Av. Suat KASAPOĞLU

GAYRİMENKUL DANIŞMANININ HUKUK KILAVUZU

MEVZUATTAN SAHAYA, EMLAKÇININ HUKUK DERYASINDAKİ PUSULASI

FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2026

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Genel Yayın No | General Publication Number: 1434
Sertifika no | Certificate Number: 77398

Filiz Kitabevi
Yayın No | Publication Number: 2026/184

Kitap Adı: Gayrimenkul Danışmanının Hukuk Kılavuzu
Mevzuattan Sahaya, Emlakçının Hukuk Deryasındaki Pusulası
Book Title: The Real Estate Agent's Legal Guıde
From Legislation to the Field: The Real Estate Agent's
Compass in the Sea of Law
ISBN: 978-625-5007-61-2
DOI: doi.org/10.64161/filiz.9786255007612

Yazar(lar) | Author(s): Av. Suat KASAPOĞLU | orcid.org/0009-0001-0716-5161
Kurum | Institution: Av. Suat Kasapoğlu

Konu Kategorisi | Subject Categories: Gayrimenkul Hukuku, Eşya Hukuku, Medeni Hukuk

Yayın Türü | Publication Type: Kitap | Book - Monograph
Yayın Dili | Language: Türkçe | Turkish
Ebat | Dimensions: 16 x 23 cm
Baskı Sayısı | Edition: 1
Sayfa Sayısı | Pages: 203

Yayım Tarihi | Publication Date: Kasım 2026 | November 2026
Yayım Yeri | Place of Publication: İstanbul, Türkiye
Mizanpaj | Layout: Vildan YAVUZ
Baskı ve Cilt | Printing and Binding: Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri
San. ve Tic. Ltd. Şti. (Sertifika no: 77398)

© All rights reserved | Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri
San. ve Tic. Ltd. Şti.

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.
Mollahüsrev Mah. Cemalyener Tosyalı Cad. No: 57A
Vefa-Fatih / İstanbul • Tel: +90 (212) 527 07 18
www.filizkitabevi.com • bilgi@filizkitabevi.com

Türk Hukuk ve Gayrimenkul Camiasına...

ÖNSÖZ

Gayrimenkul danışmanlarının ofisleri, gayrimenkul hukukuyla ilgili birçok sözleşmenin adeta doğumhanesidir. Bu sözleşmelerin kahir ekseriyeti gayrimenkul danışmanlarının ofislerinde yapılagelmiştir, yapılmaktadır ve gayet muhtemeldir ki yapılmaya da devam edecektir. Bu nedenle gayrimenkul danışmanları, bu sözleşmelerin daima bir aktörü konumundadır. Dolayısıyla danışman hukuku ne kadar iyi bilir, ne kadar doğru tatbik ederse, ileride hem kendisinin hem de portföyünün muhatap olacağı hukuki ihtilafları çözüme kavuşturmak o kadar kolay olacaktır.

Bununla birlikte, gayrimenkul danışmanının her dakika yanında olabilecek, karşılaştığı hukuki durumlara hızlı ve pratik çözüm üretebilecek, ağdalı hukuk dilinden arınmış, güncel bir başucu kitabına ihtiyacı olduğunu da uzun süredir gayrimenkul hukuku alanında çalışan biri olarak çokça kez gördüm. İşte bu iki ihtiyacın birleşimi neticesinde, gayrimenkul danışmanının hem kendini hem de huzurunda yapılan sözleşmelerin akıbetini korumak adına bu kitabı yazma gereği duydum. Teoriden olabildiğince kaçınarak uygulamaya yönelik kaleme aldığım bu kitabımın, tüm hukuk ve gayrimenkul camiasına faydalı olacağına yürekten inanıyorum.

Kitabı okurken, özellikle atıflarda yer verdiğim kanun maddelerini atlamadan, büyük bir dikkatle okumanızı tavsiye ederim. Zira bu maddeler, devasa mevzuat külliyatı içinde işinize en çok yarayacak olanlardır. Kitaba konma amaçları kuru kalabalık yapmak değil, cevap ararken mevzuatın içine gömülmenizi önlemektir.

