiyle taşınmaz edinme: İhtiyaç sebebiyle emlak edinme halinde insana özgü faktörler daha ön plana çıkmaktadır. İnsanlar şahsi ihtiyaçları için, kendi kullanacakları konutlara değerinden daha çok para verebilirler. Önemli olan insanın alacağı konutu beğenmesidir. İnsan oturacağı konutu alırken her yönüyle incelemeye çalışır. Alıcı konuta bizzat oturacaksa yan apartmanda, hatta çevrede ne türlü, ne iş yapan insanların oturduğu önemlidir.

Yatırım amacıyla taşınmaz edinme: Günümüz yatırım araçları arasında en önemlisi gayrimenkuldür. Gayrimenkul sağlam bir yatırım aracıdır. Ancak diğer yatırım araçlarına göre uzun vade de yatırımcısına kar sağlar. Gayrimenkule yatırım yaparak para kazanmak isteyen bir kimsenin en az beş yılı gözden çıkarması gerekir. Gayrimenkul diğer yatırım araçları gibi günlük değer kazanan bir yatırım aracı değildir, ayrıca hemen paraya çevrilemez, likiditesi azdır. Gayrimenkülü gerçek değeriyle paraya çevirmek için en az bir ay beklemek gerekir. Doğru gayrimenkul en sağlam ve en çok kazandıran yatırım aracıdır. Doğru gayrimenkule yatırım yapan bir kimse uzun vadede kazançlı olacaktır (Dörtgöz 2008).

3.2 Taşınmaz Aracılık Hizmetleri

Taşınmaza yönelik aracılık hizmetleri genellikle karşımıza emlak komisyonculuğu, gayrimenkul danışmanlığı, emlak müşavirliği olarak çıkmaktadır.

Emlak komisyonculuğu (pazarlamacılığı), gayrimenkul danışmanlığı ve emlak müşavirliği tanımları yapılarak, dönem ödevi projesi konusu olan Lisanlı Emlak Müşavirliği hakkında tanım, avantaj, ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır.

3.2.1 Emlak komisyonculuğu (pazarlamacılığı)

Emlak alım satım ve kiralama işlerinde alıcı ile satıcı arasında bağlantı sağlama işine emlak komisyonculuğu denir. Emlak komisyonculuğunu sağlayan kişiye de emlak komisyoncusu ya da emlakçı denilmektedir.

Emlak komisyonculuğu bir nevi aracılık mesleğidir. Emlak komisyonculuğu yani emlakçılık, odalar ve yetkili kuruluşlar tarafından verilen bir sertifika ile yapılmalıdır.

Emlak komisyoncuları, gayrimenkule ilişkin satış, kiralama, pazarlama süreçlerini yöneterek, pazarlama teknikleriyle gayrimenkullerin sunumunu yapmaktadır.

3.2.2 Gayrimenkul danışmanlığı

Hak sahibinin talebi üzerine yazılı bir sözleşmeye dayalı ve ilgili mevzuatlara uygun olarak gayrimenkulle ilgili her türlü işlemde, danışmanlık, eksperlik, simsarlık, tellallık, komisyonculuk ve diğer aracılık hizmetlerinin ilgili kişiler ve kurumlar nezdinde yürütülmesi, işleri ve hizmetlerinin yerine getirilmesi,

Gerçek hak sahiplerinin talebi üzerine düzenlenen süreli veya süresiz iş sözleşmesine bağlı olarak; taşınmazın alımı, satımı, rehin vb. aynı hak tesisi gibi tüm hukuki ve teknik işlemleri ile kiralanması konusunda tam aracılık eden ve kiralama sonrası hizmetleri yerine getiren, bu konularda danışmanlık, simsarlık, aracılık, bilirkişilik

yapan, bunlarla ilgili olarak gerekli form, beyanname gibi belgeleri doldurabilme bilgi ve becerisine sahip bu iş ve işlemleri ilgili mevzuatlara uygun olarak kendi adına açılmış bir iş yerinde yapan gerçek kişi veya tüzel kişi temsilcisidir.

3.2.3 Emlak müşavirliği

Emlak müşavirliği; hak sahibinin talebi üzerine yazılı bir sözleşmeye dayalı ve mevzuatına uygun olarak emlak ile ilgili her türlü işlemde vekillik, danışmanlık, eksperlik simsarlık, acentelik, tellallık, komisyonculuk ve diğer aracılık işlerinin veya hizmetlerinin ilgili kişiler ve kurumlar nezdinde yürütülmesi, yerine getirilmesi işleri ve hizmetlerine denilmektedir.

Yukarıda belirtilen tanımlardan anlaşılacağı gibi taşınmaz aracılık hizmetleri birbirinden kesin çizgiler ile ayrılmayan birbirinin içine geçmiş faaliyet alanları içermektedir.

Taşınmaz aracılık hizmetlerinin en kesin ve belirgin çizgisi, akit ve tescil işlemlerinin ayrılmasından sonra; pazarlama, değerlendirme, varlık şirketlerinde karşılığı olan aktif değerler olarak tasnif edilebilir. Bu amaçla 4721 Sayılı Kanun gereğince akit ve tescil işlemlerinin aynı yerde yapılması yerine ayrı birimlerce yapılması hususunun düzenlenmesi ve bu çerçevesinde akit işlemlerinin emlak müşavirliklerince gerçekleştirilmesi önerilmektedir. Ancak emlak müşavirliğinin konusu ve çalışma alanlarının tespitinde ihtiyatlı olunması gerekmektedir. Esasen müşavirler; emlak aracılık işleri, emlak pazarlama ve kısmen tesis/kaynak yönetimi ile varlık yönetimi gibi faaliyet alanlarında çalışması uygun olabilir. Tapu Müdürlüklerinde taşınmaza yönelik akit işlemleri ile ilgili emlak müşavirliği ve lisanslı emlak müşavirliklerinin kurulmasına ilişkin öneriler ortaya konulmuştur.

3.2.4 Lisanslı emlak müşavirliği

Müşavir herhangi bir teknik, hukuki konularda kendisine danışılan, rehber olan ve sorunları çözümlenmede yol gösterici nitelikte yardımcı olan kişidir. Belli konularda bilgiye, görüşe, yol haritasına ihtiyaç duyan şahıslara yardımcı olmak, danışılan konu

ile ilgili ihtiyaç duyulan bilgi ve belgeyle kişilerin işini kolaylaştırmak, tereddütte düşen insanlara o alanla ilgili olarak bilgiyi veren gerçek veya tüzel kişiliktir.

Yabancı ülkelerin taşınmaz ediniminde yetkili birimleri ve uyguladıkları sistemler incelendiğinde ülkelerin dört ana başlıkta tapu hizmetlerini yürüttükleri tespit edilmiştir (Özçubukçu 2008).

- Tapu İşlemlerinin Noterlerde Yapıldığı Ülkeler: İspanya, Almanya, İtalya, Yunanistan, Hollanda, Fransa, Arjantin gibi ülkelerde taşınmaz devrine yönelik akit işlemleri noterlerde yapılıp sonra; tescil için tapu birimlerine gönderilmek suretiyle tamamlanmaktadır.
- Tapu İşlemlerinin Resmi Dairelerde Yapıldığı Ülkeler: Çin, Tayland gibi ülkelerde taşınmaz tasarrufuna, devrine ve tesciline yönelik işlemler Resmi Devlet Kurumlarınca yapılır.
- Tapu İşlemlerinin Avukatlarca Yapıldığı Ülkeler: Malezya, Kanada, İngiltere gibi ülkelerde taşınmaz devrine yönelik işlemler Avukatlarca yapılıp, tescil için tapu birimine gönderilmek suretiyle tamamlanmaktadır.
- Tapu İşlemlerinin Özel Yetkili Hukuk Uzmanlarınca Yapıldığı Ülkeler: Güney Afrika'da taşınmaz devrine ilişkin işlemler devletçe yapılan sınavda başarılı olup, lisanslandırılan özel yetkili hukuk uzmanlarınca yapılan akit işlemlerin tescil edilmesi ile tamamlanmaktadır.

Türkiye'de kanunla kesinlikle yasaklanmış olmasına rağmen pek çok sebeple tapu dışı satışlar halen yapılmaktadır. Tapu dışı bir yolla (belediyeden, noterden, adi senetle, şahitle, sözleşle) yapılan satışların bir hükmü yoktur. Taşınmaz satışlarının tapu dairesinde yapılması ve tescil edilmesi zorunludur. Tapu dışı yolla yapılan satışlar alıcısına mülkiyet hakkı vermemektedir.

Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri haline gelen gayrimenkul sektörü birçok unsuru ile büyüme hızını her yıl devam ettirmektedir. İnşaat yapımcısı (müteahhit, taşeron vb), arazi geliştiricisi, hukukçu, mimar, mühendis gibi sektörel aktörler bu alanda faaliyet göstermekte ve maddi kazanç elde etmektedir.

Sektörün belki de en önemli unsurlarından birisi olan ve gayrimenkul alım satımının başlatıcısı niteliğinde olan emlakçıların bir başka deyişle gayrimenkul danışmanlarının Türkiye’de hukuksal bir tanımı bulunmamaktadır.

Gayrimenkul (emlakçılık) sektörü Türkiye’de trilyonların döndüğü büyük bir sektördür. Maalesef eski ticaret kanununda tellal olarak değerlendirilen emlakçı-gayrimenkul danışmanları yeni Ticaret Kanununda simsar olarak nitelendirilmiştir.

Gayrimenkule ilişkin yapılan hukuki işlemlerde paydaşların (müteahhit, alıcının, satıcının, kiracı ve mülk sahibi) en önemli yardımcısı emlak müşavirleri ve gayrimenkul danışmanlarıdır.

Hızla gelişen Türkiye’de, yalnız iç piyasa talebinin değil dış piyasa talebinin de her geçen gün yapılan yasal düzenlemeler çerçevesinde artış gösterdiği bir dönemde alıcı ve satıcı arasında bağ kurup köprü olan emlak komisyonculuğu ve müşavirliğinin mutlak surette bir yasal alt yapıya kavuşması gerekmektedir. Bu kapsamda; 6098 sayılı Borçlar Kanunu, Simsarlık ve Komisyon Sözleşmesi başlığı altında 532 ve devam maddeleri, 6120 sayılı Türk Ticaret Kanunu, Acentecilik başlığı altında genel yasal düzenlemeler getirmiştir. Türk Standartlar Enstitüsü 2003/59 sayılı Tebliğ ile emlak komisyonculuğu hizmetlerine ilişkin genel kuralları düzenlemiştir (Ek-2).

Bununla birlikte, 21 Mart 2002 Brüksel’de Avrupa Emlak Acenteleri Grubu genel kurulu tarafından kabul edilen “*Avrupa Emlakçılar Birliği Uyulması Zorunlu Kurallar Metni*” ve Ankara Ticaret Oda Meclisinin 28.09.1999 tarih ve 51 sayılı meclis toplantısında emlak komisyoncuları meslek grubu için “*Mesleki Teamül Kararı*” alınarak meslek üyelerinin bu teamül kararı çerçevesinde faaliyetlerine yürütülmesine karar verilmiştir.

Yabancı ve özellikle Amerikan menşeli uluslararası sermayeli emlak pazarlama şirketlerinin Türkiye’ye girişleri ile bu sektörün yeniden yapılanması taleplerin uluslararası standartlarda kurullar çerçevesinde yürütülmesi amacıyla bir başlangıç olarak Türkiye Büyük Millet Meclisince Emlak Müşavirliği kanun tasarısı hazırlanarak

Meclis Başkanlığına sunulmuştur.

Türkiye’de gayrimenkule ilişkin iş ve taleplerin lisanlı birimlerce gerçekleştirilmesi 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Büroları Hakkında Kanunun 29.06.2005 tarih ve 25860 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir (Ek-3).

İlgili yasa ile oluşturulan özel “Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları (LİHKAP) ile daha önce kadastro müdürlüklerinde yapılan, aplikasyon, sınır tespiti, birleştirme, cins değişikliği gibi kadastro işlemleri, artık özel bürolar tarafından yapılır hale gelmiştir.

Bu bürolarda çalışacaklar için sınav şartı öngörülmüştür. Yeni uygulamaya göre, devletin bu düzenlemeyle ilgili olarak açtığı sınavı kazanan mühendisler ilçelerde harita ve kadastro hizmetlerini vermek amaçlı büro açabilmektedirler. İlçelerde kadastro müdürlüklerince yapılan aplikasyon, birleştirme, cins tashihi işlemleri bu bürolarda yapılır hale gelmiştir.

LİHKAB’lar yakın tarihte oluşturulmuş birimlerdir. LİHKAB’ların kurulmasıyla birlikte kadastro müdürlüklerince yapılan bazı iş ve işlemler bu birimlerde yapılır hale gelmiştir. TKGM’nün kadastro alanında uygulamaya konulan bu düzenleme araştırma konusu olan “*Lisanslı Emlak Müşavirliği*” hizmetleri için örnek model oluşturabilir.

