İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ 5
İÇİNDEKİLER 7

BİRİNCİ BÖLÜM
TAŞINMAZ TİCARETİ

I. TAŞINMAZ TİCARETİ NEDİR? 25
1. Taşınmaz ticareti hangi mevzuata tabidir? 25
II. SİMSARLIK (ARACILIK) SÖZLEŞMESİ 26
1. Simsarlık sözleşmesine vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanacağı 27
2. Simsarlık sözleşmesi şekle bağlı mıdır? 28
3. Sözlü olarak yapılan satışa/kiralamaya yetkilendirme/aracılık sözleşmesi geçerli midir? 28
4. Sadece taraflardan birinin imzasını taşıyan yetkilendirme/aracılık sözleşmesi geçerli midir? 28
5. Sözleşmede emlak danışmanının imzası bulunmazsa ne olur? 29
III. EMLAK DANIŞMANI VE SORUMLU EMLAK DANIŞMANI OLMA KOŞULLARI 29
1. Emlak danışmanı kimdir? 30
2. Sorumlu emlak danışmanı kimdir? 31
3. Sorumlu emlak danışmanı olabilmek için gereken yasal şartlar nelerdir? 32
4. Sorumlu emlak danışmanı olabilmek gerekli olan 100 saatlik eğitim ve 6-12 aylık çalışma süresi 32
5. 100 saatlik eğitimden ve 6-12 aylık çalışma şartından muaf olunan durum 33
6. MYK Seviye 5 belgesinin gerekli olduğu ve olmadığı durumlar 33
7. Sorumlu emlak danışmanı olma koşulları için karşılaştırmalı tablo 34
8. Sorumlu emlak danışmanı esnaf mı sayılır yoksa tacir mi? 34
IV. EMLAK KOMİSYONCUSU, SİMSAR, TELLAL, TACİR VE ESNAF TERİMLERİ 35
1. Emlak komisyoncusu kimdir? 35
2. Simsar / Taşınmaz simsarı kimdir? 35
3. İş sahibi (Müşteri) kimdir? 35

V. YETKİ BELGESİ 36
1. Yetki belgesi nedir? 36
2. Yetki belgesini kim verir? 36
3. Yetki belgesinde hangi bilgilere yer verilir? 36
4. İşletmeye yetki belgesi verilmesinde aranan şartlar nelerdir? 37
5. Yetki belgesi nasıl verilir? 37
6. Yetki belgesinin tadili ve yenilenmesi nasıl yapılır? 37
7. Yetki belgesi hangi şartlarda iptal edilir? 38
8. Bakanlıkça verilen süre içinde aykırılığın giderilmemesi veya aynı takvim yılı içinde tekrarlanması halinde 1 yıl süreyle yetki belgesi verilmemesi 38
9. Yetki belgesi ile yetkilendirme sözleşmesi arasındaki fark nedir? 39
VI. SÖZLEŞMELİ İŞLETME (BAYİ, FRANCHISE ALAN) 39
1. Sözleşmeli işletme (bayi/franchise alan) nedir? 39
2. Bir emlak işletmesi hangi şartlarda sözleşmeli işletmeye yetki/bayilik verebilir? 40
3. Bir sözleşmeli işletme birden fazla işletmeye bağlı olarak çalışabilir mi? 40
4. Sözleşmeli işletmeye yetki belgesi verilebilmesinin şartları nelerdir? 40
5. Sözleşmesi sona eren veya başka adreste faaliyet gösteren sözleşmeli işletmenin yetki belgesinin iptali 41
VII. MESLEKİ YETERLİLİK BELGESİ (MYK Seviye 4-5) 41
1. MYK Seviye 4 ve Seviye 5 sınavları ve eğitimleri hangi kurumlar tarafından yapılmaktadır? 42
2. MYK Seviye 4 ve MYK Seviye 5 yetki belgesi sınavına başvuru için ön şart var mıdır? 42
3. Sınava başvuru için hangi belgeler gerekir)? Sınav ücreti ne kadardır? 42
4. MYK Seviye 4 ve Seviye 5 sınavlarının soru türleri ve değerlendirme usulü nasıldır? 43
5. MYK Seviye 4 ve MYK Seviye 5 belgeleri arasındaki farklara ilişkin tablo 43
VIII. UYGULAMADA KARIŞTIRILAN KAVRAMLARA İLİŞKİN KARŞILAŞTIRMALI TABLO 44
1. Yetki belgesi, yetkilendirme sözleşmesi, mesleki yeterlilik belgesi 44
2. İşletme, Sözleşmeli işletme 44
IX. İNTERNET ORTAMINDAKİ İLANLARA İLİŞKİN YÜKÜMLÜLÜKLER (Yönetmelik m.12) 44

1. Üçüncü kişileri yanıltıcı bilgi ve belgelere yer vermeme yükümlülüğü 44
2. İlanda, yetki belgesine ve taşınmaza ait bilgilerin yer almasını sağlama yükümlülüğü 45
2. Emlak danışmanının yetki belgesini Bakanlığın internet sayfasından kontrol etme ve yetki belgesi olmayanları üye yapmama yükümlülüğü 45
3. İlan yayınından önce gerçek veya tüzel kişilerin kimlik numarası ve telefon numarasını doğrulama yükümlülüğü 45
4. İlan, kişinin kendisine veya eşine veya ikinci dereceye kadar kan hısımlarına ait ise bunun doğruluğunu araştırma yükümlülüğü 45
5. İlanlara ilişkin talep ve şikâyetleri alma ve sonuçlandırma yükümlülüğü 46
6. İlan, şikâyet ve üyeliklere ilişkin olarak Ticaret Bakanlığına bilgi verme yükümlülüğü 46
7. Tüketiciyi yanıltıcı ilanları önleme yükümlülüğü 46

