



**T.C. İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ**

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİNDE KARŞILAŞILAN
PROBLEMLERE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

Mustafa Hakan ÖZELMACIKLI

**Danışman
Prof. Dr. İbrahim BAZ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
GAYRİMENLUL GELİŞTİRME, KENTSEL DÖNÜŞÜ VE PLANLAMA
ANABİLİM DALI
İSTANBUL - 2018**

KABUL VE ONAY SAYFASI

Mustafa Hakan Özelmacıklı tarafından hazırlanan "Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetiminde Karşılaşılan Problemlere Çözüm Önerileri" adlı tez çalışması 09/07/2018 tarihinde aşağıdaki jüri üyeleri önünde başarı ile savunularak, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı'nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman	Prof. Dr. İbrahim BAZ İstanbul Ticaret Üniversitesi
Jüri Üyesi	Prof. Dr. Mehmet Fatih ALTAN İstanbul Aydın Üniversitesi
Jüri Üyesi	Doç. Dr. Hamit Haluk SELİM İstanbul Ticaret Üniversitesi



Onay Tarihi : 23 / 07 / 2018

Prof. Dr. Necip ŞİMŞEK
Enstitü Müdürü



AKADEMİK VE ETİK KURALLARA UYGUNLUK BEYANI

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada,

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversitede veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

Tarih
25/05/2018

İmza



**Mustafa Hakan
ÖZELMACIKLI**

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İÇİNDEKİLER.....	i
ÖZET	v
ABSTRACT	vi
TEŞEKKÜR.....	vii
ŞEKİLLER.....	viii
SİMGELER VE KISALTMALAR.....	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Tezin Amacı	1
1.2. Tezin Kapsamı	4
1.3. Tezin Yöntemi.....	7
2. LİTERATÜR ÖZETİ.....	8
3. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İŞLEMLERİNDE KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	10
3.1. Tapu İşlemlerinde Karşılaşılan Problemler	11
3.1.1. İşleme esas evrak kapsamında yaşanan problemler	11
3.1.1.1. Eski tapulardaki sahte satışlar	11
3.1.1.2. Tapu senedinde yazmayanlar ve karşılaşılan problemler	12
3.1.1.3. Tapu senedinin güncelliği.....	14
3.1.1.4. Ortak alanların satışı	15
3.1.1.5. Yetki alanı dışı tapu işlemleri.....	17
3.1.1.6. Alım satım işlemlerinde vekaletlerde yaşanan problemler	18
3.1.1.6.1. Standart vekaletlerde yaşanan problemler.....	18
3.1.1.6.2. Vekâletname iptalleri	20
3.1.1.7. Mimari projelerin TAKBİS'e entegre olmaması	21
3.1.1.8. Enerji kimlik belgesi zorunluluğu	22
3.1.1.9. İntikal işlemlerinin kolaylaştırılması ihtiyacı.....	24
3.1.1.10. İşlemlerde sağlık raporu.....	25
3.1.1.11. Web tapu sistemi	27
3.1.2. Tapu işlemlerinde gerçek değer uygulanamaması	28
3.1.3. Alım satım bedellerinin ödenmesinde yaşanan problemler	29
3.1.3.1. Bloke çeklerin yüksek komisyon oranı	29

3.1.3.2.	Tapu takas sisteminin verimsizliği	31
3.1.4.	Tapu harçlarındaki indirimlerin konut satışlarına etkisi	32
3.1.5.	Tapu harcının alıcıya ödetilmesi	32
3.1.6.	Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaraları.....	33
3.2.	Projeden Satış ve Sonrasında Yaşanan Problemler	34
3.2.1.	Satış vaadi sözleşmelerinde yaşanan problemler.....	34
3.2.1.1.	Yapı ruhsatı olmadan yapılan satışlar ve ön bilgilendirme.....	34
3.2.1.2.	Sözleşmelerinin noter aracılığı ile düzenlememesi.....	35
3.2.1.3.	Satış vaadi sözleşmelerinde cayma durumu	36
3.2.2.	Net alan brüt alan farklarından kaynaklanan problemler.....	36
3.2.3.	Site yönetimlerinde yaşanan problemler.....	38
3.2.3.1.	Site yönetimlerinin emlakçılık faaliyetleri.....	38
3.2.3.2.	Site yönetimlerinin faaliyetlerinin tanımlanması	39
3.2.3.3.	Yönetim planından kaynaklanan problemler	41
3.2.4.	Satılan taşınmazların teminat olarak gösterilmesi	42
3.2.5.	Devre mülk ve devre tatil	43
3.2.6.	Uygulanmayan tamamlama sigortaları.....	45
3.2.7.	Tapu işlemlerinde gösterilen değerler.....	46
3.2.8.	Ticari ve konut olan karma kullanımlar	46
3.2.9.	Konut ve işyeri teslimlerinde KDV	47
3.3.	İpotek İşlemlerinde Karşılaşılan Problemler	49
3.3.1.	Damga vergisi uygulamasından kaynaklanan problemler.....	49
3.3.2.	İpotekli konut satışlarındaki riskler	50
3.3.3.	İpotek işlemlerinde online fek.....	51
3.4.	Yabancılara Yapılan Satışlarda Yaşanan Problemler.....	52
3.4.1.	Projeyi iki yıl içinde sunma şartı	53
3.4.2.	Yabancılara vatandaşlık uygulaması.....	54
3.4.3.	Komutanlık Görüş Yazışmaları.....	54
3.4.4.	Suriye vatandaşlarına konut satışı	56
3.4.5.	Çift liste uygulaması	57
3.4.6.	Yabancılara satış verilerinin izlenmesi.....	58
3.4.7.	Değerleme raporları.....	59
3.5.	Mahkeme Kararları ve Oluşturduğu Riskler	60

3.5.1.	Anayasa mahkemesi kararı ve oluşturduğu risk.....	60
3.5.2.	Şufa Hakkı Uygulamalarından Kaynaklanan Problemler	69
3.6.	İmar Barışı.....	70
4.	GAYRİMENKUL YÖNETİMİNDE KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	82
4.1.	Kiralama İşleminde Karşılaşılan Problemler ve Çözüm Önerileri..	82
4.1.1.	Malikin banka hesabı doğruluğu	82
4.1.2.	Sahte kira beyanları ile yapılan satışlar	83
4.1.3.	Kira kontratlarındaki artış oranları	84
4.1.4.	DASK uygulamasındaki zorunluluk.....	85
4.2.	Emlak ve Gelir Vergisi.....	87
4.2.1.	Emlak vergisi değerinin gerçeği yansıtmaması.....	87
4.2.2.	Emlak vergisi takdir komisyonu uygulamalarından kaynaklanan problemler	92
4.2.3.	Emlak vergisi beyanname sisteminden kaynaklanan problemler .	93
4.2.4.	Kira bedeli uygulamasındaki aksaklıklar	95
4.2.5.	Kira gelir vergisi.....	96
4.2.6.	Değer artış kazancı	99
4.2.7.	Emlak firmaları için ticari kazanç	101
5.	KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KARŞILAŞILAN PROBLEMLER	102
5.1.	Yetki ve yasa karışıklığı.....	105
5.2.	Arsa payının değere göre paylaşılmaması.....	106
5.3.	İmar barışı uygulaması ile fiili kullanım alanın değişmesi.....	108
5.4.	Yargı kararlarından örnekler.....	109
6.	GAYRİMENKUL ARZ VE TALEBİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	110
6.1.	Kredi faiz oranlarının etkisi.....	110
6.2.	Ulaşım ve donatı alanlarının etkisi	112
6.3.	Eğitim alanlarının etkisi.....	115
6.4.	Üniversitelerin etkisi.....	117
6.5.	Arsa üretimi ve planlaması.....	118
6.6.	Gayrimenkul sertifikaları	118
6.7.	Konut hesabı ve devlet katkısı.....	121
7.	TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK TASLAĞI	123

8. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİNDE KARŞILAŞILAN PROBLEMLERİN AZALTILMASI VEYA ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK ÖNERİ: GAYRİMENKUL BİLGİ BANKASI GELİŞTİRİLMESİ	131
8.1. Gayrimenkul Bilgi Bankası.....	131
8.2. Değer Haritası Oluşturulması ve Önemi.....	132
8.3. Gayrimenkul Bilgi Bankası Modeli ve Öneri	133
9. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	136
KAYNAKLAR	139
EKLER.....	142
EK A. 7143 Sayılı Kanununun 16. Maddesi.....	143
EK B. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi Kiracı Karar Örneği	146
EK C. Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı.....	149
EK D. Gayrimenkul Bilgi Bankası Kurum Bağlantıları	165
ÖZGEÇMİŞ.....	166

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİNDE KARŞILAŞILAN PROBLEMLERE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Mustafa Hakan ÖZELMACIKLI

**İstanbul Ticaret Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı**

Danışman: Prof. Dr. İbrahim BAZ

2018, 166 sayfa

Bu çalışmada,

Türkiye’de gayrimenkul sektöründe yaşanan farklı konulardaki problemlere değinilecek ve bu konularla ilgili çözüm önerileri sunulmaya çalışılacaktır.

Ülkemizde geniş olarak gelişen birçok sektör arasında, gayrimenkul ticareti ekonomik gelişme ve refah açısından önemli bir yer tutmaktadır. Gayrimenkul geliştirme ve yönetme süreçlerinin iyileştirilmesi için tüm paydaşların beklentilerini karşılamaya yönelik uygulamalar yapılmalı, idare, geliştirici ve müşteri arasındaki denge kamu ve tüketici yararı gözetilerek sağlanmalıdır.

İlk bölümde gayrimenkul geliştirme süreçlerinde yapı ruhsatı sonrasında karşılaşılan problemlere değinilmiş, bunlar için etkili çözüm alternatifleri sunulmuştur. Sonraki bölümde ise gayrimenkul tesliminden sonraki yönetim aşamasında karşılaşılan problemler ve çözüm önerilerine değinilmiştir. Diğer bölümlerde ise kentsel dönüşüm süreci, gayrimenkul arz ve talebine etki eden faktörlere yer verilmiştir. Emlakçılar için önemli olan taşınmaz ticareti yönetmeliği ile son gelişmeler hakkında bilgi verilmiştir.

Son bölümde ise tüm bu süreçlerdeki problemlerin çözümü için geliştirilen Gayrimenkul Bilgi Bankası projesine yer verilmiştir. Bu projenin bir örneğinin uygulanabileceği bir platformda sağlayabileceği faydalar hakkında bilgiler verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Emlak, gayrimenkul, imar, kadastro, mortgage, tapu

ABSTRACT

M.Sc. Thesis

PROBLEMS TO BE ENCOUNTERED AT PROPERTY DEVELOPMENT AND MANAGEMENT

Mustafa Hakan ÖZELMACIKLI

**İstanbul Commerce University
Graduate School of Applied and Natural Sciences
Department of Real Estate Development, Urban Transformation and
Planning**

Supervisor: Prof. Dr. İbrahim BAZ

2018, 166 pages

In this study,

The sector of real estate includes lots of risks in Turkey. To decrease these risks first, we will explain the main problems in real estate sector. Then we will try to explain the solutions of these problems.

Among the many sectors that are developing widely in our country, real estate trade has an important place in terms of economic development and prosperity. Implementation to meet the expectations of all stakeholders in order to improve the real estate development and management processes should be done by balancing the government, the developer and the customer in the interest of the public and the consumer.

In the first part, the problems encountered in the real estate development process after the construction license are mentioned and effective solution alternatives are presented. In the next section, the problems encountered during the management phase after the delivery of the real estate and suggestions for solutions are mentioned. In the other parts, transformation process, factors affecting demand and demand of real estate are included. Important information for real estate developers is given about real estate trade regulations and recent developments.

In conclusion, the Real Estate Information Bank project, which was developed for solving the problems in all these processes, is included. Information about the benefits this project can provide on a platform where a sample can be applied.

Keywords: Appraisal, mortgage, property, real estate, title deed, valuation

TEŞEKKÜR

Bu araştırma için beni yönlendiren, karşılaştığım zorlukları bilgi ve tecrübesi ile aşmamda yardımcı olan değerli danışman hocam Prof. Dr İbrahim BAZ'a teőekkürlerimi sunarım.

Araştırmanın yürütülmesinde her aşamada yardımlarını gördüğüm özellikle babam Nuri ÖZELMACIKLI'ya, Altın Emlak firmasının temsilcilerine ve çalışanlarına teşekkür ederim.

Tez süresince verdiği kaynaklar ve makaleleri ile araştırmalarımaya her zaman destek veren Prof. Dr. Etem Sabâ ÖZMEN'e teşekkür ederim.

Tezimin takip ve neticelenmesi aşamasında gayretleri ile bana destek olan Doç. Dr. Hamit Haluk SELİM'e teşekkür ederim.

Tezimin her aşamasında beni yalnız bırakmayan ve sabırla destekleyen eşim Ebru'ya ve oğlum Rıdvan'a sonsuz sevgi ve saygılarımı sunarım.

Mustafa Hakan ÖZELMACIKLI
İSTANBUL, 2018

ŞEKİLLER

	Sayfa
Şekil 1.1. Yabancıların taşınmaz yatırımı (Gündoğmuş, Y. 2018).....	3
Şekil 1.2. İpotekli satışların oranı (Eva, 2018).....	4
Şekil 3.1. Gayrimenkul yaşam evresi.....	10
Şekil 3.2. DASK İstanbul İlçe Risk Bölgesi.....	14
Şekil 3.3. Vekalet örneği.....	18
Şekil 3.4 Enerji Kimlik Belgesi Örneği.....	24
Şekil 3.5. Bloke çek ücretleri.....	30
Şekil 3.6. İmar Barışı Aşamaları.....	74
Şekil 4.1 Emlak Vergisi.....	87
Şekil 4.2 Emlak vergisi cadde sokak.....	89
Şekil 4.3 Emlak vergisi şerefiye.....	90
Şekil 4.4 Emlak vergisi oranları.....	91
Şekil 4.5 Takdir komisyonu.....	92
Şekil 4.6 Kira gelir vergisi.....	97
Şekil 5.1. Hatalı bir liste örneği.....	107
Şekil 6.1. Faiz oranlarının satışlara etkisi.....	110
Şekil 6.2. Konut alırken dikkat edilen hususlar.....	113
Şekil 6.3. Konut fiyatlarına etki eden faktörler.....	114
Şekil 8.1 Gayrimenkul bilgi bankası.....	132

SİMGELER VE KISALTMALAR

AA	Anadolu Ajansı
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
BÜMKO	Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü
DASK	Doğal Afet Sigortaları Kurumu
EKB	Enerji Kimlik Belgesi
GİB	Gelir İdaresi Başkanlığı
GTB	Gümrük ve Ticaret Bakanlığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
İFK	İpotek Finansmanı Kuruluşları
İTO	İstanbul Ticaret Odası
KDV	Katma Değer Vergisi
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
KYK	Kredi Yurtlar Kurumu
LİKAB	Lisanslı Kadastro Büroları
MEB	Milli Eğitim Bakanlığı
MLS	Multiple Listing Service
QR	Quick Response (Çabuk Tepki)
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TAKBİS	Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TEOG	Temel Eğitimden Ortaöğretime Geçiş

TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜVİMER	Türkiye Veri İşleme Merkezi
UDES	Uluslar Arası Değerleme Standartları
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
VUK	Vergi Usul Kanunu
YÖK	Yüksek Öğretim Kurumu



1. GİRİŞ

Gayrimenkul sektörü Türkiye ekonomisinin lokomotifi niteliğinde olan sektörlerden biridir. Barınmadan, gelire, yatırımdan itibaren, hangi amaçla olursa olsun insan hayatının en önemli unsurudur. Geleceğe güvenle bakmanın garantisi ve para ve sermaye piyasası gibi de bir yatırım aracıdır. İnsanlar maliki olduğu taşınmazları kendisinin ve ailesinin güvencesi olarak görür. Pek çok kişi yaşamları boyunca emek karşılığı oluşturdukları birikimlerini gayrimenkule çevirdikleri zaman kendilerini doğru bir karar almış ve birikimlerini doğru şekilde değerlendirmiş sayar. Çünkü emlak insanlar için yaşamsaldır.

Gayrimenkul sektörü Türkiye'nin elindeki en önemli avantajlardan biridir. Hatta gayrimenkul satışı bir ihracat kalemi olarak görülmeye başlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Borsası, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, Gayrimenkul Sertifikaları, Sukuk Modelli ihraçlar bu piyasanın daha ne kadar etkili olacağını işaret etmektedir.

1.1. Tezin Amacı

Türkiye genelinde 2017 yılında toplam 2.557.543 satış işlemi gerçekleşmiş ve bu işlemlerden 10 milyar 210 milyon 17 bin liralık tapu harcı tahsil edilmiştir. 2017 yılında tapu dairelerinde yapılan beyan esas alınarak ifade edilen satış işlemlerin toplam değeri ise 309 milyar 306 milyon 702 bin liradır (TKGM İllerin Tapu İşlem Bilgileri, 2018).

Tapu dairelerinde yapılan satışlarda bir önceki yıla göre yüzde 4,5 artış göstermiştir. Sadece konut satışlarında 1.409.314 adetlik rakamlara ulaşılmıştır (TUİK Konut Satış İstatistikleri, 2018).

Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu Tasarısına göre, 2018 yılında tahsil edilmesi beklenen 23 milyar 690 milyon 379 bin liralık harcın, yaklaşık yüzde 56,5'i tapu harçlarından sağlanması hedeflenmektedir. Bu hedef 2017'ye göre yaklaşık

%30 daha fazla olup, 13 milyar 379 milyon 270 bin liradır (BÜMKO Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu, 2018).

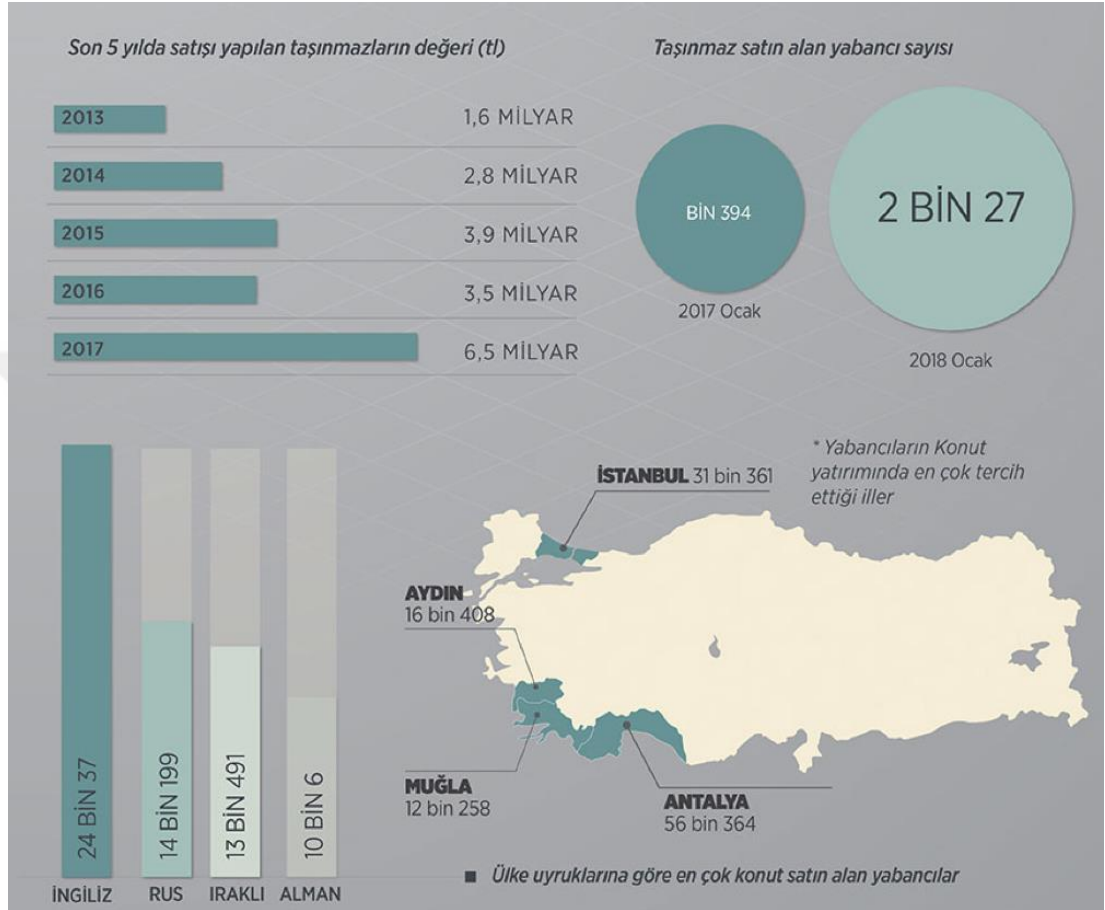
Sadece 10 milyona yakın nüfusu olan İstanbul Avrupa Yakası'nda 2017 yılında 610 bin taşınma gerçekleşmiştir. Türkiye genelinin yüzde 8'ine denk gelen yaklaşık 4,5 milyon abonesi bulunan bu etki alanında, günde ortalama 1.672 taşınma gerçekleşmiş, her gün 462 gayrimenkulün kapısı ilk kez açılmıştır. Gene sadece Avrupa Yakası'nda 2017 yılında 46 bin 333 yabancı abone kayıt yatırmıştır. 2016 yılının şubat ayından itibaren tutulmaya başlanan konut yıkım istatistiklerine göre ise şubat-aralık ayları arasında 18 bin 585 konut yenilenmek amacıyla kentsel dönüşüm faaliyetine girerken bu rakam 2017 yılında 22 bin 367'e ulaşmıştır. Yaklaşık 2 yıllık sürede ise toplam 40 bin 952 abone tahliye başvurusunda bulunmuştur. Bu açıdan bakıldığında 2017'de her gün, ortalama 6 daireli 9 apartmanın yıkımı gerçekleşmiştir (CK Boğaziçi, 2018).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Nisan 2018 verilerine göre 523.534 bağımsız birimde riskli yapı tespiti yapılmış, 128.410 bina kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmıştır.

Yabancılara satış sayımız gün geçtikçe artış göstermektedir. Lakin bu konuda da birçok düzenlemeye ihtiyaç duyulmaktadır. Mevcut durumda, satışların kontrol edilemediğini ve her projenin yurtdışında pazarlanmaya çalışıldığını, teslim edilemeyen yada bitmemiş projeler nedeniyle ise bazı yabancı yatırımcıların mağduriyetler yaşadığı bir piyasaya doğru gidilmektedir. Proje satışlarında akreditasyon getirilmeli, satış fiyat listeleri doğru olarak belirlenmeli, işlemler ise acente yerine profesyonel aracı kurumlar üzerinden yürütülmelidir. 2017 yılında yabancılara yapılan konut satışları sayısına baktığımızda satış adetinin 22.234 olduğu görülmektedir (TUIK Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları, 2018).

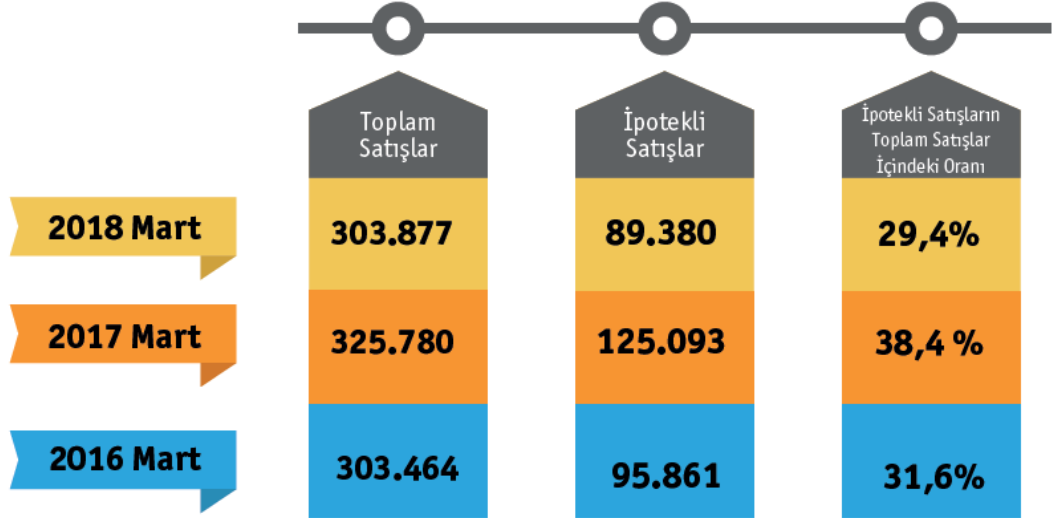
Yabancı uyruklu kişilerin, 2016 yılında 3 milyar 493 milyon 724 bin 531 lirasını Türkiye'den taşınmaz edinimi için harcadığı, 2017 yılında ise bu rakam yaklaşık iki kat artarak 6 milyar 534 milyon 761 bin 466 liraya ulaştığı belirtilmektedir.

Ayrıca 2018 yılı Mart ayına kadar da, Türkiye genelinde 147 bin 924 yabancı uyruklu kişinin, 68 bin 319 taşınmaz edindiği tespit edilmiştir (Gündoğmuş, Y. 2018). (Şekil 1.1).



Şekil 1.1. Yabancıların taşınmaz yatırımı (Gündoğmuş, Y. 2018)

Günümüzde 100 bin TL'lik 10 yıl vadeli bir kredi için, aylık faiz oranı %1.15 seviyesinde olup, taksitleri ise yaklaşık 1.540,66-TL'ye yükselmiştir. Konut kredisi faiz oranları, konut satışlarını etkileyen en önemli faktörlerden biridir. İpotekli konut satış oranı 2017 yılı Mart ayında %38,4 iken, 2018 yılında %29,6'ya düşmüştür (TUIK İpotekli Ve Diğer Ayrıntısında İllere Ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2018). (Şekil 1.2).



Şekil 2.2. İpotekli satışların oranı (Eva, 2018)

Bu denli önemli bir sektör içinde karşılaşılan problemleri tespit etmek ve bunların çözümüne ilişkin çalışmalar yapmak, eksik yönlerini tamamlamak önemli bir ihtiyaçtır. Ayrıca gayrimenkul sektörü kadastro, imar, tapu işlemleri, vergi, hukuk, sigorta, konut finansmanı, değerlendirme şirketleri ve belediyeler gibi birçok farklı kurum ve kuruluş ile bağlantılı olup, tespitler ve düzenlemeler tüm sektörler için büyük önem arz etmektedir.

1.2. Tezin Kapsamı

Tez kapsamında ülkemizdeki imar uygulamaları dışında, gayrimenkul piyasasının geliştirme ve yönetim sürecinde karşılaşılan problemlere ve bunların çözümlerine değinilmiştir. Araştırmada, gayrimenkul sektöründe saha ve uygulamalarda yaşanan aksaklıklar incelenecek, bunlara ilişkin çözüm önerileri sunulacaktır. Bu konulardan birkaçını şu şekilde özetleyebiliriz;

2017 yılı, bina, arsa ve araziler için 2018 yılına ait uygulanacak metrekaşe birim değer takdirlerinin yapıldığı yıl olmuştur. Lakin birçok bölgedeki yapılan değişiklikler bu çalışmaların daha profesyonel, değer bazlı, hakkaniyete uygun, şerefiyeleri dikkate alan şekilde yapılması gerektiğini göstermektedir. Uygulamada sistemi düzenlemektense sadece bir önceki yılın %50'sinden fazla

olamayacağına dair bir düzenleme ile geçirilmiştir (Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Geçici Madde 23).

Taşınmaz alırken güvenilen en önemli belge hiç şüphesiz ki tapu senedir. Tapu senedi, arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu sicil müdürlüğüne verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi bir belgedir (Dörtgöz, 2017). Buna tapu senedi de denir. Lakin bir taşınmaz satın alırken, merak edilebilecek birçok bilgi tapu senesinde yazmıyor. Çok kısaca incelersek, taşınmazın açık adresi, bağımsız bölümün kaç m² olduğu, binanın yaşı, bağımsız bölümün yer aldığı bu yapının kaç yaşında olduğu, taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar, bu yapıda kaç daire, kaç işyeri olduğu, taşınmazın cephesi, hatta bu tapunun şu anda kime ait olduğu. Bu kadar önemli bir hususta bile maalesef bu kadar çok belirsizlik söz konusudur. Aynı zamanda çalışma günümüzdeki güncel yeniliklere ve gelişmeler de yer verilecektir.

Bunlardan biri, TKGM tarafından webtapu.tkgm.gov.tr adresinden Türkiye genelinde uygulamaya başlanan Webtapu sistemidir. Webtapu, tüm vatandaşların taşınmazlarını internet ortamında takip edebildikleri ve yönetebildikleri bir sistem olarak hayata geçirilmiştir. Sistem tapu müdürlüklerine gitmeden, internetten işlem başvurusu yapabilmeye hatta gerekli belgeleri internet üzerinden tapu müdürlüğüne gönderebilmeye olanak sağlamaktadır. Taşınmazların liste halinde haritadaki konumları ile görülebildiği, tapu harçlarının elektronik ortamda ödenebildiği, işlem yapılamaz beyan tesisi ile sahtecilik girişimlerine karşı önlem alınabilen bir sistem devreye alınmıştır. Web tapu sisteminde satış, bağış gibi kırk iki işlemin internet üzerinden kolay, hızlı ve güvenilir bir şekilde başlatılabilmektedir. Sistem üzerinden taşınmaz maliki herhangi bir kişiye yada emlak firmasına, taşınmazları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı durum olup olmadığını inceleyebilmesi veya tapu dairesine başvurması için de yetki verebilmektedir.

Gene TKGM tarafından geliştirilen "Üç Boyutlu Kent Modelleri ve Kadastro Projesi" ile vatandaşların, e-Devlet sistemi üzerinden konutlarının içini ve dışını

3 boyutlu olarak görebilme imkanı sağlanması için çalışmalar başlatılmıştır. Projeye amaç, taşınmazları akıllı verilere dönüştürüp, taşınmazların brüt alanı görebilmek ve zeminle tapudaki bilgileri eşleştirme şansı da söz konusu olabilecek. Ayrıca sistem üç boyutlu kent modeli oluşturulurken, mimari projedeki ve tapudaki daire numaraları da entegre edilmiş olacak.

Ayrıca, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 14/01/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanun, 29/01/2015 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Sonrasında da bakanlık tarafından taşınmaz alım satımı faaliyetlerinin yürütülmesine ilişkin düzenlemeler yapılmaya başlanmış ve 30 Ekim 2017 tarihinde Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı yayımlanmıştır (GTB Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı, 2017).

Taslak konusunda sektör temsilcilerinin yanı sıra kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler sonrasında 27/04/2018 Ankara'da Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı Çalıştayı yapılmıştır. Hiç şüphe yok ki emlakçılık mesleği maliyeden hukuka, teknikten iletişime kadar farklı meslek dallarından ciddi bir bilgi birikimini de gerekli kılan, bu bakımdan insan hayatının kalbine dokunan çok önemli bir meslek dalıdır. Ancak ne yazık ki mesleğimizin uzun yıllar boyu gereken donanımına sahip olmayan kişilerce yapılması, kontrolsüz davranıldığında suistimale çok açık bir meslek dalı olması gibi nedenlerle emlakçılık çoğu zaman herkesin yapabileceği en basit iş görünümünden kurtulamamıştır. Tüm bunların ötesinde, emlakçılığı bilgi birikimi ve donanımını kullanarak uzmanlıkla yapmaya çalışan, profesyonel bir yapılanma yoluna giderek şirket kuran, devlete vergisini veren kişilerin hakları ve emekleri de korunamamıştır. Çalışmada emlakçılık sektörü hakkında da gelişmelere yer verilecektir.

Çalışmada gayrimenkul geliştirme süreçlerinde yapı ruhsatı sonrasında karşılaşılan problemlere değinilmiş, bunlar için etkili çözüm alternatifleri sunulmuştur.

Sonraki bölümde ise gayrimenkul tesliminden sonraki yönetim aşamasında karşılaşılan problemler ve çözüm önerilerine değinilmiştir.

Diğer bölümlerde ise kentsel dönüşüm süreci, gayrimenkul arz ve talebine etki eden faktörlere yer verilmiştir. Emlakçılar için önemli olan taşınmaz ticareti yönetmeliği ile son gelişmeler hakkında bilgi verilmiştir.

Son bölümde ise tüm bu süreçlerdeki problemlerin çözümü için geliştirilen Gayrimenkul Bilgi Bankası projesine yer verilmiştir. Bu projenin bir örneğinin uygulanabileceği bir platformda sağlayabileceği faydalar hakkında bilgiler verilmiştir.

1.3. Tezin Yöntemi

Tez konusunda Türkiye’de gayrimenkul sektöründe öncelikle farklı aşamalarda yaşanan ve saha çalışmalarında karşılaşılan sorunlar incelenecektir. İncelemede literatür araştırması yapılmış, bu konuda tapu, belediye, kadastro, değerlendirme, emlak müşaviri gibi uzman kişi ve kurumların görüşlerinden faydalanılmıştır. Tez içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TKGM, belediyeler, LİKAB büroları, emlak firmaları ve noterler gibi birçok kurum incelenecektir.

Tezde konu başlıkları gruplandırılmış ve her madde içinde çözüme ilişkin görüşler ayrıntılı olarak paylaşılmıştır. Bazı çözüm önerilerinde tezin son kısmında ayrıntıları paylaşılacak olan Gayrimenkul Bilgi Bankası projesine atıfta bulunulmuştur.

2. LİTERATÜR ÖZETİ

Karşlı (2014), tarafından yapılan çalışmada gayrimenkul geliştirme sürecindeki mevzuat şehir plancısı olarak incelenmiş, Türkiye'deki imar ve yapılaşma araştırılmıştır. Arsa ve arazi geliştirme aşamalarındaki yasal süreçler örnek bir proje üzerinden değerlendirilmiştir. Gayrimenkul geliştirme sürecindeki aktörlere değinilmiş, başarılı sonuçlara ulaşmak için doğru tespit, planlama, imar, denetim, pazarlama ve satış süreçlerine değinilmiştir. Geliştirme sürecindeki kavram, model ve ilkeler incelenmiştir.

Han (2011), 6 yıllık bir araştırma sonrasında, 1980-2010 yılları arasındaki gayrimenkul piyasasındaki sosyo-ekonomik ve finans modellerinin değişimini incelemiştir. Gayrimenkulün bu süre içinde küresel ve likit haline geldiği, ipotek piyasasındaki menkul kıymetlerin dünya ölçeğindeki durumları paylaşılmıştır.

Ünlü (2010), Gayrimenkul değerlemesi ve buna bağlı olarak oluşan sektöre değinilmiş, ekonomideki değişimin sektöre etkileri incelenmiştir. Değerlemenin doğru yapılmaması durumunda emlak vergisinden kamulaştırmaya kadar her sürecin etkilendiği bir örnek çalışma üzerinden paylaşılmıştır.

Kolutek (2012), Türkiye'de gayrimenkul sektörünün son yıllarda önemli bir gelişme gösterdiği, sektörün giderek düzenli piyasalar oluşturduğunu, yerli ve yabancı aktörlerin yatırımları ile genişlediği belirtilmiştir. Bu bağlamda gayrimenkul yatırımlarının Avrupa ülkelerindeki değişimlerine yer verilmiştir.

Atilla (2010), gayrimenkul projelerinin barındırdığı riskler, doğru teklif hazırlanması, risklerin tanımlanarak analiz edilmesi ve sistematik şekilde yönetilmesi konusunda inceleme yapılmıştır.

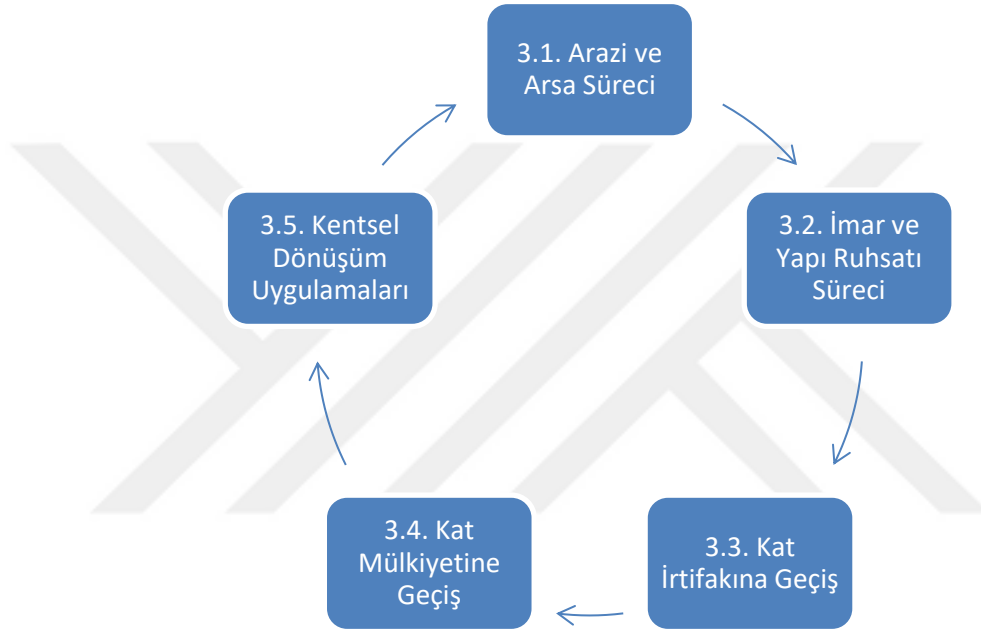
Ural (1997), Emlak vergi sisteminde arsa değerlendirmesinin irdelenmesi ve taşınmaz değerlemesinin emlak vergi sistemini ne şekilde etkileyebileceği incelenmiştir.

Tosun (2016), gayrimenkul sektörünün Türkiye'nin lokomotifi olduğu, sektördeki iş hacminin genişlediği, sektörün barındırdığı yüksek potansiyel nedeniyle, gayrimenkul danışmanlarının rolünün değiştii belirtilmektedir.



3. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İŞLEMLERİNDE KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Bu bölümde, gayrimenkul piyasasındaki tapu, proje, ipotek yabancıya satış ve imar barışı konularına bu bölümde yer verilecektir. Her bölüm içinde tespit ve öneriler ayrı ayrı listelenecektir. Bir gayrimenkulün yaşam evresi olarak şu şekilde bir döngüye sahiptir. (Şekil 3.1).



Şekil 3.1. Gayrimenkul yaşam evresi

İlk aşama toprak parçasının tanımlı bir hale gelmesi ile başlayan ve kadastro sürecidir. Bu süreçte imar kanununa göre çeşitli düzenlemeler yapılmakta ve parsel imara hazır hale gelmektedir. İnşaata başlanan yapıda, bağımsız bölümler için ayrı tapular çıkartılmakta yani kat irtifakı tesis edilmektedir. Yapının ruhsat ve eklerine uygun olması ve koşulları sağlaması ile yapı kullanma izin belgesi alması, cins değişikliği ile kat mülkiyetine geçişi mümkün olur. Yapı ekonomik veya fiziksel ömrünü tamamladıktan sonra ise yeniden canlanır ve süreç bu döngü ile devam eder.

3.1. Tapu İşlemlerinde Karşılaşılan Problemler

3.1.1. İşleme esas evrak kapsamında yaşanan problemler

3.1.1.1. Eski tapulardaki sahte satışlar

Uzun süredir tapu dairelerinde işlem görmemiş, taşınmaz maliki veya maliklerinin yurt dışında veya o şehrin dışında olduğu, miras olarak geçen ilgisiz kalan veya tapu sahiplerinin yaşlı olduğu taşınmazların satış işlemlerinde birçok mağduriyetler yaşanabiliyor. Sahte vekâlet, sahte veraset ilamı gibi evraklar ile satışa çıkarılan bu taşınmazlar, uygun bir fiyatla yer aldığını düşünen alıcılar tarafından da cazip görünüyor. Bu tür yerleri alan kişiler, taşınmazlar için açılan tapu iptal davaları ile, hem bu taşınmazları hem de paralarını kaybedebiliyor. Ayrıca taşınmaz satışında gösterilen değerler düşük ise oluşacak mağduriyetler ve maddi kayıplar artıyor.

Çözüm Önerisi;

Kat maliklerinin sahip oldukları taşınmazlar konusunda merkezi bir iletişim sistemi kurulmalıdır. Taşınmazlarına ilişkin tüm durumlarda sistem sesli arama, mesaj ile onaylama, e-devlet üzerinden onaylama gibi, hem tapu dairelerinin hem de belediyelerin yada diğer ilgili kurumların iletişimine olanak sağlayabilmelidir. Sistem e-devlet sistemine entegre, kurum ilgililerinin göremeyip sadece bilgilendirme gönderebilecekleri altyapı ile de sunulabilir.

Mevcutta taşınmaz maliki ya webtapu sistemi üzerinden taşınmazını kitleyebilmekte, yada cep telefon numarasını e-devlet sistemin kaydederek bunu gerçekleştirebilmektedir. Bu sistem ile çıkabilecek birçok problem erken müdahale ile çözülebilir.

Maliklere taşınmazları konusunda herhangi bir şüpheli durum varsa en yakın Tapu Müdürlüğü veya Alo 181 Tapu ve Kadastro Hizmet Hattı aranarak takip yapmaları belirtilmelidir.

3.1.1.2. Tapu senedinde yazmayanlar ve karşılaşılan problemler

Arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu sicil müdürlüğünce verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi belgeye tapu veya tapu senedi denir.

Daire, işyeri gibi bir taşınmazların tapu senedinde net yada brüt m² leri yer almamaktadır. Sadece taşınmazın arsa alanı ve bağımsız bölümün arsa payı yer alır. Bu nedenle tapu senetlerinde bağımsız bölümlerin m² lerinin yer alması çok faydalı olacaktır.

Bağımsız bölüm içerisindeki duvarlar arasında kalan, temiz ölçülerle hesaplanan faydalı alana net alan denir. Brüt alan ise binanın inşa edilen bütün alanları toplamıdır.