Yine bu bağlamda Türkiye’de bir ilk olması hasebiyle; 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Teşkilatı Görevleri Hakkındaki Kanunun 5. maddesinin 7. bendinde “*Taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, lisans vermek, bu faaliyet usul ve esaslarını belirlemek*” görevi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne verilmiştir.

Taşınmaza Yönelik Aracılık Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik, 27 Haziran 2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelikle lisansı olmayan kişiler tapuda iş takibi yapamayacaktır. Bu yönetmelik sadece tapuda iş takibi hususunu düzenlemektedir. Emlakçılık mesleğini düzenlememektedir. Emlakçılar kendi faaliyetlerini yürütebilir. Ancak tapu dairesine gelerek iş takibi yapamazlar. Lisans sahiplerine tanınan kolaylıklardan yararlanamazlar.

Uygulamada lisanlı iş takibi yapanların emlakçılık ve taşınmaz pazarlama işi yapamayacakları açıktır. Emlakçılık faaliyetleri ile tapuda iş takibi birbirinden ayrılmış ve böylece iki ayrı meslek grubu oluşmuştur. Gerektiğinde emlakçının işini de lisanlı büro tapuda takip edecektir. Bu yönetmelik Türkiye'nin lokomotif sektörü haline gelen gayrimenkul sektörünün düzenlenmesi, denetlenmesi, aktörlerin birbirleri ile buluşabilecekleri şeffaf ve kayıtlı bir yapı kazanmasının ilk adımı olmuştur.

Lisanslı emlak müşavirlikleri danışmanlık, bilirkişilik, raporlama, gayrimenkul alım satımına ilişkin aracılık ve kiralama ile gayrimenkulün devri, ayni ve şahsi hak tesisine ilişkin işlemleri belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde takip edip gerçekleştirebilecektir. Lisanslı emlak müşavirlikleri, gayrimenkul alım satımına aracılık ve kiralama hizmetleri verecektir. Bugünkü emlak komisyonculuğu faaliyeti de esasında söz konusu işlemlerdir. Bunlarında, lisanslı emlak müşavirlerinde aranan şartları sağlaması halinde, lisanslı emlak müşavir olmaları mümkündür (Emre 2012).

Lisanslı emlak müşavirliği ve lisanslı emlak komisyonculuğu Kanununun çıkması halinde sektör kayıt altına alınacak, ilgisiz kişi ve kuruluşların bu hizmeti vermesi önlenecektir.

Uygulama ile Devletin vergi ve harç gelirleri artacağı gibi, lisans bedellerinden Devlet, önemli bir ek gelirden elde edecektir. İşlemler konunun uzmanı lisans sahiplerince yerine getirilip, Tapu Müdürlüklerindeki kayıtların kontrolü ile sunulacağından işlemler sıhhat kazanacaktır. Bu uygulamanın en önemli sonuçlarından biri de bu sektörde katma değer yaratan, belli disiplin ve kuralları olan önemli bir sektör haline gelmesini sağlayacaktır.

4. LİSANSLI EMLAK MÜŞAVİRLİĞİNE İLİŞKİN ARAŞTIRMA BULGULARI

4.1 Tapu Hizmetleri Paydaşlarına Anket Çalışması

Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı'nca “*Kamu Yönetiminde Bürokrasinin ve Kırtasiyeciliğin Azaltılması*” kapsamında “*Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik*” konulu 2004 yılında yapılan çalışmada;

Türk Medeni Kanunu'na göre kadastro çalışmaları tamamlanarak oluşturulan tapu sicillerinin bulunduğu tapu müdürlüklerinde de yoğun olarak yürütülmekte olan işlemler:

- Satış,
- Bağış,
- İntikal,
- Ölünceye kadar bakma akdi,
- Trampa,
- İpotek,
- Kat irtifakı,
- Kat mülkiyeti,
- İfraz,
- Tevhit,
- Tashih,
- Kamulaştırma,
- Cins değişikliği,
- İrtifak hakları (İntifa, Sükna, Geçit, Kaynak),
- İmar uygulaması,
- Devre mülk,
- Ferdileşme,
- Terkin,
- Şerh tesisi (Vefa, Şufa, Kira, haciz, tedbir vb.)

- Taksim,
- Mahkeme kararı infazı,
- Beyan belirtmeleri (Teferruat, vesayet altına alınma vb.),
- Mal varlığı araştırma, şeklinde sıralanmaktadır.

Yukarıda belirtilen işlemler belirli başlıklar altında sınıflandırılarak sayılabileceği gibi, talep edene ve talep konusu gayrimenkulün niteliğine veya kanun değişikliği suretiyle yeni işlemlerin oluşması sonucunda alt kategorilere ayrılmakta olup, sonuç olarak farklı ve nitelikli alt başlıklar oluşmakta ve işlem çeşitliliği artmaktadır. Örnek vermek gerekirse; şirketlerin bölünme, birleşme, aynı sermaye, finansal kiralama işlemleri, kentsel dönüşüm işlemlerinde olduğu gibi. Belirtilen hususlar değerlendirildiğinde tapu müdürlüklerince 450'den fazla farklı işlem türü yerine getirilmektedir (Anonim 2004).

Türkiye'de gayrimenkule yönelik hareketlilik diğer ülkelerle benzerlik açısından karşılaştırılmayacak kriterler⁶ ile kendine özgü kültüre tabi olması nedeniyle ve ayrıca yukarıda sayılan yoğunlukta iş ve işlemlerin devlet güvencesi kapsamında genel idari hizmetler sınıfında büro hizmetleri yapan memur düzeyinde yapıyor olması da bugünkü sorunların ve çıkmazların en önemli temelini oluşturmaktadır. Diğer kamu kurumlarında genel idari hizmetler sınıfında büro hizmetleri yapan memurların çalışma koşulları, bilgi birikimleri ve kendilerinden beklenen hizmet karşısında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nde görev yapan personelin bir hukukçu, mimar, inşaat mühendisi gibi özellikli meslek mensuplarının taşıdığı özellikleri kendilerinde barındırması ve bu şekilde hareket etmesi istenildiğinden bütün sayılan niteliklerin barındırıldığı bir memur misyonu maalesef bugüne kadar yaratılamamış olduğu açıktır (İmamoğlu 2010). Bu çerçevede taşınmaz (gayrimenkul) geliştirme uzmanlığı gibi interdisipliner bir meslek ve çalışma alanına büyük ölçüde gereksinim olduğu ve yukarıda belirtilen bütün niteliklerin gayrimenkul geliştirme uzmanlığı bünyesinde toplandığı vurgulanmalıdır. Gelecek yıllarda bu mesleğe olan ilginin daha da yükseleceği ve yeni bir çalışma alanının yaratılacağı açıkça ortaya çıkmaktadır.

⁶ Bu kriterlerden bazıları; nüfus, yüzölçümü, kullanımı, intikal, sosyolojik yapısı, eğitim durumu, gayrimenkulün yatırım aracı olarak görülmesi, hızlı el değiştirme gibi.

Türkiye’de “*Lisanslı Emlak Müşavirliği*” altyapısının kurulması ve başarılı olması için en önemli avantajların başında;

- Tapu ve Kadastro hizmetlerinin tek bir Genel Müdürlük tarafından yürütülmesi,
- Devlete en büyük gelir getiren kuruluşlardan biri olması,
- E-Devlet projelerinin temelini oluşturan TAKBİS projesinin tapu ayağının tamamlanmış olması, gelmektedir.

Yukarıda anlatımı yapılan bütün hususlar ve çıkarımlar karşısında; temel insan haklarından biri olan mülkiyet hakkına, yerleşme özgürlüğü, insanların serbestçe yer değiştirebilmeleri, diledikleri yerde oturma ve mülk edinebilmeleri Türkiye’de iç hukuk, Avrupa Birliği kriterleri ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi kapsamında güvence altına alındığından, mülkiyete ilişkin taleplerin yerine getirilmesinin denetlenebilir, uzman, ehil, gayrimenkule ilişkin değerlendirme, piyasayı doğru bilgilendirebilecek eğitilmiş, şeffaf herkesin eşit oranda hizmet alabileceği Lisanslı Emlak Müşavirliği Bürolarının kurulması faydalı olacağı ortaya çıkmaktadır.

Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı (BİGB) tarafından aynı çalışmada 225 Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü personeli arasında yapılan ankette en yoğun işlemler satış, ipotek, intikal-taksim ve haciz-mahkeme müzekkeresi olarak belirtilmiştir.

Belirtilen anket çalışmalarında; “*Gayrimenkullerin devrine yönelik işlemlerin noterlerce yapılmasını müteakip tescil işlemlerinin tapu sicil müdürlüklerinde gerçekleştirilmesi fikrinin uygun olduğunu düşünüyor musunuz?*” sorusuna katılımcıların % 62,1’i hiç katılmıyorum, % 5,4’i biraz katılıyorum, % 8,0’i kararsızım, % 8,5’i katılıyorum, % 16,1’i tamamen katılıyorum cevabını vermişlerdir. Belirtilen önermeye katılım düzeyinin % 25’in bile altında kalması, idare çalışanlarının mevcut uygulamanın korunması eğiliminde olduklarını göstermektedir.

Bu çerçevede lisanslı emlak müşavirliği bürolarının kurulmasına yönelik Antalya İli ve İlçelerinde vatandaşlar ile sektör temsilcileri ve tapu müdürlüğü personelleri ile yapılan

odak grup çalışmasının sonuçları ve anket çalışmasının (Ek-4) temel bulguları da dikkate alınarak aşağıda genel değerlendirme ve yorumlama yapılmıştır (Ek-5) .

4.2 Alan Araştırmalarının Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Antalya İli ve ilçelerinde malikler, sektör temsilcileri ve tapu müdürlüğü çalışanları ile yapılan odak grup çalışması ve anket sonuçları birlikte değerlendirilerek ülkemizde emlak müşavirliğine olan gereksinim ve olası etkileri tartışılmıştır (Ek-5).

Görüşülen kişilere “*tapu Müdürlüğüne gelme nedeninizi belirtiniz*” sorusu ile ilgili olarak ilde Tapu Müdürlüklerine müracaat eden iş sahiplerinin % 42’sinin kendilerine ait olmayan ve bir meslek haline gelen aracılık faaliyetlerini yürütmek için müdürlüğe geldikleri ve % 58 gibi oldukça yüksek bir kısmının ise kendi işlerini takip etmek ve sonuçlandırmak için geldikleri tespit edilmiştir.

Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı tarafından tapu ve kadastro hizmetlerinin etkinliğini belirlenmesi için yapılan çalışmada aracılık faaliyeti yapmaksızın gayrimenkul sahibi bir kişinin yaşam döngüsü içinde ortalama 1-2 defa tapu müdürlüğüne gittiği saptanmıştır.

Maliklerin taşınmaza yönelik işlerin büyük bir kısmını aracılarla yürüttükleri tespit edilmiştir. Görüşülen kişilere “*son 3 yılda Tapu Müdürlüklerinde kendi işiniz ya da başkasının işi için kaç kez işlem yaptınız?*” sorusu ile ilgili olarak katılımcıların % 55 gibi yüksek bir kısmı 11 kez ve üzeri işlem, % 21’lik gibi bir kısmı 2 - 3 kez işlem yaptıklarını ifade etmişlerdir. Tapu Müdürlüğüne gelen vatandaşlar ve iş sahiplerinin son 3 yılda daha çok başkası adına iş takibi yapmak için söz konusu ziyareti yaptığı sonucuna ulaşılmıştır. Diğer bir ifade ile Tapu Müdürlüklerinde hizmetlerin büyük bir kısmı başkalarına ait işlerin profesyonel kişi ve kuruluşlarca yapıldığı tespit edilmiştir.

“*Tapu Müdürlüğüne geliş amacınız nedir?*” sorusu ile ilgili olarak vatandaşların % 68’lik bir kısmı taşınmaz alım-satım işlemi ve % 13’lük kısmı ise taşınmaz aracılık hizmetlerine konu olacak işlemleri yapmak amacıyla geldiklerini ifade etmişlerdir.

“Tapu Müdürlüğüne gelmeden Müdürlük ileyii ile ilgili bilgi aldınız mı?” sorusu ile ilgili olarak vatandaşlardan % 42’lik kısmı özellikle araştırma yaptıkları, % 37’lik kısmı ise hiçbir araştırmaya ihtiyaç hissetmediğı ve % 21’lik kısmı genel devlet dairesi ileyii kapsamında az çok tahmin ettiğini ifade etmiştir. Bu sonuçtan vatandaşların yarısına yakın Tapu Müdürlüğünde yapılan işlemleri merak ettikleri ve hayatlarının bir bölümünde Tapu Müdürlüklerine gittiklerinden Tapu Müdürlüklerine gitmeden ileyile ilgili bilgi alma ihtiyaçı hissetmilerdir.

