



T.C.

GEBZE YÜKSEK TEKNOLOJİ ENSTİTÜSÜ
MÜHENDİSLİK VE FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

134389

EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ MODELİ

Ümit KUŞGÖZ
YÜKSEK LİSANS TEZİ
JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ
ANABİLİM DALI

TEZ DANIŞMANI
Prof. Dr. İbrahim BAZ

GEBZE
2003

134389

Ömit KUSGÖZ.....'ın tez çalışması, G.Y.T.E. Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun ...28.02.2003... tarih ve ...2003/18... sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından ..Jeddi ve Fot. Müh... Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

JÜRI

ÜYE

(Tez Danışmanı)

: Prof. Dr. İbrahim BAZ



ÜYE

: Yrd. Doç. Dr. Tayfun KAVZOĞLU
Tayfun Kavıfı

ÜYE

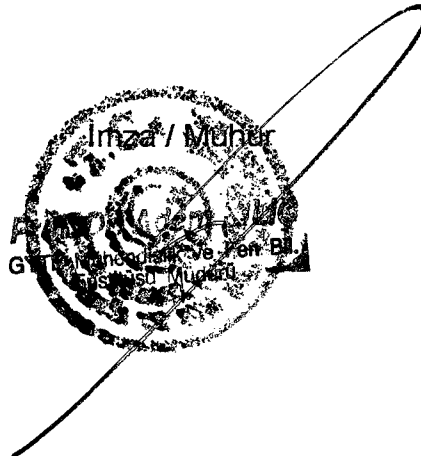
: Yrd. Doç. Dr. Salim SENCEL



ONAY

G.Y.T.E. Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun
...12.05.2003... tarih ve ...2003/14... sayılı kararı.

İmza / Mühür
G.Y.T.E. Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü Yönetim Kurulu



ÖZET



Tapu Sicil Müdürlüklerinin, Medeni Kanunun öngördüğü tapu sicilini yansıtmaması konusunda yaşanan sıkıntıların giderilebilmesi için Emlak Müşavirliği modeli önerilmiştir. Bu model için Avustralya'nın Victoria Eyaleti'ndeki ve Amerika Birleşik Devletlerindeki emlak müşavirliği mevzuatı incelenmiş ve Ülkemizde uygulanması uygun olacağı düşünülen bir model çalışması yapılmıştır.

Tapu işlemleri yapmak, emlak beyan değeri belirlemek, bilirkişilik ve danışmanlık yapmak, kiralama ve komisyonculuk yapmak, Emlak Müşavirlerinin görevleri olarak düşünülmüştür.

Emlak müşavirlerine devredilen görevler ve verilen yetkilerden dolayı vatandaş, ilgili memur, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Devlet için kazanımlar belirlenmiştir.

Anahtar Kelimeler; Emlak Müşavirliği, Tapu, Kiralama, Komisyonculuk.

SUMMARY



There are some difficulties which are to be faced by the directorate of land Registry. These problems arise from reflecting land records whose manipulations are given as the main duty to the directorates by the acting civil law. To overcome these problems a Real Estate Consultancy Agent model is advised. For this, the laws in Australia's Victoria state and United state of America related to the real estate agency was investigated and a model which is thought to be suitable for application in our country was studied.

In this model, carrying out Land records work, assesment of declaration of the real estates, doing consultancy, renting and agency are thought to be main duties of the real estate consultants.

Considerable gains are expected in the case of application of this model savings at office works and at citizen's struggle for following the procedures at the directorates are some examples.

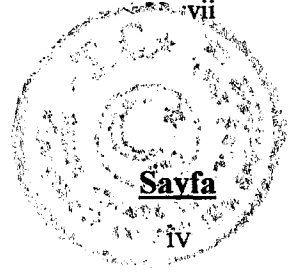
TEŞEKKÜR



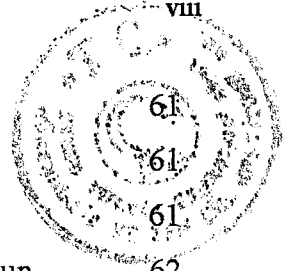
Bu çalışmanın var olmasına sebep ve destek olan danışman hocam sayın Prof. Dr. İbrahim BAZ'a, çevirilerde emeği geçen Dilek ŞAHİN, Kadir OKÇU, Salih SEYMEN ve Selami ORAL'a, manevi destek veren Aileme ve Emeği geçen herkese sonsuz teşekkürler ederim.



İÇİNDEKİLER DİZİNİ



ÖZET	vii
SUMMARY	iv
TEŞEKKÜR	v
İÇİNDEKİLER DİZİNİ	vi
KISALTMALAR DİZİNİ	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	ix
1. GİRİŞ	x
2. DÜNYADAN EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ MODELİNE ÖRNEKLER	1
2.1. Amerika Birleşik Devletlerindeki Emlak Müşavirliği	5
2.2. Avustralya'nın Victoria Eyaleti'ndeki Emlak Müşavirliği	5
3. EMLAK MÜŞAVİRLERİNİN GÖREV VE YETKİLERİ	10
3.1. Tapu İşlemleri	27
3.1.1. Mevcut Duruma Göre Tapu İşlemleri	27
3.1.2. Tapu İşlemlerinin Emlak Müşavirince yapılması	38
3.1.3. Örnek Bir Emlak Müşavirliği Yapılanması	44
3.1.3.1. Amaç	44
3.1.3.2. Emlak Müşaviri Olabilmek İçin	45
3.2. Emlak Müşavirlerinin Görev Alabileceği Diğer Faaliyetler	47
3.2.1. Bilirkişilik ve Danışmanlık	47
3.2.1.1. Mahkemelerde Bilirkişilik Yapmak	47
3.2.1.2. Görevlendirme Halinde Kamu Kurumlarına Bilirkişilik ve Danışmanlık Yapmak	47
3.2.1.3. Özel Sektöre Danışmanlık Yapmak	48
3.2.2. Gayrimenkul Değer Belirlemesi	48
3.2.3. Kiralama	50
3.2.4. Emlak Komisyonculuğu	53
4. EMLAK MÜŞAVİRLİKLERİNİN KURULMASININ YARARLARI	56
5. SONUÇ VE ÖNERİLER	59
5.1. Mevcut Durumun Aksayan Yönleri	59
5.2. Emlak Müşavirliği Tesisinin Gerekliliği	60
5.2.1. Artan Talep Sayısı	60



5.2.2. Bürokrasiden Kurtulma	
5.2.3. Bilgi Sistemlerinin Kullanılması	
5.2.4. İşlemlerin Uzman Kişiler Tarafından Yapılması	
5.2.5. Gayrimenkul Piyasasının Düzenlenmesi Ve Spekülasyonun Engellenmesi	62
5.3. Emlak Müşavirliğinin Sağlayacağı Yararlar	62
5.3.1. Vatandaşların Kazanımı	62
5.3.2. Memurların Kazanımı	63
5.3.3. TKGM'nin Kazanımı	63
5.3.4. Devletin Kazanımı	64
5.3.5. Arşiv Güvenliği	65
5.3.6. Emlak Piyasasında İstikrar Sağlanması	65
5.4. Emlak Müşavirliğinin Hayata Geçirilebilmesi İçin Yapılması Gerekenler	66
5.4.1. TAKBİS Projesine Ağırlık Verilmesi	66
5.4.2. Bilgilerin Sanal Ortamda Saklanabilmesi İçin Yasal Düzenleme Yapılması	66
5.4.3. Emlak Müşavirliklerinin Yapılması İçin Yasal Düzenleme	67
KAYNAKLAR	68
ÖZGEÇMİŞ	69
EKLER	70



KISALTMALAR DİZİNİ

TKGM	: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TAKBİS	: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
MK	: Medeni Kanun
BK	: Borçlar Kanunu
TST	: Tapu Sicil Tüzüğü
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
KMK	: Kat Mülkiyeti Kanunu
EVK	: Emlak Vergisi Kanunu
VİVK	: Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu



ŞEKİLLER DİZİNİ



Şekil

3.1. Mevcut duruma göre tapu işlemleri	28
3.2. Tapu işlemlerinin Emlak Müşavirlerince yapılması	42
3.3. Kiralama işlemlerinin Emlak Müşavirlerince yapılması	52
3.4. Emlak komisyonculuğunun Emlak Müşavirlerince yapılması	55



1.GİRİŞ



İlk çağlarda avcılıkla yaşamlarını sürdüren insanların toprağı işlenmeyi öğrenmeleri ile göçebe toplumdan yerleşik hayata geçilmeye başlanılmıştır. Toprağın önemi arttıkça insanların işledikleri topraklara sahip olma düşünceleri de artmıştır. İlk çağlarda ortaya çıkan bu sahip olma arzusu mülkiyet hakkının tarihteki başlangıcıdır. Zamanla artan toprağı yerleşme, toplumsal hayatı ortaya çıkarmış ve kabileler oluşmuş, kabilelerin bir araya gelmesi ile de devletler kurulmuştur.

Devletlerin kuruluşu ile birlikte insanların yaşamı yazılı kurallara bağlanmış, bu kurallara uymayanlar için yaptırımlar konulmuştur. İnsanların düşünce ve çabaları sonucu elde ettikleri birikimleri güvence altına alma ve geleceğı aktarma ihtiyacı, mülk edinme isteğini körüklemiştir.

Gayrimenkul, önemli bir ekonomik sermaye olması sebebi ile güç anlamına gelmektedir. Alım-satım yapılabilmesi, üzerinde ayni ve şahsi haklar kurulabilmesi, rant artışının yüksek olması gayrimenkullerin bir ticaret aracı olmasını meydana getirmiştir. Tüm bunların sağlıklı ve güven içinde yürütülebilmesi amacıyla, bu hizmetlerin devlet denetiminde bulunması zorunluluk arz etmektedir.

Giderek artan ve yoğunlaşan dünya nüfusuna karşı kullanılabilen toprakların sınırlı olması, topraktan daha farklı şekillerde yararlanma sonucunu meydana getirmekte ve hizmetlerinde güven duygusu içerisinde gerçekleştirilebilmesi için yeni yasal düzenlemelerin yapılması ihtiyacının doğmasına yol açmaktadır [Sekizinci beş yıllık kalkınma planı].

Günümüze kadar gayrimenkul hukuku çeşitli evrelerden geçmiştir. Hükümet; belediye hizmetleri, imar, şehircilik, kamu sağlığı, ekonomik, sosyal ve kültürel nedenlerle düzenlemeler yapmaktadır. Gayrimenkul hukuku; tarım, sanayi, konut, sosyal tesisler, yollar, eğitim ve sağlık, turizm, eski eserlerin korunduğı araziler ve özel statüye alınan araziler vb. kapsamı nedeniyle, gayrimenkul işleri ile uğraşanlar gayrimenkul hukuku konusunda özel bir eğitimden geçmiş ve işlerinde uzmanlaşmış kişiler olmalıdırlar.

Bu çalışmanın amacı, Amerika ve Avustralya'nın Victoria Eyaleti'ndeki emlak müşavirliği ile ilgili mevzuatları inceleyerek, yeni bir emlak müşavirliği modeli önermektir. Sektörden beklenenleri ortaya koymak, çıkmazlara girmeden mevcut durumun aksayan yönlerin tespiti ile sorunlar büyümeden çözüm bulma yolunda öneriler getirmek, bu sayede ülke kalkınması için yapılması gerekli hizmetlerin gerçekleştirilmesinde gerekli olan çözüm önerilerini belirlemek ve Avrupa Birliği uyum yasalarına uygun yasa çıkarılmasına yardımcı olmaktır.

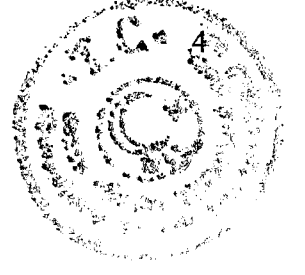
TKGM'de (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü) kayıtların ve verilerin bilgisayar ortamında arşivlenmesi için çalışmalar devam etmektedir. Bu güne kadar TKGM'nin taşra birimleri kendi bünyesinde ve lokal bir çalışma ile verilerin sanal ortamda arşivlenmesi çalışmalarını sürdürmüştür. Yapılan bu çalışmalar diğer birimlerden ayrı yapıldığı, Genel Müdürlük bazında depolanmadığı ve veri alışverişi yapılamadığı için başarılı bir çalışma olamamıştır. TKGM'ce TAKBİS (Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi) projesi üzerinde çalışmalar devam etmektedir. Daha önceden sanal ortamda depolanan veriler TAKBİS projesine aktarılmaya uygun olmadığı için tüm verilerin yeniden oluşturulması gerekmektedir. Daha önceki sanal ortamda veri arşivleme çalışmaları, bütün birimlerce iştirak edilmediği ve köklü bir çalışma olmadığı için yasal bir düzenleme yapılması aşamasına geçilememiştir. Kayıtları bilgisayar ortamında olan tapu müdürlüklerinde bile işlemler bilgisayarlarla hazırlanıp tescilleri tapu kütüklerine işlenmektedir. Tapu kütüklerinin sayısının gün geçtikçe artması ve tüm aşamaların arşivlenmesi, arşivlerin yetersiz kalmasına sebep olmaktadır. Oysaki Türkiye İş Bankası yazılı kayıt tutmadan güvenilir arşivleme sistemini kurmayı başaramamıştır.

Ülkemizde emlakçılık sektörü genellikle kamu kuruluşundan emekli olan, meslek ve eğitim düzeyine bakılmaksızın emeklilik günlerinde bir meşguliyet bulma çabası içerisinde olan kişilerden oluşmaktadır. Üstelik bu işlemin tek yasal dayanağı olarak ta Türk Ticaret Kanununun 12. Maddesinin 12. bendinde geçen "tellallık" ücreti gösterilmektedir. Günümüz emlakçıların yaptığı iş genellikle alım-satım işlerinde iş takipçiliği yapmaktan ibarettir. Alım satım işleminde iş takipçiliği yapan emlakçılar; hiçbir şekilde sorumluluk almamakta ve işi gerçekten tellaliye durumuna getirmektedirler. Örneğin tapu işlemlerinin yoğun olduğu bölgelerde, tapu sicil müdürlüğünün kapısında "iş takibi yapılır" diye seslenerek pazar aranması hiç de hoş

bir durum değildir. Vatandaş olarak alım satım veya diğer tapu işlemlerinin neden emlakçı tarafından takip edilmesinin istenmesi konusuna gelindiğinde, olayın bir başka yüzü karşımıza çıkmaktadır. İşlemlerin emlakçıya takip ettirilmesi, tapu sicil müdürlüklerinin işlerinin yoğun olması ve aceleci bir toplum olmamızın yanı sıra örneğin bir alım satımda parası verilmiş ancak işlemi henüz gerçekleşmemiş bir vatandaş konumunda olmanın getirisiidir. Diğer taraftan tapu memurlarından bazılarının emlakçılarla kolayca çıkar ilişkisine girebilmeleri de emlakçı tarafından takip edilen işlerin kolayca sonuçlanması anlamına gelmektedir. Bu çalışmada amaçlanan; iş takipçiliği yapan emlakçılara yasal bir statü kazandırmak değil yeni bir Emlak Müşavirliği modeli önermektir.

Gelişmiş ülkelerde yerleşen ve geliştirmekte olan ülkelerde de yerleşmesi gereken bilinç, yetki paylaşımıdır. Devletin küçülmesi ilkesine uygun, yapan değil yaptıran, kural koyan, yönlendiren ve denetleyen bir Devlet yapısının oluşturulması, daha az sayıda ve daha nitelikli kamu personeli, düşük hizmet maliyeti, özel sektöre istihdam yaratılması, vergilendirmedeki kaybın önlenmesi, kurumlar arası işbirliğinin sağlanması ve çalışmaların ortak kullanıma sunulması açısından önemlidir. Yeni ihdas edilecek Emlak Müşavirliklerinin bu yapıya paralel olarak hizmet edecek şekilde yapılandırılması gerekmektedir [Şahin, 2001].

Gerçek veya tüzel kişilerin aralarında yaptıkları ya da yapacakları gayrimenkullere ilişkin akitli ya da akitsiz işlemleri yapmak, ilgililerinin talebi ile gayrimenkuller üzerine ayni ve şahsi hak tesisi yapmak. Talep sahiplerini bilgilendirmek ve bunlar adına kurum ve kuruluşlar önünde yasal mevzuata göre iş yapmak, kamu kurum ve kuruluşlarıyla özel ve tüzel kişilerin talepleri halinde bilirkişilik ve ekspertizlik hizmeti sunmak konusunda lisans sahibi kişilere "**Emlak Müşaviri**" denir. Emlak müşaviri şirket çatısı altında çalışıyorsa bu şirkete "**Emlak müşavirliği**" adı verilir. Emlak müşavirliği; bünyesinde Hukukçu, Harita Mühendisi ve yardımcı personel çalıştırabilir. Ancak tüm işlemlerde Emlak Müşavirinin imzası gerekir.



Emlak Müşavirleri;

1. Tapu işlemleri;

- Satış
- Bağış
- Trampa
- Ölünceye kadar bakma akdi
- Taksim
- İntikal
- İpotek
- Kat irtifakı kurulması
- Kat mülkiyeti kurulması
- Ayırma
- Birleştirme
- Düzeltme
- İntifa hakkı

2. Bilirkişilik ve danışmanlık

- Mahkemelerde bilirkişilik yapmak
- Görevlendirme halinde kamu kurumlarına bilirkişilik yapmak
- Gayrimenkul ile ilgili konularda özel sektöre danışmanlık yapmak

3. Gayrimenkul değer belirleme komisyonlarında görev almak

4. Kiralama

5. Emlak komisyonculuğu

işlerini yaparlar.

Anayasanın 35. Maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkınızı elde ederken, Yasalarla kurulmuş, yasal sorumlulukları ve ayrıcalıkları olan, konuyla ilgili eğitim ve bilgi sahibi kişilerle çalışmayı istemek Anayasal bir hak; bu isteğe cevap aramak ise yine Anayasaya güvencenin bir sonucudur.

2. DÜNYADAN EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ MODELİNE ÖRNEKLER



2.1. Amerika Birleşik Devletlerindeki Emlak Müşavirliği

Merkezi yönetim, belediyeler, imar, şehircilik, kamu sağlığı, ekonomik, sosyal ve kültürel nedenlerle düzenlemeler yapmaktadır. Tarım, sanayi, konut, sosyal tesis, yollar, eğitim ve sağlık, turizm, eski eserlerin korunduğu araziler özel statüye alınır. Dolayısıyla gayrimenkul işleri ile uğraşanlar gayrimenkul hukuku konusunda özel bir eğitimden geçmişlerdir. İşlerinde uzmanlaşırlar. Amerika da her eyaletin değişik uygulamaları olmakla birlikte hemen hepsinde geçerli olan kurallar şunlardır.

1- Emlak komisyonculuğu ihtisas eğitimi gerektiren bir meslektir. Bu alanda ehil olduğunu belgeleyenler mesleğe girebilir. Başka meslek mensuplarının emlak komisyonculuğu işi ile uğraşmaları suçtur. Bu fiili işleyenler en az altı ay olmak üzere hapisle cezalandırılır. Örneğin bir avukatın veya apartman yöneticisinin ya da başka bir meslek mensubunun emlak komisyonculuğu yapması cezai müeyyide ile karşılık görür.

2- Emlak komisyonculuğu mesleğinin iş ve meslek tanımı, yeterlilikleri, görev, yetki ve sorumlulukları yasal ve yönetsel metinlerle düzenlenmiştir.

3- Emlak komisyoncuları, iş ve meslek tanımları, mesleki yeterlilikleri, görev, yetki ve sorumluluklarına uygun bir eğitim programından geçirilerek yeterlilik kazanlar sertifikalarını alırlar. Belirli bir staj devresinden sonra yeterlilikleri kanıtlananlara işyeri açma ruhsatı verilir. İşyeri açma yetki belgesi olmayanlar emlak komisyonculuğu yapamaz.

4- Emlak komisyonculuğu diplomasını alan, stajını ve yeterliliğini pratikte de belgelendirenlerin emlak komisyonculuğu mesleğini icra edebilmeleri için emlak komisyonculuğu meslek örgütüne (meslek odasına) kayıtlı üye olması gerekir. Odaya



kayıtlı olmayan (üye olarak) ya da üyelikten çıkarılanlar emlak komisyonculuğu yapamaz.

5- On yıl başarı ile emlak komisyonculuğu yapanlar yeminli emlak komisyonculuğu statüsü kazanır.

6- Ulusal ve federe devlet (eyalet) düzeyindeki gayrimenkul komisyonları emlak hukukunun düzenleyici ve denetleyici en üst kuruldur. Bu komisyonda tapulama idaresi, emlak komisyoncuları odası temsilcileri, yerel yönetim, şehircilik-imar yetkilileri, hukukçu, mimar, mühendis, gönüllü kuruluş temsilcileri bulunur, geniş katılımlı komisyonlardır. İpotek bankaları, gayrimenkul yatırım şirketleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları da bu komisyonda temsil edilir. Bu komisyonlar bağımsızdır. Yasal ve yönetsel düzenlemeler çerçevesinde aldığı kararlar bağlayıcıdır.

7- Emlak komisyoncuları odası, iş ve meslek ahlakı normlarını (etik kuralları) belirler, üyelerini disipline eder. Bu kurallara uymayanlar hakkında disiplin kararları verebilir. En ağır müeyyidesi üyelikten çıkarmadır. Bilindiği gibi üyelikten çıkarılanlar emlak komisyonculuğu yapamazlar.

8- Ulusal ve yerel gayrimenkul denetleme ve düzenleme kurulu; gayrimenkul piyasalarının düzenli işlemesi, haksız rekabetin önlenmesi, şeffaflık, meslek standartları gibi konularda düzenlemeler yapar. Parlâmentoların onayına sunularak yasallaşmasını sağlar. Eğitim programlarının geliştirilmesi, araştırmalar, ihtiyaç kararlarının yayınlanması bu kurulun görevleri arasındadır.

9- Emlak komisyonculuğu en yüksek düzeyde güven gerektiren meslektir. Çünkü özel vekaletini aldıkları insanların haklarına helal gelmemesi, vekalet yetkisinin kötüye kullanılmaması gerekir. Bunun için emlak komisyonculuğu mesleğine intisap edecek insanların dürüst, kişilikli yüz kızartıcı suç işlememiş, hüküm giymemiş, kaçakçılık, dolandırıcılık, hileli iflas gibi örgütlü suçlara bulaşmamış (mafya ve örgütlerle ilişkisi olmayan) kişiler bu alanda çalışabilir. bu suçlardan herhangi birini işleyenler bu meslekten men edilir.

10- Emlak komisyoncusunun onayladığı belgeler noter onayı statüsündedir. Dolayısıyla emlak komisyoncusu gerçeğe aykırı belge düzenleyemez. Gerçeğe aykırı reklam ve ilan veremez, sahte belge düzenleyemez. Yanlış vergi beyanında bulunamaz. Aksine davrananlar meslekten uzaklaştırılır. Yetki belgeleri yargı kararı ile ya da Oda kararı ile iptal edilir.

11- Emlak komisyoncuları emlak finansmanı sağlarlar. İpotek bankaları, yatırım fonları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, borsada işlem gören şirketlere finansman sağlayabilirler. Bu şirketlerin bilançoları şeffaflık ilkesine uyar. Bağımsız denetim kurumlarınca denetlenir.

12- Emlak komisyoncularının düzenlediği belgeler, sözleşmeler yasal ve yönetsel metinlere aykırı olamaz. Açık, anlaşılır ve net olmalıdır. Hukuka aykırı belge ve sözleşme düzenleyemezler. Noterler gibi çalışırlar. Mahkemede bilirkişi statüsüne haizdirler. Emlak değer tespit komisyonlarında bu sıfatla görev alır ve rapor verebilirler.

13- Emlak komisyoncuları emlâkin tüm işlerinin yürütülmesi, işletilmesi şeklinde de sözleşmeli çalışabilirler. Emlak sahibinin vereceği yetki ile bu işleri yürütürler.

14- Emlak komisyoncuları vergi işlerinden de sorumludur. Amerika Birleşik Devletlerinde vergi kaçakçılığı vatana ihanet suçuna denk bir suçtur. Emlak komisyoncuları emlakla ilgili vergi işlerini yürütürler. Vergi beyanlarını düzenlerler. Vergi kaçakçılığı kanıtlananlar hürriyeti bağlayıcı cezalara çarptırılırlar ve meslekten uzaklaştırılırlar.

15- Emlakçılar Birliği (Odası) ulusal gayrimenkul düzenleme ve denetleme kurulunda (komisyon) çok geniş çapta temsilci bulundurulur. Yaptığı araştırmalar, yayınlar ve raporlarla kurulun çalışmalarına ışık tutar. Meslek mensuplarının ekonomik, sosyal, kültürel, hukuksal gelişmesine katkıda bulunur. Mesleğin etik kurallarını belirler. Meslek hizmet standartlarını geliştirir. Mesleğin saygınlığını, güvenilirliğini sağlayacak önlemleri alır. Üyeleri için dinlenme ve sosyal tesisler

kurar, eğitim programları düzenler, sertifikasyonlarını sağlar, bu sertifikasyonlar yeterlilikleri resmi makamlarca onanan sertifikalardır.

16- Emlak komisyonculuğu çalışma alanlarındaki ihtisaslaşmaya bağlı olarak uzmanlaşmıştır. Konut, sanayi, tarım, turizm, uluslar arası borsa (menkul kıymet) ulaşım gibi alanlarda uzmanlaşan emlak komisyoncuları vardır. Yatırım ve çalışmalarını belirli alana yönelten emlak komisyoncusu o alanda kariyer yapmaktadır. Kimi konut kimi turizm, kimi sanayi gibi alanlarda uzmanlaşa bilmektedir.

17- Emlak komisyoncusunun yeterlilik alanı; bilgi, beceri, davranış ve ahlaki değerleri kapsar;

A. Bilgi Bakımından

- (a) Hukuk bilgisi
- (b) Tapu tescil işlemleri bilgisi
- (c) Muhasebe işlemleri bilgisi
- (d) Vergi işlemleri bilgisi
- (e) İmar işlemleri bilgisi
- (f) Şehircilik işlemleri bilgisi
- (g) Pazarlama işlemleri bilgisi
- (h) Yatırım-etüt işlemleri bilgisi
- (i) Reklam, tanıtım işlemleri bilgisi

B. Beceri Bakımından

- (a) İletişim kurma yeterliliği
- (b) İkna edebilirlik
- (c) İnandırıcılık
- (d) Güvenilirlik
- (e) Bilgileri kullanabilme
- (f) İşlemleri zamanında ve eksiksiz yapma

(g) Hukuksal kayıt düzenini sağlamak

C. Davranış Bakımından

- (a) Dürüst
- (b) Gerçekdışı beyan ve açıklama yapmamak
- (c) Yasalara aykırı davranmama
- (d) Müşterinin hak ve hukukuna saygılı olma
- (e) İnandırıcı, güvenilir olma
- (f) Sır saklama
- (g) İşlerini doğru yapma, hile ve haksız rekabet yapmama

D. Ahlaki Değerler Bakımından

(a) Meslek birliğinin ortaya koyarak kamu oyuna deklare ettiği emlakçılar birliği etik kuralları ve ilkeleri bildirgesi düzenlerine harfiyen uyma ve uygulama,

(b) İnsan haklarına ve hukuka bağlı kalma ve saygılı olma,

(c) Emlak komisyoncuları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, hisse senetlerinin değerlendirilmesi, pazarlanması, yatırım danışmanlığı ve emlakla ilgili tüm sigorta işlemlerini de yürütebilme,

(d) Emlak komisyoncuları ulusal ve uluslar arası düzeyde yatırım ortaklıkları, şirketler, bankalar, sigortalar, turizm, inşaat, sanayi tesisleri, ulaşım tesisi şirketleri, emlak organizasyonları kurabilmekte ve işletebilmektedirler. Emlak yatırımı Amerika'da da en güvenli yatırım alanlarından biridir. Bu alanda çok büyük yatırım fonları ve şirketleri vardır. Bu fonlar borsalarda yakın ilgi görmekte, şirketler yatırım yapmaktadır.

(e) Emlak komisyoncuları ve onların kurdukları meslek kuruluşu, şirket ve organizasyonlar ticaret siciline kayıtlı olarak ulusal ve uluslar arası benzerleri ile işbirliği, ticaret, sözleşme, temsilcilik, yetkilendirme gibi işlemler yapabilmektedir. Bu durumda hem ulusal hem de uluslar arası hukuk kurallarına uymak zorundadır.

(f) Yabancıların Amerika'da emlak komisyonculuğu yapmaları; oturma, çalışma, emlak komisyonculuğu yeterlilik sertifikasına sahip olma, ticaret siciline tescil ve hukukuna bağlılığına göre düzenlenir. Yabancıların mülk edinmesi

mütekabiliyet esasına dayanır. Bu işle uğraşanlar federal ve eyalet hukukuna uymakla yükümlüdür.

(g) Eğitim programları sertifikasyon akreditasyonu standartlarına uymak, gerekli yeterlilikleri göstermek koşulu ile üniversiteler, meslek örgütleri, tüzel ve gerçek kişiler emlak komisyonculuğu eğitim programları, kurslar düzenleyebilir. Bunların süreleri ve nitelikleri sertifika derecesine göre ulusal gayrimenkul düzenleme ve denetleme komisyonu (kurulu) ve meslek örgütü tarafından belirlenir. Akreditasyon kurumu tarafından onaylanır.

(h) Emlakçılar odası ulusal ve uluslararası düzeyde araştırma, yayın, seminer, konferans ve açık oturum gibi etkinlikler düzenleyebilir.

(i) Emlak komisyoncularının kullandığı tüm belgeler standardize edilmiş formatlar haline getirilmiştir.

(i) Emlak komisyonculuğu; saygınlığı, gelir düzeyi ve güvenilirliği yükselen bir kariyer mesleğidir. Amerika'da en popüler meslekler arasında yer alır [Jacobus, 1998].

2.2. Avustralya'nın Victoria Eyaleti'ndeki Emlak Müşavirliği

(Kanun No: 1980/9428) Bu kanun 1980 yılında çıkartılan Emlak müşavirliği kanunudur.

“Müşavirlik Temsilcisi” Emlak Müşavirliği yetkisi olmayan ancak; emlak müşavirliği ile anlaşmalı olarak veya şirketin bir elemanı olarak çalışan kişilerdir.

“Onaylı Sanayi / Endüstri Birliği Kuruluşu”

(a) Victoria Limited şirketi Enstitüsü Emlak Müşavirliği,

(b) Victoria Arşiv Acentesi Anonim Şirketi Kurumu,

(c) Bakanın Resmi Gazetede yayınlanan ilanı ile onaylanan her türlü diğer endüstri şirketleri.

“Yetkili Otorite”nin anlamı 1998 İş Ehliyeti Yetkisi Kanunu altında oluşturulan iş ehliyet yetkisidir.

“Şube Müdürü”; bir şube ofisi idaresine izin verilen kişidir.

“Şube Ofisi”; başkanlık ofisinden ziyade lisanslı emlak müşavirliği işlerinin yürütüldüğü ofis anlamındadır.

“Finansal Kuruluş” ilgili depozit almaya yetkili kuruluş anlamındadır.

“Moneys” Senedin depozit almakla yetkili kuruluşa ödenebileceği her durumda paranın ödenmesi için bir belge içerir.

“Defalcation” Herhangi bir parayla veya diğer mülkle ilgili her türlü hırsızlık, zimmete geçirme, hesaplarda aksaklık, sahtekarca usulsüzlük veya hapisle cezalandırılabilir diğer eylemler anlamındadır.

“İş Günü” 1958 Banka Tatilleri kanununda ister tüm bankalar ister yerel bankalar gözetilmiş olarak tüm gün ya da belli saatlerde tatil olması tayin edilmiş günler ya da Cumartesi Pazar haricindeki günler dışında kalan herhangi bir gün demektir.

“Komisyon” hesap ödeme hediyesi veya gerek parasal gerek farklı şekilde yapılan diğer ödemelerdir.

“Konsey” Emlak Müşavirliği Konseyi anlamındadır.

“Domestic Partner”, Bir kimsenin evli olmadığı halde, cinsiyeti ve aynı çatı altında yaşayıp yaşamadıkları gözetilmeksizin tek taraflı ya da karşılıklı olarak diğerinin maddi yararı için kişisel ya da finansal destekte bulunduğu kimsedir. Ancak,

- (a) Ödeme veya ödül için, ya da
- (b) Başka bir kişi ya da kurum adına (devlet ya da devlet kuruluşu, anonim şirket, yardım ya da vakıf kurumları dahil) kişiye lojistik destek ve kişisel alaka gösteren kimseler bu gruba dahil değildir.

“Emlak Müşavirliği” ya da **“Müşavirlik”** her türlü gayrimenkul veya işi başka biri adına,

- (a) Alım, satım, takas, kiralama ya da kira sözleşmesini üstlenmek veya emlak müşavirinin müşterisi olmak veya elden çıkarmak,

- (b) Alım, satım, takas ve kiralama için müzakere edilmesi veya kira sözleşmesini üstlenmek veya diğer herhangi bir emlak müşavirinin müşterisi olmak veya elden çıkarmak,

- (c) Kira toplamak,

- (d) Bilgi toplama alım, satım, takas, kiralama ya da kira sözleşmesini üstlenmek veya emlak müşavirinin müşterisi olmak veya elden çıkarmak konularında rapor hazırlama gibi işleri üstlenmeye hazır olduğunu herhangi bir şekilde kamuoyuna duyuran ya da bu gibi işleri yürüttüğünü (yürüttüğü başka işler de olsun olmasın) reklam yoluyla ya da ilanlarla bildiren kimsedir.

“Emlak Müşavirliği Lisansı” Bu kanun altında geçerli ve süresiz emlak müşavirliği lisansı anlamındadır.



İdare altında borçlu,

(a) Ödenmeyen borçları yüzünden iflas eden, yada

(b) İngiliz Milletler Topluluğunun 1966 İflas Kanunu Bölüm IX altında kendisiyle bir borç anlaşması yapılan, borç anlaşması sona ermişse ya da bitirilmemişse, ya da ertelenmemişse,

(c) Eğer tapu senedine ait koşullar tamamen kanunlara uygun hale getirilmemişse,

(d) Kreditorler, (kredi veren kurum, kuruluş ya da şahıs) İngiliz Milletler Topluluğunun 1966 iflas kanunu bölüm X altında bir kompozisyon kabul etmiş, son ödeme bu kompozisyon altında yapılmamışsa, bu kişi anlamındadır.

“İzin” Gayrimenkul kullanımı için bir lisans verimi ya da izni veya serbestliğinin her çeşidini içerir ya da "izin" işi, müşavirlik sözü geçen gayrimenkule izin verse de başkanı adına müşavirlik tarafından toplanan kiralari içerir.

“Lisans” Emlak müşavirliği lisansı anlamındadır.

“Lisanslı Emlak Müşavirliği” Emlak müşavirliği lisansı sahibi anlamındadır.

“Masraf” Genel kanunda emlak müşavirliğinin geri almaya hakkı olup, emlak müşavirliği tarafından müvekkili adına harcadığı her türlü para demektir.

“Gayrimenkuller”

(a) Her türlü arazi ya da bina mülkiyeti veya hissesi,

(b) Sahibi olan kişiye özel olarak seçilmiş bir bina veya bir binanın bölümünde oturulmasına özel hak yetkisi veren hisselerle sınırlı herhangi bir şirketteki her türlü hisse veya hisseler ve

(c) Her türlü menkul eşyalar ya da gayrimenkule bağlı her türlü alım satımda adı geçen servet ya da diğer mal varlığını içerir.

“Kayıtlı Ofis” Lisanslı emlak müşavirliği olarak kayıtlı ofis anlamındadır.

“İkametsel Mülk” Kişinin bahçe avlusu dışındaki evleri ve bunların ilave edilen ikinci derecede mallarıyla beraber ikamet ettiği ev veya genellikle bulunmaktan (ikamet etmekten) hoşlandığı yerdir ve buna apartman dairesi ve oturulacak iki ayrı evden fazla olmayacak şekilde bir bina için veya ikamet edilecek tek bir ev için site olarak uygun her türlü toprak parçası veya kiralık arazi de dahildir.

“Küçük İşletme” Toplam tutarı 200.000\$'ı aşmayacak malzemenin satışında yetkili olan (ya da istenilebilecek 500.000\$ aşmayan diğer miktar) ıyı niyetle satılan malzemelerle iş yapan, veya bunların satışı için önerilerde bulunan işletmedir.



Emlak Müşavirliği Konseyi

(1) Kurulmuş bir emlak müşavirliği konseyi vardır.

(2) Konsey, konseydeki Eyalet Başkanı tarafından tayin edilen sekiz kişiden oluşur ki bunlar,

(a) Şahısların üçü gayrimenkul endüstrisinden olacaktır ki bunların en az ikisi, sekiz isimden biri olarak Victoria Ltd. Gayrimenkul Enstitüsü tarafından son beş yıldır Emlak Müşavirliği lisansı ile bu alanda faaliyet gösterdiği belirtilen kişilerden atanmış olmalıdır.

(b) Şahıslardan biri Victorian Borsa Acentası Anonim Ortaklığı tarafından son beş yıldır emlak müşavirliği lisansı ile bu şekilde faaliyet gösterdiği belirtilen üç isimden biri olarak atanmış olmalıdır.

(c) Şahıslardan biri beş yıldan az çalışmış olmamak kaydıyla Victoria Anayasa Mahkemesinin bir avukatı ve üst düzey avukatlardan biri olacaktır.

(d) Şahıslardan biri Avustralya Patentli Muhasebeciler Kurumu veya Avustralya sertifikalı Faal Muhasebeciler Derneği üyelerinden biri olacaktır.

(e) Şahıslardan ikisi emlak müşaviri olmayan ve emlak müşavirliği endüstrisinde çalışmayan ya da bu kurumlara servis hizmeti sağlamayan kişilerden olacaktır.

(3) Konsey başkanı ve başkan vekili, bakan tavsiyesiyle konsey yöneticisi tarafından konsey üyelerinden atanacaktır.

(4) Bir konsey üyesi,

(a) Bu kanuna tabi olarak, atama belgesinde belirtildiği üzere üç yılı aşmayan bir dönem için ofis sahibi olmaya hak kazanır ve yeniden atanmaya uygundur.

(b) Konsey yöneticisi emriyle sabitlenmiş olarak belirtilen bu şekilde ödül ve gezi ve varsa diğer harcamalar için ödenek alma hakkına sahiptir.

(c) Üyenin ofisiyle ilgili olarak 1998 kamu sektörü idare ve istihdam kanununa tabi değildir.

(5) Konsey yöneticisi gerektiğinde,

- (a) Bir konsey üyesini ofisinden uzaklaştırılabilir ve
- (b) Ofis içindeki herhangi bir boşluğu bir konsey üyesiyle doldurabilir.
- (6) Bir konsey üyesinin ofisi,
 - (a) Ofisin dönem süresi dolduğunda,
 - (b) Ofis sahibi öldüğünde,
 - (c) Ofis sahibi, konsey yönetimine hitaben yazılı istifasını sunduğunda,
 - (d) Ofis sahibi, alt-bölüm (5) 'e dayanarak ofisinden alındığında,
 - (e) Ofis sahibi, konseyin izni olmadan ard arda dört konsey toplantısında bulunmadığında,
 - (f) Ofis sahibi, idare altında borçlu konuma geldiğinde,
 - (g) Ofis sahibi, ofis görevlerini yerine getirmede yetersiz olduğunda boşalır.

Konseyin Amaçları:

- Konseyin amaçları,
- (a) Gayrimenkul sektöründeki kişiler için uygun standartlarda idare ve rekabeti teşvik etmek,
 - (b) Gayrimenkul servislerini kullanan kişilerin çıkarlarını korumak,
 - (c) Paragraf (a) ve (b) de belirtilen şahıslar arası anlaşmazlıklara karşı etkili çözüm prosedürleri bulunduğundan emin olmak,
 - (d) Paragraf (a), (b) ve (c) de belirtilen amaçları, ilgili emlak müşavirliği kurumuyla birlikte olabildiğince pratik olarak uygulamaktır.