Hepimiz için, adaletten nasibimizi alabildiğimiz bir ömür dilerim.

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ V
İÇİNDEKİLER VII
KISALTMALAR XIX

1. BÖLÜM
TAŞINMAZ TİCARETİ MEVZUATI VE MESLEKİ ÇERÇEVE

1.1. Yönetmelik ve Yasal Altyapı 1
1.1.1. Yetki Belgesi Alma Şartları, Muafiyetler ve Yenileme Süreçleri 1
1.1.1.1. Yetki Belgesi Almanın Kurumsal ve Bireysel Şartları 2
1.1.1.1.1. İşletme Düzeyinde Aranan Kurumsal Şartlar 3
1.1.1.1.1.1. Vergi Mükellefiyeti 3
1.1.1.1.1.2. Meslek Odası Kaydı 4
1.1.1.1.1.3. İştigal Konusu 4
1.1.1.1.1.4. Seviye 5 Mesleki Yeterlilik Sahibi Temsilci 4
1.1.1.1.2. Sorumlu Emlak Danışmanı (Seviye 5) ve Emlak Danışmanı (Seviye 4) Ayrımı 5
1.1.1.1.2.1. Örnek Olay 5
1.1.1.1.2.2. Olayın Hukuki Arka Planı 5
1.1.1.1.2.3. Uygulama Detayları 6
1.1.1.1.2.4. Danışman İçin Yol Haritası 7
1.1.1.1.3. Mesleki Yeterlilik Belgesinden Muafiyet Rejimi ve Kazanılmış Haklar 7
1.1.1.1.3.1. Örnek Olay 7
1.1.1.1.3.2. Olayın Hukuki Arka Planı 7
1.1.1.1.3.3. Uygulama Detayları 8

1.1.1.1.3.4. Danışman İçin Yol Haritası 10
1.1.1.1.4. Belgenin Geçerlilik Süresi, Yenileme ve Askıya Alınma....10
1.1.1.1.4.1. Örnek Olay 10
1.1.1.1.4.2. Olayın Hukuki Arka Planı 11
1.1.1.1.4.3. Uygulama Detayları....12
1.1.1.1.4.3.1. Çalışma Kanıtlayarak Yenileme 12
1.1.1.1.4.3.2. Sınavla Belge Yenileme 13
1.1.1.1.4.4. Danışman İçin Yol Haritası 14
1.1.1.1.5. Sorumlu Emlak Danışmanının Şahsında Aranan Nitelikler 14
1.1.1.1.5.1. Nitelikler....14
1.1.1.1.5.1.1. Yaş Sınırı 14
1.1.1.1.5.1.2. Öğrenim Durumu....14
1.1.1.1.5.1.3. Adli Sicil Kaydı 15
1.1.1.1.5.1.4. Mali Sicil Temizliği....15
1.1.1.1.5.1.5. 100 Saatlik Zorunlu Eğitim 15
1.1.1.1.5.1.6. Mesleki Deneyim Şartı 15
1.1.1.2. Eğitim, Deneyim ve Yeterlilik Muafiyetleri....16
1.1.1.3. Belgenin Geçerlilik Süresi, Tadil ve Yenileme 16
1.1.1.3.1. Tadil....17
1.1.1.3.2. Yenileme....17
1.1.1.3.3. 10 Gün Kuralı 17
1.1.1.3.4. Sözleşmeli İşletmeler İçin Kendiliğinden Güncelleme....18
1.1.1.4. Örnek Olay 18
1.1.1.5. Olayın Hukuki Arka Planı 19
1.1.1.6. Danışmanın Yol Haritası 19
1.1.2. Yetki Belgesiz Aracılık Faaliyetinin İdari Para Cezaları ve Hukuki Geçersizlik Yaptırımları....20
1.1.2.1. İdari Yaptırımlar ve 6585 Sayılı Kanun'un Para Cezaları 20
1.1.2.2. Sözleşmelerin Akıbeti 22
1.1.2.2.1. Emredici Hukuk Kurallarına Aykırılık 23
1.1.2.2.2. Şekil ve Zorunlu Kurucu Unsurlar 23
1.1.2.2.3. Yer Gösterme Formu ve Komisyon....24