Ülkemizdeki mevcut tapu senetleri üzerinde yer alan bilgiler çok yetersiz seviyededir. Buna göre özellikle kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı tapu senetlerine, m² haricinde bazı yeni bölümlerin ilave edilmesi elzem bir ihtiyaçtır. Bunlar;

Taşınmazın inşa tarihi;

Tapu senedine bakarak, bir binanın ne zaman inşa edildiği veya inşaata ne zaman başladığı öğrenilememektedir. Bu bilgiler ancak konu taşınmazın ilgili belediyede bulunan dosyasındaki yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi gibi belgelerden öğrenilebilir. Tapu senedinde en azından binanın temel üstü vizesi tarihine, ya da yapı ruhsatı belge numarası ve tarihine yer verilebilir.

Daire ve Binaların kimlik numarası;

Adrese dayalı kayıt sistemine göre, kişinin aldığı taşınmazın gerçekte nerede olduğunu belirtir bir tanımlamaya ihtiyaç vardır. İnşaat ruhsatından, beyannamelere, sözleşmelerden, DASK'a kadar her yerde ayrı adres

tanımlamaları yerine binalarına ve bağımsız bölümlere özel tanımlama numarası kullanılmalıdır.

Hisseli taşınmazlarda hissedar sayısı belirtilmeli,

Tapu senedinde hisseli taşınmazlarda hissedar sayıları ve oranları yer almamaktadır. Kişinin şufa hakkı durumu, bu parseldeki hissedar sayısı gibi bir bilgiyi tapu kütüğü yada taşınmaz kayıt örneği dışında öğrenmesi mümkün değildir. Burada diğer hissedar olan maliklerin ismi gözükmebilir. Sadece hisseli bir taşınmazda hissedarlar ve oranları gibi tanımlamalar yeterli kabul edilebilir. Bu nedenle kişi bir taşınmaz aldığıında bunun hisseli mi, kaç hissedar bulunduğu gibi bilgileri net olarak gözükmüş olacaktır.

Enerji verimlilik puanlaması

5627 Sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve buna bağlı olarak çıkartılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine göre binalarda enerji performans sınıflandırmaları yapılmaktadır. Bu sınıflandırmalar A'dan G'ye kadar yapılmıştır. A sınıfı en verimli seviyeyi belirtirken, G sınıfı en düşük verimli seviyeyi belirtmektedir. Binalarda bu sınıflandırmayı gösteren belgeye Enerji Kimlik Belgesi ya da kısaca EKB denilmektedir. Hatta 2020 yılından sonra da bu belgesi olmayan binaların kiralama ve satış işlemi yapılamayacaktır. Bu nedenle seviyeyi belirten puanlamaya tapu senedinde yer verilmesine ihtiyaç vardır.

Afet riski ve deprem derecesi

DASK kurumu tarafından ilçelerin deprem risk bölgesine göre dereceleri bulunmaktadır. Alınan taşınmazın bu listede hangi derece olduğunun görülmesi faydalı olacaktır. (Şekil 3.2).

İlçe Risk Bölgesi

Adalar	1 Arnavutköy	3 Ataşehir	1 Avcılar	1 Bağcılar	2 Bahçelievler	2
Bakırköy	1 Başakşehir	1 Bayrampaşa	2 Beşiktaş	2 Beykoz	2 Beylikdüzü	1
Beyoğlu	2 Büyükçekmece	2 Çatalca	2 Çekmeköy	2 Esenler	2 Esenyurt	2
Eyüp	3 Fatih	2 Gaziosmanpaşa	2 Güngören	2 Kadıköy	1 Kağıthane	2
Kartal	1 Küçükçekmece	1 Maltepe	1 Pendik	1 Sancaktepe	1 Sarıyer	3
Silivri	2 Sultanbeyli	1 Sultangazi	1 Şile	2 Şişli	2 Tuzla	1
Ümraniye	2 Üsküdar	1 Zeytinburnu	1			

Şekil 3.2 DASK İstanbul ilçe risk bölgesi

Yıkım kararı ve kaçak kat gibi bilgiler

Binanın kaçak katı olup olmadığı, üzerinde yıkım kararı bulunup bulunmadığı gibi bilgilerin de yer alıyor olması gerekmektedir. Hatta bu taşınmazın bulunduğu yerin yabancılara satışının uygunluğu, yerin riskli alan ilan edilip edilmediği gibi bilgilere de yer verilmelidir.

İmar barışı kapsamı

Taşınmaz eğer imar barışı kapsamından faydalandı ise bu da mutlaka tapu senedinde yer almalıdır.

Çözüm Önerisi;

Tapu senetleri için ivedi olarak yeni bir tasarıma ve güncellemeye ihtiyaç vardır. Aslında taşınmaz denince akla ilk gelen bu evrak, taşınmazları temsil edememektedir.

3.1.1.3. Tapu senedinin güncelliği

Gayrimenkule ilişkin hak sahipliğini ispat eden en geçerli belge tapu senedir. Lakin mevcut durumda bu belgenin hala geçerli olup teyit edilememektedir. Hatta tapu dairelerinde yapılan işlemlerde tapu senedi aslı bile talep edilmemektedir.

Uygulamada karşılaştığımız önemli bir örnek ise, bu tapu senedi evrakını gösterilerek yapılmaya çalışılan dolandırıcılık ve hak kayıplarıdır. Halbuki çoktan satılmış, hatta bu kişiye ait olmayan evraklar üzerinden sahte protokoller yapılmakta, kaparolar alınmaktadır.

Ayrıca kat irtifaklı bir taşınmazın, kat mülkiyetine geçişi sonrasında tapu senetleri malikler tarafından tekrar tapu dairesine gidilerek güncellenmemektedir. Bu nedenle de güncel tapu bilgilerinin teyit edilebileceği bir sisteme ihtiyaç duyulmaktadır.

Geliştirilecek sistem ayrıca noterler tarafından düzenlenen satış vekâletleri için de elzem bir ihtiyaçtır. Mevcut durumda, bir kişi sahip olmadığı bir yer için satış vekâleti bile verebilmektedir. Sistem ile tapuya ilişkin bilgilerin güncelliğinin QR sistemi ile noterler tarafından anında kontrol edilebilmesi, hem işlemlerin gerçekçi ve hızlı olması hem de tapu dairelerindeki işlem yükünü azaltması bakımından büyük önem taşımaktadır.

Çözüm Önerisi;

Konunun çözümü için de tapu senetlerine QR (Çabuk Tepki) kod doğrulama sistemi koyulabilir. Sistem okutulan tapu senedini, TAKBİS den kontrol ederek, doğruluğunu ve güncelliğini tespit edebilir ve değişiklik varsa uyarı verebilir.

3.1.1.4. Ortak alanların satışı

KMK'ya göre ana gayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlere ortak yerler tanımı yapılmaktadır. Kat malikleri de ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, aksine sözleşme olmadıkça arsa payları oranında maliktirler.

Günümüzde site ve apartmanda ortak alanlar ciddi problemler ve anlaşmazlıklar yaşanmaktadır. Otopark, sığınak, kömürlük, oyun ve spor alanları, teras çatılar ve çatı bahçeleri, yapıların dışında kalan boşluk alan ve

bahçeler gibi yerler ortak yerlerdendir. Aslında bu yerlerde her kat maliki hak sahibidir. Bu alanların aksine sözleşme olmadıkça bireysel olarak kullanılması mümkün değildir.

Gayrimenkul satışlarında depolu dükkan, bahçeli daire, ters dubleks gibi birçok taşınmazda, ortak alanların satışı da söz konusu olabilmektedir. Satışa konu taşınmazın mimari projesi ve yönetim planı üzerinden bu alanlar kontrol edilmelidir. Eğer bağımsız bölümlere kömürlük, çamaşırılık, kapalı otopark veya sığınak gibi alanlar dahil edilirse ve bu şekilde satılırsa daha sonra kat malikleri bunun düzeltilmesini haklı olarak da talep edebilmektedirler.

Bu durum ise daha çok sitenin yönetimi inşaat firmasından, profesyonel kişi yada kurumlara geçildiğinde tespit edilebilmektedir. Çünkü, sığınak gibi mutlak korunma ve faydalanma için zorunlu olan alanlar, oybirliği bile olsa kiraya verilemez başka maksatla kullanılamaz.

Ayrıca KMK'ya aykırı olarak, yönetim planı maddeleri ile de bu tür alanların bir malikin kullanımına bırakılması da dava konusu edilebilmektedir.

Çözüm Önerisi;

Sonuç olarak, KMK kanununa aykırı olarak, yönetim planı maddeleri ile de bu tür alanların bir malikin kullanımına bırakılması her zaman dava edilebilmektedir. Çok yüksek bedellerle alınıp, kullanılan bu tür alanlar daha sonra ecrimisil davalarına bile neden olmaktadır. Ayrıca, sığınak, otopark gibi mutlak ortak alanlar tüm kat maliklerinin mutabakatı veya muvafakatı ile dahi olsa başka bir amaçla zaten kullanılamaz.

Yeni planlı alanlar imar yönetmeliğinde göre de ortak alanlara ilişkin birçok düzenleme yapılmıştır. Kat bahçeleri, avlular, kreş ve spor odaları gibi birçok ortak alan ilave edilmiştir.

Ortak alanların satılmaması için ise, tüketici koruma kapsamında müteahhit tarafından verilen sözde oluşacak mağduriyetin karşılığı belirtilmelidir. Ortak alanlar asansörlerdeki uygunluk gibi, belirli aralıklar ile belediyeler yada ilgili olabilecek kurumlar tarafından kontrol edilmelidir.

3.1.1.5. Yetki alanı dışı tapu işlemleri

TAKBİS sistemi ile tapu işlemlerinin taşınmazın bulunduğu yer dışında başka tapu müdürlüklerinden yapabilme imkanı getirilmişti. Uygulamaya Berlin Başkonsolosluğu Tapu ve Kadastro birimi de dahil edilmiş hatta Berlin'den 2017 yılında 99 satış, 4 bağış, 27 intikal, 1 taksim ve 1 ipotek olmak üzere toplamda 132 işlem yapılmıştır (TKGM Berlin, 2018).

Uygulamada yaşanan gecikmeler konusunda, 2018 başında TKGM tarafından 2018/1 sayılı genelge ile bu hizmetin daha hızlı verilebilmesine yönelik olarak bazı düzenlemeler yapıldı. Yapılan son düzenleme ile, yetki talep ve yetki verme işlemlerinin aynı gün içinde tamamlanması sağlandı.

Sistem işleyişinde, hak sahibi veya vekili tarafından yapılan başvurunun, yetki istenen tapu müdürlüğüne sadece TAKBİS üzerinden gönderiliyor. Eğer tasarrufu engelleyici bir durum ya da vekâleten azil yoksa işleme başlanıyor. Yetki alanı dışı gerçekleştirilen işlemin tamamlanmasından sonra oluşturulan resmî senet/istem belgesi ve işleme esas belgelerin asılları işlemi yapan müdürlük tarafından elektronik ortama aktarılarak, dosyalanıyor. Sonra da işlemin tamamlandığına ilişkin tescil/terkin talep yazısı gene TAKBİS üzerinden yetki veren tapu müdürlüğüne gönderiliyor.

Tapu harçlarının taraflarca beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanıyor lakin, yetki alanı dışında yapılan işlemler için döner sermaye hizmet bedeli yöresel katsayısı daha yüksek olan müdürlüğün döner sermaye hizmet bedelinin 2 (iki) katı oranında tahsil ediliyor.

Çözüm Önerisi;

Sistem işleyişinde ise emlak beyan değerinin tespiti, rayiç değer yada diğer adı ile borcu yoktur yazısının istenmemesi olası hak kayıplarına sebebiyet verebilmektedir. Satıcının emlak vergisi borcu olması, alan kişinin süresi içinde beyan verememesi, tapu harcı nedeni ile satış bedelinin düşük gösterilmesi, değer artış kazancı vergisi gibi birçok problemleri ortaya çıkarmaktadır.

Bu nedenle TAKBİS ile belediye sistemleri entegre hale getirilmeli, emlak vergisine ilişkin kayıtlar ve borçlar tapu dairesinden de görülebilmelidir. Ayrıca tapu işlemlerinde, belediyeden alınması gereken bu belgenin aslına da ihtiyaç duyulmamalıdır. Çünkü birçok ilçede, tapu müdürlükleri ile belediyeler arasında uzun mesafeler bulunmaktadır.

3.1.1.6. Alım satım işlemlerinde vekaletlerde yaşanan problemler

Vekalet, bir kimsenin kendisinin yapacağı işi bir başkasına yaptırmak için ona yetki vermesidir (Dörtgöz, 2017).

3.1.1.6.1. Standart vekaletlerde yaşanan problemler

Vekâlet ile vekilin bir işinin görülmesi ve işlemi yapması üstlenilmiş olur. Türkiye’de noterler, yurtdışında ise konsolosluklarda “düzenleme” şeklinde yapılabilmektedir. Tapu dairelerinde de sıklıkla kullanılan vekâletli işlemler açısından maalesef birçok risk bulunmaktadır. Çalışmamızda noterde verilen standart bir alım vekalet örneği incelenmiştir. (Şekil 3.3).

"TAŞINMAZ ALIM : Adıma **İSTANBUL İLİ İLÇELERİ VE KÖYLERİ İÇİNDEN** dilediği zaman, dilediği bedel ve koşullarda, dilediği gerçek veya tüzel kişilerden, hisseli veya hissesiz, ipotekli veya ipoteksiz, üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunan veya bulunmayan, üzerinde haciz kaydı olan veya haciz kaydı olmayan, üzerinde takvîdat olan veya takvîdat olmayan, taşınmaz mallar, bağımsız bölümler satın almaya, satış bedellerini ödemeye, verilecek ferağ takrirlerini ilgili tapu sicil müdürü veya yetkili memur huzurunda kabule, tapu defteri ve sicillerini ve tüm belgelerini imzalamaya, tescil talebinde bulunmaya, tapu senetlerini almaya, elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunmaya, gerektiğinde tapu idaresine başvurarak elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülebilmesi için diğer mirasçılara tebligat yapılmasını talep etmeye, tebligat masraflarını ödemeye, hissedarlık esaslarını kabule, gerektiğinde Taşınmaz Mal Satış Vaadi yolu ile adıma taşınmazlar almaya, sözleşmelerini dilediği şekil ve koşullarda noterliklerde tanzim ve imzalamaya, icabında feshe, ilgili tapu siciline şerh verilmeye, her nevi harç ve vergilerini ödemeye, iade edilecek kısımlarını geri almaya, icabında lehime yapılacak taşınmaz mal

Şekil 3.3. Vekalet örneği

Bu örnekteki gibi bir alım vekâleti verildiğinde, kişi adına ipotekli hatta hacizli bir taşınmaz, çok düşük bir bedel yada çok yüksek bir bedel gösterilerek satın alınabilmektedir.

Tapudaki uygulamalarda, verilen vekaletin aslı tapu dairesinde kalsa bile, süresi içinde ise ve azil edilmedikçe, aynı tapu müdürlüğünde tekrar tekrar kullanılabilir. Hatta onay tarihi ve dosyalandığı parsel sayfası gösterilmek suretiyle daire mührü ile mühürlenerek farklı tapu müdürlüklerinde de kullanılabilir.

Satış bedeli belirtilmemesi, gayrimenkullerin elden çıkartılmasından doğan kazançların vergilendirilmesi açısından da büyük riskler oluşturmaktadır.

Tapu işlemlerinde alıcı ve satıcı aynı kişi olamamaktadır. Ayrıca vekâlet bir satın alma şekli de değildir. Vekalet veren, verdiği vekaleti tapu dairesine giderek yada noterden iptal edebilir. Hatta aynı kişi, aynı taşınmaza ilişkin başka kişilere de satış vekâleti verebilmektedir. Kişi daha önce sattığı bir yerin tapusunun aslını elinde bulundurup, kendisine ait olmayan bir yer için bile tekrar bir satış vekâleti verebilir. Çünkü noterler sisteminde bunun bir kontrolü bulunmamaktadır.

Çözüm Önerisi;

Tapu daireleri ile noterler arasında özellikle satış vekaletleri konusunda bir entegrasyona ihtiyaç vardır. Hatta işlem tamamlanınca verilen vekâlet sona bile erdirilebilir.

Vekaletnamelerde, özellikle satış vekaletleri verilirken, noterler TAKBİS sistemine bağlanarak taşınmazın gerçekten hala o kişiye ait olup olmadığını teyit edebilmelidir.

Ayrıca gayrimenkule ilişkin tasarruflar açısından verilen vekaletlerin süreli olması da sağlanabilir. Gayrimenkul Bilgi Bankası bölümümüzdeki karar destek sistemleri üzerinden de dilediği bedelle kelimesi yerine bir sınır belirtilebilir. Bu zamana kadar da asgari ya da gerçek satış bedelini yazarak somutlaştırma yapabilmek faydalı olacaktır.

Vatandaşlara noterler tarafından, satışın gerçek bedelden gösterilmemesi yada belediye rayiç değerinin altında gösterilmesi durumunda sorumlu olduğunu hatırlatan ifade ve notlara yer verilmelidir.

3.1.1.6.2. Vekâletname iptalleri

Taşınmaz ticareti sırasında sıklıkla kullanılan vekâletli işlemler için yeni bir azil yöntemi daha sektörümüze girdi. E-devlet kimlik doğrulama sistemi üzerinden uygulamaya alınan ve Web Tapu sistemi olarak adlandırılan sistem TAKBİS alt yapısı ile kullanılıyor

Bu düzenleme ile, malik kişi tapu müdürlüğüne bizzat gelmeden tasarruf yapılmamasını talep edebiliyor. Tapu sicilinde beyanlar hanesine malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz beyanı yazılıyor. Bu durumda vekâleten talep edilen işlemler de yapılamıyor. Tapusunu aslında kilitli bir kasaya almış oluyor.

Sistem ile daha önce alınan ve satışı için beklenen birçok gayrimenkul tasarrufu risk altına alınıyor. Günümüzde bir kişinin birden fazla kişiye satış vekaleti vermesi, TOKİ gibi birçok kurumdan alınan ve henüz tapusu olmayan yerlerin devirleri engellenebiliyor. Alıcılar ise vekalet almanın tasarruf için yeterli olduğunu düşünüyor.

Çözüm Önerisi;

Tapu daireleri ile noterler arasında satış vekaletleri konusunda bir entegrasyon sağlanmalıdır. Bir kişi aynı konuda satış yetkisini bir başkasına vermemelidir.

Verilen vekaletler tüm noterler tarafından görülebilmelidir. Ayrıca vekaletleri noter teslim ederken, satış gibi vekaletin her zaman iptal edilebileceğini, bunun bir satış olmadığını ayrı olarak belirtmeli ve buna zorunluluk getirilmelidir.

3.1.1.7. Mimari projelerin TAKBİS'e entegre olmaması

Mimari proje, mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu planlı alanlar tip yönetmeliğine göre hazırlanır. Mimari projede bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat plânlarını ve inşaat alanlarını yer alır. Bu projede ayrıca kat irtifakına ve kat mülkiyetine geçişteki bağımsız bölüm yerleri ve paylaşım tablosu da bulunur.

TKGM tarafından yayınlanan 1777 sayılı 24/08/2017 tarihli genelgeye göre, kat irtifakı ve kat mülkiyeti işlemlerine esas olan mimari projeler artık belediyeler veya yetkili kurumlar tarafından taranarak tapu müdürlüklerine gönderilmesi kararı alınmıştır. Buna göre belediyeler ve yetkili kurumların 31/12/2017 tarihine kadar söz konusu projeleri mimariproje.tkgm.gov.tr adresine göndermeleri gerekli tutulmuştur.

Projelerin elektronik ortamda saklanması birçok işlemi kolaylaştıracaktır. Projelerin, belediyeden tapuya elden gönderilmesine gerek kalmayacak, taraflar bu projelere ulaşarak çok hızlı bilgi alabileceklerdir.

Mimari projeler gayrimenkul alım – satım işlemlerinde çok önemli bir noktada yer almaktadır. Gayrimenkul değerlemesi işlemleri sırasında en önemli unsur da aslında mevcut durumun mimari projeye olan uygunluğun tespiti şeklindedir. Gayrimenkul alım – satım işlemlerinde nakit satışlar nedeni ile ise bu projelere gerek duyulmadıkça bakılmamaktadır.

Bir bağımsız bölümün gerçekte kaç m² olduğu, ana gayrimenkulde satışa konu taşınmazın hangi daire gibi birçok konu, tapu senedine bakarak değil mimari projeden anlaşılabilir. Mimari proje de gerçek kullanım alanları, taşınmazın yeri ve cephesi öğrenilebilmektedir.

Çözüm Önerisi;

Sistem için ise hala sektörümüzde kullanım başlatılamamıştır. Söz konusu yönetmelikte yer alan mimariproje.tkgm.gov.tr sayfası henüz açık değildir. Bu sistemin sektörümüze bir an önce açılması ve taşınmaz ticareti ile uğraşan kişi, kurum ve kuruluşlara açılması elzem bir ihtiyaçtır.

Binalara ilişkin mimari projeler belediyeler veya özel şirketler tarafından online sistemlere aktarılabilir. Ayrıca bu projeleri güvenlik firmaları, iç işleri bakanlığı, ilgili kamu kurum ve kuruluşlar, mal sahipleri ve site yönetimleri görüntüleyebilmelidir.

Ayrıca düzenleme ile, beyan sadece vatandaşın belirttiği m² olarak değil, proje üzerinden yapılacak inceleme ile daha net ve doğru çıkartılabilir. Çünkü mevcut durumda vatandaşın doğru beyan verip vermediği denetlenememektedir.

Sistemin taşınmaz maliklerine açılması, malikin de istediği zaman bu projeyi istediği kişi ve kurumlar ile paylaşılması birçok iş yükünü azaltacaktır. Kısa bir örnek vermek gerekirse, artık yaptırılacak bir mobilya için, perde için yada taşınmazda düşünülen bir tadilat almak için ölçü alınması bile elektronik ortamda sağlanabilecektir.

Taşınmaz ticaretinde alıcılar daire planını görebilecek, gerçekte kaç m² bir taşınmaz aldıklarını öğrenebilecek, bu şekilde ortak alanlar ve kaçak yerlerin satılabilmesinin önüne geçilecektir. Sistem tarama dışında, ölçü alınabilir, ve katları ayrı gösterebilir nitelikte kurgulanması gerekmektedir.

3.1.1.8. Enerji kimlik belgesi zorunluluğu

TBMM, enerji verimliliğinin arttırılması amacı ile 2007 yılında Enerji Verimliliği Kanunu çıkarmıştır. Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği de 05.12.2008

tarihinde yürürlüğe girmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Nisan 2018 verilerine göre 674.000 bina enerji kimlik belgesi almıştır.

Bu yönetmeliğe göre 2011 yılından sonra yapılan binalar hali hazırda Enerji Kimlik Belgesi almak zorundadır. İskan aşamasında ise zaten bu belgeler şu anda alınmaktadır. 2011 yılından sonra tamamlanan bu binalarda Enerji Kimlik Belgesi yok ise belediyeler mevzuat gereği “yapı kullanım izin belgesi” vermemektedir.


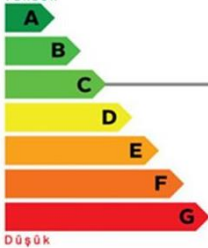
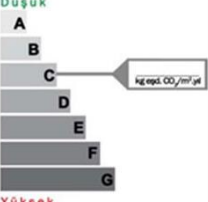

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, 2011 yılından önce yapılmış mevcut binalar için ise bir geçiş süresi belirledi. Buna göre 2 Mayıs 2017 tarihine kadar mevcut binalar enerji kimlik belgesini almak zorunda bırakıldı. Bu tarihten sonra mevcut binaların alım, satım ve kiraya verme ile ilgili iş ve işlemlerinde enerji kimlik belgesi düzenlenmiş olma şartı aranmasına karar verildi.

Ülkemizde düzenlemenin ne şekilde yapılacağı belli değildi ve ancak yönetmeliğin devreye girmesinden 3-4 gün önce süre uzatımı yapılabilirdi.

Mevcut binalarda EKB'ye geçiş oranının düşüklüğünü dikkate alan ve 2 Mayıs'ta zorunluluğun başlamasının daire alım ve satımlarını doğrudan etkileyecek olması nedeniyle çeşitli mağduriyetlerin yaşanmasının önüne geçmeyi amaçlayan bakanlık, süre uzatımı seçeneğini gündemine aldı.

Bina satacaklar ya da binasını kiraya vereceklerin 'Enerji Verimliliği Belgesi' ibraz etme zorunluluğu bir kez daha ötelendi. 2 Mayıs 2017'de başlaması gereken ibraz zorunluluğu, 1 Ocak 2020'ye ertelendi. Böylece 2011 yılından önce ruhsatlandırılan binaların satımında veya kiralanmasında Enerji Verimliliği ibraz etme zorunluluğu 1 Ocak 2020'den itibaren başlayacak.

Yönetmelik uzatılmasaydı, birçok kiralama ve satış işlemi bir anda yapılamıyordu. TKGM tarafından DASK sigortasında olduğu gibi bağımsız bölüm devir işlemlerinde Enerji Kimlik Belgesi (EKB) bulunması zorunluluğunu hale getirilecekti. (Şekil 3.4).

Binanın Tipi : İnşaat Yılı : Kapalı Kullanma Alanı : Ada, Parseli : Adresi : Bina Sahibinin Adı Soyadı : Adresi : Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse) Adı Soyadı : Adresi :		Binanın Resmi 																																															
Enerji Performansı Yüksek  Düşük	SEG Emisyonu Düşük  Yüksek	Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı % _____ 																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Enerji Kullanım Alanı</th> <th rowspan="2">Kullanılan Sistem</th> <th colspan="3">Yıllık Enerji Tüketimleri</th> <th rowspan="2">Sınıfı</th> </tr> <tr> <th>Nihai (kWh/yıl)</th> <th>Birimli (kWh/yıl)</th> <th>Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOPLAM</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ABCDEF G</td> </tr> <tr> <td>ISITMA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ABCDEF G</td> </tr> <tr> <td>SIHHİ SICAK SU</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ABCDEF G</td> </tr> <tr> <td>SOĞUTMA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ABCDEF G</td> </tr> <tr> <td>HAVALANDIRMA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ABCDEF G</td> </tr> <tr> <td>AYDINLATMA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ABCDEF G</td> </tr> </tbody> </table>					Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı	Nihai (kWh/yıl)	Birimli (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	TOPLAM					ABCDEF G	ISITMA					ABCDEF G	SIHHİ SICAK SU					ABCDEF G	SOĞUTMA					ABCDEF G	HAVALANDIRMA					ABCDEF G	AYDINLATMA					ABCDEF G
Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri					Sınıfı																																										
		Nihai (kWh/yıl)	Birimli (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)																																													
TOPLAM					ABCDEF G																																												
ISITMA					ABCDEF G																																												
SIHHİ SICAK SU					ABCDEF G																																												
SOĞUTMA					ABCDEF G																																												
HAVALANDIRMA					ABCDEF G																																												
AYDINLATMA					ABCDEF G																																												

Şekil 3.4 Enerji Kimlik Belgesi Örneği

Çözüm Önerisi;

Bu tür değişiklikleri tüketicinin öğrenmesi amacı ile düzenlemeler yapılmalı, kişiler sahip oldukların taşınmazın bu tür belgeleri olup olmadığını görebilmelidir. Enerji kimlik belgeleri online olarak ada, parsel bazlı olarak sorgulanabilmelidir. Taşınmaz kayıt örneğine ulaşabilen malik, yapı ruhsatına, mimari projesine, enerji kimlik belgelerine kadar her türlü bilgi ve belgeye ulaşabilir olmalıdır. Bir yönetmeliğin tüm alım ve satım işlemlerine engel olma riski ortadan kaldırılmalıdır.

3.1.1.9. İntikal işlemlerinin kolaylaştırılması ihtiyacı

İntikal, ölen bir kimsenin mal varlığının, alacak ve borçlarının mirasçılara geçmesidir. Ülkemizde genellikle intikal işlemleri geciktirilir ve sürüncemede

bırakılır. Oysa miras intikalinin ileride hem soy kütüğü ile ilgili karışıklıkların önlenmesi hem de sistemsal değişikliklere karşı hakkın direkt ispatı ve korunması için mümkün olduğunca hızlı şekilde tamamlanması gerekir.

Mirasın intikalinin yapılabilmesi için hak sahibi olduğunun belgeleneşi gerekmektedir. Mirasçılık belgesi olarak adlandırılan bu belge Sulh Hukuk Mahkemesi yada noterlerden alınmaktadır.

Bunun dışında ayrıca intikal işlemi yaptırmadan önce, vefat eden kişinin varsa vergi borçlarının temizlenmesi ve vergi dairesinden ilgili gayrimenkule ilişkin borcu yoktur yazısı alınması gerekmektedir. Bu yazı öncesinde de o taşınmazın vefat tarihindeki belediye rayiç değer yazısı elden alınması gerekmektedir.

Bu kadar bürokratik ve uğraştırıcı işlemler intikal işlemini uzatmakta, hak mahrumiyetleri doğurmaktadır. Miraslı bir yeri kiraya verirken bile kira bedelini bir mirasçı alabilmekte, diğer mirasçılar bu konuda ancak ecrimisil davası açmak zorunda da bırakılabiliyor.

Çözüm Önerisi;

İntikal sürecine ilişkin tüm aşamalar, e-devlet sistemi üzerinden gerçekleştirilebilir olmalı, TAKBİS altyapısı ile vergi dairesi ve belediye sistemleri konuşabilmelidir.

3.1.1.10. İşlemlerde sağlık raporu

Tapu siciline hakim olan ilkelere biri de, fiil ehliyetten yoksun kişilerin işlem yapması durumudur. Bu haller akıl hastalığı, sarhoşluk, ayırt etme problemi olanlar olup herhangi bir yaş sınırı da bulunmamaktadır.

Temyiz kuvvetinin yerinde olup olmadığının takdiri, işlemi onaylayan tapu müdürünün yetkisinde olsa da, ülkemizde tapu devirlerinde en çok bilinen husus 65 yaş üstündeki durumdur.

Tapu müdürünün, talepte bulunanın medeni haklarını kullanması (fiil ehliyeti) ve akli melekelerinin yerinde olması hususunda Őüpheye düŐmesi halinde, konuyla ilgili sağlık raporu isteyebileceği Tapu Sicil Tzgnn 19. maddesinde belirtilmiştir. Bu maddeye göre, istemde bulunanların fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı araŐtırılır. Müdürlük, istem sahibinin ifade, tavır ve davranıŐlarından fiil ehliyetinin bulunup bulunmadığı hususunda Őüpheye düŐerse resmi veya özel sağlık kuruluŐundan ilgilinin ayırt etme gücüne sahip olup olmadığı hakkında fotoğraflı sağlık raporu ister. Raporun tarihi ve numarası resmî senet veya istem belgesi içeriğinde belirtilir ve raporun aslı işlem dosyasında saklanır.

Aksine bir kuŐku, ihbar, Şüphe veya belge olmaması halinde, tapu müdürlüklerinde işlem sahiplerinden rapor istemeyecektir. Bu konuda mevzuatın belirlediği bir yaş sınırı da bulunmamaktadır. İŞlem ilgisinden rapor istenmesi, yukarıda belirtilen hallerde istisnai bir durum olup, takdiri de tapu müdürüne aittir.

Rapor alınması ya da alınmaması ise; hak sahiplerinin haklarını talep etmesine engel değildir. Hissedarlar ya da mirasçılar; işlemi, işlemin taraflar arasında bilinen veya bilinmeyen bir sakatlığa dayanılarak kurulduğunu ispatlarsa iptal ettirebilmektedirler. Yani; iŐlemlerle ilgili sağlık raporunun sahte olduğunun kanıtlanması ya da o tarihte devri yapan mal sahibinin akli melekelerinin yerinde olmadığının ispatı gerekmektedir. Ayrıca, ilgili rapor ile devir işleminin tarihinin aynı güne tekabül etmesi önemlidir.

Uygulamada ise farklılıklar bulunmaktadır. Örneğin noterler aile sağlığı merkezinden alınan bir rapor ile düzenleme Őeklide vekalet verilmesini sağlayabilmektedirler. Tapu sicil müdürlükleri ise, yakın bir devlet hastanesine sevk yazısı ile göndermekte, akli denge raporu talep edilmektedir. Eğer söz konusu rapor alınmaz ise, yada aynı gün değilse, kişinin hissedarları yada akrabaları tarafından fiil ehliyetten yoksun olduğunu belirtir davalar açılmakta ve tapu iptalleri talep edilmektedir. Söz konusu davalar ise çok uzun zaman

almakta, bu zaman içinde bile kişilerin akli melekelerini kaybetme riski oluşmaktadır.

Çözüm Önerisi;

Tapu sicil müdürlükleri tarafından noterlerde olduğu gibi net bir yaş belirtilmelidir. Ayrıca noter vekalet düzenlerken de sağlık raporunun nerden alınacağı bir şarta bağlanmalıdır. Hatta bu kişilerin kendi taşınmazlarını satarken hissedarlarının bilgisinin olmasını sağlayan bir online sistem de kurulabilir.

3.1.1.11. Web tapu sistemi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün, “Tapunun Kısayolu” sloganı ile hayata geçirdiği “WEB TAPU” uygulaması Türkiye genelinde kullanılmaya başlandı. Tüm vatandaşların taşınmazlarını internet ortamında takip edebildikleri ve yönetebildikleri sistem olan Web Tapu sistemine <http://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden ulaşılabiliyor.

Sistem ile artık tapu müdürlüklerine gitmeden internetten işlem başvurusu yapabiliyor ve gerekli belgeler internet üzerinden tapu müdürlüğüne gönderilebiliyor.

Malikin emlakçı yada başka bir kişiye yetki vermesi durumunda taşınmazı inceleme ve tapu müdürlüğüne başvuru yapma yetkisi de devir edilebiliyor. Ayrıca sistem üzerinden taşınmazların tapu kayıt ve konum bilgilerini görüntülenebiliyor. Web tapu ile malikler vekalet bile vermiş olsalar taşınmazlarını kilitleyebiliyor, tüm bu işlemlerden SMS yolu ile bilgi sahibi de oluyor. Bu sistem ile işlemler internet üzerinden kolay, hızlı ve güvenilir bir şekilde başlatılabiliyor.

Sistem ile, internet üzerinden tapu dairesine gitmeden başvuru yapılabilmenin yanı sıra, taşınmazlar görüntülenebiliyor ve konumları görülebiliyor. Elektronik

ortamda tapu harçları ödenebiliyor. Taşınmaza işlem yapılamaz beyan tesisi fonksiyonu belirtmesi koyularak, sahtecilik girişimlerine karşı önlem alınabiliyor. Hatta bu beyan ile taşınmaz vekalet ile işlem yapmaya dahi kapatılabiliyor. Emlak firmalarına taşınmaz kayıtlarını görmek için geçici süre ile yetki de verilebiliyor.

Çözüm Önerisi;

Web tapu sistemi yönetmelik sonrasında da sadece yetkili emlak danışmanları tarafından kullanılabilmesi ve bu şekilde haksız rekabetin de önüne geçilebilmelidir.

Ayrıca sistem belediyeler ile entegre olmalı, belediyeden alınması gereken rayiç değer yada diğer bir ifade ile borcu yoktur yazıları online olarak alınabilmesi ve bu sistemlere yüklenebilmelidir.

3.1.2. Tapu işlemlerinde gerçek değer uygulanamaması

Tapu dairesine işlem yapılacağı zaman beyan edilen değer konusunda sözleşme serbestisi var. Yani satış bedelinin tespiti taraflara aittir. Tapu dairelerinin de bu hususa herhangi bir müdahale yetkisi bulunmamaktadır.

Tapu harcı, Harçlar Kanununun 63/2. maddesi gereği, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere, beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanmaktadır. Lakin uygulamada beyan edilen bedeller gerçek değerden çok daha azdır. Bunun en önemli nedeni emlak vergi değerlerinin doğru tespit edilememesi ve tapu harç oranlarının yüksek olmasıdır.

Tapu harçlarının yüksek olması nedeni ile beyan edilen değerler düşük kalmaktadır. Alıcı ve satıcı tarafından gerçek bedelinden daha düşük bir bedel beyan edildiğinin idarece tespit edilmesi halinde, aradaki farka isabet eden harç %25 oranında vergi ziyai cezası ile birlikte tahsil edilecektir. Bu ceza ise hem alıcı hem de satıcı tarafından ayrı ayrı tahsil edilir.

Gayrimenkulün banka kredisiyle alınması durumunda da ise, beyan edilen değer genellikle kredi çekilen tutar üzerinden yapılmaktadır. GİB'na göre ise devir bedelinin bir kısmının banka kredisiyle bir kısmının ise nakit ya da banka havalesi ile ödenmesi halinde de, ödenen tüm miktarların toplanması ve bu toplam üzerinden harç ödenmesi gerekir.

Çözüm Önerisi;

Gayrimenkul sektörüne tapu harcında yapılan düzenleme daha sonraki dönemleri de kapsayacak şekilde uzatılmalıdır. Bu durum harcın az olması nedeni ile beyanların düzelmesini sağlayacaktır. Ayrıca sistemde emlak vergisi değerlerinin de düzenlenmesi gerekmektedir.

Geliştirilebilecek merkezi bir sistem ile alım ve satım bedellerinin mutlaka banka üzerinden transferini sağlayacak şekilde değiştirilmeli, gerçek beyanı teşvik edici uygulamalara yer verilmelidir.

3.1.3. Alım satım bedellerinin ödenmesinde yaşanan problemler

Tapu dairelerinde sahte para, taşıma, sayma gibi birçok riske rağmen satışların birçoğu nakit para transferi ile gerçekleşmektedir. Bunun dışındaki yöntemler ise aşağıdaki nedenlerden dolayı yeterli derecede kullanılamamaktadır.

3.1.3.1. Bloke çeklerin yüksek komisyon oranı

Bloke çek, banka tarafından düzenlenen ve çekte yazılı olan tutarın banka tarafından hesapta bloke edildiğini gösteren bir çek türüdür. Bloke çekler, arka yüzünde "işbu çekin karşılığı vardır" veya "karşılığı bloke edilmiş olup, ibrazında ödenecektir" şeklinde bir yazı içerir ve banka şubesi yetkililerince imzalanır. Bu yazı ile normal çeklerden farklı bir niteliğe sahip olur.

Gayrimenkulü alan ve satan tarafların, işlemin yapılacağı gün ödenecek tutarı taşıyan bu çek, satan kişi adına alıcı tarafından banka yolu ile düzenlettirilir. Bu

çeki tapu idaresinde alan satıcı, ilgili banka şubesine giderek, çeki tahsil eder. Satış herhangi bir nedenle yapılamaz ise, çeki hazırlatmış olan alıcı bu çeki iade eder ve blokeyi kaldırır.

Lakin sistemde çekin gerçek olup olmadığı, şube adına imza atan kişilerin imzalarının ve varlıklarının doğruluğu teyit edilememektedir. Ancak satıcı bloke çeki ya alıcı bankadan düzenlenirken görmeye yada banka ile görüşerek çekin doğruluğunu teyit etmeye çalışır. Sistem üzerinde işletilen QR doğrulama sistemleri geliştirilmelidir.

2018 yılında yaptığım incelemelerde bankalar tarafından bloke çekler için talep edilen ücretlerinin çok farklı olarak uygulandığı, asgari olarak 20-TL alınan bedelin, bazı bankalarda 500-TL'nin üzerine çıktığı görülüyor. (Şekil 3.5).

Banka Adı	Asgari Tutar	Azami Tutar
Garanti Bankası	20 ₺	150 ₺
İş Bankası	70 ₺	300 ₺
Türkiye Finans	100 ₺	500 ₺
Kuveyt Türk	55 ₺	220 ₺
Akbank	100 ₺	500 ₺
Halkbank	25 ₺	500 ₺
Yapı Kredi Bankası	50 ₺	300 ₺
İng Bank	25 ₺	25 ₺
Ziraat Bankası	25 ₺	150 ₺

Şekil 3.5. Bloke çek ücretleri

Çözüm Önerisi;

Bloke çek gibi evrakların bedellerin yüksek tutulması, sahte para, dolandırıcılık, sayma ve bedeli taşıma gibi riskleri taşımaktadır. Bu çek tanzimi için BDDK tarafından bir sabit oran yada ücret belirlenmelidir.

3.1.3.2. Tapu takas sisteminin verimsizliği

TKGM ile Takas bank işbirliği çerçevesinde yapılan çalışma ile gayrimenkul alan ve satan tarafların varlıkları aynı anda, hızlı ve güvenilir bir ortamda el değiştirdiği sisteme Tapu Takas adı verilmektedir (Tapu Takas, 2015).

Tapu Takas uygulaması, satıcı ve alıcının tapu müracaatlarının tamamlanması ve tapu sicil müdürlüğü tarafından, tapu harçlarının yatırılması için gönderilen makbuz numarasının taraflara ulaşmasından sonra kullanılabilir. Alıcı ve satıcı kendilerine ait bilgileri, www.taputakas.com.tr adresinden veya mobil uygulama üzerinden sisteme giriş yapabiliyorlar. Tarafların bilgileri TAKBİS'te sorgulama yapılıyor. İşlem sonucunda satış işlemi tamamlanıp, taşınmazın alıcı adına tescil edildiğinin tespiti ve tescilin gerçekleşmesi ile, alıcının hesabındaki para Takas bank aracılığıyla anlık olarak satıcının hesabına transfer ediliyor. Bunun için de alıcı ve satıcıdan sadece 70 TL bir hizmet bedeli alınıyor.

Tapu takas sistemi güvenli para transferi için kurulmasına ve satış bedeli olan nakdin eş zamanlı olarak el değiştirmesine, nakit taşıma riskinin ortadan kaldırılmasına imkan sağlamasına rağmen kullanılmıyor. Tez çalışmamız sırasında görüştüğümüz ve yazılı bilgi aldığımız Takas bank yetkilisi, sistemin 17 Nisan 2015 tarihinden itibaren faal olmasına rağmen 2015'de 1, 2016 yılında 5, 2017'de 12, 2018'de ise Şubat ortasına kadar sadece 2 olmak üzere bugüne kadar sadece 20 işlem de kullanıldığını ifade ediyor.