“Alım-satım yapacağınız gayrimenkul hangi yolla buldunuz?” sorusu ile ilgili olarak görüşülen kişilerin % 58’i doğrudan malikten, % 8’i emlakıdan, % 10’luk kısmı e-dost-yakın evre ve gazeteden ve % 5’lik kısmı ise müteahhitlerden cevabını vermiştir. Hala alıcıların yarısından daha fazlası taşınmazı doğrudan malikten alımı tercih etmektedir. Alan çalışmalarının sonuçlarına göre taşınmaz edinimi için alıcıların büyük oranda kişilerin kendi aralarında oluşturdukları pazar yönetimi ile alıcıya ulaştıkları, bu durumun iyi niyetli alıcılar ve alım sonrası karşı karşıya kalınacak hukuki sonuçlar açısında son derece korunaksız bir yapıyı oluşturduğu ortaya çıkmaktadır.

“Alacağınız gayrimenkulün edinim ŗekliniz?” sorusu ile ilgili olarak grlenlerin % 40’lık gibi bir kısım nakden (banka aracılığı kullanılmaksızın) peşin, % 39’luk kısmı kısmen peşin kısmen kredili edindiklerini ifade etmişlerdir. Bu yapı ülkede el değiştiren taşınmazların yarısına yakın bir kısmının gerçek değeri ile tapu devri esnasında bildirilen değerler esnasında çok ciddi farklar olduğu kayıt dışı faaliyetlerin gerekletiğı ve devletin ciddi vergi kayıplarının olduğu anlaşılmıştır.

“Alacağınız ve satacağınız gayrimenkulün gerçek değerı hakkında yeterli bilginiz var mı?” sorusu ilişkin katılımcıların % 87 gibi çok büyük bir kısmının alım-satım gerçek değerı hakkında bilgi sahibi olduklarını ifade etmişlerdir. Bu sonuç ilde alım-satıma konu taşınmazların değerinin kendilerine yetki verilmiş değerleme firmaları tarafından tespit edilmesi ve bu fiyatların alım-satıma konu değere esas teşkil etmesini zorunlu kılan bir düzenleme olmadığı halde alıcı ve satıcıların satın alacakları ve ya satacakları gayrimenkullere ilişkin gerçek değer hakkında bilgi sahibi olmuş olmaları dikkat çekici bulunmuştur.

Görüşülen kişilere “Şayet 7. Soruya verdiğiniz cevap evet ise gayrimenkulün değeri ile ilgili bilgiyi neden aldınız?” yöneltilen sorusuna katılımcıların % 32’lik kısmı çevredeki el değiştiren gayrimenkullerden, % 18’ emlakçıdan, diğer % 18’i eş dosttan, % 3 gibi çok az bir kısmı Sermaye Piyasası Kurulu’ndan lisanslı değerlendirme uzmanları ve değerlendirme şirketlerinden öğrendiklerini beyan etmişlerdir. İlde gayrimenkul değerlemesinin halen lisanslı birimlerin dışında yetkisiz ve denetim dışı kişi ve kuruluşlarca yapıldığı açıkça görülmekte olup, bu sorun özellikle ülke koşulları hakkında yeterli bilgi sahibi olmayan yabancılar yönünden önemli bir risk kaynağı olarak görülmektedir.

Türkiye’deki kayıt dışılığın önlenmesi ve taşınmaz işlemlerine ilişkin kayıtlı değer ile gerçek değer arasındaki farkın asgari düzeye çekilmesi açısından piyasanın düzenlenmesi ve iş sahiplerine Tapu Müdürlüğünde işlem esnasında gösterilen kayıtlı değer ile gerçek değer mümkün olduğunca örtüşmesinin sağlanması ile vergi ve harç kayıplarının azaltılması temel hedef olmalıdır. Bu amaçla “Alım-satım yaptığınız taşınmazın gerçek değeri ile Tapu Müdürlüğünün gösterdiği değer arasında fark var mı?” sorusu ile ilgili olarak katılımcıların % 34’lük kısmı tapuda beyan edilen değer taşınmazın gerçek değerinden bir kat düşük, % 8’lik kısmı iki kat ve daha fazla düşük, % 16’lık kısmı gerçek değerden bir kat fazla, % 32’lik kısmının ise bu soruya cevap vermek istemediği saptanmıştır. Bu sonuç açıkça ilde alım satım konu gayrimenkullerin gerçek değeri ile Tapu Müdürlüklerinde gösterilen değer arasında önemli farklar olduğunu göstermektedir.

“Tapu Müdürlüklerince verilen hizmet ve taşınmaz hakkında bilgilendirilmeden memnun musunuz?” sorusu ile ilgili olarak iş sahibi vatandaşların % 71’lik gibi yüksek bir kısmı tapu müdürlüklerince verilen hizmetlerden ve çalışanların taşınmazlara ilişkin bilgilendirme faaliyetlerinden memnun olduğunu ifade etmişlerdir. Bu durum ilde gayrimenkullerin sicillerinin tutulması ve devirlerinin yapılması ile görevli TKGM 167 yıllık birikimini ve çalışanlarının başarısını ortaya koymaktadır.

“Tapu Müdürlüklerince verilen hizmet ve taşınmaz hakkında bilgilendirilmeden memnun musunuz” sorusuna hayır cevabını verenlere göre bunun sebebi nedir?”

sorusuna karşılık olarak katılımcıların % 63'lük kısmının cevap vermeye yanaşmadığı, % 34'lük kısmı ise personel yetersizliği nedeni ile işlerinin uzun zaman alması olarak ifade edilmiştir. Bu sonuçlardan tapu kadastro hizmetlerinin yetersiz personel ile yürütüldüğü ve işlemlerin beklenenden fazla zaman almasının açıkça memnuniyetsizliğe yol açtığı dikkati çekmektedir.

Tapu hizmetlerinin lisanslı emlak müşavirliği tarafından yapılmasına imkân verecek yasal düzenlemenin yapılması halinde iş sahipleri ve vatandaşlarca tapuya ilişkin işlerin ya tapu müdürlükleri aracılığıyla ya da lisanslı emlak müşavirliği yoluyla yapılması gibi iki temel alternatif sunulabilecektir. Görüşülen kişilere “*Şayet hala TBMM gündeminde olan Emlak Müşavirliği Kanunu yasalaşır ve tapu faaliyetleri lisans aştırılarak emlak müşavirleri aracılığı ile yapılmaya başlanır ise gayrimenkul ile ilgili işlemlerinizin hangisi aracılığı ile yapılmasını tercih edersiniz?*” sorusu ile ilgili olarak katılımcıların % 76'lık kısmı tapu müdürlükleri aracılığıyla yapılması ve % 21'lik kısmı ise lisanslı emlak müşavirliklerince yapılması gerektiğini ifade etmişlerdir.

Alan ve anket çalışmalarının sonuçları, Başbakanlık İdare Geliştirme Başkanlığı tarafından tapu ve kadastro hizmetlerinin etkinliğinin belirlenmesi için yapılan anket sonuçlarını doğrulamakla birlikte vatandaşların ve iş sahiplerinin işlerinin dönem projemde öneri olarak ifade ettiğim lisanslı emlak müşavirliği vasıtalarıyla yapmaktan ziyade mevcut haliyle tapu müdürlüklerinde yapmayı tercih etmektedirler. Bu noktadan hareketle TKGM; ilgili kanunlarla kendisine verilen yasal görevini hakkıyla yerine getirmektedir sonucuna ulaşılmaktadır.

Taşınmaz piyasalarında faaliyette bulunan gerçek ve tüzel kişi niteliğindeki aracılının hizmetlerinin mesleki ilkeler ve mevzuata uygunluğunun denetlenmesi, aracılık hizmetlerinin kalitesini doğrudan etkileyecektir. “*Taşınmaz sektöründe faaliyet gösterenlerin meslek ilkelerinin yeterli olduğunu denetim mekanizmalarının sağlıklı yürütüldüğünü düşünüyor musunuz?*” sorusu ile ilgili olarak iş sahiplerinin % 50'lik kısmı yeterli denetimin yapıldığı, % 45'lik kısmının taşınmaza ilişkin yeterli denetim faaliyetlerinin yapılmadığının ifade etmişlerdir. Bu sonuç ilde taşınmaza ilişkin yeterli denetim alanlarını ve kurumlarının bulunmadığının bir sonucudur.

Türkiye’de mevcut durumda gayrimenkule ilişkin işlemler 12 basamakta sonuçlanmakta ve Tapu Sicil Kütüğüne tescilleri gerçekleşmektedir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Tapu Müdürlüğü mevcut iş akış çizelgesi

Mevcut İşleyiş
Müdüre müracaat, belgelerin kontrolü, tarafların tespiti ve başvuru fişi düzenlenerek memura havale
Kütük ve dosya üzerinde kontrollerin yapılması
İşlemin yapılmasının engelleri ve eksikliklerin başvuru fişine yazılarak geri verilmesi
Harç ve döner sermaye ücreti tahakkuklarının yapılması
Harç ve döner sermaye ücretinin ilgili tarafından bankaya yatırılması
İşin mahiyetine göre istem belgesi veya resmi senet (akit) düzenlenmesi
Düzenlenen resmi senedin Müdürün huzurunda taraflarca okunup imzalanması
İşlemin yevmiye defterine işlenmesi ve numara verilmesi
Tapu veya ilgili belgelerin vatandaşa verilmesi
Kütüğü terkin ve tescil işleminin yapılması
Yollama listesinin (bilgi formu) düzenlenerek ilgili kurumlara gönderilmesi
Dosyanın arşivlenmesi

Çalışmada önerilen lisanslı emlak müşavirliği hizmetleri yasal zemine kavuşup taşınmazların tescil öncesi akit işlemlerinin gerçekleştiği birimler haline dönüştüğünde 12 basamakta sonuçlanan işlemler 4 veya 5 basamakla sonuçlanabilecektir (Çizelge 4.2). Bu durum hem hizmetlerin sunumunu daha kolay hale getirecek hem de hizmetlerden istifade eden vatandaşlara zaman kaliteli hizmet sunumunu sağlayacaktır.

Çizelge 4.2 Lisanslı emlak müşavirliği iş akış çizelgesi

Önerilerin Gerçekleşmesi Halinde İşleyiş
Noterler veya avukatlar tarafından tarafların beyanına göre akdin yapılması
Yeni malik tarafından akit evrakı ile ilgili Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmesi
Yevmiye defterine kayıt yapılarak maliklere tapu veya ipotek belgelerinin verilmesi
Akdin tapuya tescilinin yapılarak dosyanın ve kütüğün arşivlenmesi

5. SONUÇ

Türkiye’de vatandaşların taşınmaz tasarrufuna ilişkin talepleri devletin sorumluluğunda ve hazine güvencesi ile yerine getirilmektedir. Geçmişten günümüze bir kamu hizmeti olarak sürdürülen tapu hizmetlerinin devam eden süreçlerde devletin denetiminde özerk bir kuruluş aracılığıyla yürütülmesi veya mevcut uygulamada olduğu gibi devam etmesi noktasında esas hedefin gerçekçi ve uygulanabilir çözüm yolları üretmek olması gerekmektedir. Bu çalışma; tapu hizmetlerinin tescil aşamasından önceki safhası olan akit işlemlerinin bir yasal danışmanlık birimi tarafından yerine getirme önerisi getirmektedir. Tapu hizmetleri lisanslı tapu müşavirliğince yerine getirildiği takdirde olumlu ve olumsuz yönler ile muhtemel sonuçlar irdelenmiştir.

Taşınmaz tasarrufuna ilişkin tescil öncesindeki iş ve işlemler lisanslı emlak müşavirliklerince yerine getirildiği takdirde, hizmetlerin halka sunumunda etkinliğin ve verimliliğin artacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte işlemlerin hukuki sonuçları doğru ve tarafsız bir şekilde aktarılacak şekilde şeffaflık sağlanacaktır. Gerek araştırmacının iş deneyimi ve odak grup çalışmaları, gerekse anket çalışması ve önceki araştırma bulguları birlikte ele alındığı zaman, ülke genelinde alım-satım konu taşınmazların harç ve vergiye esas değerleri ile gerçek değerleri arasında on kata ulaşan farkların olduğu ve bu yolla İdarenin önemli gelir kaybına uğradığı ortaya çıkmaktadır. Bu durumun önlenmesi ve devletin vergi kayıplarının ortadan kaldırılması için yasal güvence altındaki lisanslı emlak müşavirliği hizmetlerinin yerinde olacağı düşünülmektedir. Bu duruma örnek teşkil edebilecek uygulamalardan birisi LİHKAB örneğidir. Kamu hizmetlerinden olan kadastro hizmetleri, devletin sorumluluğunda yürütülmekte iken yasal düzenleme ile LİHKAB’lara devredilmiştir.