1.1.2.2.4. Yer Gösterme Belgesinin İspat Gücü 25
1.1.2.3. Hizmet Bedeli Alacağı ve Mahkemelerin Yaklaşımı 25
1.1.2.4. Belgesiz Çalışmanın Malikler ve İlan Portalları Açısından Riskleri 26
1.1.2.4.1. İlan Aşaması Bağımsız Bir Denetim Kriteri Oldu 28
1.1.2.4.2. Taşınmaz ve Araç Satışlarında "Gerçek Değer - Beyan Değeri" Farkı Otomasyona Bağlandı 28
1.1.2.4.3. Süreklilik Unsurunun Tespiti ve Ticari Kazanç Mükellefiyeti Dayatması 29
1.1.2.4.4. Sosyal Medya ve Yer Sağlayıcı Gri Alanı 29
1.1.2.4.5. Yasal Dayanak ve İspat Yükü 29
1.1.2.4.6. Mülk Sahibinin Karşılaştığı Engeller 31
1.1.3. Danışman, Sözleşmeli İşletme ve İşletme Sahibi Arasındaki Hukuki İlişkiler 31
1.1.3.1. Aktörler Kim? 32
1.1.3.1.1. Sahadaki Çelişki 33
1.1.3.2. Ofis ile Danışman Arasındaki Sözleşme 33
1.1.3.2.1. Bağımlılık Unsuru Varlığı 33
1.1.3.2.2. Alt Simsarlık İlişkisi Kurulamaz 34
1.1.3.2.3. Ciro Paylaşımlı Modeller ve Adi Ortaklık 34
1.1.3.3. Portföy Kimin? 34
1.1.3.3.1. Portföyün ve Müşteri Kayıtlarının Sahibi Hukuken Ofistir 34
1.1.3.3.2. Sır Saklama Borcu Devam Eder 35
1.1.3.3.3. KVKK Kapsamında Cezai Riskler 35
1.1.3.3.4. Rekabet Yasağı Sözleşmesi ve Yasal Sınırları 35
1.1.3.4. Danışmanın Yaptığı Hatanın Faturasını Kim Öder? 36
1.1.3.4.1. Adam Çalıştıranın Kusursuz Sorumluluğu 36
1.1.3.4.2. İfa Yardımcısının Fiilinden Sorumluluk 37
1.1.3.4.3. Rücu Mekanizması 38
1.1.3.5. Örnek Olay 38
1.1.3.6. Olayın Hukuki Arka Planı 38
1.1.3.7. Uygulama Detayları 39
1.1.3.8. Danışman İçin Yol Haritası 39
1.2. Elektronik İlan Doğrulama Sistemi ve Dijital Düzenlemeler 40

