

GENEL GEREKÇE

5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin uygulamasında karşılaşılan sorunların ortadan kaldırılması ile sektör temsilcilerinin talep ve beklentilerinin karşılanması amacıyla “Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı” hazırlanmıştır.

Yönetmeliğin yürürlükte olduğu süre içinde taşınmaz ticareti ile iştigal eden veya etmek isteyen emlak işletmelerinin, yetki belgesi alınması için gerekli olan diğer tüm şartları haiz olmalarına rağmen mesleki deneyim şartını sağlayamamaları nedeniyle yetki belgesiz faaliyet göstermeleri ve sektörde yetki belgesi temininde yaşanan sıkıntıların giderilmesi amacıyla ilgili maddelerde mesleki deneyim şartının kaldırılması yönünde düzenleme yapılmaktadır.

Diğer taraftan, ilgili maddeye yeni bir fıkra eklenerek, başkalarına ait taşınmaz satışına yönelik ilanlara elektronik ortam sağlayan gerçek veya tüzel kişilere, aynı taşınmaza ilişkin farklı fiyatlarla birden fazla ilan girişine izin vermemek yükümlülüğü getirilerek spekülasyon fiyat artışlarının önlenmesi ve elektronik ortamda hizmet sunan ilan platformlarında yer alan ilanlardaki bilgi kirliliğinin önüne geçilmesi hedeflenmektedir.

Bununla beraber, ilgili maddelerde yapılan değişiklikler ile yetki belgesi verilmesinde aranan şartlardan biri olan kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıldan fazla kesinleşmiş hapis cezası alınmamış olmasına yönelik şart toplam beş yıl olarak değiştirilmekte; yetki belgesi bulunmaksızın taşınmaz ticareti faaliyeti gösterenler hakkında idari para cezalarının uygulanması il müdürlüklerine devredilmekte ve mesleki eğitim şartını haiz olduğunu gösteren belgenin teslim edilmesine ilişkin süre uzatılmaktadır.

Gelen Tarih Sayı: 29.11.2023 - 7782

EK-1

GÖRÜŞ FORMU*

Görüş Bildiren Kurum:

Taslağın Genel Üzerindeki Görüş ve Değerlendirme		
Mevcut Metin	Taslak Metin	Öneri/Teklif Metni
Değerlendirme		
Değerlendirme		
Değerlendirme		
Değerlendirme		

NOT: Mevcut metin ve taslak metin sütunları karşılaştırma cetveli ile aynı renk ve biçimde oluşturulur. Teklif metni ile yapılacak değişiklikler ise farklı renkte gösterilir.

Gelen Tarih Sayı: 29.11.2023 - 7782

**TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK TASLAĞI KARŞILAŞTIRMA CETVELİ**

GENEL GEREKÇE

5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin uygulamasında karşılaşılan sorunların ortadan kaldırılması ile sektör temsilcilerinin talep ve beklentilerinin karşılanması amacıyla “Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik Taslağı” hazırlanmıştır.

Yönetmeliğin yürürlükte olduğu süre içinde taşınmaz ticareti ile iştigal eden veya etmek isteyen emlak işletmelerinin, yetki belgesi alınması için gerekli olan diğer tüm şartları haiz olmalarına rağmen mesleki deneyim şartını sağlayamamaları nedeniyle yetki belgesiz faaliyet göstermeleri ve sektörde yetki belgesi temininde yaşanan sıkıntıların giderilmesi amacıyla ilgili maddelerde mesleki deneyim şartının kaldırılması yönünde düzenleme yapılmaktadır.

Diğer taraftan, ilgili maddeye yeni bir fıkra eklenerek, başkalarına ait taşınmaz satışına yönelik ilanlara elektronik ortam sağlayan gerçek veya tüzel kişilere, aynı taşınmaza ilişkin farklı fiyatlarla birden fazla ilan girişine izin vermemek yükümlülüğü getirilerek spekülasyon fiyat artışlarının önlenmesi ve elektronik ortamda hizmet sunan ilan platformlarında yer alan ilanlardaki bilgi kirliliğinin önüne geçilmesi hedeflenmektedir.