Dünyada ve Türkiye’de diğer bazı kuruluşlarda (gümrük ve maliye gibi) faaliyet gösteren müşavirlik birimlerinin buldukları hizmet alanına büyük katkılar sağladığı, devletin denetim ve kontrol işlevini uygulayabilir hale getirdiği, vatandaşların hizmetlerini daha güvenilir ortamlarda aldıklarını gözlemlenmiştir. Ülke örneklerinin incelenmesinde tapu hizmetlerinin farklı şekilde verildiği örnekler anlatılmış, genellikler noter tarafından veya hukukçu uzmanlar tarafından verilen tapu hizmetleri

öne çıkmaktadır. Türkiye’de olduğu gibi birkaç ülkede daha taşınmaza ilişkin hizmetler (danışmanlık, akit ve tescil gibi) kamu birimlerince yerine getirilmektedir.

Lisanslı tapu müşavirliği şeklinde kapsamlı bir uygulama tespit edilememiş ve lisanslı tapu müşavirliği uygulaması avantajları ve riskleri içinde barındırmaktadır. Türkiye’de gayrimenkullerin önemli bir yatırım aracı olarak görülmesi, teknolojik altyapının yeterli ölçüde kurulamamış olması ve akit, tescil ve sicillerin tutulması gibi işlemleri yerine getiren birimlerin birbirinden ayrı olması nedeniyle sakıncalar oluşacağı yönünde görüşler bulunmasına rağmen, halen tapu müdürlüklerinde birlikte gerçekleştirilen akit ve tescil işlemleriyle ilgili yakınmaları ortadan kaldırmak amacıyla;

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından verilerin elektronik ortamda tutulmasını ve akitlerin bu ortamda hazırlanması suretiyle teknolojik gelişmeleri yakından takip etme, hız ve standartlaşma sağlayan, TÜSİAD ve Türkiye Bilişim Vakfı tarafından 2006 yılında en başarılı e-Devlet uygulaması seçilen ve “*Kamudan Vatandaşa e-Hizmetler*” kategorisinde eTR ödülü alan ve uygulamaya konulan Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) projesinin tamamlanıp, ülke genelinde yaygınlaştırılması suretiyle gerekli teknik ve hukuki alt yapı hazırlanarak, Avrupa ülkeleri ile dünyanın diğer birçok ülkesinde olduğu gibi gayrimenkullerle ilgili akit işlemlerin gayrimenkul noterliği veya lisanslı emlak müşavirlikleri aracılığı ile yapılabilmesine imkan sağlanmalıdır.

Tapu Müdürlüklerinde, özellikle büyükşehirlerde gayrimenkullere yönelik taleplerin yetkisiz iş takipçileri ve yeterli niteliğe sahip olmayan ve hem hukuki, hem mali sorumlulukları bulunmayan emlakçılar tarafından yapılmasının önüne geçilmesi için;

Mevcut yapının korunması ile sorunların çözümü mümkün görülmemektedir. Lisanslı emlak müşavirliği büro standartlarının Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nce detaylı olarak belirlenmesi ile bu oluşumun Yasama ve Yürütme organlarına kazandıracığı işlevsellik ve ülkede yaratacağı yenilik etkileşimi, kamu dışı istihdam yaratma özelliği, hazineye kaynak ve katma değer kazandırma ile kamudaki olumsuzluğun ortadan kaldırma etkilerini içeren avantajlar paketi ile sunumu, bu durumun uygulanabilir bir tercih olması sonucunu güçlendirmektedir.

Emlakçılık (komisyonculuk) mesleği bilgi ve beceri istemeyen, kendisine uygun bir iş bulamayanlar için en son başvurulacak bir meslek dalı olarak görülmektedir. Bu konuda teknik ve/veya hukuki bilginin varlığı sorgulanmaksızın emlakçı olunabilmektedir. Lisanslı emlak bürolarının kurulması ile gerekli eğitim, beceri ve yapılacak sınavda başarılı olma şartını sağlayamayan kişilerin bu sektörde bulunmaması sağlanacak ve faaliyet göstermesinin önüne geçilecektir. Lisanslı emlak müşavirliği sistemiyle tapu hizmetlerinden kaynaklı vergi gelirleri artarak, vatandaşların kaliteli hizmet almalarının mümkün hale gelebileceği düşünülmektedir. Ancak bu amaca ulaşılabilmesi için tapu işlemlerine konu gayrimenkul değerlerinin de rasyonel olarak tespiti ve vergileme sisteminin bir bütün olarak yeniden düzenlenmesi gerektiği vurgulanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Anonim. 2004. Kamu Yönetiminde Bürokrasinin ve Kırtasiyeciliğin Azaltılması Tapu ve Kadastro Hizmetlerinde Etkinlik, Başbakanlık İdareyi Geliştirme Başkanlığı, Ankara.
- Anonim. 2014a. Web Sitesi: <http://www.tkgm.gov.tr/tr/mevzuat/5368-sayili-lisansli-harita-kadastro-muhendisleri-ve-burolari-hakkinda-kanun>, Erişim Tarihi: 25.01.2014.
- Anonim. 2014b. Web Sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6083.pdf>, Erişim Tarihi: 25.01.2014.
- Anonim. 2014c. Web Sitesi: <http://www.lihkabsisli.com.tr>, Erişim Tarihi: 25.01.2014.
- Anonim. 2014ç. Web Sitesi: <http://www.emlakformu.net>, Erişim Tarihi: 25.01.2014.
- Berksan, D. 2008. Emlak Komisyonculuğu Ofislerinde Çalışanların Mesleki Eğitim Durumlarını Belirlemeye Yönelik Bir Araştırma: Ankara Çayyolu Örneği. Gazi Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü Büro Yönetimi Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Dörtgöz, G.Ö. 2008. Emlak Alım-Satım ve Yatırım Rehberi, Birlik Matbaacılık, s: 1-140, Ankara.
- Emre, T. 2012. Tapu Hizmetlerinin Tapu Müşavirliği Sistemi Yürütülmesi Konulu Uzmanlık Tezi, Ankara.
- İmamoğlu, A. 2010. Tapu Sicili ve Devletin Sorumluluğu, Adalet Yayınevi, s:1-95, Ankara.
- Kapusuz, Y.E. 2013. Gayrimenkul Sektöründe Emlak Komisyoncusu, Emlak Müşaviri ve Değerleme Uzmanlarının Görevleri ve Etkileri. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Ana Bilim Dalı, Dönem Projesi, Ankara.
- Odyakmaz, Z. Kaymak, Ü. Ercan, İ. 2010. Anayasa ve İdare Hukuku, İkinci Sayfa Yayınları, s: 1-55, Ankara.
- Özçubukçu, İ. 2008. Tapu İşlemlerinin Noter Aracılığı ile Yapılması ve Diğer Ülke Örneklerinin Karşılaştırılması, 7. İnceleme Raporu, Ankara.
- Özaydın O, 2012. Tapu İşlerinde İş takipçisi ve Emlakçılık Müesseselerinin Yeniden Yapılandırılması Konulu Uzmanlık Tezi, Ankara.

EKLER

Ek-1:

Taşınmaza Yönelik Aracılık Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; Tapu Müdürlüklerinde taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerini düzenlemek, usul ve esaslarını belirlemek, bu faaliyetleri yürütecek tapu işlerine aracılık edenlere lisans vermek, görev, yetki, sorumluluk ve denetimleri ile lisans sınavına ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2 – (1) Bu Yönetmelik, 25/11/2010 tarihli ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre taşınmaza yönelik aracılık faaliyetlerinin tâbi olacağı usul ve esasları kapsar.

Dayanak

Madde 3 – (1) Bu Yönetmelik, 6083 sayılı Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine ve 9 uncu maddesinin birinci fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Aday: Tapu Müdürlüklerinde taşınmaza yönelik aracılık faaliyetleri lisans sınavına başvuran gerçek kişileri,
- b) Aracılık faaliyeti: Genel Müdürlük merkez ve taşra birimlerinin tapu sicilini ilgilendiren iş ve işlemlerine yönelik aracılık faaliyetlerini,
- c) Emlakçı: Taşınmazlarla ilgili olarak pazarlama, danışmanlık, komisyonculuk ve kiralama işlerini meslek edinen kişi veya kuruluşu,
- ç) Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,
- d) İş sahibi: Bu Yönetmelikte belirtilen iş ve işlemlerinin yapılması için lisans sahibi ile hizmet sözleşmesi düzenleyen gerçek veya tüzel kişileri,
- e) Lisans: Tapu işlemlerine yönelik aracılık faaliyetleri lisansı belgesini,
- f) Lisans sahibi: Tapu işlemlerine yönelik aracılık faaliyetlerini yürüten lisanslı tapu iş

ve işlemleri aracısını,

g) Lisans sınavı: Tapu işlemlerine yönelik aracılık faaliyetleri lisans sınavını,

ğ) Sicil: Genel Müdürlük tarafından tutulan lisanslı aracılık faaliyetleri sicilini,

h) Tapu Dairesi Başkanlığı: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığını,

ı) Temsilci: Tapu işlemine taraf olan gerçek ve tüzel kişilerin kanunî veya iradî temsilcilerini, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Görev, Yetki ve Sorumluluklar ile Hizmet Sözleşmesi

Lisans sahiplerinin görevi, yetkisi ve kapsamı

Madde 5 – (1) Lisans sahipleri, talep halinde gerçek ve tüzel kişilere ait taşınmazlara ilişkin olarak bu kişiler veya temsilcileri ile yazılı hizmet sözleşmesi düzenleyerek aşağıdaki işlemleri yapmaya yetkilidir.

a) Taşınmazlar ile ilgili mülkiyeti devir borcu doğuran sözleşmelerin düzenlenmesi ve taşınmazlar üzerinde sınırlı aynî ve şahsî hakların tesisi, terkini ve düzeltme işlemlerinin hazırlık işlerini yürütmek ve bu işlemlere aracılık etmek.

b) Bu Yönetmelik hükümleri kapsamında tapu işlemlerine aracılık edenler, kimlik belgesini ve hizmet sözleşmesini ibraz etmek ve harç, döner sermaye ücreti ve benzeri giderleri ödemek kaydı ile (a) bendi gereği yürüteceği işler için gerekli olan bilgi ve belgeleri temin etmeye yetkilidir. Bu belgelerin temininde güvenli elektronik yöntemler de kullanılabilir.

(2) Bu Yönetmelik hükümleri kapsamında tapu işlemlerine aracılık edenler, Tapu Müdürlüklerine ibraz ettikleri her türlü belgenin gerçeğe uygun olmasından ve istemde bulunanların hak sahibi olduğunun tespitinden sorumludurlar.

(3) Bu Yönetmelik hükümleri kapsamında tapu işlemlerine aracılık edenler, Tapu Müdürlüklerinde aracılık ettiği işlemlere yönelik düzenlenecek resmî senet veya tescil/terkin istem belgesini “ aracılık eden ” sıfatıyla imzalarlar.

Lisans sahibi için yasak işler

Madde 6 – (1) Lisans sahibi, emlakçılık kapsamına giren faaliyetleri yürütemez.

(2) Aracılık faaliyetleri münhasıran lisans sahibi tarafından gerçekleştirilir.

(3) Lisans sahibi hariç, hak sahibi veya temsilcisi tarafından 18.1.1972 tarihli ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenen vekâletnameyle verilmiş yetki bulunmaksızın

Tapu Müdürlüklerinde iş takibi yapılması veya aracılık faaliyetlerinde bulunulması yasaktır.

(4) Tüzel kişi lisans sahibinin veya bir gerçek kişinin yanında sigortalı olarak çalışan lisans sahipleri, üçüncü kişilere karşı kendi nam ve hesaplarına hizmet taahhüdünde bulunamazlar.

Hizmet sözleşmesi

Madde 7 – (1) Lisans sahibi ile iş sahibi arasında, şekli ve içeriği Genel Müdürlükçe belirlenen standart hizmet sözleşmesi düzenlenir. Lisans sahibi, iş sahibi ile hizmet sözleşmesi düzenlerken kaşesini kullanmak zorundadır.

(2) Bu Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak faaliyetlerde düzenlenecek hizmet sözleşmesinin aslı lisans sahibince ilgili birime verilir. İşlere aracılıkta lisans kimlik belgesi ibraz edilmesi zorunludur.

(3) Sözleşme ile belirlenen sürenin sonunda lisans sahibi tarafından sözleşme konusu iş ve işlemin sonuçlandırılmaması hâlinde, hizmet sözleşmesi iş sahibi tarafından tek taraflı ve yazılı olarak feshedilebilir. Kusuruyla sözleşmenin feshine sebep olan lisans sahibi, hizmet bedeli talebinde bulunamaz.

(4) Lisans sahibinin bir şirket adına çalışması halinde, hizmet sözleşmesi şirket adına düzenlenir. Bu durumda, lisans sahibinin bu Yönetmelikten doğan sorumlulukları ortadan kalkmaz.

Hizmet bedeli

Madde 8 – (1) Lisans sahibinin hizmeti karşılığında alacağı ücreti gösteren asgarî ücret tarifesi, her yıl Ocak ayının ilk haftası içerisinde Genel Müdürlük tarafından belirlenir ve ilân edilir.