X. TAŞINMAZ TİCARETİNE KONU İŞLEMLER (Yetki belgesine sahip işletmeler tarafından yapılabilecek işlemler) 46

XI. TAŞINMAZ TİCARETİNDE UYULACAK İLKE VE KURALLAR 47

1. Emlak ofisinin ikamet amacıyla veya başka bir ticari amaçla kullanılamaması (Home ofis yasağı) 47
2. Sır saklama yükümlülüğü 48
3. Ahlak ve dürüstlük kurallarına uyma yükümlülüğü 48
4. Müşteriden bilgi gizlememe yükümlülüğü 48
5. Müşterinin menfaatine aykırı davranmama yükümlülüğü 48
6. Müşteriye belgeleri okuma için süre verme ve belgelerin bir suretini verme yükümlülüğü 48
7. Müşteriye yazılı olarak veya elektronik ortamda bilgi verme yükümlülüğü 49
8. Konusuz kalan ilanı 3 gün içinde kaldırma yükümlülüğü 49
9. İlanda, yetkilendirme sözleşmesine aykırı hususlara yer vermeme yükümlülüğü 49
10. İlanda yer verilmesi gereken bilgiler 49
11. Yetkisi olmayan taşınmazlar için ilan vermeme yükümlüğü 49
12. Dosya oluşturma ve bilgileri 5 yıl boyunca saklama yükümlülüğü 50
13. Sözleşmeli işletmenin yaptığı sözleşmelerin sorumlu emlak danışmanı tarafından imzalanması yükümlülüğü 50

XII. TAŞINMAZ TİCARETİNDE GÜVENLİ ÖDEME SİSTEMİ 50

İKİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ TİCARETİ ALANINA İLİŞKİN SÖZLEŞMELER

I. SATIŞ VEYA KİRALAMA İÇİN YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİ 53
1. Yetkilendirme sözleşmesinin tarafları 53
2. Yetkilendirme sözleşmesinde yer alması gereken bilgiler....53
3. Sözleşmenin süresi 54
4. Tarafların tebligat adresleri. 54
5. İki nüsha olarak düzenlenmesi 54
6. Alım satım ve kiralamalara ilişkin yetkilendirme sözleşmelerinde yer alması gereken ilave bilgiler 54
6. Tamamlanmamış projelerdeki taşınmazlar, ticari nitelikteki taşınmazlar ve tapu kütüğüne kayıtlı olmayan taşınmazlar için düzenlenecek yetkilendirme sözleşmesinde yer verilecek bilgiler....55
7. Müşteri, alıcı veya kiracı ise yetkilendirme sözleşmesinde yer verilecek bilgiler 56
8. İlgili sistemlerden bilgi alınamaması halinde yetkilendirme sözleşmesinin müşterinin verdiği bilgi çerçevesinde doldurulması 56
9. Yetkilendirme sözleşmesi örnekleri....56
II. ALIM SATIMA ARACILIK SÖZLEŞMESİ....56
1. Satış veya kiralama için yetkilendirme sözleşmesiyle alım satıma/kiralamaya aracılık sözleşmesi arasındaki farklar 57
2. Üç nüsha olarak düzenleneceği....57
3. Alım satıma aracılık sözleşmesinde yer verilmesi gereken bilgiler....57
4. Alım satıma aracılık sözleşmesi örneği 58
III. KİRALAMAYA ARACILIK SÖZLEŞMESİ 58
1. Üç nüsha olarak düzenleneceği....58
2. Sözleşmede yer alması gereken bilgiler 58
3. Kiralamaya aracılık sözleşmesi örneği....59
IV. HİZMET ORTAKLIĞI SÖZLEŞMESİ (PORTFÖY PAYLAŞIM SÖZLEŞMESİ)....59
1. Taraf sayısınca düzenleneceği....59
2. Sözleşmede yer alması gereken bilgiler 59
3. Portföy paylaşımı yapıldığının 3 gün içinde müşteriye bildirilmesi gerektiği 60
V. YER GÖSTERME BELGESİ (TAŞINMAZ GÖSTERME BELGESİ) (Yönetmelik m.19)....60
1. Yer gösterme belgesinin düzenleneceği durumlar....60
2. Taşınmazın elektronik ortamda gösterilmesi halinde yer gösterme belgesi düzenlenebilir mi?....60

3. Yer gösterme belgesi kaç nüsha düzenlenir? 61
4. Yer gösterme belgesinde hangi bilgilere yer verilir? 61
5. Yer gösterme (taşınmaz gösterme) belgesi örneği 61
6. Yer gösterme hizmeti için ücret talep edilebilir mi? 61
7. Müşteriyle satışa aracılık sözleşmesi yapılmayıp sadece yer gösterme belgesi düzenlenmişse, satış gerçekleşince emlak danışmanı hizmet bedeline hak kazanır mı? 62
8. Yer gösterme belgesi imzalayan müşteri emlak danışmanını bertaraf ederek taşınmazı satın alırsa ne olur? 64
9. Kiralama için yer gösterme belgesini imzalayan kişi (kiracı) emlak danışmanını aradan çıkararak başka bir danışmanı aracılığıyla taşınmazı kiralarsa ne olur? 66

VI. TÜKETİCİ SAYILAN MÜŞTERİLERLE YAPILACAK SÖZLEŞMELERDE DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR 67
1. Hangi müşteriler tüketici sayılır ? 67
2. Hangi müşteriler tüketici sayılmaz? 67
3. Taşınmaz ticaretine ilişkin müşterilerin büyük çoğunluğunun tüketici olduğu 69

VII. TÜKETİCİ SAYILAN MÜŞTERİLERLE YAPILACAK YETKİLENDİRME/ARACILIK SÖZLEŞMELERİ NASIL YAPILMALIDIR? 70
1. Yazı büyüklüğünün 12 punto ve içeriğin açık ve sade olması 70
2. Sözleşmenin bir nüshasının müşteriye verilmesi 70
3. Tüketici sıfatını taşıyan müşteriyle yapılan yetkilendirme/aracılık/yer gösterme vb. sözleşmelerin haksız şart içermemesi 71
   a. Haksız şart nedir? 71
   b. Tüketiciyle yapılan sözleşme haksız şart içerirse ne olur? 71
   c. Önceden hazırlanan ve tüketici ile müzakere edilmemiş olan sözleşmenin hukuki durumu nedir? 71
   d. Sözleşmede açık ve anlaşılır olmayan hükümlerin yer almasının sonucu nedir? 72
4. Müşteriden (tüketici) sadece nama yazılı bono veya çek alınabilmesi, alınan emre veya hamiline yazılı bono veya çekin müşteri yönünden geçersiz olduğu 72