Bununla beraber, ilgili maddelerde yapılan değişiklikler ile yetki belgesi verilmesinde aranan şartlardan biri olan kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıldan fazla kesinleşmiş hapis cezası alınmamış olmasına yönelik şart toplam beş yıl olarak değiştirilmekte; yetki belgesi bulunmaksızın taşınmaz ticareti faaliyeti gösterenler hakkında idari para cezalarının uygulanması il müdürlüklerine devredilmekte ve mesleki eğitim şartını haiz olduğunu gösteren belgenin teslim edilmesine ilişkin süre uzatılmaktadır.

MADDE 1- 5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yer alan “bir suçtan dolayı” ibaresi “suçlardan dolayı toplam” şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkranın (6) numaralı alt bendi yürürlükten kaldırılmış, aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan “ile (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı” ibaresi ile üçüncü fıkrasının (a) bendinde yer alan “birinci fıkranın (d) bendinin (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı hariç olmak üzere” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

MEVCUT METİN	TASLAK METİN
Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlar MADDE 6 – (1) İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için; ...	Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlar MADDE 6 – (1) İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için; ...

<p>d) Sorumlu emlak danışmanlarının; ... 4) Kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıldan fazla kesinleşmiş hapis cezası almamış veya devletin güvenliğine, anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine, milli savunmaya ve devlet sırlarına karşı suçlar ile casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, terörün finansmanı, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı, haksız mal edinme, işkence, cinsel saldırı ve çocukların cinsel istismarı, kişiyi hürriyetinden yoksun kılma, hayasızca hareketler, müstehcenlik, fuhuş, kumar oynanması için yer ve imkan sağlama suçlarından hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması, ... 6) Yetki belgesi başvurusunun yapıldığı tarihten önceki son beş yıl içinde ön lisans, lisans ve lisansüstü mezunlarının en az altı ay; bunların dışında kalanların ise en az on iki ay emlak danışmanlığı veya sorumlu emlak danışmanlığı yapmış olması, gerekir. (2) Sorumlu emlak danışmanlarının, ortaöğretim veya yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından ya da bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda birinci fıkranın (d) bendinin (5) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı ile (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı aranmaz. (3) Sözleşmeli işletmeye yetki belgesi verilebilmesi için; a) Sözleşmeli işletmenin, birinci fıkranın (d) bendinin (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı hariç olmak üzere birinci fıkrada belirtilen şartları taşıması, ... gerekir. ...</p>	<p>d) Sorumlu emlak danışmanlarının; ... 4) Kasten işlenen suçlardan dolayı toplam beş yıldan fazla kesinleşmiş hapis cezası almamış veya devletin güvenliğine, anayasal düzene ve bu düzenin işleyişine, milli savunmaya ve devlet sırlarına karşı suçlar ile casusluk, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, terörün finansmanı, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı, haksız mal edinme, işkence, cinsel saldırı ve çocukların cinsel istismarı, kişiyi hürriyetinden yoksun kılma, hayasızca hareketler, müstehcenlik, fuhuş, kumar oynanması için yer ve imkan sağlama suçlarından hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması, ... Mülga gerekir. (2) Sorumlu emlak danışmanlarının, ortaöğretim veya yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından ya da bunlara denkliği kabul edilen yurt dışındaki öğretim kurumlarından mezun olmaları durumunda birinci fıkranın (d) bendinin (5) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı aranmaz. (3) Sözleşmeli işletmeye yetki belgesi verilebilmesi için; a) Sözleşmeli işletmenin, birinci fıkrada belirtilen şartları taşıması, ... gerekir. ...</p>
---	--