(2) Lisans sahibinin hizmetine karşılık olarak alacağı hizmet bedeli, hizmet sözleşmesinde gösterilir.

(3) Lisans sahibi, yeni yıla ait asgarî ücret tarifesi ilân edilinceye kadar üstlendiği ve üstleneceği işler için mevcut ücret tarifesini uygular ve fiyat farkı talep edemez.

(4) 31 inci maddeye göre lisansın iptal edilmesi hâlinde, lisans sahibinin üstlendiği işlere ait sözleşmeler feshedilmiş sayılır. Bu işlerden dolayı, ücret hakkı doğmaz.

Hukuki sorumluluk

Madde 9 – (1) Lisans sahibinin iş ve işlemlerinden dolayı herhangi bir zarar doğması halinde, bu zarar, kusuru bulunanlara genel hükümler çerçevesinde tazmin ettirilir.

Meslek unvan ve yetkilerinin haksız kullanılması

Madde 10 – (1) Bu Yönetmelik ile kendilerine yetki verilmeyen gerçek veya tüzel kişiler tarafından, lisans sahibine tanınan yetkilerin, meslek unvanının veya aynı anlama gelen benzeri her türlü unvan veya rumuzun kullanılması yasaktır.

(2) Birinci fıkra hükmüne aykırı davranışta bulunanlar hakkında, Genel Müdürlük veya diğer ilgililer tarafından Cumhuriyet Başsavcılıklarına suç duyurusunda bulunulur.

Mesleki yükümlülükler

Madde 11 – (1) Lisans sahibi ve yanında çalışanlar, yaptıkları hizmetlerden dolayı edindikleri bilgi ve belgeleri açıklayamazlar ve bunları amacı dışında kullanamazlar.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Lisans Sahibi Olmanın Şartları, Tüzel Kişi Lisans Sahipleri, Lisans Sınavının Usul ve Esasları ile Sınav Komisyonu

Genel şartlar

Madde 12 – (1) Lisans sahibi olmanın genel şartları şunlardır:

- a) Türk vatandaşı olmak; tüzel kişiler için Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre kurulmuş olmak.
- b) Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olmak.
- c) Kamu haklarından mahrum bulunmamak.
- ç) Türkiye'de yerleşim yeri sahibi olmak.

Öğrenim ve sınav şartı

Madde 13 – (1) Lisans sahibi olmak için;

- a) En az iki yıllık eğitim veren yükseköğretim kurumlarından mezun olmak,
- b) Lisans sınavında başarılı olmak, gerekir.

Tüzel kişilerce aracılık faaliyetlerinin yürütülmesi

Madde 14 – (1) 13.1.2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununa göre kurulan şirketler de tapu işlemlerine yönelik aracılık faaliyetlerinde bulunabilirler. Ancak, bu şirketlerin temsil ve ilzama yetkili ortaklarından en az birinin lisans sahibi olması ve şirket işgal konusunun, taşınmaza yönelik aracılık veya danışmanlık faaliyetlerini de kapsamı gerekir.

(2) Tapu işlemlerine yönelik aracılık faaliyetlerini yürütmek üzere kurulan tüzel kişilerin, bu Yönetmelik kapsamında yapacakları faaliyetlerinde gerçek kişi lisans sahibi tarafından temsil edilmeleri zorunludur.

(3) Gerçek kişi lisans sahibi, birden fazla şirketin ortağı veya çalışanı olsa dahi lisans yetkisini ancak bir şirkette kullanabilir. Şirket ortağı veya çalışanı olarak lisans yetkisini kullanan, kendi adına aracılık faaliyetlerini yürütemez. Gerçek kişi lisans sahibi, kişisel cezai sorumluluğu saklı kalmak kaydıyla bağlı bulunduğu şirket ile birlikte iş sahibine karşı ilgili mevzuat çerçevesinde sorumludur.

Lisans sınavı

Madde 15 – (1) Lisans sınavı, Genel Müdürlük tarafından yapılır veya düzenlenecek protokol esaslarına göre, Ölçme, Seçme ve Yerleştirme Merkezi Başkanlığına, Millî Eğitim Bakanlığına veya yükseköğretim kurumlarına yaptırılabilir.

Lisans sınavının şekli, konuları ve sınav komisyonu

Madde 16 – (1) Sınav, yazılı olarak test şeklinde yapılır.

(2) Sınav soruları, meslek alanında yüzde yetmiş oranında ve diğer konularda ise yüzde otuz oranında olmak üzere hazırlanır.

(3) Meslekî alan konuları;

a) Medenî hukukun temel kavramları, kişiler hukuku, aile hukuku, miras hukuku ve eşya hukuku.

b) Borçlar hukuku genel ve özel hükümler.

c) 23.6.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu.

ç) 21.6.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu.

d) 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu.

e) 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu.

f) 25.11.2010 tarihli ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun.

g) 18.5.1994 tarihli ve 94/5623 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğü ve tapu uygulamaları.

(4) Diğer konular;

a) Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının genel esasları, temel hak ve ödevler, Devletin temel organları.

b) İdare hukuku genel esaslarını ve Devlet teşkilatı ile ilgili mevzuat.

c) Vergi, harç, döner sermaye ücreti ve ilgili diğer malî konular.

ç) Türkçe dil bilgisi ve yazışma ile ilgili konular.

d) Halkla ilişkiler, etik ve davranış kuralları.

(5) Sınav komisyonu, her sınavdan önce Genel Müdür onayı ile bir Genel Müdür yardımcısının başkanlığında, Teftiş Kurulu Başkanı, I. Hukuk Müşaviri, Tapu Dairesi Başkanı ile Genel Müdür tarafından belirlenecek üç üyeden oluşur. Ayrıca her üyenin yerine bir yedek üye belirlenir. Sınav komisyonu, tüm üyelerin katılımı ile toplanır ve çoğunlukla karar verir. Oylamada çekimser oy kullanılamaz. Oylama sonucu kararlar kesin olup, karara katılmayanlar karşı oylarını, gerekçeleri ile birlikte belirtmek zorundadır.

(6) Sınav komisyonunun görevleri şunlardır:

- a) Sınav kılavuzu hazırlamak veya hazırlatmak.
- b) Sınav sorularını hazırlamak veya hazırlatmak.
- c) Sınavların yapılacağı merkezleri belirlemek.
- ç) Sınavın düzenli şekilde yürütülmesini sağlamak.
- d) Sınav sonuçlarını değerlendirmek ve buna göre bir başarı listesi düzenlemek.
- e) Sınavla ilgili tutanakları düzenlemek ve imza etmek.
- f) İtirazları inceleyip, sonuca bağlamak.

Lisans sınavı duyurusu

Madde 17 – (1) Sınav duyurusunda:

- a) Başvurunun başlangıç ve bitiş tarihleri,
- b) Başvuru şekli,
- c) Sınavın yapılacağı yer,
- ç) Sınavın tarihi ve saati,
- d) Başvuruda bulunacak adaylarda aranılacak genel ve özel şartlar,
- e) Sınav ücreti ve yatırılacağı banka ile hesap numarası, belirtilir.

(2) Sınav duyurusu, sınav tarihinden en az iki ay öncesinden baskı sayısı en yüksek ulusal beş gazetenin ikisinde ve Genel Müdürlüğün elektronik sayfasında ilân edilir.

Lisans sınavına başvuru

Madde 18 – (1) Sınav başvurusu esasları ve başvuruda bulunacak adaylarda aranacak nitelikler Genel Müdürlüğün elektronik sayfasında bulunan sınav kılavuzunda açıklanır. Sınav başvuruları bireysel olarak İnternet üzerinden yapılır.

(2) Adayların başvuru esnasında, bu Yönetmelikte belirtilen nitelikleri taşıması zorunludur.

(3) Adaylar, sınav giriş belgelerini Genel Müdürlüğün elektronik sayfasından renkli

çıktı olarak alırlar. Sınav giriş belgesi ayrıca adayların adreslerine postalanmaz.

Lisans sınavının yapılması

Madde 19 – (1) Sınav listelerinde yer almayanlar ile yanında nüfus cüzdanı, sürücü belgesi veya pasaport bulunmayanlar ve sınav giriş belgesi olmayanlar sınava giremezler.

(2) Sınav, duyurulan saatte başlar ve biter.

(3) Sınav soruları, adayların huzurunda yetkililerce sınav mahallinde mühürlü zarflardan çıkarılır ve adaylara dağıtılır. Durum bir "Sınav Başlama Tutanağı" ile tespit edilir.

(4) Sınavlarda kopya çekenler ve verenler hakkında tutanak düzenlenerek ilgilinin sınavı geçersiz sayılır ve bu kişiler sınav mahallinden çıkarılır. Bunlar, lisans sınavına iki yıl süreyle başvuramazlar.

(5) Sınav bitiminde, bitiş saatini, sınava girenlerin sayısını, kaç adet cevap anahtarının teslim alındığını gösteren bir tutanak düzenlenir ve sınav yetkilileri ile sınavı son terk eden iki aday tarafından imzalanır.

(6) Sınavla ilgili belgeler, Tapu Dairesi Başkanlığı tarafından 16.5.1988 tarihli ve 19816 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Devlet Arşiv Hizmetleri Hakkında Yönetmeliğe uygun olarak arşivlenir.

Sınavda başarılı olma ve sınav sonuçlarının duyurulması

Madde 20 – (1) Sınavda, yüz üzerinden en az yetmiş puan alanlar başarılı olmuş sayılır.

(2) Sınav sonuçları, sınavı yapmak üzere Genel Müdürlüğün protokol yaptığı kurum tarafından Genel Müdürlüğe bildirilir ve ayrıca sınava giren adayların adresine posta yolu ile gönderilmez. Genel Müdürlük, kendisine bildirilen sınav sonuçlarını elektronik sayfasında ilân eder. Sınavın Genel Müdürlük tarafından yapılması halinde de, sınav sonuçları aynı şekilde duyurulur.

İtiraz, itirazların değerlendirilmesi ve sınav başarı sonuçlarının kesinleştirilmesi

Madde 21 – (1) Sınav başarı sonuçlarının ilân tarihi, Genel Müdürlüğün elektronik sayfasında yaptığı duyuru tarihidir. Sınav başarı sonuçlarına yapılacak itirazlar bu tarihten itibaren yedi gün içinde yazılı olarak Genel Müdürlüğe yapılabilir.

(2) Sınav başarı sonuçlarına yapılan itirazlar sınav komisyonu tarafından değerlendirilerek 15 gün içerisinde kesinleştirilir ve ilgisine yazılı olarak duyurulur. İtiraz üzerine verilen kararlar kesindir.

(3) Sınav başarı sonuçları, itiraz olmaması halinde itiraz süresinin bitiminde, itiraz

olması halinde ise itirazların kesinleştirilme süresinin bitiminde, Genel Müdürlüğün elektronik sayfasında ilân edilerek kesinleştirilir.

Sınavların geçersiz sayılması

Madde 22 – (1) Sınava katılanlardan lisans sahibi olmak için gerekli olan şartları taşımadıkları sonradan anlaşılanların sınavları geçersiz sayılarak, haklarında sınava dayalı olarak yapılmış işlemler iptal edilir. Bu durumda olanlar herhangi bir hak talebinde bulunamazlar.

(2) Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenler hakkında ayrıca, Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Sicile Kayıt, Yemin, Lisans, Kimlik ve Kaşe Verilmesi, Çalışmaya Başlanması

Sicile kayıt

Madde 23 – (1) Lisans sınavında başarılı olanların, lisans sahibi olarak görev ve yetkilerini kullanabilmeleri için sicile kayıt olmaları zorunludur.

(2) Sicile kayıt olmak için aşağıda belirtilen belgeler ile birlikte Tapu Dairesi Başkanlığına yazılı başvuru yapılır.

- a) Nüfus cüzdanı, sürücü belgesi veya pasaport aslı.
- b) Öğrenim belgesinin veya çıkış belgesinin aslı veya Genel Müdürlükçe onaylı örneği.
- c) Son altı ay içerisinde çekilmiş 4,5 x 6 cm boyutunda beş adet vesikalık fotoğraf.
- ç) Türkiye'de yerleşim yeri bulunduğu dair beyan.
- d) Adli sicil kaydına ilişkin beyan.
- e) Tüzel kişiler için, şirket iştigal konusunun taşınmaza yönelik aracılık veya danışmanlık faaliyetlerini de kapsadığını gösterir belgenin aslı veya Genel Müdürlükçe onaylı örneği.
- f) Tüzel kişiliği temsil eden lisans sahibinin, yetkili olduğunu gösterir yetkili organ kararının aslı veya noter onaylı örneği.
- g) Tüzel kişiler için tüzel kişiliğe ait noter onaylı imza sirküleri.
- ğ) Gerçek kişi lisans sahibi için noter onaylı imza beyannamesi.
- h) Tebligat adresine ilişkin yazılı beyan.

(3) Sicil kaydının başlangıç tarihi, ikinci fıkrada belirtilen belgelerin Genel Müdürlüğe eksiksiz olarak verildiği tarihtir.