Konseyin Görev ve Yetkileri:

- (a) Bu kanun ve tüzüğün işlerini gözlemek,
- (b) Bu kanun altında, gayrimenkul sektörü tüzüğünün yeterliliği ve etkinliği ve tüzüğe yeni düzenleme gereksinimlerini değerlendirmek,
- (c) Genel olarak gayrimenkul sektöründeki gelişmeler ve emlak müşavirliği tarafından sağlanan hizmetleri gözlemek,
- (d) Bakana,
 - (i) Komisyon ücretlerinden kontrol ve kısıtlamaların kaldırılmasının etkisi de dahil, bu kanunun işlerliliğine bağlı herhangi bir meseleyle ilgili olarak,

(ii) Bakan tarafından konseye havale edilmiş herhangi bir mesele hakkında,

(iii) Paragraf (a),(b) ya da (c) altında ortaya çıkan herhangi bir meseleyle ilgili olarak öneride bulunmak.

(e) Bakanlığa,

(i) Bu kanun ve tüzüğün işlerliğiyle ilgili programlar hakkında,

(ii) Gayrimenkul sektörü ile ilgili programlar hakkında,

(iii) Ödeneklerin uygulanmasıyla ilgili tavsiyelerde bulunmak.

(f) Kanunun uygulaması ve kanun reformuyla ve gayrimenkul hizmetlerinin sağlanmasına ilişkin her türlü yasa için bakanlığa öneri sunmak,

(g) Resmi gazetede yayınlanan bir ilanla bakanlık tarafından ya da bu kanun altında konseyde görüşülen bunun gibi diğer görevleri gerçekleştirmek,

Konsey, amaçlarını gerçekleştirmek ve işlevini uygulamak için gerekli olan bu gibi yetkilerini kullanabilir.

(a) Bu kanunun idaresine ilişkin programları uygulamak,

(b) Bakan onayıyla, bu gibi programların uygulanmasıyla ilgili olarak müdüre direktifler vermek ve bu gibi programların uygulanması ile ilgili olarak yetkililere tavsiyelerde bulunmak,

(c) Bakan onayıyla, ilgili müdüre konsey yöneticisi tarafından düzenlemelerin yapılmasını önermek,

(d) Emlak müşavirliği komisyon ücreti hizmetleri ile ilgili olarak emlak müşavirleri arasında ya da emlak müşavirleriyle şahıslar arasındaki anlaşmazlıklarla başa çıkmak için ayarlanan her türlü prosedürün işlerliğini gözlemlemek ve ölçmek,

(e) Bu gibi prosedürleri iyileştirme yolları önermek,

(f) Tazminat taleplerinin Emlak müşavirliği garanti fonundan sekreterlikçe ödenmesini onaylamak,

(g) Bu kanun altında konseyde görüşülmesi ihtimali olan bu gibi diğer yetkileri kullanmak.

Konsey, faaliyette bulunurken ve yetkilerini kullanırken Bakanın kontrol ve direktifleri doğrultusunda hareket etmelidir.

Bakan, program meseleleri hakkında,

(a) Konseye direktif yayınlarak ya da

(b) Konsey tarafından Bakana onay için gönderilmiş programı onaylayarak konseye yazılı bir direktif verebilir.

Konsey Toplantıları

(1) Konsey Toplantıları başkan tarafından ya da başkanın bulunmadığı durumlarda, konsey başkan vekili başkanlığında yapılmalıdır.

(2) Konseyin herhangi bir toplantısının başlangıcı olarak belirlenen vakitte başkan ya da başkan vekili mevcut değilse, mevcut üyeler toplantıya başkanlık etmesi için içlerinden biri seçilir.

(3) Üyelerden biri herhangi bir sebeple konsey toplantısına katılamıyorsa, bakan bu üyenin yerine toplantıya katılacak birini görevlendirebilir.

(4) O süreçte ofiste olan konsey üyeleri çoğunluğu yeterli çoğunluğu oluşturur.

(5) Herhangi bir toplantıda, herhangi bir konu hakkında mevcut konsey üyelerinin çoğunluk kararı konsey kararıdır.

(6) Bu kanuna bağlı olarak, konsey kendi prosedürünü düzenleyebilir.

Yönetim

Yetkili otoritenin işlevi: Bu kanundaki lisans şartlarının idaresinden yetkili otorite sorumludur.

Yetkili otorite, konseye danıştıktan sonra ve bakanın onayıyla, onaylı endüstri kuruluşlarıyla anlaşmalara katılabilir.

Bu kanun altında müdürün görevleri,

(a) Emlak müşavirlerinin ya da müşavir temsilcilerinin güven hesap prosedürlerine ve profesyonel idare kurallarına ve bu kanun ve tüzüğün diğer gerekliliklerine uyduklarından emin olmak,

(b) Mahkeme öncesi araştırma başlatmak,

(c) Bu kanun altındaki dava, araştırma ve şikayetlerle ilgilenmek,

(d) Bu kanun altında ya da bu kanun tarafından müdüre verilen diğer görevler.

Müdür, bakan onayıyla ve konseye danıştıktan sonra, onaylanan endüstri kuruluşlarıyla anlaşmaya katılabilir.

Müdür tarafından görev ve yetkilerin devredilmesi:

(1) Müdür görev ve yetkilerini belgeyle,

- (a) Yetkili otoriteye,
- (b) Kayıt memuruna,
- (c) 1998 İş Lisans Otoritesi Kanunun, atanan ya da buna bağlı herhangi

birine,

(d) Bu kanun idaresinde 1998 kamu sektörü idare ve istihdam kanunu bölüm 3 altında çalışan herhangi bir şahıs ya da herhangi bir zümreye,

(e) Resmi herhangi endüstri kuruluşuna, her türlü görev ya da yetkisini devredebilir.

(2) Müdür, onaylı bir endüstri kuruluşuna görev ve yetkilerini devretmeden önce konseye danışmalı ve bakanın onayını almalıdır.

Sekreter, bu kanun altındaki her türlü görev veya yetkisini müdüre devredebilir.

Lisanslar

(1) Emlak müşavirliği lisansı olmadığı takdirde bu kanuna bağlı olarak, bireysel olarak kendi başına ya da ortaklık üyesi olarak,

(a) Emlak müşavirliği işinde çalışmalar yürüttüğünü veya bu alanda çalışmalarda bulunmaya hazır olduğunu reklam veya ilan yoluyla bildirmeyecek ya da bu alanda çalışmalar yürütmeyecek,

(b) Emlak müşavirliği olarak faaliyet göstermeyecek,

(c) Kendini kamuoyuna emlak müşavirliğinin herhangi ödemesi ya da (ister parasal ister başka şekilde) diğer ödemelerini üstlenmeye hazır olduğu şeklinde duyurmayacaktır.

Aksi davranış sergileyenler eğer kişi ise 500 ceza puanı ya da 12 ay hapisle eğer şirket ise 1000 ceza puanı ile cezalandırılırlar.

Müşavir Temsilcileri

Kişi, emlak müşavirliği olmayan kimse adına müşavir temsilcisi olmayacaktır. Emlak müşavirlikleri temsilcilerinin faaliyetlerinden sorumludurlar.



Gayrimenkul Mezatçıları

Emlak müşavirliği temsilcisi olarak görev yapmayan ya da emlak müşavirliği lisansı olmayan kişinin herhangi iş ya da gayrimenkul satışı için mezat işi yürütmesi veya teşebbüste bulunması yasaktır.

Lisans Edinmeye Uygunluk

(1) Kişi,

(a) 18 yaşından küçükse,

(b) Tüzüğün emrettiği eğitim kurslarını veya sınavlarını geçmemişse,

(c) Lisans başvurusundan hemen önceki üç yıllık süre için müşavirlik temsilcisi olarak tam günlük çalışma süresi bir yıldan az ya da müşavirlik temsilcisi olarak çalıştığı part-time iş süreleri toplamı tam günlük bir işin bir yıllık süresinden az ise,

(d) Başvurusundan hemen önceki beş yıllık dönem içinde emlak müşavirliği lisansı edinmedi ise,

(e) Konsey tarafından istenilen uygun standart gereğini tatmin edici biçimde veya tam olarak karşılamıyorsa emlak müşavirliği lisansı almaya uygun olmayacaktır.

(2) Kişi,

(a) Başka bir yerleşim yeri ya da ülkenin kanunları altında o ülkede iş üstlenmek için lisans almış veya yetki verilmişse,

(b) Muhasebe dahil, Victoria emlak müşavirliği kanunu, çalışma ve prosedürü hakkında yeterli bilgiye sahip olduğu konusunda yetkili otoriteyi tatmin ediyorsa emlak müşavirliği lisansı verilmesine uygundur.

(3) Diğer taraftan,

(a) Emlak müşavirliği lisansı geçici süre elinden alınmış olan kişi ve şirketler,

(b) Son 10 yıl içinde kusurlu suçlar hariç suç işlemiş olanlar,

(c) Yönetim ya da dışarıdan yönetilen herhangi organize şirket altında borçlu olan, kişiler emlak müşavirliği lisansı almaya uygun olmayacaklardır.



Şirketlere Lisans Verilmesi:

(1) Bu bölüme tabi olarak, bir şirket,

(a) Şirketin emlak müşavirliği işiyle meşgul müdürlerin yarısından az olmamak kaydıyla ve her müdürü lisanslı emlak müşaviri değilse ve

(b) Şirketin lisanslı bir emlak müşaviri yoksa, lisans almaya uygun bulunmayacaktır.

(c) Emlak müşavirliği temsilcisinin, lisanslı bir emlak müşaviri olmayan eşi, “domestic partner’i”, ebeveyni, kız veya erkek kardeşi ya da çocuğu şirketin müdürüyse, emlak müşavirliği lisansı edinmeye, lisansını sürdürmeye veya lisans almaya uygun bulunmayacaktır.

(2) Bir şirket, bünyesindeki memuru müşavirlik lisansına sahipse bir lisans almaya uygun olacaktır.

Müşavirlik Temsilcisi Olarak Çalışmaya Uygunluk

(1) Kişi,

(a) En az 18 yaşındaysa,

(b) Gereken eğitim kursu veya sınavını geçmiş,

(c) Son 10 yıl içinde kusurlu suçlar hariç 3 ay veya daha uzun ceza gerektiren suç işlememişse,

(d) Yönetim altında borçlu değilse,

(e) Emlak müşavirliği veya müşavir temsilciliği görevinden alınmamışsa, müşavirlik temsilcisi olarak çalışmaya uygundur.

(2) Müşavir temsilcisi olarak çalışmaya uygun olmayan bir kimsenin müşavir temsilcisi olarak faaliyette bulunması ya da böyle tanıtması 500 ceza puanı ile cezalandırılır.

(3) Bir emlak müşavirliğinin, müşavirlik temsilcisi olarak çalıştırdığı kişinin temsilci olarak çalışmaya uygun olmaması halinde 500 ceza puanı ile cezalandırılır.



Emlak Müşavirliği Lisans Başvurusu

Yapılan başvuruda, kişi, rutin evrakların dışında, çalışmak istediği yer veya yerlerin adresini ve kendisinin karakteri hakkında farklı saygın kişilerce imzalanan üç referans getirmek zorundadır.

Lisans Alımı ve Geçerliliği

(a) Yetkili otorite emlak müşavirliği lisansı için yapılan her türlü başvuruyu detaylı olarak inceler.

(b) Bir başvuru değerlendirmede, yetkili otorite herhangi birini bu işte yardımcı olması için görevlendirebilir veya atayabilir.

(c) Kişi istenilen ek bilgileri isteğin yapıldığı makul zaman dilimi içinde sağlayamazsa yetkili otorite kişiye lisans vermeyi reddedebilir. Yetkili otoritenin başvuru uygun bulması halinde yetkili otoritenin koymaya uygun gördüğü şekildeki koşul ve limitlere tabi olarak lisans verilecektir.

(d) Yetkili otorite tarafından lisans verilmesine ilişkin bir kararın tebliğinden itibaren 28 gün içinde öngörülen lisans ücretinin Yetkili Otoriteye ödenmesi gerekir.

(e) Yetkili Otorite bir lisans başvurusunu değerlendirmeyi uygun olduğunu düşündüğü bir tarihe kadar erteleyebilir.

(f) İade edilinceye, askıya alınıncaya veya iptal edilinceye kadar bir lisans, verildiği kişiye, Victoria'nın tüm bölgelerinde emlak müşaviri olma ya da bu gibi faaliyet gösterme yetkisi verir.

Lisansın İflas vb. Durumunda Otomatik Olarak İptali

Bir kimsenin emlak müşavirliği lisansı,

(a) İdare altında borçlu olduğunda, veya

(b) Dışardan yönetilen organize bir şirket olduğunda, veya

(c) 1986 Yönetim Kurulu Vesayet ve İdare Kanununun anlamı dahilinde temsil edilen bir kişi olduğunda, otomatik olarak iptal edilir.



Yetkili otorite bir lisans başvurusunu reddederse, iki yıl içerisinde başka bir lisans başvurusu yapılamaz.

Emlak Müşavirliklerinin İncelenmesi

Müdür veya polis şube şefi herhangi bir zamanda bir emlak müşavirliğinin veya müşavirlik temsilciliğinin, lisans sahibi olma ya da temsilci olma şartlarını yerine getirip getirmediğini inceleyebilir.

İnceleme sonucunda tespit edilen olumsuz durum mahkemeye intikal ettirilir. Mahkeme; uyarı vermek, lisansı askıya almak, iptal etmek ya da 5000\$'ı geçmeyen ceza verebilir. Her türlü ceza Emlak Müşavirliği Garanti Fonuna ödenmek zorundadır.

Eğer lisans askıya alındı ya da iptal edildi ise lisansın yetkili otoriteye iade edilmesi gerekir.

Emlak Müşavirliği Ofisinin İdaresi

Lisanslı bir emlak müşaviri, bir emlak müşavirliği ofisini idare ederken diğer bir emlak müşavirliği ofisinde idareci olarak hareket edemez.

Bir Şirketin Efektif Kontrolü Altındaki Memurun Görevleri

- (a) Genellikle ve düzenli olarak başkanlık ofisinde sorumlu olmalı,
- (b) Büyük çoğunlukla ve düzenli olarak bu ofiste bulunmalı,
- (c) Şirketin emlak müşavirliği işini kontrol etmeli,
- (d) Yapılan işin yasaya uygun ve iyi emlak müşavirliği uygulamasıyla yürütüldüğünden emin olacak şekilde dizayn edilen prosedür oluşturmalı,
- (e) Bu prosedürlere uyulduğundan emin olmalı ve işin yürütülüşünü izlemelidir.

Kırsal Şube İdarecileri Lisansı

Nüfusu 4000'i geçmeyen kasabalarda en az iki sene bir müşavirlik temsilcisi olarak çalışmış ve eğitim kursunu tamamlamışsa yetkili otorite kişiye kırsal şube ofisi lisansı verebilir.

Emlak Müşaviri ya da Şube Müdürünün Yokluğu

(a) Yedi günden fazla fakat 30 günü aşmayacak bir süre için, lisanslı emlak müşavirliği ya da şube müdürünün iş vereni yazılı olarak yokluğu süresince ofisi idare etmesi için lisanslı bir emlak müşaviri ya da müşavirlik temsilcisi tayin edecektir.

(b) 30 günden fazla bir süre için lisanslı emlak müşaviri ya da şube müdürünün işvereni mevcut bulunmayacağını önerdiği dönemi yazılı olarak Yetkili otoriteye bildirecek ve yokluğun süresince ofisi idare edecek lisanslı bir emlak müşaviri ya da müşavirlik temsilcisi görevlendirecektir.

(c) Yetkili otorite aday gösterilen bir kişinin ilgili emlak müşavirliği ofisini idare edebilecek yeterlilikte olduğuna ikna olduğunda, yetkili otorite tarafından belirlenen bir süre için bu ofisi idare etmesi için kişiye onay ve izin verebilir.

Yeniden Gözden Geçirme Başvurusu

Bu kanun altında yetkili otoritenin bir kararıyla çıkarları zarar gören bir şahıs kararın tekrar gözden geçirilmesi için mahkemeye başvurabilir.

Emlak Müşavirliği İşinin Adı

Bir şahsın, altında iş yaptığı ya da yapmayı amaçladığı isim, Lisansı olmayan bir şahsın ya da bir müşavirlik temsilcisinin adını içeremez ve toplumu yanıltma ihtimali olan isimler kullanılamaz.

Reklam

Herhangi bir emlak müşavirliği, kayıtlı isim veya adresini belirtmeden, iş bağlantıları hakkında herhangi bir reklam yayınladığında suç işlemiş olacaktır.

Çalışanlar Beyanlatları

Her emlak müşavirliği, bünyesindeki çalıştırdığı her şahsa ödenen aylık komisyon ya da maaş tutarı vb. detayları içeren bir beyanat hazırlar ve talep edildiğinde inceleme için gösterir.

Müşavirliğin Mülk Anlamında Kısıtlama

(a) Bir emlak müşavirliği ne direkt ne de dolaylı olarak herhangi bir müvekkil tarafından satması için kendisine komisyon verilen herhangi bir gayrimenkulü almayacak, çıkarları doğrultusunda alımıyla ilgilenmeyecektir.

(b) Bir emlak müşavirliği, bir emlak müşavirliğinin bir ortağı, bir müşavirlik temsilcisi ya da bir emlak müşavirliğinin herhangi başka bir çalışanı herhangi bir müvekkil tarafından satması için tarafından emlak müşavirliğine komisyon verilen herhangi mülkün tapusunu kabul etmeyecektir.

(c) Çalışan lisanslı bir emlak müşaviri veya bir müşavirlik temsilcisi değilse ve müvekkil alıcı adaylarının çalışanla ilişkisi hakkında yazılı olarak bilgilendirilirse ve müşteriyi satışla ilgili yasal olarak bağlayan herhangi bir dokümanı müşteri imzalamadan önce müdür tarafından onaylanan bir formda alıma razıysa bir çalışanın eşi veya domestic partneri, ebeveyni, kız kardeşi, erkek kardeşi ya da çocuğuna satış yapılabilir.

Müdürün Anlaşmazlıkları Soruşturma Yetkisi

Müdür, bir emlak müşavirliği ile,

(a) Emlak müşavirliğinin bir müşterisi,

(b) Başka bir emlak müşavirliği,

(c) Halktan biri arasında çıkan anlaşmazlığı soruşturabilir ya da gerekli gördüğü zaman Mahkemeye havale edebilir.

Müdürün, Müşavirlik Temsilcisinin Belli Hareketlerinden vb. Sorumluluğu

Her emlak müşavirliği, herhangi bir alım-satım işiyle ilgili kendisi için bir müşavirlik temsilcisi olarak hareket eden herhangi bir müşavirlik temsilcisi

tarafından herhangi bir şahıstan ya da şahıs adına alınan tüm paradan bizzat sorumlu olacaktır.

Alınan 'Trust' Para Hesabını Tutma Görevi

Her emlak müşavirliği,

(a) Hesap kayıtlarının bağlı olduğu her alım satım işinin ayrıntılarını göstermek,

(b) Böyle her alım satım işinin geçtiği günü veya geçtiği süreyi belirlemek,

(c) Bu paraların hesapların bu kanunla uyum içinde uygun ve düzgün bir şekilde denetlemesini sağlamak,

(d) Her ayın sonunda hesapları doğru biçimde dengelemek ve

(e) Bu gibi paraların yetkili finansal kuruluşlarda tutulan tüm bakiye kayıtlarını tutarak ve alt paragrafta kastedilen bir alım satım işini açıklayarak bu gibi dosya ve kayıtları tutmaktır.

(f) Bir emlak müşavirliği herhangi başka bir şahıs için veya şahıs adına (kira paraları da dahil) para aldığı anda paranın alınma amacını veya konuyu kısaca açıklayarak parayı ödeyen şahsa bu paragrafın gerektirdiği gibi derhal bunun bir makbuzunu yazıp verecektir.

(g) Emlak müşavirliği her makbuzun eş bir kopyasını veya müdür tarafından onaylanan başka kaydı yedi yıl boyunca muhafaza edecek ve bu gibi her kopya veya kayıt "Eş Kopya" kelimesi ile açıkça damgalanacaktır.

(h) Ödeme bir çek veya bir elektronik fon transferi şeklinde yapıldığında, emlak müşavirliğinin, talep edilmediği sürece ödeme yapan şahsa bir makbuz vermesi gerekmeyecektir. Fakat böyle bir makbuz talep edilmediğinde müşavirlik makbuzu ve eş kopyası veya diğer kaydının ikisini de muhafaza edecektir.

(i) Emlak müşavirliği muhafaza edilen eş kopyaları, diğer kayıtları ve makbuzları her denetimde ve denetçiye gösterecektir.

Emlak Müşavirliği Garanti Fonu

Fonun Gelirleri

(a) Yapılan anlaşmalarla sekreter tarafından alınan her türlü "interest",

(b) Fonun yatırımlarından gelen her türlü gelir,

- (c) Fonun gerçekleştirdiği her hangi bir yatırımdan veya herhangi yatırımın tekrar değer kazanmasından kaynaklanan her türlü kazanç,
- (d) Bu kanuna göre yetkili otoriteye ödenecek tüm ödemeler,
- (e) Bu kanun altında fona ödenecek tüm cezalar,
- (f) Sekreterle yapılan bir sigorta veya teminat kontratına göre sigortalanan şahıs tarafından ödenen tüm paralar,
- (h) Hazine tarafından borç verilen tüm paralar,
- (i) Bu veya başka bir kanun altında fona ödenmesi gereken diğer tüm paralar,
- (j) Fona kanunlar çerçevesinde ödenen diğer tüm paralar.

Fon Dışından Ödemeler

- (a) Denetim tutarları ve giderleri,
- (b) Başkanın maaşı da dahil olarak konsey üyelerine ödenecek ücret ve karşılıklar.
- (c) Bu kanun altında Konseyin görev ve işlevini gerçekleştirirken maruz kaldığı tutar ve harcamalar,
- (d) Mahkeme veya yetkili otoritelerin üyelerine ödenecek ücret ve karşılıklar dahil bu kanun altında yetkili otoritenin görev ve işlevlerini getirmeleriyle ilgili olarak maruz kalınan harcama ve giderler,
- (e) Kamu hesabına geri ödenecek tüm paralar ve
- (f) Fonun herhangi bir yatırımını gerçekleştirirken veya yeniden değer kazanma sırasında uğradığı her türlü kayıp.

Garanti Fonundaki Fazla Para

- (a) Alım, satım, gayrimenkul kiralaması ya da işle ilgili halk eğitim programları,
- (b) Özel mülkiyeti destekleyen programlar,
- (c) Emlakçıların ve müşavirliklerin eğitimi,
- (d) Halk ve emlakçılar arasındaki tartışmalarda arabuluculuğu ve uzlaşmayı destekleme,

(e) Toprağın faiz transferi, veya kira hakkındaki kanun ve prosedürlerin tekrar ele alınması ya da yeniden yapılandırılması,

(f) Toprak sahibi hakkındaki diğer bilgilerin listesini ya da toprak faizinin kaydını kolaylaştıran projeler.

Fon Uygulaması

Fon, lisanslı bir müşavirlik ya da müşavirlik çalışanı yüzünden maddi kaybı olan insanların kaybını tazmin etmek amacıyla kullanılacaktır.

Tüzük: Konsey başkanı aşağıdaki konularla ilgili olarak tüzük yapar,

(a) Kayıt tutma veya bu kanun altında kullanılacak diğer formları tutma ile ilgili biçim ve yöntemi belirlemek,

(b) Bazı sınıftaki kişileri bu kanundan muaf tutmak ve bu muafiyetlerin süresini uzatılmasını, içeriğini belirlemek,

(c) Lisanslı emlakçıların ve temsilcilerinin tutması gereken hesaplarını ve kayıtlarını, bunları tutmanın yöntemini ve tutulmaları gereken süreyi belirlemek,

(d) Lisanslı emlakçının emlak müşavirliği işinin efektif kontrolündeki memuru ve işin kontrol ve denetimi ile ilgilenen şirketin sorumluluklarının ayrıntılı olarak açıklanması,

(e) Herhangi bir ihlal veya bir tüzüğün gereklerine uymama ile ilgili 20 ceza ünitesini geçmeyecek şekilde cezaları belirlemek.

(f) Kanunla belirlenmeyen konular için kanuna ters düşmemek kaydı ile düzenleme yapmak ve bir format oluşturmak. [www.dms.dpc.vic.gov.au]

3. EMLAK MÜŞAVİRLERİNİN GÖREV VE YETKİLERİ



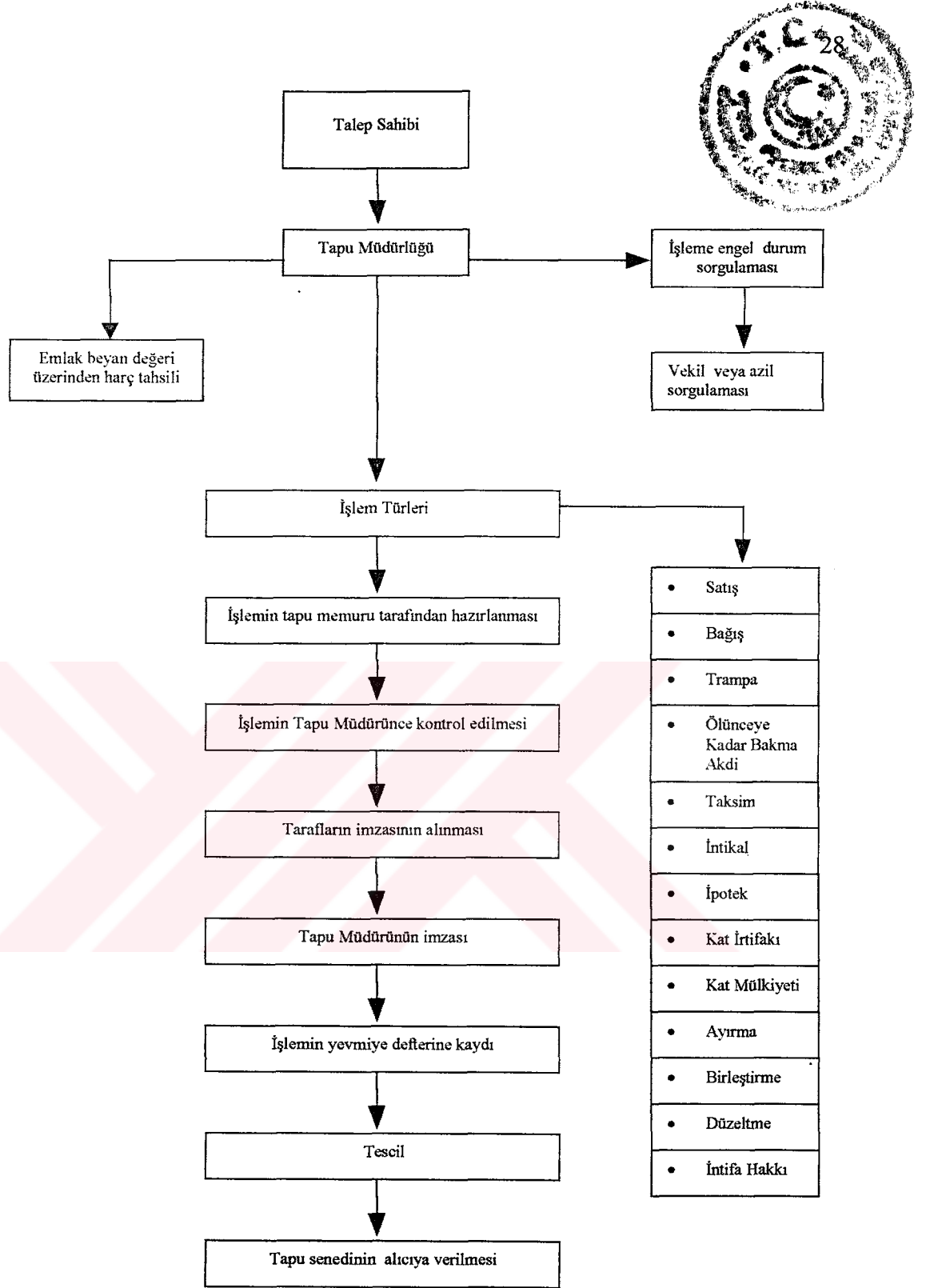
3.1. Tapu İşlemleri

3045 sayılı “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun” gereğince tapu işlemleri TKGM’ye bağlı Tapu Sicil Müdürlüklerince yapılmaktadır.

3.1.1. Mevcut Duruma Göre Tapu İşlemleri

Tapu işlemlerinde genel olarak talep edilen işlemin hak sahibi tarafından yapıldığı ve mevzuata uygun olduğu durumlarda resmi senet düzenlenir. Resmi senet düzenlenmesine gerek olmayan işlemlerde istem belgesi düzenlenir. Tapu Sicil Müdürlüklerine yapılan her talep karşılanmaz, yürürlükteki mevzuata uygun olmayan talepler, MK’nun 925 ve TST ‘nün 23. Maddesi gereğince yazılı olarak reddedilir. İbraz edilecek belgeler talep edilen işleme göre değişmektedir.

Tapu Sicil Müdürlüklerinde işlem yaptırmak isteyen mal sahibi ya da hak sahibi kişiler bizzat veya kanuni vekilleri aracılığıyla yapacakları işlemi tapu müdürüne bildirirler. İbraz edilen belgelerde eksiklik yok ve talep yasal bir talep ise memurlardan birinin görevlendirilmesi ile işleme başlanır. Tapu Sicil Müdürlüklerinde yapılabilecek işlemler; satış, bağış, vb. işlemlerden ibarettir. İşlemlerin ne şekilde gerçekleştirildiklerine dair açıklamalar aşağıda sunulmakta olup, bunlarla ilgili tablo, Şekil.3.1’de gösterilmektedir.



Şekil.3.1. Mevcut duruma göre tapu işlemleri



(a) **Satış:** Alıcı ve satıcının fotoğrafları, nüfus cüzdanı ya da pasaportu, tapu senedi, vergi numarası, satışa konu gayrimenkul konut ise ve satıcı o konutta ikamet ediyorsa satıcının eşinin muvafakatı gerekir. Taraflardan en az birinin şirket olması halinde her şirket için vergi numarası, Ticaret sicil memurluğundan alınan yetki belgesi ve imza sirküleri istenir. Memur tarafından işleme engel bir kısıtlayıcı şerh olup olmadığının kontrolünden sonra işleme uygun evraklar hazırlanır. Bu evraklar resmi senet, mahalli maliye kuruluşuna gönderilecek form, tapu senedi vb. dir. Taraflarca beyan edilen bedel üzerinden hesaplanan harçların T.C. Ziraat Bankasına yatırılması gerekir. Bu harçlar eğitime katkı payı, Döner sermaye hizmet bedeli, vakıf makbuzu veya Türk Hava Kurumu pulları satışı, özel işlem vergisidir. Döner sermaye hizmet bedeli ile vakıf makbuzu bedeli tapu müdürlüğünde ödenir. Talep sahibinden yatırdığı harcın dekontu istenilir. Beyan edilen değer, emlak beyan değerinden düşük olması durumunda sorumlu olacakları taraflara anlatılır ve resmi senede yazılır. Eğer varsa veraset ve intikal vergi ilişkisi kestirilir.

İşleme başlamadan önce kontrol sırasında ya da işlem gerçekleşirken talep sahibinin kimliği ile ilgili ya da medeni hakları kullanma ehliyetinin olup olmadığı yönünde bir tereddüt oluşması halinde ispatı için ilgili kurumlardan belge istenir. Akli yönden bir şüphe varsa hükümet tabipliğinden medeni hakları kullanma ehliyetinin olduğu yönünde rapor istenir. Kimlik bilgileri yönünden bir şüphe varsa nüfus kayıt örneği getirmesi istenir. Yine ikna edici bulunmaz ise mahkeme kararı istenmektedir.

Taraflardan birinin tapu müdürlüğüne gelmesine engel bir hali varsa (felçli ya da sakat olması gibi) talep halinde akdin ikametgahta imzalanmasına tapu müdürü iki memur görevlendirmekle izin verebilir. Bu işlem için normal işlemlerden istenen belge ve harçların dışında akit harcı tahsil edilir. Akit harcı mal müdürlüğüne yatırılır.

Memur tarafından yapılan işlem kontrol için tapu müdürüne götürülür. Kontrol edildikten sonra taraflara yapılan işlem anlatılır. Yapılan işlemi kabul etmeleri halinde taraflar "okudum" ibaresini kendi el yazısı ile yazar ve imzalarlar. Okuma yazma bilmeyen taraflardan her biri için ikişer tane şahit huzurunda, yapılan işlem okunur ve anlatılır. Okuma yazma bilmeyen tarafın sol el başparmağı izi alınır.

“Okundu” ibaresi şahitler tarafından imzalanır. Şahitlerin kimlik dökümü yapılır ve adresleri alınır.

Taraflardan sağır, dilsiz, görme özürlü ya da Türkçe bilmeyenler için şahitlere ek olarak yeminli tercüman bulunması gerekir. Yapılan işlem tercüman tarafından taraflara aktarılır işlemi kabul etmeleri halinde tercümanın kimlik ve adres bilgileri alınır ve resmi senede “okundu” ibaresini yazarak imzalaması gerekir.

Tapu müdürü tarafından kontrol edilen işlem, onaydan sonra saat ve dakika itibari ile yevmiye defterine kaydedilir. Yevmiye numarası alan işleme göre kayıtların güncellenmesi (tescil) işlemi memurlar tarafından yapılır. İşlem sonucunda tapu senedi hak sahibine verilir.

(b) Bağış (Hibe): Taşınmazın, karşılığında bir bedel olmaksızın mülkiyetinin devredildiği bir işlemdir [B.K. md.234]. Medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip herkes taşınmazını hibe edebilir [B.K. md.235]. Rücu şartı hariç hiçbir şartla hibe yapılmaz [Yeşil, 1993]. Hibe eden, rücu şartı ile bağış yapmışsa, kendisine bağış yapılanın kendisinden önce ölmesi halinde, taşınmazın mülkiyetinin tekrar kendisine döneceğini şart koşmuş demektir [M.K. md.242 ve TST.md.55]. Rücu şartı resmi senede yazılır ve tapu kütüğünün şerhler sütununa işlenir. Rücu şartı ile yapılan hibeler, Veraset İntikal Vergisinden (V.İ.V.K.) muaf tutulmuştur [V.İ.V.K. md.1, 4/1, 9]. İstenilen belgeler satış için istenilen belgelerle aynıdır.

(c) Trampa: Bir taşınmazın başka bir taşınmazla karşılıklı değiştirilmesidir [B.K. md.232]. Trampa edilecek taşınmazlar arasında değer yönünden bir farklılık varsa, aradaki değer farkı ve ödeme şekli resmi senede yazılabilir. Farklı taşınmazlar trampa edilebildiği gibi her iki gayrimenkulde de hissedar olan kişiler hisselerini birbirlerine devredebilirler. İşleme konu taşınmazların emlak beyan değerleri ve istenilecek evraklar satış bölümünde bahsedildiği gibidir.

(d) Ölünceye Kadar Bakma Akdi: Taşınmaz malikinin, kendisini ölünceye kadar bakıp beslemek ve görüp gözetmek şartıyla, bunu sağlayacak kişiye taşınmazını devretmesini işlemidir [B.K. md.511]. Bu akit tapu sicil müdürlüklerinde düzenlenebildiği gibi noterler veya sulh hukuk hakimliği tarafından da

düzenlenebilmektedir. Akit noter ya da Sulh hukuk hakimliği tarafından düzenlenmiş bile olsa ilgilileri tarafından tescil talep edilerek tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlemesi gerekir.

Ölünceye kadar bakma akdinin işlem akışı itibari ile satış işleminden farklı olarak iki şahidin işleme tanıklık etmesi ve resmi senedi imzalamasıdır. Düzenlenen resmi senet özel bir düzenleme şekline sahiptir. Çünkü ölünceye kadar bakma akdi yasa gereği resmi vasiyet şeklinde düzenlenmesinin zorunlu olmasıdır [M.K. md. 492]. Akit resmi vasiyet şeklinde olacağından, mal sahibi bu akdi imzalamak üzere vekil tayin edemez [Yeşil, 1993].

Bu akitle taşınmazını devredecek olan malik, işleme konu taşınmaz üzerine üç ay içerisinde kanuni ipotek tesis etme hakkı vardır. Bu yolla edinilen taşınmazların bir başkasına devredilmesi ya da ayni veya şahsi hak tesisi mümkündür. Ancak taşınmaz üzerine kanuni ipotek tesis edilmiş ise taşınmazın üçüncü şahıslara devri ya da hak tesisi ipoteğin kabulüne bağlıdır.

Ölünceye kadar bakma akdi ile kazanılmasına rağmen akdi yerine getirmediği gerekçesi ile mahkemeye başvurularak taşınmazın mülkiyeti geri alınabilir.

(e) Taksim: Ortak mülkiyete konu olan taşınmazların hissedarları arasında paylaştırılması işlemidir. Taksimin yapılabilmesi için

- Taşınmazın tapu kütüğüne toplu mülkiyet ya da hisseli mülkiyet şeklinde tescilli olması,
- Miras taksimi dışında, taksime bütün ortakların katılması,
- Taksim sonucunda her ortağa müstakil veya hisseli en az bir taşınmaz düşmesi gerekir.

İki çeşit taksim vardır.

1. Rıza-i taksim: ortakların aralarında anlaşmak sureti ile mallarını paylaşmalarıdır.

2. Kaza-i taksim: Ortakların kendi aralarında anlaşamamaları durumunda taksimin Mahkemece yapılması işlemidir.

Ortakların Noterde yapılmış taksim sözleşmesi veya mahkeme kararına uygun olarak tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek yapılır.

(f) **İntikal:** Terekedeki gayrimenkullerin, mahkemeden alınacak veraset belgesi gereğince mirasçılar adına tescilidir. Mirasçılardan birinin veya kanuni vekilinin talebi üzerine yapılan intikal işlemi, veraset belgesinde yazılı mirasçılar adına verasette iştirak halinde mülkiyet olarak tescil edilir. Bu şekildeki ortaklılarda tüm ortakların birlikte kararı ile taşınmaz tasarruf edilebilmektedir. İntikalin veraset belgesine göre miras payları oranında yapılması için, tüm mirasçıların intikali talep etmeleri gerekir. Bu şekilde yapılan intikalle, her mirasçının hisse oranı belirli olduğundan taşınmazdaki hisselerini diğerlerinden bağımsız olarak tasarruf edebilmektedirler.

İştirak halinde mülkiyete konu olan bir taşınmazın müşterek mülkiyete geçişi için tüm ortakların rıza göstermesi ile yapılabilmektedir. Ancak ortaklardan birinin rıza göstermemesi halinde müşterek mülkiyete geçiş Mahkeme kararı ile olacaktır. Ayrıca taşınmazın tamamının ya da bir kısmının kamulaştırılması durumunda ortaklardan birinin talebi ile müşterek mülkiyete geçilebilir [TKGM, 1467 sayılı Genelge].

İntikal işlemi, taşınmazın veraset ve intikal vergisi ödenmeden de yapılabilmektedir.

(g) **İpotek:** Doğmuş ya da doğabilecek herhangi bir alacağın garanti altına alınması için gayrimenkulun teminat olarak gösterilmesidir [M.K., md.796]. Bankalarca ve kamu kurumlarınca belirli bir konu için verilen kredilerde resmi senet düzenlenmesi zorunlu değildir. İpotek miktarı, ipoteğin müddeti, faiz oranı ve derecesi gibi hususlar açıkça belirtilir. İstenilen evraklar satış işleminde istenilen evraklarla aynıdır. İşlem sonucunda düzenlenen ipotek belgesi ipotek alan tarafa verilir. İpotek edilecek taşınmazın borçlu adına kayıtlı olması zorunlu değildir. Kişi, başkasının borcu için kendi taşınmazını ipotek edebilir. İpotekli taşınmazların satışı, alıcının ipoteği kabul etmesi ile mümkündür. Hisseli taşınmazlarda bir hissedarın taşınmazdaki hissesini ipotek ettirmesi diğer hissedarların tasarruf hakkını kısıtlamaz.

İpoteğin teminat gücü, dereceye göre belirlenmektedir. Taşınmazın satılarak paraya çevrilmesi durumunda alacaklılara hakları ipotek derecesine göre dağıtılır.