Gelen Tarih Sayı: 29.11.2023 - 7782

MADDE 2- Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasına (g) bendi olarak aşağıdaki bent eklenmiştir.	
MEVCUT METİN	TASLAK METİN
İnternet ortamındaki ilanlara ilişkin yükümlülükler MADDE 12 – ... (2) Başkalarına ait taşınmazların satışına yönelik ilanlara elektronik ortam sağlayan gerçek veya tüzel kişiler aşağıdaki hususlara uymakla yükümlüdür: ... Yeni Bent	İnternet ortamındaki ilanlara ilişkin yükümlülükler MADDE 12 – ... (2) Başkalarına ait taşınmazların satışına yönelik ilanlara elektronik ortam sağlayan gerçek veya tüzel kişiler aşağıdaki hususlara uymakla yükümlüdür: ... (g) Aynı taşınmaza ilişkin farklı fiyatlarla birden fazla ilan girişine izin vermemek.
MADDE 3- Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin 22 nci maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.	
MEVCUT METİN	TASLAK METİN
Denetim ve ceza hükümleri MADDE 22 – ... (4) Bu Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasına aykırı hareket edenler hakkında 6563 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde; diğer hükümlere aykırı hareket edenler hakkında 6585 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde öngörülen idari para cezaları Bakanlıkça uygulanır. ...	Denetim ve ceza hükümleri MADDE 22 – ... (4) Bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasına aykırı hareket edenler hakkında 6585 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde öngörülen idari para cezaları il müdürlüklerince; bu Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasına aykırı hareket edenler hakkında 6563 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde öngörülen idari para cezası ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında 6585 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde öngörülen idari para cezaları Bakanlıkça uygulanır. ...
MADDE 4- Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin geçici 1 inci maddesinin dördüncü fıkrasının (a) bendinde yer alan “31/12/2021” ibaresi “30/6/2024” şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkranın (b) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.	
MEVCUT METİN	TASLAK METİN
Geçiş hükümleri GEÇİCİ MADDE 1 – ... (4) 14/10/2020 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya	Geçiş hükümleri GEÇİCİ MADDE 1 – ... (4) 14/10/2020 tarihi itibarıyla taşınmaz ticaretine ilişkin gelir veya

Gelen Tarih Sayı: 29.11.2023 - 7782

<p>kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmeler adına, ikinci fıkrada belirtilen kişiler tarafından 31/7/2021 tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında:</p> <p>a) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 5 numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı aranmaksızın yetki belgesi verilir. Söz konusu şartı haiz olduğunu gösteren belgenin 31/12/2021 tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarılmaması veya il müdürlüğüne teslim edilmemesi halinde bu işletmelerin yetki belgeleri iptal edilir.</p> <p>b) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 6 numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı aranmaz.</p> <p>...</p>	<p>kurumlar vergisi ya da meslek odası kaydı bulunan işletme ve sözleşmeli işletmeler adına, ikinci fıkrada belirtilen kişiler tarafından 31/7/2021 tarihine kadar yapılan yetki belgesi başvurularında:</p> <p>a) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (d) bendinin 5 numaralı alt bendinde belirtilen mesleki eğitim şartı aranmaksızın yetki belgesi verilir. Söz konusu şartı haiz olduğunu gösteren belgenin <u>30/6/2024</u> tarihine kadar Bilgi Sistemine aktarılmaması veya il müdürlüğüne teslim edilmemesi halinde bu işletmelerin yetki belgeleri iptal edilir.</p> <p>Mülga</p> <p>...</p>
<p>MADDE 5- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.</p>	
<p>MADDE 6- Bu Yönetmelik hükümlerini Ticaret Bakanı yürütür.</p>	

Ticaret Bakanlığından:

TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1- 5/6/2018 tarihli ve 30442 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yer alan “bir suçtan dolayı” ibaresi “suçlardan dolayı toplam” şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkranın (6) numaralı alt bendi yürürlükten kaldırılmış, aynı maddenin ikinci fıkrasında yer alan “ile (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı” ibaresi ile üçüncü fıkrasının (a) bendinde yer alan “birinci fıkranın (d) bendinin (6) numaralı alt bendinde belirtilen mesleki deneyim şartı hariç olmak üzere” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

MADDE 2- Aynı Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasına (g) bendi olarak aşağıdaki bent eklenmiştir.

“(g) Aynı taşınmaza ilişkin farklı fiyatlarla birden fazla ilan girişine izin vermemek.”

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(4) Bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasına aykırı hareket edenler hakkında 6585 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde öngörülen idari para cezaları il müdürlüklerince; bu Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasına aykırı hareket edenler hakkında 6563 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde öngörülen idari para cezası ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında 6585 sayılı Kanunun 18 inci maddesinde öngörülen idari para cezaları Bakanlıkça uygulanır.”

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin geçici 1 inci maddesinin dördüncü fıkrasının (a) bendinde yer alan “31/12/2021” ibaresi “30/6/2024” şeklinde değiştirilmiş, aynı fıkranın (b) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 5- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 6- Bu Yönetmelik hükümlerini Ticaret Bakanı yürütür.