(4) 14.7.1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 4 üncü maddesinde

sayılan kamu görevlilerinin sicile kaydı yapılmaz.

Yemin

Madde 24 – (1) Sicile kayıt yaptıranlar, sicil kaydına istinaden Tapu Dairesi Başkanlığınca ikinci fıkrada yer alan metne göre yemin ettirilir. Yemin tutanağı lisans sahibinin sicil dosyasında saklanır.

(2) “Tapu işlemlerine yönelik aracılık faaliyetlerini yerine getirirken Türkiye Cumhuriyeti Anayasasına, kanunlarına ve ilgili mevzuat hükümlerine, kamu hizmeti gereklerine, hazine menfaatlerine aykırı davranmayacağıma, meslek etiği ve ahlak kurallarına uyacağıma, mesleğimi tam bir bağımsızlık ve dürüstlikle yerine getireceğime, aldığım işleri dikkat ve özenle yapacağıma namusum ve şerefim üzerine yemin ederim.”

Lisans, kimlik belgesi ve kaşe verilmesi

Madde 25 – (1) Sicil kaydını yaptıran adaya, şekli ve içeriği Genel Müdürlükçe belirlenen lisans belgesi, kimlik belgesi ve kaşe verilir. Lisans belgesi ve kimlik belgesinin birer örneği lisans sahibinin sicil dosyasında veya elektronik ortamda saklanır.

(2) Lisans belgesi, kimlik belgesi, kaşe verilmesi ve diğer matbu evrak ile lisans sahiplerinin eğitimi için, Genel Müdürlük Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğü hesabına Genel Müdürlükçe belirlenen ücretin yatırılması gerekir.

(3) Lisans belgesi ve kimlik belgesinin başkasına kullandırılması, lisans belgesinin devredilmesi veya kiraya verilmesi yasaktır.

(4) Lisans alınmış olması, diğer mevzuattan doğan lisans alma ve buna bağlı yükümlülükleri ortadan kaldırmaz.

İşyeri açılması ve değişikliği

Madde 26 – (1) Lisans sahibi, Tapu Dairesi Başkanlığına bildireceği işyeri adresinde faaliyetlerini sürdürmek ve lisans belgesini çalıştığı işyerinin görülen bir yerine asmak zorundadır. Lisans sahibi ayrıca, bağlı olunan vergi dairesinden alınacak vergi mükellefiyet belgesinin aslı veya noter onaylı örneğini Tapu Dairesi Başkanlığına gönderir.

(2) İşyerini değiştiren lisans sahibi, on beş gün içerisinde yeni işyerinin açık adresini Tapu Dairesi Başkanlığına bildirir. İşyeri adres değişikliği neticesinde lisans sahibinin bağlı bulunduğu vergi dairesi değişiyor ise bu vergi dairesinden alınacak vergi

mükellefiyet durumunu gösterir belgenin de Tapu Dairesi Başkanlığı'na verilmesi zorunludur.

(3) Lisans sahibi, faaliyetlerini yürütmek ve hizmetlerini gerçekleştirmek üzere bir bağımsız bölüm ayırmak zorundadır. Bu bağımsız bölümde, taşınmaza yönelik faaliyetlerin dışında başka bir iş veya hizmet icra edilemez.

(4) Lisans sahibi, faaliyet alanında başkaca şube açabilir. Kendi lisansı ile adına işyeri açan lisans sahibi, aynı zamanda ücretli veya ücretsiz olarak bu alanda faaliyet gösteren başka bir işveren yanında çalışamaz. Ücret karşılığı çalışan lisans sahibi, bu alanda faaliyet gösteren birden fazla işyerinde görev alamaz.

Aracılık faaliyetlerinin yürütülmemesi ve bildirim

Madde 27 – (1) Tapu işlemlerine yönelik aracılık faaliyetlerini yürütmeyecek olan lisans sahibi, durumu on beş gün içinde Tapu Dairesi Başkanlığına bildirmek; lisans belgesi, kimlik belgesi ve kaşesini Tapu Dairesi Başkanlığı'na iade etmekle yükümlüdür.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Denetim ve Disiplin

Denetim

Madde 28 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerine göre lisans sahibinin yaptığı iş ve işlemler, hukuka uygunluk yönünden Genel Müdürlükçe denetlenir.

(2) Bu Yönetmelik kapsamında denetime tabi olan lisans sahibi, denetim görevlilerince sorulan sözlü ve yazılı soruları yanıtlamakla yükümlüdür. Lisans sahibi, denetim görevlisinin isteklerine uygun olarak bütün belge, defter ve dosyaları, evrak, senet ve makbuzları, her türlü mal ve eşyayı denetlenmesi amacıyla vermek, inceleme ve kontrollerini kolaylaştırmak zorundadır.

(3) Denetime ilişkin raporların düzenlenmesi, değerlendirilmesi ve sonuçlandırılmasında Genel Müdürlükçe belirlenen usul ve esaslara uyulur.

Disiplin

Madde 29 – (1) Lisans sahibinin savunması alınmadan bu Yönetmelikte belirtilen disiplin cezaları verilemez. Lisans sahibinden, hakkında isnat edilen suçla ilgili tebliğ tarihinden itibaren en az yedi günlük süre içinde yazılı olarak savunma yapması istenir. Süresinde savunma yapılmaması halinde, savunma hakkından vazgeçilmiş sayılır.

(2) Savunma isteminde, isnat edilen disiplin suçu ayrıntılı olarak açıklanır. Savunması

istenenler avukatı aracılığı ile savunma yapabilir. Aleyhine olan delilleri irdeleyip yanıtlamak ve lehine olan hususları ileri sürmek kapsamında soruşturma dosyası içeriği ve muhafaza altına alınmış delilleri inceleyebilir, ilgili bütün tutanak ve belge örneklerini talep edebilir.

(3) Lisans sahibinin savunması, Genel Müdürün görevlendireceği bir Genel Müdür Yardımcısının başkanlığında, Teftiş Kurulu Başkanı, I. Hukuk Müşaviri, Tapu Dairesi Başkanı ve Strateji Geliştirme Daire Başkanından oluşan beş kişilik Komisyonca değerlendirilir; disiplin cezalarına Genel Müdür onayı ile karar verilir ve sonucu ilgilisine tebliğ edilir. Bu Yönetmelik hükümlerine göre verilen disiplin cezaları kesindir.

Uyarma

Madde 30 – (1) Uyarma gerektiren fiil ve haller şunlardır:

- a) 6 ncı maddenin dördüncü fıkrasında belirtilen yasağın ihlal edildiğinin tespit edilmesi.
- b) 7 nci maddeye uygun olarak hizmet sözleşmesi düzenlenmediğinin tespit edilmesi.
- c) 8 inci maddenin ikinci fıkrasına göre hizmet bedelinin hizmet sözleşmesinde gösterilmediğinin veya üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen yasağın ihlal edildiğinin tespit edilmesi.
- ç) 14 üncü maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen yasağın ihlal edildiğinin tespit edilmesi.
- d) 26 ncı maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarındaki yükümlülüğün yerine getirilmemesi, dördüncü fıkrasında belirtilen yasağın ihlal edildiğinin tespit edilmesi.
- e) 32 nci maddeye göre sicil kaydının süresinde yenilenmemesi.

Lisansın iptali

Madde 31 – (1) Aşağıdaki hallerde lisans belgesi iptal edilir.

- a) 6 ncı maddenin birinci fıkrasındaki yasak kapsamına giren işlerin lisans sahibi tarafından yapıldığının tespit edilmesi.
- b) 11 inci maddenin birinci fıkrasında belirtilen yasağın ihlal edildiğinin tespit edilmesi.
- c) 25 inci maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen yasağın ihlal edildiğinin tespit edilmesi.
- ç) Lisans sahibinin beş yıl içinde 30 uncu maddeye göre üç defa uyarılması.

ALTINCI BÖLÜM

Sicil Kaydının Yenilenmesi, Sicilden Silinme ve Yeniden Kayıt Hakkı

Sicil kaydının yenilenmesi

Madde 32 – (1) Sicil kaydının, kayıt tarihinden başlamak üzere her üç yılda bir yenilenmesi zorunludur.

(2) Sicil kaydının yenilenmesi için 23 üncü maddenin ikinci fıkrasının (d), (e) ve (f) bentlerinde sayılan yeni tarihli beyan ve belgeler ile 26 ncı maddedeki vergi mükellefiyeti belgesi ile birlikte Tapu Dairesi Başkanlığı'na yazılı olarak başvuru yapılır.

Sicilden silinme ve lisans iptali

Madde 33 – (1) Lisans sahibinin adı, aşağıdaki hallerde sicilden silinir ve lisansı iptal edilir.

- a) Lisans sahibinin talebi.
- b) Lisans sahibinin 12 nci ve 13 üncü maddelerdeki şartları kaybetmesi veya bu şartları taşımadığının sonradan anlaşılması.
- c) 31 inci madde gereğince lisansın iptali.
- ç) Lisans sahibinin ölümü.

(2) Sicilden silinme ve lisans iptali kararları, Genel Müdürlüğün elektronik sayfasında duyurulur.

Yeniden kayıt hakkı

Madde 34 – (1) 33 üncü maddenin birinci fıkrasının (a) bendi gereğince lisans sahibinin talebi ile sicilden silinip lisansı iptal edilenler, sicile yeniden kayıt edilebilirler. Ancak, lisans sahibine iki defadan fazla yeniden kayıt hakkı verilemez.

(2) Sicile yeniden kaydolma talebinde bulunandan, ilk kayda esas olan şartların hepsinin veya bir kısmının varlığının ispatına ilişkin belgeler talep edilebilir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Bildirim

Madde 35 – (1) Genel Müdürlük tarafından, sınava ilişkin olanlar hariç olmak üzere muhataba tebliğ edilecek bildirimler iadeli taahhütlü mektupla yapılır. Sınav ile ilgili konular hariç herhangi bir nedenle yapılamayan bildirim, Genel Müdürlüğün elektronik sayfasında ilan edilir. Söz konusu ilanı takip eden on beşinci günün sonunda bildirim

gerçekleştigi kabul edilir.

Lisans sahiplerinin eğitimi

Madde 36 – (1) Sicile kayıt edilen lisans sahiplerine, tapu ve kadastro mevzuatı ve uygulamalarına ilişkin konularda en az iki hafta süreli olarak Genel Müdürlükçe belirlenecek usul ve esaslara göre zorunlu eğitim verilir.

(2) Genel Müdürlükçe ihtiyaç duyulması halinde eğitim düzenlenebilir. Düzenlenecek bu eğitimlere lisans sahibinin katılımı zorunludur.

Matbu evrak

Madde 37 – (1) Lisans sahiplerinin faaliyetleri sırasında kullanacakları, hizmet sözleşmesi, belge ve basılı kâğıtların şekli ve içeriği Genel Müdürlük tarafından belirlenir.

Yürürlük

Madde 38 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 39 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu Bakan yürütür.”

EK-2:

Mecburi Standart Tebliği (Tebliğ No: ÖSG-2003/59)

Madde 1 – Bu Tebliğ 8.1.1985 Tarihli ve 3143 sayılı, 10.6.1930 tarihli ve 1705 sayılı, 18.11.1960 tarihli ve 132 sayılı kanunlara istinaden hazırlanmıştır.

Madde 2 – Türk Standartları Enstitüsü tarafından hazırlanan ekli TS 11816 " Emlak Komisyonculuğu Hizmetleri-Genel Kurallar " Standardı Resmi Gazete'de yayımı tarihinden 6 (altı) ay sonra mecburi olarak uygulanacaktır.

Madde 3 – Ekli Standart kapsamında hizmet üretenlerin bu Tebliğ hükümlerine uymaları zorunludur.

Madde 4 – Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 5 – Bu Tebliğ hükümlerini Sanayi Ticaret Bakanı yürütür.

Emlak Komisyonculuğu Hizmetleri - Genel Kurallar

0 Konu, tarif, kapsam

0.1 Konu

Bu standart, emlak komisyonculuğu hizmetlerinin genel kurallarına dairdir.

0.2.4 Müşteri

Emlak komisyonculuğu hizmetlerinden faydalanan kişi veya kurum.

0.2.5 Mal Sahibi

Emlağın sahibi

0.2.6 Yardımcı eleman

Satılık veya kiralık bir taşınmazı müşteriye gösteren ve gerekli bilgileri veren eleman.

0.2.7 Müşteri Temsilcisi

Emlak komisyoncunun portföyünde bulunan taşınmazları, emlak komisyoncusu adına pazarlayan, emlak komisyoncusu ile çalışan ve bu işlemlerden doğan yasal ve mali sorumluluğu üstlenen kişi.

0.3 Kapsam

Bu standart; emlak komisyonculuğu hizmetlerinin, işletmecilik, hizmet ortamının özelliklerini, bulundurulması gerekli araç-gereç ve çalışanların özellikleri ile ilgili genel kuralları kapsar.