Birinci derecedeki ipotek alacaklısından artan para varsa ikinci derecedeki alacaklıya parası ödenecektir. İpotek tesisi sırasında serbest dereceden istifade hakkı verilmişse, ipotek alacağı kendinden bir önceki boş alacak derecesine geçecektir. Serbest dereceden istifade hakkı tanınmadığında mal sahibi boşalan derece için yeni bir ipotek tesisi yapabilir ve mevcut ipotek kendinden önceki boş dereceye geçemez. Mal sahibi ipotek derecelerini sıraya bölerek de ipotek verebilir. Örneğin 1.derece 1. Sıra, 1.derece 2. sıra gibi.

Taşınmazın ipotek edilmesine sebep olan alacak tahsil edilemediği durumlarda alacaklı ipoteğin paraya çevrilmesini isteyebilir. Bu durumda ipotekli taşınmaz icra müdürlüğünce satılır ve derece , sıra durumuna göre alacaklılara hakları dağıtılır.

(h) Kat İrtifakı Kurulması: Bir arsa üzerine arsanın maliki ya da malikleri tarafından ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere, yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok binanın bağımsız bölümleri için kurulan irtifak hakkıdır. Maliklerin ya da vekillerinin talebi üzerine resmi senet düzenlenerek yapılır.

Diğer tüm tapu işlemlerinde olduğu gibi kat irtifakının tesisinde de istenecek evraklar şunlardır. [K.M.K.'nun 2814 Sayılı Kanunla değişik 14/1 md].

1-Nüfus cüzdanları ya da pasaportlar: Kimlik bilgilerinin tespitine yeterli evraklar nüfus cüzdanı ya da pasaporttur.

2-Dilekçe: Kat irtifakının tesisi için malikler tarafından imzalanır. Dilekçede bağımsız bölümlerin kat ve sıra numarası, değer ile orantılanmış arsa payları, nitelikleri ve varsa eklentileri gösterilir. Her bağımsız bölüm değeri, emlak beyan değerinden farklı olup, bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde edeceği düşünülen değerdir.

3-Hak durumunu gösterir liste: Kat irtifakına konu taşınmaz için; bağımsız bölümlerin katı, bağımsız bölüm numarası, blok harfi, niteliği, arsa payı, ve varsa eklentilerinin yazılı olduğu noter tarafından onaylanmış listedir. Bu liste, inşaat projesi ile irtibatlı olmalıdır.

4-Genel inşaat projesi ve vaziyet planı: Her bağımsız bölümün niteliğini (mesken, dükkan vs.), bulunduğu katı, ölçülerini, bağımsız bölüm numaralarını gösteren tasdikli genel inşaat projesinin tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gerekir

[K.M.K.'nın 2814 sayılı kanunla değişik md. 14/1]. Genel inşaat projesi ile vaziyet planı birlikte değilse bina veya binaların, parsel içindeki konumu, varsa yol, otopark gibi durumlarını gösterir vaziyet planı istenilir.

5-Yönetim planı: Bağımsız bölüm maliklerinin ana yapı içerisindeki davranışlarını, yönetimini, masraflara katılma şeklini ve uyulması gereken kuralları belirleyen bir belgedir. Yönetim planının maliklerce, ne zaman yürürlüğe gireceğinin belirtilmesi ve imzalanması gerekir.

Kat irtifakı kurulmuş bir taşınmaz üzerindeki inşaatın 5 yıl içerisinde tamamlanarak iskan ruhsatının alınmış olması gerekir. Bu süre içerisinde inşaat bitirilememiş ve bağımsız bölümlerin iskan raporları alınamamış ise maliklerden birinin talebi halinde sulh hukuk mahkemesince kat irtifakının tapu kütüğünden terkinine ya da süre uzatılmasına karar verilebilir [K.M.K.'nın 2814 sayılı kanunla değişik md. 49/3-4]. Kat mülkiyetinin kurulması ile kat irtifakı sona erer.

Taşınmazın bağımsız bölüm maliklerinin tamamının talebi ile kat irtifakı terkin edilebilir. Bu durumda bağımsız bölüm maliki arsanın hissedarı olur.

(1) Kat Mülkiyetinin Kurulması: Tamamlanmış bir binanın başlı başına kullanılmaya uygun olan bağımsız bölümlerinin ayrı birer taşınmaz niteliği kazandırılması işlemidir. Resmi senet düzenlenerek yapılır. Kat mülkiyeti kurulması için kat irtifakının kurulmuş olması şart değildir. İşlem için istenilecek belgeler:

1-Nüfus cüzdanları ya da pasaportlar: Kimlik bilgilerinin tespitine yeterli evraklar nüfus cüzdanı ya da pasaporttur.

2-Dilekçe: Kat mülkiyetinin tesisi için malikler tarafından imzalanır. Dilekçede bağımsız bölümlerin kat ve sıra numarası, değer ile orantılanmış arsa payları, nitelikleri ve varsa eklentileri gösterilir. Arsa payı verilirken bağımsız bölüm için belediyeye beyan edilen emlak vergisi beyan değeri ölçü olarak alınır.

3-Hak durumunu gösterir liste: Kat mülkiyetine konu taşınmaz için; bağımsız bölümlerin katı, bağımsız bölüm numarası, blok harfi, niteliği, arsa payı, ve varsa eklentilerinin yazılı olduğu noter tarafından onaylanmış listedir. Bu liste, inşaat projesi ile irtibatlı olmalıdır.

4-Genel inşaat projesi ve vaziyet planı: Her bağımsız bölümün niteliğini (mesken, dükkan vs.), bulunduğu katı, ölçülerini, bağımsız bölüm numaralarını

gösteren tasdikli genel inşaat projesinin tapu sicil müdürlüğüne verilmesi gerekir [K.M.K.'nın 2814 sayılı kanunla değişik md. 14/1]. Genel inşaat projesi ile vaziyet planı birlikte değilse bina veya binaların, parsel içindeki konumu, varsa yol, otopark gibi durumlarını gösterir vaziyet planı istenilir.

5-Yönetim planı: Bağımsız bölüm maliklerinin ana yapı içerisindeki davranışlarını, yönetimini, masraflara katılma şeklini ve uyulması gereken kuralları belirleyen bir belgedir. Yönetim planının maliklerce, ne zaman yürürlüğe gireceğinin belirtilmesi ve imzalanması gerekir.

6- İskan raporu: İlgili belediyeden yapı kullanma izin belgesi alınmış olması gerekir. Arsa üzerinde yapılmış sadece bir bina söz konusu ise tümü tamamlamadıkça, binanın kat mülkiyetine çevrilmesi mümkün değildir. Ancak arsa üzerinde birden çok yapı mevcutsa bağımsız bölümlerin %40'ının tamamlanmış olması halinde tamamlanan bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine çevrilmesi mümkün olmaktadır [TKGM 1454 sayılı genelge]. Kat mülkiyeti ile taşınmazın cinsi bağımsız bölüm cinsi olarak değiştirilir [KMK. Md.50/son].

Ortaklığın giderilmesi davalarında binanın mülkiyeti mahkeme kararı ile kat mülkiyetine çevrilebilir [KMK.md. 10/son].

Kat mülkiyetine çevirme işlemi herhangi bir harca ve vergiye tabi değildir. Ancak cins değişikliği yapılması gerekiyorsa cins değişikliği ile ilgili harç alınacaktır.

(j) Ayırma: Bir taşınmazın birden çok parçaya ayrılması işlemidir. Bu işlem için Belediye sınırları içerisinde belediye encümen kararı dışında ise il idare kurulunun olumlu kararı gerekir. Ayrılan her parçaya yeni bir parsel numarası verilir. İki çeşidi vardır.

1- Mal sahibinin talebi üzerine İ.K.'nın 15 ve 16 maddelerine göre yapılan ayırmalar,

Serbest çalışan harita mühendisince veya ilgili kurumun yetkili harita mühendisince hazırlanan ayırma haritası, kadastro müdürlüğü tarafından kontrol edilerek tescil için tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünün resmi

yazısı ile işlem tapuya tescil edilir. İşlemin tapu tescili için herhangi bir talebe gerek yoktur. Mal sahibinin fotoğrafları ve nüfus cüzdanı ile işlem tescil edilir. Emlak beyan değeri üzerinden harçları tahsil edilir.



2-Belediyelerin İ.K.'nun 18. Maddesine göre res'en imar planı uygulama amaçlı yapılan parselasyon niteliğindeki ayırmalardır.

Serbest çalışan harita mühendisince veya ilgili kurumun yetkili harita mühendisince hazırlanan ayırma haritası, kadastro müdürlüğü tarafından kontrol edilerek tescil için tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Bu işlem sırasında imar planına uygun yol, meydan, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin oluşması sağlanır. Bu alanlar için her taşınmazdan yüzölçümü ile orantılı olarak % 35'i geçmeyen oranda ve her taşınmazdan eşit olacak şekilde kesinti yapılır. Kadastro müdürlüğünün resmi yazısı ile işlem tapuya tescil edilir. İşlemin tapu tescili için herhangi bir talebe gerek yoktur. Mal sahibinin fotoğrafları ve nüfus cüzdanı ile işlem tescil edilir. Emlak beyan değeri üzerinden harçları tahsil edilir.

(k) **Birleştirme:** Aralarında sınır birliği olan ayrı taşınmazların, maliklerinin aynı ya da ayrı olmasına bakılmaksızın birleştirilmesi işlemidir. Belediye encümeni ya da il idare kurulunun olumlu kararı gerekir. Birleştirme işlemi kadastro müdürlüğü, serbest çalışan harita mühendisi ya da ilgili kurumun yetkili mühendisi tarafından yapılabilir.

Birleştirme işleminin kim tarafından yapıldığına bakılmaksızın, işlemin teknik yönden doğruluğu kadastro müdürlüğü tarafından kontrol edilip kabul edildikten sonra tapu sicil müdürlüğüne resmi yazı ile gönderir. Bu yazıya istinaden tapu sicil müdürlüğünde tescil edilir. Mal sahibi ya da sahiplerinin fotoğrafları ve nüfus cüzdanları gereklidir. Birleştirme işleminden önceki her taşınmaz için emlak beyan değerinden az olmamak üzere harç alınır.

(l) **Düzeltilme:** Tapu kütüğü üzerindeki bilgilerde yanlışlık olduğu tespit edildiğinde, bu yanlışlık ister memurlar tarafından isterse mal sahibi tarafından fark edilsin mahkemeye gitmeye gerek kalmadan düzeltilmesine imkan tanınmıştır. Hatanın meydana geliş şekline göre aşamalar;

1-Kadastro faaliyetlerinden doğan hatalar: Bu tür hatalar kadastro müdürlüğü tarafından hazırlanan raporda detaylı olarak anlatılır. Bu hata, adi yazım hatası olabileceği gibi [TKGM 1458 Sayılı Genelge] taşınmazın yüzölçümünü ya da sınırını değiştiren bir hata da olabilir [K.K. 41. md]. Ölçü, hesap ya da tersimat hatasından kaynaklanan sınır değişikliği için mal sahibine tebligat yapıp düzeltmeye karşı süresi içerisinde dava açma hakkı olduğu belirtilir [K.K.41.md]. Hatanın giderilmesi durumunda yeni durum resmi yazı ile tapu sicil müdürlüğüne bildirilir. Başka bir işleme gerek kalmadan düzeltme işlemi tescil edilir.

2-Tapu sicil müdürlüğünün sebep olduğu hatalar: İlgilisinin yazılı oluru olmaksızın, bu tür hataların düzeltilebilmesi için hatanın işlem anında fark edilmesi gerekir. İşlem anında fark edilen hata tashihler sicilinde hatanın nasıl meydana geldiği açıklanarak imzalanmak sureti ile düzeltilebilir [T.S.T., md.85]. Hatanın sonradan fark edilmesi durumunda belgesine aykırı yapılan yazımın düzeltilebilmesi için taşınmazın ilgililerinin tamamının yazılı oluru alınarak düzeltilebilir. Taşınmaz ilgililerinden birinin yazılı oluru alınamazsa, tapu müdürü, Defterdarlık veya malmüdürlüğünden düzeltme için dava açılmasını talep eder ve bu durum tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenir [T.S.T., md.85].

3- Diğer dairelerin sebep olduğu hatalar: Tapu sicil müdürlüğünde işlem yapılmasına esas teşkil eden evraklardaki hatalar yine o dairenin düzeltme ile ilgili resmi yazısı ile olabilmektedir. İsimdeki hatalar, mahkeme kararındaki kararın özüne ters düşmeyen hatalar gibi.

Tapu ya da kadastro müdürlüğünden kaynaklanan hataların düzeltilmesi hiçbir harca ve vergiye tabi değildir. Ancak diğer dairelerin sebep olduğu hatalar düzeltilirken emlak beyan değeri üzerinden harç tahsil edilir.

(m) İntifa Hakkı: Taşınmaz üzerinde bir kişiye geniş bir kullanma ve yararlanma yetkisinin verilmesidir. İki şekilde meydana gelir.

1-Mahkeme kararı ile intifa hakkı: Mahkeme kararının tapu sicil müdürlüğüne verilmesi ile olur.

2- İntifa hakkı sözleşmesi: Malik, intifa hakkını herhangi bir kişiye tanımakta serbesttir. Düzenlenen resmi senette intifa hakkının süresi ya da bedel karşılığı ise bedelinin açıkça belirtilmesi gerekir. İntifa hakkı kişiye bağlı bir hak olduğu için devredilmesi mümkün değildir.

Hak sahibinin intifa hakkından feragat etmesi, sürenin dolması ya da kişiliğin sona ermesi ile intifa hakkı sona erer. Hak süresince hak sahibi taşınmazın emlak vergisinden sorumludur [E.V.K., md.2].

İşlem için veraset intikal ilişkisinin kesilmesi gerekir. Emlak beyan değeri üzerinden harç alınır.

3.1.2. Tapu İşlemlerinin Emlak Müşavirlerince Yapılması

Tapu Sicil Müdürlüklerinde çalışan memurların ve özellikle de Tapu Müdürünün bu konuda yeterli eğitimi almış, bilgi sahibi ve deneyimli olması gerekmektedir. Artık usta çırak ilişkisi ile bilgi edinmek, günümüz Türkiye'sinin çok gerisinde kalmıştır. İş yoğunluğunun fazla olduğu bir tapu müdürlüğünde, konuyla ilgili ne kadar derin bilgiye sahip olursanız olun, her işi yeterince incelemeniz ve işlem akışını takip etmeniz mümkün olmayacaktır. Oysaki her işlemin tapu memuru tarafından yapılması zorunluluğu olmamalıdır. Amaç vatandaşın güven duygusunu zedelemekten talebinin yasalara uygun olarak gerçekleştirilmesi değil midir? Her işlemi tapu memuru tarafından yaptırıp yeterli kontrolü sağlayamamak yerine, işlemlerin emlak müşaviri tarafından yerine getirilmesini sağlamak ve yapılan işlerin yasalara uygunluğunu kontrol etmek daha verimli olacaktır.

Amerika ve Avustralya'nın Victoria Eyaletindeki Emlak Müşavirliği mevzuatında tapu işlemleri Emlak Müşavirlerince yapılmamaktadır. Ancak Tapu işlemlerinin Emlak Müşavirlerine verilmesi, Ülkemiz şartlarında zorunluluk arz etmektedir.

Aynı Genel Müdürlük çatısı altında bulunan ve amacı Medeni Kanunun öngördüğü tapu sicilini kurmak olan Kadastro Müdürlüklerinde yapı, tapu

müdürlüklerinden oldukça farklıdır. Mesleğini serbest olarak icra eden harita mühendisi tarafından işvereni ile imzalanan sözleşme gereğince yapılan çalışma, kadastro müdürlüğünde kontrol mühendisince kontrol edilir ve mevzuata uygun olduğu görüldüğünde tescil için tapuya gönderilir. Yani serbest çalışan harita mühendisi işlemi yapar, kadastro kontrol mühendisi kontrol eder. Bu yapı Emlak müşavirleri ile tapu müdürlüğü arasındaki yapıya benzetilebilir. Emlak müşaviri işlemi yapacak ve Tapu Sicil Müdürlüğü kontrol edip tescil edilecektir. Emlak Müşaviri işlemin hazırlanması ile, tapu memuru ise; kontrol ve arşivleme ile ilgilenmiş olacaktır. Bu sayede herkes kendi görevini yerine getirecek ve bir diğerinin işlerine ortak olmayacaktır.

Tapu sicilinde devlet güvencesi olması sebebiyle mal sahibinden kaynaklanmayan herhangi bir kusur veya kasıt nedeniyle zarara uğrayan gayrimenkul maliklerine zararları, Hazine tarafından ödenir. Bu zararın oluşmasında kusuru bulunan personele bu zarar Hazine tarafından rücu edilir. Hata yapmanın birinci gerekçesi çalışmaktır. Çalıştıkça hata yapma ihtimaliniz artacaktır. Bu durumda tapu memurları yoğun bir iş temposunda çalışmakta ve oldukça yüksek miktarlarda sorumluluk almaktadırlar. Hata yapan tapu memuruna Hazine tarafından rücu edilen miktarın memura ödetilmesi, memurun aldığı ücret göz önüne alındığında kendisinin ve ailesinin geri kalan hayatını ipotek etmek anlamına gelir. Bu zararın karşılanmasında kullanılacak herhangi bir fon veya vakıf da mevcut değildir. Emlak müşavirliğinin kurulması ile emlak müşavirlerince yapılabilecek bu tür hataların zararının karşılanması için bir Gayrimenkul Garanti Fonu kurulmalıdır. Emlak müşaviri payından her işlem için Gayrimenkul Garanti Fonuna bir miktar kesinti yapılarak bir anlamda yapılan işlem sigortalanmış olacaktır. Yine mal sahibinin zararı Hazine tarafından ödenmeye devam edilmeli ve zarar, kusur sahiplerine rücu edilmelidir. Rücu edilen zarar miktarı gayrimenkul garanti fonundan Hazineye ödenmelidir. Kusurlu işlemi nedeniyle zarara sebep olan emlak müşavirlerinin her işlemde Garanti Fonuna Yapılan kesinti miktarının oranı yükseltilmelidir.

Önerilen Gayrimenkul Garanti Fonuna benzer olarak Avustralya'nın Victoria Eyaletinde Emlak Müşavirliği Garanti Fonu mevcuttur.

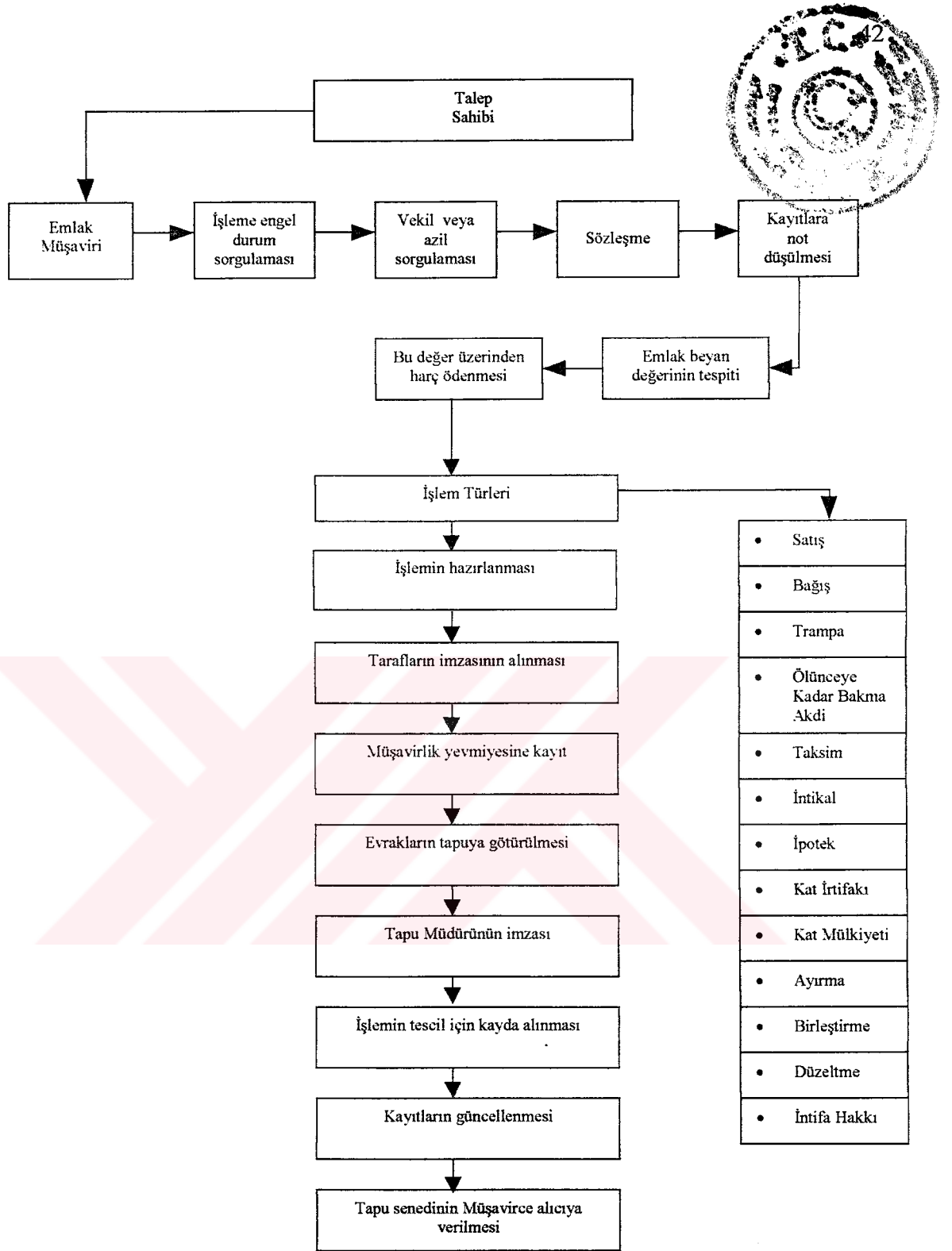
Özel sektör yönetmekle Devlet Organlarını yönetmek arasında bir paralellik vardır. Nasıl ki özel sektörde başarılı olmak için en iyi bildiğiniz işi, bilgili personelle yapmak ve hakimiyeti elinde bulunduramayacak kadar çok çalışma alanı ile ilgilenmemek gerekiyorsa, Devlet organlarını yönetirken de aynı kurallar geçerlidir. Bu yüzden bir Devlet organı olan Tapu Müdürlüklerinin talebe bağlı işlemleri yeni ihdas edilecek emlak müşavirlerine verilmeli ve Tapu Müdürlüklerinde sadece kontrol ve kayıtların güncellenmesi işlemi yapılmalıdır.

Anayasada bahsedilen mülkiyet hakkının güvence altına alınması ibaresinden Devletin, arşiv kayıtlarının güvenliğini sağlaması ve kayıtların doğruluğunun arkasında durması gerekliliği anlaşılmaktadır.

Mevcut uygulamada, şimdiye kadar işlem yaptırmak için Tapu Sicil Müdürlüğü'ne giden vatandaş, Emlak Müşavirliklerinin kurulması ile işlemlerini tapu müdürlüğünde değil emlak müşavirinin ofisinde gerçekleştirecektir. Alım-satım işlemi veya herhangi bir tapu işlemi için emlak müşavirliğine başvuran kişiler, işleme konu gayrimenkulün tapusunu, nüfus cüzdanlarını, vergi numaralarını verdikten sonra Emlak Müşaviri bilgisayar ortamında taşınmaz bilgilerini inceleyip işleme engel bir kısıtlamanın (haciz, ihtiyati tedbir şerhi vb.) olup olmadığını kontrol ettikten sonra, emlak müşaviri ile yapacakları matbu sözleşmeyi imzalamakla taraflar başvuruda bulunmuş olacaklardır. Talepte bulunulan gayrimenkulün bir işleme tabi olduğunu belirtmek için emlak müşaviri bilgisayar aracılığı ile bilgisayar kayıtlarına not düşer. Bu işlem emlak müşavirlerinin, tapu müdürlüklerinin ve Genel Müdürlüğün işleminden haberdar olması için gereklidir. Emlak müşaviri daha önceden bir emlak müşavirince emlak beyan değeri belirlenmemişse, taşınmazın beyan değerini belirler, bu bedel üzerinden hazine adına harç tahsil eder. Emlak müşavirince hazırlanan işleme ait resmi senet ya da istem belgesi taraflara okunur ve kabul edip etmedikleri sorulur. Tarafların kabul etmesi durumunda imzaları alınır. İşlem emlak müşavirliği yevmiye defterine kaydedilir. Emlak müşaviri yapmış olduğu işlemi Tapu Sicil Müdürlüğüne götürür. Gerekli kontrollerden sonra tapu müdürünü imzası ile kayıtların güncellenmesi için arşive gönderilir. Güncelleme sırasında ekranda görülecek olan taşınmazın bir işleme konu olduğu yönündeki hatırlatma notu silinerek kayıtların güncellenmesi işlemi yapılır. Yapılan değişiklik

tüm kullanıcılar tarafından görüntülenebilecektir. Emlak müşavirince ilgililere tapunun teslim etmesi ile işlem tamamlanmış olacaktır. [Bkz. Şekil.3.2]





Şekil.3.2 Tapu işlemlerinin emlak müşavirlerince yapılması

TAKBİS projesi sayesinde bütün Tapu Sicil Müdürlükleri tam otomasyona geçmiş olacaktır. Otomasyon sayesinde tüm müdürlükler, Genel Müdürlük ve kayıtlı kullanıcılar taşınmazla ilgili kayıt değişikliklerini görüntüleyebileceklerdir. Tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü ve arşiv dosyaları olmayacağından, bilgiler Genel Müdürlük arşivinde sanal olarak saklanacak ve güvenliği sağlanacak tek arşiv olacaktır. Ayrıca bilgiler sanal ortamda olacağından arşivin bulunduğu mekanın yetersiz kalması, evrakların eskimesi, yangın, sel ve kemirgenler tarafından tahrip edilmesi gibi bir sorun da olmayacaktır.

On-line olarak Genel Müdürlüğe bağlı olunacaktır. Bu sayede taşınmazı ile ilgili bir işlem yaptırmak isteyen mal sahibi işlem için taşınmazın bağlı olduğu tapu müdürlüğüne gitmek zorunda kalmayacaktır. Güncelleme yapabilmek için her tapu müdürlüğü işlemin yetki bölgesinde olup olmadığına bakılmaksızın kayıtları değiştirebilme yetkisine sahip olacaktır. Emlak müşavirleri kullanıcı konumunda olup kayıtlara, sadece hangi gayrimenkulde işlem yaptığını belirten bir not kaydedebilecektir. Bu sayede her ilçede kurulmuş olan tapu müdürlükleri yerine ülke genelinde işlem yapabilen bir tapu teşkilatı hayata geçirilmiş olacaktır.

Taraflardan en az biri vekaletname ile işlem yapılacaksa, vekilin azledilip azledilmediği merkez kayıtlarından kontrol edilmelidir. Müşavir, tarafların kimlikleri ile ilgili ya da medeni hakları kullanma ehliyetinin olup olmadığı konusunda bir tereddüt yaşarsa ispat için gerekli başka belgeler isteyebilir. Okuryazar olmayan tarafların her biri için iki şahit huzurunda işlemin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bütün bilgiler Genel Müdürlük arşivindeki ana bilgisayarda saklanacağı için bir vekilin azli durumunda her tapu müdürlüğüne vekaletten azil belgesinin gönderilmesi gerekmeyecektir. Azil belgeleri genel merkeze gönderilecek ve orada Aziller dosyasına kaydedilip kullanıcılara sunulacaktır. Taşınmaz üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı bir şerh (haciz, ipotek vs.) bulunması halinde (ihtiyati tedbir gibi satışı engelleyici şerhler hariç), alıcının şerhi kabul ettiğine dair beyanı alınmalıdır.

Emlak müşavirliği ofisinde tarafların işlemi kabul ettiklerine dair resmi senedi imzalamalarını takiben, işlem müşavirliğin yevmiye defterine işlendikten sonra, işlemin tapu müdürlüğüne kontrolü ve güncellenmesinin yapılması beklenilmeden işlem gerçekleşmiş kabul edilecektir. Çünkü aslolan emlak müşavirliğinin yevmiye

defterine kaydedilmesidir. Tapu müdürlüğündeki yevmiye defteri işlemin kontrolünden sonraki güncelleme sırasındır. Emlak müşavirliğince tamamlanan bir işlemde tapu müdürlüğünce bir yanlışlık tespit edildiğinde emlak müşaviri yetki ve sorumlulukları dahilince sonuçlarına katlanacaktır.

Müşavirlik işlemi gerçekleştirirken taraflarca beyan edilen alım satım bedeli üzerinden değil, emlak müşavirince belirlenecek olan emlak beyanı üzerinden Hazine adına harç tahsil edecektir. Harç tahsili müşavir tarafından yapıp günlük olarak hazineye yatırılacaktır. Tarafların ısrarlı beyanı olsa bile belirlenen emlak beyan değerinin altında bir bedel üzerinden harç ödenemez. Müşavir bu konuda sorumluluk sahibidir.

3.1.3. Örnek Bir Emlak Müşavirliği Yapılanması

3.1.3.1. Amaç

Emlak müşavirliklerinin kurulmasının amacı, alım-satım, ipotek veya diğer tapu işlemlerinin yapılması, gerçek veya tüzel kişilerin birbiriyle aralarında yaptıkları ya da yapacakları gayrimenkullere ilişkin işlemlere aracılık yapmak, talep sahiplerini bilgilendirmek ve bunlar adına kurum ve kuruluşlar önünde bu kanun hükümlerine göre iş yapmak, kamu kurum ve kuruluşlarıyla özel ve tüzel kişilerin talepleri halinde bilirkişilik ve ekspertizlik hizmeti sunmak ve mesleği geliştirmektir.

Emlak Müşavirleri, Emlak Müşavirleri Odaları ile bu Odalara ilişkin Odalar Birliğinin kurulmasına, teşkilat, faaliyet ve denetimlerine, organların seçimlerine dair esasları düzenlemek üzere örgütlenirler.

Bir kamu hizmeti niteliğinde olan Emlak Müşavirliği mesleğinin konusu şunlardır:

Gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkullere ilişkin;

(a) Gerçek hak sahiplerinin talebi üzerine TKGM'nin kayıtlı kullanıcı olarak TAKBİS projesi yardımıyla tapu işlemleri yapmak,

- (b) Gayrimenkullerin emlak beyan değerlerini belirlemek,
- (c) Süreli iş sözleşmesine dayanılarak, gayrimenkulun kiralanması konusunda pazarlama faaliyetlerinde bulunmak, kiralama işlemlerine aracılık etmek,
- (d) Gerçek hak sahiplerinin talebi üzerine düzenlenen sözleşmeye dayanarak, gayrimenkul komisyonculuğu yapmak ve
- (e) Mahkemeler, kamu kurum ve kuruluşları ile özel ve tüzel kişilerin talepleri halinde, gayrimenkule ilişkin konularda bilirkişilik, ekspertizlik ve danışmanlık yapmak.

Belirtilen bu işleri kendi adına veya bağlı bulunduğu şirket adına belli bir iş yerinde yapanlara **Emlak Müşaviri** denir.

Bu kanun ile kendilerine yetki verilmemiş kişi veya kuruluşlar tarafından, Emlak müşavirlerine tanınan yetkiler ile belirtilen meslek unvanının veya benzeri her türlü unvan veya rumuz kullanılması yasaktır.

3.1.3.2. Emlak Müşaviri Olabilmek İçin

Taksirli suçlar hariç olmak üzere, affa uğramış olsalar dahi ağır hapis veya beş yıldan fazla hapis yahut zimmet, ihtilas, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, inancı kötüye kullanma, dolanlı iflas gibi yüz kızartıcı suçları ile kaçakçılık suçları, resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya vergi kaçakçılığına teşebbüs suçlarından dolayı hüküm giyenler ile meslek şeref ve haysiyetine uymayan durumları bulunanlar emlak müşaviri olamazlar. Bu gruba girdiği tespit edilenlerin lisansları iptal edilir. Lisans iptaline karşı yargı yolu açıktır. Yargı tarafından lisans iptali onaylanırsa ya da süresi içerisinde dava açılmaz ise lisansı iptal edilenler tekrar lisans sahibi olamazlar.

Emlak Müşaviri olarak çalışabilmek için ;

- (a) Harita Mühendisi olarak 10 yıl,
- (b) Yardımcılık süresi hariç, tapu ve kadastro müfettişi olarak 10 yıl,
- (c) En az lisans mezunu olmak kaydıyla Tapu Müdürü veya Kadastro Müdürü olarak 10 yıl,

(d) Fakültelerin gayrimenkul ile ilgili dallarında öğretim görevlisi veya öğretim üyesi olarak en az 10 yıl çalışmış olmak.

(e) Belirlenen ihtiyaca cevap verecek sayıda Emlak müşaviri unvanı verilmesi için ÖSYM tarafından yapılacak yeterlilik yazılı sınavı ile Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu tarafından yapılacak yazılı sınavı kazanmış olmak.

(f) Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu tarafından Emlak Müşavirliği lisansı almış olmak gerekir.

Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu Sınav Komisyonu, yedi üyeden oluşur. Üyelerin üçü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden; ikisi, üniversitelerde konu ile ilgili en az doçent unvanını alan ve Yüksek Öğretim Kurumunca teklif edilen beş aday arasından, diğer ikisi de Emlak Müşavirleri Odası tarafından teklif edilen dört üye arasından, Başbakanlıkça seçilir.

Sınav komisyonu üyeliklerine aday gösterileceklerin, Emlak müşaviri olabilme şartlarını taşıması ve toplam 15 yıl gayrimenkul konusunda çalışmış olmaları gerekir.

Emlak müşaviri olmaya hak kazananlar, görevlerine fiilen başlamadan önce, Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu huzurunda "Emlak müşavirliği mesleğinin, bir kamu hizmeti olduğu inancıyla, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasına ve Kanunlarına, mesleki kurallara ve meslek ahlakına uyacağıma, mesleğimi tam bir bağımsızlık, tarafsızlık ve dürüstlikle yerine getireceğime, üzerime aldığım işleri dikkat ve özenle yapacağıma, mülkiyet hakkına saygı duyacağıma namusum ve şerefim üzerine yemin ederim." Metnini okuyarak yemin ederler. Emlak Müşavirleri, lisans almakla TAKBİS projesi kayıtlı kullanıcısı olurlar.

Müşavirlikler 6 ayda bir Tapu ve Kadastro Müfettişleri tarafından denetlenecektir. İhtiyaç halinde teftiş için süre şartı aranmaz. En az yılda bir kez olmak üzere her Emlak müşaviri, Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu tarafından denetlenir.

3.2. Emlak Müşavirlerinin Görev Alabileceği Diğer Faaliyetler

3.2.1. Bilirkişilik Ve Danışmanlık

Emlak müşavirleri Mühendislik hizmetleri veya hukuk konusunda uzman oldukları için gayrimenkul konusunda uzmanlık alanları ile ilgili konularda bilirkişilik ve danışmanlık yapabilmelidirler. Amerika'da Emlak Komisyoncuları Mahkemelerde ve emlak değer tespit komisyonlarında bilirkişi olarak görev almaktadırlar.

3.2.1.1. Mahkemelerde Bilirkişilik Yapmak

Günümüzde mahkemelerdeki bilirkişiler emekli memurlar ya da kamu çalışanlarından seçilmektedir. Bilirkişilik hizmeti ayrı bir kazanç kapısı olarak değerlendirilmektedir. Kamu çalışanları bilirkişilik yaptığı dönemde asli görevlerini yerine getirememektedirler. Diğer bir bakışla, Mahkemede bilirkişilik yapan Kadastro Kontrol Mühendisine hazırlanan rapora dayanılarak verilen karar, uygulanması için kadastro müdürlüğüne geldiğinde kontrolü yine kadastro kontrol mühendisi tarafından yapılacaktır. Ancak bir işi hem yapan hem kontrol eden olmak hatanın fark edilememesine neden olabilecektir. Diğer taraftan bilirkişilik yapan teknik eleman yeterli bilgi ve tecrübeye sahip olmayabilir. Anayasanın 138. Maddesi ile mahkeme kararlarının infazı zorunlu kılınmıştır ancak bazı mahkeme kararları bilirkişi raporlarının yeterli olmaması nedeniyle uygulanamamaktadır. Bu yüzden uygulamada sorun yaşanmaması ve bilirkişilerin gerçekten de "bilen kişi" olması için bilirkişilik konusuna bir standart getirilmiş olacaktır.

3.2.1.2. Görevlendirme Halinde Kamu Kurumlarına Bilirkişilik ve Danışmanlık Yapmak

Görevlendirme olması halinde ücret karşılığında kamu kurumlarına bilirkişilik yapar. Kamulaştırma sırasında bedel takdiri yapmak, takdir edilen bedele itiraz edilmesi davalarında ve icra davalarında bilirkişilik yapmakla yetkilendirilmişlerdir. Müşavirin bilirkişi olarak seçilmesi, mesleğini tam bir

tarafsızlıkla yapan Devlet menfaatlerini koruyan yeminli bir bilirkişi durumunda olması anlamına gelir.



3.2.1.3. Özel Sektöre Danışmanlık Yapmak

Gayrimenkul üzerine faaliyet gösteren firmalara gayrimenkul konusunda danışmanlık hizmeti verir. Bir müşavirin özel sektöre danışmanlık yapabilmesi için firma ile arasında yapılmış bir sözleşmenin olması gerekir. Sözleşmede danışmanlığın ne kadarlık bir süre için yapılacağı açıkça belirtilmelidir. Danışmanlık için Oda tarafından 6 ayda bir yayınlanan en az ücret tarifesine göre hizmet bedeli ödenecektir. Danışmanlık yaptığı firma ile arasındaki sözleşme ile belirlenen sürenin dolması ile ya da tarafların birlikte kararı ile sözleşme feshedilebilir. Müşavirden danışmanlık hizmeti alan firmanın, tapu işlemi için müşavirlik ofisine gelen vatandaşın farklı bir durumu olmayacaktır. Çünkü her ikisi de müşteri konumundadır. Firma sadece her aldığı danışmanlık hizmetinin bedelini ödemek yerine belirli bir süre içinde almış olduğu tüm danışmanlık hizmetleri için bir bedel ödeyecektir.

3.2.2. Gayrimenkul Değer Belirlemesi

Emlak değerinin belirlenmesi beyana göre yapılmamalıdır. Örneğin aynı apartmanın üçüncü katında bulunan yola cephe iki daire için birinin değeri beş milyar gösterilirken diğeri on milyar gösterilmektedir. Oysaki bu dairelerden her birinin değerinin yüz milyar olduğu sahipleri tarafından bilinmektedir. Bu olumsuzluğun ortadan kaldırılması için gayrimenkul değerinin belirlenmesi Emlak müşavirlerince yapılacaktır.

Emlak beyan değerinin, gerçek bedelinin daha altında gösterilmesi ile alım satım işlemlerinde daha az harç ödenmekte ve vergi kaybı meydana gelmektedir. Bir gayrimenkul işleme konu olduğunda, emlak beyan değeri emlak müşavirince belirlenmemişse, daha önceki emlak beyan değeri ne olursa olsun yeniden değer belirlemesi yapılmalıdır. Bir kez emlak müşavirince değer belirlemesi yapıldı ise bundan sonraki değer, her yıl belirlenen oranda arttırılmak üzere belirlenir.

Belirlenen değere itiraz eden mal sahibi, konuyu Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulunca belirlenecek Bedel Belirleme Komisyonuna götürür. Bedel Belirleme Komisyonu; biri harita mühendisi, biri inşaat mühendisi, biri de o bölge gayrimenkul sahibi olan bir kişiden oluşan ekibe inceleme yaptırır. İnceleme sonucunda belirlenen değer esastır. Değer belirleme ile ilgili hizmet giderleri mal sahibinden tahsil edilir. Komisyonca görevlendirilen ekip tarafından belirlenen bedele karşı tarafların yargı yoluna başvurma hakları saklıdır. Ancak yargı yoluna gidilmesi işlemin akışını durdurmaz. İşlem tamamlandıktan sonra Yargı tarafından verilen karara göre eksik alınan harçlar ilgililerine tamamlattırılacağı gibi fazla alınan harçlarda iade edilecektir.