VIII. TÜKETİCİ SIFATI TAŞISIN VEYA TAŞIMASIN MÜŞTERİLERLE YAPILACAK TAŞINMAZ TİCARETİ SÖZLEŞMELERİN İÇERMESİ GEREKEN HUSUSLAR. 72

IX. EMLAK DANIŞMANI VE MÜŞTERİ ARASINDA DÜZENLENEN TAŞINMAZ TİCARETİ SÖZLEŞMELERİNDE SIKLIKLA YAPILAN HATALAR 73

X. TAŞINMAZ TİCARETİNİN DENETİMİ VE CEZA HÜKÜMLERİ 77
1. Ticaret Bakanlığı'nın denetim yetkisi 77

2. Ticaret Bakanlığının (Ticaret İl Müdürlüğünün) talebi üzerine belediyelerin veya il özel idarelerinin ön inceleme mahiyetinde de denetim yapabilmeleri 78
3. Cezanın Ticaret Bakanlığı tarafından verilmesi 78
4. Emlak danışmanlarına veya taşınmaz ticaretiyle iştigal eden kişilere 6585 Sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun Kapsamında verilebilecek cezalar 79

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

HİZMET BEDELİ

I. HİZMET BEDELİ ORANI VE MİKTARI 81
1. Alım satıma aracılık hizmetinin hizmet bedeli (KDV hariç en fazla %4) 81
2. Kiralamaya aracılık hizmetinin hizmet bedeli (KDV hariç en fazla 1 aylık kira bedeli) 81
3. Alım satımla veya kiralamayla aynı anda verilen diğer hizmetler için ayrı bir hizmet bedeli alınabilir mi? 81
4. Emlak danışmanının (kural olarak) yetkilendirme sözleşmesindeki hizmeti verince hizmet bedeline hak kazandığı 81
5. Aksi kararlaştırılmadıkça hizmet bedelinin taraflardan eşit olarak tahsil edileceği 82
6. Emlak danışmanının sözleşmenin her iki tarafıyla ayrı ayrı sözleşme yaptığında tek bir ücrete hak kazanacağı 82
7. Emlak danışmanının işi başka bir emlak danışmanıyla birlikte yapması halinde, hizmet bedelini paylaşım konusunda hüküm yoksa eşit olarak paylaşacakları 83
8. Yetkilendirme süresi içinde yer gösterme belgesi düzenleyen emlak danışmanının bertaraf edilse dahi ücrete hak kazanacağı 83
9. Emlak danışmanının (işletmesinin) yetki belgesi iptal edildiğinde müşterilerle yaptığı yetkilendirme sözleşmelerinin de kendiliğinden feshedileceği 83
II. EMLAK DANIŞMANI HANGİ HALLERDE HİZMET BEDELİNE HAK KAZANIR? 84
1. Emlak danışmanının hizmet bedeline hak kazanabilmesi için satışa/kiralamaya aracılık yapmış olması zorunlu mudur? 85
2. Emlak danışmanı hangi durumda, satışa/kiralamaya aracılık yapmamış olsa dahi hizmet bedeline hak kazanır? 85
3. Yetkilendirme sözleşmesinde emlak danışmanı münhasır yetkili kılınmamışsa ve mülk sahibi satışı kendisi yapmışsa emlak danışmanına hizmet bedeli öder mi? 86

4. Satışa aracılık sözleşmesinde, sözleşmeden cayan tarafın, diğer tarafın ödemesi gereken hizmet bedelini de ödeyeceği yönündeki sözleşme hükmü geçerli midir? 88
5. Emlak danışmanı (kazanç paylaştığı) başkasına ait bir emlak işletmesi adına sözleşme imzalamışsa da, kendisini bertaraf eden müşterisinden hizmet bedeli alabileceği 89

III. YER GÖSTERME BELGESİNDEN KAYNAKLI HİZMET BEDELİ 90
1. Müşteriyle yer gösterme belgesi imzalayan ancak daha sonra aradan çıkarılan emlak danışmanı hizmet bedeline hak kazanabilir mi? 90
2. Yer gösterme belgesinin tellallık (simsarlık) sözleşmesi niteliğinde olduğu, taşınmazı gösteren emlak danışmanının ücrete hak kazandığı 93
3. Taşınmaz, yer gösterme belgesi imzalayan alıcının kardeşi tarafından satın alınırsa emlak danışmanı ücrete hak kazanır mı? 94

IV. EMLAK DANIŞMANININ BERTARAF EDİLMESİ / ARADAN ÇIKARILMASI HALİNDE HİZMET BEDELİNİN TAHSİLİ 95
1. Emlak danışmanıyla sözleşme imzaladıktan, onu aradan çıkararak taşınmazı satın alan müşterinin hizmet bedelini kısmen veya tamamen ödemesi gerekir mi? 95
2. Aradan çıkarılan emlak danışmanının sözleşmedeki ücrete hak kazandığına ilişkin Yargıtay kararları 95
3. Mesleki yeterlilik belgesi almadan 2 ay önce yer gösterme yapan emlak danışmanı hizmet bedeline hak kazanır mı? 97

V. HİZMET BEDELİNİN HESAPLANMASI 98
1. Hizmet bedeli taşınmazın yetkilendirme sözleşmesinde gösterilen bedel üzerinden mi yoksa tapu intikal değeri üzerinden mi hesaplanır? 98
2. Yer gösterme sözleşmesinde taşınmazın satış bedeli belirtilmemişse, hizmet bedeli nasıl hesaplanır? 100

VI. MÜŞTERİNİN, YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİNİN SONRADAN İMZALANDIĞI YÖNÜNDEKİ İDDİASI 101
1. Müşteri, boş olarak verdiği sözleşmenin emlak danışmanı tarafından doldurulduğu iddiasını tanıkla ispatlayabilir mi? 101

VII. GENEL İŞLEM KOŞULU İDDİASI 102
1. Emlak danışmanını bertaraf eden müşterinin sözleşmenin genel işlem koşulu içerdiği yönündeki iddiası 102