1 Kurallar

1.1 İşletmecilikle İlgili Kurallar

1.1.1 Emlak komisyoncusu, ilgili meslek odasına kayıtlı olmalı, emlak komisyonculuğu hizmetlerini meslek odasınca kullanıma sunulan sözleşmeyi düzenleyerek vermeli ve emlak komisyonculuğu dışında herhangi bir iş yapmamalıdır.

1.1.2 Hizmet verilen bölgenin kroki, vaziyet planı, maket, perspektif vb. tanıtma elemanları emlak bürosunun duvarında veya uygun yerlerinde müşterilerin görebileceği şekilde teşhir edilmeli, kiralık ve satılık taşınmazların özelliklerinin belirtildiği ilan panosu düzenlenmeli, taşınmazların özelliklerinin müşteriye daha iyi tanıtılması için broşür, fotoğraf, video çekimi, vaziyet planı, imar durumu vb. yararlanılmalıdır.

1.1.3 Emlak komisyonculuğu ilgili meslek kuruluşlarınca belirlenmiş ücret tarifesine göre verilmeli ve komisyon ücretlerinin oranları ile yer gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir ücret talebinde bulunulmayacağı müşterinin görebileceği bir yere asılmalıdır.

1.1.4 Emlak komisyoncusu, iş yeri tabelasında ve basılı evraklarında mesleğini tanımlayan ibareler dışında herhangi bir yazı, sıfat veya unvan kullanmamalıdır.

1.1.5 Emlak komisyoncusu, verdiği hizmet dolayısıyla edindiği bilgileri sözleşme ile belirlenen esaslar dışında kullanmamalı ve açıklamamalıdır.

1.1.6 Emlak komisyoncusu, vereceği ilanlarda iş yerinin adını belirtmelidir.

1.1.7 Emlak komisyonculuğu hizmetleri, sözleşmede yer alması kaydıyla yapılacak yazılı bir sözleşme esasına göre şubeleri veya müşteri temsilcileri aracılığıyla verilebilir. Bu sözleşmede; hizmetin süresi, ücreti, yasal ve mali sorumluluklar vb. hususlar yer almalıdır.

1.1.8 Emlak komisyonculuğu bürosunda haberleşme hizmetlerinin yürüyebilmesi için telefon, faks ve bilgisayarla haberleşme ağı vb. bulunmalıdır.

1.1.9 Taşınmazın müşteriye yerinde gösterilebilmesi için, emlak komisyonculuğu bürosuna ait taşıt bulunmalı veya bu hizmetin yerine getirilebilmesi için sözleşmeli bir imkânı sağlanmalıdır.

1.1.10 Taşınmazın özelliklerinin belirtildiği tanıtıcı ve bilgi verici yazılı ve görüntülü belgeler uyuşmazlık halinde hukuki belge özelliği taşıyacak şekilde düzenlenmelidir.

1.1.11 Taşınmazlarda bulunan " Kiralık " veya " Satılık " ilanları uzaktan fark edilebilecek büyüklükte olmalıdır.

1.2 Hizmet Ortamının Özellikleri İle İlgili Kurallar

1.2.1 Emlak komisyonculuğu bürosu, kat mülkiyeti kanununun belirlediği şekilde

bağımsız olmalı, iş yerinde; en az idari büro ve müşteri kabul yeri ile müşterek veya münferit kullanma özelliğinde teknik özellikleri TS 8357'ye uygun WC-lavabo bulunmalıdır.

1.2.2 İş yeri tabii olarak havalandırılmalı, mekanik havalandırma tesisatı bulunması halinde bu tesisat TS 3419 ve TS 3420'ye elektrik tesisatı TS IEC 60364-1'e, güvenlik koruması, TS IEC 60364-4-41'e göre yapılmalı, su tesisatı TS 628'e, temiz su TS 266'ya uygun olmalı, TS 4019'a uygun ilk yardım çantası, TS 12201'e uygun çöp kutusu bulunmalı ve yangınla ilgili olarak TS 4156'da belirtilen tedbirler alınmalıdır.

1.2.3 İş yeri uygun bir sistemle ısıtılmalı ve ısıtmada yetkili makamlarca belirlenen yakıt kullanılmalıdır.

1.2.4 Emlak komisyonculuğu hizmetlerine yönelik işlerin yapılmasında kullanılan teknik cihaz ve donanımına uygun büro mobilyası bulunmalı ve müşterilerin kabulüne uygun oturma grupları düzenlenmelidir.

Emlak komisyonculuğu bürosunda;

İlgili odasınca kullanıma sunulan;

Matbu alıcı ve satıcı yetki sözleşmesi ve kira kontratı,

Matbu tellaliye, pay akçesi, yer gösterme ve komisyon paylaşım sözleşmesi,

Ekspertiz formu,

Senet ve damga pulu,

Hukuk, vergi, kadastro, muhasebe, pazarlama, tapu vb. mevzuatı içeren kitaplar, basılı evrak, belge ve dokümanları bulunmalıdır.

1.2.6 Emlak komisyoncusu, resmi belge hüviyetinde olacak şekilde, faaliyetleri ile ilgili kayıtlar tutmalıdır.

1.2.7 Emlak komisyoncusu bürosunda; aşağıdaki araç ve gereçler bulunmalıdır.

- Bilgisayar + yazıcı + modem,
- Telefon,
- Faks,
- Şerit metre,
- Pusula,
- Fotoğraf makinası,
- El feneri,
- Televizyon (tercihen),

- Video (tercihen),
- Kamera (tercihen),

1.3 Çalışanlarla ilgili kurallar

1.3.1 Emlak komisyoncusu bürosunda, yeterli sayıda eleman bulunmalı, bu elemanlar mal sahipleri ile müşterileri bir araya getirdiklerinde, onlara hukuki yönden yeterli bilgi verebilmeli ve mevzuatın gerektiği işlemlerde yardımcı olabilmelidir.

1.3.2 Reklam, tanıtım ve pazarlama ile ilgili elemanlar müşteri ilişkilerinde güvenilir ve inandırıcı olmalıdır.

1.3.3 Emlak komisyoncusu, ilgili meslek kuruluşları veya derneklerince ya da yetkili kılınmış kamu kurumlarınca düzenlenmiş kurslara katılmış olmalıdır.

1.3.4 Emlak komisyoncusu;

Kiralama ve satış kapsamında;

- Müşteri temsilcisi ve yardımcı elemanların iş dağılımı,
- Alan çalışması,
- Yayınların emlak ilanlarının sayfalarının incelenmesi,
- Müşteri portföyünde arz, talep yönünden değerlendirilmesi,
- Emlak kayıtlarının bilgisayar ortamında güncelleştirilmesi,
- Taşınmazın pazarlanmak üzere hazır duruma getirilmesinin sağlanması,
- Taşınmazda oturan varsa göstermek için randevuların alınması, pazarlama stratejisinin hazırlanması,
- Yazılı ve görsel pazarlama teklifleri hazırlanması,
- İlan verilecek gayrimenkulün belirlenmesi,
- Taşınmazın pazarlamasındaki gidişat konusunda periyodik olarak müşteriye bilgi verilmesi,
- Diğer emlak komisyoncularıyla ortak çalışmaların yürütülmesi,
- Tarafların bir araya getirilmesi,
- Tapu işlerine ilişkin randevuları alıp işlerin takip edilmesi,

İş ve işlemler;

Aracılık ve danışmanlık hizmeti kapsamında;

- Satış,
- Pazarlama,
- İpotek,

- Kar irtifakı,
- Kat mülkiyeti kurma, ifraz ve tevhit,
- Trampa,
- Cins değişikliği,
- Hibe (bağışlama)
- Taksim (paylaşım),
- Tashih (düzeltme),
- Aplikasyon,
- Harita ve belediyelerden bölge imar planı çıkarma,
- Kadastro müdürlüklerinden röperli kroki ve çap belgesi alma,
- Vergi muafiyeti belgesini alma,
- Veraset vergi dairelerinden ilişik kesme veya temiz kâğıdı alma,
- Emlak beyannamesi düzenleme,
- Noterden satış vaadi sözleşmesi yapma,
- Kira sözleşmesi yapma

İş ve işlemleri yapılabilmelidir.

2 Çeşitli Hükümler

2.1 Emlak komisyoncusu, bu standartta belirtilen hizmetler için istenildiğinde standarda uygunluk beyannamesi vermek veya göstermek mecburiyetindedir. Bu beyannamede söz konusu iş yerinin Madde 1'de ki genel kurallara uygun olduğunu belirtmeleri gerekir.

EK-3:

Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun

Kanun Numarası: 5368

Kabul Tarihi: 16.6.2005

Yayımlandığı Resmi Gazete: Tarih: 29.6.2005 Sayı: 25860

Yayımlandığı Düstur: Tertip: 5 Cilt: 44 Sayfa:

Amaç ve kapsam

Madde 1- Bu Kanunun amacı, kadastro teknik hizmetlerinin yerine getirilmesini sağlayacak lisanslı harita ve kadastro mühendislerinin faaliyet, denetim ve sorumluluklarına ve kuracakları harita ve kadastro bürolarına dair esas ve usulleri belirlemektir. Kadastro teknik hizmetlerinden tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü, tescile tâbi olan işlemlerin yapım sorumluluğu lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca yerine getirilir. Ancak, kamu kurum ve kuruluşları ile lisans sahibi harita ve kadastro mühendislerinin diğer kanunlar ve ilgili mevzuata göre hak, görev ve yetkileri devam eder.

Lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu açacaklarda aranacak şartlar;

Madde 2- Lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarının açılıp işletilmesi, münhasıran lisanslı harita kadastro mühendislik sınavında başarılı olarak lisans sahibi olanlara aittir.

Lisans sahibi olabilmenin genel şartları şunlardır:

- a) Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmak.
- b) Kamu haklarından mahrum bulunmamak.
- c) Medeni hakları kullanma ehliyetine sahip olmak.
- d) (Değişik: 23.1.2008 – 5728/575 md.) Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle ya da devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine karşı suçlar, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, kaçakçılık ve vergi kaçakçılığı ile haksız mal edinme suçlarından hapis cezasına mahkûm olmamak.
- e) Devlet memurluğundan çıkarılma cezası almamış olmak.

Lisans sahibi olabilmenin özel şartları ise şunlardır:

- a) Harita ve kadastro mühendisleri odasına kayıtlı bulunmak.
- b) Kamu veya özel sektörde harita ve kadastro mühendisi olarak en az beş yıl çalışmış olmak.
- c) Müracaat tarihinde, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu hükümleri uyarınca meslekten geçici men cezası veya ihraç cezası almamış olmak.
- d) On bin Yeni Türk Lirası tutarındaki teminatı bankaya yatırarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü adına bloke ettirmek.
- e) Lisans sınavında başarılı olmak.

Bu maddenin üçüncü fıkrasının (d) bendinde yer alan miktar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca Maliye Bakanlığınca belirlenen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır. Teminatların alınması, saklanması ve iadesine ilişkin hususlar Maliye Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle çıkarılacak yönetmelikte belirlenir.

Lisanslı harita kadastro mühendislik sınavı

Madde 3- Sınav, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasının görüşü alınarak hazırlanacak yönetmelik çerçevesinde yapılır. Sınavda başarılı olanlar, lisanslı harita kadastro mühendislik bürosu açmaya hak kazanırlar ve bu unvan adı altında mesleklerini icra ederler.

Kuruluş, görev, lisans verilmesi ve denetim

Madde 4- Lisanslı harita kadastro mühendislik büroları buldukları ilçe idarî sınırlarında yetkili olmak üzere kurulur.

Aynı ilçede birden fazla sayıda büroya lisans verilmesi veya lisanslı büroların birden fazla ilçede yetkilendirilmesi ile lisansların iptaline Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkilidir.

Lisanslı harita kadastro mühendislik büroları, kadastro müdürlüklerince yürütülen hizmetlerden, tescile tâbi olmayan işlemlerin yapım ve kontrolü ile tescile tâbi olan işlemlerin yapımında görevlidir.

Lisansların verilmesi, iptal edilmesi ve sicillerin tutulması ile lisanslı büro faaliyetlerinin denetimini yaparak uyarma, kınama, lisansın geçici veya sürekli iptali cezalarını vermeye Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü yetkilidir.

Kuruluş, görev, lisans verilmesi ve denetime ilişkin usul ve esaslar ile mekân, personel ve donanımlarına ilişkin hususlar yönetmelikte belirlenir.

Yemin ve sorumluluk

Madde 5- Lisans sahibi, bu Kanun kapsamındaki görevine fiilen başlamadan önce, o yer sulh hukuk mahkemesinde görevini doğru ve tarafsız olarak yürüteceğine, bu Kanun hükümlerine ve ilgili mevzuata aykırı hareket etmeyeceğine ve ettirmeyeceğine dair yemin eder.