Çözüm Önerisi;

Belediye rayiç değerleri ile gerçek satış bedelleri arasındaki farklar, beş yıl içinde yapılan satışlardaki değer artış kazancı vergisi, müteahhitlerin ilk satıştaki gelir vergisi, sisteminin bilinmemesi gibi nedenler bu ödeme sisteminden kaçınılmasına neden oluyor.

Gayrimenkul alım ve satımında satış işlemlerinde takas bank kullanımını aşamalı olarak zorunlu hale getirilmelidir. Emlak danışmanlarının hizmet bedellerinin

ödemeleri de sisteme entegre edilirse kullanım oranı artacaktır. Sistemin faydalarının daha net anlatılmalı, bu sistemi kullanarak yapılan işlemler için bazı muafiyetler ve avantajlar sağlanmalıdır.

3.1.4. Tapu harçlarındaki indirimlerin konut satışlarına etkisi

Gayrimenkul sektöründe çeşitli dönemlerde tapu işlemlerinde alınan harçlarda indirimlere gidilmektedir. 15.03.2017 tarihinde uygulanan ve 30 Eylül 2017 tarihinde kadar devam eden, konut ve işyerlerindeki tapu harcı indirimi 05.05.2018 tarihinden, 31 Ekim 2018 tarihine kadar geçerli olacak şekilde tekrar uygulanmaya başladı.

Yapılan düzenleme, konut ve işyerlerinde (arazi ve arsa hariç) beyan edilen değer üzerinden binde 20 oranında alınan tapu harcı, binde 15 olarak yeniden belirliyor. 2017 yılı Eylül ayında satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 28.8 artış göstermişti.

Çözüm Önerisi;

Tapu harçlarının oranlarının düşürülmesi, gerçek beyanı artıracığı, para transferini resmileştireceği, değer artış kazancı vergisinin takibini kolaylaştıracağı, emlak vergi gelirlerini artıracığı, değer haritası oluşturulmasına fayda sağlaması gibi birçok avantajı söz konusudur. Harç oranının mümkün olduğu kadar düşürülmesi kayıt dışı ekonomiyi azaltacak, satış işlemlerini daha kolay hale getirecektir.

3.1.5. Tapu harcının alıcıya ödetilmesi

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 58'inci maddesine göre; Tapu harcı mülkiyet ve mülkiyetten gayri ayni hakları iktisap edenler tarafından ödeneceği belirtilmiştir. Gene aynı kanunun ekli (4) sayılı tarifenin (20.a) pozisyonuna göre ise, gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri

üzerinden (cebrî icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı ödeneceği belirtilmektedir.

Uygulamada ise tapu harcı genellikle alıcı tarafından ödenmektedir. Satıcı ancak şirket gibi resmi bir satışta, yada özel bir pazarlık söz konusu ise ödeme yapmaktadır.

Bu durum tapu işleminin iptal edilmesi durumunda da, ödenen harcın alıcıya tam iadesini sağlamamakta, satıcı harcı yatırmamış bile olsa iptal edilen tapu harcını ancak kendisi iade alabilmektedir.

Çözüm Önerisi;

Tapu harcının makbuz kesimi alıcı ve satıcı adına ayrı ayrı olmamalıdır. Bu durum tapu sicil müdürlüğüne başvuru sırasında taraflara sorulabilir. Ayrıca tapu harçları tapu takas sistemi üzerinden, gönderilen tutarlar üzerinden otomatik olarak da kesilebilir.

3.1.6. Hatalı blok veya bağımsız bölüm numaraları

Ülke genelinde kat irtifaklı veya kat mülkiyetli yapıların fiili durumları ile tapu kayıtlarının dayanağını oluşturan mimari projesindeki bağımsız bölüm numaraları veya vaziyet planında gösterilen blokların blok numaraları zaman zaman farklılıklar gösterebilmektedir. Bu tür hatalar ise genellikle ekspertiz süreçlerinde ortaya çıkmakta lakin temel dayanak belgelerine olan güvenilirliği zedelemektedir.

Tespit edilen sorunların tapu sicilinin dayanak belgeleri (inşaat projesi, vaziyet planı, Tapu Planları Tüzüğü'nde tanımlı vaziyet planı ve bağımsız bölüm planlarında yer alan numaralar) üzerinden düzeltilmesine yönelik 19/09/2011 tarihinde TKGM tarafından 1721 numaralı 2011/ 3 sayılı bir genelge çıkartılmıştır.

Bu genelge öncesinde satış veya trampa yöntemi ile yapılan değişiklik işlemleri hem kolaylaşmış hemde ciddi bir masraf ortadan kalkmıştır. Lakin uygulamada hala bilinmediği için satış ve trampa yoluyla yapılan değişiklikler de bulunmaktadır.

Çözüm Önerisi;

Ekspertiz raporları yada tarafların tespitinde, ilgili kurum olarak tapu dairesinin tarafları bilgilendirmesi gerekmektedir. Ayrıca ana yapılarda bağımsız bölümlerin öncelikle meslek niteliğindeki taşınmazlara verilmesi, sonrasında işyeri niteliğindeki yerlere numara verilmesi düzenlenmelidir. Ayrıca daire giriş, ön cephe, sokak cephesi gibi nirengi bir noktadan numaralandırmanın tüm yönetmeliklerde düzenli hala getirilmesi faydalı olacaktır.

3.2. Projeden Satış ve Sonrasında Yaşanan Problemler

3.2.1. Satış vaadi sözleşmelerinde yaşanan problemler

3.2.1.1. Yapı ruhsatı olmadan yapılan satışlar ve ön bilgilendirme formu

6502 sayılı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde, yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamama hükmü uygulamada takip edilememektedir.

Ayrıca birçok tüketiciye, sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce verilmesi gereken ve kriterleri Bakanlıkça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmemektedir.

Çözüm Önerisi;

Yapı ruhsatı alınmış olan inşaat projelerinin merkezi bir sistem üzerinden takip edilebilmesi, bu sistemin noter altyapısına entegre olması, satılan taşınmazların

gerekirse bakanlık tarafından takibinin sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca ön bilgilendirme formları da online bir ortama üzerinden görüntülenebilmesi sağlanabilir.

3.2.1.2. Sözleşmelerinin noter aracılığı ile düzenlememesi

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunluluğu bulunmaktadır.

GYODER tarafından açıklanan 2018 yılı 1 çeyrek raporunda, ilk çeyrekte markalı konut projelerinde gerçekleşen senetli konut satışının %35,5 olduğu belirtilmiştir.

Uygulamada ise birçok proje firması bu sözleşmeleri hala noter aracılığı ile yapmamakta, hatta yapılsa bile sözleşmenin tapu kütüğüne şerh edilmesi hususunu sadece alıcı yetkisine bırakmamaktadır. Satış vaadi sözleşmesi şerhinin kat irtifak tapuları çıkmadan da koyulabilmektedir.

Çözüm Önerisi;

03 Şubat 2017 tarihinde yapılan düzenleme ile, ön ödemeli satışlarda damga vergisi oranı sıfıra çekilmiştir. Eski uygulamanın getirdiği maliyet nedeni ile hem tüketici hem de inşaat firmalarının ön ödemeli konut satışlarındaki sözleşmeyi noterden yapmaktan çekinceleri ortadan da kalmıştır. Bu nedenle satış vaadi sözleşmeleri noterde yapıldıktan sonra TAKBİS sistemi üzerinden tapu kütüğüne doğrudan şerh edilebilmelidir.

3.2.1.3. Satış vaadi sözleşmelerinde cayma durumu

27/11/2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliği, 11 Mart 2017 tarihinde değişikliğe uğramıştır. Daha önce ön ödemeli satışlarda tüketicinin devir veya teslim tarihine kadar herhangi bir gerekçe göstermeksizin (devir ve harç bedelleri ile %2 cayma tazminatı ödeyerek) sözleşmeden cayma hakkı bulunuyordu. Bu durum da inşaat firmaları açısından ciddi riskler oluşturuyordu.

Bu riski azaltmak için, yönetmede yapılan değişiklik cayma bedelini zamana göre değiştirmişti. Buna göre, sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masrafları ödemekle yükümlü. Ayrıca, sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila on iki ay arası için yüzde altısına ve on iki ila yirmi dört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminatın ödenmesi istenebilir şeklinde düzeltildi.

Lakin uygulamada, satış vaadi sözleşmelerinde herhangi bir standart olmadığı için, birçok inşaat firması, bu yönetmeliğin aksine davranıyor, müşterisi ile yaptığı sözleşmelerde cayma bedelini çok daha yüksek rakamlara yazmaya devam ediyorlar. Kanunu durumu bilmeyen tüketici vazgeçmek istediğinde yapılan kesintileri geri alabilmek için ek davalar açmak zorunda bırakılıyor.

Çözüm Önerisi;

Noterlerde yapılan satış vaadi sözleşmeleri standart hale getirilmeli, cayma hakkı, taşınmaz teslimi, şerh yetkisi gibi unsurlar mutlaka tüketicinin haklarını yansıtacak şekilde yazılmalıdır. Yoksa bazı inşaat firmalarının sözleşmeleri kanun ve yönetmeliklere aykırı yazmayı sürdürmelerinin önüne geçilemeyecektir.

3.2.2. Net alan brüt alan farklarından kaynaklanan problemler

Gayrimenkul alırken müşteriler tarafından en dikkat edilmesi gereken unsurlardan biri taşınmazların gerçek m²'leridir.

Bağımsız bölüm net alanı denildiğinde, içerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alan ifade edilmektedir.

Bağımsız bölüm brüt alanı ise, şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alan olarak ifade edilir.

Bağımsız bölüm genel brüt alanı ise, bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı ifade eder.

Uygulamada ise birçok projede, ifade edilen brüt alanlar gerçeği yansıtmamaktadır. Bazı projelerde, ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları bile brüt alana ilave edilmektedir. Mevcut tüketici kanununda satış vaadi sözleşmesinin ekinde olması gereken mimari projelerde müşterilere verilmemektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından alım satıma konu bağımsız bölüme ait mimari projenin ilgili kat planlarının sözleşme ekine ilave edilmesi, sözleşmelerde bağımsız bölüm metrekaresi ile varsa eklenti ve ortak alanların metrekaresinin ayrı ayrı belirtilmesini şart koşulmuştu. Lakin bu uygulamanın pratikte yapılmaması tüketiciyi teslimlerde büyük bir hayal kırıklığına uğratmaktadır. Tapu senetlerinde, bağımsız bölümlerin kaç m² olduğu yazmamaktadır. Tüketiciler ise genellikle birim m² hesabını göz önünde bulundurmaktadır.

Çözüm Önerisi;

Bu konuda hem satış vaadi hem de tapu senetlerinde taşınmazın m² bilgileri yer alacak şekilde güncellemeler yapılması gerekliliğidir. Bu durum zorunlu hale gelmelidir.

Ayrıca ilgili firma tarafından alım/satım konu bağımsız bölüme ait mimari projenin ve ilgili kat planlarının sözleşme ekine ilave edilmesi uygulamada takip edilme, noterler tarafından talep edilmeli ve mutlaka zorunlu hale getirilmelidir.

3.2.3. Site yönetimlerinde yaşanan problemler

3.2.3.1. Site yönetimlerinin emlakçılık faaliyetleri

Türkiye’de şehir nüfusunun çağın gereksinimleri nedeniyle daha fazla sosyal donatılara ve modern olanaklara sahip nitelikli toplu konut alanlarını tercih etmeleri bu alanların çok daha profesyonelce yönetilmesini zorunlu kılıyor. Sadece toplu konut olarak değil, Kentsel Dönüşüm kapsamında yeniden inşa edilen binalarda bile bölgenin imar durumu ile paralel olacak şekilde mümkün olduğunca fazla kat ve bağımsız bölümle inşa edilen yapılar, adeta bir şirket yönetimi gibi profesyonelce idare edilmeyi gerektiriyor.

Günümüzde toplu yapılar hızla yaygınlaşmış, bu tür ana gayrimenkullerin 2. El satış ve kiralamalarında, inşaat firmalarının yanı sıra, site yönetimleri de rol almaya başladı. Tek yetkili satış ve kiralama ofisi olarak görünen bu işletmeler, ağırlıklı olarak büyükşehirlerde haksız rekabete neden olmakta ve emlakçılık hizmetleri vermekteler.

İstanbul’da birçok sitede yapılan saha incelemeleri gösteriyor ki, bu rekabet ile bazı siteler, her geçen gün yeni zorluklar çıkartmakta. Yetki belgelerinin noter onaylı talep edilmesinden, yer göstermeyi sadece birkaç saatle sınırlandırmaya kadar birçok zorlama ve yaptırımlar söz konusu.

Firmalar ellerinde kalan stokları kontrollü pazarlamak için, bu işlemi geçici yönetim süresince de site yönetimi aracılığı ile sürdürüyorlar. Site yönetimleri de tek yetkili satış ve kiralama ofisi adı ile tek bir firmayı yetkilendirerek, satılan ve kiraya verilen her taşınmaz için paylar istiyor. Bazı yönetimler bu yetkiyi vermek için ihaleler bile yapmaktadırlar.

Hatta inşaatı yapan firma, yönetimi kendisi yapmak isteyerek, yönetici hizmetleri için genel giderlere yüksek maliyetler de yansıtabiliyor. Ya da sizi diğer kat malikleri ile baş başa bırakarak projede taahhüt ettikleri hizmetlerin aksamasına ya da verilememesine de neden olabiliyor.

Çözüm Önerisi;

GVK'na göre de site yönetimleri sair işletmelerden sayılmaktadır. Ortak alan avans (aidat), bunlara ilişkin gecikme tazminatı, bankalarda bulunan miktarlarda elde edilen faiz, repo vs. gelirleri haricinde ortak yerlerin kiraya verilmesi dışında ticaret yapmak sureti ile gelir elde edemezler. Site yönetimlerin KDV'den muaf oldukları ve kurumlar vergisi ödemedikleri de açıktır.

İnşaat firmalarının satış vaadi sözleşmelerinde ya da anahtar teslim sözleşmelerinde, söz konusu taşınmazların satış ve kiralamalarının kendi ya da anlaşmalı şirketleri üzerinden yapılması şartının kaldırılması ile tüketicilerin zorlanmasının önüne geçilebilir.

Konun çözümü için, gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri ile, bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan apartman yöneticiliği hizmetlerinin iki farklı iş ve hizmet olduğu değerlendirilmelidir. Bu haksız rekabetin durdurulması için, site yönetimlerinin aracılık faaliyetlerinin engellenmesi için gerekli tedbirler alınmalıdır.

3.2.3.2. Site yönetimlerinin faaliyetlerinin tanımlanması

KMK'nın 29. Maddesine göre, kat malikleri kurulu, yönetim planında özel bir zaman belirtilmediyse, her takvim yılının ilk ayı yani Ocak ayı içinde toplanmalıdır. Malikler, ana gayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler. Gene kanun gereği sekizden fazla bağımsız bölümü olan ana gayrimenkullerde yönetici atanması da mecburidir.

Günümüzde ise, apartman ya da siteler, yönetilirken bilgili, deneyimli, kanuni ve hukuki uygulamaları bilen denk bütçe kaygılı, kar hedefi gitmeyen kişiler tarafından yönetilmeye ihtiyaç duyuluyor. Yöneticinin tüm kat maliklerine karşı komşuluk ilişkilerinin zedelemekten şeffaf, eşit ve tarafsızca bir yönetim sergilenmesi de gerekiyor. Nüfus artışı, kentsel dönüşüm ve toplu yaşama geçişle artık site ve apartman yöneticiliği yeni bir meslek haline geldi.

Yönetici olarak seçilenler, bütün kat maliklerini temsil ediyor ve hem yönetim planına hem de kat mülkiyeti kanununa uyması gerekiyor. Tapu dairesinden alınan yönetim planının örneğini, kat irtifak veya kat mülkiyet listesini temin etmesi gerekiyor. Ana gayrimenkulün mimari projesini de dikkate alması ortak alanların durumunu da kontrol etmesi gerekiyor. Binanın sigorta ettirilmesinden, bakım ve onarımına, asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinden aidatların tahsil edilmesine, işletme projesi yapılmasından, alınan kararların yerine getirilmesine kadar, tüm sürecin profesyonelce takibine ihtiyaç duyuluyor. Yöneticinin dışardan seçilebilmesi mümkün olduğu için, kat maliklerinden uygun bir ücrette isteyebiliyor.

Çözüm Önerisi;

Aslında birçok yönetici seçiminde, sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanamamakta, 2. toplantı tarihinde salt çoğunluk üzerinden karar alınmaktadır. Ayrıca gün geçtikçe yöneticilere adres bildirme yükümlülüğünden, enerji kimlik belgesine, iş güvenliğinden, asansör yükümlülüğüne, ısı pay dağılımında, işçilerin tazminat fonuna kadar birçok iş ve görev yüklenmektedir. Lakin uygulamada işin kapsamı ve mahiyeti etkili bir şekilde değerlendirilememektedir.

Binlerce insanın bir arada yaşadığı sitelerde yöneticilere ve site yönetimi alanında yetişmiş profesyonellere duyulan ihtiyaç gün geçtikçe artmaktadır. Bazı yapılarda gönüllülük esasıyla yürütülen yönetim faaliyetleri daha profesyonel ellere bırakılması da bir mecburiyetini almıştır. Bu zorunluluk yeni kariyer fırsatları da doğurabilecektir. Yapılacak çalışma ve koyulacak zorunluluklar ile hizmet sektöründe yeni ve ciddi bir istihdam sağlanabilir.

Sistem ayrıca bina bazlı takip, ihtiyaç sahiplerinin tespiti, günlük kiralık problemleri gibi birçok fayda da sağlayacaktır.

3.2.3.3. Yönetim planından kaynaklanan problemler

Yönetim planı, ana gayrimenkulün yönetim biçimini, kullanma maksadı ve şeklini, yönetici ve denetçilerin atanma usulünü, bunlara ödenecek ücret miktarını, kat maliklerinin birbirleri ile ilişkilerini gösteren yönetim planı malik veya malikler tarafından düzenlenir ve tüm malikler tarafından imzalanır.

Apartman ve sitelerde bina veya sitenin nasıl yönetileceğini, kat maliklerinin hak, borç ve sorumluluklarını düzenleyen ve tüm kat maliklerince imzalı olan bir belgedir.

Yönetim planı bir bağımsız bölümün en önemli tamamlayıcısıdır. Özellikle kat mülkiyetli ya da kat irtifaklı taşınmazlarda, diğer özellikler yanında yönetim planı da incelenmelidir. Yönetim planında ortak yerlere ilişkin kullanım durumu ile bağımsız bölümlere ilişkin genel giderlere katılım gibi önemli bilgiler yer almaktadır.

Aslında taşınmazlara ait yönetim planı tapu dairesinde tescil sırasında alıcılar tarafından kabul ediyor. Yani, tapu dairesinde taşınmaz satın alırken, yönetim planının okunduğu ve kabul edildiği resmi senede imza atılarak kabul ediliyor. Lakin uygulamada alıcılar yönetim planlarını ve maddelerini okumuyor ve maddelerine dikkat edilmiyor.

Yönetim planı, ancak kat maliklerinin beşte dördünün kararı ile değiştirilebiliyor. Kat maliki ise bağımsız bölümlere sahip olan kişiyi ifade ediyor. Apartman toplantılarında ve yönetici seçiminde bir araya gelemeyen maliklerin yönetim planını değiştirmeleri için tapu dairesine gelmeleri yada vekalet vermeleri ise çok daha zor.

Yönetim planı dikkatle incelenmediğinde birçok farklı masraf çıkabiliyor. Projelerde yer alan, havuzlar, saunalar, fitness salonları gibi aktiviteler yüksek bakım maliyetleri gerektiriyor. Yönetim planlarındaki açıklamalar ile bu aktiviteler ilerde paralı bile olabiliyor yada çok yüksek aidatlar ödenmesi talep edilebiliyor. Eğer malikler itiraz ederlerse veya ödemezler ise de bu sefer de bu tesisler ve cihazlar hizmet veremeyecek duruma geliyor.

Ofis amacı ile satın alınan taşınmazlar ise kat maliklerinin muvafakati olmadığı takdirde kullanım amacı değiştirilemiyor. Çünkü, yönetim plan ile bağımsız bölümlerin kullanma maksadı ve şekli de belirlenmiş oluyor. Yani konut amacı ile kullanılacağı yönetim planında yazılmış bir bölümün ofis olarak kullanılması mümkün olmuyor.

Gene yönetim planı, taşınmaz içinde kedi ve köpek gibi hayvanları taşınmaz içinde barındırmayı veya beslemenizi yasaklayabiliyor. Malik ben bunu bilmiyordum bile diyemiyor.

Çözüm Önerisi;

Tapu senedi alınırken yönetim planı ve bunun eki belge olarak alıcıya verilmelidir. Hatta ana gayrimenkullerin yönetim planı, merkezi bir sistem üzerinden görülebilmelidir. Kiralamalarda da bu sistem e-devletle entegre olmalıdır.

3.2.4. Satılan taşınmazların teminat olarak gösterilmesi

Proje satışlarında, inşaat firmalarının birçoğu satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerh edilme hakkını, tek taraflı olarak alıcıya bırakmıyorlar. Genellikle metin olarak “İşbu Sözleşme tapu kütüğüne taraflarca birlikte şerh edilebilir.” Maddesi yer alıyor.

Bu durum ise tüketiciler için çok büyük bir risk oluşturuyor. İnşaat firmasının bu taşınmazı birden fazla kişiye satması, bu sözleşmenin şirketin yetkilisi

olmayan bir kişi tarafından imzalanmış olması ve en 6nemlisi inşaat firmasının finansman ihtiyaçı nedeniyle aslında müşteriye sattığı bu taşınmaz üzerinden kredi çekmesi durumlar görölmektedir.

Günümüzde, çok genel bir uygulama olarak, finansman ihtiyaçı yaşayan müteahhit yada inşaat firmaları kendi adlarına çıkartılan kat irtifak tapuları üzerinden kredi çekmektedirler. Müşterisine satış vaadi sözleşmesi ile sattığı taşınmazı teminat olarak kullanan firma sıkıntıya girdiğinde yada iflasını istediğinde yüzlerce tüketici ise mağdur olmaktadır.

Yargıya yansıyan bir güncel olayda, bir inşaat firmasının müşterilerine borçları bitmesi sonrasında, dairelerini anahtarlar teslim tutanaklarıyla teslim ettiği, lakin tapu devirlerini yapmadığı belirtilmiştir. İnşaat firması ise satış sözleşmesi ile sattığı bu taşınmazlar üzerinden 32 milyon TL değerinde bankalardan kredi çekmiştir. Bu nedenle müşterilerin satın aldıkları evlere haciz işlemleri başlatılmıştır. Sadece bu olayda dokuzyüz civarında mağduriyet yaşandığı belirtilmektedir. Firma müşterilerine konut kredisi kullanılmak yerine, bankalardan proje kredisi kullanmayı tercih ederek müşterileri bankaların ipotekleriyle karşı karşıya bırakmıştır.

Çözüm Önerisi;

Satış vaadi sözleşmelerini noter aracılığı ile yapmayan inşaat firmalarına yaptırımlar uygulanmalı. Henüz kat irtifakı kurulmamış bile olsa satış vaadi sözleşmesinin şerh edilmesi hukuken mümkün olduğuna göre, sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi zorunlu olmalı. Tüketicilerin mağduriyetlerinde sigorta sistemi devreye girmeli.

3.2.5. Devre mülk ve devre tatil

Ülkemizin birçok farklı bölgesinde devre mülk ve devre tatil projeleri adı ile yerler satılmakta ve pazarlanmaktadır.

Devre tatil, mülkiyet payına bağılı olmayarak genelde turizm bölgelerinde belli tarihlerde tatil yapmak hakkıdır. Bu hakkın tapu siciliyle ilgisi yoktur, aynı bir hak olmayıp şahsi bir haktır. Sözleşmeleri, en az üç yıl süre için yapılır. Devre tatil sözleşmelerine ilişkin usul ve esaslar “Devre Tatil Sözleşmeleri Uygulama Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik” ile düzenlenmiştir. Bu Yönetmelik; başta devre tatil sözleşmeleri olmak üzere, devreli tatil temelli olarak, tüketiciye belirli veya belirlenebilir bir taşınmazın, bir kısmının veya tamamının kullanım hakkını, belirli veya belirlenebilir bir dönem süresince doğrudan veya dolaylı olarak sağlayan sözleşmelere uygulanacaktır.

Devremülk ise, kat mülkiyetli mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde (devreler halinde) müşterek mülkiyet payına bağılı olarak yararlanılmak üzere kurulan bir irtifak hakkıdır.

Eğer satın almak istenilen mülkün tamamı ile kullanımı değil de belirli bir işletim sistemi içerisinde yılın belirli dönemleri kullanım hakkı verilmekte ise, bu sisteme devremülk adı verilmektedir. Bir devremülk alınırken dikkat edilmesi gereken devremülk mü devre tatil mi satıldığıdır. Devremülk alımında mülkün tapusu kişinin üzerine geçmekle beraber devre tatillerde ilgili binanın belirli bir süre için kullanımı satılmaktadır.

Bu durum ise tüketiciler için çok büyük bir risk oluşturmaktadır. Hatta bazı projeler hisseli kat irtifak tapulu olarak satılmaktadır. Bazı yerlerde 1/52 pay ile 1 haftalık, 1/36 pay ile 10 günlük kullanım hakları verdiği belirtilmektedir.

Devremülk olarak satılan tesislerin birçoğu kat irtifaklı hisse tapulu olup dönemi belli olmayan yerlerden oluşmaktadır. Birçok bölgede satışı yapılan tesis teslim edilememiş, onbinlerce tüketici mağduriyet yaşamıştır. Hatta ödenmeyen senetler, ödenmeyen aidatlar nedeni ile de mağduriyetler devam etmektedir.

Çözüm Önerisi;

Devremülk tesisi yapma, satma ve kiralama hizmetleri yeni bir düzenleme ile gözden geçirilmelidir. Bu tür tesisler için turizm işletme kriterleri aranmalıdır.

3.2.6. Uygulanmayan tamamlama sigortaları

6502 sayılı, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde, Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tanımı, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşme olarak geçmektedir.

Bu kanun çerçevesinde ayrıca, “Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur maddesi yer almaktadır. Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemez, haciz olunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz” maddeleri yer almaktadır.

Uygulamada ise bina tamamlanma sigortasının yapılmadığı görülmektedir. Bu durum ise gene tüketiciler için çok büyük bir risk oluşturmaktadır. Tamamlanmayan konutlar hem yurtiçi hem de yurtdışı birçok yatırımcıyı mağdur etmektedir.

Çözüm Önerisi;

Sigortaya ilişkin hükümler daha etkili olarak uygulanmalı, inşaat proje ve müteahhitleri için akreditasyon şartı getirilmeli. Teminat bedeli yatırılmadan satış başlatılmamalı

3.2.7. Tapu işlemlerinde gösterilen değerler

Proje yada müteahhitler tarafından yapılan gayrimenkul satışlarında uygulamada karşılaşılan önemli bir problem ise, tapu işlemi sırasında beyan edilen değerle ilgilidir. Müteahhit, alıcı veya taşınmazı pazarlayan emlak firmalarına, sattığı taşınmaz için çekilecek olan kredi miktarını taşınmazın değeri üzerinden %50 - %60 oranı ile sınırlandırmaktadır. Bu durumun nedeni olarak da, aldıkları her ürün yada hizmeti faturalandıramadıklarını, eğer gerçek rakam üzerinden kredi çektilerirse bunun kendilerine daha yüksek oradan gelir vergisi oluşturulacağı ifade edilmektedir.

Tüketici tarafında ise peşin alma imkanı olanlar bu konuyu başlangıçta yeteri derecede düşünmemektedir. Halbuki satış beyanının, gerçek değerden gösterilmesi bir yükümlülüktür.

Diğer taraftan taşınmaz maliki bu yeri 5 yıldan önce satmak istediğinde ve yeni alıcı bu yerde daha yüksek oranda kredi çekmek istediğinde, malike yüksek oradan değer artış kazancı vergisi doğmaktadır.

Çözüm Önerisi;

Merkezi bir değer haritası sistemi geliştirilmeli, emlak vergisi beyan değeri ile tapu işlemine ilişkin beyan değeri birbirinden ayrılmalıdır.

3.2.8. Ticari ve konut olan karma kullanımlar

Gayrimenkul satışlarında yapılan bir diğer önemli husus home-office (konut-ofis) olarak adlandırılan kullanım şeklidir. Bu türde yapılan satışlar proje teslimi sonrasında ise problemlere neden olmaktadır.

İnşaat yani yapı ruhsatı alınırken, bağımsız bölümlerin mesken mi, işyeri mi olduğu belirlenmektedir. Kat irtifak listesinden, projelere kadar her husus taşınmazların yapı türüne göre planlanmaktadır.

Bu hususta ise uygulamada özellikle problemler yaşanmaktadır. Taşınmazı işyeri amacı ile satın alan kişi konut almış gibi vergi ödemekte, müteahhit tarafında ise bu kişiler konut almış gibi fatura kesilmektedir.

Bu durum ofis amaçlı proje üreten firmaların satış süreçlerini uzatmakta onlar açısından da ciddi bir haksız rekabete neden olmaktadır. KDV açısından bile inceleme yapıldığında, %17'ye varan avantajlı durum farkı oluşturmaktadır. Ayrıca konut olarak kullanmak isteyen malikler ise, aynı katta ofis kullanımını bir problem olarak da görmektedirler.

Konut olarak tapusunu alan kişi bu yeri işyeri amaçlı olarak kullanmaya başladığında ve işyeri açılışı yapmak istediğinde ise risklerle karşılaşmaktadır. Bunlardan biri de belediyeler tarafından verilen işyeri açma ve çalışma ruhsatıdır.

Bu ruhsat konut olduğu için belediye tarafından ruhsat daimi olarak değil geçici olarak verilmektedir. Örneğin İstanbul'da bir Belediye her yıl bu ruhsat yenilemesi için belediye spor kulübüne bağış yapılmasını zorunlu hale getirmiştir.

Çözüm Önerisi;

Home – Office olarak ya yeni bir kullanım türü oluşturulmalı, ruhsat, teslim sürecindeki kdv gibi durumlar özel olarak belirlenmelidir. Bu kullanım dışındaki daire niteliğindeki taşınmazlara ise kat mülkiyetinde belirtilen meslekler dışında kesin olarak kullanım hakkı verilmemelidir.

3.2.9. Konut ve işyeri teslimlerinde KDV

Gayrimenkullerin alım satımında KDV uygulaması harcamalar üzerinden alınan vergilere örnektir. 03 Şubat 2017 de yürürlüğe giren düzenlemeye göre konut teslimlerindeki KDV oranlarında düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme

sonrasında belli dönemlerde %18 olan KDV oranlarının %8'e indirildiği örneklerde görülmektedir.

Bunlardan biri de, 05.05.2018 Tarih ve 30412 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11674 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan düzenlemedir.

Bakanlar Kurulu Kararının 6. maddesi ile 31.10.2018 tarihine kadar teslimlerinde % 18 KDV oranı uygulanan KONUT teslimlerinde, KDV % 8 olarak uygulanacaktır. (Yürürlük Tarihi:05.05.2018)

Büyükşehir belediyelerindeki lüks veya birinci sınıf inşaatların net alanı 150 m²'ye kadar olan konutların tesliminde; binanın üzerine yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 29. Maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² vergi değerine bakılmaktadır.

Yapı ruhsatı 01/01/2017 tarihinden (bu tarih dahil) sonra alınan konut inşaatı projeleri ile kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 01/01/2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde; 1.000.- Türk Lirası ile 2.000.- Türk Lirası (iki bin Türk Lirası dahil) arasında olan konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı, % 8'dir. 2.000.- Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı ise % 18'dir. Ancak, yukarıda belirtilen düzenleme ile 31.10.2018 tarihine kadar KDV oranı % 8 uygulanacaktır.

Büyükşehir dışındaki illerde ise, inşaat sınıfı ne olursa olsun 150 m²'ye kadar olan konutlarda uygulanacak KDV oranı %1'dir. Büyükşehirlerde 150 m²'ye kadar olan konutların inşaat kalitesi lüks veya birinci sınıf olmayanlar için uygulanacak KDV oranı ise %1'dir.

İşyeri teslimlerindeki ise KDV oranını genel uygulamada %18 olarak tahsil edilmektedir. 18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 4. maddesi ile 18.05.2018

tarihinden itibaren 31.10.2018 tarihine kadar işyeri teslimlerinde KDV oranı % 8 olarak uygulanacaktır.

Çözüm Önerisi;

KDV oranlarında m² ve cadde sokak değer dışında, satış bedeli üzerinden oranlar koyulmalıdır. Çünkü cadde ve sokak rayiçleri takdir komisyonları uhdesindedir. Dört yılda bir cadde ve sokak rayiçlerini belirleyen takdir komisyonları geçen yıl, 2018 yılı için asgari metrekare değer takdirleri yapmışlardı. Yapılan düzenleme ile, 2018 yılı için takdir edilen değerlerin, 2017 yılında uygulanan değerlerin %50'sini aşmayacağı belirlendi. Bu oran bazı belediyeler tarafından üst sınır kabul edilince emlak vergilerindeki artış yüzde 50'ye yaklaştı.

Örneğin Beşiktaş Barbaros Bulvarında 2017 rayiç değeri 6727-TL'den, 2018'de 10090-TL'ye, Bakırköy İncirli Caddesinde rayiç değeri 2017'de 2242-TL'den, 2018'de 3363-TL'ye, Üsküdar Bulgurlu Caddesinde 2802-TL'den, 4204-TL'ye yükseldi.

3.3. İpotek İşlemlerinde Karşılaşılan Problemler

İpotek bir taşınmaz rehin çeşididir. Halen mevcut veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası herhangi bir alacağın temini için, taşınmazın teminat gösterilmesidir (Yeşil, 2016).

3.3.1. Damga vergisi uygulamasından kaynaklanan problemler

Doğmuş veya ileride doğması muhtemel bir borç için taşınmaz malın teminat olarak gösterilmesi şeklinde de ifade edilebilir. Gayrimenkullerin bankalar dışındaki ticari piyasalarda da teminat olarak gösterilmesi uygulanan bir işlem olarak karşımıza çıkıyor. Teminat gösterilen taşınmaz üzerinden mal tedarik süreci birçok hammadde ve ürün tedariklerinde kullanılıyor. Ayrıca sigorta acentesinden, fatura ödeme merkezine, distribütörlük ve bayilik sistemleri de ipotekli teminatları yoğun olarak kullanıyor.

Lakin ipotek tesislerinde ipotek borçlusundan, sağlanan borç üzerinden hem binde 4,55 tapu harcı, hem de binde 9,48 damga vergisi tahsil ediliyor. Örneğin 1.000.000-TL'lik bir ipotek tesisinde, 4.550-TL tapu harcı, 9.480-TL ise damga vergisi ödeniyor.

Mevcut uygulamada banka ve kredi kuruluşları ipotek işlemlerinde hem tapu harcı hem de damga vergisi muafiyeti uygulanıyor. 5035 Sayılı yasa çerçevesinde, bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri, yurtdışı kredi kuruluşları, uluslararası kurumlarca kullanılan kredilerle, zirai ve esnaf kredileri ile ilgili olarak teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemlerinde harç ve damga vergisi alınmıyor

Satış bedelinin tamamı alınmamış, geriye bir miktar bakiye alacak kalmış ise de bakiye alacak için kanuni ipotek tesis edilebiliyor. Bu işlem de satıcının alıcıya sattığı lakın bedelinin tümünü alamadığı işlemlerde kullanılabilir.

Çözüm Önerisi;

İpotek tesisinde damga vergisinin kaldırılması, gayrimenkullerin piyasada teminat olarak kullanılmasını kolaylaştıracak, taşınmazlar ticari piyasada daha kolay teminat ve fon aracı olarak kullanılacaktır. İşlemin müteahhitlerin sattıkları ve kısmi alacaklarının kaldığı satış işlemlerinde de uygulanması finansman kullanımını genişletecek, ülkemizdeki faiz giderlerini azaltacaktır.

3.3.2. İpotekli konut satışlarındaki riskler

Uzun vadeli ipotekli konut finansmanı sistemi ile, geç yaş yerine genç yaşta konut sahibi olabilmek kolaylaştı. Bu durum ise ipotekli satışları her geçen gün artırıyor. Lakin ikincil piyasalarda ipotekli satışlarda hem alıcılar hem de satıcılar için birçok risk bulunuyor.

Tapu işlemlerinde bankalar tarafından tesis edilen ipotek miktarı gerçek kredi tutarını belirtmiyor. Bankalar tarafından tapu dairesine gönderilen ipotek taleplerinde anaparanın iki katından fazla ipotek tesisi söz konusu oluyor.

Bu nedenle, satıcı tarafından taşınmaz alıcıya konut kredisi ile devir edecek ise, alıcı adına çıkan kredi miktarının mutlaka banka tarafından teyit edilmesi gerekiyor. Aksi halde, satış sonrasında ipotek evrakı ile bankaya gidildiğinde çok daha düşük bir rakam banka tarafından ödenme ihtimali söz konusu olabiliyor. Onaylanan kredi ipotek belgelerinde yer almadığı için, sadece alıcının belirttiği rakama itibar edilmesi önemli bir risktir oluşturuyor.

Ayrıca taşınmaz üzerinde kredi borcu olan gayrimenkullerin satışlarında da genellikle hatalı işlemler yapılabiliyor. Bu aşamada da alıcıdan, bankaya olan ipotek borcunun kapatılması istenebiliyor. Bu da satışın iptal edilmesi yada satıcının ölmesi halinde işlem açısından ciddi bir riskte dönüşüyor.

Çözüm Önerisi;

Bu aşamada onaylanan kredilerin görülebileceği hatta resmi senet evrakına işlenebilmesi büyük önem kazanıyor. Ayrıca, bankadan borç kapama yazısı verilmesi zorunlu hale gelmeli hatta bu yazıyı ipotekli yer satışında tapu dairesi bankadan talep etmelidir. Sonrasında ipotekli olarak satış yapılmalı, aradaki fark satıcıya ödenmelidir. İpotekli bir taşınmazın, bir başkasına ipotek borcu ile birlikte satılması mümkündür. Sonra da alıcı tarafından bankaya ilgili borç ödenebilir.

3.3.3. İpotek işlemlerinde online fek

İpotek konulmuş bir gayrimenkulün ipoteğinin kaldırılması işlemidir. Bu süreçle ilgili daha önce bankalar tarafından yazı elden verilir, fek için yazı aslı tapu sicil müdürlüğünü elden götürülebilirdi.

Sahteciliği önlemek amacıyla elden takip yasağı getirilmiştir. Buna göre 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü görevlileri veya ilgili kurumun memuru vasıtasıyla gönderilmelidir. Ayrıca terkin harcı ödenmesi gereken işlemlerde terkin yazısı gönderen kurum/kuruluş tarafından tapu harcının ödendiğini gösteren makbuzun da gönderilmesi talep edilmektedir.

Tapu harcının yatırılmamış olması veya belgeler üzerinde silinti, kazıntı veya çıkıntı yapıldığının fark edilmesi veya belgelerde yanlışlık veya eksiklik bulunması durumunda da işlem yapılmaksızın ilgili kuruma iade edilmesi gerekir.

Maalesef bu yazıların bazen tapu sicil müdürlüklerine ulaşması bir haftadan fazla da sürebilmektedir. Bu durum satışları geciktirmekte, mağduriyetler oluşturmaktadır.

Çözüm Önerisi;

Çözüm sistemin tamamen online olarak TAKBİS üzerinden fek sağlanabilmesi şeklinde olmalıdır. Bir dönem Ziraat bankasında denenen sistemin ivedi olarak tüm bankalara açılması ve uygulamaya alınması sağlanmalıdır.

3.4. Yabancılara Yapılan Satışlarda Yaşanan Problemler

2012 tarihinde yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklılık şartı kaldırılmış ve her geçen gün satışların sayısı artış göstermiştir. 2017 yılında yabancılara yapılan konut satışı 22.234 olarak gerçekleşmiştir (TUİK Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları, 2018).

Yabancı uyruklu kişiler, sadece 2017 yılında Türkiye'den taşınmaz edinimi için 6 milyar 534 milyon 761 bin 466 lira harcamışlardır. Ayrıca 2018 yılı Mart ayına

kadar da, Türkiye genelinde 147 bin 924 yabancı uyruklu kişinin, 68 bin 319 taşınmaz edindiği tespit edilmiştir (Gündoğmuş, Y. 2018).

2018 yılı Ocak ayı itibari ile İstanbul'da 13.711 parselde yabancıların yeri bulunduğu ve bu parsellerin toplam alanının yaklaşık 4.337.851m² olduğu bilinmektedir. Antalya'da 9.880, Muğla'da 6.000, Aydın'da 3.636, İzmir'de 3.039, Bursa 2.794, Yalova'da 2.769, Ankara'da 2.530, Mersin'de 1.531, Sakarya'da 1.296, Kocaeli'de 839 ve Hatay 300 parselde yabancıların hissedarlığı bulunmaktadır (TKGM İl Faaliyet Bilgileri, 2018).

Yabancı uyruklu gerçek bir kişi, ülkemizde en fazla 30 hektar taşınmaz satın alabilmektedir. Bir ilçenin de en fazla yüz ölçümünün %10'u yabancılara satılabilmekte. Askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ölçüm çalışmaları biten 58 il de ise satışlarda sorgulama da kaldırıldı. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, satın aldıkları yapısız taşınmazda (Arsa, Tarla) geliştirecekleri projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın (Belediye, Tarım İl Müdürlüğü) da onayına da sunmak zorundalar.

3.4.1. Projeyi iki yıl içinde sunma şartı

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 18 Mayıs 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. Maddesi uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin ülkemizde taşınmaz edinmesinde karşılıklılık (mütekabiliyet) şartı kaldırılmıştır. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, ülkemizde nitelik bakımından her türlü taşınmaz (konut, işyeri, arsa, tarla) edinebilmektedir. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, satın aldıkları yapısız taşınmazda (arsa, tarla) geliştireceği projeyi iki yıl içinde ilgili Bakanlığın (Belediye, Tarım İl Müdürlüğü) onayına sunmak zorundadır. (TKGM Rehber, 2018).