VIII. MÜŞTERİNİN ALIM/SATIMDAN VAZGEÇMESİ HALİNDE ÜCRET /CEZA KOŞULU 103
1. Müşteri alım satımdan vazgeçerse emlak danışmanına hizmet bedeli öder mi? 103

IX. KREDİ ÇIKMAMASI NEDENİYLE SATIŞ YAPILAMAMASI DURUMUNDA HİZMET BEDELİ 105
1. Banka kredisi onaylanmadığı için satış gerçekleşmese de emlak danışmanı ücrete hak kazanır mı? 105
XI. MÜŞTERİNİN, SATIŞ/KİRALAMA YAPMAYI SEBEPSİZ YERE REDDETMESİ 106
XI. MÜŞTERİNİN FAHİŞ FİYAT (GABİN) İDDİASI 109
1. Yabancı müşterinin, dil bilmediği için emlak danışmanı tarafından yanıltıldığı iddiası 109
XII. EMLAK DANIŞMANININ YAPTIĞI MASRAFLAR 111
1. Emlak danışmanı, satış/kiralama gerçekleşmezse yaptığı masrafları müşteriden isteyebilir mi? 111
XIII. EMLAK DANIŞMANI, MÜŞTERİNİN VEKİLİ OLARAK ALICIYLA SÖZLEŞME YAPABİLİR Mİ? 111
1. Vekille yapılan işlemde asilin sorumlu olacağı 111
2. Mülk sahibi, emlak danışmanıyla vekil aracılığıyla yetkilendirme sözleşmesi yapabilir mi? 112
XIV. VEKİLİN YETKİSİZ OLDUĞU İDDİASINA DAYALI TAŞINMAZ SATIŞININ İPTALİ TALEBİ 112
1. Satıcının (mülk sahibinin), vekilinin kendisini aldatarak yetkisiz olarak taşınmazını sattığı iddiası 112
2. Taşımaz satışını yapan vekil kötü niyetli ancak alıcı iyi niyetliyse ne olur? 113
3. Sahte vekaletnameyle yapılan satışta noterin hukuki sorumluluğu var mıdır? 115
XV. YETKİLENDİRME VEYA ARACILIK SÖZLEŞMESİNİN MÜLK SAHİBİ DIŞINDAKİ BİR KİŞİYLE YAPILMASI 116
1. Mülk sahibi dışındaki bir kişiyle yapılan yetkilendirme/aracılık/ yer gösterme sözleşmesi geçerli olur mu? Emlak danışmanı ücrete hak kazanır mı? 116
2. Vekilin emlak danışmanıyla sözleşme yaparken mülk sahibi adına hareket ettiği hususu tanıkla ispatlanabilir mi? 117
3. Mülk sahibi olmayan kişi emlak danışmanıyla sözleşme imzalarsa sözleşmeyle bağlı mıdır? Hizmet bedeli öder mi? 118
XVI. SÖZLEŞMENİN HİSSEDARLARIN BİR KISMIYLA YAPILMASI 119
1. Taşınmazda ¼ paya sahip olan satıcı, emlak danışmanıyla yaptığı sözleşmedeki ücretin tamamından mı yoksa kendi payından mı sorumludur? 119
XVII. MÜŞTERİNİN SÖZLEŞMEDEKİ İMZASINI İNKÂR ETMESİ 120
1. Müşteri yer gösterme belgesi üzerindeki imzasını inkâr ederse ne yapılır? 120

2. İmza konusunda polis kriminal laboratuvarı raporu ile Adli Tıp Kurumu Raporu arasında çelişki olması halinde ne yapılır? 121
XVIII. SÖZLEŞMEYİ İMZALAYAN MÜŞTERİ, TAŞINMAZI EŞİNİN ÜZERİNE ALIRSA HİZMET BEDELİ ÖDEYİP ÖDEMEYECEĞİ 122
1. Sözleşmede "eşi" yazmasa da "menfaat ilişkisi içinde olduğu kişi" ifadesi yazılıyla ve satış müşterinin eşine yapılmışsa emlak danışmanı hizmet bedeli isteyebilir mi? 123
2. Sözleşmenin ceza koşulu bölümünde eşten bahsedilmiyorsa ve satış müşterinin eşine yapılmışsa emlak danışmanının hizmet bedeli alabilir mi? 124
3. Taşınmazı görürken yer gösterme belgesi imzalayan müşterinin eşi taşınmazı satın alırsa ne olur? 125
XIX. SÖZLEŞME İMZALAYAN MÜŞTERİNİN TAŞINMAZI AKRABASI ÜZERİNE ALMASI 126
XX. SÖZLEŞMEYİ KENDİ ADINA İMZALAYAN MÜŞTERİNİN TAŞINMAZI ŞİRKETİ ÜZERİNE ALMASI HALİNDE HİZMET BEDELİ ÖDEYİP ÖDEMEYECEĞİ 126
XXI. BİR EMLAK DANIŞMANIYLA SÖZLEŞME DEVAM EDERKEN BAŞKA BİR EMLAK DANIŞMANIYLA SÖZLEŞME YAPILMASI 127
1. Bir emlak danışmanıyla sözleşme devam ederken diğer danışmanla sözleşme imzalayan mülk sahibi ilk emlak danışmanına hizmet bedeli öder mi? 127
XXII. SÖZLEŞMEDE YER ALAN CEZA KOŞULUNUN (CEZAİ ŞARTIN) İSTENİLMESİ 128
1. Davacı emlak danışmanı tarafından yer gösterme belgesiyle taşınmaz gösterilen müşteri bir başka emlak danışmanından söz konusu taşınmazı satın alırsa ne olur? 128
2. Satışa aracılık sözleşmesi nedeniyle hükmedilen ceza koşulu hâkim tarafından re'sen (kendiliğinden) indirilebilir mi? 130
3. Hâkim ceza koşulunda indirim yaparsa davalı lehine yargılama giderine ve vekalet ücretine hükmeder mi? 134
XXIII. YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİNDE SÜRE OLMAMASI 134
1. Yetkilendirme sözleşmesinde süre yoksa ve 2 ay sonra emlak danışmanı bertaraf edilerek satış yapılırsa ne olur? 134
XXIV. GÖREVLİ MAHKEME 135
1. Tüketici mahkemesinin görevli olduğu uyuşmazlıklar 135
2. Ticaret mahkemesinin görevli olduğu uyuşmazlıklar 136
3. Asliye hukuk mahkemesinin görevli olduğu uyuşmazlıklar 137
XXV. İCRA İNKÂR TAZMİNATI 139
1. İcra takibine haksız şekilde itiraz eden borçlu aleyhine icra inkâr tazminatına hükmedilmesi gerektiği 139