Avustralya'nın Victoria Eyaletindeki Emlak Müşavirliği Konseyi, önerilen Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu ile benzerlikler göstermektedir.

Gerek emlak müşaviri gerekse oda tarafından görevlendirilen komisyon emlak değeri belirlerken, gayrimenkulü;

- Piyasa ederi ve emsal durumu,
- Kullanım durumu değişikliği olup olmayacağı,
- Gelecekteki konumu durumuna göre değerlendirir.

Ancak bu değerlendirmeler yapılırken;

- Yapının yaşı
- Arsa payı
- Depreme dayanıklılığı
- Isınma şekli
- Ulaşım durumu
- İnşaat sınıfı
- Malzeme kalitesi
- Cephe ve katı
- Manzarası
- Otopark durumu
- Oda sayısı ve kullanışlılığı
- İzolasyonu

- Bahçe ve çevre düzeni vb. gibi konular dikkate alınmalıdır.



Emlak müşavirlerince belirlenen bedelin gerçeği yansıtmaması durumunda Emlak müşaviri suç işlemiş sayılacaktır.

3.2.3. Kiralama

Günümüzde kiralama işleri mevcut emlakçılar tarafından yapılmaktadır. Kiralama işlerinde mal sahibi birden çok emlakçıya konutun anahtarı bırakmak suretiyle kiralama sürecini hızlandırmayı planlamaktadır. Ancak ayrı emlakçılara kiralık konut bulma amaçlı giden iki ayrı müşterinin aynı anda kiralanacak konutta karşılaşmaları gibi durumlar oluşabilmektedir. Emlakçılar Odası tarafından belirlenen tarifeye göre her kiralama işleminden bir aylık kira bedeli tahsil edilecektir. Bir kira bedeli komisyon alma gayreti içerisinde olan emlakçıların, davranış ve çalışma şekillerini düzenleyen her hangi bir yasal mevzuat ve yaptırım olmadığı için topluma güven duygusu aşlamaktan yoksundurlar.

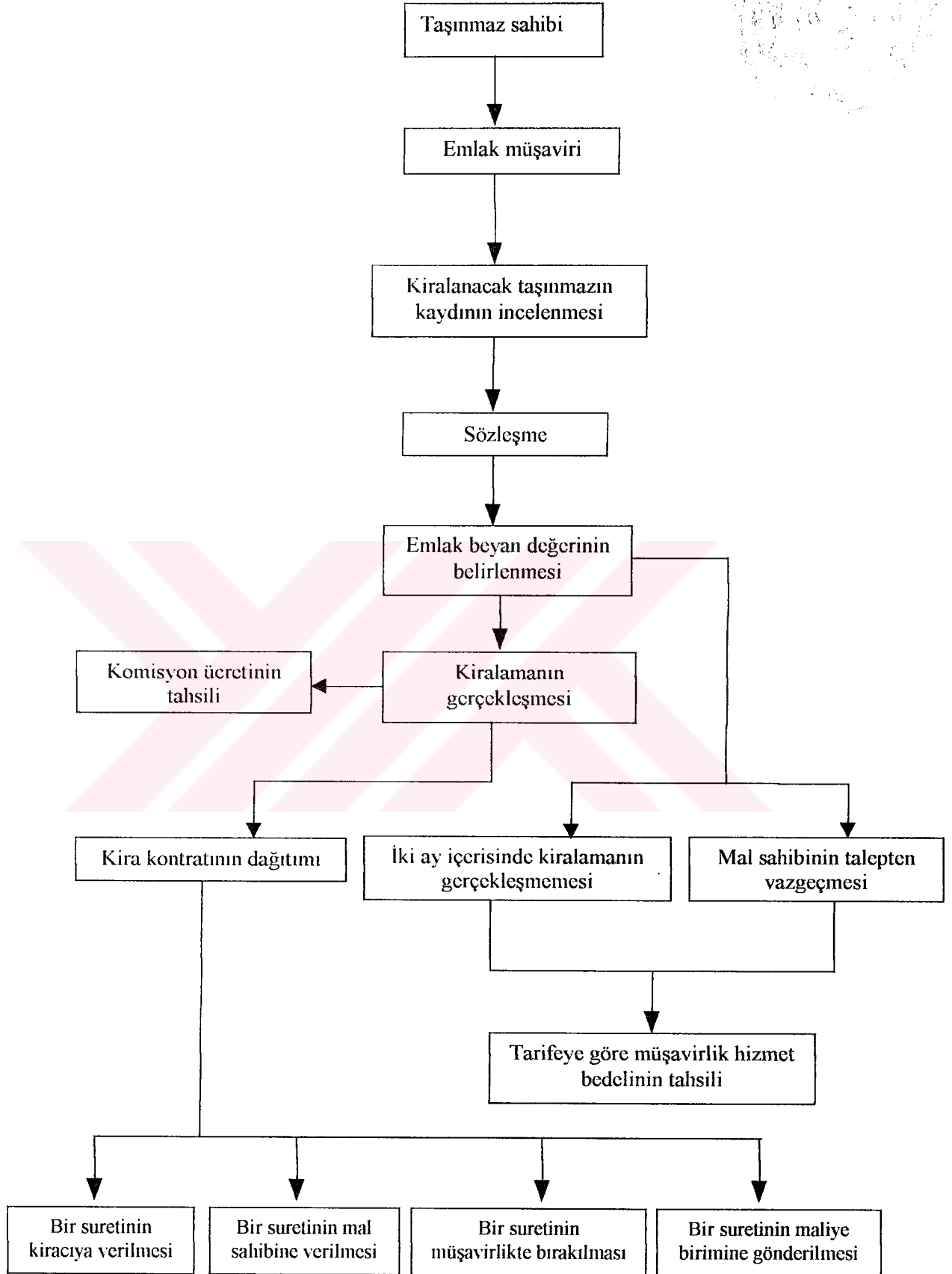
Kiralama işlemlerinin profesyonelce yapılması gerekmektedir. Müşavir tarafından kiralanacak taşınmaz için ekspertizlik incelemesi yapılarak kira bedeli belirlenir. Gayrimenkulünü kiraya vermek isteyen mal sahibi ile emlak müşaviri arasında imzalanan matbu sözleşme gereğince taraflar karşılıklı vaatte bulunmuş olacaklardır. Dolayısıyla bir emlak müşaviri ile imzalanmış kiralama sözleşmesi sona erdirilmemişken diğer bir emlak müşaviri ile sözleşme imzalaması güven duygusunu zedelediği gerekçesi ile ceza gerektiren bir durum oluşturur. İkinci bir sözleşmenin varlığından haberdar olan emlak müşaviri konuyu Emlak Müşavirleri Odasına bildirir. Oda tarafından yapılan inceleme sonucunda mal sahibinin eylemine uyan yaptırımın uygulanması için Yargı yoluna gidilir.

Eğer taşınmaz iki ay içerisinde kiraya verilemez ise ya da bu süre içerisinde mal sahibi taşınmazını kiraya vermekten vazgeçerse Oda tarafından belirlenecek en az ücret tarifi üzerinden belirlenen bedelin müşavire ödenmesi ile sözleşme feshedilebilir. Müşavirin kira komisyonunu alacağı, kiralamayı gerçekleştirmekle değil, mal sahibi ile kira sözleşmesini imzalanmakla doğar. Çünkü bu bedel kiralama



komisyonu değil emlak beyanı belirleme ücretidir. Eğer taşınmaz kiraya verilebilirse, Müşavire komisyon olarak her altı ayda bir yayımlanacak olan en az ücret tarifesine göre hak ettiği bedel ödenir. [Bkz. Şekil.3.3]





Şekil.3.3 Kiralama işlemlerinin emlak müşavirlerince yapılması

Kiralanan taşınmaz için yapılan kira kontratının biri müşavirlik arşivinde saklanır. Bir sureti mal sahibine verilir. Diğer bir sureti ise mahalli maliye birimine gönderilir. Kiralama işleminde, kontratın bir suretinin maliye birimine gönderilmesinin sebebi, kiralama yoluyla elde edilen gelirden maliyenin haberdar edilmesidir.

Mal sahibi, emlak beyanı belirlemesi yaptırmak kaydı ile kiralamayı müşavir aracılığı olmaksızın yapabilir.

Amerika'daki Emlak müşavirliği modeli daha çok emlak komisyonculuğu ile ilgilidir. Emlak komisyoncuları emlak alım satımı, bilirkişilik ve kiralama konularında yetkilendirilmişlerdir. Victoria Eyaletinde Emlak Müşavirleri, gayrimenkul konusunda danışmanlık yapmanın yanı sıra kiralama ve kira toplama konularında da yetkilendirilmişlerdir.

3.2.4. Emlak Komisyonculuğu

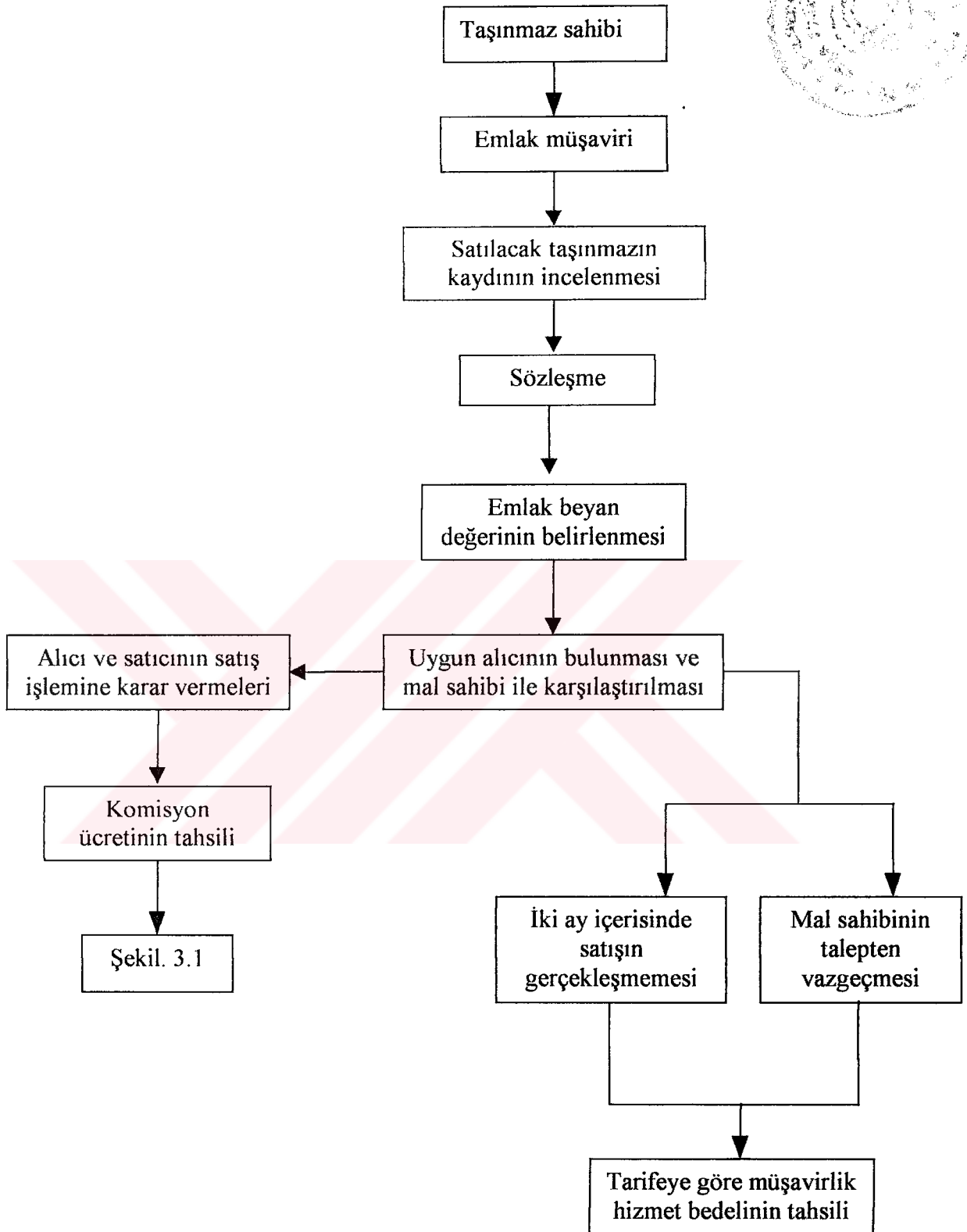
Emlak komisyonculuğu Emlak müşavirlerinin faaliyet gösterdiği bir alandır. Gayrimenkul geçerli bir sermaye olduğundan birikimlerini gayrimenkul üzerine yatıracak kişilerin bilgilendirilmesi, hem alıcı hem de satıcı açısından bakıldığında güven duygusu içerisinde hizmet alacağı inancı ile emlak alım satımı yapacak kişilerin ekspertizlik hizmeti alabileceği bir ortamı hazırlamak emlak müşavirlerinin görevidir.

Tapu işlemi için emlak müşavirince emlak beyanı belirlendiği gibi satış için mal sahibi ile müşavir arasında komisyonculuk sözleşmesi imzalandıktan sonra söz konusu taşınmazın ekspertizlik incelemesi müşavir tarafından yapılmalıdır. Satış iki ay içerisinde gerçekleşmez ya da mal sahibi taşınmazını satmaktan vazgeçerse, Emlak Müşavirleri Odasınca belirlenecek en az ücret tarifesi üzerinden belirlenen bedelin müşavire ödenmesi ile sözleşme feshedilebilir. Bu ücret komisyonculuk ücreti değil, emlak beyanı belirleme ücretidir. Satışın gerçekleşmesi durumunda Yine Oda tarafından belirlenen tarifieden komisyon alınır. [Bkz. Şekil.3.4]

Victoria Eyaletinde emlak komisyonculuğu yasal mevzuatla belirlenmiş ve uygulanır bir halde olmasının yanı sıra uygulamada her hangi bir karışıklığa meydan verilmemesi açısından kesin kurallarla desteklenmiştir. Örneğın emlak müşavirliğine komisyon verilerek sözleşme yapılmış bir taşınmazın emlak müşavirliği çalışanlarının yada eşi, ebeveyni, kardeşleri, çocukları yada domestic partner'i tarafından satın alınmasını kısıtlamıştır.

Amerika'da böyle bir kısıtlama olmamakla birlikte emlak müşavirleri daha çok emlak komisyonculuğu üzerine çalışmaktadırlar. Emlak komisyoncusu olabilmek için belirli bir eğitim ve staj döneminin tamamlanmış olması gerekir. Ayrıca emlak müşavirleri noterler gibi çalışırlar. On yıl başarı ile emlak komisyonculuğu yapanlar yeminli emlak komisyoncusu olurlar.





Şekil.3.4. Emlak komisyonculuğunun emlak müşavirlerince yapılması

4. EMLAK MÜŞAVİRLİKLERİ KURULMASININ YARARLARI



Tapu müdürlüklerindeki yoğun çalışma ortamında kayıtların güvenliği yeteri kadar sağlanamamaktadır. Yapılan araştırmada, hiçbir tapu müdürlüğünün arşivi yangına, hırsızlığa veya depreme karşı güvenliği tam olarak sağlanabilmiş değildir. Üstelik bu konuda bir çalışma yapıldığını söylemekte yerinde bir söz olmayacaktır. Örneğin 1999 yılı depreminde tapu müdürlüğünün hasar görmesi sonucunda kayıtların halen tam bir güven duygusu içerisinde yenilenebildiği konusunda halkın tereddütleri vardır. Tapu müdürlüklerinde yapılan işlemlerin birer sureti Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne gönderildiği halde Genel Müdürlükçe bu kayıtların güncellenmesinin zamanında ve tam olarak yapılamadığı inancı hakimdir.

Tapu müdürlüğünün arşiv bölümü en zor ulaşılabilen ve güvenliği tam olarak sağlanabilen bir bölüm olması gerekirken, arşivler; genellikle sigara içmek için ya da, misafirlerin kabul edildiği, emlakçıların o parsel ile olan ilgisini ispat edip edemediğine bakılmaksızın tapu kütüklerinden bilgi edinmesine izin verilen ve hatta emlakçı tarafından takip edilmiş bir işin tescil işleminin emlakçı tarafından yapıldığı yer olarak kullanılmaktadır.

TAKBİS projesi sayesinde bütün Tapu Sicil Müdürlükleri tam otomasyona geçmiş olacaktır. Otomasyon sayesinde tüm müdürlükler, Genel Müdürlük ve kayıtlı kullanıcılar taşınmazla ilgili kayıt değişikliklerini görüntüleyebileceklerdir. Mal sahipleri sadece kendi taşınmazları ile ilgili bilgileri internet aracılığıyla görüntüleyebilecektir. Bu hizmet, bilgi öğrenmek için tapu müdürlüğüne gitme zorunluluğunu ortadan kaldıracaktır. İşleme konu taşınmazın hangi tapu sicil müdürlüğü yetki bölgesinde kaldığına bakılmaksızın TAKBİS aracılığı ile emlak müşavirleri işlem yapabilecektir. Söz konusu taşınmaz için yapılan değişiklikler herhangi bir tapu sicil müdürlüğünde merkez arşiv kayıtlarından güncellemesi yapılabilecektir. Bu sayede her ilçede kurulmuş olan tapu sicil müdürlükleri yerine ülke genelinde işlem yapabilen bir tapu teşkilatı hayata geçirilmiş olacaktır. Tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü ve arşiv dosyaları olmayacağından, bilgilerin Genel Müdürlük arşivinde sanal olarak saklanacak ve güvenliği sağlanacak tek arşiv

57
olacaktır. Ayrıca bilgiler sanal ortamda olacağından arşivin bulunduğu mekânın yetersiz kalması, evrakların eskimesi, yangın, sel ve kemirgenler tarafından tahrip edilmesi gibi bir sorun da olmayacaktır. Unutulmamalıdır ki tasarruflarını gayrimenkule yatıran ya da emekli ikramiyesi ile bir konut sahibi olma mücadelesinden başarı ile çıkan bir vatandaş, taşınmazının tapusunu Devlete emanet etmiştir. Bu görevi Devlet adına memurlar yapmaktadır.

TKGM arşivinde yaklaşık beş yüz yıllık evrakların bulunması tarihi değerleri korumak açısından önemli bir değer taşıdığı şüphesizdir, ancak her evraka tarihi değeri olan beş yüz yıllık evrak muamelesi yapıldığını düşünmek yanlıştır. Çünkü tapu müdürlüğü arşivleri çok büyük bir çoğunluğu bodrum katlarda ve nemli ortamlarda, ilaçlaması yapılmayan, afetlere ve hırsızlığa karşı korunması yönünde çalışma yapılmamış yerlerdir. Çünkü, arşiv evraklarını bir kenara bırakalım tapu kütüklerini koyacak yer bulamamaktadırlar.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünde köklü yöntem ve yönetim değişikliklerinin belirgin olarak görüldüğü günümüzde ilk sırayı tapu ve kadastro bilgi sistemi olarak tarif edilen TAKBİS projesi almaktadır. Projenin ülke geneline yayılmasının yaklaşık maliyeti yüz milyon dolar civarındadır. Bu projenin hayata geçirilmeye çalışılmasındaki amaçlardan biri şüphesiz bilgi sistemlerinin gerekliliği ve teknolojiden olabildiğince yararlanma arzusudur. Projenin doğuş temellerinden en önemlisi, verilerin arşivlenmesi, güncellenmesi ve veri akışının izlenmesidir. Bu durum tapu müdürlüklerinde veri akışının yeterince kontrol altında tutulamadığı gerçeğini göstermektedir. Amaç sadece bir programa sahip olmak değildir. Eğer öyle olsaydı Genel Müdürlük personeli tarafından hazırlanan ve 1995 yılından beri kullanılan, tapu programı sayesinde verilerin bilgisayar ortamına aktarılması, veri akışını izlemeye yeterli olurdu. Program, reklamı iyi yapılmış hatta gazetelerde büyük puntolarla “artık tapumatikler kurulacak, bankamatikten para çeker gibi işlem yapılacak” şeklinde ilan edilmiş ancak, hayata geçirilemeden hüsrana sonuçlanmıştır. Bu verimsizliğin altında yatan nedenler yasal mevzuatın buna uygun olmamasının yanında kayıtların güncelliğinin yeterince sağlanamaması ve toplanan verilerin merkezle olan iletişiminin sağlanamaması olarak özetlenebilir.

58

TAKBİS projesinin amaçlarından en önemlisi tapu müdürlüklerinin yükünün hafifletilmesidir. İş yoğunluğu, artan nüfus ve gelişen ticari ilişkiler nedeniyle gün geçtikçe artmaktadır. Dolayısıyla bir zaman sonra TAKBİS projesinin sağladığı zaman kazanımı etkisini yitirecektir. Daha kesin bir çözüm olarak tapu müdürlüklerinin işlerinin emlak müşavirliklerine devredilerek TAKBİS projesinin faydaları daim kılınmalıdır. Çünkü ihtiyaç oldukça emlak müşavirlerinin sayısı da artacaktır. Bu sayede vatandaşlara güvenilir ve hızlı bir şekilde hizmet verilmiş olacaktır.

Bin üç adet tapu müdürlüğünde çalışan personel sayısı yaklaşık sekiz bin civarındadır. Sekiz bin personel maaşı, özlük hakları, sosyal güvence giderleri, personelin çalışırken kullanacağı kırtasiye, masa, sandalye vs. giderleri düşünüldüğünde Devlet, tapu işlemlerini yaptırmak ve arşivlemek için oldukça yüksek giderlere sahiptir. Tapu müdürlüklerinin sadece kontrol ve kayıtların güncellenmesi hizmetleri ile ilgilenmesi durumunda ihtiyaç fazlası personel başka birimlere aktarılarak daha verimli hale getirilecektir. TKGM açısından personel fazlası gibi bir sorun olmayacak, mevcut personele daha iyi çalışma ortamları hazırlanması ve tutarlı personel politikaları izlenmesi yolunda mesafe kat edilmiş olacaktır.

Yolsuzlukların ve vergi kaçakçılıklarının önüne geçilmeye çalışılmakta olan ülkemizde, görülmüştür ki mevcut yasa ve mevzuata göre bunun önü alınamamaktadır. Alım-satım veya diğer tapu işlemleri sırasında gerçek bedel üzerinden işlem yaptırmamak bir gelenek haline gelmiştir. Örneğin yüz milyarlık bir apartman dairesi beş milyara satılmış gibi gösterilip bu bedel üzerinden harç ödenmektedir. Bu bedelin emlak beyan değerinden az olmaması gerektiği aksi takdirde ceza uygulanacağı işlem esnasında taraflara bildirilmektedir. Ancak hiçbir gayrimenkulun gerçek bedeli üzerinden resmi işlem görmediği açıkça görülmektedir. Satış bedelini gerçek değerinin çok altında göstermenin vergi kaçırmaktan bir farkı olmadığı düşünülmektedir. Oysaki bu tür işlemlerin emlak müşavirleri tarafından yapılmasına başlandığında her gayrimenkul için gerçek bedel üzerinden işlem yapılması zorunluluğu konusunda emlak müşavirlerine sorumluluk verilecek ve bu işlemlerden alınması gereken vergideki kayıp önlenecektir.



5. SONUÇ VE ÖNERİLER

5.1. Mevcut Durumun Aksayan Yönleri

Güncel mevzuata göre tapu sicili ile ilgisini ispat eden herkese tapu sicili açıktır. Mevcut emlakçılardan pek azı iş takibi için sözleşme imzalamakta ve bunu tapu müdürlüğüne ibraz etmektedir. Her emlakçıdan sözleşme isteyen tapu müdürlüğü çalışanlarından pek azı halen aynı yerde çalışabilmektedir. Mevzuat gereği istenilen bir belgenin gerekliliğini vurgulamak bazı siyasi otoritelerle karşı karşıya gelmesine sebep olmaktadır. Diğer taraftan yasal dayanağı tellaliye olan ve hiçbir mevzuatta sözleşme ile tapu müdürlüğünde işlem yapabilme ve sözleşme gereğince tapu sicili ile ilgili olduğunu belirten bir madde olmamasına rağmen, sözleşme sahibi olmayı gayrimenkul sahibi olmakla benzeştiren tavırlara duyarsız kalmanın sebebi hakkında söylenebilecek fazla bir şey bulunamamaktadır. Diğer taraftan emlakçı memur ve memur vatandaş çıkar ilişkisinin verdiği rahatsızlık tüm tapu memurlarını etkilemektedir.

Bürokrasi içerisinde boğulan Ülkemizin bir anlamda bürokrasi batağından kurtulması ve “bürokrasi en iyi kontrol yöntemidir” inancının yıkılarak işlerin kolayca çözümlenmesi sağlanmalıdır.

Gün geçtikçe artan işlem yoğunluğuna karşın Devlet, Personel rejimi gereğince memur sayısını arttıramamaktadır.

Memurlarca yapılan işlemde doğan zararların karşılanabileceği bir fon ya da vakıf bulunmamaktadır. Bu durum çalışanlar açısından tedirginlik oluşturmaktadır. Unutulmamalıdır ki Devlete hizmet ederken meydana gelen zararı memura yüklemek, sadece memurun değil ailesinin de hayatını ipotek etmek anlamına gelmektedir.

Yapılan işlemler müdürlük bazında olup hiçbir müdürlüğün ve Genel Müdürlüğün yapılan işlemde anında haberi olmamaktadır. Borçlu adına mal varlığı araştırması için tüm tapu müdürlüklerine yazı gönderilerek araştırma yapılmakta ve

eğer borçlu kötü niyetli ise araştırmanın yapıldığını öğrenir öğrenmez taşınmazlarını elden çıkarmaktadır. Bu duruma sebep Bilgi sistemlerini kullanmak yerine posta ile haberleşmede kaybedilen süredir.

İşlemlerin müdürlük bazında yapılması ve saklanması, arşivlerin müdürlük bazında olması demektir. Bu durum ise her müdürlükteki arşivin ayrı ayrı güvenliğinin sağlanması zorunluluğunu getirir.

İşlemlerden alınan harçlar beyan değerine göre alınmaktadır. Oysa ki emlak beyanları taşınmazların gerçek değerlerin yansıtmaktan çok uzaktır. Bu durumdan Devlet ciddi boyutlarda vergi kaybına uğramaktadır.

Tapu müdürlüklerinde meydana gelen yığılmalar ve telaş ortamı, başta çalışanlar olmak üzere vatandaşlar içinde olumsuz etkiler meydana getirmektedir. Bilindiği gibi Devlet, vatandaşları adına onların tapularına emanetçilik yapmaktadır. Böyle önemli bir koruma görevini devlet adına memurlar sağlar. İşlem yoğunluğu ve yapılan işlemin önemi gereği tapu müdürlükleri oldukça gürültülü ve telaşlı bir ortamda hizmet vermektedir. Bu durumda kayıtların güvenliğini sağlama ve hata yapmama görevini başarıyla sürdürmek de oldukça zor olmaktadır.

5.2. Emlak Müşavirliği Tesisinin Gerekliliği

5.2.1. Artan Talep Sayısı

Gün geçtikçe artan nüfus ve ticari ilişkiler nedeniyle artan işlem yoğunluğuna karşın Devlet, Personel rejimi gereğince memur sayısını arttıramamaktadır. Artan talebin karşılanması sadece memur sayısını arttırmak ya da belirli bir yevmiye sayısını aşan müdürlüklerin bölünerek yeni müdürlükler kurulması ile mümkün olamamaktadır. Çünkü kullanılan yöntem ve mevcut sistem buna cevap verebilecek konumda değildir. Talebin artması talebe bağlı işlemlerin sonuçlandırılma süresini etkilediği gibi aciliyet ve önem arz eden hak kısıtlayıcı şerhlerin takibi ve ayrıca mal varlığı incelemelerinin sağlıklı sonuç vermesini de doğrudan etkilemektedir.

5.2.2.Bürokrasiden Kurtulma

Yıllardır yabancı yatırımcıların en çok yakındığı konu; Ülkemizde bürokrasinin çokluğu olmuştur. Yapılan işlemin doğruluğunu bürokrasinin yavaş işlemesi ile sağlamaya çalışmak güvensiz toplumların kullandığı bir yöntemdir. Yapılan işin önemini unutmadan işlemlerin bir an önce sonuçlandırılması gerekmektedir. Unutulmamalıdır ki, devlet memuru Devlete hizmet etmek için Devletle sözleşme imzalayan kişidir ve Devletin yönetildiği kanunları uygulamakla yükümlüdür. Bürokrasiyi körükleyen sebeplerin başında kayıtların halen defterler üzerinde tutulması ve haberleşmenin posta yoluyla yapılması gelmektedir.

5.2.3. Bilgi Sistemlerinin Kullanılması

Bilgi sistemlerinin kurulma maliyetleri için yaklaşık %75'lik kısmını veri toplama oluşturmaktadır. Toplanan verilerin işlenebilmesi ve yapılan kurguya göre sorgulama yapılabilmesi temel amaçtır. Bu sistemlerin kurulması ve verimli bir şekilde kullanılması bilgi çağıının getirisidir. Unutulmamalıdır ki bu gün hayatta olan canlılar, hayatta kalabilmelerini ne akıl ne de zekalarına sadece şartlara uyum sağlayabilmelerine borçludur prensibi evrimin temel düşüncesidir. Bu yüzden sağladığı yararlar ve kolaylıkları tartışmaya bile gerek olmayan bilgi sistemlerinden faydalanmamak geleceği tehlikeye atmak olur.

Bilgi sistemleri sayesinde tüm emlak müşavirleri TKGM'ce hazırlanan TAKBİS'in kayıtlı kullanıcıları olacaklardır. İşlemlerin sanal ortamda gerçekleştirilmesi, işlemlerin takibi ve güvenliği açısından büyük bir kazanım olacaktır.

Bütün kurumların ortak kullanım alanları olan bilgi sistemlerinin kurulması Emlak müşavirliğinin hayata geçirilebilmesi için son derece önemlidir.

5.2.4. İşlemlerin Uzman Kişiler Tarafından Yapılması

Ulu önder M. Kemal Atatürk "Bu önemli iştir. Kanun böyle emrediyorsa yaptığı işin güven duygusuna muhtaç bir vatandaş gibi ben de tapu dairesine gidebilirim." demekle tapuda yapılan işlemlerin önemine işaret etmiştir. Bu kadar

önem arz eden işlemlerin çoğu kez usta çırak ilişkisi içerisinde öğrenmiş kişilerce yapılması güven ilkesine ters düşmektedir. Bir işi defalarca yapmak, konu hakkında yeterli bilgi sahibi olunduğu anlamına gelmez. Bu konuda üniversitelerce eğitim verilmiş ve bu aldığı eğitimi pratikte de kullanmış olmak uzman olmak için gereklidir. Emlak müşavirleri olabilmek için taşınması gereken özellikler bölüm 2.1.3’de belirtilmiştir.

5.2.5. Gayrimenkul Piyasasının Düzenlenmesi ve Spekülasyonun Engellenmesi

“Dünyada mekan ahrette iman” atasözü, gayrimenkul sahibi olmak konusundaki isteği anlatmak için yeterlidir. Bu durum gayrimenkulün bir yatırım aracı olmasını getirmiştir. Gayrimenkul piyasasındaki ani artış ve düşüşler spekülasyonların rant sahibi olması durumunu ortaya çıkarır. Gayrimenkul piyasasındaki artış ve düşüşler borsa ve dövizdeki kadar hareketli değildir. Ancak bu piyasanın güven vermesi açısından bir istikrarın sağlanması gerekir. Bu istikrarın sağlanması görevi Devlet adına Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulunun tarafından yapılacaktır. Beş yıllık kalkınma planlarında planlamaya açılacak ve gelişmesi hedeflenen bölgelerin açıkça belirtilmesi, planlama hakkında halkın bilgilendirilmesi hem şeffaflık ilkesine uygun olacak hem de gayrimenkul ile ilgili ani artış ve düşüşü engelleyip bir düzen sağlayacaktır.

5.3. Emlak Müşavirliğinin Sağlayacağı Yararlar

5.3.1. Vatandaşların Kazanımı

Emlak müşavirliğinin ihdası ile tapu işlemleri TKGM tarafından hazırlanan bilgi sistemine dayanarak taşınmazın hangi Tapu Sicil Müdürlüğü yetki bölgesinde olduğuna bakılmaksızın işlemi Emlak müşavirlerince gerçekleştirilecektir. Bu durum vatandaşların tapu ile ilgili işlem yaptırmak için taşınmazının bağlı olduğu tapu müdürlüğüne gitme zorunluluğunu ortadan kaldıracaktır.

Günümüzde tapu işlemleri sadece taşınmazın bağlı bulunduğu tapu sicil müdürlüğü tarafından yapılabildiği için, işlem yaptırmak isteyen her vatandaş sıraya girmek zorunda kalacaktır. Oysaki tapu işlemleri emlak müşavirleri tarafından

yapılabildiği zaman talep sahibi işlerin yoğun olmadığı emlak müşavirine talepte bulunup işlemleri kısa sürede bitirilecek ve sıra beklememiş olacaktır.

Tapu müdürlüğüne talepte bulunan mal sahibi emlak beyan değeri üzerinden, işlemine uygun olan harcı yatırmak için bankaya yönlendirilmektedir. Emlak müşavirlerinin devreye girmesi ile mal sahibinin bankaya gitmesi zorunluluğu ortadan kalkacak ve Hazine adına harçlar emlak müşavirliğinde tahsil edilecektir.

5.3.2. Memurların Kazanımı

İş yoğunluğundan kaynaklanan stresli çalışma ortamları yerine sadece tamamlanmış işlemlerin kayıtlarının güncellenmesi işlemleri sessiz ve nezih bir ortamda yapılacaktır.

Tapuda çalışan memurlar işlem yapmadıkları için, işlemlerin yapılması esnasındaki sorumluluğu üstlenmek yerine sadece güncelleme işlemlerindeki sorumluluğu üstleneceklerdir.

Tapuda aktif işlem yapılmadığı için emlakçı-memur ya da vatandaş-memur çıkar ilişkisinin tüm çalışanlara mal edilmesi gibi bir durum oluşmayacaktır.

5.3.3. TKGM' nin Kazanımı

Yaklaşık sekiz bin tapu müdürlüğü çalışanlarının personel giderlerinin, özlük haklarının vs. karşılanmasındaki güçlük, daha doğrusu tapu işlemlerinin yapılması için harcanan maliyet TKGM için büyük bir kayıptır. TAKBİS projesi için harcanan maliyet bir kereye mahsus olması dolayısıyla kısa zamanda kendini amorti edecektir. Ayrıca Emlak Müşavirlerine mevcut tapu kayıtlarının TAKBİS projesine aktarılması görevi verilmeli ve bu veriler kontrol edilmelidir. Veri girişlerinin Emlak Müşavirlerince yapılması sayesinde, projenin giderlerinin yaklaşık % 75'lik kısmını oluşturan veri toplama maliyetinin azaltılması sağlanmış olacaktır. Emlak müşavirliklerinin ihdas edilmesi ile TKGM personel fazlasından kurtulacağı için daha sağlıklı personel rejimi politikaları uygulayabilecektir.

Arşivlemenin sanal ortamda ve sadece Genel Müdürlük arşivinde yapılması, her müdürlüğün arşiv için yer araması ve bu bölümler için kira bedeli, güvenlik bedeli vs. ödemesi gerekmeyecektir. Arşivlemedeki yöntem değişikliği ve yazılı kayıt tutmama sayesinde kağıt israfı önlenilmiş olacaktır.

Emlak müşavirleri ile TKGM'nin Gayrimenkul piyasası üst kuruluna bağlanması, ilgili bakanlık tarafından TKGM 'ne verilen genelge ve mukteza yetkisi yüzünce farklı uygulamaların oluşması engellenmiş olacaktır. Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulu TKGM'ce ihtiyaç duyulan konularda genelge yayınlama ve uygulamaya yön verecek talimatların yayınlaması konusunda çalışmalar yapacaktır. Üst kurulun uzmanlar tarafından ve komisyon şeklinde oluşturulması yayınların isabetli olmasını sağlayacaktır.

5.3.4. Devletin Kazanımı

Genç nüfusun fazla olması, iyi eğitim almış, yüksek kaliteli ve hizmet sektörlerinde görev alabilecek kişilerin fazla olması demektir. Bu durum ülkemiz açısından bir kazanımdır.

İhtiyaç fazlası personel başka birimlere aktarılarak daha verimli hale getirilecektir. TKGM açısından personel fazlası gibi bir sorun olmayacak, mevcut personele daha iyi çalışma ortamları hazırlanması ve tutarlı personel politikaları izlenmesi yolunda mesafe kat edilmiş olacaktır.

Emlak müşavirlerince yapılan işlemlerden doğan zararların karşılanması için kurulan Gayrimenkul Garanti Fonuna kesinti yapılması, yapılan her işlemin sigortalanması anlamına gelmektedir.

Emlak müşavirliklerinin hayata geçirilmesi ile işleme konu her gayrimenkulün müşavir tarafından emlak beyan değerinin belirlenmesi yapılacağından, işlem gören taşınmazların gerçek değer üzerinden işlem görmemesi ve bu yüzden kaynaklanan vergi kaybı önlenmiş olacaktır.

Her işlemde emlak beyan değeri belirlenecektir. İşlemler diğer kurumlarla sanal ortamda irtibatlı olarak yapılacağından, kayıt dışı ekonomi kontrol altına alınmış olacaktır.

Bilgi sistemlerinin hayata geçirilmesi ve tapu işlemlerinin emlak müşavirlerince yapılması ile tapu müdürlüklerinde arşivleme yapılmayacak, toplanan tüm veriler genel müdürlük arşivinde saklanacağından, güvenliği sağlanacak bir arşiv olacaktır. Bu da arşivlemenin daha düzenli ve güvenli tutulmasını sağlayacaktır. Her müdürlüğün arşiv için yer araması ve bu bölümler için kira bedeli, güvenlik bedeli vs. ödemesi gerekmeyecektir. Arşivlemedeki yöntem değişikliği ve yazılı kayıt tutmama sayesinde kağıt israfı önlenilmiş olacaktır.

İşleme konu taşınmazın hangi tapu sicil müdürlüğü yetki bölgesinde kaldığına bakılmaksızın TAKBİS aracılığı ile emlak müşavirleri işlem yapabilecektir. Söz konusu taşınmaz için yapılan değişiklikler herhangi bir tapu sicil müdürlüğünde merkez arşiv kayıtlarından güncellemesi yapılabilecektir. Bu sayede her ilçede kurulmuş olan tapu sicil müdürlükleri yerine ülke genelinde işlem yapabilen bir tapu teşkilatı hayata geçirilmiş olacaktır. İşlem yapmak için mutlaka gayrimenkulun bağlı bulunduğu tapu müdürlüğüne gitme zorunluluğu olmayacağından, milli servetin gereksiz harcanması önlenilmiş olacaktır.

Bilgi sistemi sayesinde mal sahiplerinin taşınmazları hakkında bilgi edinmeleri internet üzerinden sağlanacağı için tapu müdürlüğüne gitme zorunluluğu olmayacak ve Devlet bu iş için eleman tahsis etmeyecektir.

5.3.5. Arşiv Güvenliği

Bilgi sistemlerinin hayata geçirilmesi ve tapu işlemlerinin emlak müşavirlerince yapılması ile tapu müdürlüklerinde yazılı arşivleme yapılmayacaktır. Toplanan tüm veriler genel müdürlük arşivinde sanal ortamda saklanacak ve güvenliği sağlanması gereken tek bir arşiv olacaktır. Bu da arşivlemenin daha düzenli ve güvenli tutulmasını sağlayacaktır. Sanal ortamda arşivleme, arşivin doğal afetlerden zarar görme ihtimalini azaltacaktır.