Bu iki yıllık süre şartı, yabancılar için önemli bir risk olarak görülmektedir. Sonuçta bir proje sunulmamış ise, taşınmaz devlet tarafından geri alınabilir yani taşınmazlar tasfiye hükümlerine tabidir.

Çözüm Önerisi;

İlgili 2 yıllık süre kaldırılmalıdır. Bu durumda bir tedbir alınması gerekiyorsa, yabancıların arsa, tarla alımına bir engel koyulabilir ve sadece çatılı taşınmazlar almaları sağlanabilir.

3.4.2. Yabancılara vatandaşlık uygulaması

12.01.2017 tarihinde, 29946 sayılı Resmi Gazetede, 2016/9601 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik yayınlanmıştır. Bu yönetmeliğe göre “En az 1.000.000 Amerikan Doları tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi konulmak şartıyla satın aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen” yabancı uyruklu gerçek kişiler için Türk vatandaşlığı kazanılabilmesi mümkün kılınmıştır.

Konu durumda taşınmazların değerinin belirlenmesi hususunda ve yabancıların taşınmaz edinimi sırasında sunacakları değerlendirme raporu için, düzenlenme tarihinin, vatandaşlık için başvuracakları tarihinden en az bir ay öncesine ait olması gerektiğini belirtilmiştir. Taşınmazlara ilişkin piyasa değerini gösterir bu rapor, SPK onaylı değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanmaktadır. Edinimi tamamlanmış yerlerde ise o tarihteki değeri dikkate alan raporlar sunulması istenmektedir.

Çözüm Önerisi;

Yabancılara vatandaşlık uygulamasında etkili bir sonuç alınamamıştır. Vatandaşlığa konu bedelin düşürülmesinin talebe olumlu etki yapabileceği değerlendirilmiştir.

3.4.3. Komutanlık Görüş Yazışmaları

Ülkemizde, yabancı uyruklu gerçek kişilerin taşınmaz mülkiyetine ilişkin taleplerinde, söz konusu taşınmazların Askeri Yasak Bölge ve Güvenlik

Bölgesinde içinde kalıp kalmadığı sorgulanmaktadır. 2017 yılı içinde yapılan düzenlemeler ile toplamda 58 ilde askeri güvenlik bölgesi kuşağında kalan taşınmazlar belirlenmiştir. Bu taşınmazların belirlenmesi sayesinde, bu şehirlerde tapu işlemleri yapılacağı sırada, bağlı askeri komutanlıklar ile yazışma yapılmasına ihtiyaç kalmamıştır.

2565 sayılı kanun kapsamında sorgulama yapılmayacak iller şunlardır; Adana'da Ceyhan, Karataş ve Yumurtalık hariç ilçelerde, Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Aksaray, Amasya, Antalya, Hopa, Şavşat, Borçka hariç Artvin, Aydın, Bartın, Batman, Bayburt, Bilecik, Bingöl, Bitlis, Bolu, Burdur, İmralı Adası hariç Bursa, Çankırı, Çorum, Denizli, Düzce, Elazığ, Erzincan, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Giresun, Gümüşhane, Isparta, Kahramanmaraş, Karaman, Karabük, Kastamonu, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Kütahya, Malatya, Manisa, Silifke ve Tarsus ilçeleri hariç olarak Mersin, Merkez ve Malazgirt hariç Muş, Nevşehir, Niğde, Perşembe ilçesi hariç Ordu, Merkez ve Toprakkale ilçesi hariç, Osmaniye, Pazar ilçesi hariç Rize, Samsun, Sakarya, Sinop, Sivas, Siirt, Tokat, Trabzon, Uşak, Altınova ve Çiftlikköy hariç Yalova, Yozgat ve Ereğli ilçesi hariç Zonguldak.

Çözüm Önerisi;

Güvenlik bölgelerinin şehirlerde tespit edilmesi, yabancılara satışları kolaylaşmakta ve işlemler daha hızlı yapılmaktadır. Aslında 05.05.2011 tarihinde yapılan işbirliği mutabakatında, illerde tespit çalışmalarının yapılması ve askeri makamlara sorulmaya gerek kalmaksızın işlemlerin gerçekleştirilmesinin uygun olacağı karara bağlanmıştı. Konunun ancak 2017 yılında kısmen işleme alınabilmesi sürecin ne kadar yavaş ilerlediğini göstermektedir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin hak edinim taleplerinin ilgili komutanlıklarla yazışma yapılmadan yapılacak olması bürokrasiyi de azaltacaktır. Çünkü yabancıların ülkemizde uzun süre kalamadıkları düşünüldüğünde, uğranan

kayıp daha gerçekçi olarak ortaya çıkmaktadır. Bu doğrultuda listede olmayan özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyükşehirler için çalışmalar hızlı bir şekilde tamamlanmalı, yabancılar gecikme nedeni ile ürkütülmemeli ve satışlar daha hızlı yapılabilmelidir.

3.4.4. Suriye vatandaşlarına konut satışı

2017 yılında yabancılara yapılan konut satışı 22.234 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı ilk üç ayında ise, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık yüzde 25 artış göstermiş ve 5.367 adete ulaşmıştır.

2017 yılında ülke uyruklarına göre konut satış sayılarını incelediğimizde, Irak vatandaşları 3805 ile ilk sırada yer alırken, bunu 3345 ile Suudi Arabistan, 1691 ile Kuveyt, 1331 ile Rusya, 1078 ile Afganistan, 942 ile Azerbaycan, 794 ile İngiltere, 792 ile de İran izlemiştir. Ülkemizde ayrıca Almaya, Mısır, Ukrayna, Ürdün, İsveç, Birleşik Arap Emirlikleri, Yemen, Filistin, Kazakistan, Katar, Norveç ve Belçika gibi ülke vatandaşlarına da satış yapılmıştır (TUİK Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları, 2018).

Ülkemizde Bakanlar Kurulu Kararı ile ise, Suriye, Ermenistan, Kuzey Kore ve Küba gibi bazı ülkelere konut satışı yapılamamaktadır.

Bu ülkelerden olan Suriye konusunda ise göçler nedeni ile çok sayıda vatandaş ülkemize gelmiştir. Alım gücü olan birçok Suriye'li vatandaş ise, mevcut uygulama nedeni ile gayrimenkul alımı gerçekleştirememektedir. Alım yapan bazı Suriye vatandaşları ise ya şirket kurarak yada bir başka tanıdıkları üzerine taşınmaz almaktadırlar.

2016 yılında sadece İstanbul'da mesken ve ticaret yerlerinde Suriye vatandaşlarının 12.536 aboneliği bulunmaktadır. 2016'nın tamamında 34 bin 30 olan yabancı abone sayısı, 31 Mart 2017 itibarıyla 41 bin 518'e yükselmiştir. Sadece İstanbul Avrupa Yakası'nda 109 ülke vatandaşının aboneliği bulunmaktadır (CK Boğaziçi, 2017).

Çözüm Önerisi;

Ülkemizde kamu yararı ve ülke güvenliği açısından Suriye sınırındaki Hatay, Kilis, Mardin illerinde yabancıların taşınmaz edinimi zaten yasak durumdadır. Buna göre, Suriye vatandaşlarına sınır olmayan şehirlerde konut satışının açılması olumlu bir gelişme olabilir.

Bu durumda konut alım gücü olan Suriye vatandaşları kendi adlarına taşınmaz alabilirler. Konut alımlarına izin verilmesi piyasanın şeffaflaşmasına ve hatta İstanbul gibi yerlerde kira fiyatlarının aşağı yönde seyrine fırsat da verecektir. İç talebe de olumlu etki yapacaktır.

3.4.5. Çift liste uygulaması

Proje satış ve pazarlama çalışmaları, gayrimenkul piyasasında özel bir kategori olarak değerlendirilmektedir. Konut projelerinin birçoğu ise yabancılarla satışta farklı liste ve fiyatlar uygulanmaktadır.

Bu durumun nedeni konusunda yapılan incelemede, genellikle proje satış firmalarının, yurtdışından müşteri yönlendiren acentelere yaptığı büyük tutardaki ödemeler ve farklı araçlardan kaynaklandığı görülmektedir. Satılan projelerin Esenyurt gibi bazı ilçelerde tamamlanamaması yabancılar açısından ülkemizi güvensiz bir ülke konumuna sürüklemiştir.

Bir de bunun yanında, bazı projelerde dövizdeki artışlar nedeni ile, yatırımcının aldığı gayrimenkulün teslimi sırasında değer artışı sağlamadığını hatta düştüğünü de görülmektedir.

Çözüm Önerisi;

Sektörde satılan problemlili projeler nedeni ile Kuveyt gibi bazı ülkelerde Türk firmaların emlak fuarlarına katılmaları ve proje tanıtımı yapmaları

engellenmektedir. Bu konuda düzenlemeler acil olarak yapılmaz ise yabancılar ülkemizi güvensiz olarak görecektir ve pazardan uzaklaşacaklardır.

Satışların kontrol edilmediği, kontrol olmadan her projenin yurtdışında pazarlanmaya çalışıldığını, teslim edilemeyen, bitmeyen veya bitmeyecek projeler nedeniyle ülkemiz büyük bir risk yaşamaktadır.

Bu aşamada proje satışlarında bir akreditasyon şartı getirilmelidir. Yapı ruhsatı almamış, merkezi bir satış otomasyonu olmayan projeler için yurtdışında satış yetkisi verilmemelidir.

3.4.6. Yabancılar satış verilerinin izlenmesi

Ülkemizde yabancılar yapılan satış sayısını ölçebildiğimiz tek sistem TÜİK verileridir. Lakin bu sistem sadece tapu dairelerinde gerçekleşen konut satış sayılarını göstermektedir.

GYODER tarafından açıklanan 2018 yılı 1. Çeyrek raporunda kur artışının yabancılar için olumlu bir etki oluşturduğunu 2017 yılının son çeyreğinde %3,7 olan yabancılar markalı konut satış oranının 2018 yılı ilk çeyreğinde %6,1 seviyesine ulaştığı belirtilmektedir.

Yabancılar satışta tapu devirlerinin dışında yapılan sözleşmeli satışlar takip edilememektedir. Sözleşmeli satışlar genellikle inşaat firmaları ve acenteler üzerinden gerçekleşmektedir. Türkiye’de hangi illerde, hangi adetlerde satış vaadi yada satış gerçekleşiyor bu veriler mevcut değildir.

Çözüm Önerisi;

Yabancılar satış sistemi özel bir otomasyona bağlanmalı ve takip edilebilir olmalıdır.

3.4.7. Değerleme raporları

Satın alınmak için sunulmuş bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından mutabık kalınması muhtemel fiyata değer denir. Piyasa ise alıcı ve satıcıların bir araya geldiği fiyat mekanizmasına göre mal veya hizmet alışverişinin yapıldığı ortamdır.

Bir varlığın veya gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesi işlemine ise değerlendirme denir.

Pazar değeri ise, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretle ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, dürüst bir pazarlama sonucu karşı karşıya gerçekleştirecekleri el değiştirme işlemine konu olan mülkün değerlendirme tarihindeki takdir tutarındır.

Mülkiyet değişimlerinde, kiralamalarda, krediye yönelik işlemlerde, şirket aktiflerindeki gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde, şirket birleşmeleri veya devir almalarda, mirasla mal intikalinde adil mal paylaşım istendiğinde, sigorta, kamulaştırma, icra mallarının değer tespitlerinde hep değerlendirme raporları kullanılmaktadır.

Mevcut mevzuatımıza göre de değerlendirme raporları UDES standartlarına göre SPK tarafından yetkilendirilen ve lisans verilen gayrimenkul değerlendirme şirketleri aracılığı ile yapılmaktadır.

Müşteriler herhangi bir taşınmaz için uzun vadeli ipotekli konut finansmanı (mortgage) üzerinden kredi çekmek istediklerinde değerlendirme raporu hazırlanmaktadır. Mevcut uygulamada değerlendirme rapor talebi müşterinin kredi için başvurduğu banka tarafından değerlendirme firmasına iletilmektedir.

Bu durum bazı sıkıntılara sebebiyet vermektedir. Müşterinin ihtiyaç duyduğu kredi tutarı ekspertiz değerinin %75'ine (%80 oranı bankalar tarafından uygulanmamaktadır) kadar verilmektedir. Eğer yazılan rapor gerçek piyasa değerini yansıtmıyor ise, müşteri başka banka üzerinden tekrar ekspertiz talebinde bulunabilmektedir. Hatta öyle ki, o banka da aynı değerlendirme firması ile de çalışıyor ise aynı firma aynı raporu tekrar sunmakta ve işlem çözümsüz kalmaktadır.

Değerlemede öncelikli olarak esas alınan emsal karşılaştırma gibi yöntemlerde de kredi talebindeki taşınmaz belediye ve yerinde incelenirken, emsaller yeterince incelenmemekte, m² gibi kriterlerinin doğruluğu teyit edilememektedir. Ayrıca bölgeye giden eksperin tecrübesi, piyasa bilgisi gibi eksiklikler de raporların düşük çıkmasına neden olabilmektedir.

Çözüm Önerisi;

Bu sistemin daha sağlıklı işleyebilmesi için, son dönemde yapı denetim firmalarında olduğu gibi bir merkezi atama sistemine geçilebilir. Yeterlilik oranlarına göre iş yükü dağıtılacak olan değerlendirme firmaları raporları bankaya değil, değerlendirme uzmanları birliğinin havuzuna arz ederler. Müşteriler değerlendirme sonrasında ise bankalardan teklifler alarak farklı ve keyfi uygulamalardan da kurtulmuş olur. Toplanan raporlar ve veriler de merkezi sistem üzerinden gayrimenkul değer haritası oluşturmada bir altlık oluşturur. Veriler kişisel bilgiler dışında sistemler aracılığı ile aracı kurumlar tarafından görüntülenebilir.

3.5. Mahkeme Kararları ve Oluşturduğu Riskler

3.5.1. Anayasa mahkemesi kararı ve oluşturduğu risk

Anayasa Mahkemesinin 20/07/2017 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi çerçevesinde tapu kayıtlarının iptal edilmesi kararı gayrimenkul sektörü açısından çok önemli bir risk

oluşturmaktadır. Davanın emsal olarak kabul edilecek olması, taşınmaz piyasasına olan güveni derinden sarsmıştır.

Dava, kat irtifaklı olup uzun süredir iskan alınmayan ve müteahhit tarafından satılan bağımsız bölümler için, hukuki bir risk ortaya çıkarmıştır. Karara göre, arsa payı sözleşmesinin tarihine bakılmaksızın, müteahhite düşen taşınmazları satın alan malikler, müteahhitin sözleşme gereğini yerine getirilmemesi nedeniyle, tapularının kaybetme riski ile her an karşı karşıya bırakılmıştır.

Arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri, müteahhitin finansını kendisi karşılayarak, arsa malikinin arsası üzerine bina yapım işini üstlendiği, arsa malikinin ise, bedel olarak binadaki bir kısım arsa payını dolayısıyla bağımsız bölüm mülkiyetini müteahhite vermeyi vaat ettiği sözleşmelerdir. (Dörtgöz, 2017).

Davada, kat irtifaklı olup uzun süredir iskan alınmayan ve müteahhit tarafından satılmış olan bağımsız bölümler için bir risk ortaya çıkarmıştır. Buna göre, kişilerin arsa sahibi olmayan kişiden aldıkları taşınmazın da evveliyatında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi olup olmadığını araştırılması gereği doğmuştur. Müşteriler bu risk nedeniyle müteahhit yerine arsa sahibi olan kişilerden daire alma yolunu tercih etmek isteyeceklerdir. 1. El konut satışlarında, arsa sahiplerinin dairelerinin satışında bir risk söz konusu değildir. Ayrıca 2. El konut satışlarında da toprak sahiplerinden alınan dairelerin satışında bir risk oluşmayacaktır.

Kat mülkiyetli taşınmazların satışında hiçbir risk söz konusu değildir. Emlak firmaları tarafından yapılan aracılık sözleşmelerinde “Gayrimenkul üzerinde (varsa) takyidat, idari ve hukuki problemlerin alıcıya bildirilmesi satıcının sorumluluğundadır” maddesi yer almaktadır. Bu nedenle buradaki kusur aracı firmalara da mal edilemeyeceği açıktır. Gene emlak firmaları tarafından kullanılan alım – satım sözleşmelerinde “Anlaşmazlık halinde haksız olan taraf, bu anlaşmada yazılı cezai şartlarla beraber diğer tarafın maruz kalacağı her

nev'i zarar, ziyan ve mahkeme masraflarını da ödemekle yükümlüdür" maddesi ile doğabilecek zararların haksız olan taraftan talep edileceği düzenlenmektedir.

Söz konusu dava dosyası İstanbul Ticaret Üniversitesi İctihat Bilgi Paylaşımı sistemi üzerinden incelenmiştir.

Bir tanım yapmak gerekirse; arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri; yüklenicinin finansı kendisi tarafından sağlanarak arsa malikinin arsası üzerine bina yapım işini üstlendiği, arsa malikinin ise, bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölüm mülkiyetini yükleniciye geçirmeyi vaat ettiği sözleşmelerdir. Bu sözleşmelerin konusu, arsa sahibinin maliki olduğu arsa üzerine yapılacak bina inşaatıdır, inşaat, maddi nitelikte eseri ifade eder. İnşaat yapım sözleşmelerinde yüklenicinin ana borçları; bir inşaat (eser) meydana getirme ve bu eseri iş sahibine teslim etme borçlarıdır.

Taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapının bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, taşınmazın malikleri ile yüklenici arasında yapılan arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi çerçevesinde alıcılara devredilmiştir. Bu sözleşme ile taşınmazın malikleri taşınmazda inşa edilecek bazı bağımsız bölümleri ve arsa paylarını yükleniciye devretme; yüklenici ise bu taşınmaz üzerinde sözleşmede belirtilen koşullarda bir yapı inşa etme yükümlülüğü altına girmiştir. Yüklenici tarafından henüz yapı tamamlanmadan uyuşmazlık konusu arsa payları başvuruçulara tapuda satılmıştır. Ancak arsa sahipleri tarafından açılan davada Mahkemenin de uzman bilirkişi raporlarına dayalı olarak tespit ettiği üzere arsa üzerindeki yapı, sözleşmede istenilen koşullara uygun olarak ve süresinde tamamlanamamıştır. Buna göre sözleşmede öngörülen sürede geçmiş olmasına rağmen inşa edilen yapının iskân ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi dahi bulunmamaktadır. Bunun üzerine sözleşme koşullarının yerine getirilemediğini belirten taşınmazın malikleri, sözleşmenin feshi ile tapu iptali ve tescil istemleriyle yüklenici ve yükleniciden arsa paylarını satın alan başvuruçulara karşı dava açmışlardır. Yapılan yargılama neticesinde Mahkeme, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yüklenicinin temel edimi olan yapıyı sözleşmeye uygun olarak inşa ettiremediğini tespit ederek yüklenicinin

temerrüdü nedeniyle sözleşmeyi fesh etmiştir. Mahkeme ayrıca bu karar ile sözleşmenin feshini gerekçe göstererek başvurucuların tapularının iptaline ve bu payların da arsa malikleri adlarına tapuya tesciline karar vermiştir.

Taraflar arasında arsa payı karşılığında inşaat yapım sözleşmesi düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre arsanın malikleri 56/104 payın yükleniciye satışını taahhüt etmişlerdir. Yüklenici ise bunun karşılığında ikisi bodrum katında olmak üzere altı dairesel bir binanın yapımını üstlenmiştir. İnşaatın süresi temel ruhsatının alınmasından itibaren yirmi dört ay olarak belirlenmiştir. Ancak bu bina için proje, inşaat ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır. Arsa malikleri, sözleşme kapsamında 56 payı devretmelerine rağmen yüklenicinin sözleşmenin gereğini yerine getirmediği iddiasıyla sözleşmenin feshi ve başvurucuların adlarına olan tapu kayıtlarının iptali ve kendi adlarına tescil istemiyle Bakırköy 3. Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açmışlardır.

Yapılan keşif sonucu, yüklenici tarafından yapılan binanın, plan ve projesine uygun olarak anahtar teslim şeklinde bitirilmesi gerektiği hâlde yüklenicinin bu edimini yerine getirmediği, iskân ruhsatının bulunmadığı ve binanın mevcut durumunun sözleşmenin şartlarına uymadığı belirtilmiştir. Açılan dava sonucunda mahkeme, Borçlar Kanunu'nun 358. maddesi uyarınca arsa sahibinin sözleşmenin feshini ve tapunun iptalini isteyebilme hakkının doğduğunu belirtmiştir. Mahkemeye göre yüklenici kendi üzerine düşen edimleri yerine getirmemiştir.

Bu binadan daire satın alan kişilerin ise henüz inşaat hâlinde bulunan ve tamamlanmamış binadan bağımsız bölüm almayı amaçladıkları, arsanın gerçekte yükleniciye ait olmadığı, kat karşılığı bu payların verilmiş olduğu belirtilmiştir. Yine Mahkemeye göre alıcılar, yüklenicinin edimini yerine getirmemesi hâlinde kendilerine bırakılan arsa paylarında haklarının doğmayacağını bilerek ve bu payların iptal edilebileceği riskini göze alarak tapuyu devralmışlardır. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi tarafından hüküm onanmıştır.

Yüklenicinin belirtilen borçlarına karşılık bu tür sözleşmelerde, iş sahibi de arsa üzerinde meydana getirilen esere karşılık, "arsa payı devri" suretiyle bir bedel ödemeyi asli edim olarak borçlanmaktadır. Bir başka deyişle ise, öncelikle sözleşmeye uygun eser yapılmalı, daha sonra arsa malikinin edimim yerine getirmesi talep edilmelidir. Bu edimi ya kararlaştırılan arsa paylarının devrinin inşaat bitirilince yükleniciye devredilmesi, ya da sözleşmede inşaatın geldiği aşamaya göre kademeli tapu devri şeklinde yerine getirebilir. Bu ikinci halde yani kademeli tapu devrinde, yüklenici her aşamada devri kararlaştırılan tapuları arsa sahibinden istemeye hak kazanır.

Sözleşme hukukunda temel koşul, sözleşmenin kurulmasından sonra tarafların sözleşmeden doğan yükümlülüklerini, kararlaştırılan şekilde ve zamanda yerine getirmek zorunda olmalarıdır. Sözleşme kurulduktan sonra, şartlarda değişiklik ortaya çıksa bile, taraflar sözleşme gereğini aynen yerine getirmek zorundadır. Temel kural budur ve bu kurala "ahde vefa" (söze bağlılık) ilkesi denilmektedir. Eser sözleşmesinin iki tarafa borç yükleyen sözleşme olması özelliğinden dolayı temerrüt halinde, temerrüde düşen borçluya karşı, alacaklıya üç ayrı seçimlik hak tanındığı görülmektedir. Bunlar; aynen ifa ve gecikmeden dolayı tazminat isteme hakkı; aynen ifayı reddederek ademi ifa sebebiyle müspet zararım talep hakkı; sözleşmeyi feshederek menfi zararım isteme hakkı olarak sayılabilir.

Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 31/3/2014 T.hli ve E.2013/8737, K.2014/2416 sayılı kararının ilgili kısımları şöyledir: "Dava, davacı ile davalı şirket arasında düzenlenen T.hsiz arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca tapudan devri yapılan taşınmazın tapusunun iptali ve tescili istemine ilişkindir. Adi yazılı, sözleşme gereğince davacı, dava konusu taşınmazı ... Tarihinde davalı şirkete devretmiş, davalı şirket de ... Tarihinde diğer davalıya satmıştır. Davalı şirketin geçen sürede sözleşmenin ifasına başlamaması nedeniyle davacı arsa sahibi mahkemece fesihle haklı bulunmuş, davalılar arasındaki devrin de muvazaalı olduğu kabul edilerek tapu iptal ve tescile karar verilmiştir. Davacı fesihle haklı olduğundan, sözleşme gereği tapudan devrettiği taşınmazın tapusunu gerek yükleniciden ve gerekse yükleniciden devralan 3.kişiden talep edebilecektir. Yükleniciden bağımsız bölüm satın alan kişi, kendisine tapuda devri yapılan

hissenin yükleniciden satın aldığı bağımsız bölüme bağlı olduğunun bilincinde olup, gerek yüklenicinin gerekse ondan bağımsız bölüm alan kişilerin hak sahibi olabilmesi için yüklenicinin arsa sahibine karşı tüm edimlerini yerine getirmesi şarttır.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 25/10/2007 T.hli ve E.2006/3246, K.2007/6600 sayılı kararının ilgili kısımları şöyledir: "Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde, yükleniciye sözleşme uyarınca isabet eden bağımsız bölümlerin, yüklenici tarafından üçüncü kişilere satılması, inşaatın malî kaynağının sağlanması amacına yöneliktir. Üçüncü kişilere satılan bu bağımsız bölümler üzerinde üçüncü kişilerin malik olabilmeleri; başka bir anlatımla hak sahibi olabilmeleri, halef oldukları yüklenicinin sözleşmeden doğan tüm yükümlülüğünü yerine getirmesine bağlıdır. Henüz inşaat aşamasında bağımsız bölüm satın alan davalı üçüncü kişiler, inşaatın yüklenici tarafından bitirilmesi halinde hak sahibi olacaklarını bilmeleri gerekir."

Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 31/3/2016 T.hli ve E.2014/10445, K.2016/2017 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir: "Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ileriye etkili feshi ve tasfiyesi istemine ilişkindir. Geriye etkili fesihle arsa sahibi BK'nın 108/1 maddesine dayanarak yükleniciye veya onun halefi durumundaki kişilere verdiği tapuları geri isteyebilir. Geriye etkili feshin en önemli sonucu da tarafların sözleşmenin yapıldığı T.hteki malvarlığına getirilmeleridir. Bunun anlamı tarafların hiç sözleşme yapılmamış gibi sözleşmenin yapıldığı T.hteki malvarlığına dönmeleridir. Kısaca söylemek gerekirse, geriye etkili fesihle yükleniciye inşaatın fesih Tarihindeki fiziki durumuna uygun bağımsız bölüm verilmez.

Bu genel anlatımlardan sonra somut olaya gelince; Davalılar arasındaki ... T.hli arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin ... Tarihinde feshedildiği ve feshin geriye etkili yapıldığı görülmektedir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine göre devletin doğrudan müdahalesinin söz konusu olmadığı, özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklar yönünden de -belirli durumlarda- mülkiyet hakkının korunması için gerekli tedbirleri alma

yükümlülüğünü içerdiğini kabul etmektedir. Devletin pozitif yükümlülükleri çerçevesinde -özel kişiler arası mülkiyet ilişkileri bakımından olsa bile- kişilerin mülkiyet haklarına yapılacak keyfi müdahalelere karşı hukuksal bir koruma sağlaması gerekmektedir.

Bu bağlamda devlet, özellikle tarafların mülkiyet hakkına ilişkin uyuşmazlıklar yönünden usule ilişkin gerekli güvenceleri sunan etkin bir yargısal mekanizma oluşturma yükümlülüğü altındadır.

Başvurucular, tapu siciline güvenerek iyi niyetle bedeli mukabilinde satın aldıkları arsa paylarının yargısal bir kararla iptal edildiğinden yakınmaktadırlar. Başvurucular, uzun bir süre boyunca malik oldukları arsa paylarının mülkiyetini, kendi kusurları olmadığı hâlde kaybettiklerini belirtmişlerdir. Başvuruculara göre, kendilerinin bu sözleşme bakımından iyi niyetli üçüncü kişi konumunda olmalarına rağmen arsa sahiplerince açılan davada haksız bir mahkeme kararıyla mülkleri elinden alınmıştır. Başvurucular sonuç olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında açılan davada mahkeme kararıyla arsa paylarının iptal edilmesi nedeniyle mülkiyet ve adil yargılanma haklarının ihlal edildiğini ileri sürmüşlerdir.

Yargıtay, üçüncü kişilere satılan bağımsız bölümler üzerinde üçüncü kişilerin malik olabilmelerinin halef oldukları yüklenicinin sözleşmeden doğan tüm yükümlülüğünü yerine getirmesine bağlı olduğunu kabul etmektedir. Ancak yine Yargıtay içtihatlarına göre yüklenicinin arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin gerektirdiği edimleri ifa etmemesi nedeniyle arsa malikinin geri alma hakkının doğduğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla derece mahkemelerince iptal edilmeden önce taşınmazdaki arsa paylarının başvuru adına tapuda kayıtlı olduğu ve ayrıca başvuru adının bu arsa paylarını tapuda satın alırken karşılığında parasal bir değer de ödedikleri dikkate alındığında Anayasa'nın 35. maddesi bağlamında başvuru adının korunması gereken ekonomik bir menfaatlerinin bulunduğu anlaşılmaktadır.

Taraflar arasındaki uyuşmazlığın arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinden kaynaklandığı anlaşılmaktadır. Buna göre arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmeleri; yüklenicinin maliyeti kendisi tarafından sağlanarak arsa malikinin arsası üzerine bina yapım işini üstlendiği, arsa malikinin ise bedel olarak binadaki bir kısım bağımsız bölüm mülkiyetini yükleniciye geçirmeyi vadettiği sözleşmelerdir, inşaat yapım sözleşmelerinde yüklenicinin ana borçlarının bir inşaat (eser) meydana getirme ve bu eseri iş sahibine teslim etme borçları olduğu kabul edilmiştir. Diğer taraftan Yargıtay içtihatlarında, yüklenicinin alacağın temlik hükümlerine göre arsa paylarını yazılı şekil koşuluyla satabileceği ve yükleniciden arsa payını satın alan kişilerin ise yüklenicinin halefi oldukları kabul edilmiştir.

Başvurucular, yüklenicinin halefi sıfatıyla taşınmazın malikleri ile yüklenici arasında düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin tarafı olarak görülmüştür. Ancak bu sözleşme doğrultusunda yüklenicinin kendisine düşen asıl edimi yani inşaatı yapma edimini yerine getirmediği tespit edilmiştir. Bu durum nedeniyle daha önce edimini yerine getirmiş olan taşınmaz malikleri, temerrüt hükümlerine dayalı olarak sözleşmenin feshini talep etmişlerdir. Derece mahkemeleri de bu gerekçeyle ilgili hukuk kuralları gereğince sözleşmenin feshine ve tapunun iptaline karar vermişlerdir. Derece mahkemelerine göre başvurucular satın alırken inşaatın henüz tamamlanmadığını ve ileride inşa edilecek bir bağımsız bölüme ait arsa payını satın aldıklarını bilebilecek durumdadırlar. Başka bir deyişle inşaat hâlinde olan bir yapının bağımsız bölümlerini satın alan başvurucuların inşaatın tamamlanamaması durumunda yükleniciden satın alınan arsa paylarının iade edilmesini öngörmesi gerektiği kabul edilmektedir. Gerçekten de başvurucuların inşa edilecek bağımsız bölümlere ait arsa paylarını satın aldıkları tapu kaydından açıkça anlaşılmaktadır. Bu nitelikteki arsa paylarını satın alan başvurucular, yüklenicinin halefi olduklarından taşınmaz maliklerine karşı, düzenlenen arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi çerçevesinde yüklenicinin haklarına da sahip olmuşlar ancak yine bu sözleşme kapsamında yüklenicinin edimlerinden de sorumlu tutulmuşlardır.

Sonuç olarak tüm bu hususlar birlikte gözetildiğinde yükleniciye düşen arsa paylarını satın alan başvuruçuların, halefi oldukları yüklenici tarafından sözleşmenin gereğinin yerine getirilmemesi nedeniyle tapu kayıtlarının iptal edilmesi suretiyle yapılan müdahale yönünden mülkiyet hakkına yönelik bir ihlalin olmadığı açık olduğu anlaşılmıştır.

Çözüm Önerisi;

Müteahhitten taşınmaz alan malikin, müteahhit ile arsa sahipleri arasında yapılan sözleşmeleri kontrol etmesi veya bu durumu bilmesi de mümkün gözükmemektedir. Ayrıca daire tapu zinciri çerçevesinde birden fazla kez elde değiştirmiş olabilir.

Kararın emsal teşkil edecek olması, müteahhitlerin satışlarında risk oluşturmuştur. Kat irtifaklı bu tür taşınmazlar için, davadaki gibi 24 yıl sonra dava açılmasına olanak sağlanmamalı, ayıplı mal teslim sorumluluğu kadar yani 5 yıl gibi makul bir süre tanınmalıdır. Ayrıca çözüm için 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki kanun ile yürürlüğe giren bina tamamlama sigortası kapsamı genişletilerek, bu olası risklerde sigorta devreye girmelidir.

Ayrıca TBMM'de 11 Mayıs tarihinde kabul edilen 7143 sayılı kanunla imar barışına göre de bu durum takip edilmelidir. 3194 Sayılı İmar Kanununa ilave edilen geçici maddeye göre İmar Barışı, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması amaçlanıyor. 31 Aralık 2018 tarihine kadar yapılacak başvuru ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planında umumi hizmet alanların terk edilmesi halinde, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın tüm yapılar kat mülkiyetine geçebilecek. Lakin burada da maliklerin tamamının muvafakati alınması hususu işlemlerin çok kolay gerçekleşmeyeceğini göstermektedir.

3.5.2. Şufa Hakkı Uygulamalarından Kaynaklanan Problemler

Önalım yani şufa hakkı, bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye satması halinde, diğer paydaşlara bu satılan payı öncelikle olarak satın alma yetkisi veren bir haktır.

Şufa hakkı, hisseli parsellerin satışlarında da sıklıkla konu olmaktadır. Hatta parsel içinde yapılar varsa fiili taksim söz konusu olmadığı takdirde de mağduriyetler oluşturabilmektedir. Ayrıca 6537 sayılı toprak koruma kanununda geçen 8/i maddesine göre tarımsal arazilerin satılması halinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahiptir hükmü bulunmaktadır. Bu durum tarım arazilerinde ise komşu parsellerde de geçerli.

Bu uygulamanın günümüzde birçok tarım arazisi alan bilinmemektedir. Yerli ve yabancı birçok yatırımcı tarafından gelişme potansiyeli olan kabul edilen yerlerde tarım arazileri alınıp satılmaktadır. Önalım hakkı daha önce sadece hisseli parsellerde söz konusu olurken 2014'de yapılan bu düzenleme ile tarım arazilerinde de komşu parsel sahipleri de bu davayı açabilmektedir.

Sistemin riski dava acıması durumunda ise tapuda gösterilen değer esas alınıyor olmasıdır. Tapu dairelerinde alıcı ve satıcının gerçek değer üzerinden tapu dairesine beyan vermeleri gerekirken tapu harcının düşük tutarda ödenmesi için genellikle çok düşük rakamlar beyan edilmektedir. Bunu takip eden komşu parsel sahipleri, değerinin çok daha altında satış olduğunu görerek komşu bu parseller için önalım haklarını kullanabilmektedirler. Bu durumda da yeri alan yatırımcılar açısından çok büyük kayıplara söz konusu olmaktadır.

Önalım hakkı, satışın hak sahibine (komşu parsellere) bildirdiği tarihin üzerinden üç ay ve herhalde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşmektedir. Lakin bu bildirim noter aracılığı ile de yapılması da zorunludur.

Süreler dolduktan sonra, önalım yani şufa ise kullanılamamaktadır. Bazı bölgelerde tarım arazilerinde bile yıl içinde yüzde elliden fazla prim yapan

yerler söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle gerçek satış bedeli üzerinden bile alınsa yatırımcı iki yıl boyunca bu riski taşımaktadır.

Çözüm Önerisi;

Gayrimenkul yatırımı aslında para ve sermaye piyasasından farklı değildir. Şufa hakkı trampa, miras intikali, kamulaştırma ve şirket birleşmelerinde ise kullanılamamaktadır. Bu nedenle tarım arazileri satışında taraflar uyarılmalı gerçek satış bedeli tavsiye edilmelidir. Ayrıca sistemde şufa hakkı için maliklerin bulunma ve şufa hakkının bildirim işlemleri online sistemler aracılığı ile kolaylaştırılmalıdır.

3.6. İmar Barışı

İmar Barışı uygulaması ile ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına uymayan yapıların kayıt altına alınması amaçlanıyor. 18 Mayıs 2018 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 7143 Sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunda yer alan 16. Madde ile, 31 Aralık 2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar imar barışından yararlanacak. Bu yapı sahipleri 31 Aralık 2018 tarihine kadar başvurarak yapı kayıt belgesi alabilecekler. Yapı kayıt belgesinde, konutlar için yüzde 3; fabrika, otel, restoran gibi ticari yapılar için yüzde 5 kayıt bedeli ödenecek. Bakanlar Kurulu, kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye ve başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya yetkili oldu.

İmar barışı kapsamında değerlendirilen uygulamanın, kentsel dönüşüm projelerine finansal kaynak sağlaması amaçlanıyor. İmar barışından 13 milyona yakın konutun faydalanacağı öngörülmektedir.

Türkiye'de bağımsız yapı sayısının yaklaşık 9 milyon 554 bin, bağımsız birim sayısının da 26 milyon 358 bin civarında olduğunu ifade edilmektedir. (AA, 2018).

DASK sayfasına göre ise, ülkemizde 17.661.690 adet yapı stoku bulunmaktadır (DASK, 2018).

İmar Barışı uygulaması ile ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına uymayan yapıların, yapı kayıt belgesi verilerek kayıt altına alınmasıdır. Uygulamanın, kentsel dönüşüm projelerine finansal kaynak sağlaması da amaçlanmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi, binanın mevcut durumu dikkate alınarak barış kapsamına verilecek olan belgedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri veya yetki verdiği kurum tarafından verilecek olan bu belgede, rayiç bedel üzerinden, barış bedeli talep edilecektir. Yapı kayıt belgesi almak, imar planı dışına çıkma hakkı vermeyecektir. Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulana kadar geçerli olacaktır. Yapı ömrünü tamamladığı ya da kentsel dönüşüm için yıkıldığı andan itibaren oradaki imar planları geçerli olacaktır.

Yapı kayıt belgesinde, konutlar için yüzde 3; ticari yapılar için yüzde 5 kayıt bedeli ödenecektir. Bakanlar Kurulu, kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye ve başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya da yetkili kılınmıştır.

İmar Barışı kapsamında incelenecek yapı gruplarını iki ana gruba ayırmak gerekmektedir. Buna göre;

Arsası Kendisine Ait Olmayan, Arsa Tapulu Yapılardaki Durum;

Başkasının mülkiyetindeki arsa ve arazilere imara aykırı inşa edilen yapı ve eklentilerde arazinin yada arsanın hangi kuruma bağlı olduğu önem teşkil etmektedir. Ayrıca buradaki ödenecek bedelde belediye rayiç değeri değil, piyasa değerinin dikkate alınacağı belirtilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapı eğer hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş ise, bu taşınmazlar önce Bakanlığa tahsis edilecek, Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacaktır.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapı eğer belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş ise, bedeli ilgili belediyeye ödenmek kaydıyla, taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılacaktır.

Eğer yapı, üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar ise İmar Barışından faydalanamayacaktır.

Ayrıca 308 hektarlık Tarihi Yarımada'da yapılan yapılar (İstanbul Boğazı ile Unkapanı'ndan girip Süleymaniye Camisi'ni çevreleyen alandan Sultanahmet ve Topkapı Sarayını içine alan) ve Çanakkale savaşlarının yapıldığı Seddülbahir Alçitepe'yi içine alan bölgedeki yapılar imar barışından yararlanamayacaktır.

Arsası Kendisine Ait Olan Yapılardaki Durum;

Ülkemizde arsa tapulu veya kat irtifaklı olup, inşaa aşamasında yada sonrasında yapı tatil tutanağı düzenlenmiş olan, buna göre de 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesine yıkım cezası ve 42. Maddesine göre para cezası kararı bulunan birçok yapı bulunmaktadır. Eskiden beri devam eden ve uygulamada belediye encümeni tarafından yıkım kararı verilen birçok yapı yıkılmamaktadır.

Aynı zamanda yapı ruhsatına olan aykırılıkları nedeni ile iskan verilemeyen yapılarda da elektrik ve su gibi altyapı hizmetlerindeki aboneliklerde birçok problem yaşanmaktadır. Bu türdeki yapılarda şantiye elektriği ve şantiye suyu kullanılmaktadır. İmar Barışı ile bu problemlerin de önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

İmar Barışından iskan alamadığı için kat mülkiyeti veya kat irtifakına geçemeyenler de yararlanabilecektir. Yani yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi alamamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılara da Yapı Kayıt Belgesi verilebilecek. Bu durumda maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecek. Bu durumda konutta yüzde 6; işyeriyse yüzde 10 bedel ödeyerek tapu alınabilecek. (Şekil 3.6.)



Şekil 3.6. İmar Barışı Aşamaları

Yıkım yada para cezası bulunan yapılar, Yapı kayıt belgesi için başvuruda bulunulmaz ise, bu yapılar için imarsızlık, imar kirliliği için yıkım kanunu gibi yürürlükteki yaptırımlar devam edecek. Elektrik, su kaçak olacak. İmar ve iskansızlığın tüm olumsuzluklarıyla karşı karşıya kalacak. Ayrıca belirtilen yapılarda kentsel dönüşüm yapılması halinde de Yapı Kayıt Belgesi aranacak. Yapının depreme dayanıklılığı, malikin sorumluluğunda bulunacak.

Kanun metni ilk cümlesinde “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması” hedeflendiği belirtilmiştir.

Bu tanım ile çok geniş bir tanımlama olup, ruhsatsız yapı dediğimiz genellikle arsa tapulu gecekondular ve kaçak yapıları, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ise kat irtifaklı veya kat mülkiyetli yapıları ifade etmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi verilmesi aşamasında ise bu yapıların yaş ve mevcut yapı statüsü incelemesi yapılmayacak, doğrudan beyana bağlı olarak bu barış kapsamına alınacaktır. Bu ifade mevcut yapı stokunun afet risklerine hazırlığı değil göz ardı edilmesi şeklinde de değerlendirilebilir.