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

AYRILAN EMLAK DANIŞMANININ ESKİ OFİSİYLE REKABETE GİRMESİ

I. RE… GAYRİMENKUL'DE ÇALIŞIRKEN REKABET YASAĞI SÖZLEŞMESİ İMZALAYAN BİR EMLAK DANIŞMANININ DAHA SONRA COL.. BAN.. GAYRİMENKUL'DE ÇALIŞMAYA BAŞLAMASI 141

II. REM…'TA ÇALIŞIRKEN REKABET ETMEME SÖZLEŞMESİ İMZALAYAN DAVALININ İŞTEN AYRILIP AYNI BÖLGEDE KENDİ OFİSİNİ AÇMIŞ OLMASI NEDENİYLE 20.000 USD CEZA KOŞULU ÖDEMESİ GEREKTİĞİ 145

III. DAVALI EMLAK DANIŞMANININ, AYRILDIĞI EMLAK OFİSİNDEKİ PORTFÖY BİLGİLERİNİ KULLANMASININ VE ESKİ OFİSİNİ KÖTÜLEMESİNİN HAKSIZ REKABET OLUŞTURDUĞU (REKABET YASAĞI SÖZLEŞMESİ YOK) 146

IV. DAVALI TARAFIN TACİR OLDUĞU İSPATLANAMADIĞINDAN REKABET YASAĞI İHLALİNE İLİŞKİN DAVADA TİCARET MAHKEMESİNİN DEĞİL ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN GÖREVLİ OLDUĞU 148

BEŞİNCİ BÖLÜM

EMLAK OFİSİNİN KULLANDIĞI FRANCHISE MARKAYA TECAVÜZ

1. RE.. MARKASININ "E.. RELAX İS.. EMLAK" OLARAK KULLANILMASININ MARKAYA TECAVÜZ OLUŞTURMADIĞI 149

ALTINCI BÖLÜM

TAŞINMAZ TİCARETİ ALANINA İLİŞKİN SUÇLAR

I. DOLANDIRICILIK SUÇU 151

1. Emlak danışmanı sanığın kaporayı iade etmemesinin dolandırıcılık suçunu oluşturduğu 151
2. Emlak danışmanının Çevre Bakanını tanıdığını belirterek tapu işini halledeceği vaadiyle menfaat temin etmesinin nitelikli dolandırıcılık suçunu oluşturduğu 152
3. Emlak danışmanı olan sanıkların hazineye ait bazı taşınmazları uygun fiyata alabileceklerini belirterek aldıkları paraları iade etmemelerinin dolandırıcılık suçunu oluşturduğu 152

II. HİZMET NEDENİYLE GÜVENİ KÖTÜYE KULLANMA SUÇU 153

1. Gayrimenkul şirketinde emlak danışmanı olarak çalışan sanığın müşteri tarafından ödenen paraları şirkete teslim etmeyerek uhdesine geçirmesi 153

III. HAKSIZ REKABET SUÇU 154

IV. EMLAK DANIŞMANININ SÖZLEŞMEDE TAHRİFAT YAPTIĞI İDDİASI 155

1. Şüpheli emlak danışmanının sözleşmede yazılı %2 oranını sonradan %3 olarak değiştirildiği iddiası açısından bu değişikliğin aldatma kabiliyeti taşıyıp taşımadığı konusunda bilirkişi raporu alınması gerektiği 155

YEDİNCİ BÖLÜM

BAĞLANMA PARASI (PEY AKÇESİ), CAYMA PARASI (KAPORA)

I. BAĞLANMA PARASI – CAYMA PARASI (KAPORA) NEDİR? 157
II. BAĞLANMA PARASI – CAYMA PARASI (KAPORA) KARŞILAŞTIRMA TABLOSU 157
III. VERİLEN PARANIN CAYMA BEDELİ (KAPORA) OLDUĞU İSPATLANAMAZSA NE OLUR? 158
IV. TAŞINMAZ SATIMINA İLİŞKİN ADİ YAZILI ŞEKİLDE YAPILAN KAPORA SÖZLEŞMESİ (CAYMA PARASI SÖZLEŞMESİ) VEYA SÖZLEŞME OLMADAN DOĞRUDAN IBAN'A GÖNDERİLEN KAPORA (CAYMA PARASI) GEÇERLİ MİDİR? 158
V. KEYFİ OLARAK CAYAN ALICI, EMLAK DANIŞMANINA VERDİĞİ KAPORAYI (CAYMA PARASINI) GERİ ALABİLİR Mİ ? 160
VI. SATIŞ GERÇEKLEŞMEZSE, ORTAK HESABA YATIRILMIŞ OLAN KAPORANIN İADESİNDE ORTAKLARIN SORUMLULUĞU NASILDIR? 164
VI. KİRA SÖZLEŞMESİ KAPSAMINDA KİRACININ MÜLK SAHİBİNE VERDİĞİ KAPORA GEÇERLİ MİDİR? 165

SEKİZİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ ALIM SATIMINA İLİŞKİN TAPU İŞLEMLERİ VE ÖZEL DURUMLAR

I. CEZAEVİNDE BULUNAN HÜKÜMLÜNÜN/TUTUKLUNUN TAŞINMAZ ALMASI / SATMASI 167
1. 5 yılın altında hapis cezası alan hükümlünün kendi isteğiyle kısıtlanabileceği 167
2. 5 yılın üzerinde hapis cezası alan hükümlünün kendi isteğine bakılmaksızın kısıtlanabileceği 167
3. Cezaevindeki hükümlü kısıtlanmışsa taşınmaz alım satımını nasıl yapabilir? 167
4. Kişi hükümlü değil de tutukluysa ne olur? 168
II. ÇOCUK ÜZERİNE KAYITLI TAŞINMAZIN DEVREDİLMESİ VEYA ÇOCUK ÜZERİNE TAŞINMAZ DEVRİ YAPILMASI 168
1. Tapu işlemi sırasında velayet hakkının kim tarafından kullanılacağı 168
2. 18 yaşından büyük kişinin kısıtlanarak velayet altına alınması halinde taşınmaz alım satım işlemi 169
3. Çocuk üzerine taşınmaz satın alınması 169
a. Üçüncü kişiden taşınmaz satın alınması 169
b. Anne veya babanın taşınmazının çocuğa satılması 170
4. Çocuğa taşınmaz bağışı yapılması 170
a. Üçüncü kişinin çocuğa taşınmaz bağışlaması 170
b. Velinin çocuğuna taşınmaz bağışlaması 170

5. Çocuğun üzerine kayıtlı taşınmazın satılması....170
III. KISITLININ (VESAYET ALTINDAKİ KİŞİNİN) TAPU İŞLEMLERİ....171
1. Sulh hukuk mahkemesinin izninin gerektiği durumlar (Taşınmazla ilgili olanlar) (Türk Medeni Kanunu m.462)....171
2. Sulh hukuk mahkemesi (vesayet makamımın) kararının asliye hukuk mahkemesi (denetim makamı) tarafından onaylanması gereken (Türk Medeni Kanunu m.462) 172
3. Vasinin yapamayacağı yasak işlemler....172
4. Kısıtlının taşınmazının satış yöntemi 172
IV. TİCARET ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ ALIM SATIM İŞLEMLERİ....173
1. Ticaret Şirketlerinin İşlem Yetkisi 173
2. Tapu işlemleri için ticaret sicil müdürlüğünden yetki belgesinin alınmasının gerekmesi....173
3. Yönetim kurulu üyesinin şirketle işlem yapma yasağı....175
4. Yabancı şirketlerin taşınmaz alım satımı 175
V. ANONİM ŞİRKETLE YAPILAN TAŞINMAZ ALIM SATIMI....175
1. Yönetim kurulu kararıyla taşınmaz alım satımı yapılabilmesi 175
2. Taşınmaz satışı için A.Ş. genel kurulu tarafından karar alınması gereken durumlar....176
3. Anonim şirketin taşınmaz satımı için ticaret sicil müdürlüğünden yetki belgesinin alınmasının gerekmesi....176
4. Bir anonim şirketten taşınmaz satın alırken nelere dikkat edilmelidir? 177
VI. LİMİTED ŞİRKETLE YAPILAN TAŞINMAZ ALIM SATIM İŞLEMİ....177
1. Ticaret sicil gazetesinde şirketin ilanlarında sorgulama yapmanın yararlı olacağı 178
VII. KOOPERATİFLE YAPILAN TAŞINMAZ ALIM SATIM İŞLEMİ....178
1. Genel olarak kooperatiflerin tapu işlemleri. 178
2. Yetki belgesinin düzenlenmesi 179
3. Kooperatif adına taşınmaz alınması veya kooperatifin taşınmazının satılması 179
4. Kooperatif üyelerinin ve personelinin kooperatifle işlem yapma yasağı....181
5. Kooperatife ait taşınmaza ipotek konulması....181
6. Kooperatifin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapması 181
7. Kooperatiflerin işlemlerine ilişkin diğer özel durumlar 181
8. Konut yapı kooperatiflerinde konut yapımının imkânsız hale gelmesi durumunda tapunun paydaşlar üzerine hisseli olarak kaydedilebilmesi....182
9. Kooperatifin irtifak hakkı tesisi....182

10. Tasfiye halindeki kooperatiflerin işlemleri 182
11. Kooperatiflerin harç muafiyeti..... 183
VIII. KOOPERETİF HİSSESİNİN DEVRİ..... 184
1. Kooperatif hissesini devralan üye geçmiş dönem borçlarından da sorumlu olur mu? 186
2. Yapı kooperatiflerinde bir üyenin, tapusu kendisine verilen bağımsız bölümü devretmesi kooperatif üyeliğini de devrettiği anlamına gelir mi? 186
IX. İŞİTME, KONUŞMA VEYA GÖRME ENGELLİ KİŞİNİN TAŞINMAZ SATMASI / SATIN ALMASI..... 187
1. Okuma yazma imza bilmeyen kişinin taşınmaz satması / satın alması 187
2. Türkçe bilmeyen kişinin tapu işlemleri 188
3. 65 yaş üzerindeki kişilerin taşınmaz alım satımında sağlık raporu ibrazı zorunlu mu? 188

DOKUZUNCU BÖLÜM

TAŞINMAZ TAPU İŞLEMLERİNE İLİŞKİN SIKÇA SORULAN SORULAR

I. TAŞINMAZ SATIŞI İÇİN HANGİ BELGELER GEREKMEKTEDİR? 189
II. HANGİ NİTELİKTEKİ TAŞINMAZLAR İÇİN TAPU İŞLEMLERİNDE DASK ZORUNLUDUR? 190
III. ALICI, SATICI VE TAŞINMAZ FARKLI ŞEHİRLERDEYSE TAŞINMAZ SATIŞI NASIL YAPILIR? 190
IV. DÖNER SERMAYE ÜCRETİ NEYE GÖRE BELİRLENİR? 190
V. SATIN ALINMAK İSTENİLEN TAŞINMAZ DA BANKA KREDİSİYLE ALINMIŞSA VE SATICININ KREDİ ÖDEMESİ DEVAM ETTİĞİ İÇİN BANKA İPOTEĞİ KALKMAMIŞSA, ALICI BU TAŞINMAZI KREDİ ÇEKEREK NASIL SATIN ALABİLİR? ALICININ BANKASI NASIL İPOTEK KOYAR? 190
VI. BANKAYA BORÇ ÖDENDİKTEN SONRA TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ İPOTEK NASIL KALDIRILIR?..... 191
VII. AİLE KONUTU ŞERHİ NASIL KONULUR VE NASIL KALKAR? 191
VIII. İPOTEKLİ TAŞINMAZIN SATIŞI İÇİN İPOTEK ALACAKLISININ İZNİ GEREKLİ MİDİR? 191
IX. SATICININ ÇOK YAŞLI OLMASI HALİNDE SAĞLIK RAPORU ZORUNLU MUDUR? 192
X. KAT İRTİFAKINI KURULMASI İÇİN HANGİ BELGELER GEREKLİDİR? 192
XI. TAPU KAYDINDAKİ İSİM YANLIŞLIĞI NASIL DÜZELTİLİR..... 193
XII. EHLİYET VEYA PASAPORTLA TAPUDA İŞLEM YAPILABİLİR Mİ?..... 193
XIII. CEBRİ SATIŞ NEDİR? GEREKEN BELGELER NELERDİR?..... 194
XIV. BÖLÜNME / İFRAZ NEDİR? NASIL YAPILIR ? 194