Bu Kanun kapsamında yapılan iş ve işlemlerden; tescile tâbi olmayanların yapım ve kontrolünden, tescile tâbi olanların ise yapımından lisans sahibi kişi sorumludur. Lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarında, bu Kanun kapsamında belirtilen hizmetleri yapmakla yetkilendirilenler Türk Ceza Kanununun uygulanmasında kamu görevlisi sayılır ve büroların işlemlerinden dolayı zarar doğması halinde kusuru bulunana 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007 nci maddesi uyarınca rücu edilir.

Lisans sahibi harita ve kadastro mühendisi, görevinde bulunmadığı hallerde imza yetkisini en fazla bir ay süre ile aynı büroda çalışan en az iki yıl harita ve kadastro hizmetlerinde deneyimli, bir başka harita ve kadastro mühendisine devredebilir. Ancak; bu durumda imza devrinde bulunan lisans sahibi iş ve işlemlerden müteselsilen sorumludur.

İmza yetkisinin hangi şartlarda ve ne şekilde verilebileceği yönetmelikte belirlenir.

Büro tescili

Madde 6- Lisans sahibi, lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarının harita ve kadastro mühendisleri odasına büro tescillerini yaptırmak zorundadır.

Yasaklar

Madde 7- Lisanslı harita kadastro mühendisleri, belirlenecek yetki alanı dışında şube, irtibat bürosu ve benzeri isimler altında ayrı bir lisanslı büro açamaz ve lisans hakkını devredemez. Bu yasaklara uymayanlar hakkında 4 üncü maddenin disiplin cezalarına ilişkin hükümleri uygulanır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden ayrılanlar son iki yıl içinde görev yaptıkları kadastro müdürlüklerinin yetki alanı sınırları içinde üç yıl süre ile lisanslı büro açamazlar. Tutulacak defter ve belgeler ile uygulanacak ücretler

Madde 8- Lisanslı harita kadastro mühendislik büroları, malî mevzuat gereği tutacakları kayıtlar ile yönetmelikte belirlenecek kayıt ve defterleri tutmak zorundadırlar. Lisans sahiplerine çalışma konuları ile ilgili bilgi ve belgelerin verilmesi, kullanılması ve

hizmetle ilgili ücret tarifelerinin hazırlanmasına ilişkin usûl ve esaslar yönetmelikte belirlenir. Hizmet ile ilgili ücret tarifeleri, her yıl harita kadastro mühendisleri odasının görüşü alınmak suretiyle Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğünce belirlenir.

Lisansın iptali

Madde 9- Lisans;

- a) Lisans sahibinin isteği,
 - b) Lisanslı harita kadaastro mühendislik bürosu açmak için bu Kanunda veya yönetmelikte belirtilen şartların kaybedilmesi veya bu şartları taşımadığının sonradan anlaşılması,
 - c) 4 üncü madde hükmü kapsamında iptal cezası verilmesi,
- Hallerinde iptal edilir.

Cezai hükümler

Madde 10- (Değişik: 23.1.2008 – 5728/576 md.)

Bu Kanunun 4 üncü maddesinin dördüncü fıkrası ile 8 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları hükümlerine aykırı davranışta bulunanlara, fiilleri suç oluşturmadığı takdirde, bin Türk Lirasından on bin Türk Lirasına kadar idarî para cezası Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğünce verilir.

Yönetmelik

Madde 11- Bu Kanunda öngörülen yönetmelikler, harita ve kadaastro mühendisleri odasının görüşleri alınmak suretiyle doksan gün içerisinde Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğünce hazırlanarak yürürlüğe konulur.

Yürürlük

Madde 12- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 13- Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

Ek- 4

Alan Araştırması Soru Formu

		GÖRÜŞMEYE KATILAN KİŞİNİN BİLGİLERİ ARACILIK HİZMETLERİNİN DEĞERLENDİRMESİ			
Doğum Tarihiniz?					
Cinsiyetiniz?		<input type="checkbox"/> Erkek	<input type="checkbox"/> Kadın		
Eğitim Durumunuz?		<input type="checkbox"/> Okuryazar değil	<input type="checkbox"/> Okuryazar		
		<input type="checkbox"/> İlköğretim	<input type="checkbox"/> Lise ve dengi		
		<input type="checkbox"/> Ön lisans	<input type="checkbox"/> Lisans		
		<input type="checkbox"/> Yüksek lisans	<input type="checkbox"/> Doktora		
Medeni durumunuz?		<input type="checkbox"/> Evli	<input type="checkbox"/> Bekâr		
Mesleğiniz?					
1.	Tapu Müdürlüğünde kendi işiniz için mi, yoksa başkasının işi için mi bulunuyorsunuz, gelme nedeniniz nedir?				
a)	Kendi işim için			<input type="checkbox"/>	
b)	Başkasının işi için			<input type="checkbox"/>	
2.	Son 3 yılda Tapu Müdürlüklerinde kendi işiniz veya başkasının işi için kaç kez işlem yaptınız?				
a)	İlk kez işlem yapıyorum			<input type="checkbox"/>	
b)	2 ila 3 kez			<input type="checkbox"/>	
c)	4 ila 10 kez			<input type="checkbox"/>	
d)	11 kez ve üzeri			<input type="checkbox"/>	
3.	Tapu Müdürlüğüne geliş amacınız nedir?				
a)	Taşınmaz mal alım/satım			<input type="checkbox"/>	
b)	Taşınmaz mal bilgilerini kontrol			<input type="checkbox"/>	
c)	Diğer resmi kurumların talebi			<input type="checkbox"/>	

	d)	Taşınmaz mal alım/satım işlemlerinde aracılık etmek	()
4.	Tapu Müdürlüğüne gelmeden Müdürlük işleyişi ile ilgili bir bilgi aldınız mı?		
	a)	Evet / Araştırdım	()
	b)	Hayır / İhtiyaç hissetmedim	()
	c)	Devlet dairesi olduğu için az/çok tahmin ediyordum	()
5.	Alım/Satın yapacağınız gayrimenkul hangi yolla buldunuz?		
	a)	Sahibinden	()
	b)	Emlakçıdan	()
	c)	İnternet / gazete ilanından	()
	d)	Müteahhitten	()
	e)	Eş dost ve yakın çevreden	()
	f)	Diğer ()	()
6.	Alacağınız gayrimenkulü edinim şekliniz?		
	a)	Peşin	()
	b)	Kısmen peşin-kısmen kredili	()
	c)	Takas	()
	d)	Diğer ()	()
7.	Alacağınız/Satacağınız gayrimenkulün gerçek değeri hakkında yeterli bilginiz var mı?		
	a)	Evet	()
	b)	Hayır	()
8.	Şayet 5. soruya verdiğiniz cevap evet ise gayrimenkulün değeri ile ilgili bilgiyi nereden aldınız?		
	a)	SPK Lisanslı değerlendirme şirketinden	()
	b)	Emlakçıdan	()
	c)	Eş dost ve yakın	()
	d)	Çevredeki el değiştiren gayrimenkullerden	()
	e)	Diğer ()	()
9.	Alım/ Satım yaptığınız taşınmazın gerçek değeri ile Tapu Müdürlüğüne		

	gösterdiğini değer arasında fark var mı?	
	a) Gerçek değeri 1 kat düşük	()
	b) Gerçek değeri 1 kat fazla	()
	c) Gerçek değeri 1 kat ve daha düşük	()
	d) Gerçek değeri 2 kat ve daha fazla	()
10.	Tapu Müdürlüklerince verilen hizmet ve taşınmaz mal hakkındaki bilgilendirilmeden memnun musunuz?	
	a) Evet	()
	b) Hayır	()
11.	Cevabınız Hayır ise bunun sebebi size göre nedir?	
	a) Personel yetersizliği	()
	b) Fiziki mekân yetersizliği	()
	c) Personelin hal ve davranışları	()
	d) İşlemlerin devlet eliyle yapılıyor olması	()
	e) Diğer ()	()
12.	Şayet halen TBMM Gündeminde olan Emlak Müşavirliği kanunu yasalaşır ve Tapu Faaliyetleri lisanslaştırılarak emlak müşavirleri aracılığı ile yapılmaya başlanır ise gayrimenkul ile ilgili işlemlerinizin hangisi aracılığı ile yapılmasını tercih edersiniz?	
	a) Tapu Müdürlükleri aracılığı ile	()
	b) Emlak Müşavirleri aracılığı	()
13.	Taşınmaz sektöründe faaliyet gösterenlerin meslek ilkelerinin yeterli olduğunu denetim mekanizmalarının sağlıklı yürütüldüğünü düşünüyor musunuz?	
	a) Evet	()
	b) Hayır	()

**ZAMAN AYIRARAK KATKI YAPTIĞINIZ İÇİN TEŞEKKÜR EDERİZ.
DOLDURMUŞ OLDUĞUN ANKET FORMLARINI LÜTFEN; ÖN
BAŞVURUYA TESLİM EDİNİZ.**

Ek-5:
Anket Çalışmalarının Sonuçları

Çizelge 5.1 Tapu müdürlüğünde yapılan işlem sayısı (kendi/başkaları adına)

11 kez ve üzeri	21	% 55
2 ila 3 kez	8	% 21
4 ila 10 kez	1	% 3
İlk kez işlem yapıyorum	8	% 21
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.2 Tapu müdürlüğüne gelme amacı

Diğer resmi kurumların talebi	4	% 11
Taşınmaz alım / satım	26	% 68
Taşınmaz alım / satım işlemlerinde aracılık etmek	5	% 13
Taşınmaz bilgilerini kontrol	3	% 8
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.3 Müdürlük işleyişi hakkında bilgi sahibi olunması

Devlet dairesi olduğu için az / Çok tahmin ediyordum	8	% 21
Evet / Araştırdım	16	% 42
Hayır / İhtiyaç hissetmedim	14	% 37
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.4 Gayrimenkul araştırması (alım-satımı yapılan gayrimenkul hangi yolla buldu?)

Diğer	3	% 8
Emlakçıdan	3	% 8
Eş dost ve yakın çevreden	4	% 10
İnternet / Gazete ilanından	1	% 3
Müteahhitten	2	% 5
Sahibinden	22	% 58
Cevap verilmedi	3	% 8
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.5 Gayrimenkul edinme şekli

Peşin	15	% 40
Diğer	2	% 5
Kısmen peşin - Kısmen kredili	15	% 39
Takas	1	% 3
Cevap verilmedi	5	% 13
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.6 Gayrimenkul değeri hakkında bilgi sahibi olunması

Evet	33	% 87
Hayır	2	% 5
Cevap verilmedi	3	% 8
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.7 Gayrimenkul değeri hakkında bilgi sahibi olunması (6. sorunun cevabı evet ise bilgi edinme yolu)

Çevredeki el değıştiren gayrimenkullerden	12	% 32
Diğer	6	% 16
Emlakçıdan	7	% 18

Çizelge 5.7 Gayrimenkul değeri hakkında bilgi sahibi olunması (6. sorunun cevabı evet ise bilgi edinme yolu), (Devamı)

Eş dost ve yakın	7	% 18
SPK Lisanslı değerleme şirketinden	1	% 3
Cevap verilmedi	5	% 13
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.8 Alım/satım beyan değeri arasındaki fark

Gerçek değeri 1 kat düşük	13	% 34
Gerçek değeri 1 kat ve daha düşük	4	% 10
Gerçek değeri 1 kat fazla	6	% 16
Gerçek değeri 2 kat ve daha fazla	3	% 8
Cevap verilmedi	12	% 32
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.9 Tapu müdürlüğünce yapılan bilgilendirme memnuniyeti

Evet (Memnun)	27	% 71
Hayır (Memnun değil)	9	% 24
Cevap verilmedi	2	% 5
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.10 Cevap hayır ise nedenleri (10. Soru - Çizelge 4.9)

Diğer	1	% 3
Personel yetersizliği	13	% 34
Cevap verilmedi	24	% 63
Fiziki mekân yetersizliği	0	% 0
Personelin hal ve davranışları	0	% 0
İşlemlerin devlet eliyle yapılıyor olması	0	% 0
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.11 Hizmet standartları ve emlak müşavirliği tercihleri

Emlak Müşavirleri aracılığı	8	% 21
Tapu Müdürlükleri aracılığı ile	29	% 76
Cevap verilmedi	1	% 3
Genel Toplam	38	% 100

Çizelge 5.12 Aracılık hizmetleri

Evet (Yeterli)	19	% 50
Hayır (Yeterli değil)	17	% 45
Cevap verilmedi	2	% 5
Genel Toplam	38	% 100

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Abdulkadir YILMAZ
Doğum Yeri : Erzurum
Doğum Tarihi : 30.03.1969
Medeni Hali : Evli
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu

Ön lisans : Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Tapu ve Kadastro Yüksek Okulu (1992)
Lisans : Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Çalışma Ekonomisi (2003)
Yük. Lisans : Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme
Anabilim Dalı (2015)

Çalıştığı Kurum/ Yıl

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (1992- Halen)
Berlin Başkonsoloslugu Tapu ve Kadastro Birim Yetkilisi (Nisan 2014 – Mayıs 2015)