Bu aşamada farklı bir alternatif olarak, belediyelerde yıkım kararı olan, kaçak katı bulunan yapılar için riskli yapı tespit tutanağı zorunluluğu getirilebilir ve bu yapılardan sağlıklı olanlar imar barışı kapsamında değerlendirilebilirdi. Eğer bu yapılardan riskli yapı tespit tutanağını geçemeyenler varsa, bunlara da kentsel dönüşüm için ek zorunluluklar getirilebilir, dönüşüm için süreler verilebilirdi.

Gene kanunda “Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir” maddesi yer almaktadır.

Bu durumda bulunan yapılara baktığımızda ise, öncelikli olarak kat irtifakı kurulmuş olan lakin, ruhsat ve eklerine aykırı olarak değişiklik yapılan yapılar anlaşılmaktadır. Kat irtifakı tanım olarak, bir arsa üzerinde yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına denmektedir.

Kat irtifaklı yapılar, belediyeden yapı kullanma izin belgesi yani iskan alamadığı için kat mülkiyetine geçememektedir. Belediye iskan vermek için yapının inşaa aşamasında herhangi bir probleminin olup olmadığına, yapı denetim firmasından iş bitirme alınıp alınmadığına, çalıştırılan işçiler için SGK primlerinin ödenmesine kadar birçok kritere dikkat etmektedir. Mevcut düzenleme kat maliklerinin muvafakat vermesi durumunda iskan yani yapı kullanma izin belgesi şartının aranmayacağını göstermektedir.

Bu durumda yapı kayıt belgesi için konutta yüzde altı; ticari kullanımda yüzde on bir bedel alınacağı düzenlenmiştir.

Burada uygulamada bir belirsizlik dikkat çekmektedir. Arsa tapulu olup, yüzde üç ödeyerek yapı kayıt belgesi ödenen yapıda, kat maliklerinin muvafakatinin olması durumunda tekrar yüzde altı mı yoksa sadece aradaki fark olan yüzde üçün mü talep edileceği ne değildir.

Yapılarda iskan belgesinin aranmayacak olması, gayrimenkul pazarlaması tarafından danışmanları, yatırımcıları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları açısından ciddi bir probleme neden olacaktır. Geçmişte kat mülkiyetli yapılar, piyasa oyuncuları tarafından yapı kullanma izin belgesi yani iskan belgesine sahip oldukları için doğru ve sağlam yapılar olarak düşünülüyordu. Bu barış düzenlemesi sonrasında bu farkın ayırt edilmesinde belirsizlikler de yaşanacaktır.

Yapı kullanma izin belgesi, yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren onaylı belgeyi ifade etmektedir.

Barış kapsamında imar mevzuatına aykırı birçok yapı af edilmektedir. İpotek finansmanı sisteminde bankalar tarafından teminat olarak alınacak olan taşınmazlarda, af kapsamında kat mülkiyetine geçenler dahil edilip edilmeyeceği de tartışmaya açıktır. Bazı değerlendirme firmaları kolonların

yönünün değiştirilmesini bile krediye bir aykırılık olarak görmektedir. Hatta bazı uygulamalarda, yapı ruhsat süresi bittiği için kat irtifaklı olup, projeye göre herhangi bir aykırılığı olmayan yapılara bile kredi vermemektedir.

İmar barışı kapsamında yer alabilecek yapı türleri içinde, tapuda çatı arası piyesli olarak gözüken lakin mevcut uygulamada yerinde dubleks olarak kullanılan taşınmazlar bulunmaktadır.

Bu tür taşınmazlarda, imar barışı kapsamında, çatı katında bölümdeki yer alan bu fazla alan, taşınmaz maliki tarafından beyanname formu ile ilgili kuruma bildirilecek. Bu formda yapı sınıf ve grubu gibi bilgiler ve kaçak olan alan bilgileri yer alacak. Bu aşamada herhangi bir mühendislik bürosundan hizmet almasına gerek duyulmayacak. Formun doldurulması yeterli olacak. Formda taşınmaza ilişkin adres, ada, parsel gibi bilgilerin yazılması istenecek. İmara aykırılık nedir diye bölüm olacak. Buradaki imara aykırı durum için kişinin beyanı doğru kabul edilecek. Örneğin çatı katı 50m² genişletme olarak yazılacak ve hatta ekine durumun fotoğrafı eklenecek.

Yanlış beyan olursa, herhangi bir itilaf olduğunda resmi mercilere müracaat ettiğinde bu durum kişinin karşısına çıkacak. Bu nedenle beyannameni doğruyu verilmesi de gerekiyor. söylenmesi şart. Sonra bu beyana göre hesaplanan tutarın ödemesi istenecek ve bakanlık tarafından yapı kayıt belgesi verilecek.

Mevcutta arsa tapulu olup üç kat imarlı yerde dört kat yapılan yapıların durumuna baktığımızda, bu binada yıkıp yeniden yapmak istediğinde belediyedeki imar mevzuatına göre hareket edilebilecek.

Bu noktada bir başka belirsizlik ise, binanın ortak alanında yaşanan tecavüzlerin durumudur. Bu durumda yapı kayıt belgesi alınması durumu, diğer kat maliklerin muvaffakatına bağlı olup olmayacağı konusudur.

Uygulamada yapılacak düzenlemenin, dolduracak beyanname formu ile beyan edilmesi ve ortak alan değilse (sığınak gibi) kaçak olan alan yerlerin

bedellerinin önemesi şeklinde olmasıdır. Kaçak bölüm için kişinin beyanı doğru kabul edileceği belirtilmektedir. Kat mülkiyetine geçirilmesi istenir ise o zaman tüm kat maliklerinin muvafakatine ihtiyaç duyacaktır. Yoksa sadece o bölüme ilişkin kaçak kısım için bedel ödenmiş olacaktır.

Ödenecek bedeller açısından da arsa tapulu yerlerde, arsa emlak değeri ile yapı yaklaşık maliyeti toplamı üzerinden konutlarda yüzde 3, ticari kullanımlarda yüzde 5 oranında alınacak olan Yapı Kayıt Belgesi ödenmesi talep edilecektir. Kat mülkiyeti tesis edileceği zaman ise, maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması şartı ile konutta yüzde 6; işyerinde yüzde 10 bedel ödenmesi talep edilecektir.

Bu durumda ödenecek bedel ise gerçek piyasa değeri olmayacaktır. Kanuna göre belirlenecek değer, Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden hesaplanacaktır. Bu tutarda emlak vergisi değeri üzerinden belirlenecek olması ve taksitlendirme imkanları getirilmesi uygulamanın genele yayılmasını kolaylaştıracaktır.

7143 Sayılı Kanununun 16. Maddesi olan İmar Barışının analizi aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

İmar Barışının Sunabileceği Fırsatlar;

- Yapı Kayıt Belgesi alınan arsasında problem olmayan tüm yapıların, maliklerinin tümünün muvafakatı ile doğrudan kat mülkiyetine geçilebilecek olması,
- Arsa tapulu taşınmazların da barış kapsamında yasal hale gelecek olması,
- Her iki türdeki yapılar için verilmiş olan yıkım ve para cezalarının iptal edilmesi,
- Şantiye elektriği ve suyu kullanan yapılarda ayrı su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilmesi,

- Daha önce yasal olmayan alanları nedeniyle ve yıkım kararı bulunan yapıların krediye uygun hala gelmesi,
- Barış ile vatandaşın yapısını devlete ve belediyeye karşı tanıtılabilecek olması ve belediye dosyalarındaki risklerin sona erecek olması
- Devletin emlak vergi gelirlerinin artacak olması
- Kat mülkiyetli yapıların tapu işlemlerinde DASK zorunluluğu nedeni ile, sigortalılık oranının artabileceği olması

İmar Barışının Gayrimenkul Piyasası İçin Oluşturduğu Riskler;

- Eski yapılarda riskli yapı tespit raporunun zorunlu olmaması
- Yapı Kayıt Belgesinin, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olması
- Yapının doğrudan kat mülkiyetine geçmesinin, tüketici açısından binanın depreme dayanıklılığı konusunda belirsizlik oluşturması
- Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapıların af kapsamında değerlendirilmemesi,
- Yapıların deprem sonucu görebilecekleri hasarlarda, yapı denetim firması ve belediyelerin sorumluluğu
- Kurallara uygun olarak iskan alarak binasını yasalara uygun olarak yapan geliştirici ve maliklerin, devlete karşı güvensizlik duyması,

İmar Barışındaki Belirsizlikler;

- Barış kapsamında olan yapıların teminat durumu
- Yapı kayıt belgesi almanın imar planı dışına çıkma hakkı vermeyecek olmasının, yapının kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi durumunda, arsa payı dışında, mevcut m²'sinin sonraki uygulamalarda nasıl bir etki edeceği,
- Af kapsamındaki maddelerin, mevcut planlı alanlar tip yönetmeliğine göre çelişki gösterecek olan unsuları,
- Ortak alanlara yapılan tecavüzlerin, yapı kayıt belgesi işlemlerinde ne şekilde dikkate alınacağı,

- Değerleme firmaları tarafından yapılacak incelemelerde bu durumun nasıl değerlendirilmesi gerektiği,
- Doğrudan kat mülkiyetine geçiş yapılacağı durumda, tapu müdürlüğü tarafından hangi belgelerin talep edileceği. Taşınmazlara verilecek bağımsız bölüm numaralarının, kat irtifak listelerinin, yönetim planının nasıl sunulacağı
- Arsa tapulu taşınmaz yapı kayıt belgesi alması durumunda belirlenen bedenin yüzde üçünü bedel olarak ödenecek. Bu yapı kat maliklerinin muvafakat vermesi durumunda, yüzde altının tekrar mı, yoksa sadece yüzde üç bir bedelin mi ödeneceği,
- Bu kanundan sonra benzer problemler içeren yapıları yapanlar hakkında uygulanacak yaptırımların belirli olmaması,

Çözüm Önerisi;

Taşınmaz alırken güvenilen en önemli belge hiç şüphesiz ki tapu senedir. Tapu senedi, arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu sicil müdürlüğüne verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi bir belgedir (Dörtgöz, 2017).

Yapılarda iskan belgesinin aranmayacak olması, gayrimenkul pazarlaması tarafından danışmanları, yatırımcıları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları açısından ciddi bir probleme neden olacaktır. Geçmişte kat mülkiyetli yapılar, piyasa oyuncuları tarafından yapı kullanma izin belgesi yani iskan belgesine sahip oldukları için doğru ve sağlam yapılar olarak düşünülüyordu. Bu barış düzenlemesi sonrasında bu farkın ayırt edilmesinde belirsizlikler de yaşanacaktır.

Barış kapsamında imar mevzuatına aykırı birçok yapı af edilmektedir. İpotek finansmanı sisteminde bankalar tarafından teminat olarak alınacak olan taşınmazlarda, af kapsamında kat mülkiyetine geçenler dahil edilip edilmeyeceği de tartışmaya açıktır.

İmar barışında yapının depreme dayanıklılığının malikin sorumluluğunda bırakılması sürecin kontrol edilemez bir şekilde kentsel dönüşümü geciktirmeye yada ihtiyaç duyulmamasına neden olacaktır. En riskli grup olan, çok katlı fakat az imarı olan yapılarda önemli bir riski oluşturmaya devam edecektir.

Öneri olarak, belediyelerde yıkım kararı olan, kaçak katı bulunan yapılar için riskli yapı tespit tutanağı zorunluluğu getirilebilir ve bu yapılardan sağlıklı olanlar imar barışı kapsamında değerlendirilebilirdi. Eğer bu yapılardan riskli yapı tespit tutanağını geçemeyenler varsa, bunlara da kentsel dönüşüm için ek zorunluluklar getirilebilir, dönüşüm için süreler verilebilirdi. Af kapsamında kat mülkiyetine geçen yapıların bu ayrımı belirtmesi açısından tapu senetlerinde bir belirme veya işaret konulabilir.

4. GAYRİMENKUL YÖNETİMİNDE KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

4.1. Kiralama İşleminde Karşılaşılan Problemler ve Çözüm Önerileri

4.1.1. Malikin banka hesabı doğruluğu

Yargıtay 8. hukuk dairesi tarafından 28.3.2017 tarihinde açıklanan ve e. 2017/1881, k. 2017/4519 sayılı dava dosyasına göre taşınmaz kiralamalarında dikkat edilmesi gereken ve tespiti zor olan bir karar verilmiştir. Söz konusu dava dosyası İstanbul Ticaret Üniversitesi İçtihat Bilgi Paylaşımı sistemi üzerinden incelenmiştir.

Konu karara göre, kiracı, kiraladığı taşınmazın kira bedelini mal sahibinin annesinin banka hesabına yatırmıştır. Mal sahibi kiracıya 16 ay sonra kira bedellerinin ödenmediğini beyan ederek, kiracı hakkında icra takibi başlatmıştır. Kiracının icraya itiraz etmesi ile, dava mahkemece görülmüş, mahkeme anneye ödenen kira bedellerinin kabulüne karar vermiştir. Karar temyiz edilmiş ve Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, emsal bir karar almıştır.

Buna göre; Daire, kiracının kira parasını, kiraya verene değil de annesine veya üçüncü kişiye ödemesi halinde bu ödemenin kiracıyı borçtan kurtaramayacağına hükmetmiştir.

Çözüm Önerisi;

Bu karar göre kiracıların yapacakları kira kontratlarında, kira bedelini mutlaka mal sahibinin hesabına yatırdıklarından emin olmaları gerekmektedir. Eğer kira bedeli üçüncü bir kişi adına yatırılacak ise, vekalet şartını da aramaları gerekmektedir.

Ülkemizdeki mevcut kiralama işlemlerinde ise buna ilişkin bir altyapı söz konusu değildir. Kiracı ancak mal sahibinden tapu senedi örneğini talep

edebilmekte lakin bu tapu senedinin bile hala geçerli olup olmadığını teyit edememektedir. Bunun çözümü için de tapu senetlerine QR (Çabuk Tepki) kod doğrulama sistemi koyulabilir. Sistem TAKBİS den tapu senedinin hala geçerli olup olmadığını tespit edebilir.

Uygulanabilecek gayrimenkul bilgi bankası projesi ile, kira kontratlarının merkezi olarak yapılabilmesi ve gerekli tüm paydaşlar tarafından görüntülenebilmesi sağlanabilir. Gerçek mal sahibi ve kiracı online sistem üzerinden kimlik doğrulaması yapabilmeli, bu sistem vergi dairesi, nüfus ve vatandaşlık işleri adres kayıt sistemi gibi birçok sistem ile entegre edilmelidir.

4.1.2. Sahte kira beyanları ile yapılan satışlar

Gayrimenkul değerlemesinde kullanılan yöntemlerden biri de gelir indirgemesidir. Bu yöntem genellikle ticari gayrimenkullerde uygulanır ve mülkten elde edilen gerçek geliri dikkate alarak taşınmazın değerini hesaplamamıza yardımcı olur.

Taşınmaz alımı sırasında gelir amaçlı ve yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımları yapanlar ise, taşınmazların yıllık gerçek gelirlerine bakarlar. Gayrimenkul piyasada ise bazı mal sahipleri, sahte kiracı ya da sahte kira kontratları ile taşınmaz gelirlerini farklı beyan edebiliyorlar.

Pazar değeri dışında yüksek gösterilen bu kira bedelleri ile taşınmazlar piyasa değerinin üzerinde pazarlanıyor ve satılıyor. Bir süre sonra ise, yüksek kira gösterilen yerlerden bu kiracılar çıkıyor ve asıl mağduriyet bu zamanda ortaya çıkıyor.

Kiracılı taşınmaz alınımında, kira kontratının süresi, kira bedelinin net mi brüt mü olduğu, bölgedeki rayiçler, kira artış oranları, ödenmiş depozito bedelleri, kira şerhi, devir hakkı durumu gibi birçok kriter doğru bir şekilde incelenmelidir. Ayrıca taşınmaz yeniden kiraya verilmek istendiğinde ne kadardan kiraya verilebileceği önem arz etmektedir.

Çözüm Önerisi;

Yapılan incelemeler gösteriyor ki, gayrimenkul alımında sadece konu taşınmazın beyan edilen kira bedelinin esas alınması çok ciddi mağduriyetler oluşturmaktadır.

Beyan edilen rakamlar dışında, kira getiren gayrimenkullerde birçok kriter incelenmeli, alıcıya doğru karar vermesini sağlayacak sistemler geliştirilmelidir. Gayrimenkul bilgi bankası oluşturulması ile bölgesel kira değerleri takip edilebilir ve görüntülenebilir olacaktır. Sistem ayrıca taşınmaza ait geçmiş kira bedellerini de sunabilir.

4.1.3. Kira kontratlarındaki artış oranları

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren yeni Borçlar Kanununun 344. maddesi gereğince; konutlar için yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak artış oranı, bir önceki kira yılında Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksindeki (Yİ-ÜFE) artış oranını geçmeyecek şekilde belirlenmeli deniyor.

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi Kullanıcıları Rehberi'nde TÜİK tarafından yapılan açıklamaya göre, kira artış hesaplamalarında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişiminin esas alınması gerekiyor.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 5 Aralık 2013 tarihinde verdiği kara ile konut kiralamalarında yıllık artış oranının, TÜİK'in açıkladığı Yurt İçi Üretici Fiyat Endekslerinden, 12 aylık ortalamalara göre olan değişim oranının esas alınacağını karara bağlamıştır.

Buna göre uygulamada birden fazla ÜFE değeri söz konusu oluyor ve iki farklı durum ortaya çıkıyor. Biri, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim, diğeri ise on iki aylık ortalama değişim oranı.

Çözüm Önerisi;

Taşınmaz maliklerini ve kiracılarını ilgilendiren bu tür önemli endeksler, TÜİK'den alınan veriler ile merkezi bir sistem üzerinden açıklanabiliyor olmalıdır.

4.1.4. DASK uygulamasındaki zorunluluk

2000 yılında kurulan Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK), ülkemizde Zorunlu Deprem Sigortası edindirme, uygulama ve yönetimi faaliyetlerinden sorumlu tüzel kimlikli bir kamu kuruluşudur. DASK deprem sonrasında vatandaşların yaşamının kaldığı yerden yeniden güvenle devam edebilmesini amaçlar.

Zorunlu Deprem Sigortası ile deprem ve depremden kaynaklanan yangın, infilak, yer kayması ve tsunami risklerine karşı, sigortalı konut sahiplerine maddi güvence sağlanır. İster oturulamaz durumda ister kısmî hasarlı olsun, bina zararını en hızlı şekilde tazmin ederek, yaşamın normale dönmesine aracılık eder.

Depremin son 60 yıl içerisinde ülkemizde en sık rastlanılan afet türü olması, neredeyse tamamı deprem bölgesindeki ülkemiz için beklenmedik bir durum değildir. Üstelik deprem yapısı gereği, sadece bulunduğu bölgeyi değil, ülkeyi de ekonomik olarak sarsabilecek şiddette bir afet türüdür.

DASK her yıl inşaat maliyetlerindeki artışa göre belirlediği azami bir tutarda teminat sağlar. DASK tarafından verilen azami teminat tutarı, 17 Ocak 2018 tarihinden itibaren bütün yapı tiplerinde 190 Bin TL'dir.

Azami teminat tutarı tespit edilirken, yıkılan meskenin yeniden inşa edilmesinin maliyeti (arsa değeri hariç) dikkate alınır. Sigortalının teminat tutarı (sigorta bedeli) -azami teminat tutarını geçmemesi koşuluyla- meskenlerinin büyüklüğüne ve yapı tarzına göre belirlenir.

Eğer meskenin değeri DASK tarafından verilen azami teminat tutarını aşıyorsa, sigortalı isteğe bağlı olarak, aşan kısım için sigorta şirketlerinden ek teminat alabilir. Bunun için özel sigorta şirketlerinden konut sigortanızın olması gereklidir.

6305 sayılı Afet Sigortaları Kanununun 11 inci maddesinde “zorunlu deprem sigortasının kapsamına giren binalar ve bağımsız bölümlerle ilgili olarak yaptırılan su ve elektrik abonelik işlemlerinde, zorunlu deprem sigortasının varlığı ilgili kuruluşça kontrol edilir.” hükmü yer almaktadır.

Kiralama ve tapu işlemlerinin uygulamalarında ise, tapu ve abonelik işlemlerinin yapılabilmesi için eksik beyan ile sigortalar yapılmaktadır. Bunun önemli nedeni ise, bazı mal sahiplerinin DASK’a karışmaması ve kiracının yaptırmalarını talep etmeleridir. Mal sahibi tarafından yapılması gereken bu poliçenin kiracıya yükletilmeye çalışılması doğru olmayan bir uygulamadır. Poliçeler zorunluluk nedeni ile yapılmakta, sonrasında ise uzatılmamaktadır.

Yani örneğin 100m² olan bir daire için 10m² beyan verilerek DASK poliçeleri düzenlenmektedir. Sigorta sistemi mimari projeyi göremediği yada herhangi bir yerden alamadığı için sadece adres kontrolü sağlayabilmektedir. Sigortalama işleminde bile bina yaşı malike sorulmaktadır.

Ayrıca, projesi bulunmayan ve mühendislik hizmeti görmemiş binalar ile taşıyıcı sistemi olumsuz yönde etkileyecek şekilde tadil edildiği veya zayıflatıldığı tespit edilen binalar DASK kapsamı dışındadır. İmar barışı çerçevesinde Yapı Kayıt Belgesi verilecek olan yapıların DASK kapsamındaki durumun da belli değildir.

Çözüm Önerisi;

DASK poliçe sistemleri de mimari projeleri görebilir bir merkezi sistem içinde takip edilebilmelidir. Maliklere eksik ve aşkın sigortalar konusunda daha detaylı bilgi verilmelidir.

4.2. Emlak ve Gelir Vergisi

4.2.1. Emlak vergisi değerinin geręeęi yansıtması

Emlak vergisi arazi, arsa ve binalar için servete dayalı olarak tahsil edilen bir vergidir. Emlak vergisinde matrah bina, arsa ve arazinin vergi değeri yani rayiç bedelidir.

Emlak vergisi tapu harçlarından, veraset ve intikalden vergilerine, konut teslimlerindeki KDV oranlarından, imar barışı değerlerine, emsal kiralardan tapu harçlarına kadar birçok kalemi etkilemektedir. (Şekil 4.1).



Şekil 4.1 Emlak vergisi

Emlak vergisi 1970 yılında kabul edilmiş 1986'dan itibaren belediyeler tarafından tahsil edilmeye başlanmıştır. Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki tüm bina arsa ve araziler emlak vergisi kapsamındadır. Emlak vergisi bina ve arazi vergisinden oluşur.

Bina vergisi;

Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bina vergisinin kapsamındadır. Bina vergisinin mükellefi maliki, varsa intifa hakkı sahibi veya binaya malik gibi tasarruf edendir. Matrahı ise emlak vergisine esas alınan vergi değeridir. Tespiti, Maliye Bakanlığı ile Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile arsa veya arsa payı değeri esas alınarak hesaplanan bedeldir.

Arazi vergisi ise;

Arazi vergisi arsa ve arazi üzerinden alınır. Arazi sınırları dağ, çit, duvar, ağaç gibi tabii ve suni işaretlerle çevrili bulunan yeryüzü parçasıdır. Arsa ise belediye sınırları içinde parsellenmiş arazidir. Verginin konusu, Türkiye sınırları içinde bulunan arazi ve arsalardır. Arazi vergisinin mükellefi maliki, varsa intifa hakkı sahibi veya binaya malik gibi tasarruf edendir.

Tespitinde, arsa ve araziler için, asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca belirlenir. Arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban, sulak) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre takdir komisyonu tarafından hesaplanır. (Şekil 4.2).

2 - Cadde - Sokak Rayiçleri Üzerinden Değerlendirme

Cadde ve Sokaklara göre birçok değişkenlik var

Parselin imar durumu, fonksiyonu gibi kriterler dikkate alınmıyor

Bölgedeki yeni ve eski daire farkının sadece amortisman ile hesaplanıyor olması hatalı

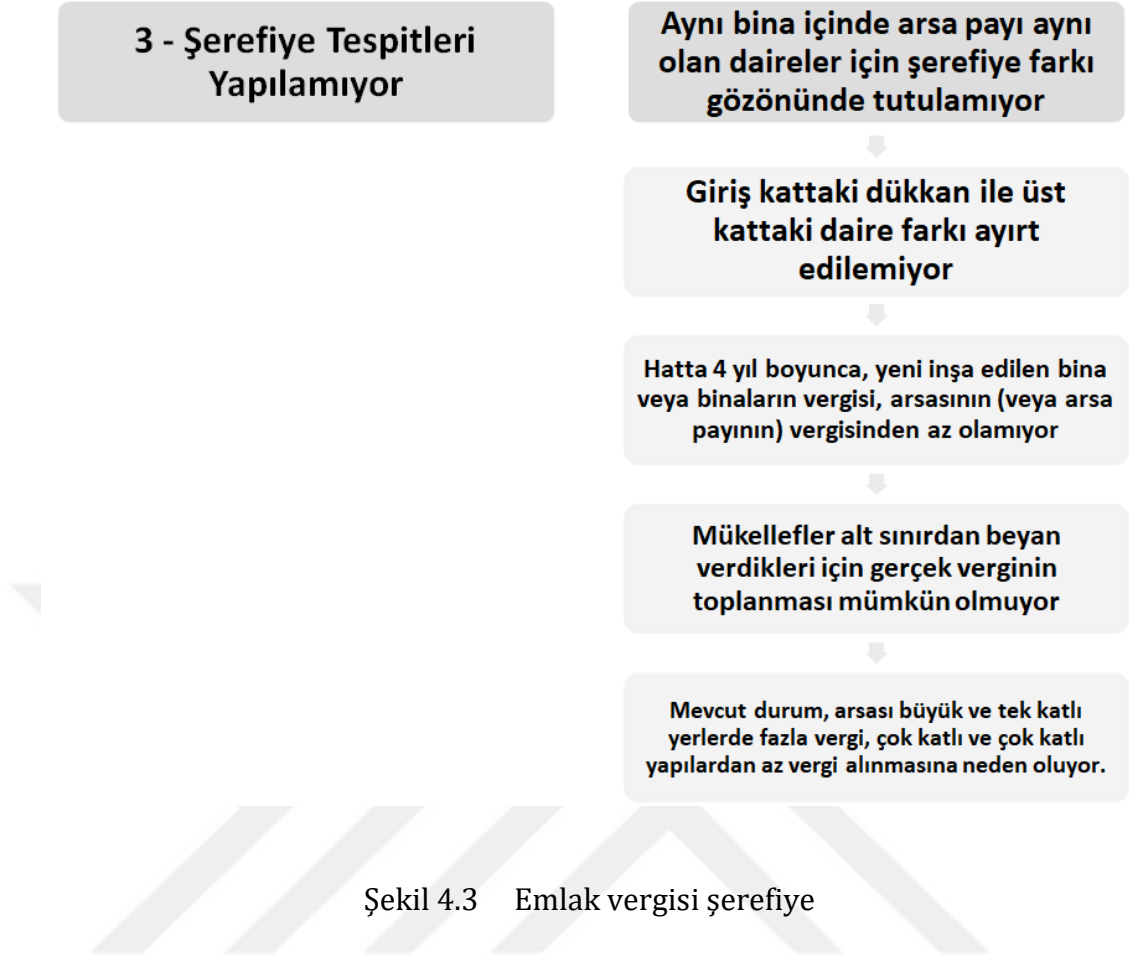
Bina girişi caddeden ise farklı, sokaktan ise farklı, cephe farkına bakılmaksızın

İlçeler arasında bile çok ciddi farklar söz konusu oluyor

Şekil 4.2 Emlak vergisi cadde sokak

Arsa ve arazilere ait asgari birim değer tespiti her dört yılda bir takdir komisyonları tarafından belirlenir. Arsalar için birim değer tespit takdir komisyonunda aşağıdaki üyeler yer alır;

1. Belediye başkanı veya vekil tayin edeceği memurun (başkan olarak)
2. Belediyenin yetkili bir memuru,
3. Defterdarın ya da vergi dairesi başkan görevlendireceği iki memur,
4. Tapu sicil müdürü veya vekil tayin edeceği bir memur,
5. Ticaret odasının seçilmiş bir üye (organize sanayi bölgesi ile ilgili olduğu arsalarla ilişkin takdir komisyonlarında ise bu memurun yerine organize sanayi bölgesini temsilen bir üye)
6. İlgili mahalle veya köyün muhtarı. (Şekil 4.3).



Araziler için birim değer tespit takdir komisyonunda ise aşağıdaki üyeler yer alır;

1. Vali (başkan olarak)
2. Defterdar,
3. Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığı il müdürü,
4. İl merkezindeki ticaret odasından seçilmiş bir üye,
5. İl merkezindeki ziraat odasından seçilmiş bir üye.

Vergi değeri, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren (yani değer tespitinin yapıldığı her dört yılı takip eden yılı takiben) her yıl, bir önceki yıl vergi değerinin VUK hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunur. Sonrasında

ise aşağıdaki tabloya göre tahsil edilir. Büyükşehirlerde iki kat uygulanır. (şekil 4.4).

Vergi Türü		Normal Yre	Büyükşehir
Bina Vergisi	Konut	% 0,1	% 0,2
	İşyeri	% 0,2	% 0,4
Arazi Vergisi	Arazi	% 0,1	% 0,2
	Arsa	% 0,3	% 0,6

şekil 4.4 Emlak vergisi oranları

Bakanlar Kurulu, kendisine bakmakla mükellef kimsesi olup onsekiz yaşını doldurmamış olanlar dışında hiçbir geliri olmadığını belgeleyenler ile gelirleri sadece kanunla kurulan sosyal güvenlik kurumlarından aldıkları aylıktan ibaret bulunanların ayrıca gazilerin, zrllerin, şehitlerin dul ve yetimlerinin Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geşmeyen tek meskeni olması (intifa hakkına sahip olunması hali dahil) halinde, bu meskenlerine ait vergi oranlarını sifıra kadar indirmeye yetkilidir ve bu yetkisini kullanmıştır.

Yukarıda belirtilenlerin tek meskene hisse ile sahip olmaları halinde hisselerine ait kısım işin bu uygulamadan yararlanılır. Ancak belirli zamanda dinlenme amacıyla kullanılan meskenler işin bu uygulama söz konusu değildir.

zm nerisi;

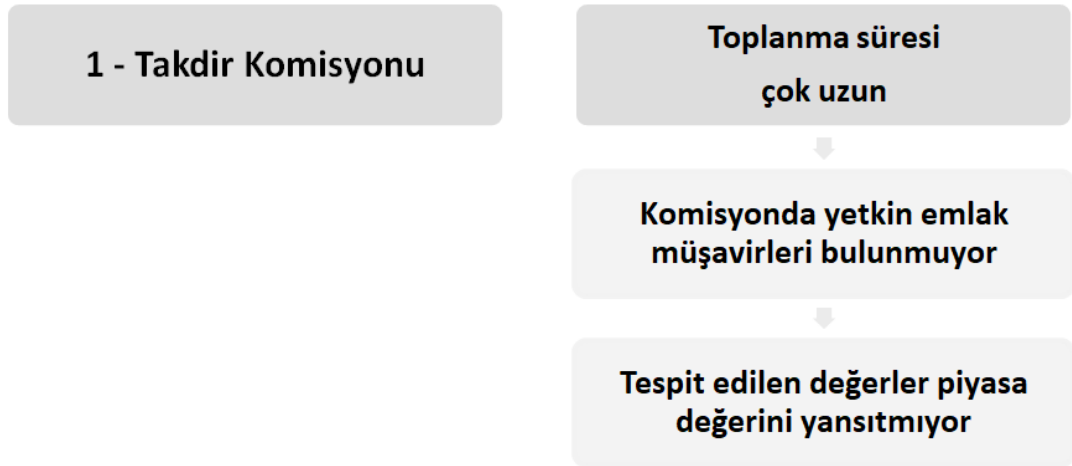
Bu konuda cadde ve sokak bazlı gayrimenkul değer tespitinin yanlış olduğunu grlmektedir. Cadde yada sokak içinde bile cephe, manzara, konum, parsel büyüklüğü gibi birçok farklı kriter bulunmaktadır. zm olarak, kurulacak bir gayrimenkul bilgi bankası ilke, değer tespiti artık parsel bazlı olmalıdır. Mevcut yapı stoku göz önünde bulundurulularak şerefiye farklı tespitler yapılmalıdır. Hatta yapılacak düzenleme ile, otoparkı olan, enerji kimlik belgesi iyi seviyede

yani A olan, dış cephesi kentsel tasarıma uygun olan gibi kriterler ile emlak vergilerinde avantajlar sağlanmalıdır. Bu değerlendirme ise anlık yapılabilirdir.

Asgari beyan değeri kanunda 1983 yılında koyulmuştur. Ana amacı işlemleri ve beyan vermeyi kolaylaştırması, hasılatın artırılması, harçların basitleştirilmesini sağlamıştır. Lakin günümüzde dinamik sorgulamalar ile değer tespitleri mümkün kılınabilmelidir.

4.2.2. Emlak vergisi takdir komisyonu uygulamalarından kaynaklanan problemler

Emlak vergisi tapu harçlarından, veraset ve intikalden vergilerine, konut teslimlerindeki KDV oranlarından, emsal kira bedellerine kadar birçok alanı etkiliyor. Takdir komisyonları ise sadece dört yılda bir toplanarak arazi ve arsa rayiçlerini belirliyorlar. Lakin değer tespitlerinde bu süre çok uzun ve takdir edilen rakamlar gerçek piyasa değerine uzak kalıyor. (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 Takdir komisyonu

2017 yılı, bina, arsa ve araziler için 2018 yılına ait uygulanacak metrekare birim değer takdirlerinin yapıldığı yıl oldu. Lakin birçok bölgedeki yapılan değişiklikler bu çalışmaların daha profesyonel, değer bazlı, hakkaniyete uygun, şerefiyeleri bile dikkate alan şekilde yapılması gerektiğini gösterdi.

Yapılan düzenleme ile ise sadece bir önceki yıla göre yüzde elli bir artış yapılacağına ilişkin sınırlama getirilebildi. Çünkü daha önce belirlenen rakamlar emlak vergilerinin bazı bölgelerde yüzde yüzden fazla fark etmesine neden olmuştu. Örneği 2013 yılından 2014'e geçişte Harbiye Valikonağı Caddesi rayiç değeri 10.368-TL'den 21.000-TL'ye, Gayrettepe Barbaros Bulvarı 2.468-TL'den, 6.000-TL'ye, Şenlikköy Florya Caddesi 1789-TL'den 3.500-TL'ye çıkmıştı.

Çözüm Önerisi;

Belediyelerin en önemli gelir kaynağı olan ve mevcut durum itibari ile hiçbir şekilde doğru ve hakkaniyete uygun olarak belirlenmeyen emlak vergisi için acil düzenlemeler yapılmalıdır. Ayrıca takdir komisyonlarının toplanma süresi de çok uzundur. Kısa vadeli çözümler yerine Türkiye Değer Haritası oluşturulmalıdır. Çözüm olarak gene, kadastro'ya x ve y dışında bir v (value) değer ölçütü eklenmeli, bu ölçüt her konuda baz olarak temel alınmalıdır.

Takdir komisyonları için üye seçimleri mutlaka ticaret odaları kanalı ile ve bölgelerinde yetkin olan emlak danışmanlarından oluşturulmalıdır. Bu noktada emlak danışmanlarını puanlayan hazır sistemler de kullanılabilir.

4.2.3. Emlak vergisi beyanname sisteminden kaynaklanan problemler

Emlak vergisi, belediyeler tarafından bina, arazi ve arsalar için 1319 sayılı kanuna göre tahsil edilen servete dayalı bir vergidir. Taşınmazın satın alınması, bağışı veya intikali ile ilgili belediyeye bildirimle müracaat etmek suretiyle tahakkuk ettirilir ve her yıl Mayıs ve Kasım aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenir. Yeni alınan veya intikal eden bir gayrimenkulün bildirimini alındığı yıl içinde, emlakın bulunduğu belediyeye verilir. (Emlak Vergisi Kanunu, 1970)

Emlak vergisi beyannamelerinin eksik verilmesi durumunda VUK'a göre birçok cezalar tahakkuk ettirilmektedir. Hatta günümüzde bazı belediyeler mükellefler tarafından verilen bu beyannamelerdeki, bağımsız bölümün arsa payı, brüt alanı, inşaatın sınıfı ve türü, klima, kalorifer ve asansör durumu, kullanım amacı ve inşaatın bitiş tarihi gibi kriterleri kontrol ediyorlar. Beyannamelerdeki eksiklikler için ise geçmişe yönelik yüksek borçlar çıkartılıyor.

Uygulamada vatandaş ise, taşınmaza ilavelerin yapılmasını, asansör yada kalorifer tesisleri konulmasının emlak vergisini değiştirecek bir değişikli olduğunu bilmiyor. Ayrıca, beyannameler birçok belediyede, emlak servisleri tarafından dolduruluyor ve sadece mükelleften onay alınıyor. Taşınmaz malikleri beyanların ne olduğunu ve nasıl verilebileceğini de bilemiyor.

Ayrıca taşınmazın devri sonrasında birçok tapu dairesi ile belediye arasında mesafe bulunması ve alıcıların bilmemesi nedeniyle sonraya bırakılana beyanname verme süreci, geç beyan nedeniyle cezaya dönüşüyor.

Çözüm Önerisi;

Belediyeler beyanname kaydı alırken, doldurulması gereken bilgileri yapı ruhsatı, mimari proje gibi evraklardan kendileri temin etmelidir. Bunları yanlış almadaki sorumluluk ve yükümlülük belediyelere veya emlak servisi çalışanlarına ait olmalıdır.

Beyanname verme sistemi konusunda da uygulamada hazır beyan sistemine geçilmeli, tapu dairesi ile belediyeler arasında bu konuda entegrasyon olmalıdır. Taşınmazın devri sırasında yeni malik tarafından verilen bilgilere göre, belediyeler hazır beyan sistemine geçmelidir. Gereksiz beyanname bildirmeme cezaları da kalkmalıdır.

4.2.4. Kira bedeli uygulamasındaki aksaklıklar

Kira gelirleri olan mükellefler için gelir vergisi beyannameleri mart ayında alınıyor, hesaplanan gelir vergisi ise Mart ve Temmuz aylarında olmak üzere iki eşit taksitte ödenmesi gerekiyor. (GİB, 2018)

Kira geliri elde eden mükellefler, hazır beyan sistemine kimlik bilgileri ile giriş yapabiliyorlar. Özel güvenlik sorularını cevaplayarak ya da e-devlet üzerinden sisteme giriş yapabiliyorlar. Sistem üzerinden onaylanan kira geliri beyanına ilişkin ödemeler ise anlaşmalı bankalardan veya kredi kartı ile veya tüm vergi dairelerinden yapılabilir.

Taşınmaz maliklerinin gayrimenkulünü bedelsiz olarak kullanabilmesi birincisi koruma amacı ile olabiliyor. Bunun dışında ise malik ancak annesi, babası, kardeşleri ve çocuklarına kullanabiliyor. Bunun dışında malikin konutunu bedelsiz olarak bir tanıdığı ya da farklı herhangi bir akrabasına verilmesi mümkün olmuyor. Bu durumda gelir vergisi doğuyor.

Kira bedelinin hiç olmaması veya düşük olması halinde uygulanan emsal kira bedeli, bina veya arazi için kira takdiri ya da tespiti yapılmamış ise emlak vergisi değerinin %5'i olarak kabul ediliyor. Örneğin belediye emlak vergi değeri 350.000-TL gözüken bir taşınmazının emsal kira bedeli, bu değer %5'i yani 17.500-TL'dir. Bu 17.500-TL'lik tutarın ise bir yıllık kira geliri olarak beyan edilmesi gerekiyor.

Çözüm Önerisi;

Günümüzde, malikin taşınmazı için belediye tarafından takdir edilen emlak vergi değerini görebilmesi mümkün değil. Hatta hazır beyan sistemi bu bedelin taşınmaz maliki tarafından beyanını istiyor. Bu noktada belediyeler ile yapılabilecek bir entegrasyon ile, taşınmazların emlak vergi değeri görüntülenebilir. Hatta bu emlak vergi değeri e-devlet üzerinden de görüntülenebilir.

4.2.5. Kira gelir vergisi

Kira gelirleri konusunda GİB'nin "Hazır Beyan Sistemi" adı ile bir sistemi bulunmaktadır. Bu sistem aracılığı ile kira gelir beyanları internet ortamından da verilebilmektedir.

Konutlarda her bir konut için aylık 500 TL ve üzerinde kira geliri elde edenlerin, işyerlerinde ise miktar sınırı olmadan işyerini kiraya verenler ile kiracıların kiralarını banka, finans kurumu veya posta idareleri tarafından yatırılması zorunludur. Bu zorunluluğa uymayanlara kesilecek ceza ise her bir işlem için bu işleme konu tutarın % 5'idir. Ayrıca kira gelir beyannamesini zamanında vermeyen ve tespit edilen, ya da eksik beyan eden mükellefler her yıl tanınan istisnadan da yararlanamamaktadırlar.

Kira gelirinin vergilendirilmesinde, elde edilen gelirin gerçek yada götürü gider yöntemi ile tespit edilebilmesi mümkündür. Götürü giderde 2018 yılından itibaren, istisna sonrasında kalan tutarın sadece %15'i gider olarak indirilebilmektedir.

Gayrimenkul satın alımlarında, barınmadan sonra en önemli ihtiyaç gelir amacı ile yapılan alımlardır. Götürü gider oranının %25'den %15'e indirilmesi, gelir amaçlı özellikle konut alan yatırımcıları önemli derecede etkilemiştir. Aylık 2.000-TL getirisi olan bir taşınmaz için 2017 yılında 24.000-TL gelir elde ettiğini baz alırsak, ödenecek gelir vergisi 3.900-TL'lik istisna hakkı olduğunu kabul ederek 2.767-TL'ye yükselmiştir. Bu götürü giderin %25 ile uygulanması durumunda ise 2.365-TL'idi. Gelir vergisi dilimleri gelir arttıkça %35'e kadar çıktığından, gelir amaçlı gayrimenkul alımını önemli derecede etkileyecek bir gelişme olmuştur. (Şekil 4.6.).

