

The Resolution

Şubat 2021

Sayı

27

PRATİK VE POPÜLER: ONLINE TAŞINMAZ TİCARETİ



PRATİK VE POPÜLER: ONLINE TAŞINMAZ TİCARETİ

İnternet üzerinden alışveriş yapmanın giderek yaygınlaşması, taşınmaz ticareti sektörünü de zaman içerisinde etkilemiştir. Özellikle taşınmazların internet üzerinden sergilenmesiyle, daha fazla alıcı veya kiracıya ulaşma imkânına kavuşuldu. Satışa veya kiralanmaya hazır taşınmazların sergilendiği internet siteleri ile satıcı veya kiraya verenler, alıcılara veya kiracılara yani tüketicilere doğrudan ulaşabilmektedir. Aynı şekilde tüketiciler de sergilenen taşınmazları belli yönlerden inceleyebilme fırsatı elde etmektedirler.

Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik'te (“**Yönetmelik**”) 14/10/2020 tarihinde değişikliğe gidilmiştir. Yapılan değişiklikler ile internet ortamında verilen ilanlara ilişkin bazı ilkeler belirlenmiştir. Hem ilan sahipleri hem de ilanın siteye yerleştirilmesine aracılık eden kişiler bu ilkelere uymakla yükümlüdür.

Yönetmelik'teki değişikliklerden ilki, taşınmaz ticareti faaliyetinde bulunan kişiler için getirilen yetki belgesi zorunluluğudur. Ayrıca yetki belgesi ve/veya yetkilendirme sözleşmesinin internet ortamında yayınlanan ilanlarda yer alması da zorunlu hale getirilmiştir. Yapılan değişiklik ile artık ilanlar, ilan sahibi gerçek veya tüzel kişinin yetki belgesi ve/veya yetkilendirme sözleşmesi bilgilerini içerecektir. Bu sayede alıcı veya kiracı, ilanı veren kişinin yetkili olup olmadığını görebilecektir.

Yönetmelik ile getirilen bir başka önemli husus da; aynı ilanı birden fazla kişinin vermesinin yasaklanmış olmasıdır. Bu şekilde alıcı veya kiracının, ilan sahibinin satışa ve kiraya yetkili olup olmadığı noktasında yanıtılmasının önüne geçilebilecektir. Yine alıcı veya kiracıyı koruma amacıyla, yetki sözleşmesinin sona ermesi halinde, takiben üç gün içerisinde ilanın yayımlanmasına son verilecektir. Böylelikle alıcı veya kiracı, yetki sözleşmesi sona eren ilan sahibi ile internet üzerinden taşınmaza ilişkin alım-satım ve kira gibi işlemleri gerçekleştiremeyecektir.

Değişiklikler kapsamında, ilan sahibi ile tüketici arasındaki iletişimi kuvvetlendirmeye yönelik getirilen düzenlemeden de bahsetmek gerek. Bu düzenleme ile artık ilan sahibi, ilanlara ilişkin talep ve şikâyetlerin iletilmesi için alıcı veya kiracıya müşteri hizmetleriyle iletişim imkânı sunmakla yükümlüdür. Ayrıca bu talep ve şikâyetlerin etkin şekilde yönetilmesi ve sonuçlandırılması da ilan sahibinin sorumluluğundadır. Böylelikle alıcı veya kiracının beklenti ve talepleri ilan sahibi tarafından anlaşılabilir. Bu düzenleme ile satış veya kira işlemlerinin daha sağlam bir zeminde gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.

Yönetmelik'te yer alan hükümlere aykırı davranılması halinde ise; işletmeler açısından birtakım yaptırımlar düzenlenmiştir. Buna göre, yükümlülükler aykırı davranan kişiler hakkında, Ticaret Bakanlığı'na (“**Bakanlık**”) şikâyette bulunulması mümkün hale gelmiştir. Böylelikle şikâyet halinde, Bakanlık tarafından gereken denetim ve incelemeler yapılabilecektir. Yönetmelik hükümlerinin ihlal edildiğinin tespiti halinde ise, bu hükümleri ihlal eden kişiler hakkında idari para cezasına hükmedilebilecektir.

Görüleceği üzere, Yönetmelik'teki değişiklikler ile online taşınmaz ticaretine ilişkin bazı sınırlamalar getirilmiştir. Değişikliklerle öncelikle tüketicileri korumak amaçlanmıştır. Bununla birlikte, ilan sahipleri için öngörülen kanuni yükümlülük ve yaptırımlar sayesinde, taşınmaz ticaretinin online platformlarda daha güvenli hale gelmesi de amaçlanmıştır. Bu şekilde online platformların, tüketiciler tarafından daha sık tercih edilir hale gelmesi beklenmektedir. nedenlerle e-scooter işletmecisi de bu zararlardan sorumlu olacaktır. Eğer e-scooter'ın sistemsel/yazılımsal bir hatası söz konusu ise işletmecinin sorumluluğu da düşünülecektir.

Teori değil. Cevap.

Gökçe Avukatlık Ortaklığı

Editörler:



Prof. Dr. Ali Paslı
ali.pasli@gokce.av.tr



Aslıhan Kayhan
aslihan.kayhan@gokce.av.tr



Başak Taş
basak.tas@gokce.av.tr



Ela Karatay
ela.karatay@gokce.av.tr

Hakkımızda

Gökçe Avukatlık Ortaklığı birleşme ve devralma, iş ortaklığı, özel sermaye ve ortak girişim işlemleri, bankacılık ve finans, sermaye piyasaları, sigortacılık, teknoloji, medya, telekom ve internet, e-ticaret, veri koruma, fikri mülkiyet, regülasyon, ticari alacak takipleri, gayrimenkul ve ticari dava alanlarını içeren geniş bir yelpazede hukuki hizmetler sunan İstanbul'da bulunan bir hukuk bürosudur. Hukuki personel ve uzmanlığımız hakkında daha fazla bilgi için www.gokce.av.tr adresinden web sitemizi ziyaret edebilirsiniz.

Lütfen bizimle iletişime geçin

contact@gokce.av.tr

0 212 352 88 33

The Resolution yalnızca genel bilgilendirme amacıyla hazırlanıp yayınlanmakta olup hukuki tavsiye içermemekte ya da avukat-müvekkil ilişkisi oluşturmamaktadır. Daha fazla bilgi almak istiyorsanız lütfen Gökçe Avukatlık Ortaklığı ile irtibata geçiniz. The Resolution'da yer alan hiçbir içerik Gökçe Avukatlık Ortaklığı'nın yazılı izni olmaksızın çoğaltılamaz ya da uygun bir şekilde kaynak olarak gösterilmeksizin yayınlanamaz. İçeriğin doğruluğunu sağlamak için gereken tüm çaba gösterilmiş olmasına rağmen, Gökçe Avukatlık Ortaklığı içeriğin doğruluğunu garanti etmemektedir ve burada yer alan bilgilerdeki herhangi bir hata veya söz konusu bilgilere güvenilmiş olması dolayısıyla sorumlu tutulamaz. The Resolution Gökçe Avukatlık Ortaklığı müvekkileri için hazırlanmıştır ve büronun müvekkilleri dışındaki dolaşım olasılığı reklam olarak yorumlanamaz.