

**T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı
İç Ticaret Genel Müdürlüğü
Ankara**

22.01.2018

Konu: 31.10.2017 Tarih ve 95776667-439.01 Sayılı Yönetmelik Taslağı

Sn. İlgili,

29/01/2015 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 14/01/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun gereğince hazırlanan "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin adında ve ilk iki maddesinde "taşınmaz ticaretine aracılık ve danışmanlık hizmetleri" ibaresinin geçmesinde yarar görmekteyiz. Taşınmaz ticareti aracılar dışında alan ve satanın yaptığı bir iştir. Aracılık hizmeti ise bu Yönetmeliğin konusudur. Ayrıca aracılığın yanında "taşınmaz ticaretine ilişkin danışmanlık" da bu kapsama alınmalıdır.

Taslağı incelediğimizde esnaf ve şirket olarak faaliyet gösterenler arasında çok bir fark olmadığını görüyoruz. Esnaf olarak faaliyette bulunulması durumda getirilmesi gereken şartlarla, şirketleşerek faaliyette bulunan, şubeleşen, kurumsallaşan hatta bu nedenle para harcayan ve sektör kalitesini yükselten firmaların ise standartlarının kriterlere yansıtılmadığını görebiliyoruz.

Sektörün taşınmaz ticareti yapan kısmındaki faaliyetlerin 1) esnaf 2) şirketler olarak net bir çizgi ile ayrılması; şirketleşerek hizmet verenlerin farklı imtiyazlara sahip olması gerektiği düşüncesindeyiz. Şirketleşmenin motive edilmesi, şirket gelirlerinden vergi sağlanması bu sayede ülkemizin gelişimine de katkıda bulunulması gerektiğini hatta bir geçiş sürecinden sonra lise mezunu ve tek esnafın yetki belgesinin iptal edilmesi ve sektörün kurumsallaşarak yürümesi gerektiği düşüncesindeyiz.

Dolayısıyla, taslağın bu kapsamda baştan sona tekrar ele alınması gerekir.

Ancak mevcut taslağa görüş verilmesi gerektiğinden görüşlerimiz aşağıda taslağın kurgusunun elverdiği ölçüde düzeltilmiştir.

Ayrıca taslaktaki komisyon oranları mevcut piyasanın şartlarının altındadır. Yetki belgeleri sınıf sınıf olmalı, konut sınıfı ile ticari sınıfta satış yapabilme kabiliyeti bilgi düzeyine paralel olmalıdır. Eğitim ve yeterlilik belgesi düzeyi arttıkça lisans sınıfı artmalıdır. Örneğin konut satanla bir alışveriş merkezi alım satımına aracılık edebilme kabiliyeti gerek bilgi gerekse mesleki tecrübe açısından aynı değildir.

Yapılan sözleşmelerin kayıt altına alınması, barkodlanması, kimin ne tip bir ticaret yaptığının takibini getirdiği gibi, mülklerin el değiştirme bedellerinin kontrolünü ve tapudaki harç kayıplarını da engelleyecektir.

Yönetmelikte sözleşmelerin kayıt altına alınmasına yer verilmemiştir, gerek çalışan esnaf ve şirketlerin gerekse yaptıkları kontratların bir sisteme kaydedilmesi ve görülmesi ülkemizdeki vergi kaybının önüne geçecek, doğru değer haritalarının oluşmasını sağlayacak çok önemli bir unsurdur.

Ek olarak belirlenen geçiş süresi sistemin kurulması için yeterli değildir.

Taşınmaz ticareti aracılığı hizmeti Borçlar Kanunununda 520. maddeden itibaren Simsarlık Sözleşmesi başlığında düzenlenmiştir. Yine aynı kanundaki taşınmaz satışı ve vekaletsiz iş görme hükümleri taşınmaz ticareti ile ilgili yasal düzenlemelerdir.

Bu sebeple Yönetmeliğin bu hükümlere uygun olması gerekirken diğer tarafta Yönetmelikte bu hükümlere atıf da yapılmalıdır.

Görüş ve değerlendirmelerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Doç. Dr. Feyzullah YETGİN

GYODER

Yönetim Kurulu Başkanı

Ek: Taşınmaz Ticareti Hakkında GYODER Görüşü