5.3.6. Emlak Piyasasında İstikrar Sağlanması



Bu güne kadar yatırımcılar güvenli olmayan ortamlardan hep kaçmışlardır. Gayrimenkul piyasasındaki ani artış ve düşüşler spekülörlerin rant sahibi olması durumunu ortaya çıkarır. Bu durum gayrimenkulün güvenli bir yatırım aracı olmasına engel teşkil etmiştir. Gayrimenkul piyasasındaki artış ve düşüşler borsa ve dövizdeki kadar hareketli değildir. Ancak bu piyasanın güven vermesi açısından bir istikrarın sağlanması gerekir. Bu istikrarın sağlanması görevi Devlet adına Gayrimenkul Piyasası Üst Kurulun tarafından yapılacaktır. Beş yıllık kalkınma planlarında planlamaya açılacak ve gelişmesi hedeflenen bölgelerin açıkça belirtilmesi ve konuda halkın bilgilendirilmesi hem şeffaflık ilkesine uygun olacak hem de gayrimenkul ile ilgili ani artış ve düşüşü engelleyip bir düzen sağlayacaktır. Gayrimenkul piyasasının hareketli olması, her işlemde emlak beyan değeri belirleneceğinden ve işlemler diğer kurumlarla sanal ortamda irtibatlı olarak yapılacağından, kayıt dışı ekonomi kontrol altına alınmış olacaktır.

5.4. Emlak Müşavirliğinin Hayata Geçirilebilmesi İçin Yapılması Gerekenler

5.4.1-TAKBİS Projesine Ağırlık Verilmesi: Klasik yöntemlerle verimli çalışmaların yapılamaması bilgi sistemlerinin üretilmesinin lokomotif olmuştur. TAKBİS pilot bölge uygulamalarının başarılı sonuçlar verdiği sinyalleri yoğun olarak hissedilmektedir. Programın eksikleri mevcuttur ancak doğan ihtiyaçlara göre programa eklemeler yapılabilmektedir. Amaç sadece TKGM'ye lokal hizmet vermekten çok TKGM'nin irtibat halinde olduğu diğer kurumlarla da sanal ortamda haberleşilerek anında bilgi akışı sağlanacaktır. Yapılan işin bitirilebilme süresi ve maliyet hesabı yapıldığından TAKBİS'in isabetli karar olduğu yargısı ortaya çıkar. Bütün kurumların ortak kullanım alanları olan TAKBİS projesine destek verilmesi, emlak müşavirliğinin hayata geçirilebilmesi için son derece önemlidir. TAKBİS projesinin bir an önce hayata geçirilebilmesi ve Ülke genelinde yaygınlaşması için TKGM ve ilgili diğer daireler bu konuda eleman desteği sağlamalıdır.

5.4.2-Bilgilerin Sanal Ortamda Saklanabilmesi İçin Yasal

Düzenleme Yapılması: 1995 yılından bu yana uygulanmaya çalışılan ancak diğer müdürlüklerle ve genel müdürlükle irtibatı olmadığı ve makro anlamda planlanmış bir proje olmadığı için hayata geçirilemeyen çalışmanın sonuçsuz kalmasının sebeplerinden biride yasal bir mevzuatın olmamasıdır. Ülke çapında yaygınlaşması yaklaşık yüz milyon dolara mal olacak TAKBİS projesi için yasal bir düzenleme yapılması gerekmektedir.

Bilgilerin sanal ortamda saklanabilmesi ve bilgi sistemlerinden yararlanarak işlem yapılabilmesi mevcut kanun ve diğer mevzuatlara uygun değildir. Bu konu ile ilgili yasal düzenlemelerin yapılması, vatandaş, memur, TKGM, Devlet ve gelecek açısından büyük bir kazanım olacaktır.

5.4.3-Emlak Müşavirliklerinin Yapılanması İçin Yasal

Düzenleme: Emlak müşavirliklerinin kurulması için tüm hazırlıklar yapılmış bile olsa yasal bir düzenleme olmadığı sürece hayata geçirilmesi mümkün değildir. Yeni bir yasal düzenleme yapmakla, yeni düzenlemeye ters düşen mevzuatın değiştirilmesi gerekecektir. Gerek bilgi sistemleri için gerekse bunun getirisi olan emlak müşavirliklerinin kurulması ile ilgili uygun mevzuat düzenlemesi yapılarak yapı, işler hale getirilmelidir. Emlak müşavirliklerinin kurulması ile TKGM'nin kuruluş ve görevlerini düzenleyen 3045 sayılı yasada değişiklik yapılmalı ve her ilçede tapu müdürlüğü kurmak yerine ülke geneline hizmet verebilen tapu teşkilatının oluşturulması sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR



- 1- 1458 Sayılı Genelge, TKGM, 1984
- 2- 1467 Sayılı Genelge, TKGM, 1984
- 3- T.C. Anayasası, 35 ve 138. Maddeleri, 1982
- 4- 818 Sayılı Borçlar Kanunu, 234, 235, 242, 232, 511 Maddeleri, 1926
- 5- Jacobus, C., Real Estate Law, Prentice-Hall, New Jersey, 1998
- 6- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 2. Maddesi, 1970
- 7- Gayrimenkul Zirvesi III Sempozyumu, İstanbul, 2002
- 8- 3194 Sayılı İmar Kanunu, 15, 16, 18 Maddeleri, 1985
- 9- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2814 Sayılı Kanunla değişik 14/1, 49/3-4, 10/son Maddeleri, 1983
- 10- 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi, 492. Maddesi, 1926
- 11- Sekizinci beş yıllık kalkınma planı, Özel İhtisas Komisyon Raporu, DPT, Ankara, 1999.
- 12- Şahin, N., Avrupa Birliği, Sekizinci Beş Yıllık Kalkınma Planı ve Mesleğimizin Geleceği, Tapu ve Kadastro Dergisi, 2001, sayfa:20
- 13- Tapu Sicil Tüzüğü, 55, 107, 109 Maddeleri, 1994
- 14- 7338 Sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu, 1, 4/1, 9. Maddeleri, 1959
- 15- www.dms.dps.vic.gov.au
- 16- Yeşil, M., Uygulamalı Tapu İşlemleri, Alfa Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 1993.

ÖZGEÇMİŞ



1974 yılında Kula'da doğdu. İlköğrenimini Dereköy ilkokulunda, ortaokulu Kula Lisesinde tamamladıktan sonra, 1991 yılında Konya/Fatih Endüstri Meslek Lisesi Harita-Kadastro Bölümünü bitirdi. Aynı yıl Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün personel alımı sınavını birincilikle kazandı. Bir yıl kadastro kursu görerek 1992 yılında Kadastro Teknisyeni olarak Ulubey Kadastro Müdürlüğünde göreve başladı. 1993 yılında Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri mühendisliğini bölümünü kazandı. Üniversite eğitimi boyunca Konya merkez ve ilçe tapu sicil müdürlüklerinde memur olarak çalıştı. 1998 mart ayında Mühendis olarak Ilgın Kadastro Müdürlüğünde göreve başladı. İzmir'de kadastro kontrol mühendisliği görevi yaptı. Halen Ankara/Altındağ Kadastro Müdürlüğüne bağlı Polatlı Kadastro şefliğinde Kadastro Şefi ve kontrol mühendisi olarak çalışmaktadır.





EKLER

EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ KANUNU 1980

Versiyon No:076

Emlak Müşavirliği Kanunu 1980

Kanun No: 1980/9428



(23 Nisan 2002 tarihine kadar yapılan değişikliklerin işlenmiş hali)

Emlak Müşavirlerini ve Alt müşavirliklerini de içerecek şekilde değiştirilerek yeniden çıkartılan bir kanun

Victoria'nın yasamaya ilişkin topluluğunun (meclisinin) uzmanlarla mevcut parlamento da toplanmaları ve bu kanunu teklif etmeleri ve onaylamaları ile kraliçenin adıyla kanunlaşmış olur. (Bir başka deyişle):

1.Kısa Başlık ve Başlangıç:

(1) Bu kanundan 1980 yılında çıkartılan Emlak müşavirliği kanunu gibi söz edilebilir.

(2) Bu kanunun birkaç hükmü aynı gün veya ilan edilen günlerde veya eyalet başkanının meclis resmi gazetesinde yayınlanan ilanını izleyen günlerde yürürlüğe girecektir.

S.1987/41 no ile yürürlükten kaldırıldı.s.103 (Sch. 4 konu başlığı 17.1)

BÖLÜM I -GİRİŞ

S.3 10087 no ile yürürlükten kaldırıldı s.4(1) (Sch.2.)

S.4 2001/72 no ile değiştirildi. s.3 (Sch. Madde 7.2) (ILA s.39B(1))

4. Tanımlar

(1) Bu kanunda genel durumla veya konu maddeleri ile çelişki olmadığı sürece

S.4(1) 10028 no ile muhasebe kayıtlarının tanımı eklenmiş, 4(a) 1994/86 no ile değiştirilmiş ve yerine 2001/44 no ile s.5(a) konulmuştur. S.3.(Sch. madde 39.1(a))

“Muhasebe kayıtları” Şirketler Kanunundaki **“mali kayıtlar”** anlamdadır.

S.4(1) 1994/86 no ile ‘müşavirlik temsilcisi’ nin tanımı yapılmıştır.

“Müşavirlik Temsilcisi”

(a) Emlak Müşavirliği yetkisi olmayıp,

(i) Lisanslı Emlak Müşavirlikleri ile anlaşmalı çalıştırılan veya,

(ii) Lisanslı Emlak Müşavirliği şirketinin müdürü, üyesi veya memuru ,

(b) Maaş, ücret, komisyon veya başka bir şekilde çalışma karşılığını aldığı emlak müşavirliği için (Genellikle katipler, kasiyerler veya muhasebeciler ile yapılan işlerde) çalışan kişilerdir.

S.4(1) Onaylı endüstri birliği tanımı No. 1998/52 s. 66 (a) ile eklenmiştir.

“Onaylı Sanayi / Endüstri Birliği Kuruluşu”

(a) Victoria Limited şirketi Enstitüsü Emlak Müşavirliği,

(b) Victoria Arşiv Acentesi Anonim Şirketi Kurumu ve

(c) Bakanın Resmi Gazetede yayınlanan ilanı ile onaylanan her türlü diğer endüstri şirketleri.

S.4(1) "Onaylı isimlerin" tanımı No:10028 s.4.(a) ile eklenmiş, No. 1994/86 s.5(c) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.4(1) "teminat almakla yetkili kuruluş" tanımı No:2001/11

S.3(Sch. Madde 24.1(a)) ile eklenmiştir.

“Depozit Almakla Yetkili Kuruluş” İngiliz Milletler Topluluğunun 1959 Bankacılık kanunundaki ile aynı anlamdadır.

S.4(1) "onaylı yatırım" tanımı No:1993/38 s.5(1) ile eklenmiş, No:2001/11 s.3 (Sch. Madde 24.1.(b) (i)-(iv)), 2001/44 s.3 (Sch. madde 39.1(b)) ile değiştirilmiştir.

“Onaylı Yatırım”

(a) Depozit almakla yetkili bir kuruluşun bir dönem depoziti, senedi ya da depozit arşivi,

(b) Depozit almakla yetkili kuruluş tarafından verilen,

- (i) Depozit almakla yetkili kuruluşla depozitlendirilen parayla ilgili ve
- (ii) Faizli ya da faizsiz belirtilen miktarın hamiline ödenmesini haklı bulan ve
- (iii) Belirtilen bu miktarı, faizli ya da faizsiz, alması için sahibine hakkını teslim yoluyla onaylı ya da onaysız veren,

Bir doküman;

- (c) Talep üzerine tekrar ödenebilen haznedara verilen borç,
- (d) İngiliz milletler topluluğu ya da Eyalet tarafından garantilenmiş Eyalet veya İngiliz Milletler Topluluğunun bir kanunu altında oluşturulan Eyaletin veya İngiliz Milletler Topluluğunun ya da herhangi yasal kamu organizesinin bir envanter, bono, senet ya da diğer menkul kıymetleri,
- (e) Şirketler Kanunundaki anlamı dahilinde uygun bir para piyasası hakemine, para karşılığı gösterilen depozito.
- (f) Değiş tokuşun faturası şudur ki;
 - (i) 200 günden daha az vade günlük kazancın olduğu an,
 - (ii) İmzalanmış miktar karşılığı faturaya eşit başka bir fatura değeridir.

Veya [Bkz.sh:189].

(g) Tasdik edilmiş bir yatırım veya bu kanunun maksadı için teminatlı yatırımların sınıfı veya teminatlı yatırımlar gibi veznedar tarafından belli bir zaman için uygun yatırımların sınıfının içerdiği durum.

S.4(1) "Yetkili Otorite" tanımı No:1994/86 s.5(d) ile eklenmiş, yerine No:1998/52 s.66 (b) konulmuştur.

"Yetkili Otorite"nin anlamı 1998 İş Ehliyeti Yetkisi Kanunu altında oluşturulan iş ehliyet yetkisidir.

S.4(1) " Banka" tanımı No:1993/38 s. 5(1) ile eklenmiş, No:2001/11 s.3 (Sch madde 24.1(c)) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.4(1) " Hesaplar" tanımı No:10028 s.4.(b) ile eklenmiş, No:1994/86 s.5(e), 2001/44 s.3.(Sch. Madde 39.1 (c) ile değiştirilmiştir.

"Hesaplar" şirketler kanunundakiyle aynı anlamdadır.

S.4(1) şube müdürü tanımı No:1994/86 s.5.(f) ile değiştirilmiştir.

.. **"Şube Müdürü"**; Bölüm 30'da bir şube ofisi idaresine izin verilen kişi anlamındadır.

S.4(1) 10028 s.4 (c) ile değiştirilmiştir. Şube ofisi, başkanlık ofisinden ziyade lisanslı emlak müşavirliği işlerinin yürütüldüğü ofis anlamındadır.

S.4(1) iş tanımı No:10028 s.4 (d) ile değiştirilmiştir.

“İş” herhangi otel işi, misafirhane işi, dükkan sahiplerinin işi, imalat işleri, profesyonel işler, servis işleri ya da her türlü ticari iş anlamındadır. Ve herhangi hisse ya da kar dahil veya her türlü stok malları veya diğer varlık ve mevduatla ilgili bir iş hakkındaki her türlü tutanağı içerir.

“İş Günü” 1958 Banka Tatilleri kanununda ister tüm bankalar ister yerel bankalar gözetilmiş olarak tüm gün ya da belli saatlerde tatil olması tayin edilmiş günler ya da Cumartesi Pazar haricindeki günler dışında kalan herhangi bir gün demektir.

S.4(1) "Şef idare memuru" tanımı No: 9925 s.2(a) ile eklenmiş, No:1994/86 s.5(c) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

“Komisyon” hesap ödeme hediyesi veya gerek parasal gerek farklı şekilde yapılan diğer ödemelerdir.

S.4(1) "Konsey" tanımı No: 1994/86 s.5(g) ile eklenmiştir.

“Konsey” paragraf 6 da oluşturulan Emlak Müşavirliği Konseyi anlamındadır.

S.4(1) "deklare şirket " tanımı No:2002/9 s.3 (Sch. Madde 6.1.(a)) ile değiştirilmiştir.

“Deklare Şirket” Hakkında paragraf 15 de tabi bakanlık tarafından bir bildiri yapılan ve yürürlükte olan ((şirketler kanunu paragraf 9 da tanımlandığı gibi) emredilen bir finansal marketteki kota için hisseleri koruma altına alınmış olsun ya da olmasın) bir şirket anlamındadır.

S.4(1) "Müdür" tanımı No:1994/86 s.5 (h) ile eklenmiş, yerine No:1998/52 s.66(c), 1999/17 s.32 konulmuştur.

“**Müdür**” 1999 Adil Ticaret Kanunundaki anlamı dahilinde müdür demektir.

S.4.(1) No:2001/72 s.3 (Sch. Madde7.1) ile "domestic partner" tanımı yapılmıştır. Bir kimsenin "domestic partner'ı" evli olmadığı halde, cinsiyeti ve aynı çatı altında yaşayıp yaşamadıkları gözetilmeksizin tek taraflı ya da karşılıklı olarak diğerinin maddi yararı için kişisel ya da finansal destekte bulunduğu kimsedir; fakat,

(a) Ödeme veya ödül için, ya da

(b) Başka bir kişi ya da kurum adına (devlet ya da devlet kuruluşu, anonim şirket, yardım ya da vakıf kurumları dahil) kişiye lojistik destek ve kişisel alaka gösteren kimseler bu gruba dahil değildir.

S.4.(1) No:1994/86 s.5(i) ile " istihdam" tanımı değiştirilmiştir.

“**İstihdam**” (Herhangi bir kimsenin bir kurum temsilcisi olarak istihdamıyla bağlantılı olarak) sadece direkt istihdamı değil aynı zamanda her ne vasıta ile olursa olsun herhangi bir kişinin kurum temsilcisi olarak hareket edebilmesine olanak ve izin tanıyan her türlü ayarlamalardır. Ve " istihdam" dan türetilen benzer çıkarımlar.

S.4.(1) "İşverenin dergisi" tanımı No:1994/86 s.5(c) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.4.(1) "Emlak müşavirliği ya da müşavirlik" tanımı No:10028 s.4 (e) ile değiştirilmiştir.

“**Emlak Müşavirliği**” ya da “**Müşavirlik**” her türlü gayrimenkul veya işi başka biri adına,

(a) Alım, satım, takas, kiralama ya da kira sözleşmesini üstlenmek veya emlak müşavirinin müşterisi olmak veya elden çıkarmak,

(b) Alım, satım, takas ve kiralama için müzakere edilmesi veya kira sözleşmesini üstlenmek veya diğer herhangi bir emlak müşavirinin müşterisi olmak veya elden çıkarmak,

(c) Kira toplamak,

(d) Bilgi toplama alım, satım, takas, kiralama ya da kira sözleşmesini üstlenmek veya emlak müşavirinin müşterisi olmak veya elden çıkarmak konularında rapor hazırlama gibi işleri üstlenmeye hazır olduğunu herhangi bir şekilde kamuoyuna duyuran ya da bu gibi işleri yürüttüğünü (yürüttüğü başka işler de olsun olmasın) reklam yoluyla ya da ilanlarla bildiren kimsedir.

“Emlak Müşavirliği Lisansı” bu kanun altında geçerli ve süresiz emlak müşavirliği lisansı anlamındadır.

S.4.(1) "Dışarıdan yönetilen şirket" tanımı No:1994/86 s.5 (j) ile eklenmiş, yerine No:1998/101 s.37(a) ile dışarıdan yönetilen organize şirket" olarak konulmuştur, No:2001/44 s.3 (Sch.. madde 39.1(c) ile değiştirilmiştir.

“Dışarıdan Yönetilen Organize Şirket” Şirketler Kanunundakiyle aynı anlamdadır.

S.4.(1) "İdare altında borçlu" nun tanımı No: 1994/86 s.5 (j) ile eklenmiş, yerine No:1998/101 s.37 (1) (b) konulmuştur.

İdare altında borçlu;

(a) Ödenmeyen borçları yüzünden iflas eden, ya da

(b) İngiliz Milletler Topluluğunun 1966 İflas Kanunu Bölüm dokuz (ya da başka yasama yetkisinin dengi kanun hükümleri) altında kendisiyle bir borç anlaşması yapılan, borç anlaşması sona ermişse ya da bitirilmemişse, ya da ertelenmemişse.

(c) Eğer tapu senedine ait koşullar tamamen kanunlara uygun hale getirilmemişse, İngiliz milletler topluluğunun 1966 Bölüm X (ya da başka yasa yetkisinin dengi kanun hükümleri) altında, veya

(d) Kreditorler, (kredi veren kurum, kuruluş ya da şahıs) İngiliz milletler topluluğunun 1966 iflas kanunu bölüm 10 (ya da başka yasa yetkisinin dengi kanun hükümleri) altında bir kompozisyon kabul etmiş, son ödeme bu kompozisyon altında yapılmamışsa, bu kişi anlamındadır.

“İzin” Gayrimenkul kullanımı için bir lisans verimi ya da izni veya serbestliğinin her çeşidini içerir ya da "izin" işi, müşavirlik sözü geçen gayrimenkule izin verse de başkanı adına müşavirlik tarafından toplanan kiralari içerir.

S.4.(1) "Lisans" tanımı No:1994/86 s.5 (k) ile değiştirilmiştir.

“Lisans” Emlak müşavirliği lisansı anlamındadır.

S.4.(1) "Lisanslı mezarçı" tanımı No: 1994/86 s.5 (1) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

“Lisanslı Emlak Müşavirliği” Emlak müşavirliği lisansı sahibi anlamındadır.

S.4(1) "Lisanslı alt-müşavirliği" tanımı No:1994/86 s.5 (1) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.4(1)"Masraf" tanımı No:10028 s.4(f) ile eklenmiştir.

“Masraf” genel kanunda emlak müşavirliğinin geri almaya hakkı olup, emlak müşavirliği tarafından müvekkili adına harcadığı her türlü para demektir.

“Bölüm” Bu kanunun bölümü anlamındadır.

S.4(1) 1994/86 s.5(m) (i) (ii),2001/44 s.3 (Sch. Madde 39.1(d)). No.9699 s.23 ile değiştirilen " tecrübeli muhasebeci" tanımı.

“Tecrübeli Kamu Muhasebecisi”

- (a) Anonim şirketler kanunundaki anlamıyla kayıtlı bir şirket denetimcisi ve
- (b) Bir kamu muhasebeci olarak çalışan kimse anlamındadır.

“Başkanlık Ofisi” Bölüm 34 altında emlak müşavirliği lisansı olan başkanlık ofisi olarak kayıtlı ofis anlamındadır.

No:2002/9 s.3 (Sch. Madde 6.1(b)) ile değiştirilen "özel şirket"; (şirketler kanunu bölüm 9 da tanımlandığı şekliyle) emredilen her türlü finansal marketteki kota için hisseleri koruma altına alınmış şirket demektir.

“Emredilen” Bu kanunla ya da tüzük veya kurallar doğrultusunda emredilen anlamındadır.

No:1994/86 s.5(n) ile eklenen "profesyonel yönetim/ idare kuralları" yapılan ya da yapıldığı varsayılan düzenlemeler anlamındadır, bölüm 99 (gg) altında "gayrimenkuller"

(i) Her türlü arazi ya da bina mülkiyeti veya hissesi.

(ii) Sahibi olan kişiye özel olarak seçilmiş bir bina veya bir binanın bölümünde oturulmasına özel hak yetkisi veren hisselerle sınırlı herhangi bir şirketteki her türlü hisse veya hisseler ve

(iii) Her türlü menkul eşyalar ya da gayrimenkule bağlı her türlü alım satımda adı geçen servet ya da diğer mal varlığını içerir.

S.4(1) No:1994/86 s.5(o) ile değiştirilen, No:1998/52 s.66(d) ile yürürlükten kaldırılan "kayıt / tutanaklara geçirme" tanımı.

S.4(1)No:1998/52 s.66(d) ile eklenen "kayıt" tanımı.

“Kayıt” Bölüm 33 altında kayıt anlamındadır.

S.4(1) No.1994/86 s.5(p) ile yürürlükten kaldırılan "kayıtlı adres" tanımı.

“Kayıtlı Ofis” Bölüm 34 altında tutanaklara geçirildiği haliyle lisanslı emlak müşavirliği olarak kayıtlı ofis anlamındadır.

S.4(1) No:1994/86 s.5(q) ile eklenen, No.1998/52 s.66(e) ile "kayıt memuru" tanımı değiştirilmiştir.

“Kayıt Memuru” 1998 iş lisansı yetkisi kanunu altında yetkilinin kayıt memuru olarak atanmış anlamındadır.

“Tüzük” Bu kanun başlığı altında yapılan düzenlemelerdir.

S.4(1) No:1988/53 s.45(Sch.3 madde 13) (No:1989/47 s.23(2) değiştirildiği gibi) değiştirilen " ikametsel mülk varlığı" tanımı.

“İkametsel Mülk” Kişinin bahçe avlusu dışındaki evleri ve bunların ilave edilen ikinci derecede mallarıyla beraber ikamet ettiği ev veya genellikle bulunmaktan (ikamet etmekten) hoşlandığı yerdir ve buna apartman dairesi ve oturulacak iki ayrı evden fazla olmayacak şekilde bir bina için veya ikamet edilecek tek bir ev için site olarak uygun her türlü toprak parçası veya kiralık arazi de dahildir.

S.4 (1) No:1994/86 s.5 (p) ile yürürlükten kaldırılan " kurallar" tanımı.

S.4 (1) No:9925 ile yürürlükten kaldırılan " sekreter" tanımı.

S.2 (b), No:1998/52 s.66 (f) ile eklenen yeni "sekreter" tanımı.

"Sekreter" 1992 kamu sektörü yönetimi kanunu altında adliye departmanı sekreterlik ofisini o anda yürüten kişidir.

S.4.(1) No:1994/86 s.5(r) ile eklenen "satış" tanımı: satışa, açık arttırma ile satış da dahildir.

S.4(1) No:1994/86 s.5(s) ile değiştirilen " küçük işletme" tanımı.

79

“Küçük İşletme” Toplam tutarı 200.000\$’ı aşmayacak malzemelerin satışında yetkili olan (ya da istenilebilecek 500.000\$ aşmayan diğer miktar) iyi niyetle satılan malzemelerle iş yapan, veya bunların satışı için önerilerde bulunan işletme

S.4.(1) No: 2001/72 s.3 (Sch. Madde 7.1) ile eklenen “eş” tanımı.

“Spouse” anlamı evli olan herkeştir.

“Stok ve Station Acentası” Kişi, temel işletme görevini yürütüyorsa veya bunu takip eden diğer bütün görevlerin yararına araziden temel ürünleri almak için ücretle personel çalıştırıyorsa ve bu şahıs lisanslı emlak müşaviri ise,

(a) Alış, satış veya çiftlik hayvanlarının dahil olduğu “del-crede” pazarlama değiş tokuşu,

(b) Alış, satış veya diğer tarım, bahçivanlık, bağcılık, kümes hayvancılığı, arıcılık ve süthane ile ilgili değiş tokuş,

(c) [Bkz. sh.194]

(d) Çiftlik hayvancılığının sürdürülmesi (yaşatılması) ve

(e) Ücretlerin toplanması için kurulan temel acentadır.

S.4(1) Sub-agent tanımı ile değiştirilen No: 1994/86 s.5(t)

S.4(1) Seyahat acentası ile değiştirilen No: 10028 s.4(g)

Seyahat Acentasının Anlamı: Seyahat düzenlemeyi yalnızca para karşılığı yapan veya parayla tatil düzenleyen kişi demektir.

Veznedar; Victoria’nın veznedarı demektir.

Mahkeme; Victorian hükümeti ve İdari Mahkeme Kanunu 1998 tarafından kurulan Mahkemeye denir.

S.4(1) “Çalışma Müdürü” Kanunu ile değiştirilen No: 1994/86 s.5(u)

“Çalışma Müdürü” bir şirkete ilişkin, bir emlak müşaviri gibi çalışan ve işletmenin para karşılığı görevini yapan kişidir.

S.4(2) 2001/72 s.3 (Sch.7.2) ile değiştirilmiştir.

(2) Alt bölüm (1)’deki “Domestic Partner” tanımı ile alakalı olarak,

(a) Kişilerin “domestic partner” olduklarını belirlemede aralarındaki ilişkilerin tüm şartları göz önüne alınmalıdır. Bu duruma mahsus konular 1958 Mülk Kanunu 275 (2) bendinde de belirtilmektedir.

(b) Bir kişinin sırf “co-tenant” oldukları için diğer bir kişiyle “domestic partner” olamaz.



5. Kanun, Hükümet Dairelerine Uygulanmaz

S.5(1), 10028 s.5(a) tarafından kanuna eklenmiştir.

(1) Bu kanun aşağıdakileri gerektirecek şekilde kabul edilmeyecektir.

(a) Herhangi bir bakan veya hükümet dairesi,

S.5(1)(b), 1987/41 s.103 (Sch madde.4 17.2) tarafından eklenmiştir.

1988/29 s.57(5), 1988/44 s.60(1), 1990/94 s.40(4), 1992/50 s.10 (Sch. Madde 3), 1993/130 s.122 (Sch.4 Madde 4), 1994/53 s.34 (Sch.1 madde 2), 1994/86 s.45(a), 1994/110 s.41 (Sch.1 madde 3), 1995/56 s.68 (Sch.1 madde 1), 1997/104 s.46, 1998/46 s.7 (Sch.1), (1999/12 s.3 (Sch.1 madde.9) tarafından eklendiği gibi)

(b) Kırsal Su Yönetim Ortaklığı, Toplu Taşıma Ortaklığı, Victoria Demiryolu 1966 Demiryolu Ortaklıkları Kanunun ikinci kısmının ikinci bölümünde kurulduğu gibi, Doğal Kaynaklar ve Çevre Bölümünün Sekreteri, Yol Ortaklığı, Devlet Elektrik Komisyonu, Ulusal Elektrik, VPX Ve Kırsal Finans Ortaklığı.

(c) Başlangıçta herhangi bir belediye konseyi veya herhangi bir yerel otorite, hemen aynı anlam dahilinde, Kamu Kontratları Yasası 1958'i, Kamu Yasası Kontratları 1986 olarak,

(d) Bu bölümün amacı dahilinde özellikle belirtilen her türlü başka yasal kamu yetkileri konseydeki Eyalet Başkanı tarafından verilen emirle Resmi Gazetede yayınlanır.

(e) Bu alt bölüm altında bahsedilen konsey, anonim şirketi, Kraliyet veya herhangi bir hükümet departmanı ya da otoritesinde memur ya da çalışan veya İskan müdürlüğü acentası olarak görev yapan kimse,

Emlak müşavirliğinin görevleriyle ilgili bu kanunun gereklerini yerine getirmek veya lisans almak için,

(2) Bu kanun,

S.5(2)(a) No.1987/55 s.57(3)(Sch. 5 madde 24) ile değiştirilmiştir.

(a) İflas eden kişinin görevini yürütmek, yetkilerini üstlenmek veya buna benzer sorumluluklarını gerçekleştirmek amacıyla idareci, likiditör, resmi görevli, müteveli, tayin edilen ya da kişinin vasiyetinde belirttiği herhangi biri,

S.5(2)(b)(c) No.1994/86 s.45(b) ile değiştirilmiştir.

S.5(2)(d) No.10168 s.3, 1987/55 s.57(3) (Sch.5 madde 25), 1994/45 s.42 (Sch. Madde 4.1) ile değiştirilmiştir.



(d) 1984 Müteveli Şirketler Kanunu anlamı dahilinde herhangi bir şirket ya da böyle bir memuriyetle bu sırada gerçekten meşgul herhangi bir memurun,

S.5(2)(e) No.1996/35 s.453(Sch.1. madde 28.1) ile değiştirilmiştir.

(e) Yasal bir görevlinin sadece sıradan görevlerini yürütmek amacıyla bulunan herhangi bir yasal görevli,

(f) Bir görevdeki kamu muhasebecisi olarak sadece sıradan, normal görevini gerçekleştirmek amacıyla herhangi görevli kamu muhasebecisini,

S.5(2)(g) No.10028 s.5(b) ile değiştirilmiştir.

(g) Yalnızca sıradan bir seyahat acentesi olarak görev yapmak amaçlı iş tutan herhangi bir kişinin,

(h) Tzkten muaf tutulmuş her sınıftan kişilerin bu kanun gereklerinin yerine getirmeleri gerektiği ya da el altında bir lisansların olması gerektiği biçiminde anlaşılmayacaktır.

S.5(3) No. 10028 s.5(c)(i)(ii), 10168 s.3, 1987/55 s.57(3) (Sch. Madde 26), 1994/45 s.42 (Sch madde4.2) ile değiştirilmiş, No 1994/86 s.45(b) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.5 (4)(b) No.10028 s.5(d)(f) ile değiştirilmiş, No:1994/86 s.45(b) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.5(7) No.1994/86 s.45(b) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.5(8) No 1993/38 s.6(a) ile değiştirilmiş, No.1994/86 s.45(b) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.5(9) No.1994/86 s.45(c) ile değiştirilmiştir.

(9) Bu bölüm ya da tüzük altında emlak müşavirliği lisansından muaf tutulmuş ya da emlak müşavirliği lisansı olmayan sınıftan kimseler bu kanun ya da tüzük altında herhangi bir komisyon isteği, iadesi ya da alımı talebinde bulunmayacaklardır.

S.5(10) No.1994/86 s.47(a) ile değiştirilmiştir.

(10) Bu kanundışındaki başka herhangi bir kanunun izin ve yetki hakkı vermiş olacağı (emlak müşaviri ya da müşavirlik temsilcisi olamayan) kimseleri yetkilerini kullanmaları ya da görevlerini ifa etmeleri konusunda bu kanunun yasakladığı düşünülmemelidir.

Bölüm 2

(Başlık ve ss 6-11) No. 9500 s.2 9925 ss.3.4 9945 s.3(1)(Sch.1 madde 12), 10028 ss 6(a)-(d),7,10155 s.69(1)(b),1989/29 ss.4.5,1994/104 s.34 (Sch.2 madde 1,1986/62 s.4 ile değiştirilmiş, Pts 2A,2B(başlık ve ss 6-8A) ile No.1994/86 s.3 olarak değiştirilmiştir.

BÖLÜM IIA EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ KONSEYİ

S.6 No.1994/86 s.3 ile değiştirilmiştir.

6- Emlak Müşavirliği Konseyi

(1) Kurulmuş bir emlak müşavirliği konseyi vardır.

(2) Konsey, konseydeki Eyalet Başkanı tarafından tayin edilen sekiz kişiden oluşur ki bunlar,

(a) Şahısların üçü, gayrimenkul endüstrisinden olacaktır ki bunların en az ikisi sekiz isimden biri olarak Victoria Ltd. Gayrimenkul Enstitüsü tarafından son beş yıldır Emlak Müşavirliği lisansı ile bu alanda faaliyet gösterdiği belirtilen kişilerden atanmış olmalıdır.

(b) Şahıslardan biri Victorian Borsa Acentası Anonim Ortaklığı tarafından son 5 yıldır emlak müşavirliği lisansı ile bu şekilde faaliyet gösterdiği belirtilen üç isimden biri olarak atanmış olmalıdır.

(c) Şahıslardan biri 5 yıldan az çalışmış olmamak kaydıyla Victoria Anayasa Mahkemesinin bir avukatı ve üst düzey avukatlardan biri olacaktır.

(d) Şahıslardan biri Avustralya Patentli Muhasebeciler Kurumu veya Avustralya sertifikalı "Practising muhasebeciler" derneği üyelerinden biri olacaktır.

(e) Şahıslardan ikisi emlak müşaviri olmayan ve emlak müşavirliği endüstrisinde çalışmayan ya da bu kurumlara servis hizmeti sağlamayan kişilerden olacaktır.

(3) Konsey başkanı ve başkan vekili, bakan tavsiyesiyle konsey yöneticisi tarafından konsey üyelerinden atanacaktır.

(4) Bir konsey üyesi,

(a) Bu kanuna tabi olarak, atama belgesinde belirtildiği üzere üç yılı aşmayan bir dönem için ofis sahibi olmaya hak kazanır ve yeniden atanmaya uygundur.

(b) Konsey yöneticisi emriyle sabitlenmiş olarak belirtilen bu şekilde ödül ve gezi ve varsa diğer harcamalar için ödenek alma hakkına sahiptir.

S.6(4)(c) No.1998/46 s.7 (Sch.1) ile değiştirilmiştir.

(c) Üyenin ofisiyle ilgili olarak 1998 kamu sektörü idare ve istihdam kanununa tabi değildir.

(5) Konsey yöneticisi gerektiğinde,

(a) Bir konsey üyesini ofisinden uzaklaştırılabilir ve

(b) Ofis içindeki herhangi bir boşluğu bir konsey üyesiyle doldurabilir.

(6) Bir konsey üyesinin ofisi,

(a) Ofisin dönem süresi dolduğunda,

(b) Ofis sahibi öldüğünde,

(c) Ofis sahibi, konsey yönetimine hitaben yazılı istifasını sunduğunda,

(d) Ofis sahibi, alt-bölüm (5) 'e dayanarak ofisinden alındığında,

(e) Ofis sahibi, konseyin izni olmadan ard arda 4 konsey toplantısında bulunmadığında,

(f) Ofis sahibi, idare altında borçlu konuma geldiğinde,

(g) Ofis sahibi, ofis görevlerini yerine getirmede yetersiz olduğunda boşalır.

S.6A no.1994/86 s.3 ile değiştirilmiştir.

6.A- Konseyin Amaçları:

Konseyin amaçları,

(a) Gayrimenkul sektöründeki kişiler için uygun standartlarda idare ve rekabeti teşvik etmek,

(b) Gayrimenkul servislerini kullanan kişilerin çıkarlarını korumak,

(c) Paragraf (a) ve (b) de belirtilen şahıslar arası anlaşmazlıklara karşı etkili çözüm prosedürleri bulunduğundan emin olmak,

(d) Paragraf (a) (b) ve (c) de belirtilen amaçları, ilgili emlak müşavirliği kurumuyla birlikte olabildiğince pratik olarak uygulamaktır.

S.6B No.1994/86 s.3 ile değiştirilmiştir.

6.B- Konseyin Görev ve Yetkileri:

(1) Konseyin görevleri

- (a) Bu kanun ve tüzüğün işlerini gözlemlemek,
- (b) Bu kanun altında, gayrimenkul sektörü tüzüğünün yeterliliği ve etkinliği ve tüzüğe “de-regulation” ya da “co-regulation” gibi alternatiflerle yeni düzenleme gereksinimi değerlendirmek,
- (c) Genel olarak gayrimenkul sektöründeki gelişmeler ve emlak müşavirliği tarafından sağlanan hizmetleri gözlemlemek,
- (d) Bakana,

(i) Komisyon ücretlerinden kontrol ve kısıtlamaların kaldırılmasının etkisi de dahil, bu kanunun işlerliliğine bağlı herhangi bir meseleyle ilgili olarak,

(ii) Bakan tarafından konseye havale edilmiş herhangi bir mesele hakkında,

(iii) Paragraf (a), (b) ya da (c) altında ortaya çıkan herhangi bir meseleyle ilgili olarak öneride bulunmak,

(e) Bakanlığa,

- (i) Bu kanun ve tüzüğün işlerliliğiyle ilgili programlar hakkında
- (ii) Gayrimenkul sektörü ile ilgili programlar hakkında
- (iii) Bölüm 76 altındaki ödeneklerin uygulanmasıyla ilgili tavsiyelerde bulunmak,

(f) Kanunun uygulaması ve kanun reformuyla ve gayrimenkul hizmetlerinin sağlanmasına ilişkin her türlü yasa için bakanlığa öneri sunmak,

(g) Resmi gazetede yayınlanan bir ilanla bakanlık tarafından ya da bu kanun altında konseyde görüşülen bunun gibi diğer görevleri gerçekleştirmek.

(2) Konsey, bu alt paragrafın genelliğini kısıtlamadan dahil ettiği amaçlarını gerçekleştirmek ve işlevini uygulamak için gerekli olan bu gibi yetkilerini kullanabilir.

(a) Bu kanunun idaresine ilişkin programları uygulamak,

S.6.(2)(b) No.1998/52 s.67(a) ile değiştirilmiştir.

(b) Bakan onayıyla, bu gibi programların uygulanmasıyla ilgili olarak müdüre direktifler vermek,

S.6B(2)(ba) No.1998/52 s.67(a) ile eklenmiştir.

(ba) Bu gibi programların uygulanması ile ilgili olarak yetkililere tavsiyelerde bulunmak,

S.6B (2)(c) No.1998/52 s.67(a) ile değiştirilmiştir.

(c) Bakan onayıyla, ilgili müdüre konsey yöneticisi tarafından düzenlemelerin yapılmasını önermek,

(d) Emlak müşavirliği komisyon ücreti hizmetleri ile ilgili olarak emlak müşavirleri arasında ya da emlak müşavirleriyle şahıslar arasındaki anlaşmazlıklarla başa çıkmak için ayarlanan her türlü prosedürün işlerliğini gözlemlemek ve ölçmek,

(e) Bu gibi prosedürleri iyileştirme yolları önermek,

S.6B(2)(f) No. 1998/52 s.67 (b) ile değiştirilmiştir.

(f) Tazminat taleplerinin Emlak müşavirliği garanti fonundan sekreterlikçe ödenmesini onaylamak,

(g) Bu kanun altında konseyde görüşülmesi ihtimali olan bu gibi diğer yetkileri kullanmak.

(3) Konsey, faaliyette bulunurken ve yetkilerini kullanırken Bakanın kontrol ve direktifleri doğrultusunda hareket etmelidir.