1.2.1. EİDS Yetkilendirme Zorunluluğu ve Portallara Giriş Usulleri 40
1.2.1.1. Sistemin Yasal Dayanağı ve Mantığı 40
1.2.1.2. EİDS Yetkilendirmesi 42
1.2.1.3. İlan Portallarındaki Güvenlik Filtresi 42
1.2.1.3.1. Yetki Belgesi Filtresi 42
1.2.1.3.2. Kimlik ve İletişim Teyidi 43
1.2.1.3.3. EİDS Mülkiyet ve Yetki Eşleştirmesi 43
1.2.1.4. Dikkat Gerektiren Bir Alan Olarak Hisseli Mülkler 43
1.2.1.4.1. Hisseli Taşınmazlar 43
1.2.1.4.2. Akraba Mülklerinin Pazarlanması 44
1.2.1.4.3. Yetki Süresi ve Cayma 44
1.2.2. Sahte İlan, Fiyatlandırma ve Yetkisiz İlan 45
1.2.2.1. Olta İlanlar ve Yetkisiz İlan Girişi 45
1.2.2.2. Spekülatif Fiyat Artışları ve Haksız Fiyat Değerlendirme Kurulu 46
1.2.2.2.1. Ekonomik Gerçekliğe Aykırılık Yasağı 46
1.2.2.2.2. Haksız Fiyat Değerlendirme Kurulu'nun Yetkisi 47
1.2.2.3. İlandaki Bilgi Yanlışsa Sorumluluk Kime Ait? 48
1.2.2.3.1. Danışmanın Özen Borcu 48
1.2.2.3.2. Danışman İçin Bir Kurtuluş İmkanı (?!) 49
1.2.2.4. Tüketici Hukuku ve Reklam Kurulu Yaptırımları 49
1.2.2.4.1. Aldatıcı Reklam ve Haksız Ticari Uygulama 49
1.2.2.4.2. 24 Saatte Erişim Engeli 50
1.2.2.4.3. Reklam Kurulu Para Cezaları 50
1.2.2.5. Örnek Olay 51
1.2.2.6. Olayın Hukuki Arka Planı 52
1.2.2.7. Gayrimenkul Danışmanının Yol Haritası 52
1.2.3. Sosyal Medya İlanları ve Afiş Asma Kuralları 53
1.2.3.1. Sosyal Medyada Portföy Paylaşımı Usulü 53
1.2.3.1.1. Sosyal Medya Paylaşımlarında Bulunması Zorunlu Unsurlar 53
1.2.3.1.2. Yetkisiz Video Paylaşımı 54
1.2.3.2. Afiş Asmanın Hukuki Sınırları 55
1.2.3.2.1. İdari Para Cezasının İşleyişi 55

1.2.3.3. Balkon Benim Değil mi Kardeşim? 55
1.2.3.4. Profesyonel Çözüm Olarak Hizmet Ortaklığı Sözleşmesi 57
1.2.3.5. Gayrimenkul Danışmanının Yol Haritası 57
1.3. Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun Kapsamında Yükümlülükler 57
1.3.1. Haksız Ticari Uygulamalar ve Yanıltıcı Reklamlar 58
1.3.1.1. 6585 Sayılı Kanun Kapsamında Haksız Ticari Uygulamalar 58
1.3.1.1.1. Haksız Ticari Uygulamanın Genel Çerçevesi 58
1.3.1.1.2. Her Durumda Haksız Sayılan Haller 59
1.3.1.1.3. Tedarik Zincirinde Yasal Ödeme Süreleri 59
1.3.1.1.4. Fahiş Fiyat Artışı ve Stokçuluk 59
1.3.1.2. Gayrimenkul Sektöründe Yanıltıcı Reklamlar 60
1.3.1.2.1. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kuralları 60
1.3.2. Denetimler, Şikayet ve İdari Yaptırımlar 61
1.3.2.1. Denetim Ağı, Teşkilat ve Soruşturma Usulü 61
1.3.2.1.1. Denetim Organları ve Görev Alanları 61
1.3.2.1.2. Aykırılık Giderme Süreleri 63
1.3.2.2. Şikayet Kanalları 64
1.3.2.3. İdari Para Cezaları ve Yaptırımlar 65
1.3.2.3.1. Cezaların Tekerrürü ve Yıllık Tavan Limitleri 65
1.3.2.3.2. Yetki Belgesinin İptali ve 1 Yıl Sektörden Men 66
1.3.2.4. Yargı Yolu, İtiraz Mercileri ve Uzlaşma Müessesesi 67
1.3.2.4.1. Uzlaşma Müessesesi 67
1.3.2.4.2. İdare Mahkemesinde İptal Davası 68
1.3.2.4.3. 6585 Sayılı Kanun Yaptırımlarının İcrası ve Yargısal Yolu 68
1.3.2.5. Gayrimenkul Danışmanının Yol Haritası 68