Beyanname Dönemi	2017	İndirimler	
Gayri Safi İratlar Toplamı	24.000,00	İndirimler	0,00
Vergiden İstisna Edilen Tutar	<input type="radio"/> 0 <input checked="" type="radio"/> 3900	Vergiye Tabi Gelir(Matrah)	17.085,00
Kalan	20.100,00	Hesaplanan Gelir Vergisi	2.767,00
İradın Tespit Şekli	<input type="radio"/> Gerçek <input checked="" type="radio"/> Götürü	Kesinti Yoluyla Ödenen Vergiler	0,00
Giderler(İstisnaya İsalet Eden Kısım Hariç)	3.015,00	Ödenecek Gelir Vergisi	2.767,00
Safi İrat	17.085,00	İade Edilecek Gelir Vergisi	0,00
	Vergi Bildirimi	Damga Vergisi	58,80
Safi İrat	17.085,00		

Şekil 4.6 Kira gelir vergisi

Uygulamada, gerçek gider mükellefler tarafından da yeterince bilinmemektedir. Gerçek gider yöntemini seçen mükelleflerin, yaptıkları giderlerle ilgili belgeleri ilgili buldukları yılı takip eden yıldan başlayarak 5 yıl süresince saklamaları ve vergi dairesince istendiğinde ibraz etmeleri gerekmektedir.

Gerçek gider yönteminin seçilmesi durumunda, brüt kira geliri tutarından;

- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için ödenen aydınlatma, ısıtma, su ve asansör giderleri,
- Kiraya verilen malların idaresi için yapılan ve gayrimenkulün önemi ile orantılı olan idare giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklara ait sigorta giderleri,
- Kiraya verilen mal ve haklar dolayısıyla yapılan ve bunlara harcanan borçların faiz giderleri,
- Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren 5 yıl süre ile iktisap bedelinin %5'i (İktisap bedelinin %5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasıllata uygulanacak, indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır. 2013 yılından önce iktisap edilen konutlar için indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır),
- Kiraya verilen mal ve haklar için ödenen vergi, resim, harç ve şerefiyelerle kiraya veren tarafından belediyelere ödenen harcamalara katılma payları,

- Kiraya verilen mal ve haklar için ayrılan amortismanlar ile kiraya veren tarafından yapılan ve gayrimenkulün iktisadi değerini artırıcı niteliği olan ısı yalıtımı ve enerji tasarrufu sağlamaya yönelik harcamalar (Bu harcamalar 2017 takvim yılı için 900 TL'yi aşıyor ise maliyet olarak dikkate alınabilir.),
- Kiraya veren tarafından kiraya verilen gayrimenkul için yapılan onarım giderleri ile bakım ve idame giderleri,
- Kira ile tuttukları mal ve hakları kiraya verenlerin ödedikleri kiralar ve diğer gerçek giderler,
- Sahibi buldukları konutları kiraya verenlerin kira ile oturdukları konut veya lojmanların kira bedeli (indirilmeyen kısım gider fazlalığı sayılmayacaktır.),
- Kiraya verilen mal ve haklarla ilgili olarak sözleşmeye, kanuna veya ilama istinaden ödenen zarar, ziyan ve tazminatlar.

düşülebilmektedir. Götürü veya gerçek gider yönteminin seçimi, taşınmaz malların tümü için yapılır. Bunlardan bir kısmı için gerçek gider, diğer kısmı için götürü gider yöntemi seçilemez. Götürü gider yöntemini seçen mükellefler, iki yıl geçmedikçe gerçek gider yöntemine dönemezler.

Mükellefler eğer yukarıdaki gibi beyan edebilecekleri giderler yapıyorlar ise ve bu tutar hangi durumda daha avantajlı ise o yöntemi tercih edebilirler. Lakin uygulamada gerçek gider bilinmemekte, götürü gider daha çok kullanılmaktadır. Halbuki evini kiraya verip, kirada oturlar, binasının dış cephesi, asansörü yenilen veya tadilat yaptıranlar, kredi ile alanlar için faiz giderleri, sigorta ve vergiler hep düşülebilmektedir.

Uygulamada ise yüksek orada kira gelirlerinin elden nakit olarak alınmaya devam ettiği, bu konuda yeterli bir takip ve kontrol sağlanmadığı görülmektedir. Bu konuda kiracı da mal sahibinin talebine uymaya çalışmakta, bankadan ödeme yapmak istese bile mal sahibinin talebi ile elden ödemeye devam etmektedir.

İşyerlerinde ise çift kontrat nedeni ile devletin stopaj gelirleri düşmektedir. Çift kontrat sürecinde stopaj problemi dışında malik – kiracı ihtilaflarında mahkeme sürecinde de sorunlar çıkmaktadır. Vergi dairesi ile mahkemeler arasında bir entegrasyon da olmadığı için süreç sadece bir kiracı mal sahibi davası olarak da kalmaktadır.

Çözüm Önerisi;

Kira kontratları için merkezi bir kira kontrat sistemi getirilmeli, kiracılar ve mal sahipleri tarafından bu sistem e-devlet üzerinden onaylanarak geçerli olmalıdır. Sistem belediyeler ile entegrasyon sağlayarak, emsal kira bedeli altında kontrat yapılmasının önüne de geçebilmelidir.

Ayrıca bu sistem elektrik, su, doğalgaz, DASK, adres beyannameleri ilgili diğer tüm kurumlar ile yapılabilecek bağlantılar ile vatandaşlar için iş ve işlemi kolaylaştıracaktır. Sistem ile Nüfus ve Vatandaşlık idaresi entegre olup, adres beyan sistemini otomatik kabul etmeli, okul kayıtlarından, aile sağlık merkezine kadarki tüm kayıtlar tek bir işlemle kolaylaştırılmalıdır. Sistem şüphesi tebligat süreçlerini de kolaylaştıracaktır.

Mahkemeler sistem üzerinde yer alan bu kontratların esas alınması ile farklı beyanlar nedeni ile kararlarını etkileyen hususlardan kurtulmuş olacaklardır. Sistem gelir vergisi veya stopaj nedeni, kontratı düşük göstermeye çalışan mal sahibi yada kiracı baskısını da bertaraf edecektir. Elden yatırılan tutarlar azaltılmış olacaktır.

4.2.6. Değer artış kazancı

Türkiye genelinde 2017 yılında toplamda 2.557.543 taşınmaz satış yolu ile el değiştirmiştir. Sadece ikinci el konut satışlarında 749 bin 616 taşınmaz el değiştirmiştir. Alım satım işlerini devamlı yapmasalar da, gayrimenkullerini beş yıl içinde satış, trampa, takas ve kamulaştırma gibi nedenlerle elden çıkartanlar, alım satımdan sağladıkları kazançlar için gelir vergisine tabi tutulmaktadır.

Değer artış kazancı mükellefler tarafından yeteri kadar takip edilememektedir. Bu nedenle yüksek vergi cezaları ile karşılaşılmaktadır. Gayrimenkulün beş yıllık süre zarfında elden çıkarılması sonucu sağlanan kazanç vergiye tabidir. Vergilendirilecek kazancın tespitinde elde etme bedelinin Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranlarına endekslenmesi sonucu bulunacak olan tutarı ile elden çıkarma sonucu elde edilen tutar arasındaki fark esas alınmaktadır. Ayrıca bu kazançtan elden çıkarma dolayısıyla yapılan ve satıcının uhdesinde kalan giderler ile ödenen vergi ve harçlar da düşülebilmektedir.

Değer artış kazancından en çok, taşınmazı peşin olarak satın alan ve tapu işleminde düşük beyanda bulunan kişileri etkilenmektedir. Taşınmazı daha sonra kredi ile alacak olan kişiler tapuda gerçeğe daha yakın bir satış bedeli gösterdiklerinde, satıcıya çok yüksek bir tutarda gelir vergileri çıkmaktadır.

Beş yıllık süre için, satın alma halinde gayrimenkulün tapuya tescil tarihinin, kooperatif ortaklarına tahsis edilen gayrimenkullerde ise tahsis tarihinin esas alınmaktadır. Tapu senedinde yazılı olan iktisap tarihi sürenin başlangıcı olarak kabul edildiğinden proje satışlarında da tapu devri sonrasında 5 yıllık süre başlamaktadır. 2018 yılı için değer artışı kazançlarına ilişkin istisna tutarı ise 12.000 TL'dir. İstisna haddini aşan tutarda gelir elde edilmesi durumunda beyanname verilmesi gerekmektedir. Vergi tarifesinde ise gelire göre %15 ila %35 arasında vergi tahakkuk etmektedir. Değer artış kazancının hesaplanması ve beyanname verilmesi için, internet vergi dairesinin hazır beyan sistemi kullanılabilen olup, her yıl 25 Mart'a kadar beyan verilmesi gerekmektedir.

Çözüm Önerisi;

Değer artış kazancı konusunda mükellefler daha etkili bir şekilde bilgilendirilmeli, tapuda beyan edilen değerleri daha sonra değiştirebilmeleri için fırsatlar sunulmalıdır. Ayrıca bu vergi için beyan dönemi beklenmemeli, satış sonrasında ilgili tahakkuk ve tahsil işleme alınabilmelidir.

4.2.7. Emlak firmaları için ticari kazanç

Emlak firmaları tarafından gerçek bir kişiden taşınmaz alındığında, herhangi bir fatura alınamamaktadır. Lakin satış bedelinin tamamına ise fatura kesilmesi gerekiyordu. Bu tutarda bir fatura kesildiğinde ise, tüm tutar üzerinden kdv ödenmesi gerekiyordu.

2018 yılı Nisan ayında yapılan düzenleme ile artık satış bedelinin tamamına değil, alım bedeli düşüldükten sonra kalan tutara fatura kesilmesi yasalaştı. Katma Değer Vergisi Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı maddesi şu şekilde yayımlandı.

“İkinci el taşınmaz ticareti ile işigal eden mükelleflerce, mükellef olmayanlardan alınarak vafında esaslı değişiklik yapılmaksızın satılan ikinci el taşınmazların tesliminde özel matrah uygulanması sağlanacak. Bu işlemlerde matrah, ikinci el taşınmazların alış bedeli düşüldükten sonra kalan tutar olacak.”

Günümüzde gayrimenkul sektöründe işin ticaretini yapan ve sadece alım satım yaparak geçinen önemli bir yatırımcı grubu bulunmaktadır. Bu yatırımcılar emlak firmaları aracılığı ile piyasaya göre acil satış değeri yada tasfiye değeri üzerinden taşınmazları nakit olarak hemen almakta, kısa bir tadilat sürecinden sonra taşınmazları tekrar satışa çıkarmaktadırlar.

Çözüm Önerisi;

Sonuç olarak bu tür işlemlerden el edilen gelir takip edilememekte ve devletin ciddi bir vergi kaybı da doğmaktadır. Gayrimenkul ticareti yapanlar daha sıkı takip edilmeli ve faaliyetlerini bir emlak firması olarak sürdürmeleri sağlanmalıdır.

5. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KARŞILAŞILAN PROBLEMLER

Kentsel dönüşüm, kentteki afet riski taşıyan alanların belirlenip, sağlıklı ve de yaşanılabilir hale getirilmesidir. Bu amaçla;

- Mevcut yapı stokunun iyileştirilmesini,
- Göç ve nüfus artışı nedeniyle oluşan gecekondulaşma ile mühendislik gereklerine uymayan yapılaşma sonucu sağlıklı ve plansız kentleşmenin düzenlenmesini,
- Eski ve işlevini yitiren sanayi alanlarının daha kullanışlı ve yararlı başka bir alana dönüştürülmesini
- Doğal afetler veya olağanüstü durumlardan dolayı yıkılan veya risk altında bulunan alanların sağlamlaştırılması zorunluluğu,
- Tarihi dokudaki fiziksel çöküşün durdurulması, tarihi değerlerin gün ışığına çıkarılması ve yeni işlevler kazandırarak kullanıma açılması gerekliliği, nedenleri ile kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmuştur.

Ülkemiz, geçtiğimiz yüzyılda 90'a yakın büyük depremde binlerce can kaybına ve milyarlarca lira zarara uğradı. Son yaşanan Van Depremlerinde yıkılan ve/veya ağır hasar gören konut sayısı yaklaşık 30.000 adet oldu. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı başta deprem olmak üzere afet tehlikelerine karşı 2012 yılında, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu"nu çıkardı. Kanunla birlikte afet riski altındaki yapıların dönüştürülmesi, can ve mal kayıplarını önlemek öncelikli hedef olarak belirlendi.

Bu kanun ile ayrıca hayat kalitesini artırmak, çevreye duyarlı yerleşimler oluşturmak ve yarınlarda marka şehirleriyle öne çıkan bir Türkiye inşa etmek amaçlanmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede, Kanuna ilişkin hazırlanan Uygulama Yönetmeliği 15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazetede, yayımlanarak yürürlüğe girdi. Kanun ile afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların dönüşümünü sağlayarak, ülke genelinde, sağlıklı, güvenli ve

yaşanılabilir çevreler oluşturmak maksadıyla çıkartıldı. Afetler neticesinde bir daha can kaybı yaşanmaması ve şehirlerin sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerine dönüştürülmesi hedeflendi.

Gayrimenkul piyasasına baktığımızda Kentsel dönüşüm genel anlamda parsel bazlı dönüşüm olarak gerçekleşmektedir. Bu dönüşüm sistemi dönüşümlerdeki ilk evre olan balyoz anlayışı ile gerçekleşmiştir. Yık - Yap örnekleri bu şekilde oluşmaktadır.

Ülkemizde gene kentsel Dönüşüm riskli yapılarda genel olarak az katlı olup, daha çok kat yapılabilir (imar hakkı olan) binalarda gerçekleştirmektedir. Bu nedenle asıl risk taşıyan ve çok katlı olan binalar yenilenmemektedir.

Kentsel dönüşüm gene saha uygulamalarında yerinde dönüş ağırlıklı devam etmektedir. Bu nedenle de amacına uygun olarak düşünülen, sağlıklı ve plansız kentleşmeyi sağlayamamaktadır. Bu durum ilerde, otopark, yeşil alan, altyapı yetersizlikleri gibi problemler oluşturmaya devam edecektir. Merkezlerinde kişi kapasitesi bu dönüşüm projeleri ile zorlanmaya ve işin içinden çıkılamayacak boyuta ilerlemektedir.

Riskli alan olarak ilan edilen bölgelerde ise birçok dava konusu olan durum ortaya çıkmıştır. Alt bölümde bu davalardan birkaç örnek paylaşılacaktır. Lakin riskli alanlarda yapılacak dönüşümlerin tam bir uzlaşma ile yapılıyor olması gerekmektedir.

Riskli yapılar günümüzde hala kişilerin inisiyatifine bırakılmış ve kat maliklerinden herhangi bir başvuru gelirse yapılmaktadır. Bu durumun idare tarafından, daha öncesinde yıkım kararı verilen, riskli olduğu belli olan binalarda kat malikleri ile bir uzlaşma komisyonu çerçevesinde yenilenmesi gerekmektedir.

Süreç içinde muaf olacağı belirtilen ruhsat harçları, yıkım harçları gibi bedeller gene belediyeler tarafından farklı isimlerde alınmaya devam etmektedir. Bu

durum kentsel dönüşüm kapsamında bina yenileme avantajları sağlayamamaktadır.

Kira yardımlarının ödemesi noktasında çok ciddi problemler yaşanmaktadır. Ödemeler zamanında yapılamamakta bu da süreci aksatmaktadır. Lakin diğer bir problem bu kira bedellerinin başlangıçta ödenmesi ile kira fiyatlarının özellikle İstanbul'da %100'e yakın bir oranda artmasına neden olmuştur. İki yıl önce 700-TL olan İstanbul Gaziosmanpaşa'daki kira bedelleri şu anda 1.400-TL – 1500-TL aralığında seyretmektedir. Bu durum yakın zamanda sosyal yaşamı derinden etkileyecek sonuçları doğuracaktır.

Bazı bölgelerde ise yüksek kira bedelleri, konutların teslimleri ile geri gelmeye başlamıştır. Örneğin Kadıköy bölgesinde kira bedelleri son bir yılda %40 gerilemiştir.

Kentsel dönüşüm süreci Bakanlık ve Belediye kadrolarında yaşanan eksiklikler nedeni ile yavaş ilerlemekte, itiraz ve tespit aşamalarında tikanıklıklar yaşanmaktadır.

Değer tespitleri noktasında itirazlar ve uygulama problemleri bulunmaktadır. Bir taşınmazın değerini arsa ve yapı değeri oluşturmaktadır. Arsa değerini belirleyen en önemli unsur ise mevcut yerin imar durumudur.

Yurtdışında yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde tek tek yapmanın uygun bir süreç olmadığı tespit edilmiş "Planlama" yapmanın önemi ortaya çıkmıştır. Uygulamalar toplu olarak yapılmaya başlanmıştır. Ada bazlı dönüşüm modelleri ile kentin dışında bazı bölgeler geliştirilmiş, konut – ticari – kültür ve eğitim merkezleri oluşturularak yeni çekim merkezleri oluşturulmaya çalışılmıştır. Lakin bu çalışmalarda istihdam ve ulaşım bizim gibi ülkelerde bir engel olmuştur.

5.1. Yetki ve yasa karışıklığı

Riskli alanlar için Belediyeler meclis kararı ile, deprem ve çeşitli riskler içeren bölgelerde proje uygulayabilmektedir. Bu talebini bakanlığa teklif eder ve bakanlar kurulu bu yönde karar alırsa gerçekleşir. 5393 Sayılı Belediye Kanunu'na göre ise bunu ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Hatta, Büyükşehir belediye meclisi uygun görür ise, ilçe belediyeleri de proje yapabilir.

5393 Sayılı Belediye Yasasının 73/4 fıkrasında;

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Bu hüküm ile ilçe belediyesi sınırları içindeki dönüşümlerde Büyükşehir Belediyesine tam yetki verilmiştir.

Ayrıca 5366 sayılı yasada, Toplu Konut İdaresine de uygulama yapma yetkisi verilmiştir.

6306 sayılı yasanın 2/b maddesinde,

“İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini” denilmekte ve Kentsel Dönüşümde Yetkinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığına ait olduğu, hatta Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde ilçe belediyesine dahi yetki verilebileceği belirtilmiştir.

5393 Sayılı Belediye Kanunu'na göre kentsek dönüşüm ilan edilecek alanın;

“Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile

proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir” olması gerekmekte iken,

15.12.2012 Tarihli 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde;

Bir alanın riskli alan olarak tespit edilebilmesi için alanın büyüklüğünün asgarî 15.000 m² olması gerekir. Ancak, Bakanlıkça uygulama bütünlüğü bakımından gerekli görülmesi halinde, parsel veya parsellerin büyüklüğüne bakılmaksızın ve 15.000 m² şartı aranmaksızın riskli alan tespiti yapılabilir demektedir.

Çözüm Önerisi;

Türkiye’de Kentsel Dönüşümde 4 farklı uygulama biçimi görülmektedir;

1. TOKİ ve Belediyeler arasında imzalanan protokollere göre yapılan uygulamalar
2. Sit İlan Edilen yerlerdeki Uygulamalar
3. Protokol Yolu Uygulaması (5104 Sy yasa)
4. 6306 Sayılı yasa ve uygulamaları

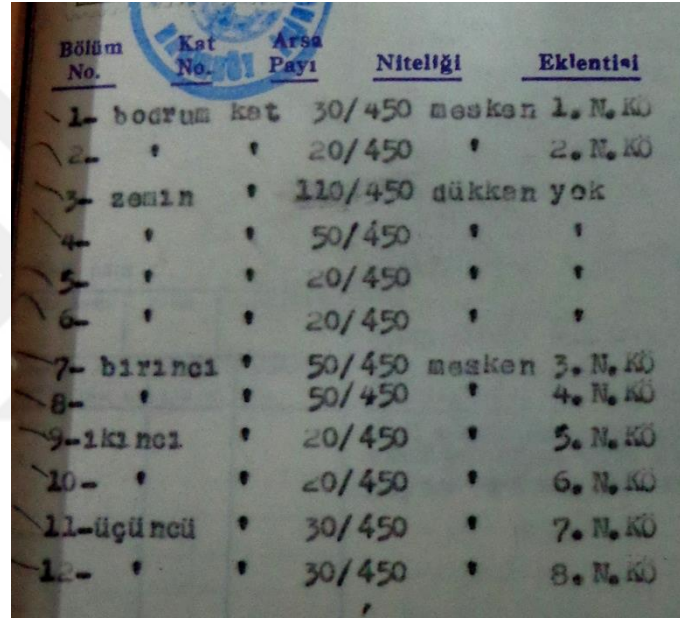
Bu yasalarda bazılarında Kentsel Dönüşümden, bazı yasalarda ise Kentsel Yenilemeden, bazı durumlar için ise gecekondü dönüşümü ifadeleri yer almaktadır. İfadeler açısından problemler bulunmaktadır. Bunların belli bir bütünlük içinde ele alınması gerekmektedir.

5.2. Arsa payının değere göre paylaşılması

Günümüzde kentsel dönüşümden, kamulaştırmalara hatta yapı tamamlandıktan sonraki aidatlara kadar her şey arsa payına bağlıdır. Tapu senedinde yazılı olan arsa payı malikin topraktaki payını ifade etmektedir.

Arsa payında asıl olan, ana gayrimenkulün bulunduğu arsadan bağımsız bölümlere, rayiç değerleri oranında pay verilmesidir. Arsa payı bağımsız bölümlerin sayısına bölünerek eşit pay verilmeyeceği gibi, bağımsız bölümlerin büyüklüklerine yani taşınmazların sadece metrekarelerine göre de paylaşırılamaz.

Günümüzde ise, bu payın adil ve doğru bir şekilde paylaşılması kontrol edilmemektedir. Arsa paylarının hakkaniyete ve yasalara uygun paylaşılmasında, ne projeyi tasdik eden belediyeler ne de tapu daireleri müdahalede bulunmaktadır. Bu konuda inisiyatif sadece müteahhite kat karşılığı oranına göre bırakılmaktadır. Birçok kooperatif ve müteahhitin de olayın önemine veya detayına yeterli düzeyde vakıf olmadığından, arsa payları gelişmiş veya birkaç kişinin menfaatine fayda sağlayacak şekilde uygulanmaktadır. (Şekil 5.1).



Bölüm No.	Kat No.	Arsa Payı	Niteliği	Eklenti
1-	bodrum	kat	30/450	mesken 1. N. KÖ
2-	'	'	20/450	' 2. N. KÖ
3-	zemin	'	110/450	dükken yok
4-	'	'	50/450	'
5-	'	'	20/450	'
6-	'	'	20/450	'
7-	birinci	'	50/450	mesken 3. N. KÖ
8-	'	'	50/450	' 4. N. KÖ
9-	iki nci	'	20/450	' 5. N. KÖ
10-	'	'	20/450	' 6. N. KÖ
11-	üçüncü	'	30/450	' 7. N. KÖ
12-	'	'	30/450	' 8. N. KÖ

Şekil 5.1. Hatalı bir liste örneği

Uygulamadaki bu aksaklık ayrıca, kentsel dönüşüm gibi yenilemelerde karşımıza çıkmaktadır. Bu aşamada binalar için riskli yapı tespit raporu yaptırmadan önce bile bu listenin doğru ve adil olarak paylaşılıp paylaştırılmadığına bakılması gerekmektedir. Eğer adil bir dağılım yoksa bunun için arsa payının düzeltilmesi davası açmalı ve tarafların haklarını korumalıdır.

Benzer bir duruma, arsa tapulu taşınmazlarda da karşılaşılmaktadır. Bu tür yer satışlarında da fiili taksime dikkat etmek gerekmektedir. Sulh Hukuk mahkemelerindeki bazı davalarda, binada yeri olmayıp, arsada payı olan

kişilerin açtıkları davalar görülmektedir. İzale-i şüyu ve ecrimisil davaları olarak görülen bu davalarda birçok mağduriyet oluşmaktadır.

Çözüm Önerisi;

Arsa paylarının adil dağıtılıp dağıtılmadığı hususunda yapı denetim firmaları ve belediyeler tarafından kontrol sağlanmalıdır. Değere göre farklı kalan bu tür paylaşımlarda mağduriyetler bu yolla aşılabılır. Ayrıca arsa tapulu daire satışlarında hisse dağılımları fiili duruma göre kadastro aracılığı ile tespit edilmeli, kişilerin beyanlarına göre istenilen şekilde hisse satışı yapılamamalıdır.

5.3. İmar barışı uygulaması ile fiili kullanım alanının değişmesi

İmar Barışı uygulaması ile ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına uymayan yapıların kayıt altına alınması hedeflenmektedir. Bu yapılar için yapı kayıt belgesi verilecektir.

Uygulamada, kaçak kullanımda yer alan alanlar beyanname formu ile beyan edilecek ve yasal hale gelecektir. Kaçak bölüm için kişinin beyanı doğru kabul edileceği belirtilmektedir. Kat mülkiyetine geçirilmesi istenir ise ancak o zaman tüm kat maliklerinin muvafakatine ihtiyaç duyacaktır.

Yapı kayıt belgesi almanın imar planı dışına çıkma hakkı vermeyecek olmasının, yapının kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi durumunda, arsa payı dışında, mevcut m²'sinin sonraki uygulamalarda nasıl bir etki edeceği ise belirsiz bir durumdur.

Çözüm Önerisi;

İmar barışı uygulamasının kentsel dönüşümde fiili alana etki etmesinin önüne geçilmesi, eski durumlar beraber arsa payının esas alınması olmalıdır.

5.4. Yargı kararlarından örnekler

Danıştay 14. Dairenin E.2013/1493 Sayılı Davada;

Alanın 1. Derece Kentsel Sit Alanı olması nedeni ile, Kültür ve Turizm Bakanlı'nın da görüşü alınması zorunlu iken, buna uyulmadığı anlaşılmış ve Bakanlar Kurulu kararı hatalı bulunmuştur.

Danıştay 14. Dairenin E.2013/5113 Sayılı Davada;

İstanbul İli, Güngören İlçesi Tozkoparan Mahallesi sınırları içinde riskli alan ilan edilen bölgede, İkamet edilen binaların riskli yapı kapsamına girmediği, yapıların can ve mal kaybına yol açma riski bulunduğu somut bir şekilde tespit edilemediği, nedeni ile iptali istenilmektedir.

Erzurum 1. İdare Mahkemesi E.2012/566 Sayılı Davada;

Bölgede yapılacak uygulama sonrası nasıl ve ne şekilde kullanılacağı belirsiz olduğu, kararın kent bütününde düşünülmediği, kentsel donatı dengesinin gözetilmediği, bazı yapıların yeni sayılabilecek nitelikte olduğu, nedenleri ile iptal edilmiştir.

Çözüm Önerisi;

Bu uygulamaların hukuk dışı kullanılmasını önlemek amacıyla, yetki kullanımına ilişkin kuralların Kanunda açıkça düzenlenmesi gerekir. Kurallar genel olarak uygulama yönetmeliğinde belirlenmiş lakin yönetmelik değişikçe uygulamalar da değişmektedir.

6. GAYRİMENKUL ARZ VE TALEBİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

6.1. Kredi faiz oranlarının etkisi

TÜİK tarafından açıklanan ve Türkiye genelinde 2017 yılında yapılan konut satışlarında, satılan konutların 473 099 tanesi ipotekli, 936 215 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir.

2018 yılı Mart ayında ise toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %29,6 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli konut satış oranı 2017 yılı Mart ayında %38,4 iken, 2018 yılında %29,6'ya düşmüştür (TÜİK İpotekli Ve Diğer Ayrıntısında İllere Ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları, 2018).

Konut kredisi faiz oranları yükseldikçe, ipotekli satışlarda düşüş gözlemlenmektedir. En son Ağustos 2017'de yüzde 6.3 artış gösteren kredili satışlar, bu aydan sonra düştü. En son 2018 yılı Mart ayında ise yüzde 35 geriledi. (Şekil 6.1.).

Tarih	Faiz Oranı	İpotekli Satış Adedi	Toplam Satışlarda İpotekli Satış Oranı
Mart 2017	0.92	50.424	0,391117
Nisan 2017	0.94	43.334	0,378641
Mayıs 2017	0.96	41.738	0,358088
Haziran 2017	0.98	35.210	0,360836
Temmuz 2017	1	38.575	0,332919
Ağustos 2017	1.04	38.743	0,322326
Eylül 2017	1.07	40.534	0,288914
Ekim 2017	1.09	38.593	0,314066
Kasım 2017	1.09	37.250	0,303507
Aralık 2017	1.13	34.029	0,255911
Ocak 2018	1.15	28.678	0,295592
Şubat 2018	1.20	27.916	0,290934
Mart 2018	1.23	32.786	0,295622

Şekil 6.1. Faiz oranlarının satışlara etkisi

Çözüm Önerisi;

Yapılan araştırmalar gösteriyor ki, konut kredisi faiz oranları, konut satışlarını etkileyen en önemli faktörlerden biridir. Teamüllere göre konut kredilerinde aylık %1 faiz oranı bir direnç noktası olarak görölmektedir. Eğer krediler bu oranın üstüne çıkarsa, kredili satışların oranında düşüşler yaşanmaktadır. Oranların artması durumunda inşaat firmaları uzun vadeli senetli satışlara geçmeye çalışmaktadır. Bu noktada sistem balon ve artan ödemeli finansman modellerini daha da geliştirmelidir.

Ayrıca, konut finansmanı sisteminde, alternatif kredi sağlayan fon sistemlerine ihtiyaç duyulmaktadır. İpotek finansmanı sisteminde, yurtdışından çekilen krediler ve mevduata yatırılan paralar dışında bağımsız bir yapı kurulmalıdır. Bu bağımsız piyasa SPK tarafından izni verilen İpotek Finansmanı Kuruluşları (İFK) üzerinden sağlanmalı ya da sistem için ülkemizde bir Gayrimenkul Borsası kurulabilir.

İpotek Finansmanı Kuruluşları

Ülkemizde etkili bir konut finansmanı (mortgage) sisteminin kurulmasına yönelik olarak 17.07.2014 tarih ve 29063 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan tebliğ ile ilk defa İpotek Finansmanı Kuruluşları (İFK) düzenlenmiştir. İFK’ların en önemli faaliyetlerinden biri likidite faaliyetidir (ing. “Liquidity Facility”). Likidite faaliyetinde konut finansmanı kuruluşları, bilançolarında bulunan konut kredilerini İFK’ya teminat olarak göstermekte ve karşılığında İFK’dan kaynak kullanmaktadır. İFK böylece konut finansmanı kuruluşlarına likidite sağlamış olmaktadır. İFK, sağlayacağı kaynak için gerekli olan fonu, başta borçlanma olmak üzere çeşitli sermaye piyasası araçlarının ihracından elde etmektedir. Likidite faaliyetinde, İFK’ya teminat olarak gösterilen konut kredileri, konut finansmanı kuruluşunun bilançosunda kalmaktadır. (SPK İpotek Finansmanı Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, 2018).

Fon kullanan girişimciler ile fon arz eden tasarruf sahipleri arasındaki akımı düzenleyen kurumlar, akımı sağlayan yatırım ve finansman araçları ile bunları düzenleyen hukuki ve idari kurallardan oluşan yapıya mali sistem denir. Kişiler ve kurumlar fona ihtiyaç duyduklarında veya fon fazlasına sahip olduklarında mali piyasalara başvururlar.

Örneğin, bir bankanın finans yöneticisi mevduat alır, bu yeni elde edilmiş fonları ev almak isteyen bir müşterisine kredi olarak verir. Burada bankacı finansal varlık piyasasından fon sağlamış olur ve bu fonları fiziksel varlık piyasasına yatırmıştır. Sonuçta bu sistemin konut kredilerinden temel farkı, kaynak sağlayabilmek amacıyla, kredi veren kuruluşların, ipotekli kredileri karşılığında menkul kıymet ihraç ederek, kredilerini, menkul kıymetleri satın alan yatırımcılar aracılığıyla finanse ediyor olmalarıdır.

Banka, kredi karşılığı ipotek senedi düzenlemekte, İpotek senetleri bir havuzda toplanmaktadır. Bankalar, portföylerindeki senetleri komisyon karşılığı ipoteki finansmanı kuruluşlarına devir eder, ipotek senetleri menkul kıymete dönüştürülür. İpotek senedi üzerinden varlığa dayalı menkul kıymet ihraç edilerek, menkul kıymetler borsaya ihraç edilmiş olur. Ödeme yada deprem riski konusunda sigortacılık sistemi de devreye girer.

6.2. Ulaşım ve donatı alanlarının etkisi

GYODER tarafından 2013 yılı sonunda yayımlanan “Gayrimenkul sektörü ve İstanbul konut piyasası saha araştırma raporu” arz ve talebe etki eden faktörlerin tüketiciler tarafındaki etkisini araştırmıştır.

Araştırma, 2013 yılı Ekim ayında İstanbul’da toplam 12 ilçede 5.015 kişiyle yüz yüze görüşme metoduyla gerçekleştirilmiştir. Görüşmeler anketörler aracılığıyla gerçekleştirilmiş ve anket formlarının tamamı anketörler tarafından doldurulmuştur. Araştırma sadece İstanbul’da yürütülmüştür.

Araştırmaya katılanların o dönem için aylık hane geliri ortalaması 4.000.-TL seviyesinde olduğu değerlendirilmiştir. Zira ev satın almak gelir ile bağlantılı olduğundan orta ve üst gelir grupları, alt gelir gruplarına kıyasla sektörün öncelikli müşterileri arasındadır.

Katılımcılardan konut alırken dikkat ettikleri hususlardan en önemli 3 tanesini sıralamaları istenmiştir. Aşağıdaki tabloda 1. sırada verilen cevaplar sütununda ankete katılanların konut alırken dikkat ettikleri hususlar sorusuna ilk sırada vermiş oldukları cevapların dağılımı görülmektedir. Tüm cevaplar ve genel oran sütunlarında ise 1., 2. ve 3. sırada verilmiş olan cevapların tamamının toplanması ve oranlanmasıyla elde edilen değerler yer almaktadır. (Şekil 6.2.).

Konut Alırken Dikkat Edilen Hususlar	Sıra	1. Sırada Verilen Cevaplar	1. Sıra Oran (%)	Sıra	Tüm Cevaplar	Genel Oran (%)
ULAŞIM KOLAYLIĞI	1	1.943	38,7	1	3.794	25,2
SOSYAL ÇEVRE	2	1.141	22,8	2	3.226	21,4
DEPREME DAYANIKLILIK-SAĞLAMLIK	3	406	8,1	8	560	3,7
BULUNDUĞU YER-SEMT	4	330	6,6	5	1.267	8,4
OTOPARK	5	320	6,4	4	1.481	9,8
FİYAT	6	236	4,7	7	752	5,0
YEŞİL ALAN	7	178	3,5	6	1.092	7,3
SOSYAL İMKÂNLAR	8	150	3,0	3	1.488	9,9
GÜVENLİK	9	78	1,6	11	221	1,5
YENİ BİNA OLMASI	10	52	1,0	10	294	2,0
AİDAT	11	37	0,7	9	339	2,3
DİĞER	12	144	2,9	12	531	3,5
Toplam		5.015	100		15.045	100

Şekil 6.2 Konut alırken dikkat edilen hususlar

Cevaplara bakıldığında konut tercihinde en önemli unsurun konutun bulunduğu yerdeki ulaşım imkânları olduğu görülmektedir. 1. sırada verilen cevapların %38,7'si bu yöndedir. Tüm cevaplar içinde de ulaşımın oranı %25,2 ile yine yüksektir. Sosyal çevre de diğer bir öne çıkan cevap olmuştur. Depreme Dayanıklılık 1. sırada verilen cevaplar içinde %8,1 oranla 3. sırada yer alırken tüm cevaplar göz önünde bulundurulduğunda depreme dayanıklılığın %3,7'lik oranla konut alırken dikkat edilen 8. unsur olduğu görülmektedir. Tüm cevaplar

bir arada değerlendirildiği zaman, konut alımında en çok önem verilen unsurlar olan ulaşım ve sosyal çevreyi sosyal imkânlar ve otopark faktörleri takip etmektedir.

Gene araştırma raporunda, katılımcılardan konut fiyatlarına etki eden hususlardan en önemli olduğunu düşündükleri üç tanesini sıralamaları istenmiştir. Daha sonra bu cevapların tamamı toplanarak tek bir tablo elde edilmiştir. (Şekil 6.3)

Konut Fiyatlarına Etki Eden Unsurlar	Sayı	Oran (%)
ULAŞIM KOLAYLIĞI	3.815	25,4
OTOPARK	2.043	13,6
SOSYAL İMKANLAR	1.793	11,9
SOSYAL ÇEVRESİ	1.695	11,3
YENİ BİNA OLMASI	1.461	9,7
YEŞİL ALAN	1.143	7,6
BULUNDUĞU MEVKİ	454	3,0
ARSA FİYATLARI	349	2,3
MÜTEAHHİT-EMLAKÇI	258	1,7
DEPREME DAYANIKLILIK-SAĞLAMLIK	156	1,0
Diğer	1.878	12,5
Toplam	15.045	100

Şekil 6.3. Konut fiyatlarına etki eden faktörler

Konut fiyatlarına etki eden en önemli unsurun konutun bulunduğu yerdeki ulaşım kolaylığı olduğu düşünülmektedir. Katılımcıların yaklaşık dörtte biri bu yönde görüş belirtmiştir. %13,6 ile otopark ikinci sırada gelmektedir. Konutun bulunduğu yerdeki sosyal imkânlar ve sosyal çevrenin de konut fiyatını etkilediği düşünülmektedir. Konutun yeni bina olması ve bulunduğu yerdeki yeşil alan da diğer öne çıkan faktörlerdendir.

Konut fiyatına etki eden unsurlar sorusuna verilen cevaplarla konut alırken dikkat edilen hususlar sorusuna verilen cevapların paralellik arz ettiği görülmektedir. Konut alımında en çok dikkat edilen konular olan ulaşım kolaylığı, sosyal çevre, sosyal imkanlar, otopark gibi konuların aynı zamanda konut fiyatını da en çok etkileyen konular olduğu düşünülmektedir. Depreme dayanıklılık ve sağlamlık konusunun % 1 frekans alması, konut piyasasında depreme dayanıklılık hususunun hijyen faktör (varlığı değer arttırmayan ancak yokluğu değer kaybettiren) olarak kabul edildiği şeklinde açıklanabilir.

Çözüm Önerisi;

Taşınmaz ticaretinde satın alınacak yada kiralanacak konutlar için taşınmazın bulunduğu bölgenin kalite puanlarını gösterir göstergeler olmalıdır. Ulaşım, güvenlik, donatı alanları gibi kriterler üzerinden bölgeler puanlanmalı hatta hangi türde müşteriler tarafından talep ediliyor ise buna göre puanlamalar değişmelidir. Gümrük ve ticaret bakanlığı tarafından yapılması planlanan düzenlenmede bu konuda bir çalışma yapılması da planlanmaktadır.

6.3. Eğitim alanlarının etkisi

Gayrimenkul sektöründe TEOG sınavı yerine uygulanacak olan yeni sistemin konut tercihlerinde etkili bir faktör olacağı düşünüyor. Çünkü yeni sistem, eğitim bölgesi ve sınavsız mahalli yerleştirme öngörüyor.

MEB tarafından 2017 yılı Ağustos ayında açıklanan yönergeye göre her il ve ilçe bir eğitim bölgesi kabul ediliyor. Eğer nüfus 30.000'den fazla ise, okul türleri, ulaşım, coğrafi bütünlük gibi kriterler ile birden fazla eğitim bölgesi oluşturulabiliyor. Bu bölgelerin sayısı büyükşehirlerde en fazla 15, diğer yerleşim merkezlerinde ise en fazla 5 olabiliyor (MEB Eğitim Bölgeleri Yönergesi, 2018).

TEOG yerine getirilen bu sistemle, öğrenciler sınavsız olarak kendilerine en yakın beş liseden birini seçebilecek. Buna göre velilerin kiralık ya da satılık taşınmaz seçimleri de artık eğitim bölgeleri önemli bir etken olacaktır. Daire satın almak ya da kiralamak isteyen müşteriler, MEB'in internet sayfasından yada belediyelerin kent rehberi veya şehir rehberi uygulamaları üzerinden mesafeleri kontrol edebiliyorlar.

Çözüm Önerisi;

2017 yılında TEOG'a giren öğrenci sayısının bir milyon yüz binden fazla olduğu biliniyor. Eğitim bölgelerinin ve sınavsız girilecek okulların her yıl daha erken tarihte açıklanması büyük önem arz ediyor. Ayrıca bu bölgelerdeki oturma süreleri de seçim kriterinde dikkate alınmalıdır.

Ülkemizde aynı zamanda il içinde daha iyi olduğu bilinen bir eğitim kurumuna kayıt yaptırmak amacı ile, yer değişiklikleri de yapılıyor. Bu durum, Nüfus Hizmetleri Kanunu'nun 67.maddesine göre "Gerçeğe aykırı yerleşim yeri veya cüzdan talep belgesi veren köy veya mahalle muhtarları ile herhangi bir işlem sebebiyle nüfus müdürlüğüne gerçek dışı beyanda bulunanlar ve bunlara tanıklık edenler altı aydan dört yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır" maddesi yer alıyor.

Aynı Kanun'un 68/1-c fıkrası gereğince "(Değişik: 14/1/2016-6661/14 md.) adres değişikliğini bildirme yükümlülüğünü süresi içinde yerine getirmeyenlere 50 Türk lirası, gerçeğe aykırı beyanda bulunanlara 1000 Türk lirası idarî para cezası, yurt içinde mülkî idare amirlerince, yurt dışında ise dış temsilciliklerce verilir." hükmü bulunuyor. Ama bu hükümlerin pratikte de uygulanamıyor.

Bu aykırı fiiller, adres gösterecek kişi adına gelecek olası tebligatların da yasal olarak bu adrese geleceğini ifade ediyor. Örneğin evde kimsenin bulunamaması halinde, o kişi komşulara sorulabiliyor. Komşular tarafından böyle bir kişinin oturmadığının beyan edilmesi de aslında risk oluşturuyor. Ayrıca bu adreslere

yapılan tebligatlar da geçerli kabul edileceğinde, kişiler için hak kaybına neden de olabiliyor.