(4) Bakan, program meseleleri hakkında,

(a) Konseye direktif yayınlayarak ya da

(b) Konsey tarafından Bakana onay için gönderilmiş programı onaylayarak konseye yazılı bir direktif verebilir.

S.6C No.1994/86 s.3 ile eklenmiştir.

6C. Konsey Toplantıları

(1) Konsey Toplantıları başkan tarafından ya da başkanın bulunmadığı durumlarda, konsey başkan vekili başkanlığında yapılmalıdır.

(2) Konseyin herhangi bir toplantısının başlangıcı olarak belirlenen vakitte başkan ya da başkan vekili mevcut değilse, mevcut üyeler toplantıya başkanlık etmesi için içlerinden birini seçmelidirler.

(3) Üyelerden biri herhangi bir sebeple konsey toplantısına katılamıyorsa, bakan bu üyenin yerine toplantıya katılacak birini görevlendirebilir.

(4) O süreçte ofiste olan konsey üyeleri çoğunluğu yeterli çoğunluğu oluşturur.

(5) Yeterli çoğunluğun mevcudiyetine tabi olarak, konsey [Bkz.sh:200] anlaşılmalıdır.

(6) Herhangi bir toplantıda, herhangi bir konu hakkında mevcut konsey üyelerinin çoğunluk kararı konsey kararıdır.

(7) Bu kanuna bağlı olarak, konsey kendi prosedürünü düzenleyebilir.

Bölüm 2B

(Başlık ve ss 7-8A) No.1994/86 s.3; 1998/46 s.7(sch.1) ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.68 ile Pt 2B (başlık ve ss 7-11A) olarak değiştirilmiştir

BÖLÜM II B YÖNETİM

S.7 No. 1998/52 s.68 ile değiştirilmiştir.

7. Yetkili Otoritenin İşlevi: Bu kanundaki lisans şartlarının idaresinden yetkili otorite sorumludur.

8. Yetkili Otoritenin Anlaşmalara Katılabilme Yetkileri:

(1) Yetkili otorite, konseye danıştıktan sonra ve bakanın onayıyla, onaylı endüstri kuruluşlarıyla anlaşmalara katılabilir.

(2) Alt bölüm (1) altındaki bir anlaşma,

(a) Yönetim tarafından belirlenen bu gibi koşul ve şartlar içerebilir,

(b) [Bkz. Sh:201],

Yeni s.9 No 1998/52 s.68 ile eklenmiştir.

9. Müdürün Fonksiyonları:

Bu kanun altında müdürün görevleri,

(a) Emlak müşavirlerinin ya da müşavir temsilcilerinin güven hesap prosedürlerine ve profesyonel idare kurallarına ve bu kanun ve tüzüğün diğer gerekliliklerine uyduklarından emin olmak,

(b) Mahkeme öncesi araştırma başlatmak,

(c) Bu kanun altındaki dava, araştırma ve şikâyetlerle ilgilenmek,

(d) Konseye, paragraf 6.B altında Bakanlık onayıyla yapılan konsey direktifiyle [Bkz. sh:201],

(e) Bu kanun altında ya da bu kanun tarafından müdüre verilen diğer görevler.

Yeni S.10 No.1998/52 s.68 ile eklenmiştir.

10. Müdürün Anlaşmaya Katılma Yetkileri:

(1) Müdür, bakan onayıyla ve konseye danıştıktan sonra, onaylanan endüstri kuruluşlarıyla anlaşmaya katılabilir.

(2) Alt bölüm (1) altındaki bir anlaşma,

(a) Müdür tarafından belirlenen bu gibi koşul ve şartlar içerebilir ve

(b) [Bkz. sh:202].

Yeni S.11 No.1998/52 s.68 ile eklenmiştir.

11. Müdür Tarafından Görev ve Yetkilerin Devredilmesi:

(1) Müdür görev ve yetkilerini belgeyle,

(a) Yetkili otoriteye ya da,

(b) Kayıt memuruna ya da,

(c) 1998 iş lisans otoritesi kanunun paragraf 7 (2) veya 15 altında atanan ya da buna bağlı herhangi birine veya,

S.11(1)(d)No.2000/35 s.46 ile değiştirilmiştir.

(d) Bu kanun idaresinde 1998 kamu sektörü idare ve istihdam kanunu bölüm 3 altında çalışan herhangi bir şahıs ya da herhangi bir zümreye, ya da

(e) Resmi herhangi endüstri kuruluşuna, müdürün bu devretme yetkisi dışında, bu kanun altındaki her türlü görev ya da yetkisini devredebilir.

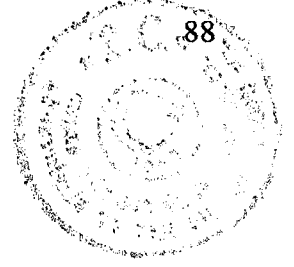
(2) Müdür alt bölüm (1) altında resmi onaylı bir endüstri kuruluşuna görev ve yetkilerini devretmeden önce konseye danışmalı ve bakanın onayını almalıdır.

Yeni S.11A No.1998/52 s.68 ile eklenmiştir.

11A. Sekreter Tarafından Görev ve Yetkilerin Devredilmesi: Sekreter bu devretme yetkisi dışında, bu kanun altındaki her türlü görev veya yetkisini müdüre devredebilir.

BÖLÜM III

LİSANSLAR



12. Lisanslı Emlak Müşavirliği

S.12 (1)No.1994/86 s.6(1) ile değiştirilmiştir.

(1) Emlak müşavirliği lisansı olmadığı taktirde bu kanuna bağlı olarak kişi, ne bireysel olarak kendi başına nede ortaklık üyesi olarak,

(a) Emlak müşavirliği işinde çalışmalar yürüttüğünü veya bu alanda çalışmalarda bulunmaya hazır olduğunu reklam veya ilan yoluyla bildirmeyecek ya da bu alanda çalışmalar yürütmeyecek, veya

(b) Emlak müşavirliği olarak faaliyet göstermeyecek, ya da

(c) Kendini kamuoyuna emlak müşavirliğinin herhangi ödemesi ya da (ister parasal ister başka şekilde) diğer ödemelerini üstlenmeye hazır olduğu şeklinde duyurmayacaktır.

Ceza 500 ceza puanı ya da 12 ay hapis.

S.12(2)No.1994/86 s.6(2) ile değiştirilmiştir.

(2) Bu kanuna tabi olarak bir şirket, lisansı olmadığı taktirde,

(a) Emlak müşavirliği işinde çalışmalar yürüttüğünü veya bu alanda çalışmalarda bulunmaya hazır olduğunu reklam veya ilanla bildirmeyecek ya da bu alanda yürütmeyecek,

(b) Emlak müşavirliği olarak faaliyet göstermeyecek, ya da

(c) Kendini kamuoyuna hiçbir şekilde, emlak müşavirliğinin herhangi işlev ödemesi ya da (ister parasal ister başka şekilde) diğer ödemelerini üstlenmeye hazır olduğu şeklinde duyurmayacaktır.

Ceza:1000 ceza puanı.

S.12(3)(a) No.1993/38 s.6(b) ile değiştirilmiştir.

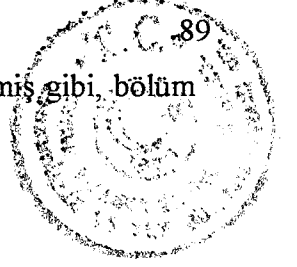
(3) Lisanslı bir emlak müşavirin bir emlak müşavirliği çalışanı olmak dışında bir emlak müşaviri olarak çalışmadığı durumlarda,

S.12(3)(a) No.1994/86 s.47(b) ile değiştirilmiştir.

(a) Bu kanunun amaçları dahilinde, bu kişi emlak müşavirliği temsilcisiymiş gibi, bölüm 44,47,51,59(b) ve 62 ye tabi tutulacak ve

S.12(3)(b) No.1994/86 s.47(c) ile değiştirilmiştir.

(b) Bu kanunun amaçları dahilinde kişi emlak müşaviriymiş gibi, bölüm 25, 29, 45 ve 91'e tabi tutulacaktır.



13. Müşavir Temsilcileri

(1) Bu kanuna tabi olarak,

S.13(1)(a) No.1994/86 s.7(1)(a) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.13(1)(b) No.1994/86 s.7(1)(b) ile değiştirilmiştir.

(b) Kişi, olması gerektiği halde emlak müşavirliği lisansı olmayan hiç kimse adına müşavir temsilcisi olmayacak ya da temsilci olarak faaliyet göstermeyecektir.

S.13(2) No:1994/86 s.7(c)(ii) ile değiştirilmiştir.

(2) Bu kanun altında hiçbir şey, lisanslı herhangi bir emlak müşavirliğinin herhangi bir emlak müşavirliği görevinde çalıştığı ve bu müşavirlik tarafından gerekli şekilde bu görev için yetkilendirildiği sürece, herhangi bir emlak temsilcisinin bu kanun altında emlak müşavirliği lisansına sahip olması gerektiği şeklinde anlaşılmayacaktır.

S.13(2) No.1994/86 s.8 ile eklenmiştir.

13a. Emlak Müşavirlikleri Temsilcilerinin Faaliyetlerinden Sorumludurlar

Bir emlak müşavirliği, bünyesinde temsilci çalıştırıyorsa,

(a) Müşavirlik temsilcisinin yetkileri dahilinde, ya da müşavirlik veya müşavirliğin üstlendiği iş yararına ya da niyet edilen veya sözde iddia edilen çıkarlar için müşavirlik temsilcisinin yaptığı her şeyden, kontrat ve "tort" dahilinde sorumludur.

S.13B No.1994/86 s.8 ile eklenmiştir.

13B. Gayrimenkul Mezatçıları

(1) Emlak müşavirliği temsilcisi olarak görev yapmayan ya da emlak müşavirliği lisansı olmayan kişinin herhangi bir iş ya da gayrimenkul satışı için mezat işi yürütmesi veya teşebbüste bulunması yasaktır.



(2) Alt bölüm (1),

(a) 1958 Mezati Satışlar Kanunun bölüm 3(2)'de listelenen bir satış ve hiçbir şahsa, veya

(b) Herhangi gayrimenkul veya iş için mezat düzenleyen ya da teşebbüste bulunan kişi, veya

(i) İş veya gayrimenkuller tamamen ya da kısmen kişiye ait ise veya

(ii) Ücret almaksızın iş veya gayrimenkullerin tamamen ya da kısmen ait olduğu kişinin ricası üzerine ise,

(c) Bu kişi,

(i) 1994 emlak müşavirliği (değişiklik) kanunu bölüm 8 yürürlüğe girmeden hemen önceki 12 aylık süre boyunca 1958 mezati satışlar kanunu altında mezatçılık lisansı bulunan,

(ii) Yetkili otorite tarafından ve iş veya herhangi bir gayrimenkul satışı için mezat görevi yürütmede tatmin edici ölçüde yeterli olduğu belirtilen geçerli bir mezatçılık sertifikasına sahip kişidir.

14. Lisans Edinmeye Uygunluk

S.14(1)No.10028s.8(a),1989/29 s.6(1)(a) ile değiştirilmiştir.

(1) Kişi, 18 yaşından küçük olmadığı takdirde;

S.14(1)(a)(i)No.1994/86 s.9(a),1998/52 s.70(1) ile değiştirilmiştir.

(a) (i) Tüzüğün emrettiği eğitim kurslarını veya sınavlarını geçmemişse,

S.14(1)(a)(ii) No.1989/29 s.6(1)(b) ile değiştirilmiş, No.1994/86 s.9(b) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.14(1)(a)(iii) No1989/29 s.6(1)(c) ile değiştirilmiştir, 1994/86 s.9(c)(d) ile değiştirilmiştir.

(iii) Lisans başvurusundan hemen önceki üç yıl süresince,

(A) Bir müşavirlik temsilcisi olarak tam günlük çalışma süresi bir yıl veya çalıştığı dönemler toplamı bir yıldan az ise, veya

(B) Bir müşavirlik temsilcisi olarak çalıştığı part-time iş süresi ya da çalıştığı dönemler toplamı tam günlük bir işin bir yıllık süresinden az ise, veya

S.14(1)(b) No1994/86 s.9(e) ile değiştirilmiştir.

(b) Başvurusundan hemen önceki beş yıllık dönem içinde emlak müşavirliği lisansı edinmedi ise, veya

S.14(1)(c) No1994/86 s.9(e) ile eklenmiştir.

(c) Konsey tarafından istenilen uygun standart gereğinin tamini edici biçimde veya tam olarak karşılamıyorsa emlak müşavirliği lisansı almaya uygun olmayacaktır.

S.14(2) No1989/29 s.6(1)(d), 1994/86 ss.9(d)(f), 47(d) ile değiştirilmiştir.

(2) [Bkz. sh:205].

S.14(3)No10028 s.8(b)(i)-(iii) ile değiştirilmiş, No.1989/29 s.6(1)(e) ile değiştirilmiştir, No.1994/86 s.47(d) ile değiştirilmiştir.

(3) Alt-Bölüm (1)'e rağmen kişi,

(a) Victoria da gerekecek olan emlak müşavirliği lisansı için başka bir yerleşim ya da ülkenin kanunları altında o yerlerde veya o ülkede iş üstlenmek için lisans almış veya yetki verilmiş olduğu ve

(b) Muhasebe dahil, Victoria emlak müşavirliği kanunu, çalışma ve prosedürü hakkında yeterli bilgiye sahip olduğu konusunda yetkili otoriteyi tatmin ediyorsa emlak müşavirliği lisansı verilmesine uygundur.

S.14(4) No.10028s.8(c), 1989/29 s.6(1)(f), 1994/86 s.47(d) ile değiştirilmiştir.

(4) Kişinin, bölüm 30(4)'e göre yetkili otorite onayıyla, yalnızca şube ofisi idare etmesi nedeniyle, muhasebe de dahil Victoria emlak müşavirliği kanunu, çalışma ve prosedürü hakkında yeterli bilgiye sahip olduğu düşünülmeyecektir.

S.14(5)No.10028s.8(h),1994/86s.9 (i) ile değiştirilmiştir.

S.14(5)(a)No.10028s.8(d) ile değiştirilmiştir.

(5) Kişi,

(a) Bu kanun altında veya yasallaştırılmış herhangi dengi en son kanunla emlak müşavirliği lisansı şimdilik elinden alınmış, ya da

S.14(5)(b) No.10028 s.8(e) ile değiştirilmiştir.

(b) Bu kanun altında veya yasallaştırılmış herhangi dengi en son kanunla emlak müşavirliği lisansı şimdilik elinden alınmış bir şirkette şuanda veya şirket lisansına el konulan tarihte müdür veya memur olan, ya da

S.14.(5)(c) No10028 s.8(f)(i)(ii), 1989/19 s.16 (Sch. Madde 20-1), 1994/86 s.9 (g) ile değiştirilmiştir.

(c) [Bkz. sh:206],

S.14(5)(d) No.10028 s.8(g) ile değiştirilmiş, No.1994/86 s.9(h) ile değiştirilmiş, No.1998/101 s.37(2) ile değiştirilmiştir.





(d) Yönetim ya da dışarıdan yönetilen herhangi organize şirket altında borçlu olan, veya

S.14(5)(da) No1998/52 s.70(2) ile eklenmiştir.

(da) 1986 vesayet ve idare kanunundaki anlam dahilinde temsil edilen ya da

S.14(5)(e) No.1994/86 s.9(h) ile eklenmiştir.

(e) Üç ay veya daha uzun mahkumiyetle cezalandırılabilir şiddet, uyuşturucu ticareti, dolandırıcılık veya sahtekarlık dahil son 10 yıl içinde Avustralya veya başka bir yerde, aleyhinde kanıtlanmış suçu bulunan ya da mahkum olmuş veya

S.14(5)(f) No1994/86 s.9(h) ile eklenmiştir.

(f) Victoria içinde veya dışında emlak müşavirliği veya müşavir temsilciliği görevinden ya da kanun düzenleyici organizasyonun yargılama yetkisi altında olan dengi bir mesleki görevde herhangi bir kanun düzenleyici organizasyon tarafından verilen bir emrin muhatabı olarak görevden alınan kişiler emlak müşavirliği lisansı almaya uygun olmayacaklardır.

15. Şirketlere Lisans Verilmesi

S.15(1) No.10028 s.9(a) ile değiştirilmiştir.

(1) Bu bölüme tabi olarak bir şirket,

(a) Şirketin emlak müşavirliği işiyle meşgul müdürlerin yarısından az olmamak kaydıyla ve her müdürü lisanslı emlak müşaviri değilse ve

(b) Şirketin, kendi emlak müşavirliği işindeki efektif kontrolü altında memur olarak görev yapan lisanslı bir emlak müşaviri yoksa, emlak müşavirliği lisansı edinmeye, lisansını sürdürmeye veya lisans almaya uygun bulunmayacaktır.

S.15(1A) No.1989/29 s.7(1)(a) ile eklenmiştir.

(1A) Bir şirket,

S.15(1A)(a) No.1994/86 s.47(e)(i)(vii) ile değiştirilmiştir.

(a) Şirket tarafından bünyesinde mali müşavirlik işinde çalışan herhangi bir müşavirlik temsilcisi tarafından elde tutulan hisse senetleri adedi (bu hisseler ister müşavirlik temsilcisinin kendi adına ister diğer başka şahıslar tarafından müşavirlik temsilcisi adına ve yararına tutulsun) [Bkz. sh.207,208],

S.15(1A)(b) No.1994/86 s.47 (e)(i)(ii)(vii) ile değiştirilmiştir.

(b) Şirket tarafından bünyesinde mali müşavirlik işinde çalışan herhangi bir müşavirlik temsilcisi tarafından elde tutulan hisse senetlerinin toplamı adedi (bu hisseler ister müşavirlik temsilcisinin kendi adına ister diğer başka şahıslar tarafından müşavirlik temsilcisi adına ve yararına tutulsun) [Bkz. sh:208],

S.15(1A)(c) No.2001/72 s.3 (Sch. madde 7.3(a)) ile değiştirilmiştir.

(c) Emlak müşavirliği temsilcisinin, şirketin emlak müşavirliği işiyle meşgul eşi veya "domestic partner'i", ebeveyni, kız veya erkek kardeşi veya çocuğu (lisanslı bir emlak müşaviri dışında) şirketin müdürüyse; emlak müşavirliği lisansı edinmeye, lisansını sürdürmeye veya lisans almaya uygun bulunmayacaktır.

S.15 (1B) No.1993/38 s.4 ile eklenmiş, No.1994/86 s.47(e)(iv), 2001/72 s.3 (Sch. Madde 7.3 (a) ile değiştirilmiştir.

(1B) müşavirlik temsilcisinin eşi, domestic partneri, ebeveyni, kız veya erkek kardeşi ya da çocuğu olan lisanslı emlak müşaviri şirketin müdürüyse alt bölüm (1A) (c) böyle bir şirkete uygulanmaz.

S.15(1C) No.1994/86 s.10(1) ile eklenmiş No.2001/44 s.3 (Sch madde 39.2), 2002/9 s.3 (Sch madde 6.2) ile değiştirilmiştir.

(1C) Alt paragraf (1A), Şirketler kanunun paragraf 9'daki anlamı dahilinde koruma altında olan herhangi bir şirkete uygulanmaz.

S.15(2) No.10028 s.9(b), 1994/86 s.47 (e)(iii)(vii) ile değiştirilmiştir.

(2) Alt paragraf (1)'e karşın bir şirket bünyesindeki emlak müşavirliği işinin efektif kontrolü altındaki memur ve şirket müdürlerinin en az %50'sinin lisanslı olduğu yerde eğer şirket 23 Nisan 1980 tarihinde bu tarihin hemen öncesindeki 10 yıllık süre için bir emlak müşavirliği lisansına sahipse ve müşavirlik temsilcisi,

(i) Önceden şirketin bir müdürüyse,

S.15(2)(ii) No.10028 s.9(c), 1994/86 s.47 (e)(v) ile değiştirilmiştir.

(ii) Bu tarihin hemen öncesindeki 10 yıllık sürede sözü geçen şirkette müşavirlik temsilcisi ve şirketin bir müdürü konumunda bulunmuşsa ve

S.15(2)(iii) No.1994/86 s.47 (e)(vi) ile değiştirilmiştir.

(iii) Bu tarihin hemen öncesindeki 10 yıllık sürede müşavirlik temsilcisi olmuşsa, bu şirket müşavirlik temsilcisini şirketin emlak müşavirliği işiyle meşgul bir müdürü olarak alabilir.

S.15(2A) No.10028 s.9(d) ile eklenmiş, No.1994/86 s.47(e)(v) ile değiştirilmiştir.

(2A) Alt paragraf (2) müşavirlik temsilcilerine,

S.15(2A)(a)No.1994/86 s.47 (e)(vii) ile değiştirilmiştir.

(a) Müşavirlik temsilcisinin eşi 23 Nisan 1980 tarihinde veya bu tarihten itibaren herhangi bir tarihte şirketin müdürü konumunda bulunmaktaysa,

S.15(2A)(ab) No.2001/72 s.3(Sch. Madde 7.3(b)) ile değiştirilmiştir.

(ab) Müşavirlik temsilcisinin domestic partneri program maddesi 7.3'ün başlangıcından 2001 Kanun Hukuku ilave değişiklik Akrabalık Kanununa kadar herhangi bir tarihte şirketin müdürü konumundaysa, veya

S.15(2A)(b) No.1994/86 s.47 (e)(vii) ile değiştirilmiştir.

(b) Sözü edilen müşavirlik temsilcisi 23 Nisan 1980 tarihinden itibaren herhangi bir tarihte şirketteki müdürlük görevinden istifa etmemişse, bu gibi durumlar haricinde uygulanmayacaktır.

S.15(3) No.9500 s.3(a), 1994/86 s.47(e)(iii) ile değiştirilmiştir.

(3) Alt paragraf (1)'e rağmen, şirket müdürlerinin en az yarısının ve bünyesindeki emlak müşavirliği işinin efektif kontrolündeki memurun emlak müşavirliği lisansına sahip olduğu yerlerde sözü geçen şirket, 23 Nisan 1980 tarihinden hemen sonraki beş yıllık süre için şirketin emlak müşavirliği işiyle meşgul müdür olarak bir müşavirlik temsilcisi (23 Nisan 1980 tarihinde şirketin müdürü olan fakat alt paragraf (2) nin gereklerine aksi cevap vermeyen müşavirlik temsilcisi) bulundurabilir.

S.15(3A) No.9500 s.3 (b) ile eklenmiş, No.1994/86 s.47 (d) ile değiştirilmiştir.

(3A) Yetkili otorite (kendi takdiri dahilinde) özel bir durum söz konusu olduğunda alt bölüm (3)'de değinilen 5 yıllık süreyi bu şartlarda ve böyle ileri ki bir tarih için uzatabilir.

(4) Alt paragraf (1)'e rağmen bir şirket, yürürlükteki bu paragrafta tabi olarak yapılan bir deklarasyonla ilgili olarak bünyesindeki emlak müşavirliği işinin efektif kontrolünde olan memuru müşavirlik lisansına sahipse bir lisans almaya uygun olacaktır.

S.15(5) No.9500, s.3(c), 1989/29 s.7(1)(b), 1994/86 ss.10(2), 47(d) ile değiştirilmiştir.

(5) Eğer yetkili otorite bu emlak müşavirliği işinin, bir stok ve merkezi acente olan veya olacak herhangi bir şirket işinin küçük bir parçası olacağı konusunda tatmin olmuşsa Bakanlığa bu anlamda bir deklarasyon yapılması

hakkında tavsiyede bulunabilir ve Bakanlık, buna göre Resmi Gazetede yayınlanan bildiriyle bir deklarasyon yapabilir.

S.15(b) No.1994/86 s.47 (d) ile değiştirilmiştir.

(6) Bakanlık, yetkili otoritenin tavsiyesi üzerine, Resmi Gazetede yayınlanan bir bildiriyle bu paragraf altında yapılmış herhangi bir deklarasyonu feshedebilir.

S.15 (7) No.1994/86 s.10(3) ile eklenmiş, No.2001/72 s.3 (Sch. Madde 7.4) ile değiştirilmiştir.

(7) Alt paragraf (1)'e karşın, eğer bir şirketin emlak müşavirliği işinde şirketin efektif kontrolü altındaki memur, şirketin müdürüyse, memurun eşi, domestic partner'ı, ebeveyni, kız veya erkek kardeşi veya çocuğu, lisanslı emlak müşaviri olmamasına rağmen, şirketin çalışan bir müdürü olabilir.

S.16 No.10028 s.10 (a)-(c), 1989/29 ile değiştirilmiştir.

S.8 (a), No.1994/86 s.11 ile değiştirilmiştir.

16. Müşavirlik Temsilcisi Olarak Çalışmaya Uygunluk

(1) Kişi,

(a) En az 18 yaşındaysa,

(b) Emredilen herhangi eğitim kursu veya sınavını geçmiş,

(c) Üç ay veya daha uzun mahkumiyetle cezalandırılabilir, şiddet, uyuşturucu ticareti, dolandırıcılık ya da sahtekarlık dahil, son 10 yıl içinde Avustralya veya başka bir yerde, aleyhine kanıtlanmış suçu veya mahkumiyeti yoksa,

(d) Yönetim altında borçlu değilse,

S.16(1)(da) No.1998/52 s.71(1) ile eklenmiştir.

(da) 1986 vesayet ve idare kanunu anlamı dahilinde temsil edilen kişi değilse,

S.16(1)(e) No.1998/52 s.71(2) ile değiştirilmiştir.

(e) Şu anda paragraf 28A (1)(f) altında, müşavirlik temsilcisi olarak faaliyetinin uygun olmadığı bir deklarasyona tabi değilse,

(f) [Bkz. sh:211],

(g) Victoria içinde veya dışında emlak müşavirliği veya müşavir temsilciliği görevinden (ya da kanun düzenleyici-organizasyonun yargılama yetkisi

altındaki dengi bir mesleki görevden) herhangi bir “regulatory body” tarafından verilen bir emrin muhatabı olarak görevden alınmamışsa müşavirlik temsilcisi olarak çalışmaya uygundur.

(2) Müşavir temsilcisi olarak çalışmaya uygun olmayan bir kimsenin müşavir temsilcisi olarak faaliyette bulunması yasaktır.

Ceza:500 ceza puanı

(3) Bir kimsenin kasıtlı biçimde, kendini diğer kişilere müşavir temsilcisi olarak çalışmaya uygun olduğuna dair yanlış tanıtması yasaktır.

Ceza:500 ceza puanı

(4) Müşavirlik ya da, bir şirket söz konusuysa, şirketin emlak müşavirliği işinin efektif kontrolü altındaki memur,

(a) Polis şube şefinden 14 günden daha eski olmayan bir sertifika “sighted” olmadığı veya alt paragraf (1)(c) altında yetkili otoriteden kişinin müşavirlik temsilciliğine uygunsuz olmadığını belirten yazılı bir bildiri almadığı,

(b) Kişinin müşavirlik temsilcisi olarak çalışmaya uygun olduğundan emin olmak için gereken akılcı adımları atmadığı sürece bir emlak müşavirliği bu kişiyi müşavirlik temsilcisi olarak atamamalıdır.

Ceza:500 ceza puanı

S.16(5) No.1998/52 s.71(3) ile değiştirilmiştir.

(5) Bir emlak müşavirinin ismi uygun olmayan kişiler listesinde kayıtlı olan birini kayıtlı olduğu herhangi bu süre boyunca müşavirlik temsilcisi olarak çalıştırılması yasaktır.

Ceza: 500 ceza puanı

(6) Yetkili otoritenin isteğiyle, Polis şube şefi yetkili otoriteye müşavirlik temsilcisinin veya müşavirlik temsilciliği için başvuruda bulunan kişinin sabıka kaydını içeren bir rapor sunabilir.

(7) 1994 emlak müşavirliği kanunu 11. Paragrafı girmeden hemen önceki tarihte lisanslı alt-müşavir olan kişi lisansını bu tarihteki 30 gün içinde yetkili otoriteye teslim etmek zorundadır.

Ceza:10 ceza puanı

S.16A No.1994/86 s.11 ile eklenmiş, No.1998/52 s.72 ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.16B No.1994/86 s.11 ile eklenmiştir.

16B. Kalifiye Olmayan Birinin Müşavir Temsilcisi Olmasına Yardım Etmek Suçu

Müşavir temsilcisi olarak uygun olmayan birine, bir şahsın izin vermesi, teşvik etmesi, ya da yardım ve yataklık etmesi yasaktır.

Ceza:500 ceza puanı

S.16C No.1994/86 s.11 ile eklenmiştir.

16C. Önceki Alt Müşavirleri İlgilendiren Geçiş Şartı

(1) Bu kanunun amaçları dahilinde, 1994 emlak müşavirliği (değişim) kanunu 11. Paragraf yürürlüğe girmeden önce kişinin lisanslı alt-müşavir olarak süresince çalıştığı bir dönem, kişinin müşavir temsilcisi olarak süresince çalıştığı bir dönem olarak değerlendirilecektir.

(2) 1994 emlak müşavirliği (değişim) kanunu paragraf 11 yürürlüğe girmeden hemen önce lisanslı alt-müşavir olarak çalışan herhangi bir kişi, 11. Paragraf yürürlüğe girmeden önceki işvereni tarafından müşavir temsilcisi olarak çalıştırılmaya devam ettiği sürece müşavir temsilcisi olarak çalışmaya uygun sayılacaktır.

(3) Buna rağmen, 1994 emlak müşavirliği (değişim) kanunu 11. Paragraf yürürlüğe girdikten sonra ortaya çıkan bir durumun sonucu olarak alt-paragraf (2) kişinin müşavir temsilciliğine hala uygunluğunun tek nedeni olursa, alt-paragraf (2)'nin böyle birine uygulanmasına son verilecektir.

(4) Alt-paragraf (2)'nin amaçları dahilinde kişiye iş veren şirketin sahibi değişse bile kişi işveren tarafından işine devam ettirilir.

17. Emlak Müşavirliği Lisans Başvurusu

S.17(1) No.9500 s.4, 9925 s.5(a), 10028 s.11(a) ile değiştirilmiş, No.1994/86 s.10(4) ile değiştirilmiştir.

(1) Bir kimse emlak müşavirliği lisansı için yetkili otoriteye başvurabilir.

S.17(1A) No.1994/86 s.10(4) ile eklenmiştir.

(1A) Başvurusu ödenecek zorunlu ücretle beraber ve yetkili otorite tarafından belirtilen formda olmalıdır.

S.17(2) No.1994/86 s.10(5)(a) ile değiştirilmiştir.

(2) Bir şirketten ziyade bir şahıs tarafından yapılan bir başvuru,

(a) şirket,

(i) Başvuran kişinin yürüteceği iş için istediği yer veya yerlerin adresini,

(ii) Bu kanunun amaçları dahilinde kayıtlı ofis olarak kayıtlara geçmek istediği adresi,

(iii) Başvuranın birden fazla yerde iş yürütmek istediği durumlarda, bu kanunun amaçları dahilinde kayıtlara başkanlık ofisi olarak geçmesini istediği adresi,

(iv) Bir ortaklığın yesi tarafından yapılan başvuru durumunda, bütün ortakların isim ve adreslerini belirtmek,

S.17(2)(b) No.1994/86 s.10(5)(b) ile yrrllkten kaldırılmıştır.

S.17(2)(c)(i) No.9500 s.4 ile değiştirilmiştir.

(c) [Bkz. sh:213],

(i) Başvuru sahibinin karakteri hakkında farklı saygın kişilerce imzalanan  referans,

(ii) Paragraf 14(1)(a)'nın hükümlerince başvuru sahibinin bir lisans almaya uygun olduğu durumda, ilgili dönem içinde müşavirlik temsilcisi olarak çalıştığı işin bütün detaylarını verecek şekilde başvuru sahibinin istenilen formatta yaptığı yasal bir deklarasyonla birlikte olmalıdır.

S.17(2)(d) No.9925 s.5(a), 10028 s.11(c) ile değiştirilmiş, No.1994/86 s.10(5) (d) ile yrrllkten kaldırılmıştır.

S.17(3) No.9925 s.5(b), 1994/86 ss 10(5)(e), 47(g) ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.73 ile yrrllkten kaldırılmıştır.

S.17(4) No.1994/86 s.10(6) ile eklenmiştir.

(4) Bir şirket tarafından yapılan başvuru,

(a) şirket,

(i) Başvuran şirketin yürüteceği iş için istediği yer veya yerlerin adresini,

S.17(4)(a)(ii) No.2001/44 s.3 (Sch. Madde 39.2) ile değiştirilmiştir.

(ii) şirketler kanunu altındaki kayıtlı ofisini,

(iii) Bu kanunun amaçları dahilinde kayıtlı ofis olarak kaydedilmesini
istediği adres ve

(iv) Şirket birden fazla yerde iş yapmak istiyorsa, bu kanun amaçları dahilinde kayıtlara başkanlık ofisi olarak geçmesini istediği adresi belirtmek zorundadır.

(b) Yetkili otorite tarafından istenilen herhangi diğer ayrıntıları içermek zorundadır.

(c) Başvuran şirket bir (resmi olarak kabul edilmiş bir şirket) değilse, paragraf 19'da bahsedilen belgeler eşliğinde olmak zorundadır.

(d) Başvuran şirket bir (resmi olarak kabul edilmiş bir şirketse), şirketin emlak müşavirliği işinin efektif kontrolündeki memurun isim ve adresini belirtmek zorundadır.

S.18 No.9500 s.4, 9699 s.23, 9925 s.5(a), 10028 s.12(a)(b) ile değiştirilmiş, No.1994/86 s.10(7) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

19. Belirli Şirketler Tarafından Sunulacak Belirli Dokümanlar

(1) Resmi olarak kabul edilmiş onaylı bir şirketten ziyade bir şirket tarafından müşavirlik lisansı başvurusu,

(a) Şirketin sekreteri veya bir müdürü tarafından yapılan yasal bir deklarasyon,

(i) Şirketteki her müdür ve sekreterle bünyesindeki emlak müşavirliği işinin efektif kontrolü altındaki memurun isim ve adresleri ve özel bir şirket söz konusuysa, her üyesinin isim ve adres bildirimi,

(ii) [Bkz. sh:214],

S.19(1)(b) No.1989/29 s.10 ile değiştirilmiştir.

(b) Özel bir şirket söz konusu olduğunda bunun her üyesi tarafından yapılan, hakkında hisseleri kendi yararına kendi adına kayıtlı olarak elinde tuttuğunu ya da diğer başka şahıs adına sahip olduğunu ve bu şahsın isim ve telefonunu ve kayıtlı olduğu herhangi hissenin oylama hakkı verip vermediğini belirten bir deklarasyonla birlikte sunulmalıdır.

S.18(2) No.9925 s.5(a), 1994/86 s.47 (g)(h) ile değiştirilmiştir.

(2) Alt paragraf (1) dahilinde yetkili otoriteyle sunulan anonim ortaklığın anlaşma maddeleri ve şirketin bir "memorandum"unun kopyası, yetkili otoritenin yönettiği böyle bir süre için yetkili otorite tarafından muhafaza edilecektir.

S.20 No.9500 s.4,9925 s.5(a), 10028 ile değiştirilmiştir.

S.13(a)-(c), No.1989/29 s.9(a)(b), No.1994/86 s.7(2) ile yürürlükten kaldırılmış, yeni s.20 No 1998/52 s.74 ile eklenmiştir.

20. Müdür ve Şube Şefi Müdürüne Gönderilecek Başvuru

(1) Eğer başvuru 17. Paragraf altında yapılmışsa, yetkili otorite emredilen durumlar haricinde, başvurunun uygun olduğunu düşündüğü her türlü detayları müdür ve polis şefi müdürüne vermek zorundadır.

(2) Müdür ve polis şefi müdürü, başvuru detaylarını aldıktan sonra, başvuruyla ilgili, müdür veya polis şefi müdürünün uygun bulduğu her türlü detayları müdür ve polis şefi müdürüne vermek zorundadır.

(3) Müdür ve şube müdürü şefi, inceleme sonuçlarını aldıktan sonra, yetkili otoriteye rapor vermek zorundadır.

(4) Bir rapor tavsiyeler içerebilir

21. Lisans Alımı ve Geçerliliği

S.21(1) No.1994/86 ss7(3), 47(k) ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.75(1) ile güncellenmiştir.

(1) Yetkili otorite emlak müşavirliği lisansı için yapılan her türlü başvuruyu dikkate almak zorundadır.

S.21(2) No.9925 s.5(a) ile değiştirilmiş, No.1994/86 s.12(1) ile yürürlükten kaldırılmış, yeni s.21(2) No.1998/52 s.75(1) ile eklenmiştir.

(2) Bir lisans başvurusunu değerlendirirken yetkili otorite,

(a) Uygun bulduğu her türlü inceleme yürütebilir,

(b) Başvuru sahibinden yetkili otoritenin istediği biçime uygun bulduğu herhangi daha fazla bilgi isteyebilir,

(c) Uygun bulduğu diğer başka şahıslardan, veya organizasyonlardan veya kaynaklardan başvuru hakkında bilgi ve tavsiye arayışına girebilir ve kullanabilir.

S.21(3) No.1994/86 s.12(2), 1998/52 s.75 ile değiştirilmiştir.

(3) Bir başvuru değerlendirmede, yetkili otorite herhangi birini bu işte yardımcı olması için görevlendirebilir veya atayabilir.

S.21(3A) No.1998/52 s.75(1) ile eklenmiştir.

(3A) Kişi istenilen ek bilgileri isteğin yapıldığı makul zaman dilimi içinde sağlayamazsa yetkili otorite kişiye lisans vermeyi reddedebilir.

S.21 (3B) No.1994/86 s.75 (1) ile eklenmiştir.

(3B) Yetkili otoritenin, bir lisansın verilmesinin kabul mü? Ret mi edileceğini belirlemek için bir oturum yapması gerekli değildir.

S.21(4) No.1994/86 ss 12(3), 47(k) ile değiştirilmiştir.

(4) Yetkili Otoritenin,

(a) Başvuru sahibinin lisans almaya uygun olduğu konusunda tatmin olduğu.

S.21 (4) (b) No.1994/86 ss12(4), 47 (i) ile değiştirilmiştir.

(b) Başvuru sahibi tek bir bireyse, kişinin lisans almaya uygun ve müsait biri olmadığı hakkında hiçbir bilgi almamış ve kişinin iyi karakterde biri olduğu konusunda tatmin olduğu yerlerde,

Paragraf 36(2)(a)'ya tabi olarak yetkili otorite başvuru sahibine lisans verecektir.

(4A) Alt paragraf (4) altında verilen bir lisans, Yetkili Otoritenin koymaya uygun gördüğü şekildeki koşul ve limitlere tabi olacaktır.

S.21 (4B) No. 1994/86 s.12(5) ile eklenmiş, No 1998/52 s.75 (2) ile değiştirilmiştir.

(4B) Yetkili otorite bir başvuruyla ilgili alt paragraf (4) ile belirtilen herhangi bir şeyi tatmin edici bulmuyorsa, lisans başvurusunu reddetmeli ve ret kararını, kararın verildiği on dört gün içinde başvuru sahibine yazılı bir bildiriyle iletmelidir.

S.21 (4C) (4D) No.1994/86 s.12(5) ile eklenmiş ve yerine No.1998/52 s.75 (3) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.21(5) No.1998/52 s.75 (4) eklenmiştir.

(5) Bir lisans,

(a) Yetkili otoritenin belirlediği biçimde olmalıdır.

(b) Kayıt memuru tarafından imzalanmış ve verilmiş olmalıdır.

(c) Alt paragraf (4A) altında yetkili otoritenin koyduğu her türlü koşul ve limitler onaylanmış olmalıdır.

S.21.(5A) No.1994/86 s.12(6) ile eklenmiştir.

(5A) Yetkili otorite tarafından lisans verilmesine ilişkin bir karar, başvuru sahibi Yetkili Otorite tarafından lisans verildiğine dair yazılı bildiriye aldıktan 28 gün içinde öngörülen lisans ücretini Yetkili Otoriteye ödemediği takdirde geçersiz sayılır.

S.21(6) No.1994/86 s.12(6) ile değiştirilmiştir.

(6) Yetkili Otorite bir lisans başvurusunu değerlendirmeyi uygun olduğunu düşündüğü bir tarihe kadar erteleyebilir.