2. BÖLÜM
TAŞINMAZ SİMSARLIĞI SÖZLEŞMELERİ VE EKLERİ

2.1. Simsarlık Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Geçerlilik Şartları 69
2.1.1. Türk Borçlar Kanunu ve Yönetmelik Uyarınca Zorunlu Yazılı Şekil Şartı 69
2.1.1.1. Simsarlık Sözleşmesinin Tanımı 69
2.1.1.2. Yazılı Şekil Şartı 70
2.1.2. Sözleşmede Bulunması Zorunlu Unsurlar 71
2.1.2.1. Yönetmeliğin 15. Maddesi 71
2.1.2.2. Taşınmazın Fiziki ve Hukuki Bilgileri 73
2.1.2.3. Genel İşlem Koşulları ve Haksız Şart 73
2.1.3. Sözleşme Süresi ve Süre Uzatımı 76
2.1.3.1. Azami 3 Ay Kuralının Evveliyatı 76
2.1.3.2. Kendiliğinden Uzamaya Dair Maddeler 76
2.1.3.3. Gayrimenkul Danışmanının Yol Haritası 76
2.2. Tek Yetki Sözleşmeleri 77
2.2.1. Tek Yetkililik ile Özen ve Sadakat Borcu 77
2.2.2. Başka Danışmanla Çalışma ve Cezai Şart 79
2.2.2.1. Başka Bir Emlak İşletmesi Vasıtasıyla Satış Yapılması 79
2.2.2.2. Cezanın Üst Sınırı ve Hakimin Müdahalesi 79
2.2.2.3. Tüketici ve Tacir Ayrımı 80
2.3. Taşınmaz Yer Gösterme Belgesi 80
2.3.1. Yer Gösterme Belgesinin Bağlayıcılığı ve Zorunlu Unsurları 80
2.3.1.1. Dijital Onaylar ve WhatsApp Mesajları 81
2.3.2. Ücret Talep Yasağı, Ulaşım Masrafı ve 2020 Dönümü 82
2.3.3. Yetkilendirme Süresi Bitiminden Sonra Yapılan Alımlarda Hak Ediş 82
2.3.4. Malikle Yetki Sözleşmesi Yoksa Yer Gösterme Formunun Durumu 83

3. BÖLÜM
HİZMET BEDELİ, GÜVENCELER VE TAZMİNATLAR

3.1. Hizmet Bedeline Hak Kazanma Anı ve Şartları 85
3.1.1. Sözleşmenin Kurulmasına Aracılık Etme Şartı ve İlliyet Bağı....85
3.1.2. Azami Komisyon Oranları ve Aşım Halleri 86
3.1.3. Taraflardan Birinin Haksız Vazgeçmesi Durumunda Komisyon Sorumluluğu....87
3.2. Kapora - Cayma Parası - Bağlanma Parası Kavramları....87
3.2.1. Tanım 87
3.2.2. Emanet Para / Kaparo Tutma Yetkisi ve Tevdi Sorumluluğu 88
3.2.2.1. Emanet Para ile Komisyon Alacağı Takas Edilebilir mi? 88
3.3. Simsarlık Ücretinin ve Cezai Şartın İndirilmesi 89
3.3.1. Simsarlık Ücretinin İndirimi....89
3.3.2. Cezai Şartın İndirilmesi....89

4. BÖLÜM
TÜRK MEDENİ KANUNU VE TAPU İŞLEMLERİ REHBERİ

4.1. Mülkiyet Türleri ve Satışa Engeller....91
4.1.1. Müstakil Mülkiyet, Paylı Mülkiyet ve Elbirliği Mülkiyeti Ayrımları 91
4.1.1.1. Müstakil Mülkiyet 91
4.1.1.2. Paylı Mülkiyet 91
4.1.1.3. Elbirliği Mülkiyeti 92
4.1.1.3.1. Miras Payı Nasıl Devredilir ve Paylı Mülkiyete Nasıl Geçilir?....93
4.1.2. Yasal Önalım (Şufa) Hakkı 95
4.1.2.1. Tapuda Bedeli Düşük Göstermenin Riski 96
4.2. Tapu Kütüğünün Okunması 97
4.2.1. Şerhler Hanesi 97
4.2.1.1. Aile Konutu Şerhi....98
4.2.1.2. Satış Vaadi ve Kira Şerhleri 99
4.2.1.3. Haciz ve İhtiyati Tedbirler....99