XV. TAŞINMAZ BAĞIŞI İÇİN GEREKLİ BELGELER NELERDİR?.....195
XVI. TAPU BELGESİ (TAPU SENEDİ) NASIL ÇIKARILIR?.....195
XVII. TAPUDA TAŞINMAZ DEVRİ İŞLEMİ İÇİN FOTOĞRAF GEREKLİ MİDİR?.....195
XVIII. VEKALET HANGİ HALLERDE SONA ERER? 195
XIX. VEKİL NASIL AZLEDİLİR?.....196
XX. BİR İŞLEM İÇİN KULLANILAN VEKÂLETNAME VEYA VERASET BELGESİ AYNI TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE SONRADAN BAŞKA BİR İŞLEM İÇİN KULLANILABİLİR Mİ?.....196
XXI. BİR TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE VEKÂLETNAME İLE İŞLEM YAPTIKTAN SONRA BAŞKA BİR TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE AYNI VEKÂLETNAMENİN KULLANILABİLMESİ İÇİN NASIL BİR YOL İZLENMELİDİR?.....196
XXII. MİRAS BIRAKAN ADINA KAYITLI BİR TAŞINMAZ OLUP OLMADIĞI NASIL ARAŞTIRABİLİR? 196
XXIII. MİRAS KALAN TAŞINMAZ İÇİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ NASIL ÖDENİR? 197
XXIV. MİRAS KALAN TAŞINMAZIN İNTİKALİ NASIL YAPTIRILIR? 198
XXV. TAŞINMAZ BAĞIŞINDA NE KADAR TAPU HARCI VE VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ ALINIR?.....198
XXVI. TAŞINMAZ BAĞIŞINDA HANGİ ORANDA VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ ALINIR? 199
XXVII. TAŞINMAZ SATIŞI VE TAŞINMAZ BAĞIŞI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU 200

ONUNCU BÖLÜM

SATIN ALINAN TAŞINMAZIN AYIPLI OLMASI HALİNDE SATICIYA KARŞI İLERİ SÜRÜLEBİLECEK HAKLAR

I. TAŞINMAZ SATIŞINDA TAŞINIR SATIŞINA İLİŞKİN KURALLARIN KIYAS YOLUYLA UYGULANACAĞI.....201
II. SATICININ TAŞINMAZDAKİ EKSİK VEYA AYIPTAN KAYNAKLANAN SORUMLULUĞU NEDİR? ZAMANAŞIMI SÜRESİ NE KADARDIR?.....201
III. SATICININ AYIP SORUMLULUĞU HANGİ HALLERDE ORTAYA ÇIKAR?.....202
IV. SATILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN YÜZÖLÇÜMÜ SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE BELİRTİLENDEN EKSİK İSE SATICI BUNDAN SORUMLU MUDUR? 202
V. SATILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAPUDAKİ YÜZÖLÇÜMÜ GERÇEK YÜZÖLÇÜMÜNDEN DÜŞÜK İSE SATICI BUNDAN SORUMLU MUDUR?.....202
VI. SATICI, SATTIĞI TAŞINMAZDAKİ AYIBI BİLMESE YİNE DE SORUMLU MUDUR?.....203
VII. SATICI, ALICININ BİLDİĞİ AYIPLARDAN SORUMLU MUDUR?.....203
VIII. SATICININ AYIP KONUSUNDA AĞIR KUSURU VARSA BUNA İLİŞKİN YAPACAĞI SORUMSUZLUK ANLAŞMASI GEÇERLİ MİDİR? 203

IX. ALICININ TAŞINMAZI GÖZDEN GEÇİRME VE AYIPLARI SATICIYA BİLDİRME SÜRESİ NE KADARDIR? 203
X. SATICI KAST, AĞIR KUSUR VEYA İHMALLE TAŞINMAZIN NİTELİK VEYA NİCELİĞİ KONUSUNDA ALICIYI YANILTMIŞSA NE OLUR? 205
XI. SATICI TARAFINDAN VAAD EDİLEN SOSYAL ALANIN/DONATININ SİTE SINIRLARI İÇİNDE OLMAMASI VEYA HİÇ YAPILMAMASININ SONUÇLARI NELERDİR? 205
XII. SATICI, TAŞINMAZIN AYIPSIZ OLDUĞU KONUSUNDA GARANTİ VERMİŞSE NE OLUR? 206
XIII. TÜKETİCİ SIFATINI TAŞIYAN ALICININ AYIPLI İFA DURUMUNDAKİ HAKLARI NELERDİR? 206
1. Tüketici sayılan / sayılmayan kişiler 206
2. Satıcının ticari veya mesleki amaçla hareket eden bir gerçek veya tüzel kişi olmasının zorunlu olması 206
3. Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunda yer alan ayıplı mal kavramı 207
4. Satıcının sözleşmede yer almayan niteliklerden sorumlu olmaması 208
5. Teslimden itibaren ilk 6 ay içinde ortaya çıkan ayıplar 208
6. Tüketicinin, bağımsız bölümün ayıplı olduğunu bilerek alması 208
7. Ayıplı bağımsız bölüm satın alan tüketicinin seçimlik hakları 209
8. Tüketicinin satın aldığı birinci el bağımsız bölüm satışlarında tüketici açısından zamanaşımı süresi (5 yıl) 210
9. Tüketicinin satın aldığı ikinci el bağımsız bölüm satışında tüketici açısından ayıp zamanaşımı süresi (3 yıl) 210
10. Alıcı tüketici ise ağır kusur ya da hile ile gizlenen ayıplarda zamanaşımının uygulanmaması 210
XIV. EKSİK İFA İLE AYIPLI İFANIN İHBAR KÜLFETİ AÇISINDAN FARKI 211
XV. EKSİK İFA / AYIPLI İFA KONUSUNA İLİŞKİN YARGITAY KARARLARI 211
1. Açık ayıp ve gizli ayıba ilişkin ihbar ve dava zamanaşımı süreleri 211
2. 17 yıldır iskân halinde olan binanın riskli çıkması halinde, yapıldığı dönemdeki deprem yönetmeliğine uygunluğunun araştırılmasının gerekmesi 212
3. Bilirkişiden hangi işlerin eksik, hangilerinin ayıplı sayılması gerektiği konusunda rapor alınması 213
4. Binanın kaymasından sorumlu olan davalı mühendise açılan davanın geç açılmış olması nedeniyle artan zarardan sorumlu tutulamaması 214
5. İnşaatın ruhsata uygunluğu açısından yapılan denetimin, geriye etkili fesih kararının kesinleştiği tarihte yürürlükte olan yönetmeliğe göre yapılması gerektiği 216