S.21(6) No.1994/86 s.12(6) ile değiştirilmiştir.

(7) Bu kanuna tabi olarak, teslim edilinceye, askıya alınıncaya veya iptal edilinceye kadar bir lisans, verildiği kişiye, Victoria'nın tüm bölgelerinde emlak müşaviri olma ya da bu gibi faaliyet gösterme yetkisi verir.

S. 21 (8) No:1994/86 s. 12 (7) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.21 (9) No:9500 s.5 ile değiştirilmiş, No:1994/86 s.7 (4) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.21 (10) No:9925 s. (a), 1994/86 ss 7 (3), 47(1), 1998/52, 75(5) ile değiştirilmiştir.

(10) Alt-paragraf (11)'e tabi olarak, emlak müşavirliği lisansına sahip kişi lisansını, yetkili otoriteye hitaben lisansı ile birlikte göndereceği yazılı bir bildiriyle, istediği herhangi bir zamanda teslim edebilir ve teslimat bildirinin yetkili otoriteye ulaştığı tarihten itibaren geçerli olacaktır.

S.21 (11) No: 1998/52 s.75 (6) ile eklenmiştir.

(11) Bir emlak müşavirliği hakkında paragraf 25 altında bir inceleme yürütmek için mahkemeye bir başvuru yapılmışsa, mahkeme paragraf A altında harekete geçmeye veya böyle bir harekette bulunmamaya kararlı olmadıkça, emlak müşavirliği, mahkeme izni olmadan, teslim almayabilir.

S.21 A No:1998/52 s.76 ile eklenmiştir.

21 A. Lisans Koşulları

(1) Yetkili Otorite,

(a) Bir lisansı vermeden önce, uyulması zorunlu koşullar koyabilir,

(b) Lisans verildikten sonra, lisansa koşullar ve kısıtlamalar getirebilir ve

(c) Herhangi bir kişinin başvurusunda veya tamamen kendi inisiyatif doğrultusunda, bir lisansa koşullar ve kısıtlamalar getirebilir veya bu her türlü koşul ve kısıtlamaları değiştirebilir ya da feshedebilir.

(2) Lisans sahibi, lisanstaki koşul ve kısıtlamalara uymak zorundadır.

Ceza: 100 ceza puanı.

S.21 B No:1998/52 s-76 ile eklenmiştir.

21 B. Lisans Onayı

(1) Paragraf 21 A, 28 A ya da 31 D altında, bir emlak müşavirliğine bir koşul veya kısıtlama ya da sınırlama getirilir veya değiştirilir ya da feshedilirse, yetkili otorite emlak müşavirliğinden koşul, kısıtlama ya da sınırlamalardaki fesih veya değişikliği lisansta onaylatmasını isteyebilir.

(2) Bir emlak müşavirliği alt-paragraf (1) altında gerekli bir maddeye uymak zorundadır.

Ceza: 10 ceza puanı

S.22 No:9925 s. 5(a), 9945 s.3 (1) (Sch. madde 13) ile değiştirilmiş, No:1994/86 s.13 ile güncellenmiştir.

22. Lisansın İflas vb. Durumunda Otomatik Olarak İptali

(1) Bir kimsenin emlak müşavirliği lisansı,

(a) İdare altında borçlu olduğunda, veya

S.22 (1) (b) No:1998/101 s.37 (2) ile değiştirilmiştir.

(b) Dışardan yönetilen organize bir şirket olduğunda, veya

(c) 1986 Yönetim Kurulu Vesayet ve İdare Kanununun anlamı dahilinde temsil edilen bir kişi olduğunda, otomatik olarak iptal edilir.

(2) Bir kimsenin lisansı; kişi,

(a) Üç ay veya daha uzun süre mahkumiyetle cezalandırabilecek şiddetli uyuşturucu ticareti, dolandırıcılık ya da sahtekarlık dahil, aleyhindeki herhangi bir suç kanıtlanır veya mahkum olursa, ya da

(b) [Bkz. sh:218],

(c) Emlak müşavirliği veya müşavir temsilciliği görevinden (ya da kanun düzenleyici organizasyon yargılama yetkisi altındaki dergi bir mesleki görevden) Victoria içinde veya dışında herhangi kanun düzenleyici bir organizasyon tarafından verilen bir emrin muhatabı olarak görevden alınır, 30 gün sonra lisansı otomatik olarak iptal edilir.

S.22 (3) No:101/1988 s.37 (3) ile değiştirilmiştir.

(3) Lisansı alt paragraf (2) tarafından aksi taktirde şu anda iptal edilmiş olacak olan bir kişi bu alt paragrafta bahsedilen 20 günlük periyot içinde paragraf 31A veya 31C altında izin için başvurursa, kişinin lisansı eğer başvuru yetkili otorite tarafından geçirebilir veya reddedilirse yalnızca otomatik olarak iptal edilir.

S.23 No:9500 s.6, 9925 s.5 (a), 10028 ile değiştirilmiştir.

S.15 (a)-(g) 1989/29 s.8 (b) (c) No:1994/86 s.12 (7) ile yürürlükten kaldırılmış, yeni s.23 No:1994/86 s.14 ile eklenmiştir.

23. Yıllık Lisans Ücreti ve Beyanat

(1) Lisanslı bir emlak müşavirliği, yetkili otoriteye emredilen yıllık lisans ücretini paragraf 21 altında en son lisans aldığı tarihten tam bir yıl dolduğunda ödemelidir.

(2) Yıllık lisans ücreti vadesi dolmadan önceki altı hafta içindeki herhangi bir zamanda ödenebilir.

(3) Ödeme, ödemenin yapıldığı tarihteki yıla göre, yetkili otoritenin onayladığı biçimde ve

(a) Eğer müşavirlik “natural” bir kimseyse, müşavirlik tarafından imzalanan, veya

(b) Eğer müşavirlik bir şirkette, şirketin emlak müşavirliği içindeki efektif kontrolündeki memuru tarafından imzalanan bir beyanat eşliğinde olmalıdır.



(4) Beyanat her türlü bilgiyi içermeli ve yetkili otorite tarafından istenilen her türlü doküman eşliğinde olmalıdır.

S.24 No:1989/29 s.10 ile değiştirilmiş, No:1994/86 s.12 (7) ile yürürlükten kaldırılmış, yeni s.24 No:8601994 s.14 ile eklenmiştir.

24. Süre Uzatma

(1) Bir kimse (eğer varsa) emredilen ücretin ödenmesine ilişkin, yetkili otoriteye sürenin uzatılması veya paragraf 23'e uygun olmak için daha fazla bir uzatma süresi için başvuruda bulunabilir.

(2) Yetkili otorite, başvuru uzatma istemiyle ilgili tarihten önce yapılmışsa başvuruyu değerlendirebilir.

S.24A No:1994/86 s.14 ile eklenmiştir.

24A. Paragraf 23'e Uymada Başarısız Olmak

(1) Lisanslı emlak müşavirliği paragraf 23'e uymada başarısız olduğunda, müşavirlik paragrafta uymadığı ve yetkili otoriteye bildiride belirtilen tarihe kadar emredilen gecikmiş ödemeyi veya "lodgement" ücretini ödemediği takdirde yetkili otorite müşavirliğe müşavirlik lisansının iptal edileceğine dair yazılı bir bildiri vermek zorundadır.

(2) Bildiride belirtilen tarih, bildirinin müşavirliğe verilmesinden en az 14 gün sonra olmalıdır.

(3) Eğer müşavirlik paragraf 23'e uymamışsa ve geciken ödeme ve "lodgement" ücretini bildiride belirtilen tarihe kadar ödemişse, lisans otomatik olarak iptal edilir.

S.24B No:1994/86 s.14 ile eklenmiş No:1998/52 s.77 ile değiştirilmiştir.

24b. Yıllık Beyanat veya Başvurudaki Detaylar Değişirse



Paragraf 21 altında, bir lisansın verilmesi veya reddi için bir karar verilmeden önce veya bir lisans hala yürürlükteyken, paragraf 23 altında "lodge" son beyanatta veya lisans başvurusunda verilen herhangi detayda önemli bir değişiklik olursa, lisanslı emlak müşavirliği değişikliğin farkına vardıktan sonra 14 gün içinde değişikliğin yazılı detaylarını yetkili otoriteye vermek zorundadır.

Ceza: 25 ceza puanı

S.24 C No:1998/52 s.78 ile eklenmiştir.

24c. Reddedildikten Sonraki İki Yıl Boyunca Başvuru Yapılamaz

Yetkili otorite bir lisans başvurusunu reddederse, özel bir durumda yetkili otorite aksine izin vermedikçe, başvuru sahibi reddedildikten sonraki iki yılın sonuna kadar başka bir lisans başvurusu "lodge" hak kazanamaz.

S.24D No:1998/52 s.78 ile eklenmiştir.

24D. Kayıp Lisans: Kayıt memurunun lisansın kayıp ya da zarar görmüş olduğundan şüphesi yoksa, emredilen ücretin ödenmesiyle kayıt memuru bir lisans sureti veya ilave bir kopya verebilir.

S.25. No:9576 s.11(1) (Sch), 9925 s.5(a), 10028 s.16(a)-(c) ile değiştirilmiş, No:1994/86 s.15 ile güncellenmiştir.

25. Emlak Müşavirliklerinin İncelenmesi

S.25 (1) No:1998/52 s.79/(1) ile değiştirilmiştir.

(1) Müdür veya polis şube şefi herhangi bir zamanda bir emlak müşavirliğinin [Bkz. sh:220],

(a) Bu tüzük ya da kanuna uymada yeterli olup olmadığını veya bu tüzük ya da kanunu ihlal edip etmediğini,

(b) Dürüst ve güvenilir veya aksi taktirde bir lisansa sahip olmak için uygun bir kişi olup olmadığını,

(c) Bir lisansı elinde tutmasını uygunsuz kılan [Bkz. sh:220],

(d) Bir lisansı usulsüzce temin edip etmediğini veya usulsüzce taşıyıp taşımadığını tespit etmek için bir inceleme yürütmek amacıyla mahkemeye başvurabilir.

S.25 (2) No:1998/52 s.79 (1) ile değiştirilmiştir.

(2) Alt-paragraf (1)'de sıralanan konulara ek olarak, emlak müşavirliğinin bir şirket olduğu durumda, müdür ya da polis şube şefi şirket müdürünün ya da şirketin emlak müşavirliği işinin efektif kontrolü altındaki memurunun veya özel bir şirket söz konusuyla, şirketin herhangi bir üyesinin,

(a) Bu tüzük ya da kanuna uyup uymadığını veya bu tüzük ya da kanunu ihlal edip etmediğini ya da bu kanun altında kendisinden istenilen her hangi ücret veya ödemekle yükümlü tutulduğu herhangi bir para cezasını ödeyip ödemediğini,

(b) Dürüst ve güvenilir veya aksi taktirde bir lisansa sahip olmak için uygun bir kişi olup olmadığını,

(c) [Bkz. sh:221],

(d) Bir lisansı usulsüzce temin edip etmediğini veya usulsüzce taşıyıp taşımadığını tespit etmek için bir inceleme yürütmek amacıyla yine mahkemeye başvurabilir.

S.25 (3)(6) No:1998/52 s.79 (2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.26 No:1994/86 s.47 (k) ile değiştirilmiş, No:1998/52 s.80 ile yürürlükten kaldırılmıştır.

20 (1) S.27 No:1994/86 ss 45 (d), 47 (k) ile değiştirilmiş, No:1998/52 s.80 ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.28 No:9925 s.5 (a), 10028 s.17 ile değiştirilmiş, No:1994/86 s.16 ile güncellenmiştir.



28. Müşavirlik Temsilcilerinin İncelenmesi

S.28 (1) No:1998/52 S.81 (1) ile değiştirilmiştir.

(1) Müdür herhangi bir zamanda bir müşavirlik temsilcisinin,

(a) Müşavirlik temsilciliğine uygun olup olmadığını, ya da

(b) Dürüst ve güvenilir veya aksi taktirde müşavirlik temsilciliği için uygun bir kişi olup olmadığını, veya

(c) Kendisinin bir müşavirlik temsilcisi olmasını uygunsuz kılan bir emlak müşavirliği işinden suçlu olup olmadığını,

(d) Bu tüzük ya da kanuna uyup uymadığını veya bu tüzük ya da kanunu ihlal edip etmediğini tayin etmek için bir inceleme yürütmek amacıyla mahkemeye başvurabilir.

S. 28 (2)-(5) No:1998/52 s.81 (2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.28 A No:1998/52 s.82 ile eklenmiştir.

28 A- İnceleme Üzerine Mahkemenin Saptanması

(1) Paragraf 25 veya 28 altında bir kişi hakkında bir inceleme yürüttükten sonra mahkeme, bunu uygun bulduğu taktirde emir doğrultusunda,

(a) Kişiyi azarlamak,

(b) Kişiden, belirli bir zaman içinde veya bu zamana kadar mahkeme tarafından belirlenen bir talebe uymasını istemek,

(c) Kişinin her türlü lisansını iptal etmek ve kişiyi ya tamamen ya da belirli bir dönem boyunca lisanstan men etmek,

(d) Kişinin her türlü lisansını bir yılı geçmeyecek belirli bir süre boyunca askıya almak,

(e) Kişinin her türlü lisansına her türlü koşul veya sınırlama koymak,

(f) Herhangi bir kimsenin ya tamamen ya da geçici olarak bir lisansı taşıması ya da müşavirlik temsilcisi olması için uygun olmadığını ilan etmek,

(g) [Bkz. sh:222] gibi yukarıda sıralananlardan birini veya birden fazlasını yapabilir.

(2) Alt paragraf (2) altında görüşülen yetkilere ek olarak, mahkeme kişinin bu kanunu ihlal ettiğini ya da uymadığını belirlerse, kişiye 5000 \$'ı aşmayacak bir ceza verebilir ve cezayı ne zaman ödenmek zorunda olduğunu belirtir.

(3) Alt paragraf (2) altındaki her türlü ceza Emlak Müşavirliği Garanti Fonuna ödenmek zorundadır.

(4) Mahkeme bir lisansı askıya aldığı veya iptal ettiği taktirde, iptal ve askıya alma işlemleri mahkemenin belirlediği tarihten itibaren işleme girer.

(5) Emlak Müşavirliği, alt-paragraf (2)'ye tabi olarak uygulanan bir cezayı gereken tarihte ödemezse, müşavirliğe bildirmeksizin mahkeme,

(a) Ceza ödeninceye kadar müşavirlik lisansını askıya alabilir ve

(b) Ceza, müşavirliğin en başında ödemek zorunda olduğu süre zarfına eşit bir uzatma süresi sonunda da hâlâ ödenmemişse, lisansı iptal edebilir.

(6) [Bkz. sh:222].

29. Diğer Durumlarda Lisans İptali

S.29 (1) No:1994/86 ss 6 (3), 45 (e) ile değiştirilmiştir.

(1) Emlak müşavirliği olarak iş yapmak için emlak müşavirliği lisansı olmayan kişilere teşvik, izin ya da yardım ve yataklık yapan herkes suçlu sayılacaktır.

Ceza: 500 ceza puanı

S.29 (2) No:1994/86 s.47 (m) (iii) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.29 (3) No:860/1994 s.47 (m) (i) (ii) ile değiştirilmiştir.

(3) Bu bölüm paragraf altında bir suçtan bir emlak müşavirliği aleyhindeki herhangi bir yargılamada, eğer kişi lisans almayan yetkisi olmayan biriye, veya kendini emlak müşavirliği lisansına sahip biri gibi tanıtıyorsa bu suçlamaya kesin kanıt teşkil edecektir.

S.29 (4) No:1994/86 s.47 (m) (i) (iv) (A) (B) ile değiştirilmiştir.

(4) Suçlanan emlak müşavirliği, yetkisi olmayan kişinin emlak müşavirliği lisansı altında iş yapmasını engellemek için akılcı tüm adımları atmışsa ya da suçlanan emlak müşavirliğinin yetkisi olmayan bu kişinin kendisini emlak müşavirliği lisansına sahip biri olarak tanıttığından haberi yoksa ya da mantıklı nedenlerle bunu bulabilmesi beklenmiyorsa bu paragraf altında bir savunma teşkil edecektir.

S.29 (5) No:1994/86 s.47 (m) (i) (v) ile değiştirilmiştir.

(5) Müşavirlik alt paragraf (1) veya (2) altında bir suçtan mahkum olduğunda, herhangi bir cezaya ek olarak, lisansı tamamen geçersiz olacak ve iptal edilecek ve mahkemeye gönderilecek ve mahkeme müşavirliğin ya tamamen ya da kendi belirleyeceği dönem süresince emlak müşavirliği lisansını elinden alabilir.

S.29 (6) No:1994/86 s.47 (m) (i) (vi) ile değiştirilmiştir.

(6) Eğer müşavirlik, sahtekarlıktan suçlu bulunduğu ve emlak müşavirliği görevinden alınmasının gerekli görüldüğü herhangi bir mahkemede ya da herhangi bir müşavirliğin taraf olduğu bir yargı yöntemiyle "indictable" bir suçtan mahkum olmuşsa mahkeme,

S.29 (b) (a) No:1994/86 s.47 (m) (vii) ile değiştirilmiştir.

(a) Kişinin bu kanun altında müşavirlik lisansının ya tamamen ya da kendi belirleyeceği dönem süresince elinden alınmasını ve

(b) Lisansının iptal edilmesini ve derhal teslim edilmesini emredebilir.

S.29 (7) No:9925 s.5 (a), 57/1989 s.3 (Sch. Madde 66.2), 1994/86 s.47 (1) ile değiştirilmiştir.

(7) Bu kanun altında bir lisansın bir mahkemeye teslim edildiği her durumda, lisans ve bununla ilgili her türlü mahkeme emrinin kopyası, mahkemenin ilgili memuru tarafından derhal yetkili otoriteye gönderilecektir.

S.29 (8) No:1994/86 s.47 (m) (viii) ile değiştirilmiştir.

(8) Bu paragrafta “yetkisi olmayan kişi” bu alt paragrafın amaçları dahilinde emlak müşavirliği lisansı olmayan kişi demektir.

S.29 A No:1994/86 s.17 ile eklenmiş, yerine No:1998/52 s.83 konmuştur.

29 A. Askıya Alınan ya da İptal Edilen Lisans İade Edilmelidir

(1) Eğer Mahkeme bir lisansı askıya alır veya iptal ederse, lisans verilmiş olan kişi, lisansını mahkemenin belirlediği süre içerisinde yetkili otoriteye iade etmek zorundadır.

Ceza:25 ceza puanı

(2) Eğer bu kanun altında bir lisans otomatik olarak askıya alınmış ya da iptal edilmişse, lisans verilmiş olan kişi lisansını, iptal veya askıya alma işleminden haberdar olduğu 7 gün içinde yetkili otoriteye iade etmek zorundadır.

Ceza:25 ceza puanı.

S.29B No:1994/86 s.17 ile eklenmiştir.

29B. Müşavirlik vb. Müşavirlik İşinin İşleyişini Tam Olarak Denetlemelidir: Lisanslı bir emlak müşavirliği ve bir şirketin emlak müşavirliği işinin efektif kontrolündeki bir memur,

(a) Kendi sorumluluğunda olan ya da kendisi tarafından yürütülen her türlü emlak müşavirliği işini uygun biçimde denetlemelidir ve

(b) Müşavirlik temsilcileri ya da işte diğer çalışanların bu işle meşgul oldukları süre boyunca bu kanunun hükümlerine ve işin yürütülmesiyle ilgili her türlü diğer kanunlara uyduklarından emin olacak akılcı adımları atmalıdır.

Ceza:25 ceza puanı.

30. Emlak Müşavirliği Ofisinin İdaresi

(1) Bu kanuna tabi olarak, bir şahıs lisanslı bir emlak müşaviri olmadığı sürece, emlak müşavirliği ofisinin günden güne işini idare etmeyecektir.

S.30 (1A) No:9500 s.7 (a) ile eklenmiştir.

(1A) Lisanslı bir emlak müşaviri bir emlak müşavirliği ofisini idare ederken diğer bir emlak müşavirliği ofisinde idareci olarak hareket edemez.

S.30 (2) No:10028 s.18 (a) ile değiştirilmiş yerine No:1994/86 s.18 (1) konulmuştur.

(2) Alt-paragraf (1)'e rağmen 1994 Emlak Müşavirlikleri (Değişim) kanununun paragraf 18 yürürlüğe girmeden hemen önce bu paragraf altında verilen süresi geçmemiş bir onaya sahip bir şahıs, alt paragraf (7)'ye tabi olarak bu işten alınmadıkça onayda belirtilen şube ofisinin idaresine devam edebilir.

S.30 (2A) No:9500 s.7 (b) ile eklenmiş, No:10028 s.18 (b) ile değiştirilmiş, No:1994/86 s.18 (2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.30 (2B) No:10028 s.18 (c) ile eklenmiş, No:1994/86 s.18 (2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.30 (3) No:9500 s.7 (c), 10028 s.18 (d) ile değiştirilmiş yerine No:1994/86 s.18 (3) konulmuştur.

(3) Alt paragraf (2)'nin kapsadığı bir kişi onayda bahsedilenden farklı bir şube ofisi idare etmek için yetkili otoriteye izin için başvurabilir.

S.30 (4) No:9500 s.7 (d), 10028 s.18 (e) (i)-(iii) ile değiştirilmiş, yerine No:1994/86 s.18 (3) konulmuştur.

(4) Yetkili otorite, bunu yapmasının kamu çıkarına aykırı olmadığı konusunda ikna olmuşsa bu izni verebilir.

S.30 (5) No:9925 s.5 (a) ile değiştirilmiş, yerine No:1994/86 s.18 (3) konulmuştur.

(5) Alt paragraf (2)'nin kapsadığı bir kişiye, 23'ten 24B'ye kadar olan paragraflar

(a) Lisanslı bir emlak müşavirliğinden bahsedildiğinde şahsa değinilmiş,

(b) Lisansın verildiği tarihten bahsedildiğinde kişinin bu paragraf altında ilk onay aldığı tarihe değinilmiş,

(c) İstenilen ücretten bahsedildiğinde bu paragrafın amaçları dahilinde ödenmesi zorunlu ücrete değinilmiş,

(d) Yetkili Otorite tarafından onaylanan bir formdan bahsedildiğinde yetkili otorite tarafından onaylanan bir forma değinilmiş,

(e) Bir lisansın iptalinden bahsedildiğinde alt-paragraf (6)'nın "effect'ine" değinilmiş gibi uygulanır.

S.30 (6) yerine No:861994 s.18 (3) konmuştur.

(6) Alt paragraf (2)'nin ilgilendirdiği bir şahıs, alt paragraf 24A(1) altında bir bildiriyle belirlenen zaman içinde paragraf 23'e uymakta başarısız olursa, alt paragraf (2)'nin ona uygulanmasına son verilir ve alt paragraf (4) altında kendisine verilen her türlü izin otomatik olarak feshedilir.

S.30 (7) yerine No:1994/86 s.18 (3) konulmuştur.

(7) Mahkeme alt paragraf (2)'nin ilgilendirdiği herhangi bir şahsın bu kanun gereklerine uymada başarısız olduğuna ya da bu kanunu ihlal ettiğine veya bir müşavirlik temsilciliğine uygun olmadığına ikna olduğu takdirde, kişinin haberdar olmasına olanak tanıdıktan sonra, kişiyi şube idareciliği görevinden alabilir.

S.30 (8) yerine No:1994/86 s.18 (3) konulmuştur.

(8) Alt paragraf (2) ile bir şube ofisinin idarecisi olmakla yetkili bir şahıs, bu şube ofisini idare ettiği sırada, herhangi diğer emlak müşavirliği için ya da işverenin herhangi diğer bir şube ofisinde şube idarecisi olarak görev yapmamalıdır.

(9) Bu paragraftaki tüzüğü ihlal ederek bir emlak müşavirliği ofisinin gündelik faaliyetini idare eden her türlü kişi suçlu olacaktır.

S.30AA No:10028 s.19 ile eklenmiş, yerine No:1994/86 s.19 konulmuştur.

30AA. Bir Şirketin Efektif Kontrolü Altındaki Memurun Görevleri

Şirket konumundaki, lisanslı bir emlak müşavirliğinin emlak müşavirliği işinin efektif kontrolü altındaki memur,

- (a) Genellikle ve düzenli olarak başkanlık ofisinde sorumlu olmalı,
- (b) Büyük çoğunlukla ve düzenli olarak bu ofiste bulunmalı,
- (c) Şirketin emlak müşavirliği işini kontrol etmeli,
- (d) Yapılan işin yasaya uygun ve iyi emlak müşavirliği uygulamasıyla yürütüldüğünden emin olacak şekilde dizayn edilen prosedür oluşturmalı ve
- (e) Bu prosedürlere uyulduğundan, mümkün olduğunca uygulanabilir biçimde, emin olacak bir şekilde işin yürütülüşünü izlemelidir.

S.30 AB No:86 (1994) s.19 ile eklenmiştir.

30AB. Kırsal Şube İdarecileri Lisansı

(1) Paragraf 30 (1)'e rağmen, bu paragraf altında verilen bir kırsal şube idareciliği lisansı olan kişi,

- (a) "Stock ve station" bir acentenin şube ofisi olan,
- (b) (Avustralya İstatistik Bürosunun en son yayınladığı sonuçlarda kayıtlı olduğu kadarıyla) nüfusu 4000'i geçmeyen bir kasabada ve
- (c) Güven hesabı kayıtları, lisanslı bir emlak müşavirliğinde idare edilen başka bir şube ofisinde ya da "stock" ve "station" acentenin başkanlık ofisinde saklanan ve muhafaza edilen bir şube ofisi idare edebilir.

(2) Yetkili otorite bir kişiyi kırsal şube müdürü lisansına sahip olarak atarsa bu kişi,

- (a) En az iki sene bir müşavirlik temsilcisi olarak çalıştırılmış ve

(b) Bu paragrafın amaçları dahilinde yetkili otoritenin belirlediği her türlü eğitim kursunu tamamlamışsa belirli bir şube ofisinin idaresi için kişiye bir kırsal şube ofisi lisansı verebilir.

(3) Kırsal bir şube idareciliği lisansı için yapılan başvuru,

(a) Yetkili otorite tarafından belirtilen formda ve

(b) Talep edilen gerekli ücret eşliğinde olmalıdır.

(4) 23'ten 24B'ye kadar olan paragraflar kırsal bir şube idareciliği lisansı olan kişiye,

(a) Lisanslı bir emlak müşavirliğinden bahsedildiğinde lisans sahibine değinilmiş,

(b) Talep edilen gerekli ücretten bahsedildiğinde bu paragrafın amaçları dahilinde talep edilen zorunlu ücrete değinilmiş ve

(c) Yetkili otorite tarafından onaylanan bir formdan bahsedildiğinde bu paragrafın amaçları dahilinde yetkili otorite tarafından onaylanan bir forma değinilmiş gibi uygulanır.

(5) Bu tarihten önce Bakanlık, Konseyin tavsiyesi üzerine, Resmi Gazetede bu paragrafın hükümsüzleşmeyeceğini belirten bir bildiri yayınlamadıkça, bu paragraf 31 Aralık 1999 tarihinde hükmünü yitirir.

S.30A. No:9500 s.8 ile eklenmiştir.

30A. Emlak Müşaviri ya da Şube Müdürünün Yokluğu

(1) Paragraf 30 (1)'e karşın lisanslı bir emlak müşaviri ya da şube müdürü idare ettiği emlak müşavirliği ofisinde S.30A (1) (a) No:10028 s.20, 1994/86 s.47 (n) (ii) ile değiştirilmiştir.

(a) Yedi günden fazla fakat 30 günü aşmayacak bir süre için, lisanslı emlak müşavirliği ya da şube müdürünün iş vereni "(as the case may be)" yazılı olarak yokluğu süresince ofisi idare etmesi için lisanslı bir emlak müşaviri ya da müşavirlik temsilcisi tayin edecektir,

S.30A (1) (b) No:1994/86 s.47 (n) (i) (ii) ile değiştirilmiştir.

(b) 30 günden fazla bir süre için lisanslı emlak müşaviri ya da şube müdürünün işvereni “(as the case may be)” mevcut bulunmayacağını önerdiği dönemi yazılı olarak Yetkili otoriteye bildirecek ve yokluğun süresince ofisi idare edecek lisanslı bir emlak müşaviri ya da müşavirlik temsilcisi görevlendirecektir.

S.30A (2) No:1994/86 s.47 (n) (i) ile değiştirilmiştir.

(2) Yetkili otorite alt paragraf (1) (b)’ye tabi olarak aday gösterilen bir kişinin ilgili emlak müşavirliği ofisini idare edebilecek yeterlilikte olduğuna ikna olduğunda, yetkili otorite tarafından belirlenen bir süre için bu ofisi idare etmesi için kişiye onay ve izin verebilir.

S.30 A(3) No:1994/86 s.47 (n) (i) ile değiştirilmiştir.

(3) Paragraf 30 (1)’e karşın alt-paragraf (1) (a) altında yazılı yapılan bir başvuru ve alt paragraf (2) altında yetki otorite tarafından verilen bir onay, bu şekilde onaylanan ya da atanan kişiye, yetkili otorite tarafından belirlenen bir süre için ya da şube müdürünün veya emlak müşavirinin yokluğundaki dönem boyunca verilen onay ya da yapılan atamaya göre emlak müşavirliğini idare etmesi için yetki verebilir. “(as the case may be)”

S.31 No:1994/86 s.47 (a) ile değiştirilmiştir.

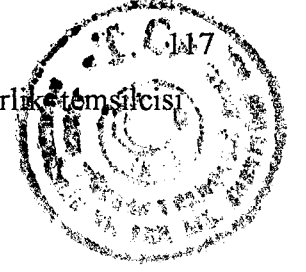
31. Görevden Almanın Etkisi: Bu kanun altında lisansı elinden alınan ya da müşavirlik temsilciliği görevinden alınan bir şahıs, görevden alındığı dönem sürecinde lisanslı bir emlak müşavirliği olan bir şirketin müdürü, üyesi idareci veya memuru olmaya ya da göreve devam etmeye yetkili olmayacaktır.

S.31 A No:1994/86 s.20 ile eklenmiştir.

31A. “Person involved in” Garanti Fonu “Claim” Özel Durumlarda Lisansı vs. Geri Kazandırabilir

(1) [Bkz. sh:228],

S.31 A (2) No:1998/52 s.84 (1) ile değiştirilmiştir.



(2) Kişi emlak müşavirliği lisansı almak ya da bir müşavirlik temsilcisi olarak çalışmaya dair yetkili otoriteye izin için başvurabilir.

S.31 A (3) No:1998/52 s.84 (1) ile değiştirilmiştir.

(3) Yetkili otorite eğer,

(a) Kişinin iddiaya göre fon ya da dengi fon dışından ödenen tüm miktarı geri ödediğine,

(b) Kişi aleyhindeki iddiayı ortaya atan istisnai durumlar bulunduğuna,

(c) İddia öncesinde ve sonrasında kişinin işleyişine bağlı olarak ileride kişinin bu kanun ve tüzüğe uymayacağına dair makul bir neden olmadığına,

(d) İzni vermenin kamu yararına ters düşmediğine ikna olduğu takdirde izni verebilir.

(4) Paragraf 14 (5) (c) izin verilmiş olan kişiye uygulanmaz.

(5) İzin verilmiş olan kişi paragraf 16 (1) (f)'e rağmen bir müşavirlik temsilcisi olarak çalışmaya uygundur.

S.31 B No:1994/86 s.20 ile eklenmiştir.

31 B. Müflisin Lisans Sahibi Olması İçin Sınırsız Hak Verilebilir.

(1) Bu paragraf idare altında borçlu olan bir kişiyi ilgilendirir.

(2) Kişi bir çalışan olarak bir emlak müşavirliği lisansı almak ya da müşavirlik temsilcisi olarak çalıştırılma izni için yetkili otoriteye başvurabilir.

S.31 B (3) No:1998/52 s.84 (1) ile değiştirilmiştir.

(3) Yetkili Otorite, bunun kamu yararına ters düşmediğine ikna olduğu takdirde izni verebilir.

(4) Paragraf 14 (5) (d), izin verilmiş olan kişiye uygulanmaz

(5) İzin verilmiş olan kişi paragraf, 16 (1) (d)'ye rağmen, bir müşavirlik temsilcisi olarak çalışmaya uygundur.



(6) İzin verilmiş ve idare altında borçlu olan bir şahıs, herhangi bir emlak müşavirliği işinin efektif kontrolündeki bir memuru olarak hareket edemez.

Ceza:25 ceza puanı.

S.31 C No:1994/86 s.20 ile eklenmiştir.

31 C. Lisans Sahibi Olması İçin Sabıkalı Şahsa Sınırlı Hak Tanınabilir.

(1) Bu paragraf, son 10 yıl içinde Avustralya veya başka bir yerde, hakkında 3 ay veya daha uzun hapis cezası verilebilecek sahtekarlık, dolandırıcılık, uyuşturucu ticareti veya şiddet içeren aleyhinde ispatlı her türlü suç ya da mahkumiyeti olan kişiyi ilgilendirir.

S.31 C (2) No:1998/52 s.84 (1) ile değiştirilmiştir.

(2) Kişi bir emlak müşavirliği lisansı almak için veya müşavirlik temsilcisi olarak çalışma izni için yetkili otoriteye başvurabilir.

S.31 C (3) No:1998/52 s.84 (1) ile değiştirilmiştir.

(3) Yetkili otorite bunun kamu yararına ters düşmediğine ikna olduğu takdirde izni verebilir.

(4) Paragraf 14 (5) (e), izin verilmiş kişiye uygulanmaz

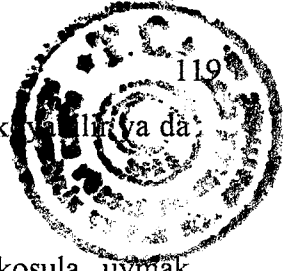
(5) İzin verilmiş olan kişi, paragraf (16 (1) (c)'ye karşın, bir müşavirlik temsilcisi olarak çalışmaya uygundur.

S.31D No: 1994/86 s.20 ile eklenmiştir.

31 D. Yetkili Otorite Koşullar Koyabilir.

S. 31 D (1) No:1998/52 s.84/(1) ile değiştirilmiştir.

(1) Paragraf 31A, 31B ya da 31C altında izni verdikten sonra, yetkili otorite kamu yararının devamının sağlandığından emin olmak için uygun olduğunu düşündüğü her türlü koşulu koyabilir



(2) Yetkili otorite herhangi bir zamanda izinle ilgili koşullar koyabilir ya da önceden konulan koşulları değiştirebilir ya da kaldırabilir.

(3) İzin verilen kişi, izinle ilgili uygulanan her türlü koşula uymak zorundadır.

Ceza:25 ceza puanı.

S.31 D (4) No:1998/52 s.84 (1) ile değiştirilmiş, yerine No.1998/52 s.84(3) konulmuştur.

(4) Yetkili otorite bir izinle ilgili konulan herhangi bir koşulun ihlal edildiğine ya da uygulanmadığına ikna olmuşsa, izni feshedebilir.

S.31D (5) No.1998/52 s.84 (3) ile eklenmiştir.

(5) Bu paragraf altında herhangi bir şekilde harekete geçmeden önce, yetkili otorite uygun bulduğu herhangi bir şahıstan ya da organizasyondan ya da diğer kaynaktan tavsiye ve bilgi araştırabilir ve kullanabilir.

S.31 E No:1994/86 s.20 ile eklenmiştir.

31E Lisanslı Emlak Müşavirliğinin Yetersizliği vb.

(1) Lisansı bittikten sonraki 30 gün boyunca lisanslı bir emlak müşaviri olan bir şahsın emlak müşavirliği işine,

(a) Kişi öldüğü takdirde, kişinin vasiyetinde adı geçen icrai ya da kişinin menkulünü yöneten ya da kişinin menkulüyle ilgili [Bkz. sh:230],

(b) Kişi idare altında borçlu hale geldiğinde, müteveli, devredilen şahıs ya da mahkeme tarafından kişinin işlerin idaresiyle görevlendirilen kişi,

(c) Kişi 1986 Vesayet ve İdare Yönetim Kurulu Kanununun anlamı dahilinde temsil edilen kişi olduğunda ve kişinin vasfı ya da idarecisi veyahut ta idareci veya vasi tarafından tayin edilen herhangi biri şahıs.

S.31 E (1) (d) No:101/1998 s.37 (2) ile değiştirilmiştir.

(d) Kişi dışarıdan yönetilen organize bir şirket haline geldiğinde, resmi idareci, “receiver”, “receiver” ve yönetici veya diğer dış kaynaklı yönetici gibi sıralanan şahıslar devam edebilir.

(2) Bir işi sürdürmeye yetkili bir şahıs, işe daha uzun süre devam etme izni için 30 gün içinde başvurduğu takdirde, yetkili otorite başvuru üzerinde bir karara varıncaya kadar kişi işini yürütmeye devam edebilir.

(3) Yetkili otorite, böyle davranmanın kamu yararına ters düşmediğine ikna olmuşsa bir başvuruya olumlu cevap verebilir.

(4) İzni verdikten sonra, yetkili otorite uygun düşündüğü bir şekilde bunu sınırlandırabilir ve kamu yararının korunmasının devamını sağlayacak, uygun bulunduğu her türlü koşulu koyabilir.

(5) Bu paragraf altında bir emlak müşavirliği işi yürüten bir şahsın, bu kanunun amaçları dahilinde önceki müşavirliğin lisansına sahip olduğu düşünülür.

S.32 yerine No: 10155 s.69 (1) (c) konmuş, No:1994/86 s. 47 (p) (i) (ii) ile değiştirilmiş, yerine No:1998/52 s.85 konmuştur.

32. Yeniden Gözden Geçirme Başvurusu

(1) Bu kanun altında yetkili otoritenin bir kararıyla çıkarları zarar gören bir şahıs kararın tekrar gözden geçirilmesi için mahkemeye başvurabilir.

(2) Kararın tekrar gözden geçirilmesi için yapılacak bir başvuru,

(a) Kararın verildiği günden, ya da

(b) Eğer şahıs, 1998 Victoria Sivil ve İdari Mahkeme Kanunu altında, karar nedenleri hakkında bir beyanat talep ederse bu nedenler kişiye verildiği ya da bu kanunun paragraf 46(5) altında kendisine bir nedenler beyanatının verilmeyeceğinin kişiye bildirildiği günden sonraki 28 gün içinde olmalıdır.

S.33 No 9925 s.5 (c), 86, 1994 s.47 (q) (r) ile değiştirilmiş yerine No:1998/52 s.86 konmuştur.

33. Kayıt

(1) Bu kanunun amacına hizmeten, kayıt memuru bir kayıt tutmalıdır.

(2) Kayıt,

(a) Paragraf 34 altında tutulan emlak müşavirleri ve müşavirlik temsilcileri tutanağından ve

(b) Paragraf 34A altında tutulan uygunsuz kişilerin tutanağından oluşmalıdır.

(3) Bu Kanun ve Tüzüğe tabi olarak kayıt, yetkili otoritenin uygun olduğunu düşündüğü bir form ve tavırda tutulmalıdır.

(4) Kayıt, normal iş saatleri boyunca ücretsiz olarak incelemeye açık şekilde tutulmalıdır.

(5) Kayıt memuru yetkisini kullanabilir ve istenilen zorunlu kayıtla ilgili görevlerini yerine getirmek zorundadır.

S.34(1) No:10028 s.21(a) ile değiştirilmiş, yerine No:1998/52 s.87(1) konulmuştur.

34. Tutanak

(1) Kayıt memuru emlak müşavirleri ve müşavirlik temsilcilerinin,

(a) Yürürlükte olan bütün lisans ve

(b) Paragraf 30 ve 30A altında verilen yürürlükteki tüm onay detaylarını içeren bir tutarak tutmak zorundadır.

S.34 (2) No:9925 s.5 (b), 10028 s.21 (b) (ii), 1994/86 s.47 (r), 1998/52 s.87 (2) ile değiştirilmiştir.

(2) Kayıt memuru bu paragraf altında,

(a) Her lisanslı emlak müşavirliğinin kayıtlı ofisinin isim ve adresini,

S.34 (2) (b) yerine No:10028 s.21 (b) (i), 1994/86 s.47 (s) konmuştur.