4.2.2. Beyanlar Hanesi....100
4.2.3. İrtifak Hakları....104
4.2.4. Rehinler Hanesi....105
4.2.4.1. Anapara ve Üst Sınır İpoteği....106
4.2.4.2. İpotekli Taşınmaz Satılabilir mi?....106
4.2.4.3. İpoteğin Fekki Nasıl Yapılır?....107
4.3. Özel Nitelikli Taşınmazların Devri....108
4.3.1. 5403 Sayılı Kanun ve Komşu Parsel Şufası....108
4.3.1.1. Arazinin Niteliği ve Asgari Bölünemez Büyüklükler....108
4.3.1.2. Hisselendirme ve İzin Zorunluluğu....109
4.3.1.3. Payların Birleştirilmesi İçin Teşvik....110
4.3.1.4. Komşu Parsel Şufası....110
4.3.2. 2644 Sayılı Tapu Kanunu Kapsamında Yabancıların Gayrimenkul Edinimi, Askeri Yasak Bölgeler ve Değerleme Zorunluluğu....110

5. BÖLÜM
KAT MÜLKİYETİ KANUNU UYGULAMALARI

5.1. Kat İrtifakı ile Kat Mülkiyeti Arasındaki Farklar....111
5.1.1. İskan (Yapı Kullanma İzin Belgesi) Eksikliği....111
5.1.1.1. Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Nedir?....111
5.1.1.2. İskan ve Kat Mülkiyetine Kendiliğinden Geçiş....112
5.1.1.3. Kat İrtifaklı Bir Taşınmazı Almanın Riskleri....113
5.1.2. Cins Tashihi İşlemleri ve Arsa Payı Düzeltme Davaları....114
5.1.2.1. Cins Tashihi (Ya da Değişikliği) Nedir?....114
5.1.2.2. Arsa Payı Nedir ve Nasıl Belirlenmelidir?....114
5.1.2.3. Arsa Payının Düzeltilmesi Davası....115
5.2. Ortak Yerler, Bağımsız Bölüm Eklentileri ve Yönetim Planı....115
5.2.1. Yönetim Planının Yeni Malik ve Kiracılar Bakımından Bağlayıcılığı....116
5.2.1.1. Örnek Olay....116
5.2.1.2. Olayın Hukuki Arka Planı....116
5.2.1.3. Yasak ve İzne Tabi İşler....118

5.2.1.4. Danışman İçin Yol Haritası 120
5.2.2. Ortak Alanların Bağımsız Bölüme Dahil Edilmesi 120
5.2.2.1. Örnek Olay 120
5.2.2.2. Olayın Hukuki Arka Planı 121
5.2.2.3. Müdahalenin Men'i ve Ecrimisil 122
5.2.2.4. Danışman İçin Yol Haritası 123
5.2.3. Aidat, Avans ve Geçmiş Dönem Borçlarından Yeni Malikin Sorumluluğu 124
5.2.3.1. Örnek Olay 124
5.2.3.2. Olayın Hukuki Arka Planı 124
5.2.3.3. Kiracının Sorumluluk Sınırı ve Kanuni İpotek 125
5.2.3.4. Danışman İçin Yol Haritası 126

6. BÖLÜM
İMAR MEVZUATI BİLGİSİ

6.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve TİP İmar Yönetmelikleri 127
6.1.1. İmar Durumu Belgesi, TAKS/KAKS, Gabari ve Çekme Mesafeleri 128
6.1.1.1. Örnek Olay 128
6.1.1.2. Olayın Hukuki Arka Planı 128
6.1.1.3. Uygulamanın Detayları 134
6.1.1.4. Danışman İçin Yol Haritası 135
6.1.2. 18. Madde Uygulamaları ve DOP Kesintileri 135
6.1.2.1. Örnek Olay 135
6.1.2.2. Olayın Hukuki Arka Planı 136
6.1.2.3. Mahkeme İptalleri 137
6.1.2.4. Danışman İçin Yol Haritası 138
6.1.3. Kaçak Yapı, Yıkım ve Para Cezası Kararları 139
6.1.3.1. Örnek Olay 139
6.1.3.2. Olayın Hukuki Arka Planı 139
6.1.3.3. Yıkım ve Katlamalı Yaptırımlar 141
6.1.3.4. Danışman İçin Yol Haritası 143