6.4. Üniversitelerin etkisi

2017 yılında, YÖK LYS sonuçlarına göre, lisans programına yerleşen öğrenci sayısının 422.950 olduğu bilinmektedir. 2017 yılında yükseköğretimde 185 üniversitede 7 milyona yakın öğrenci bulunduğu belirtiliyor.

KYK yurt kapasitesinin ülkemizde 600 bine ulaşmasına rağmen sayının yetersiz olması, öğrencilerin o şehirlerde özel yurt yada kiralık dairelere yönlendiriyor. Bazı küçük şehirlerde öğrenci sayısı artışı o kadar etkili oluyor ki, şehirdeki kiralar birden artış gösteriyor, kiralık daire bulunamıyor. Bu durum kontrol edilemeyen bir talep ve arza neden oluyor.

Öğrenciler genel olarak üniversiteye yakın ve ulaşımı olan noktalarda konaklamayı tercih ediyorlar. Toplu taşıma ile tek seferde ulaşabilecekleri noktaları daha çok tercih ediyorlar. Aynı zamanda yoğun olarak küçük m²'li daireleri tercih ediyorlar. Aileler tarafından tercih edilmeyen daireler, yani giriş yada bodrum katlardaki küçük m²'li yerler öğrenciler için öncelikli oluyor. Eşyalı daireler öğrenciler tarafından daha çok tercih ediliyor. Günümüzde birçok kat sakini ise, öğrencilerin bulunduğu binalarda oturmayı arzu etmemekte, gürültü, temizlik gibi hususlar nedeni ile şikayetlerde bulunuyorlar.

Mal sahipleri açısından, öğrenci evlerindeki kiranın ve aidatların tahsili ve kontrat bitim süresinden önce boşaltılma durumu risk oluşturuyor. Bu durumda ya mal sahibi kirayı peşin talep edebiliyor. Aidat vb. bedelleri de kira bedeline dahil edebiliyor. Aynı zamanda öğrenciler kiralık olarak verilen taşınmazlar küçük m² ve daha yüksek kira bedelleri içerdiğinden, birçok yatırımcı bu tür daireleri alarak gelir sağlama yolunu seçiyor. Kiraları da bölgelerdeki emlakçıları veya aracılıları ile mülk yönetimi şeklinde takip ettiriyorlar.

Çözüm Önerisi;

Üniversitelerin açılışları, yeni bölüm açmaları, öğrenci artışları küçük illerde çok önemli değişikliklere neden olmaktadır. Bu durum küçük şehirde kira bedellerinin birden artış göstermesine, kontrol edilemeyen bir talep ve fiyat değişikliğine neden olmaktadır.

Bu konuda öğrencilere amaçlı yapılacak konutlar için planlı alanlar tip yönetmeliğinde yeni bir düzenleme yapılabilir. Bu düzenlemede dairelerinde yurt odası şeklinde yapılması, tek kişilik, çok kişilik lakin ortak çalışma alanı, ortak mutfak içeren bina mimarilerinin ilaveleri gayrimenkul sektöründe yeni bir açılım sağlayacaktır. Yapılan taşınmazlar aileler tarafından tercih edilemeyecek olduğundan sosyal bir iletişim problemi de çözülebilir.

6.5. Arsa üretimi ve planlaması

Arsa ihtiyacını çözmek için 1966'da Arsa Ofisi kurulmuştur. Sonrasında bu işlem TOKİ tarafına devir edilmiştir. Büyük kentlerde ihtiyaç arttığı için ve arsa üretim ve planlaması gereken doğrultuda yapılamadığı için arsa fiyatlarında artışlar devam etmektedir. Bu da yeni yapılan konut fiyatlarını doğrudan etkilemektedir.

Çözüm Önerisi;

Hazineye ait araziler, belli bir satış fiyatı belirlenerek müteahhitlere ciro yada hasılat paylaşımlı olarak tahsis edilebilir. Burada önemli olan alt ve orta gelir grubuna yönelik olarak satış fiyatının devlet tarafından belirlenmesinin sağlanması olacaktır.

6.6. Gayrimenkul sertifikaları

Gayrimenkul sertifikası, gayrimenkul projesinin yatırımın başında küçük paylara bölünüp, SPK denetiminde halka sunularak, projeye herkesin ortak olabildiğini sağlayan yeni bir yatırım aracıdır. Yani, bir nevi menkul değerler

vasıtasıyla gayrimenkullerde pay sahibi değildir. Gayrimenkul Sertifikası ile, artan gayrimenkul fiyatları sebebiyle gayrimenkul yatırımı yapamayan alt gelir grubundaki vatandaşlar da dahil olmak üzere yerli ve yabancı tüm yatırımcıların, projeye bütçeleri oranında katılımlarının sağlanması ve projeye baştan ortak olmaları amaçlanmaktadır.

Sertifika sürecinde istenilen bütçe kadar sertifika alabilir, projeye ve yatırıma ortak olunabilir. Türkiye’den yada yurtdışından da yatırım yapılabilir. Sertifika satışı için proje sonunun beklenmesi gerekli değildir, arzu edilirse de beklenebilir. TOKİ garantör olarak inşaatın ruhsatından, yapı kullanma belgesine, kat mülkiyet tapusuna kadar bütün süreçlerin kanunlara uygun yerine getirilmesine muvafakat eder. Paylar sadece bir daireye ait olmaz. Projenin halka sunulan kısmının tamamında tanımlı olur. Alınan tutar kadar payı olan bir sistem oluşur.

Projenin bitmiş olması yani izahnamede yazan ve taahhüt edilen teslim süresi beklenir. Öncelikle Borsa’da işlem gören sertifika senetleri işleme kapatılır. Proje bitiminde daireler bazında güncel değerlendirme raporu hazırlanır. Sonra belirlenen bu değerler üzerinden ulusal yayınlar vasıtasıyla duyurular yapılarak açık artırma usulü ile bu daireler satışa sunulur. Elde edilen hasılat pay sahiplerine hissesi oranında dağıtılır ve işlem son bulur.

Projede yapılan tüm alım – satım işlemlerinin şeffaf ve güvenli bir ortamda yapılmasını sağlayarak yatırımcının korunması amacıyla Gayrimenkul Sertifikaları, Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Ayrıca Türkiye’de Gayrimenkul yatırımı yapmak isteyen uluslararası fonlara istemiş oldukları güvenli ortamın sunulması da bir amaç olarak belirlenmiştir. Gayrimenkul yatırımcılarının istedikleri anda beklemeden nakde dönmelerine de imkan sağlanmıştır. Bütün bu amaç ve hedeflerin dışında Projeye ilişkin tüm gelişmeler, Kamu Aydınlatma Platformu’na (KAP) bildirilerek, yatırımcıların doğru ve zamanında projeye ilişkin bilgi alması sağlanır.

Sertifika ihracından önce TOKİ ve SPK tarafından onaylanmış izahname de her dairenin pay tutarı belli edilir. Buna göre sertifika biriktirerek daire sahibi olabilmek mümkün olur. Bu şekilde borsadaki değeri üzerinden beğenilen dairenin pay tutarını biriktirebilen kişi o dairenin satış vaadi sözleşmesi ile kendisine satılmasını talep edebilir. İlgili daire borsa da işlemde çıkartılır ve kendisine satış vaadi sözleşmesi ile satılır.

Barınma ve gelir amaçlı gayrimenkul alanlar dışında sistem daha çok kısa vadeli yatırımcılar ve yabancılar için bir yatırım aracı olarak görülmüştür. Kısa vadeli yerel ve yabancı yatırımcılar, başlangıçta projelerden yer almayı arzu ediyor, teslim sonrasında ise satış yaparak değer artışından prim elde etmeyi arzu ediyorlar.

Lakin yatırım amaçlı alımlarda, gayrimenkul tesliminin gecikmesi, inşaatın tamamlanamaması, teslim sonrası taşınmazın doğru bir şekilde değerlendirilememesi risk doğuruyor. Gayrimenkul sertifikaları ile bu risklerin ortadan kaldırılması hedeflendi. Uygulamada farklı projelerden sertifikalar alınabilmesi de mümkün hale gelmiştir.

Sertifika ihracının inşaat firmalarına başlangıç için bir finansman sağlayacağı düşünülmüş, tüketicinin alımdan vazgeçmesi gibi riskleri barındırmayacağı görülmüş ve satış vaadi ve noter gibi masraflar açısından da faydalar sağlayacağını ön görülmüştür.

Çözüm Önerisi;

Ülkemizde yapılan ilk uygulama 2017 yılı Mart sonunda gerçekleşmiş lakin istenilen sonuç elde edilememiştir. Gayrimenkul arzının çok olduğu bölgede denenen sistem, proje tamamlandıktan sonra birçok gayrimenkulün aynı projede aynı zamanda satışa çıkartılması açısından da arz fazlalığı nedeni ile riskli görülmektedir.

6.7. Konut hesabı ve devlet katkısı

Kendisine ait bir konutu olmayan Türk vatandaşlarının yurtiçinde ilk ve tek konut satın alımlarına destek olmak için açılacak konut hesabına verilecek destekler 26 Şubat 2016 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Konut hesabı açtıran kişiler tercihlerine göre isterlerse ayda bir, isterlerse de üç ayda bir hesaba ödeme yapabiliyor. Konut hesabına aylık ödeme yapmayı tercih eden bir kişinin bir yıl içerisinde üçten fazla kez, üç aylık ödeme yapmayı tercih eden kişinin ise bir yıl içerisinde birden fazla kez hesaba ödeme yapmaması halinde bu kişilere devlet katkısı ödenmiyor. Bu durumlarda açılan hesap, konut hesabı statüsünden çıkartılıyor.

Konut hesabı katılımcısı hesapta biriken parayı bir yıl içerisinde en fazla iki kez çekebiliyor. Hesapta biriken paralar vade süresine ve yatırılan tutara göre destek alabiliyorlar.

Konut Hesabı ve Devlet Katkısına Dair Yönetmelik'in 13 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında "Bu Yönetmelik kapsamındaki tutarlar, 633 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Ek 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranı kadar artırılır." hükmü de yer alıyor.

Bu hüküm kapsamında Maliye Bakanlığınca 2016 yılı için %5,57, 2017 yılı için % 3,83 olarak tespit edilen yeniden değerlendirme oranları Konut Hesabı katılımcılarının aylık düzenli ödemelerine yansıtıldı. İlgili yönetmelikte Konut Hesabı asgari ödemesi olarak ifade edilen 250 TL, 2016 yılı için 263,95 TL 2017 yılı için ise 274,06 TL olarak güncellenmiştir. Diğer bir ifade ile yeniden değerlendirme oranı toplam birikimler üzerine uygulanmamakta, Konut Hesabı asgari ödemelerinin otomatik olarak her yıl artırılması sonucunu doğurmaktadır.

Çözüm Önerisi;

Konut hesabında devlet desteğinin artması, birikimlerin artmasında önemli bir etki yapacaktır. Bu desteklerden ilk kentsel dönüşümde başarı ile uygulanan düşük faizli kredi çekilmesi olabilir.

Şüphesiz, ilk kez konut alacaklar için en zor hususlardan biri mortgage kapsamında zorunlu olan peşinatın biriktirilmesidir. Sistemin bu ihtiyaca da cevap verebilecek olması önemli bir avantaj olabilir. Birikimler arttıkça, insanlar geç yaş yerine genç yaşta konut sahibi olabilir. Modelde ayrıca Altın hesabının da kullanılabilmesi, faizsiz sistemi tercih edecekler için de önemli bir avantaj olacaktır. Bu hesaptaki birikimler, mortgage da olduğu gibi BSMV'den de istisna edilebilir.

Tapu harcı kısmında da yapılacak özel bir düzenleme olursa hesaba olan talep şüphesiz artacaktır. Sistemin ayrıca kura yöntemi ile para toplanan ve SPK – BDDK kontrolünde olmayan aracı kurumlar için de düzenleme sağlayacağını, mevduat toplamının devlet kontrolünde kalmasının faydalı olacağını görülmektedir. Ayrıca bu sistem üzerinden TOKİ ve Emlak Konut gibi projelerinin kuralarına girilmede öncelik verilebilir.

Konut hesabı uygulamasıyla vatandaşların konut satın almaları için oluşturdukları birikimlerine şimdiye kadar yüzde 20'ye varan oranda devlet katkısı sağlanırken, söz konusu katkı 15 bin lirayı geçemiyordu. Eğer daha önce açıklanan düzenleme yapılırsa, bu rakam 20 bine, oran da yüzde 25'e çıkmış olacaktır.

7. TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK TASLAĞI

İnsanların hayatında en önemli kararlardan biri gayrimenkul almak ve satmaktır. Gayrimenkul geliştirme ve yönetiminde ise en önemli çözümlerden biri de bu işi profesyonelce yapan ve uygulayan nitelikli kişileri kazandırmaktır.

Hiç şüphe yok ki emlakçılık mesleği maliyeden hukuka, teknikten iletişime kadar farklı meslek dallarından ciddi bir bilgi birikimini de gerekli kılan, bu bakımdan insan hayatının kalbine dokunan çok önemli bir meslek dalıdır.

Ancak ne yazık ki mesleğimizin uzun yıllar boyu gereken donanıma sahip olmayan kişilerce yapılması, kontrolsüz davranıldığında suistimale çok açık bir meslek dalı olması gibi nedenlerle emlakçılık çoğu zaman herkesin yapabileceği en basit iş görünümünden kurtulamamıştır.

Tüm bunların ötesinde, emlakçılığı bilgi birikimi ve donanımını kullanarak uzmanlıkla yapmaya çalışan, profesyonel bir yapılanma yoluna giderek şirket kuran, devlete vergisini veren meslektaşlarımızın hakkını ve emeğini korunamamıştır.

Meslekle ilgili ilk geniş yasal düzenleme, 8 Temmuz 2003 tarihinde 25162 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Emlakçılık Mecburi Standartı”dır. Yayınlanan ve yürürlükte olan bu standart ile, Emlak müşavirliği mesleğinin ilk defa tanımı, amacı, faaliyet alanı, hukuki hakları ve sorumlulukları ile Emlak Müşavirinin yerine getirmek zorunda olduğu iş ve işlemler teferruatlı olarak tanımlanmıştır.

Emlak müşavirliği ile yasal olarak ayrıca Borçlar Kanunu'nun 520. ve devam eden maddelerinde mesleğimiz “Simsarlık” olarak adlandırılmış ve sözleşmelerin tanımı ve şekli açık bir şekilde belirtilmiştir. Simsarlık çeşitli nedenlerle bir araya gelemeyen kişiler arasında bir sözleşmenin kurulması olanağını sağlayan aracılık türüdür. Bu aracılığı yapan kişiye de Simsar denir.

Eski borçlar kanunundan sonra çıkartılan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda “tellâllık” yerine, ‘simsarlık’ terimine yer verilmiştir. Buna göre, taraflar arasında (hiçbirine sürekli biçimde bağlı olmaksızın), taşınmaza ilişkin sözleşmelerin (kira, satım vb.) yapılması hususunda, ücret karşılığında aracılık etmeyi meslek edinen kimseye emlakçı denir. Aracılık ilişkisinin tarafları emlakçı ile iş sahibidir yani müşteridir. Emlakçı, müşteri için aracılık faaliyetini, bir ücret (Hizmet/Hizmet Bedeli) karşılığında yükümlenir.

Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından 14/01/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanun, 29/01/2015 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Sonrasında da bakanlık tarafından taşınmaz alım satımı faaliyetlerinin yürütülmesine ilişkin düzenlemeler yapılmaya başlanmış ve 30 Ekim 2017 tarihinde Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı yayımlanmıştır (GTB Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı, 2017).

Türkiye Genelinde emlakçılar odasına kayıtlı olan 24.157 emlakçı olduğu 27.04.2018 tarihinde yapılan çalıştayda Gümrük ve Ticaret Bakanlığı yetkilileri tarafından ifade edilmiştir. Bunun yanı sıra ticaret odalarına bağlı olarak da çok sayıda kayıtlı emlakçı bulunmaktadır. Sadece İTO’ya kayıtlı 21 nolu emlak müşavirleri komitesine kayıtlı olan emlakçı sayısı yaklaşık 8.500’dür.

Söz konusu yönetmelik on binlerce emlakçıyı ilgilendirmektedir. Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanuna dayanılarak taşınmaz ticaretine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amacı ile hazırlanan ilk taslakta, birçok eksik ve hatalı madde yer almıştı.

Sektör temsilcilerinin geri dönüşleri sonrasında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından Taşınmaz Ticareti Yönetmelik Taslağı Çalıştayı 27 Nisan 2018 tarihinde Ankara’da düzenlendi. Sektör temsilcilerinin yanı sıra birçok kurum ve kuruluşun bir araya geldiği çalıştayda;

Taşınmaz ticaretinin usul ve esaslarının düzenlenmesi amacıyla hazırlanan ve 4 bölümde toplam 24 maddeden oluşan Yönetmelik Taslağı 30 Ekim 2017 tarihinde kamuoyu görüşüne açıldığı ve taslak için 93 kurum/kuruluştan görüş ve değerlendirmeler iletildiği belirtilmiştir. Söz konusu yönetmelik ile;

Hedeflenenler

- Taşınmaz Ticareti ile iştigal edenlerin mesleki itibarının korunması,
- Taşınmaz ticaretinin güvenli bir ortamda yapılmasının sağlanması,
- Taşınmaz ticaretinde nitelikli insan kaynağı oluşturulması,
- Taşınmaz ticaretinde hizmet kalitesinin artırılması,
- Taşınmaz ticaretinin yapıldığı işyerlerinin niteliğinin artırılması,
- Tüketici memnuniyetinin artırılması ve mağduriyetlerin önlenmesi hedeflenmektedir.

Getirilen Yenilikler

- Taşınmaz ticaretinin, tacirler ile esnaf ve sanatkarlar tarafından yapılabilecek.
- Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için yetki belgesi alınması zorunlu olacak.
- Yetki belgesi alınabilmesi için mesleki yeterlilik belgesi alınması zorunlu hale gelecek.
- Taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde çalışan pazarlama ve satış personelinin de mesleki yeterlilik belgesi alması zorunlu olacak.
- Taşınmaz ticaretinde uygulanacak ilke ve kurallar belirlenecek.
- Belirli suçlardan hüküm giyenler taşınmaz ticareti ile iştigal edemeyecek.
- Taşınmaz ticareti kapsamında düzenlenecek sözleşme ve belgeler ile bunların düzenlenmesine ilişkin usul ve esaslar belirlenecek.
- Taşınmaz ticareti kapsamında alınacak hizmet bedeli kurala bağlanacak.
- Taşınmaz ticareti yapılan işletmelerin nitelikleri belirlenecek.
- Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi kurulacak.

- Düzenlemelerin doğru bir şekilde uygulanıp uygulanmadığını etkin bir şekilde denetlenecek.
- Taşınmaz ticareti, tacirler ile esnaf ve sanatkarlar tarafından yapılabilecek.
- Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için yetki belgesi alınması zorunlu olacak.
- Yetki belgesi alınabilmesi için mesleki yeterlilik belgesi alınması zorunlu hale gelecek.
- Taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde çalışan pazarlama ve satış personelinin de mesleki yeterlilik belgesi alması zorunlu olacak.
- Taşınmaz ticaretinde uygulanacak ilke ve kurallar belirlenecek

Yetki belgesi şartları

Taşınmaz ticareti yapılan işletmenin;

- Yönetmelikte sayılan nitelikleri haiz olması,
- Vergi ve meslek odası kaydının bulunması,

Ayrıca; Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin temsile yetkili kişilerinden en az birinin, şubelerde ise şube müdürünün;

- On sekiz yaşını doldurmuş ve en az lise mezunu olması,
- Mesleki yeterlilik belgesine sahip olması,
- İflas etmemiş veya konkordato ilan etmemiş olması,
- Belirli suçlardan hüküm giymemiş olması gerekiyor.

Yetki belgesine ilişkin hükümler

- Yetki belgesi, taşınmaz ticaretinin yapıldığı her bir işletme için ayrı ayrı düzenlenecek ve devredilemeyecek.

- Yetki belgesi vermeye, yenilemeye ve iptal etmeye, işletmenin bulunduğu yerdeki ticaret il müdürlüğümüz yetkili olacak.
- Yetki belgesi başvuruları Bakanlıkça oluşturulacak Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi üzerinden yapılacak ve başvurular Sistem üzerinden sonuçlandırılacak.
- Yetki belgesi başvurusu reddedilen veya yetki belgesi iptal edilen işletmelere red ve iptal gerekçeleri yazılı olarak bildirilecek.
- Yetki belgesinin geçerlilik süresi beş yıl olacak.

Mesleki yeterliliğe ilişkin hükümler

- İşletmelerde pazarlama ve satış personeli olarak çalışabilmesi için mesleki yeterlilik belgesi alınması zorunlu hale gelecek.
- Bakanlık yetki belgesine sahip işletmelerce çalıştırılması gereken mesleki yeterlilik belgesine sahip asgari personel sayısını belirleyebilecek.
- Yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından mezun olanlarda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmayacak.
- Mesleki yeterlilik belgesi, Mesleki Yeterlilik Kurumu tarafından yetkilendirilen sınan ve belgelendirme kuruluşlarınca verilecek.
- Bakanlığımız, yetki belgesi şartı olarak mesleki eğitim zorunluluğu getirebilecek ve mesleki eğitim, Bakanlık veya Bakanlıkça yetkilendirilen kurum ve kuruluşların yanı sıra Milli Eğitim Bakanlığı'nca da verilebilecek.

Taşınmaz ticaretine konu hizmetler

- Alım satım ve kiralamaya aracılık etmek.
- Danışmanlık ve yönetim hizmeti vermek.
- Tapu işlemlerine aracılık etmek.
- İnceleme, araştırma ve raporlama yapmak.
- Rayiç satış veya kira bedeli hakkında iş sahibinde bilgi vermek.
- Alıcı veya kiracı ile sözleşme yapmak.

- Kira ödemelerini ve abonelik işlemlerini takip etmek.
- Tamir, bakım ve onarım hizmetleri vermek.
- Aracılık işlemlerine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek.

Mesleki yeterliliğe ilişkin hükümler

- İşletmelerde pazarlama ve satış personeli olarak çalışabilmesi için mesleki yeterlilik belgesi alınması zorunlu hale gelecek.
- Bakanlık, yetki belgesine sahip işletmelerce çalıştırılması gereken mesleki yeterlilik belgesine sahip asgari personel sayısını belirleyebilecek.
- Yükseköğretim kurumlarının taşınmaz ticareti ile ilgili alanlarından mezun olanlarda mesleki yeterlilik belgesi şartı aranmayacak.
- Mesleki yeterlilik belgesi, Mesleki Yeterlilik Kurumu tarafından yetkilendirilen sınav ve belgelendirme kuruluşlarınca verilecek.
- Bakanlığımız, yetki belgesi şartı olarak mesleki eğitim zorunluluğu getirebilecek ve mesleki eğitim, Bakanlık veya Bakanlıkça yetkilendirilen kurum ve kuruluşların yanı sıra Milli Eğitim Bakanlığı'nca da verilebilecek.

Hizmet bedeline ilişkin hükümler

- Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin KDV hariç her iki taraftan ayrı ayrı %2 olması belirli bir oranı olacak.
- Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin KDV dahil bir aylık tutarından fazla olamayacak.
- İşletme, taşınmaz alım satımının tapu siciline tesciliyle ve kira sözleşmesinin kurulmasıyla hizmet bedeline hak kazanacak.
- Hizmet bedeli, iş sahibi ile alıcı veya kiracı arasında aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça eşit olarak paylaşılacak.

Taşınmaz ticaretinde sözleşme ve belgeler

- Alım satım ve kiralamalarda, iş sahibi ile işletme arasında “Yetkilendirme Sözleşmesi” yapılması zorunlu olacak.
- Alım satımlarda; iş sahibi, alıcı ve işletme arasında “Alım Satıma Aracılık Sözleşmesi” yapılması zorunlu olacak.
- Kiralamalarda; iş sahibi, kiracı ve işletme arasında “Kiralamaya Aracılık Sözleşmesi” yapılması zorunlu olacak.
- Yetkilendirme sözleşmesinin konusunu oluşturan hizmetin ortak verilebilmesi için işletmeler arasında “Hizmet Ortaklığı Sözleşmesi” yapılması zorunlu olacak.
- Taşınmazın alıcı veya kiracıya gösterilmesi hizmeti, “Taşınmaz Gösterme Belgesi” düzenlenmek suretiyle verilecektir.

Ruhsatlandırma ve diğer hükümler

- İşletmenin yetki belgesine sahip olup olmadığı işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmeden önce yetkili idareler tarafından kontrol edilecek ve yetki belgesi olmayan işletmelere ruhsat verilmeyecek.
- İşletmenin yetki belgesinin iptal edildiği, ticaret il müdürlüğümüz tarafından yetkili idareye bildirilecek ve bu bildirim üzerinden işletmenin işyeri açma ve çalışma ruhsatı iptal edilecek.
- İşletmeler nezdinde denetim Bakanlıkça yapılacak. Bu yetki ticaret il müdürlükleri aracılığıyla da kullanılabilir. Yetkili idareler de Bakanlığın talebi üzerine işletmeler nezdinde denetim yapabilecek.
- Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibariyle taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelere Yönetmelikteki şartları sağlamaları için uygun bir süre verilecek.

Sonuç olarak, Gümrük ve Ticaret Bakanlığının taşınmaz ticaretiyle uğraşacaklar için belirlediği kriterler sektörümüzü hak ettiği itibara kavuşturacak düzenlemelerdir. İnsanların hayatlarındaki en önemli karar olan gayrimenkul alım ve satımı, ayakçaları ortadan kalkacak, artık profesyonel kişiler aracılığı ile

yazılı sözleşmeler çerçevesinde yapılacaktır. Yetki belgesi olmayan, oda ve vergi kaydı olmayan kişiler emlakçılık yapamayacaktır.

Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranının, katma değer vergisi hariç toplamda yüzde 4 olması bir avantajı olarak görülmelidir. Kiralamalarda da hizmet bedelinin katma değer vergisi hariç bir aylık kira bedeli olması farklı uygulamaların da önüne geçmiş olacaktır.

Emlak işletmelerinde başka ticari faaliyette bulunulamayacak olmasını, sektörü daha nitelikli hale getirecektir. Bu düzenleme ile emlak ofisi olmadan, emlak aracılık faaliyet yapılamayacaktır. Ofis için net 30m² şartı getirilecektir. Verilen hizmet nedeniyle edinilen bilgi ve belgeler ofisteki arşiv bölümünde korunacak. Her iki tarafında yararına, dürüstlük kurallarına uygun olarak hareket edilecektir.

Taşınmaz ticaretine ilişkin yapılacak sözleşmelerin yazılı olması Borçlar kanunu 520. Maddesine göre Taşınmazlar konusundaki sözleşmelerin yazılı şekilde yapılma şartı ile örtüşmektedir. Artık, yeni adı ile yetkilendirme sözleşmeleri ile satış, kiralama, emlak görme gibi belgeler uygulanması yönetmelik çerçevesinde de zorunlu olacak. Yönetmeliğe aykırı davranana işletmelerin yetki belgeleri 2 yıl süre ile iptal edilecek. Eskiden yeterince uygulanmayan sözleşmeler artık daha uygulanabilir durumda olacaktır.

8. GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİNDE KARŞILAŞILAN PROBLEMLERİN AZALTILMASI VEYA ÇÖZÜMÜNE YÖNELİK ÖNERİ: GAYRİMENKUL BİLGİ BANKASI GELİŞTİRİLMESİ

8.1. Gayrimenkul Bilgi Bankası

Tezin önceki bölümlerinde yapılan incelemeler, gayrimenkul ve buna bağlı tüm bilgilerin, aslında birçok kurum ve kuruluşu üzerinden takip edildiği lakin bir arada çalışabilecek bir sistemin bulunmadığı göstermiştir. Ana ihtiyaç tüm paydaşların bir arada çalışabileceği bir sistemin oluşturulmasıdır.

Sistem üzerinden tüm ilgili kişi, kurum ve kuruluşlar yetki alanları içinde bilgi ve belge çekebilmelidir. İlan siteleri dışında yer alacak bu bilgi bankası ile, kiralanen ve satılan tüm gayrimenkulleri listelenebilmeli, veri sağlayan bir havuz sistemine kavuşturulmalıdır. Kayıtlar parsel bazlı olarak tutulmalıdır.

Beyanname verme süreci, evrakların ilgili idareler arasında kolaylıkla değişimi sağlanabilmelidir. Bu noktada kurumlar arasında Gayrimenkul Bilgi Bankası ile entegrasyon olmalıdır.

Örnek olarak, tapu dairesinde yapılan değişiklikler, belediye yeni mükellef kaydı olarak görebilmeli, buna göre düzenlemeler yapılabilir. Ayrıca bir binaya ilişkin bir yıkım kararı varsa, kentsel dönüşüm uygulanıyor ise özel statüler getirilebilmelidir. (Şekil 8.1).

Sigorta Şirketleri	DASK	Belediyeler	Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü	Güvenlik Hizmetleri	TKGM	Yapı Denetim, Riskli Yapı Tespit Firmaları	Kentsel Dönüşüm	Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü	Enerji Kimlik Belgesi	Hastane ve ASM'leri	Gelir Vergileri (Kira, Değer Artışı vb)	Veraset, KDV vb	İcradan Sabitlikler	Noterler	Mahkeme
Hazine Müsteşarlığı		İç İşleri Bakanlığı			Çevre ve Şehircilik Bakanlığı				Sağlık Bakanlığı		Gelir İdaresi Başkanlığı		Adalet Bakanlığı		
TÜİK	GAYRİMENKUL BİLGİ BANKASI														
TOİK															
Gümrük ve Ticaret Bakanlığı			SPK			Kalkınma Bakanlığı		BDDK		Gıda Tarım ve Hayvancılık		Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı			
Tapınmaz Ticareti Firmaları (Emlaklar)	TOBB (Ticaret Odaları)	İç Ticaret Genel Müdürlüğü	Gayrimenkul Değerleme Firmaları	Takasbank	GYD	GYF	Kalkınma Ajansları	Bankalar	Bağımsız Denetim Kuruluşları	Tarım Arazileri	Toplu taşıma	PTT (Tebliğatlar)	Altyapı Yatırımları	Karayolları, Demiryolları, Hava yolları	

Şekil 8.1 Gayrimenkul bilgi bankası

Ülkemizde yapılan çalışmalar içinde en önemlisi, TÜVİMER firması tarafından mevcut durumda üretilmiş olan sistemdir. Değer haritaları üzerinden çalışan sistem TapuSor, Değer Haritası gibi uygulamalar ile anlık olarak bölgesel piyasa değerlerini verebilmektedir. Yıllardır birçok kanal ve özellikle portal ilan sitelerinin kayıtlarından toplanan veriler ışığında sürekli olarak işlenmektedir. TÜVİMER gayrimenkul sektöründeki bilgi ve deneyimini, büyük data havuzundaki veriler ile yorumlayıp akıllandırarak birçok çözümler üretmiştir.

Oluşturulacak olan Gayrimenkul Bilgi Bankası ise, bu altyapı üzerinden ilgili kurum ve kuruluşların tüm verilerini alabilen, bu sistem üzerinden de sonuçlar verebilecek bir sistem olarak değerlendirilmelidir.

Sistem ile, tapu, sigorta, değerlendirme, vergi, banka, mülk yönetimi ve belediye gibi birçok entegrasyonu sağlayarak, gayrimenkul sektöründe gerçek bir veri paylaşım platformu oluşturacaktır.

8.2. Değer Haritası Oluşturulması ve Önemi

Ülkemizde vergi değeri, sigorta değeri, kredi değeri, belediye rayiç değeri, yapı kayıt belgesi değeri, kamulaştırma değeri gibi birçok farklı değer bulunmaktadır. İlan ve gayrimenkul alışverişinde ise piyasa yada pazar değeri kavramı söz konusu olmaktadır.

Pazar değeri dediğimiz değer, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretle ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, dürüst bir pazarlama sonucu karşı karşıya gerçekleştirecekleri el değıştirme işlemine konu olan mülkün değerleme tarihindeki takdir tutarıdır.

Bu tür bir değerin varlığı, alıcı ve satıcının makul ve mantıklı hareket etmesini sağlayabilecektir. Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibi olabilecektir.

Gayrimenkul sektöründe önemli olan bu ihtiyaç en hızlı şekilde parsel bazlı bir değer haritası oluşturulmasıdır. Değer haritaları sadece cadde ve sokak ayırımına göre değil, taşınmazın yaşı, şerefiye farkı, otopark durumu, enerji kimlik belgesi notu, imar parselinin foksiyonu, çevre değışimleri, kamu hizmetleri, çevre koşullar gibi birçok özellik dikkate alınarak yapılmalıdır. Yapılacak uygulama ile hiçbir kurum ve kişi zan altında kalmayacak, sistem doğru bir şekilde uygulanacaktır.

Gayrimenkul Bilgi Bankası altyapısı tüm sistemlerden öğrendiğı veriler ile bu değer haritasını anlık olarak oluşturabilir. Anlık değerleme ve analiz dökümü alabilir.

8.3. Gayrimenkul Bilgi Bankası Modeli ve Öneri

Bu bölümde, sistemin İTO üyeleri üzerinden kullanılabilirliği ve İstanbul için oluşturabileceğı avantajlar açıklanacaktır. Amerika'da uygulanan MLS (Multiple Listing Service) sisteminin bir farklı modeli olarak kurgulanan Gayrimenkul Bilgi Bankası projesi öncelikle İTO'ya bağılı 8.500'e yakın emlak firması üzerinden sonra ise 420 bine yakın üye üzerinden modellenerek uygulaması yapılabilir.

İTO, Türkiye'nin ekonomisinde daima en merkezde bulunmuştur. Türk ekonomisinin öncü kurumu olarak İTO, sadece Türkiye'nin değil bulunduğu bölgeden tüm dünyaya yayılan bir ticari ekol haline gelmiştir.

Ülkemizin geleceğine adanmış bir kurum olarak İTO, sahip olduğu güç ve bilgi ile; ticaret, küçük sanayi ve hizmet sektörlerinin hızla gelişme ve yaygınlaşmasını teşvik eden bir kurumdur. En önemli amaçlarından biri de, iş dünyasının gelişmesinin önündeki engelleri tespit etmesi ve kaldırılması için faaliyette bulunmasıdır.

İTO, 1882 yılından bu yana, ülkemizin bir modeli ve ticaretin vizyonudur. Türkiye'nin gelişmeyi ve aydınlığı hedefleyen ekonomik ve ticari yaşamının da kaynağıdır.

İTO, Türkiye'nin ve İstanbul'un uluslararası ticaretten daha fazla pay almasını da amaçlamaktadır. Bu katkılardan en önemlisi ise gerektiği gibi kullanılmayan gayrimenkul değerinin ortaya çıkarılmasıdır. Gayrimenkul sertifikalarından, gayrimenkul fonlarına, gayrimenkul borsasından, ipotek fonlarına kadar aslında değerlendirilebilecek birçok katma değerimiz bulunmaktadır.

Bu ise ancak, gayrimenkul sektörünün daha şeffaf, doğru ve riskleri ortadan kaldırması ile mümkündür. Modelleme İTO'nun sahip olduğu bu vizyon ile de örtüşmektedir.

İTO, özel sektörün yapısal ve güncel sorunlarının çözülmesinin, Türkiye'nin uluslararası rekabet gücünün geliştirilmesi açısından, ülke ekonomisine güvenli ve istikrarlı bir gelişim ortamı sağlanmasının hayati önem taşıdığını bilir. Tüm çalışmalarını da, ekonomik ve ticari hayatın her yönüyle geliştirilmesini amacıyla yürütür.

İstanbul'da, İTO tarafından başlatılacak bir yapılanma ile, Gayrimenkul Bilgi Bankası kurulabilir. Sonrasında bu sistem Türkiye geneline açılabilir. Sistem ile;

- Emlak firmaları portföylerini listelenebilecek, portföy paylaşımlarını parsel bazlı olarak yapabilecek,
- Sisteme ancak yasal olarak faaliyet gösteren profesyonel emlakçılar kayıt olabilecek,
- Kayıt dışılık yok olacak, her önüne gelenin kişinin emlak danışmanı olamamasını sağlanabilecek,
- Sistem GTB tarafından yapılması planlanan Taşınmaz Bilgi Sisteminin de alt yapısını oluşturacak,
- Bölgedeki emlak değer ve tespitleri daha kolay ve sistematik olarak yapılabilecek,
- Gayrimenkul sektöründe faaliyet gösterenler tüm paydaşlar platformu kullanabilecek,
- Değer karmaşasının giderilmesi ve İTO Değer Haritası sağlanabilecek
- Portallar ile entegrasyon sağlanabilecek, sistem merkezi bir altyapıya kavuşturulacak,
- İTO'ya üye emlak ofisleri harita üzerinden görüntülenebilecek,
- Sistem ile İTO, ticari hareket sistemi kontrol edilebilecek, yabancılara yol haritaları sunulabilecek,
- İcradan, bankadan, milli emlaktan, emlak firmalarından satılanlar tek bir platform üzerinden takip edilebilecek,
- Sağlanacak entegrasyonlar ile, belediye sistemleri üzerinden incelemeler yapılabilecek,
- Tapu entegrasyon ile satışa konu yerlerin resimli tespiti, kontrolü sağlanabilecek,

9. SONUÇ VE ÖNERİLER

Genel ekonomik araştırmalar ve ekonomik göstergeler kapsamında Türkiye'nin gelişen bir ekonomisi bulunmaktadır. Geniş olarak gelişen birçok sektör arasında, gayrimenkul ticareti ülkedeki ekonomik gelişme ve refahı açısından önemli bir oran tutmaktadır.

Gayrimenkul geliştirme süreçlerinin iyileştirilmesi için tüm paydaşların beklentilerini karşılamaya yönelik uygulamalar yapılmalı, idare, geliştirici ve vatandaşlar arasındaki denge kamu yararı gözetilerek sağlanmalıdır.

Çalışma gayrimenkul piyasasındaki geliştirme, yönetim, kentsel dönüşüm, arz ve talebe etki eden faktörler, taşınmaz ticareti ve gayrimenkul bilgi bankası aşamalarında süreci incelemiştir. Her bölümde çözüme ilişkin görüş ve öneriler paylaşılmıştır.

Örneğin tapu senetlerinin ivedi olarak yeni bir tasarıma ve güncellemeye ihtiyaç olduğu görülmüştür. Taşınmaz denince akla ilk gelen evrağın, taşınmazları yeterince temsil edemediği izah edilmiştir.

Kurumlar arasında entegrasyonun ne kadar elzem bir ihtiyaç olduğu ortaya çıkmıştır. TKGM ile belediye sistemlerinin, gene TKGM ile noterlerin, gene bu kurumlar ile vergi dairelerin arasında bir entegrasyona çok ihtiyaç vardır.

Mimari projelerin elektronik ortamda saklanması, birçok işlemi kolaylaştıracak, tüm paydaşlar sistem üzerinden çok hızlı bilgi alabileceklerdir. Alım satım bedellerinin ödenmesi esnasında yaşanan problemler bertaraf edilebilir.

Geçmiş beş on yıllık birikimle, gelecekteki beş on yıllık birikim ipotek altına alınarak satın alınan projeden safhasındaki satışlarda çok sayıda risk ifade edilmiştir. Satış sonrasında yaşanabilecek problemlerin yanı sıra net ve brüt alan farkları tüm projelerin merkezi bir sistemden takip edilmesini zorunlu hale getirmiştir.

Binlerce insanın bir arada yaşadığı sitelerde yönetim faaliyetleri ve site yönetimi alanında yetişmiş profesyonellere duyulan ihtiyaçlar gün geçtikçe artmakta, okunmayan yönetim planları birçok mağduriyet oluşturabilmektedir.

İpotekli satışlarda yaşanan risklerin yanı sıra, en önemli ihracat kalekimiz olan yabancılara satışta hala birçok eksiklerimiz bulunmaktadır. Akreditasyon şartı getirilebilecek olan işlemler gayrimenkul bilgi bankası üzerinden takip edilebilmelidir.

İmar barışının sektör açısından durumu incelenmiş, uygulanabilecek gayrimenkul bilgi bankası projesi ile, kira kontratlarının merkezi olarak yapılabilmesi ve gerekli tüm paydaşlar tarafından görüntülenebilmesi modellenmiştir.

Belediyelerin en önemli gelir kaynağı olan ve mevcut durum itibari ile hiçbir şekilde doğru ve hakkaniyete uygun olarak belirlenmeyen emlak vergisi için acil düzenlemeler yapılmalıdır. Sektörümüz merkezi bir değer haritası sistemi geliştirilmeli, emlak vergisi beyan değeri ile tapu işlemine ilişkin değer birbirinden ayrılmalıdır. Kadastroda x ve y dışında bir v (value) değer ölçütü eklenmeli, bu ölçüt her konuda baz olarak temel alınmalıdır.

Yurtdışında yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde tek tek yapmanın uygun bir süreç olmadığı tespit edilmiş "Planlama" yapmanın önemi ortaya çıkmıştır. Ada bazlı dönüşüm modellerine ivedi geçilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Araştırma sonuçları, konut kredisi faiz oranlarının, konut satışlarını etkileyen en önemli faktörlerden biri olduğunu göstermiştir.

Ucuz arsa maliyeti için, hazineye ait arazilerin, belli bir satış fiyatı belirlenerek müteahhitlere ciro yada hasılat paylaşımli olarak verilmesi alt ve orta gelir grubuna yönelik konut üretimi açısından öngörülmüştür.

Konut hesabında devlet desteğinin artmasının, birikimlerin olumlu etki yapabileceği, yeni mağduriyetler oluşturmaması açısından SPK – BDDK kontrolünde olmayan aracı kurumların para toplamasına gerekli tedbirler alınmalıdır.