6. Yükleniciden bağımsız bölüm satın alan davacıların, ortak alanlara ilişkin eksikliklerin tazminini kendi hisseleri oranında isteyebilecekleri 217
7. Davalı yüklenicinin, eksik yaptığı işler nedeniyle arsa sahibine ödeyeceği bedelden fazla yaptığı işlerin bedelini mahsup edebileceği 218
8. Bağımsız bölüm yüzölçümünün sözleşmeye aykırı şekilde küçük yapılmasının, ayıplı ifa değil eksik ifa niteliğinde olduğu, eksikliğin zamanaşımı süresi içinde ileri sürülebileceği 219
9. Site içindeki spor tesisi tapusunun siteye ait olmaması açık ayıp niteliğindedir. 222

ON BİRİNCİ BÖLÜM

PROJEDEN/LANSMANDAN/TOPRAKTAN BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIN ALINMASI

I. ANA TAŞINMAZ ÜZERİNDE KAT İRTİFAKI NASIL KURULUR? 225
II. MÜTEAHHİTTEN TAPU DIŞINDA (HARİCEN) TOPRAKTAN/PROJEDEN BAĞIMSIZ BÖLÜM ALIRKEN DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR NELERDİR? 225
III. MÜTEAHHİDİN MESLEKİ VE TİCARİ GEÇMİŞİ NASIL ARAŞTIRILIR? 227
IV. MÜTEAHHİT ŞİRKET ADINA SÖZLEŞMEYİ İMZALAYAN KİŞİNİN SÖZLEŞME YAPMA YETKİSİ OLUP OLMADIĞI NASIL İNCELENİR? 227
V. MÜTEAHHİTİN ARSA SAHİBİYLE YAPTIĞI ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNİN VE MİMARİ PROJENİN İNCELENMESİ NEDEN ÖNEMLİDİR? 228
VI. PROJENİN TAMAMLANMA ORANININ ÖNEMİ NEDİR? 228
VII. İNŞAATIN YAPILDIĞI ARSANIN TAPU KAYDI NEDEN İNCELENMELİDİR? 228
VIII. SATIŞA KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TEMİNAT NİTELİĞİNDE OLUP OLMADIĞI NEDEN ÖNEMLİDİR? 229
IX. BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM BİRDEN FAZLA KİŞİYE SATILIRSA NE OLUR? 229
X. BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIN ALINIRKEN YÖNETİM PLANININ İNCELENMESİ GEREKİR Mİ? 229
XI. MÜTEAHHİTLE YAPILAN ADİ YAZILI BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIN ALMA SÖZLEŞMESİ GEÇERLİ MİDİR? 230
XII. ALICI, ARSA SAHİBİNDEN ADİ YAZILI SÖZLEŞMEYLE BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIN ALABİLİR Mİ? 230
XIII. KONUT ADEDİNİN 30 VEYA ÜZERİNDE OLDUĞU PROJELERDE SATICI (MÜTEAHHİT) HANGİ TEMİNATLARI SAĞLAMAK ZORUNDADIR? 231
XIV. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YAPILAN PROJELERDE MÜTEAHHİTİN TAPUDA BAĞIMSIZ BÖLÜM DEVRİ YAPABİLMEK İÇİN BELEDİYEDEN İZİN ALMASI GEREKİR Mİ? 231

XV. KAT İRTİFAKI KURULDUKTAN SONRA MÜTEAHHİTTEN BAĞIMSIZ BÖLÜM DEVRALIRKEN NELERE DİKKAT EDİLMELİDİR? 232
XVI. KAT MÜLKİYETİ KURULDUKTAN MÜTEAHHİTTEN BAĞIMSIZ BÖLÜM DEVRALIRKEN NELERE DİKKAT EDİLMELİDİR?..... 233
XVII. TÜKETİCİ SIFATI TAŞIYAN ALICI GEREKÇE GÖSTERMEDEN SATIN ALMA İŞLEMİNDEN CAYABİLİR Mİ? 233
XVIII. TAPUDA, TAŞINMAZIN GERÇEK DEĞERİ GÖSTERİLMEZSE NE OLUR? 234

ON İKİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ TİCARETİNE İLİŞKİN SÖZLEŞME ÖRNEKLERİ

1. Taşınmaz satımına yetkilendirme sözleşmesi örneği..... 235
2. Kiralamaya yetkilendirme sözleşmesi örneği..... 239
3. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi konusunda yetkilendirme sözleşmesi örneği..... 243
4. Alım satıma aracılık sözleşmesi örneği 247
5. Kiralamaya aracılık sözleşmesi örneği 251
6. Yer gösterme (taşınmaz gösterme) belgesi örneği 255

KAYNAKLAR..... 257

İNDEX..... 259