7. BÖLÜM
ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞLARI (MAKETTEN/PROJEDEN SATIŞLAR)

7.1. Maketten Satışlarda Teminat Şartı, Cayma Hakkı ve Sözleşmeden Dönme Tazminatları 145
7.1.1. Teminat Zorunluluğu ve Yapı Ruhsatı Şartı 145
7.1.1.1. Örnek Olay 145
7.1.1.2. Olayın Hukuki Arka Planı 146
7.1.1.3. Danışman İçin Yol Haritası 149
7.1.2. Tüketicinin Cayma Hakkı 149
7.1.2.1. Örnek Olay 149
7.1.2.2. Olayın Hukuki Arka Planı 149
7.1.2.3. Danışman İçin Yol Haritası 151
7.1.3. Sözleşmeden Dönme ve Tazminat Oranları 151
7.1.3.1. Örnek Olay 151
7.1.3.2. Olayın Hukuki Arka Planı 151
7.1.3.2.1. Tazminatsız ve Bedelsiz Sözleşmeden Dönme Halleri 153
7.1.3.3. Danışman İçin Yol Haritası 154
7.1.4. Tapu Siciline Şerh ve Teslim Kriterleri 154
7.1.4.1. Örnek Olay 154
7.1.4.2. Olayın Hukuki Arka Planı 154
7.1.4.3. Danışman İçin Yol Haritası 155

8. BÖLÜM
KİRA SÖZLEŞMELERİ HAZIRLAMA İNCELİKLERİ

8.1. Kira Sözleşmesinin Kurulması 157
8.1.1. Kira Sözleşmesinin Yapısı 157
8.1.2. Yetkisiz Temsilciyle Yapılan Kira Sözleşmelerinin Akıbeti 158
8.1.2.1. Örnek Olay 158
8.1.2.2. Olayın Hukuki Arka Planı 158

8.1.2.3. Danışman İçin Yol Haritası 159
8.1.3. Güvence Bedeli (Depozito) 160
8.1.3.1. Örnek Olay 160
8.1.3.2. Olayın Hukuki Arka Planı 160
8.1.3.3. Danışman İçin Yol Haritası 161
8.1.4. Elbirliği ve Paylı Mülkiyette Kira Sözleşmesi 162
8.1.4.1. Örnek Olay 162
8.1.4.2. Olayın Hukuki Arka Planı 162
8.1.4.3. Danışman İçin Yol Haritası 163
8.1.5. Kiracının Birden Fazla Kişi Olması 164
8.1.5.1. Örnek Olay 164
8.1.5.2. Olayın Hukuki Arka Planı 164
8.1.5.3. Danışman İçin Yol Haritası 164
8.1.6. Kiracının Tüzel Kişi Olması 165
8.1.6.1. Örnek Olay 165
8.1.6.2. Olayın Hukuki Arka Planı 165
8.1.6.3. Danışman İçin Yol Haritası 166
8.1.7. Finansal Hükümler ve Yasaklar 167
8.1.7.1. Kira Bedeli, Ödeme Usulü ve Artış Oranı 168
8.1.7.1.1. Örnek Olay 168
8.1.7.1.2. Olayın Hukuki Arka Planı 168
8.1.7.1.3. Uygulamanın Detayları 169
8.1.7.1.4. Danışman İçin Yol Haritası 169
8.1.8. Kira Sözleşmesinde Geçersiz Sayılan Şartlar 169
8.1.8.1. Örnek Olay 169
8.1.8.2. Olayın Hukuki Arka Planı 170
8.1.8.3. Danışman İçin Yol Haritası 170
8.2. Yan Giderler, Aidat ve Katılımlar 171
8.2.1. Örnek Olay 171
8.2.2. Olayın Hukuki Arka Planı 171
8.2.3. Danışman İçin Yol Haritası 172
8.3. Tahliye Hususu 173