Sistem, oluşturulacak olan Gayrimenkul Bilgi Bankası ile, tüm paydaşları bir araya getirecek, bu altyapı üzerinden ilgili kurum ve kuruluşların tüm verilerini alabilecektir. Gayrimenkul Bilgi Bankasının tarafları modellenmiş, bunun örnek bir modellemesi ile nasıl sonuçlar alınabileceği gösterilmiştir. Sistem ile, tapu, sigorta, değerleme, vergi, banka, mülk yönetimi ve belediye gibi birçok entegrasyonu sağlayarak, gayrimenkul sektöründe gerçek bir veri paylaşım platformu oluşturacaktır.

Elimizdeki bu değerli piyasanın yatırımcılar açısından riskleri azaltması, takip edilebilmesi ve sürdürülebilir olması gerekmektedir. Tüm bu gelişmelerdeki temel hedefimiz, sektörümüzü gününü kurtarmak şeklinde görmeyip, gelecek nesillere sağlıklı işleyen bir sistemi olarak teslim etmeye çalışmaktır.

KAYNAKLAR

- AA, 2018. Çevre ve Şehircilik Bakanı Mehmet Özhaseki İmar Barışı. Erişim Tarihi 02.05.2018
<https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/ozhaseki-imar-barisinin-detaylarini-acikladi/1133399>
- Attila, İ., 2010. Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Risk Yönetimi. İ.İ.B.F. Dergisi, 29, 387-406
- BÜMKO Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu ve Ekleri. Erişim Tarihi 11.01.2018
<https://www.bumko.gov.tr/Eklenti/10848,2018yilimybkanunutasarisipdf.pdf?0>
- CK Boğaziçi, 2018. Gayrimenkulün Enerjisi Raporu. Erişim Tarihi 08.02.2018.
<https://www.ckbogazici.com.tr/tr/basin-bultenleri/2017-yilinda-610-bin-kez-tasindik-412>
- CK Boğaziçi, 2017. Gayrimenkulün Enerjisi Raporu. Erişim Tarihi 03.05.2017.
<https://www.ckbogazici.com.tr/tr/basin-bultenleri/gayrimenkulun-enerjisi-raporu-374>
- Doğal Afet Sigortaları Kurumu (DASK), 2018. Türkiye Geneli Etkileşimli Deprem Haritası. Erişim Tarihi: 07.04.2018.
<http://dask.gov.tr/toplumsal-paylasim-etkilesimli-deprem.html>
- Dörtgöz, Gürsel Ö., 2017. Gayrimenkul Yatırım Rehberi. Dorlion, 512, Ankara.
- Dörtgöz, Ö., 2017. Tapu İşlemleri. Dorlion, 748, Ankara.
- Emlak Vergisi Kanunu, 1970. Mevzuat Bilgi Sistemi. Erişim Tarihi : 05.02.2018
www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.doc
- Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği Geçici Madde 23. Erişim Tarihi 27.12.2017
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/12/20171226-11.htm>
- Eva Gayrimenkul Değerleme, 2018. Periskop Analiz. Ekonomide Nisan 2018 Trendleri Sayı – 53. Erişim Tarihi 04.05.2018.
<http://www.evagyd.com/images/yuklenenler/MTVhZWMzMzBiODBjZDI.pdf>
- Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB), 2008. Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Sorumluluklar. Erişim Tarihi 18.04.2018
http://www.gib.gov.tr/fileadmin/beyannamerehberi/Gayrimenkul_Vergisel_Sorumluluklar.pdf
- Gelir İdaresi Başkanlığı (GİB), 2018. Kira Geliri Elde Eden Mükellefler İçin Vergi Rehberi. Erişim Tarihi 22.04.2018

http://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/beyannamerehberi/2018_kirageliri.pdf

GTB Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı. Erişim Tarihi 28.04.2018
<https://www.gtb.gov.tr/duyurular/tasinmaz-ticareti-hakkinda-yonetmelik-taslagi-goruse-acildi>

Gündoğmuş, Y. 2018. Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Yatırımı. Erişim Tarihi 06.03.2018.
<https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/yabancilarin-turkiyedeki-tasinmaz-yatirimi-ikiye-katlandi/1080852>

Han, N., 2011. Gayrimenkul Piyasasına Eleştirel Bakış. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Dok. Tezi, 225, İstanbul

Karlı, A., 2014. Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Yasal Süreç Yönetimi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, YL Tezi, 128, İstanbul.

Kolutek, S., 2012. Doğrudan Yabancı Sermaye Yatırımı Olarak Gayrimenkul Sektörü ve İstanbul Gayrimenkul Piyasasının Gelişimi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, YL Tezi, 148, İstanbul.

MEB Eğitim Bölgeleri Yönergesi, 2018. T.C. Millî Eğitim Bakanlığı Ortaöğretim Genel Müdürlüğü 22/08/2017 tarihli ve 83203306/10.04-E.12650927 sayılı Makam Onayı ile yürürlüğe giren "Millî Eğitim Bakanlığı Eğitim Bölgeleri Yönergesi. Erişim Tarihi 22.08.2017
<http://ogm.meb.gov.tr/www/meb-egitim-bolgeleri-yonergesi/icerik/591>

SPK İpotek Finansmanı Kuruluşlarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ. Erişim Tarihi 09.02.2018
<http://www.spk.gov.tr/Duyuru/Goster/20140717/0>

Tapu Takas, 2015. İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. Erişim Tarihi 16.02.2018
<https://www.taputakas.com.tr/hakkinda.html>

TKGM Berlin, 2018. Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı Yönetim Bilgi Sistemleri İl Faaliyet Bilgileri. Berlin İli Toplam İşlem, Değer ve Harç Miktarları. Erişim Tarihi 20.02.2018
http://uygulamalar.tkgm.gov.tr/ybs/ybs/Tabuistatistik_Arsiv/2017/Aralik/tiislemdegerharcitoplamiytl1.html

TKGM Rehber, 2018. Yabancıların Taşınmaz Edinimi. Erişim Tarihi 19.01.2018
<https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/yabancilarin-tasinmaz-edinim-rehberi>

TKGM Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı Yönetim Bilgi Sistemleri İl Faaliyet Bilgileri. Erişim Tarihi 25.02.2018
<http://uygulamalar.tkgm.gov.tr/ybs/YBS/ilenvanteri/ilenvanter.htm>

TKGM Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı Yönetim Bilgi Sistemleri, 2018. İllerin Tapu İşlem Bilgileri. Erişim Tarihi 06.03.2018.
<http://uygulamalar.tkgm.gov.tr/ybs/ybs/Tabuistatistik/iller/Tabuistatistik.htm>

Tosun, E, 2016. Türkiye’de Gayrimenkul Sektörünün Daha Kurumsal Bir Yapıya Kavuşma Sürecinde Gayrimenkul Danışmanlarının Rolü. International Congress of Management Economy and Policy, 26-27 Kasım 2016, İstanbul,

TUIK Konut Satış İstatistikleri, 2018. İlk Satış ve İkinci El Satış Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları. Erişim Tarihi 15.03.2018
http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056

TUIK Konut Satış İstatistikleri, 2018. Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları. Erişim Tarihi 07.03.2018
http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056

TUIK Konut Satış İstatistikleri, İpotekli ve Diğer Ayrıntısında İllere ve Yıllara Göre Konut Satış. Erişim Tarihi 28.04.2018
http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056

Ural S., 1997. Emlak Vergi Sisteminde Arsa Değerlendirmesinin İrdelenmesi. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, YL Tezi, 77, Trabzon

Ünlü, S., 2010. Coğrafi Bilgi Sistemi (Cbs) Yardımı İle Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması. Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, YL. Tezi, 206, Konya

Yeşil, M., 2016. Tapu İşlemleri Uygulama & Mevzuat. Çizgi, 724, İstanbul.

EKLER

EK A. 7143 Sayılı Kanununun 16. Maddesi

EK B. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi Kiracı Karar Örneği

EK C. Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı

EK D. Gayrimenkul Bilgi Bankası Kurum Bağlantıları



EK A. 7143 Sayılı Kanunun 16. Maddesi

**VERGİ VE DİĞER BAZI ALACAKLARIN YENİDEN YAPILANDIRILMASI İLE BAZI
KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN**

Kanun No. 7143

Kabul Tarihi: 11/5/2018

MADDE 16- 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 16- Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanununun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.”

EK B. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi Kiracı Karar Örneği

T.C. YARGITAY 8. HUKUK DAİRESİ

E. 2017/1881, K. 2017/4519, T. 28.3.2017

ÖZET : Dava, kira alacağının tahsili için başlatılan takibe itirazın kaldırılması ve tahliye istemlerine ilişkindir.

Davacı alacaklı tarafından kira ödemesi olarak kabul edilmeyen üçüncü kişi adına yapılan ödemeler davalı kiracıyı borçtan kurtarmayacağından, mahkemece bu husus dikkate alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, davacı tarafça kabul edilmeyen anılan ödemenin takip konusu kira alacağına dair olduğu kabul edilerek yazılı şekilde davanın kısmen kabulüyle davalının itirazının kısmen kaldırılmasına karar verilmesi doğru değildir.

DAVA : Taraflar arasında görülen ve yukarıda açıklanan davada yapılan yargılama sonunda Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olup hükmün davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Dairece dosya incelendi, gereği düşünüldü:

KARAR : Davacı alacaklı, 10.02.2014 tarihli sözlü kira akdine dayanarak 03.06.2015 tarihinde haciz ve tahliye talepli olarak başlattığı icra takibi ile aylık 541,00 TL'den 2014 yılı Şubat ayından, 2015 yılı Nisan ayına kadarki kira bedelleri karşılığı 8.115,00 TL kira alacağının işlemiş faiziyle tahsilini istemiş, ödeme emri davalı borçluya 16.06.2015 tarihinde tebliğ edilmiştir. Davalı borçlu 23.06.2015 tarihli itiraz dilekçesinde, herhangi bir borcu bulunmadığını bildirerek borcun tamamına, faize ve ferilerine itiraz etmiştir.

Davacı alacaklı İcra Mahkemesi'ne başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye isteminde bulunmuştur.

Davalı borçlu, davacı ev sahibine iddia edildiği gibi kira borcu bulunmadığını, kira sözleşmesini 10.02.2014 tarihinde yaptıklarını ve bu tarihten başlamak

üzere 2 yıllık kira borcunu ev sahibinin annesinin banka hesabına yatırdığını, zamanında kira borcunu ödediğini bildirerek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, üçüncü kişi tarafından davacının annesi adına 6.963,25 TL ödemede bulunduğu, takibe konu edilen kira alacağına dair olarak yapılan bu ödeme mahsup edildikten sonra davalı borçlunun davacı alacaklıya 1.151,75 TL asıl alacak ve 20,48 TL işlemiş faiz borcunun kaldığı, davalı borçlu tarafından geri kalan kira borcunun ödendiğine dair İİK.nun 269/c maddesindeki şartları taşıyan bir ödeme belgesi ibraz edilemediği gerekçesiyle davanın kısmen kabulüyle davalının 1.151,75 TL asıl alacak ile 20,48 TL işlemiş faiz alacağı olmak üzere toplam 1.171,67 TL alacağa yönelik yapmış olduğu itirazın kaldırılmasına ve kiralananın tahliyesine karar verilmiş, karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava, kira alacağının tahsili için başlatılan takibe itirazın kaldırılması ve tahliye istemlerine ilişkindir.

Davalı kiracı yargılama aşamasında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren 2 yıllık kira bedelinin davacının annesi hesabına yatırıldığını, bu şekilde 2 yıllık kira borcunu ödediğini savunmuş ve ödeme dekontunu dosyaya sunmuştur. Buna göre; 10.02.2014 tarihinde davacının annesi hesabına “ ...'ın oğlu ...'a ait 2 senelik konut kira bedeli” açıklaması ile 7.000,00 TL ödeme yapıldığı anlaşılmaktadır. Kira bedeli aksi kararlaştırılmadıkça kiraya verene ödenmesi gereken borçlardan olup üçüncü kişiye yapılan ödeme kiracıyı borcundan kurtarmaz. Bu sebeple davacı alacaklı tarafından kira ödemesi olarak kabul edilmeyen üçüncü kişi adına yapılan ödemeler davalı kiracı şirketi borçtan kurtarmaz. Bu sebeple mahkemece bu husus dikkate alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, davacı tarafça kabul edilmeyen anılan ödemenin takip konusu kira alacağına dair olduğu kabul edilerek yazılı şekilde davanın kısmen kabulüyle davalının itirazının kısmen kaldırılmasına karar verilmesi doğru değildir.

SONUÇ : Yukarıda açıklanan sebeplerle davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulüyle 6100 Sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde

hükmü gözetilerek HUMK.nun 428. maddesi uyarınca BOZULMASINA, taraflarca İİK'nun 366/3. maddesi gereğince Yargıtay Daire ilamının tebliğinden itibaren ilama karşı 10 gün içinde karar düzeltme isteğinde bulunulabileceğine ve peşin harcın istenmesi halinde temyiz edene iadesine, 28.03.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



EK C. Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı

TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK TASLAĞI

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı taşınmaz ticaretine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik; taşınmaz alım satımı ve kiralanmasına aracılık eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerde aranan şartları, bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerini ve Bakanlık, yetkili idareler ile ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelik, 14/1/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

- a) Bakanlık: Gümrük ve Ticaret Bakanlığını,
- b) Hizmet sözleşmesi: 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde sayılan kişiler ile iş sahibi arasında düzenlenen ve belli bir ücret karşılığında taşınmaz alım satımına veya kiralanmasına aracılık hizmeti verilmesini öngören sözleşmeyi,
- c) İl müdürlüğü: Ticaret il müdürlüğünü,

- ç) İş sahibi: Taşınmazın mülkiyetine sahip gerçek veya tüzel kişileri veya bu kişilerin yetkili temsilcilerini,
- d) İşletme: Taşınmaz ticaretiyle iştigal eden ticari işletme ile esnaf ve sanatkâr işletmesini,
- e) Kanun: Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunu,
- f) Mesleki yeterlilik belgesi: 21/9/2006 tarihli ve 5544 sayılı Mesleki Yeterlilik Kurumu Kanununun 22 nci maddesi çerçevesinde verilen belgeyi,
- g) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704 üncü maddesinde belirtilen taşınmaz mülkiyetine konu olan arazi ve kat mülkiyeti kütüğünde kayıtlı bağımsız bölümleri,
- ğ) Taşınmaz ticareti: Taşınmaz alım satımı ve pazarlanması ile kiralanmasına ilişkin aracılık faaliyetleri bütünü,
- h) Yetki belgesi: Taşınmaz ticaretiyle iştigal edilebilmesi için ticari işletmeler ile esnaf ve sanatkâr işletmeleri adına düzenlenen belgeyi,
- ı) Yetkili idare: İşyeri açma ve çalışma ruhsatını vermeye yetkili belediye veya il özel idareleri ile diğer idareleri, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Yetki, Yeterlilik ve Bilgi Sistemi

Taşınmaz ticaretiyle iştigal edebilecek kişiler ve yetki belgesi

MADDE 5- (1) Taşınmaz ticareti, işletmesi adına yetki belgesi alan tacirler ile esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılır.

(2) Yetki belgesi, işletmenin bulunduğu yerdeki il müdürlüğü tarafından verilir, yenilenir ve iptal edilir.

(3) Yetki belgesi, her bir işletme için ayrı ayrı düzenlenir ve devredilemez.

(4) Yetki belgesinin geçerlilik süresi beş yıldır.

(5) Yetki belgesi işletmenin herkes tarafından kolaylıkla görülebilen bir yerine asılır.

Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlar

MADDE 6- (1) İşletmeye yetki belgesi verilebilmesi için;

- a) 12 nci maddede belirtilen şartların taşınması,
- b) Esnaf ve sanatkârlar odasına, ticaret ve sanayi odasına veya ticaret ve sanayi odalarının ayrı kurulduğu yerlerde ticaret odasına kayıtlı olunması,
- c) Gelir veya kurumlar vergisi mükellefi olunması,
- ç) Gerçek kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların kendilerinin, ticaret şirketleri ile diğer tüzel kişi tacirlerin temsile yetkili kişilerinden en az birinin, şubelerde ise şube müdürünün;
 - 1) On sekiz yaşını doldurmuş olması,
 - 2) En az lise mezunu olması,
 - 3) Mesleki yeterlilik belgesine veya emlak yönetimine ilişkin ön lisans diplomasına sahip olması,
 - 4) İflas etmemiş veya iflas etmiş olsa bile itibarını yeniden kazanmış olması,
 - 5) Konkordato ilan etmemiş olması,
 - 6) Kasten işlenen bir suçtan dolayı affa uğramış olsalar dahi 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 veya haksız mal edinme suçlarından hüküm giymemiş ya da ticaret ve sanat icrasından hükmen yasaklanmamış olması, gerekir.

(2) Bakanlık, yetki belgesi verilmesi için mesleki eğitim şartı getirmeye ve bu eğitime ilişkin usul ve esasları ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerini alarak belirlemeye yetkilidir. Mesleki eğitim, Bakanlık veya Bakanlıkça uygun görülen üniversite, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve mesleki yeterlilik belgesi vermeye yetkili kurum ve kuruluşlar tarafından verilir.

Yetki belgesinin verilmesi

MADDE 7- (1) Yetki belgesi başvurusu, yetki belgesi verilmesinde aranan şartların taşındığını gösteren belgeler ile birlikte yazılı olarak yapılır. İşletmenin 12 nci maddede belirtilen şartları taşıyıp taşımadığı, başvuru tarihinden

itibaren yedi gün içinde il müdürlüğü tarafından bir tutanakla yerinde tespit edilir.

(2) İlgili kurum ve kuruluşların elektronik bilgi sistemlerinden sağlanabilen belgeler, bu sistemlerden temin edilir ve işletme adına açılan dosyada diğer başvuru evrakı ile birlikte saklanır.

(3) Yetki belgesi verilmesinde aranan şartları taşıdığı anlaşılan işletmelere, başvuru tarihinden itibaren on gün içinde yetki belgesi verilir.

Yetki belgesinin yenilenmesi

MADDE 8- (1) Yetki belgesi, geçerlilik süresinin sona ermesi veya içeriğindeki bilgilerden herhangi birinde değişiklik olması durumunda yenilenir.

(2) Yenileme başvurusu, yetki belgesi geçerlilik süresinin sona ermesinden en az otuz gün önce, yetki belgesinde yer alan bilgilerde değişiklik olması durumunda ise değişikliğin gerçekleştiği tarihten itibaren yedi gün içinde yapılır.

(3) Posta yoluyla yapılan yenileme başvurusu geçersizdir.

(4) Yetki belgesinin yenilenmesinde 7 nci maddede belirtilen usul ve esaslar uygulanır. Ticaret unvanının veya işletme adının değişmesi gibi nedenlerle yetki belgesinin yenilenmesi durumunda değişikliğin belgelendirilmesi yeterlidir.

Yetki belgesinin iptali

MADDE 9- (1) Yetki belgesi verilmesinde aranan şartlardan herhangi birinin kaybedilmesi halinde bu durum, şartların kaybedildiği tarihten itibaren on beş gün içinde işletme tarafından yazılı olarak il müdürlüğüne bildirilir. Bu bildirim veya şartların kaybedildiğinin il müdürlüğüne tespiti üzerine yetki belgesi aynı gün iptal edilir.

(2) Yetki belgesi iptal edilen işletme il müdürlüğüne beş gün içinde yazılı olarak yetkili idareye bildirilir.

Mesleki yeterlilik belgesi

MADDE 10- (1) 6 ncı maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen kişiler ile taşınmaz ticareti yapılan işletmede pazarlama ve satış personeli olarak çalıştırılanlardan emlak ve emlak yönetimine ilişkin ön lisans mezunu olmayan kişilerin mesleki yeterlilik belgesine sahip olması gerekir.

(2) Bakanlık, yetki belgesine sahip işletmelerce çalıştırılması gereken mesleki yeterlilik belgesine sahip asgari personel sayısı ile mesleki yeterlilik belgesinde yer alan ve ulusal yeterliliğin yapısını oluşturan seçmeli birimleri belirlemeye yetkilidir.

(3) Mesleki yeterlilik belgesine ilişkin diğer hususlarda 5544 sayılı Kanun ve ikincil mevzuatındaki hükümler uygulanır.

Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi ve ilan

MADDE 11- (1) Yetki belgesi ve mesleki yeterlilik belgesinin takip ve kontrolü amacıyla Bakanlık tarafından Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi oluşturulur.

(2) Yetki belgesi verilen ve iptal edilen işletmeler il müdürlüklerince, mesleki yeterlilik belgesi onaylanan ve iptal edilen kişiler Mesleki Yeterlilik Kurumunca aynı gün, Bakanlıkça gerekli görülen diğer bilgiler ise ilgili kurum ve kuruluşlarca Bakanlığın belirlediği süre içinde Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemine işlenir.

(3) Yetki belgesine sahip işletmelerin güncel listesi Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir.

(4) Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi ihtiyaç duyulan diğer bilgi sistemlerine entegre edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Faaliyetlere İlişkin Yükümlülükler

İşletmelerde aranan şartlar

MADDE 12- (1) İşletmelerde aşağıdaki şartlar aranır:

- a) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinde tanımlanan bağımsız bölüm niteliğinde olması.
- b) En az otuz metrekare büyüklüğe sahip olması.
- c) İçinde idari büro ve kabul yeri ile 14 üncü maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde belirtilen dosyalama işleminin fiziksel olarak yapılması durumunda arşiv bölümü bulunması.
- ç) Hizmetin düzenli, sistemli ve hızlı bir şekilde verilmesini sağlayacak miktar ve özellikte masa, dolap, koltuk ve benzeri malzeme ile bilgisayar, internet, telefon, tarayıcı ve faks gibi teknik donanımına sahip olması.
- d) Taşınmazın gösterilmesi gibi işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere mülkiyeti işletmeye ait veya işletme adına kiralanmış yeterli sayıda taşıt bulundurulması.

Taşınmaz ticaretine konu hizmetler

MADDE 13- (1) Taşınmaz ticaretiyle iştigal edenler aşağıdaki hizmetleri verebilir:

- a) Taşınmaz alım satımı ve kiralaması konusunda pazarlama faaliyetinde bulunmak ve aracılık yapmak.
- b) Alım satım ve kiralamaya konu taşınmazla ilgili inceleme, araştırma, raporlama ve danışmanlık yapmak.
- c) İş sahibinin talebi halinde taşınmazın rayiç satış veya kira bedelini tespit etmek.
- ç) Aracılık işlemlerine ilişkin diğer hizmetleri yürütmek.

Taşınmaz ticaretinde uyulacak ilke ve kurallar

MADDE 14- (1) Taşınmaz ticaretiyle iştigal edenler:

- a) Taşınmaz ticaretine yönelik hizmet verilen işletmede, taşınmaz ticaretine konu hizmetler dışında ticari faaliyette bulunamaz.
- b) İşletme tabelası ve basılı evrakı dâhil olmak üzere faaliyetleri sırasında mesleğini tanımlayan ibareler dışında herhangi bir ibare kullanamaz.

- c) Verdiği hizmet nedeniyle edindiği bilgi ve belgeleri, hizmet sözleşmesinde belirtilen esaslar dışında açıklayamaz ve kullanamaz.
- ç) Hizmet sunarken ahlaka uygun, adil, dürüst, özenli ve makul bir şekilde hareket eder; yanıltıcı bilgi veremez.
- d) Haksız ve hukuka aykırı davranış ve ticari uygulamalarda bulunamaz.
- e) Hizmet verdiği kişilerin alım satım ve kiralama tercihlerini etkileyecek nitelikteki bilgileri gizleyemez.
- f) Hizmet verdiği kişilerin menfaatlerine aykırı davranışta bulunamaz.
- g) Hizmet verdiği kişileri yasa dışı olan ve dürüst veya etik olmayan uygulamalara teşvik edemez.
- ğ) Hizmet verdiği kişilere tehditkâr davranışlarda bulunamaz veya taciz edici taktikler uygulayamaz.
- h) Hizmet verdiği kişilere belge imzalatmadan önce bu belgeleri okumaları için yeterli süre verir, belgelerde yer alan hükümleri açıklar ve imzalanan belgelerin birer suretini bu kişilere teslim eder.
- ı) Aldığı her teklifi ve karşı teklifi, hizmet verdiği kişilere doğru ve objektif bir şekilde en kısa sürede sunar.
- i) Taşınmazın satılması veya kiralanması ya da satış veya kiralamadan vazgeçilmesi yahut hizmet sözleşmesinin feshedilmesi durumunda iki gün içinde reklam ve ilan faaliyetine son verir.
- j) Taşınmazın satılması veya kiralanmasına yönelik yazılı ya da görsel tüm ilan ve reklamlarında; satış veya kiralama koşulları gibi konularda hizmet sözleşmesine ve iş sahibinin isteklerine uygun hareket eder.
- k) Taşınmazın satılması veya kiralanmasına yönelik ilan ve reklamlarında, adres ve tapu bilgileri hariç olmak üzere 15 inci maddenin üçüncü fıkrasının (b) bendinde belirtilen bilgiler ile iletişim bilgisine ve yetki belgesi numarasına kolay okunabilir bir şekilde yer verir.
- l) Her bir hizmet sözleşmesi için fiziksel olarak veya elektronik ortamda dosya oluşturur. Hizmet sözleşmesini ve bu sözleşme çerçevesinde verilen hizmetler kapsamında düzenlenen belgeleri dosyasında en az beş yıl süreyle saklar.
- m) Taşınmazın tanıtımına yönelik gazete ilanı, el kitapçığı, katalog gibi unsurlar ile fotoğrafları, vaziyet planı ve imar durumuna ilişkin belgeleri işletmesinde bulundurur.

Hizmet sözleşmesi

MADDE 15- (1) Taşınmaz ticaretine yönelik hizmetler, iş sahibi ile işletme arasında yazılı şekilde yapılan hizmet sözleşmesine dayanılarak verilir.

(2) Hizmet sözleşmesi birer nüshası taraflarda kalacak şekilde en az iki nüsha olarak düzenlenir.

(3) Hizmet sözleşmesinde asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibinin adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, iş sahibinin tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Hizmet sözleşmesine konu taşınmazın;

1) İmar ve iskân durumu,

2) Tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi,

3) Büyüklüğü ve fiili kullanım durumu,

4) Cephe ve manzara gibi konum özellikleri,

5) Dolmuş, otobüs ve metro gibi toplu taşıma araçlarının duraklarına mesafesi,

6) Okul, ibadethane, hastane ve alışveriş merkezi gibi yerler ile sinema, tiyatro, park ve piknik alanı gibi sosyal alanlara mesafesi,

7) Konut ve işyerleri için oda, salon, banyo, tuvalet ve balkon sayısı ile bunların büyüklükleri; mutfak, duş kabini ve dolap muhteviyatı; parke ve doğramalar ile elektrik, su, doğalgaz, telefon ve uydu tesisatının durumu gibi iç özellikleri,

8) Konut ve işyerleri için apartman, site, bina veya müstakil olma durumu; blok, kat ve her bir kattaki daire sayısı; hidrofor, su deposu, ısıtma sistemi, yangın merdiveni ve asansör ile açık ve kapalı otopark durumu; güvenlik, futbol, basketbol, yüzme ve benzeri spor alanları ile çocuk parkının olup olmadığı gibi dış özellikleri,

9) Araziler için hisse, emsal ve gabari bilgileri ile üzerinde ekili ve dikili ürün bulunup bulunmadığı.

10) Üzerinde ipotek, haciz ve benzeri kısıtlamaların bulunup bulunmadığı,

11) Krediye uygunluk durumu,

- c) 20 nci maddenin birinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli oranı veya aynı maddenin ikinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli.
- ç) İşletme tarafından verilecek hizmetin niteliği ve kapsamı.
- d) Hizmet sözleşmesinin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi durumunda uygulanacak cezalar ile tarafların diğer mali ve hukuki sorumlulukları.
 - e) Sözleşmenin süresi.
- f) Tarafların tebligat adresleri.

Alım satıma aracılık sözleşmesi

MADDE 16- (1) İşletmenin verdiği alım satıma aracılık hizmeti sonucunda iş sahibi, alıcı ve işletme arasında alım satıma aracılık sözleşmesi düzenlenir.

(2) Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

- a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibi ile alıcının adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, iş sahibi ve alıcının tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.
- b) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi ve adresi.
- c) Taşınmazın satış bedeli ve bu bedelin ödenme yöntemi.
- ç) Bağlanma veya cayma parası ödenip ödenmeyeceği ile ödemenin şekli ve şartları.
- d) Satış bedeli üzerinden hizmet sözleşmesinde belirtilen orana göre hesaplanan hizmet bedeli ve bu bedelin iş sahibi ile alıcı arasındaki paylaşım usulü.
- e) Tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedelinin iş sahibi ile alıcı arasındaki paylaşım usulü.
- f) İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın alım satıma aracılık sözleşmesinden cayması durumunda, cayan tarafın hizmet bedelinin yüzde onunu ödemekle yükümlü olacağı hususu.

g) Sözleşmenin uygulanmasından doğan uyuşmazlıklarda hangi il mahkeme ve icra dairelerinin yetkili olduğu hususu ile öngörülmesi halinde tarafların diğer hukuki ve mali sorumlulukları.

Kiralamaya aracılık sözleşmesi

MADDE 17- (1) İşletmenin verdiği kiralamaya aracılık hizmeti sonucunda iş sahibi, kiracı ve işletme arasında kiralamaya aracılık sözleşmesi düzenlenir.

(2) Bu sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; iş sahibi ile kiracının adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, iş sahibi ve kiracının tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri.

c) Taşınmazın kira bedeli ile kira bedelinin yıllık artış oranı ve ödenme yöntemi.

ç) Bağlanma veya cayma parası ödenip ödenmeyeceği ile ödeme şekli ve şartları.

d) Hizmet bedeli ve bu bedelin iş sahibi ile kiracı arasındaki paylaşım usulü.

e) İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın kiralamaya aracılık sözleşmesinden cayması durumunda, cayan tarafın hizmet bedelinin tamamını ödemekle yükümlü olacağı hususu.

f) Sözleşmenin uygulanmasından doğan uyuşmazlıklarda hangi il mahkeme ve icra dairelerinin yetkili olduğu hususu ile öngörülmesi halinde tarafların diğer hukuki ve mali sorumlulukları.

Hizmet ortaklığı sözleşmesi

MADDE 18- (1) İşletme, hizmet sözleşmesinde yer alması koşuluyla hizmetin ortak verilmesi hususunda başka bir veya birden fazla işletme ile hizmet sözleşmesinin konusuna yönelik ortak çalışma yürütebilir.

(2) Hizmet ortaklığı sözleşmesi yazılı olarak yapılır. Sözleşmede asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) İşletmelerin yetki belgesi numarası, unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı, soyadı ve imzası.

b) Sözleşmenin konusu.

c) Hizmet bedelinin paylaşılma usulü.

ç) Tarafların hak ve yükümlülükleri.

(3) İşletme tarafından, hizmet ortaklığı sözleşmesinin düzenlendiği gün iş sahibine bilgi verilerek bu sözleşmenin bir örneği düzenlenme tarihinden itibaren iki iş günü içinde iş sahibine gönderilir. Gönderime ilişkin ispat yükümlülüğü gönderimi yapan işletmeye aittir.

Taşınmaz gösterme belgesi

MADDE 19- (1) Alım satımına veya kiralanmasına aracılık edilen taşınmazın alıcı veya kiracıya gösterilmesi hizmeti, her bir taşınmaz için ayrı ayrı taşınmaz gösterme belgesi düzenlenmek suretiyle verilir.

(2) Taşınmaz gösterme belgesinde asgari olarak aşağıdaki bilgilere yer verilir:

a) Yetki belgesine sahip işletmenin yetki belgesi numarası, iletişim bilgileri, temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası; alıcı veya kiracının adı soyadı, T.C. kimlik numarası, iletişim bilgileri ve imzası, alıcı veya kiracının tüzel kişi olması durumunda tüzel kişinin unvanı ve iletişim bilgileri ile temsile yetkili kişinin adı soyadı ve imzası.

b) Taşınmazın tapu kaydı bilgileri, cinsi, adresi ve özellikleri.

c) Taşınmazın hangi amaçla gösterildiği ve gösterilme tarihi.

ç) 20 nci maddenin birinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli oranı veya aynı maddenin ikinci fıkrası çerçevesinde belirlenen hizmet bedeli ile tarafların diğer mali ve hukuki sorumlulukları.

(3) Taşınmazı gösterme hizmeti karşılığında herhangi bir ücret talep edilemez. Ancak, taşınmaz ticareti ile iştigal eden işletmenin bulunduğu ilçe sınırı dışında verilen taşınmaz gösterme hizmeti için taşınmazın gösterildiği kişiden ulaşım masrafı talep edilebilir.

Hizmet bedeli

MADDE 20- (1) Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin yüzde üçünden fazla olamaz.

(2) Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin bir aylık tutarından fazla olamaz.

(3) İşletme, alım satıma aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinin kurulmasıyla hizmet bedeline hak kazanır.

(4) Hizmet bedeli, iş sahibi ile alıcı veya kiracı arasında aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça eşit olarak paylaşılır.

(5) Hizmet sözleşmesinde alım satıma ilişkin hizmet bedeli oranına yer verilmemesi halinde bu bedel, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin binde beşidir.

(6) Hizmet sözleşmesinde kiralamaya ilişkin hizmet bedeline yer verilmemesi halinde bedel talep edilemez.

(7) Alım satıma aracılık sözleşmesindeki satış bedelinin taşınmazın gerçek değerinin çok üzerinde olduğunun iddia edilmesi durumunda, tapuda beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hizmet bedeli hesaplanır ve ödenir.

(8) İşletmenin üzerine düşen edimleri yerine getirmesine rağmen taraflardan herhangi birinin hukuken haklı bir sebebi olmaksızın alım satım veya kiralamadan cayması durumunda cayan taraf; alım satım işlemlerinde hizmet bedelinin yüzde onunu, kiralama işlemlerinde hizmet bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür.

(9) İş sahibi, birden fazla işletmeyle aynı taşınmaza yönelik ve aynı konuda aracılık faaliyetinde bulunması konusunda anlaşılabilir. Bu durumda, alım satıma aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinde yetkilisinin imzası bulunan işletme hizmet bedeline hak kazanır.

(10) 18 inci madde çerçevesinde yürütülen ortak çalışma sonucunda hak kazanılan hizmet bedeli, alım satıma aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinde yetkilisinin imzası bulunan işletmeye ödenir ve hizmet ortaklığı sözleşmesinde belirtilen usulde paylaşılır. Bu sözleşmede hizmet bedelinin paylaşımı hususunda hüküm bulunmaması halinde bu bedel taraflar arasında eşit olarak paylaşılır.

(11) Taşınmazın hizmet sözleşmesinin süresi içinde, taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme bertaraf edilerek doğrudan iş sahibinden satın

alınması veya kiralanması durumunda bu alıcı veya kiracıya taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme hizmet bedeline hak kazanır. Aynı alıcı veya kiracıya birden fazla işletme tarafından taşınmaz gösterme belgesi düzenlenmesi durumunda, bu fıkra kapsamında ödenmesi gereken hizmet bedeli bu işletmeler arasında eşit olarak paylaşılır.

(12) Yetki belgesinin iptali halinde, yetki belgesi sahibi işletmenin üstlendiği işlere ait sözleşmeler feshedilmiş sayılır. Bu işlerden dolayı hizmet bedeli hakkı doğmaz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Ruhsatlandırma

MADDE 21- (1) Taşınmaz ticaretiyle iştigal edecek işletmenin yetki belgesine sahip olup olmadığı işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmeden önce yetkili idareler tarafından kontrol edilir ve yetki belgesi olmayan işletmelere ruhsat verilemez.

(2) 9 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca yapılan bildirim üzerine işletmeye ait işyeri açma ve çalışma ruhsatı derhal iptal edilir.

Denetim ve ceza hükümleri

MADDE 22- (1) Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulanması, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili olarak taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmeler nezdinde denetim yapmaya yetkilidir. Bakanlık bu yetkisini il müdürlükleri aracılığıyla da kullanabilir.

(2) Yetkili idareler, Bakanlığın talebi üzerine taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmeler nezdinde ön inceleme mahiyetinde denetim yapmakla görevlidir.

(3) Yetkili idareler tarafından ikinci fıkra kapsamında yapılan denetimin sonuçları, denetimin sonuçlandığı tarihten itibaren on beş gün içinde il müdürlüğüne bildirilir.

(4) Bu Yönetmeliğe aykırı hareket edenler hakkında Kanunun 18 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde öngörülen idari para cezası Bakanlığın talebi üzerine yetkili idarelerce; denetime yetkili olanlara bilgi ve belge vermeyen, eksik veren veya denetim elemanlarının görevlerini yapmalarını engelleyenler hakkında (h) bendinde öngörülen idari para cezası ise Bakanlıkça uygulanır.

Geçiş hükümleri

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla taşınmaz ticaretiyle iştigal eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların bu faaliyetlerine devam edebilmeleri için bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durumlarını on sekiz ay içinde, lise mezunu olma şartı hariç olmak üzere 6 ncı maddenin birinci fıkrasındaki şartlara uygun hale getirerek yetki belgesi alması gerekir.

Yürürlük

MADDE 23- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 24- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Gümrük ve Ticaret Bakanı yürütür.

GENEL GEREKÇE

14/1/2015 tarihli ve 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan görev ve yetki uyarınca, taşınmaz ticaretine ilişkin usul ve esasların düzenlenmesi amacıyla "Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Taslağı" hazırlanmıştır.

Taslak, taşınmaz alım satımı ve kiralanmasına aracılık eden gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin

verilmesi, yenilenmesi ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretiyle iştirak eden işletmelerde aranan şartları, bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerini ve Bakanlık, yetkili idareler ile ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsamaktadır.

Bu doğrultuda, Taslağın ilk bölümünde öncelikle düzenlemenin amacı, kapsamı ve dayanağı belirtilmiş ve sonrasında hizmet sözleşmesi, iş sahibi, taşınmaz, taşınmaz ticareti, yetki belgesi gibi Taslağa ilişkin temel kavramlar tanımlanmıştır.

Taslağın ikinci bölümünde, taşınmaz ticaretiyle iştirak edebilecek kişilerin nitelikleri belirtilerek yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi ile iptaline ilişkin detaylı açıklamalara yer verilmiş ve ayrıca mesleki yeterlilik belgesi ile Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemine ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

Taslağın üçüncü bölümünde, taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde aranan şartlar ortaya konulmuş, taşınmaz ticaretine konu hizmetler ile taşınmaz ticaretinde uyulacak ilke ve kurallar belirlenmiş, taşınmaz ticareti kapsamında düzenlenecek sözleşme ve belgeler ile hizmet bedeline yönelik düzenleme yapılmıştır.

Taslağın son bölümünde ise taşınmaz ticareti yapılacak işletmelerde ruhsatlandırma, uygulamada çıkan sorunlar ve şikâyetlerle ilgili olarak perakende işletmeler nezdinde Bakanlığın denetim yetkisi, yetkili idarelerin perakende işletmeler nezdinde yapacağı denetimlerin mahiyeti ile bu kapsamdaki yetki ve sorumlulukları ve yapılan denetimler sonucunda doğacak idari para cezalarının uygulanma şekli düzenlenmiştir. Ayrıca, uygulaması hazırlık gerektiren hususlara ilişkin geçiş hükümlerine yer verilmiştir.

Taslakta yer alan düzenlemelerin, Ülkemiz ekonomisinde önemli bir ağırlığı bulunan ve oldukça geniş bir kitleye hitap eden ancak sınırlarının tam olarak belirlenememesi sebebiyle uygulamada pek çok sıkıntıya yol açan taşınmaz

ticaretine yönelik faaliyetlerin yasal altyapıya kavuşturulması suretiyle taşınmaz ticaretinin belirli nitelikleri haiz olan tacirler ile esnaf ve sanatkârlar tarafından yapılmasını, bu meslekte nitelikli insan kaynağı yaratılmasını, taşınmaz ticaretinin güvenli bir ortamda yapılmasını ve taşınmaz ticareti yapılan işletmelerde hizmet kalitesi ile tüketici memnuniyetinin arttırılmasını sağlaması hedeflenmektedir.



EK D. Gayrimenkul Bilgi Bankası Kurum Bağlantıları

GAYRİMENKUL BİLGİ BANKASI														
TÜİK														
TOKİ														
Hazine Müsteşarlığı	İç İşleri Bakanlığı	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Sağlık Bakanlığı	Gelir İdaresi Başkanlığı	Adalet Bakanlığı	Ticaret Bakanlığı	SPK	Kalkınma Bakanlığı	BDDK	Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı	Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı			
Sigorta Şirketleri DASK	Belediyeler	Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü	Güvenlik Hizmetleri	TKGM Riskli Yapı Tespit Firmaları	Yapı Denetim, Kentsel Donuşum	Makansal Planlama Genel Müdürlüğü	Enerji Kimlik Belgesi	Hastane ve ASW'leri	Gelir Vergileri (Kira, Değer Artış vb)	Verset, KDV vb	İçradan Satıklar	Noterler Mahkeme		
Taşınmaz Ticareti Firmaları (Emlakçiler)	TOBB (Ticaret Odaları)	İç Ticaret Genel Müdürlüğü	Gayrimenkul Değerleme Firmaları	Takasbank	GVO	GVF	Kalkınma Ajansları	Bankalar	Bağımsız Denetim Kuruluşları	Tarım Araçları	Toplu İşletme	PTT (Tebliğatlar)	Altyapı Yatırımları	Karayolları, Demiryolları, Hava Yolları

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Mustafa Hakan ÖZELMACIKLI

Doğum Yeri ve Yılı : BURDUR, 01/01/1981

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dili : İngilizce

E-posta : mhakan@altinemlak.com.tr



Eğitim Durumu

Lise : Özel Marmara Lisesi, 2000

Lisans : Sakarya Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Bilgisayar Mühendisliği Bölümü

Mesleki Deneyim

Altın Gayrimenkul Emlak İnş Turz. Paz. ve Tic. A.Ş. 2006 -...(devam ediyor)

Yayınlar

Gayrimenkul Geliştirme Ve Yönetiminde Karşılaşılan Problemlere Çözüm Önerileri