

## Taşınmaz İlanlarında Elektronik Kimlik ve Yetki Doğrulamasına İlişkin Bilgi Notu

31.08.2023 tarihli ve 32295 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (“**Değişiklik Yönetmeliği**”) ile Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik’te (“**Yönetmelik**”) değişiklikler yapılarak taşınmaz ticaretine yönelik internet ortamındaki ilanlara ilişkin bir kısım yükümlülükler yeniden düzenlenmiştir.

Değişiklik Yönetmeliği’nin 3. maddesi ile Yönetmelik’in 12. maddesinde değişiklikler yapılarak başkasına ait taşınmazların satışına yönelik ilanlara elektronik ortam sağlayan gerçek veya tüzel kişilerin (“**İlan Portalları**”) uyması gereken yükümlülükler düzenlenmiştir.

Bu kapsamda İlan Portalları’na, *“Gerçek kişinin adı, soyadı ve T.C. kimlik numarası ya da yabancı kimlik numarası ile telefon numarasını; tüzel kişinin unvan ve telefon numarasını üyelikten veya ilanın yayımlamasından önce doğrulamak. Doğrulanmış bilgilerin güncelliğini korumak ve bu bilgileri saklamak.”* yükümlülüğü getirilmiştir.

Değişiklik Yönetmeliği ile İlan Portalları’na ayrıca *“İlana konu taşınmazın ilan veren üyeye veya bu üyenin gerçek kişi olması halinde birinci ve ikinci derece kan hısımlarına veya eşine ait olduğunu ya da ilanı veren üyenin ilana konu taşınmaz sahibi tarafından yetkilendirildiğini ilanı yayımlamadan önce doğrulamakla”* ve *“Piyasa yapısını bozucu veya tüketiciyi yanıltıcı ilanları önlemeye yönelik tedbirleri almak, etkin ve sürdürülebilir rekabet şartlarının ve tüketicinin korunması amacıyla Bakanlıkça alınan tedbirlere uymak.”* ile yükümlü hale getirilmiştir.

Yönetmelik’te yapılan bu değişiklikler uyarınca;

- İlan Portalları, ilan veren gerçek kişinin adı, soyadı ve T.C. kimlik numarasını; tüzel kişilerinde unvan ve telefon numarasını ilanı yayınlamadan önce doğrulamakla yükümlüdürler.

- İlan Portalları, ilana konu taşınmazın ilanı veren üyeye; üye gerçek kişi ise üyenin birinci ve ikinci derece kan hısımlarına veya eşine ait olduğunu doğrulamakla mükelleftir. Eğer ilan bir emlak danışmanı tarafından veriliyor ise yetkilendirilen emlak danışmanının ilana konu taşınmaz sahibi tarafından yetkilendirildiğini ilanı yayımlamadan önce doğrulamak zorundadır.

Öte yandan, Değişiklik Yönetmeliği'nin 4. maddesi ile 22. maddesinin dördüncü fıkrası da değiştirilmiştir. Yapılan değişiklik ile Yönetmelik uyarınca düzenlenen yükümlülükler aykırı İlan Portalları hakkında 6563 sayılı Kanununun 12. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinde öngörülen *“düzenlemelere uymayanlara her bir aykırılık için on bin Türk lirasından yüz bin Türk lirasına kadar”* idari para cezalarının uygulanacağı düzenlenmiştir.

Yönetmelik Değişikliğini takiben Ticaret Bakanlığı tarafından yapılan açıklamayla, İlan Portalları için getirilen bu yükümlülüklerin Elektronik İlan Doğrulama Sistemi ile (“EİDS”) ile sağlanacağı duyurulmuştur.

EİDS, kimlik doğrulamaları yönünden 1 Kasım 2023'te; yetki doğrulamaları yönünden ise 15 Eylül 2024 tarihi itibarıyla devreye alınmıştır. 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla EİDS entegrasyonu İlan Portalları için kiralık taşınmaz ilanları yönünden hukuken zorunlu hale gelecek olup bu tarihten sonra İlan Portalları üzerinden söz konusu kimlik ve yetki doğrulamaları gereği gibi yapılmadan kiralık ilanı verilemeyecektir. Satılık ilanları için kimlik ve yetki doğrulaması ise 1 Ocak 2025 tarihinde yürürlüğe girmeyecek, bu zorunluluk Bakanlıkça açıklanacak ileriki bir tarihte yürürlüğe girecektir.

Buna karşın EİDS, henüz kat irtifakı tesis edilmemiş konut projeleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı konut projeleri, gecekondular vasfındaki taşınmazlar gibi herhangi bir sebeple tapusu bulunmayan taşınmazlar yönünden geçerli değildir. Ayrıca, tapusu bulunmayan taşınmazlara ilişkin ilanlar, platformlarda yer alabilecek ancak bu taşınmazlara ilişkin ilanların girişinde, taşınmazın tapu kaydının olmadığına ilişkin bir işaretleme yapılacak ve bu durum ilanda da belirtilecektir.

Denetimi Ticaret Bakanlığınca gerçekleştirilen EİDS özetle şu şekilde işlemektedir:

1.