8.3.1. Yazılı Tahliye Taahhütnamesi 173
8.3.1.1. Örnek Olay 173
8.3.1.2. Olayın Hukuki Arka Planı 173
8.3.1.3. Danışman İçin Yol Haritası 175
8.4. Özel Sözleşme Maddeleri ve Geçerlilik Şartları 175
8.4.1. İşyeri Kiralarında Ruhsat Sorumluluğu Maddesi ve Ayıpsız Teslim Borcu 175
8.4.1.1. Örnek Olay 175
8.4.1.2. Olayın Hukuki Arka Planı 175
8.4.1.3. Danışman İçin Yol Haritası 176
8.4.2. Müteselsil Kefalet, Nitelikli Şekil Şartları ve Eş Rızası 176
8.4.2.1. Örnek Olay 176
8.4.2.2. Olayın Hukuki Arka Planı 176
8.4.2.3. Danışman İçin Yol Haritası 177

9. BÖLÜM

SONUÇ 179

KAYNAKÇA 181

DİĞER KİTAPLARIM 183
DİĞER YAZILARIM 183

KISALTMALAR

Av.	:	Avukat
AVM	:	Alışveriş Merkezi
BAĞ-KUR	:	Esnaf ve Sanatkarlar ve Diğer Bağımsız Çalışanlar Sosyal Sigortalar Kurumu
bkz.	:	Bakınız
CİMER	:	Cumhurbaşkanlığı İletişim Merkezi
CRM	:	Müşteri İlişkileri Yönetimi (Customer Relationship Management)
DOP	:	Düzenleme Ortaklık Payı
E.	:	Esas
EFT	:	Elektronik Fon Transferi
EİDS	:	Elektronik İlan Doğrulama Sistemi
Ek m.	:	Ek madde
ESBİS	:	Esnaf ve Sanatkar Bilgi Sistemi
GİB	:	Gelir İdaresi Başkanlığı
HMK	:	6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İDDK	:	Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu
İYUK	:	2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu
K.	:	Karar
KAKS	:	Kat Alanı Katsayısı (Emsal)
KDV	:	Katma Değer Vergisi
KHK	:	Kanun Hükmünde Kararname
KMK	:	634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
KVKK	:	6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu
m.	:	Madde
md.	:	Madde
MEB	:	Milli Eğitim Bakanlığı

MERSİS	:	Merkezi Sicil Kayıt Sistemi
MYK	:	Mesleki Yeterlilik Kurumu
NACE	:	Avrupa Topluluğunda Ekonomik Faaliyetlerin İstatistiki Sınıflaması
No	:	Numara
PERBİS	:	Perakende Bilgi Sistemi
RG	:	Resmi Gazete
SGK	:	Sosyal Güvenlik Kurumu
S.K., sk.	:	Sayılı Kanun
SMS	:	Kısa Mesaj Servisi
T.	:	Tarih
TAKS	:	Taban Alanı Katsayısı
TBK	:	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
T.C.	:	Türkiye Cumhuriyeti
TCK	:	5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
TCKN	:	T.C. Kimlik Numarası
TESK	:	Türkiye Esnaf ve Sanatkarları Konfederasyonu
TKHK	:	6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
TL	:	Türk Lirası
TMK	:	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TOBB	:	Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TTBS	:	Taşınmaz Ticareti Bilgi Sistemi
TTHY	:	Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik
TTK	:	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTY	:	Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik
TÜFE	:	Tüketici Fiyat Endeksi
TÜİK	:	Türkiye İstatistik Kurumu
vb.	:	Ve benzeri
vd.	:	Ve devamı
VKN	:	Vergi Kimlik Numarası
vs.	:	Vesaire
VUK	:	213 sayılı Vergi Usul Kanunu
YKN	:	Yabancı Kimlik Numarası