- Taşınmaz sahibi veya taşınmaz sahibi birden çok kişi ise bunlardan en az biri, E-Devlet üzerinde kendisine ait gayrimenkulü seçerek, açılacak pencereden emlak danışmanını yetkilendirmekte, emlak danışmanları da aldıkları bu yetkiyle İlan Portalları'na ilan girebilmektedir. Söz konusu yetkinin alındığı hususu, İlan Portalları üzerinden ilanı veren emlak danışmanının kendisini yetkilendiren kişiden aldığı taşınmaz numarasını ilan portalındaki doğrulama kısmına girmesiyle elektronik olarak teyit edilmektedir.

- Söz konusu ilanlar ilgili ilan portallarında "*doğrulanmış ilan*" olarak yayımlanmaktadır.

- Yetkilendirilen emlakçıların mutlaka yetki belgesinin olması gerekmektedir. Doğrulama ile yetki belgesi olmayan emlakçılara yetki verilmesi dolayısıyla bu kişilerin İlan Portalları ilan vermeleri mümkün değildir.

- Yetkilendirme ekranında taşınmaz sahibince yapılacak yetkilendirmenin süresi asgari 3 ay olup bu süre taşınmaz sahibi tarafından aynı ekrandan uzatılabilmektedir.

- E-devlet yetkilendirme ekranında taşınmaz sahibi tarafından verilen yetkinin iptali de mümkün olsa da yetkilendirmenin iptali halinde ilan otomatik olarak yayımdan kalkmamaktadır.

İlan Portalları yönünden getirilen söz konusu kimlik ve yetki doğrulama yükümlülükleri, sosyal medya mecraları da dahil olmak üzere taşınmaz ilanları için elektronik ortam sağlayan tüm hizmet sağlayıcılarını kapsamakta olup Instagram ve Facebook gibi sosyal medya mecraları da Bakanlıkça, Yönetmelik düzenlemelerine uygun olarak bu kapsamda değerlendirilmekte, bu mecralardan verilen ilanlar da Yönetmelik kapsamında Bakanlıkça izlenmekte ve denetlenmektedir.

Bu kapsamda Bakanlıkça 26 Aralık 2024 tarihinde yapılan açıklama ile kimlik doğrulamasına ilişkin Yönetmelik düzenlemelerine aykırı şekilde taşınmaz ilanlarının paylaşıldığı sosyal medya hesaplarına erişim engeli getirildiği ve düzenlemeye aykırı ilanların yayımlandığı sosyal medya mecralarının işleticileri hakkında idari para cezası uygulandığı duyurulmuştur.

Bakanlık aynı açıklaması kapsamında ayrıca, 1 Ocak 2025 tarihi itibariyle zorunlu hale gelecek olan yetki doğrulaması sistemine aykırı şekilde ilan yayınlayan İlan Platformları ile ilgili olarak aynı şekilde erişim engeli ve idari para cezası uygulaması yapılacağını duyurmuştur.

Bakanlık aynı açıklaması kapsamında, EİDS entegrasyonu yükümlülüğünü yerine getirmeyen sosyal medya mecraları dahil ilan platformları üzerinden ilan veren emlak danışmanlarının taşınmaz ticaret yetki belgelerinin iptal edileceğini de duyurmuş ise de kanaatimizce, şu an yürürlükteki Yönetmelik'te bu şekilde EİDS entegrasyonunu sağlamamış olan sosyal medya mecraları üzerinden ilan veren emlak danışmanlarının yetki belgelerinin iptaline dayanak oluşturacak bir düzenleme yer almamaktadır. Zira, şu an itibariyle yürürlükteki Yönetmelik, ilanlara ilişkin kimlik ve yetki doğrulama yükümlülüklerini ve bunların ihlali halindeki idari para cezası yaptırımını sadece ilanlar için elektronik ortam sağlayan platform işletmecileri yani İlan Portalları için getirmiştir (Yönetmelik mad. 12/1, mad. 22/4).

Bu sebeple olsa gerek Bakanlık, anılan duyurusunda *“bununla ilgili yasal çalışmalarımızı başlattık”* şeklinde bir ifade kullanarak, kimlik ve yetki doğrulama yükümlülüklerini ihlal eden İlan Portalları üzerinden ilan veren emlak danışmanları için de idari yaptırım uygulanmasına imkân sağlayacak bir Yönetmelik değişikliği yapma hazırlığında olduğu ifade etmiştir. Bu durumda şu an için emlak danışmanlarının EİDS entegrasyonunu sağlamamış olan sosyal medya mecraları veya diğer İlan Platformlarından verdikleri taşınmaz ilanlar sebebiyle karşılaşacakları olumsuzluk, sosyal medya hesaplarına erişim yasağı getirilmesiyle sınırlı olacaktır.

Son olarak belirtelim ki emlak danışmanlarının sadece kendi portföylerindeki satılık veya kiralık taşınmazları tanıtmak amacıyla kendilerine ait internet sayfalarında yayınladıkları ilanlar yönünden, Yönetmelik kapsamında bir kimlik veya yetki doğrulaması yapılması zorunlu değildir. Zira, bu durumda, emlak danışmanı sadece

kendisine ait ilanları yayınladığından, Yönetmelik kapsamında “ilanlara elektronik ortam sağlayan bir hizmet sağlayıcı” dolayısıyla EİDS’ye uyum yükümlülüğü yoktur.

**Av. Dr. iur. Onur Ergöner, Yönetici Ortak**

**Av. Damla Güler, Avukat**