(b) Lisanslı emlak müşavirliğinin işlerini altında yürüttüğü ismi,

S.34 (2) (c) No:1994/86 s.47 (t) (i) ile değiştirilmiştir.

(c) Her müşavirlik temsilcisinin isim ve kayıtlı adresini,

S.34 (2) (d) No:1994/86 s.47 (Consequentialist) (ii) ile değiştirilmiştir.

(d) Her bir müşavirlik temsilcisinin çalıştırıldığı emlak müşavirliğinin adı,

(e) Her lisanslı emlak müşavirliğinin başkanlık ofis adresini,

(f) Lisanslı bir emlak müşavirliğinin her şube ofisi adresini,

(g) Her şube müdürünün ismi ve idare ettiği şube ofisinin adresi ve

S.34 (2) (h) No:10028 s.21 (b) (iii) ile eklenmiş. No:1994/86 s.45 (f) ile değiştirilmiştir.

(h) Lisanslı emlak müşavirliğinin bir şirket olduğu yerde, her müdürün ismi ve bu şirketin emlak müşavirliği işinin efektif kontrolü altındaki memurunun isim ve kayıtlı ofisini bu paragraf altında tutulan tutanağa eklemek zorundadır.

S.34 (3) No:9925 s.5 (b), 10028 s. 21 (c), 1994/86 s.47 (r), 1998/52 s.87 (3) ile değiştirilmiştir.

(3) Kayıt Memuru bu paragraf altında vefat etmiş ve lisans süresi sone ermiş ya da lisansı iptal edilmiş veya askıya alınmış her şahsın ismini vefat süre sonu iptal veya askıya alımdan sonraki 2 yıllık dönem için tutulan tutanağa işlemek zorundadır ve bu sürenin bitiminde bu ismi tutanaktan çıkartacak ve özellikle herhangi bir değişikliği kayıtlara girecektir.

S.34 (4) No:9925 s.5 (a), 1994/86 s.47 (r) (u) (i) (ii) ile değiştirilmiş, yerine No:521 1998 s.87 (4) konulmuştur.

(4) Bu paragraf altında kendi görev ve yetkilerini kullanırken ve uygularken, kayıt memuru her durumda kendisine yeterli görünen bilgiler doğrultusunda hareket etmelidir.

S.34 A No:1998/52 s.88 ile eklenmiştir.

34 A. Uygunsuz Kişilerin Tutanağı

(1) Kayıt Memuru uygunsuz kişilerin,

(a) Hakkında paragraf 28A(1)(f) altında bir mahkeme emri halen yürürlükte olan tüm şahısların,

(b) [Bkz. sh:233],

(c) Paragraf 16 (6) altında yetkili otoritenin hakkında bir rapor aldığı ve paragraf 16 (1) (c)'nin sonucunda şu an için bir müşavirlik temsilciliğine uygun olmayan her şahsın,

(d) Kayıt memurunun hakkında, idare altında borçlu olduğu şeklinde bilgilendirildiği her türlü emlak müşavirliği, müşavirlik temsilcisi ya da önceki emlak müşavirliği veya önceki müşavirlik temsilcisinin,

(e) 1986 Vesayet ve İdare Kanununun anlamı dahilinde, kayıt memurunun, hakkında temsil edilen bir şahıs olduğuna dair bilgilendirildiği her türlü emlak müşaviri, müşavirlik temsilcisi, ya da önceki emlak müşavirliği ya da önceki müşavirlik temsilcisinin kimlik detayları ve isimlerinden oluşan bir tutanak tutmak zorundadır.

(2) Kayıt memuru bu paragraf altında tutulan tutanakta, bir müşavirlik temsilcisi olarak çalıştırılmaya uygunsuzluğu sona eren her şahsın kimlik detaylarını ve ismini kayıt memuru, kişinin statü değişikliğinden haberdar olur olmaz kayıtlardan çıkarmalıdır.

35. Kayıtlı Ofis ve Adres

S.35 (1) No:86 s.47 (v) (r) ile değiştirilmiştir.

(1) Lisanslı her emlak müşavirliği kayıtlı bir ofise ve her müşavirlik temsilcisi her iletişimde ve bildirimlerde adres alınabilecek kayıtlı bir adrese Victoria içinde sahip olacaktır.

S.35 (2) No:9925 s.5 (a), 1994/86 s.47 (v) (ii), 1998/52 s.89 (1) (2) ile değiştirilmiştir.

(2) Kayıtlı bir ofisi ya da kayıtlı adresinin konumundaki her türlü değişiklik ilgili müşavirlik ya da müşavirlik temsilcisi tarafından anında kayıt memuruna yazılı olarak bildirilecek ve kayıt memuru kaydı buna göre değiştirecektir.

S.35 (3) No:9925 s.5(a) 1994/86 s.47 (v) (ii), 1998/52 s.89 (2) ile değiştirilmiştir.

(3) Bir emlak müşavirliği bir şube ofisinin kurulduğu on dört gün içinde bu branş ofisinin adresini yazılı olarak kayıt memuruna bildirecektir.

S.35 (3A) No:29/1989 s.11 (1) ile eklenmiştir.

(3A) Alt paragraf (3B)'ye tabi olarak, her emlak müşavirliğinin Victoria içinde bir başkanlık ofisi olmalıdır.

S.35 (3B) No:29/1989 s.11 (1) ile eklenmiştir.

(3B) Başka bir eyaletin kanunları altında da bu Eyalette bir emlak müşavirliği işi yürütmek için, lisanslı ya da yetki verilmiş işi, bu eyalette bir emlak müşavirliği işi yapan ve esas ya da sadece bu işteki emlak müşavirliği ofisi bu Eyalet içinde olan lisanslı, bir emlak müşavirliğinin başkanlık ofisi, Victoria'ya 48 kilometrelik alan içinde olduğu takdirde, Victoria dışında olabilir.

S.35 (4) No:9925 s. 5(a), 1994/86 s.47 (v) (ii), 1998/52 s.89 (1) (2) ile değiştirilmiştir.

(4) Başkanlık ofisi ya da bir emlak müşavirliğinin bir şube ofisinin konumundaki her türlü değişiklik ilgili emlak müşavirliği tarafından kayıt memuruna anında yazılı olarak bildirilecek ve kayıt memuru kaydı buna göre değiştirecektir.

(5) Bu Kanunun amaçları dahilinde lisanslı bir emlak müşavirliği tek bir yerde iş yürütüyorsa bu yer onun başkanlık ofisi olarak kayıtlara geçirilecektir.

S.35 (6) No:9925 s.5(a), 1994/86 s.47 (u) (ii) (iii), 1998/52 s.89 (1) (2) ile değiştirilmiştir.

(6) Her emlak müşavirliği, bir müşavirlik temsilcisini işe aldıktan ya da işine son verdikten sonraki yedi gün içinde bu gibi bir işe alım ya da işe son vermeyi yazılı olarak kayıt memuruna bildirecek ve kayıt memuru bu durumu kayıtlara girecektir.

S. 35 (7) No:1994/86 s.47 (v) (iii) ile değiştirilmiştir.

(7) Bu paragrafın gerekliliklerine uymadan iş yapan her türlü müşavirlik ya da müşavirlik temsilcisi suç işlemiş olacaktır.

S.36 No:9500 s.9,9925 s.5(a) ile değiştirilmiş, yerine No:10028 s.22 konmuş, No:38/1993 s.6 (c) ile değiştirilmiş, yerine No:1994/86 s.21 konmuştur.

36. Emlak Müşavirliği İşinin Adı

(1) Bu paragraf, yetkili otoritenin fikriyle, bir emlak müşavirliği içinde bir şahsın altında iş yaptığı ya da yapmaya amaçladığı isim,

(a) Lisansı olmayan bir şahsın ya da bir müşavirlik temsilcisinin adını içeriyorsa veya lisanslı bir emlak müşavirliğince zaten kullanılmakta olan bir isimle karışması ihtimali söz konusuysa ve

(b) Toplumu yanıltma ihtimali varsa uygulanır.

(2) Yetkili Otorite,

(a) Kişi yetkili tarafından kabul edilebilir bir isim seçene kadar kişiye bir emlak müşavirliği lisansı vermeyi reddedebilir, ya da

(b) Kişi zaten bir emlak müşavirliği lisansına sahipse kişiden emlak müşavirliği işinin ismini değiştirmesini talep edebilir.

(3) Bir şahıs alt paragraf 2 (b) altında türlü yetkili otorite tarafından edilen her türlü talebe yetkili otoritenin belirlediği süre içinde uymak zorundadır.

Bu paragrafı içeren ceza: 25 ceza puanı.

S.37 No:9500 s.10, 10028 s.23 ile değiştirilmiş, No:1994/86 s.45 (g) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

(Başlık) No:1994/86 s.45 (h) ile değiştirilmiştir.

BÖLÜM IV-MÜŞAVİRLİKLER VE MÜŞAVİRİK TEMSİLCİLERİ

38. Lisansız Kişinin Lisanslı Bir Müşavirlik Gibi Hareket Etmesi: İş yeri ya da ofis binası veya başka bir yerde ya da çevresinde bu ofis binası ya da iş yerinin bir emlak müşavirliği işi yürütmek için lisanslı bir şahsa ait olduğunu ima edecek işaret yazı resim ya da diğer işaretler sergileyen, devam eden ya da silinmeden kalmasına izin veren emlak müşavirliği lisansız her şahıs, suç işlemiş olacaktır.

39. İş Yerlerine İlan Asma

Bir emlak müşavirliği işi yürüten lisanslı her emlak müşavirliği her bir iş yeri üzerine dışarıdan kolaylıkla okunabilecek biçimde boyayacak veya yapıştıracaktır ve bu boya veya yapıştırmayı muhafaza edecektir.

(a) Bir şirketten ziyade bir emlak müşavirliği söz konusuysa,

(i) Lisanslı bir emlak müşavirliği olarak adı ve tanıtımı ve

(ii) Eğer işi kendi adıyla yürütmüyorsa, altında kendisinin ya da kendisinin de ortak olduğu bir ortaklığın 1962 İş İsimleri Kanununda kayıtlı olan ismi ve

(b) Bir emlak müşavirliğinin bir şirket olduğu durumda,

(i) Lisanslı bir emlak müşavirliği olarak adı ve tanım,

(ii) Lisanslı bir emlak müşavirliği olan şirketin emlak müşavirliği işiyle meşgul bünyesinden her müdürünün ismi ve lisanslı bir emlak müşavirliği olarak tanıtımı,



(iii) Eğer işi kendi adıyla yürütmüyorsa, 1962 iş isimleri kanunu altında kayıtlı ismidir.

40. “Letterhead”

(1) (Bir şirketten ziyade) Lisanslı her emlak müşavirliği lisanslı bir emlak müşavirliği olarak tanıtımını ve ismini emlak müşavirliği işinden tüm yazışmalarda bastıracak ve gösterecektir.

(2) Bir şirket konumunda olan lisanslı her emlak müşavirliği lisanslı bir emlak müşavirliği olan şirketin emlak müşavirliği işiyle meşgul bünyesindeki her müdürün ismi ve lisanslı bir emlak müşavirliği olarak tanıtımı emlak müşavirliği işinden tüm yazışmalarda bastıracak ve gösterecektir.

(3) Lisanslı bir emlak müşaviri ya da lisanslı bir emlak müşavirliği olan bu şirketin müdürü olmayan bir şahıs kendisinin lisanslı bir emlak müşavirliği olan bir şirketin müdürü ya da lisanslı bir emlak müşaviri olduğunu belirten ya da ima edilen herhangi bir şeyi emlak müşavirliği işinden herhangi yazışmada kullanmayacak ve kullanılmasına izin vermeyecektir.

41.Müşavirlik Tarafından Lisansın Kontrol İçin Gösterilmesi

S.41 (1) No:9925 s.5 (a), 10028 s.24(a), 1994/86 s.47 (w) (i)- (iv), 1998/52 s.90 ile değiştirilmiştir.

(1) Lisanslı her emlak müşavirliği işlerini yürüttüğü ve hakkında bir talep doğrultusunda lisansını yetkili otoriteye, müdür veya polis gücünün herhangi bir üyesine ya da bir emlak müşavirliği olarak anlaşma yapıyor olduğu ya da teşebbüs ettiği herhangi bir şahsa yedi gün içinde teslim edecektir.

(2) Lisanslı her emlak müşavirliği iş yaptığı her arazi veya birada lisansın bir kopyasını halkın görebileceği göze çarpan bir pozisyonda asacaktır.

42. Reklam

S.42 (1) No:10028, s.25, 1994/86 s.47 (x), 1998/52 s.113 ile değiştirilmiştir.

(1) Herhangi bir emlak müşavirliği, altında iş yaptığı isim ve kağıtlı ofisinin başkanlık ofisinin veya şube ofislerinden herhangi birinin adresini belirlemeden, iş bağlantıları hakkında (ister bir gazetede ister başka yerde) herhangi bir reklam yayınladığında suç işlemiş olacaktır.

(2) Bir emlak müşavirliği olarak satılık özel bir mülkü veya işyeri olduğu şeklinde kendini herhangi bir şekilde kasıtlı olarak yanlış tanıtan ya da kasıtlı ve sahte reklam yapan her şahıs suç işlemiş olacaktır.

(3) Kendini bir emlak müşaviri olarak bir mülkün satışıyla ilgili bir depozit sahibi olduğu veya bir mülkü sattığı şeklinde herhangi bir şekilde kasıtlı olarak yanlış tanıtan her şahıs suç işlemiş olacaktır.

(4) Satılık olduğu belirtilen ya da bir şekilde tanıtılan herhangi bir mülk ya da işle ilgili olarak herhangi bir reklamın parçası olarak (ister bir gazetede ister başka yerde) her türlü sahte ya da yanıltıcı tanıtım ya da beyanat yayınlayan veya izin veren ya da yayınlanmasına yetki veren her türlü emlak müşavirliği suç işlemiş olacaktır.

(5) Bu paragrafın amaçları dahilinde bir reklam

(a) Satılık olarak tanıtılan ya da belirtilen bir işin “cleor profit” ya da “gross profini” kastediyorsa, ya da

(b) [Bkz. sh:237],

(6) Bu paragraf altında herhangi “proceedings” de

(a) İçinde bir emlak müşavirliğinin isminin belirtildiği bir reklam içeren bir gazetede ya da içinde bir emlak müşavirliğinin isminin belirtildiği başka bir şekilde yayınlanmış bir reklamın getirilmesi emlak müşavirliğinin içinde yapılan tüm tanıtım ve beyanat ile reklamı yayınladığı ya da yayınlanmasına yetki verdiğine dair açık delil teşkil edecektir,

(b) Bir “hoarding” de ya da ilan panosunda veya buna benzer bir şekilde sergilenerek ya da radyo veya televizyon yoluyla bir reklamın yayımlandığı ve reklam içinde veya reklamın bir parçası olarak herhangi bir beyanat ya da tanıtımın yapıldığı

ve herhangi bir emlak müşavirliğinin isminin reklamla yayınlanmasında içinde ya da bir parçası olduğu veya yetki sahibi olarak belirtildiği ya da bahsedildiği şeklinde yeminli bir delil, müşavirliğinin tanıtımı ya da beyanatı veya reklamı yayınladığı ya da yayınlanmasına yetki verdiğine dair açık delil teşkil edecektir.



S.43 No:10028 s.26 (a) (i) (ii) (1) (b), 10155 s.69 (1) (d) ile değiştirilmiş, yerine No:1989/29 s.12 konulmuştur.

43. Satış (Franchising) Hakkı Anlaşmaları

S.43 (1) No:1994/86 s.47 (y) (i) ile değiştirilmiştir.

(1) Bir satış hakkı anlaşmasına giren bir emlak müşavirliği yetkili otoriteye bu anlaşma bildirimini vermek zorundadır.

(2) Alt paragraf (1) altında bir bildiri

(a) İstenilen formda olmalı ve istenilen detayları içermelidir ve

S.43 (2) (b) No: 1994/86 s.47 (y) (i) ile değiştirilmiştir.

(b) Yetkili otoriteye anlaşmaya girildikten sonraki 30 gün içinde verilmelidir.

(3) [Bkz. sh:238]

(4) [Bkz. sh:239]

(5) Bu bölümde,

S.43 (5) “satış hakkı anlaşmasının” tanımını No:1994/86 s.47 (y) (ii) ile değiştirilmiştir.

“Satış Hakkı Anlaşması” Bir emlak müşavirliğinin bununla kendisine, ister emlak müşavirliği içindeki kazancının bir hissesi ister başka bir yolla bu isim altında her türlü “consideration” elde ederek iş yapma hakkı olan herhangi başka bir şahsı düşünerek herhangi bir isim altında iş yapma yetkisi verildiği bir anlaşma demektir.

“Defalcation” Bölüm VII dekiyle aynı anlamdadır.

44. Müşavirliklerce Çalıştırılmayacak Şahıslar

S.44 (1) No:1994/86 s.47 (2) (i) ile değiştirilmiştir.

(1) Bir emlak müşavirliği,

(a) Şu an için, bu kanun altında, lisansı elinden alınmış olan, ya da s.44 (1) (b) No:1994/86 s.47 (2) ii) ile değiştirilmiştir.

(b) Bir lisans başvurusu, böyle bir başvuruya sonradan olumlu yanıt verilmedikçe, yetkili otorite tarafından reddedilmiş olan, ya da s.44(1)(c) No:1994/86 s.47 (2) (iii) ile değiştirilmiştir.

(c) Mahkeme tarafından çalıştırılma izni verilmedikçe, [Bkz. sh:239],

S.44 (1) (d) No:9549 s.2 (1) Sch. Madde 57) ile değiştirilmiştir.

(d) İşleyişi ya da kötü ünü yüzünden bir emlak müşavirliğinde çalıştırılmaya uygun ve doğru biri olmayan hiçbir şahsı, işinin hiçbir bağlantısı içinde çalıştırmayacaktır.

S.44 (2) No:86 (1994) s.47 (2) (iv) (v) ile değiştirilmiştir.

(2) Alt paragraf (1) altında herhangi bir iş bağlantısı içinde bir emlak müşavirliği bünyesindeki tarafından çalıştırılma izni verilmeyen bir şahıs bir emlak müşavirliği içinde hiçbir şekilde düşünülmeyecek ve bu işe dahil olmayacaktır.

S.45 No:10028 s.27, 1989/29 s.13 (a) (b), 1993/38 ile değiştirilmiştir.

S. 6 (d), No: 1994/86 s.47 (za) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

46. Çalışanlar Beyanlatları

S.46 (1) No:10028 s.28 (a), 86 (1994 s.47 (2b) (i) (ii) ile değiştirilmiştir.

(1) Her emlak müşavirliği,

(a) Bir müşavirlik olarak bünyesindeki işle bağlantılı çalıştırdığı her şahsa ödenen aylık komisyon ya da maaş tutarı ve çalışma veya servisler ve ismi



hakkında detaylar içeren doğru ve yazılı bir beyanat hazırlayacak ya da yazılı olarak
ve bunu Victoria'daki kayıtlı ofisinde bulunduracak,

S.46(1)(b) No:9925 s.5(a) 1994/86 s.47 (2b) (iii), 1998/52 s.91 ile
değiştirilmiştir.

(b) Çalışma saatleri içinde bu beyanatı, müdür, polis gücü üyesi ya da
polis komiserinden üst kademedeki ya da müdür tarafından yazılı yetki verilmiş
herhangi bir şahıs ya da polis gücünün böyle herhangi bir üyesi tarafından her ne
zaman talep edilirse inceleme için getirip gösterecek ve

S.46 (1)(c) No. 10028 s.28(b) ile eklenmiş, No.1994/86 s.47 (2b) (iii) (iv),
1998/52 s.91 ile değiştirilmiştir.

(c) [Bkz. sh:240],

(2) Alt-paragraf (1) altında yapılan herhangi bir beyanata herhangi sahte
kayıt giren her türlü müşavirlik suç işlemiş olacaktır.

47. Müşavirlik Temsilcilerinin Yetkilendirilmesi

S.47 (1) No:1994/86 s.47 (zc) (i) (ii) ile değiştirilmiştir.

(1) Bu kanundaki herhangi bir şeye rağmen veya herhangi bir yasanın
aksine, bir müşavirlik temsilcisi, emlak müşavirliği tarafından bu şekilde hareket
etmesi için yazılı bir biçimde müşavirlik temsilciliği görevine yasal olarak
yetkilendirilmediği takdirde, bir emlak müşavirliği için emlak müşavirliğinin
herhangi bir görevini yerine getirmeyeceklerdir.

S.47 (2) No:1994/86 s. 47 (2c) (iii) ile değiştirilmiştir.

(2) Bir müşavirlik temsilcisi, başka bir emlak müşavirliğinde çalıştığı
herhangi bir süre içerisinde başka bir emlak müşavirliğinde çalışma girişiminde
bulunmayacak ya da bunu kabul etmeyecektir.

S.47 (3) No:1994/86 s.47 (2c) (i) (ii) (iv) ile değiştirilmiştir.

(3) Kendisini herhangi bir şahsa, belli bir emlak müşavirliği tarafından
müşavirlik temsilcisi olarak çalıştırıldığı ya da bu şekilde hareket etmeye



yetkilendirildiği anlamına gelecek şekilde (ister sözlü, ister yazılı, isterse işlevsel olarak) herhangi bir biçimde yanlış tanıtan her türlü müşavirlik temsilcisi suç işlemiş olacaktır.

S.48 No: 10028 s.29 (a), 1994/86 s.47 (zd) (i) ile değiştirilmiştir.

48. Komisyon Paylaşımı Hakkında Yasaklama

Bir emlak müşaviri ya da müşavirlik temsilcisi herhangi bir tutanağa göre emlak müşavirliği sıfatıyla hakkı olan her türlü komisyonun tümünü ya da herhangi bir kısmını herhangi bir arazinin alım ya da satımıyla bağlantılı olarak,

S.48 (a) No:10028 s.29 (b), 1994/86 s.47 (zd) ile değiştirilecektir.

(a) Bir emlak müşavirliği söz konusu olduğunda, bir müşavirlik temsilcisi çalışanı,

S.48 (b) No:10028 s.29 (c) ile değiştirilmiştir.

(b) Her durumda lisanslı bir emlak müşaviri, ya da

S.48 (c) No:10028 s.29 (d) ile değiştirilmiştir.

(c) Her durumda, İngiliz Milletler Topluluğunun herhangi başka bir Krallığı ya da Eyaletinde veya herhangi başka bir ülkede ikamet eden ve lisanslı ya da aksi taktide bu ülke, Krallık veya Eyalette bir emlak müşavirliği işi yürütmesi için bu ülke, Krallık veya Eyaletin kanunları altında kendisine yetki verilen bir şahıs [Bkz. sh:241] haricinde herhangi başka şahsa ödemeyecektir.

S.49 No:1994/86 s.47 (ze) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.49 A No:1994/86 s.22 ile eklenmiştir.

49A. Komisyonla İlgili Kesin Bilgi Vermenin Suçu

(1) Bir emlak müşavirliği kişi adına ya da tarafından yapılan bir işle ilgili olarak müşavirlik ya da müşavirlikçe üstlendiği her türlü masrafla ilgili olarak,

(a) Müşavirlik, kişi (ya da kişinin temsilcisi) tarafından imzalı bir atama ya da yazılı bir görevlendirmeye sahip olmadığı takdirde,

(b) [Bkz. sh:241],

(c) Bu görevlendirme ya da atama,

(i) Uzlaşılan masraf ve komisyon detaylarını,

(ii) Eğer bir ücret yüzde üzerinden hesaplanacaksa, görevlendirme ya da atamada ayarlanan uygun herhangi diğer miktar ya da hem yüzde olarak hem dolar bazında ödenebilecek “reserve” fiyat üzerinden açıklanmış üretin bir beyanattı,

(iii) Müşavirliğin kişi adına üzerine alabileceği her türlü reklam harcamaları ya da diğer masraf ile ilgili olarak (müşavirliğin) alabileceği her türlü indirim, ıskonto ya da komisyonun kaynağı ve tahmini miktarını belirten bir beyanattı,

S. 49A (1) (c) (iv) No:1998/52 s.92 ile değiştirilmiştir.

(iv) Atama veya görevlendirmedeki herhangi masraf ya da komisyonları ilgilendiren bir şikayetin yapılabileceği yerler hakkında onaylanan bir formdaki bir beyanattı ve

S.49A (1) (c) (v) No:1998/52 s.92 ile değiştirilmiştir.

(v) Müdür tarafından istenilen herhangi başka bir şeyi içermediği,

(d) Müşavirlik ya da müşavirlik tarafından çalıştırılan bir müşavirlik temsilcisi) kişiye imzalı atama veya görevlendirmenin bir kopyasını vermediği takdirde bir şahıstan ücret almamalı ya da almaya çalışmamalıdır.

Ceza:100 ceza puanı.

(2) Bir emlak müşavirliği ya da müşavirlik temsilcisi bu paragraf tabi olarak istenilen herhangi bir dokümana zarar vermemeli ve gereken belirli zaman süresince böyle bir doküman muhafaza etmelidir.

Ceza: 100 ceza puanı.

(3) Bir emlak müşavirliği, tarafından bir şahıs adına güvencesine verilen herhangi bir paradan masraf veya komisyonla ilgili herhangi bir para aldığı takdirde, bunu aldıktan yedi gün içinde, şahsa alınan miktar ve neden aldığı hakkında yazılı bildiri vermek zorundadır.

Ceza: 100 ceza puanı

50. Komisyon

S. 50 (1) No:10028 s.30 (a) (i) ile değiştirilmiştir.

(1) Alt-paragraf (2)'ye tabi olarak bir emlak müşavirliği

S. 50 (1) (a) No:1994/86 s.23 (1) ile değiştirilmiştir.

(a) Tutanakla ilgili tüm önemli zamanlarda bir emlak müşavirliği lisansı sahibi olmadığı ve

S.50 (1) (b) No:1002 8.30 (a) (iii) ile değiştirilmiş, yerine No:1994/86 s.3 (1) konulmuştur.

(b) Tutanağı üstlenmek için görevlendirme veya atamayla ilgili olarak paragraf 49 A (1)'e uymadığı ve görevlendirme veya atamayla ilgili olarak paragraf 49(A)(2)'yi ihlal etmediği takdirde herhangi bir tutanakla ilgili veya herhangi bir "outgoings for" ile ilgili herhangi bir komisyon ya da para talep etmeye, geri istemeye veya elinde tutmaya hakkı olmayacaktır.

S.50 (1) (c) (d) No:10028 s.30 (a) (iii) (iv) ile değiştirilmiş, No: 1994/86 s.23 (1) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.50 (2) (3) No:1994/86 s.23 (2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.50 (14) No:9500 s.11, 10028 s-30 (b), 20/1989 s.23 (b), 1994/86, s.23 (3) ile değiştirilmiştir.

(4) Başka bir şahıs adına kendisi tarafından tutulan her türlü parayı, 1958 Kooperatif İskan Topluluğu Kanunu altında bir avans sağlama veya uzlaşmayla ilgili herhangi bir ücreti ya da 1983 İskan Kanunu altında herhangi krediyi talep eden veya alan ya da elinde tutan veya "pays out of" herhangi bir emlak müşavirliği ve

herhangi bir servis ya da tutanakla ilgili olarak herhangi bir emlak müşavirliği ya da herhangi bir gayrimenkulün mezat yoluyla satımıyla ilgili olarak herhangi bir mezatçı, komisyon ya da başka yolla kendisine verilen herhangi paradan müşavirliğin atama ya da görevlendirmesiyle izin verilen miktar kadar bir miktarı talep ettiğinde, aldığı veya el koyduğunda, bu kanuna karşı suç işlemiş olacaktır ve mahkeme, herhangi bir ceza uygulamanın yanı sıra, müşavirliğe ya da mezatçıya taraflardan alıkoyulan ya da alınan her türlü fazla ya da uygunsuz miktarı geri ödemesini emredebilir.

S.50 (5) No: 10028 s.30 (c), 1994/86 s.23 (4) ile değiştirilmiştir.

(5) Herhangi bir şahsın bununla bir emlak müşavirliği ya da mezatçı tarafından alınan uygunsuz ya da çok miktarla ilgili, sahip olabileceği herhangi bir hak veya düzeltmeden vazgeçmek ya da teslim etmekte anlaştığı herhangi bir akit anlaşması ya da şartı, veya herhangi bir olayda, herhangi bir şahsın bununla bu kanun altında herhangi bir emlak müşavirliği ya da mezatçıya karşı sahip olabileceği bir hak veya düzeltmeden vazgeçmek ya da teslim etmekte anlaştığı herhangi bir mukavele anlaşması ya da şartı tamamen geçersiz olacaktır ve [Bkz. sh:243].

51. Finansla İlgili Beyanat Yalnızca Finans Sözü Verildiğinde Verilecek

S.51 (1) yerine, no: 1994/86 s.24 konulmuştur.

(1) Bu paragraf, bir emlak müşavirliği ya da mezatçı (ya da bir emlak müşavirliği ya da mezatçı adına hareket eden bir şahıs veya herhangi bir çalışan) herhangi gayri menkul veya bir işin alım fiyatının tüm ya da kısmi giderlerini karşılayacak ödünç para alımıyla ilgili bir şahsa herhangi bir söz verdiğinde uygulanır.

S.51 (1A) No:1994/86 s.24 ile eklenmiştir.

(1A) Gayrimenkulün ya da işin satın alımıyla ilgili olarak kişiyi yasal olarak bağlamayı hedefleyen ya da yasal olarak bağlayan herhangi bir doküman üzerinde, kişiden herhangi bir imza almadan önce emlak müşavirliği ya da mezatçı,

(a) Kişiye ya da diğer başka bir şahsa, dokümanı bu kişi adına imzalayarak, bu paragrafta sağlandığı gibi yazılı bir beyanat vermek ve

(b) Beyanat verilen kişiden bu beyanatın alındığının yazılı bir kabul bildirimini almak zorundadır.

S.51(2) No.1994/86 s.25(a) ile değiştirilmiştir.

(2) Alt paragraf (1A) dahi herhangi bir şeye rağmen,

(a) Birden fazla müşteriye yazılı bir beyanat verecek iki ya da daha fazla müşteri olduğunda bu hiçbir şekilde gerekli olmayacaktır ve

(b) Yazılı bir beyanat, bunu onun adına alması için müşteri alıcı tarafından yetkilendirilen veya onların adına alması için müşterinin iki veya daha fazlasından biri tarafından yetkilendirilen bir şahsa verilmişe uygun olarak verilmiş sayılacaktır.

(3) Bu paragraf altında verilen her beyanat,

(a) Hakkında beyanatın verildiği iş ya da gayrimenkulün tarifi ya da durumunun hemen belirlenebilmesi için açıklayıcı şekilde düzenlenecek,

(b) Alıcının ve satıcının isim ve adresini bildirecek,

(c) [Bkz. sh:244],

S. 51(3) (c) (i) No.1994/86 ss25(b), 47 (2f) ile değiştirilmiştir.

(i) Alış fiyatı giderini tamamen ya da kısmen karşılamak için borç para sağlamakla ilgili mezatçı ya da müşavirlik (ya da herhangi bir çalışan veya müşavirlik temsilcisi) tarafından verilen her türlü sözün ayrıntılarını alt paragraf (4) ün gereklilikleriyle uyum içinde düzenleyecek ve borç paranın mezatçı tarafından mı yoksa müşavirlik tarafından mı sağlanacağını belirtecek ve alış fiyatı giderini tamamen ya da kısmen karşılamak için borç para sağlamakla ilgili olarak daha önceden verilmiş olabilecek herhangi başka bir sözün geri alınıp alınmadığını belirtecektir.

S. 51(3) (c) (ii) No. 1994/86 s.25(c) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

(d) Beyanatın verildiği tarihi belirtecek ve

(e) Mezatçı veya müşavirlik ya da mezatçı veya müşavirliğin yazılı olarak yetki verdiği bir şahıs tarafından imzalanmış olacaktır.

S.51 (4) No.1994/86 s.47 (2g) ile değiştirilmiştir.

(4) Alt paragraf (3) (c) (i) tarafından düzenlenmesi gereken ayrıntılar aslen mezatçı ya da müşavirlik (ya da herhangi bir çalışan ya da müşavirlik temsilcisi) tarafından verilen sözün şartları olacaktır, ancak;

(a) Borç paranın miktarı,

(b) Borç altında ödenecek faiz oranı (fakat borcun alımıyla ilgili koşul ve şartlara uyum yerine getirilmediğinde ödenecek muhtemel herhangi bir orandan daha yüksek değil),

(c) (Borcun alınmasıyla ilgili koşul ve şartlara uyulduğu takdirde) borcun geri ödenmesi gereken tarih,

(d) Eğer borç taksitle geri ödenecekse, her taksitin miktarı ve taksitlerin ödeneceği zaman dilimi ve

(e) Borcun sağlanacağı kişi, organizasyon ya da kuruma ek olarak veya bunlardan başka herhangi ayrıntıları koyması hiçbir koşul altında gerekli olmayacaktır.

S. 51(5) No. 1994/86 s.47 (zg) ile değiştirilmiştir.

(5) Eğer,

S. 51 (5) (A) No: 1994/86 s.25 (b) ile değiştirilmiştir.

(a) Alt-paragraf (3)(c)(i) ile belirtilen ve oluşturulması gereken bilgi ve ayrıntıları tatmin edici şekilde içeren bir beyanat,

S.51 (5) (b) No.1994/86 s.25(b) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu paragrafın hükümleriyle uyum içinde verilirse müşteri, bu paragrafın bu hükümleri altında veya nedeniyle, böyle herhangi bir kontrat anlaşması veya dokümandan mezatçı veya müşavirliğin (ya da çalışanı veya müşavirlik

temsilcisinin) borç para alımıyla ilgili verdiği bir sözün beyanatla yer almadığı gerekçesiyle kaçınmaya hakkı olmayacaktır.

(6) Eğer,

S. 51 (6) (a) No.1994/86 s.25(b) ile değiştirilmiştir.

(a) Alt paragraf (3) (c) (i) ile belirtilen ve konulması gereken bilgi ve ayrıntıları tatmin edici şekilde içeren bir beyanat,

S.51 (6) (a) No. 1994/86 s.25 (d) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu paragrafın hükümleriyle uyum içinde verilmezse müşteri kendi tercihiyle satıcıya ya da mezarçıya veya müşavirliğe verdiği yazılı bir beyanatla,

(a) Satışla ilgili olarak herhangi bir kontratı anlaşmayı veya dokümanı imzaladıktan sonra bir ay içinde,

(b) Alıcı,

(i) Alış ücretinin hepsini ödemedi, ya da

(ii) Mülkü üzerine almadan, veya

(iii) Mülkün tapusunu kabul etmeden önce [Bkz. sh:246],

(7) Bu paragrafın uygulandığı bir satışla ilgili olarak eğer,

(a) Borç para, müşteri adına veya tarafından, bu paragrafta tabi olarak alıcıya verilen herhangi beyanatla konulmuş herhangi seçilmiş sözle uyum içerisinde alınmazsa ve

(b) Müşteri henüz alış fiyatının tamamını ödemiş ya da mülkün sahipliğini üstlenmemiş veya tapusunu kabullenmemişse,

Müşteri, ödünç para sağlamak için yapması gereken her şeyi makul bir şekilde yapmışsa, satışla ilgili olarak böyle bir kontrat anlaşmasını veya dokümanını ilk imzaladıktan sonra üç ay içerisinde, satıcıya ya da mezarçıya veya müşavirliğe yazılı olarak verilen bir bildiriyle bu kontrat anlaşması ya da dokümanından kaçınabilir.

S. 51 (8) No.37/1989 s.3(Sch.madde 66.4) ile değiştirilmiştir.



(8) Bu paragraf altında bir kontrat anlaşması ya da dokümandan herhangi bir kaçınma üzerine,

(a) Satıcı kontrat anlaşması ya da dokümanı altında müşteri tarafından ödenen tüm parayı müşteriye geri ödemekten sorumlu olacaktır, ve

(b) Mezatçı ya da müşavirlik “(as the case may be)” müşteri tarafından kendisine ödendiği kadarıyla söylenen paranın böyle bir kısmını müşteriye geri ödemekten sorumlu olacaktır ve para Sulh Yargısı Mahkemesinde ya da yargı hakkına yetkili herhangi bir mahkemede çok acil geri ödenecek bir sivil borç olarak buna göre müşteri tarafından geri ödenecektir.

S.51 (9) No.57/1989 s.3 (Sch.madde 66.4) ile değiştirilmiştir.

(9) Bir mezatçı ya da müşavirlik alt paragraf (8) altında müşteriye herhangi bir para ödemesi gerektiğinde ve ödediğinde bu para, tutanağa göre satıcı tarafından alındığı herhangi bir miktar kadarıyla, satıcı borç para sağlanmasıyla ilgili sözün kendi bilgisi ve rızası olmaksızın verildiğini, mahkemeyi inandıracak şekilde ispatlanmadığı takdirde Sulh Yargısı Mahkemesinde ya da yargı hakkına yetkili herhangi bir mahkemede çok acil geri ödenecek bir sivil borç olarak mezatçı ve müşavirlik tarafından satıcıdan geri alınacaktır.

(10) Bir söz satıcının bilgisi ve rızası dışında verildiğinde, satıcı kontrat üzerinde ödenen ve müşteriye geri ödediği ama kendisi tarafından alınmayan her türlü parayı ve buna ek olarak müşterinin kontrattan kaçınmasının sonucunda uğradığı her türlü zararı ilgili mezatçı ve müşavirlikten geri alabilir.

(11) Bu paragrafın herhangi hükmünden kaçınmak ya da yükümlülüğünden kurtulmak niyetiyle, ya da sonucu böyle olacak, yapılan her kontrat veya girilen her anlaşma, kaçınma veya yükümlülükten kurtulmanın derecesine göre tamamen hükümsüz ve yasal olarak geçersiz olacaktır.

S. 51 (12) No:9945 ile değiştirilmiştir.

S. 3 (1) (Sch.1 madde 14) 1994/86, s.25 (e).

(12) Alt paragraf (1A)'nın hükümlerinin böyle gerektirdiği bir gayrimenkulün satışı ya da işle ilgili olarak alt-paragraf (3)'ün gerektirdiği bilgi ve ayrıntıları tam olarak içeren yazılı bir beyanat vermede başarısız olan bir mezatçı ya da müşavirlik bu kanuna karşı bir suç işlemiş olacak ve 10 ceza puanından fazla olmayacak bir cezaya maruz kalacaktır.

(13) Aksi herhangi bir şeye karşın bu paragrafta herhangi bir gayrimenkulün veya işin satışıyla ilgili bir kontrat anlaşması ya da doküman; mahkeme, mezatçı ya da müşavirliğin dürüst ve akılcı davrandığı ve müşterinin, bu paragrafin ilgili tüm hükümleri uygulanmış kadar iyi bir pozisyonda olduğuna ikna olduğu takdirde, müşteri tarafından yalnızca, bu paragrafin hükümlerinden herhangi birinin mezatçı ya da müşavirlik tarafından ihlal edildiği gerekçesiyle geçersiz olmayacaktır.

(14) Bu paragrafta “söz”,

(a) [Bkz. sh:247],

(b) Bir satış şartlarının, satış fiyatının ya da bunun herhangi bir kısmının taksitle ödeneceği veya ödenebileceği hakkında bir hüküm olacağı veya içereceği bir sözü içermez.

52. Statement To Be Given On Sale Of Small Business

(1) Küçük bir iş veya emlak müşavirliği satmaya çalışan bir şahıs,

(a) Alıcıyı resmen bağlayan veya resmi olarak bağlamaya meyilli küçük bir işin satışıyla ilgili herhangi bir kontratla veya dokümanla ilgilenen alıcı veya alıcı adına hareket eden kişinin imzasını alır.

(b) Bu işle ilgili olarak depozit alınır.

Bu kişi imzayı veya depozit almadan alıcıya veya alıcı adına kontratı veya dokümanı imzalayan veya onun adına depoziti veren kişiye paragraf 51’de verilmesi gereken beyanatın yanı sıra istenilen formda ve yazılı olarak ve gerekli ayrıntıları içeren bir beyanat verecektir. Aynı zamanda beyanatın verildiği kişiden yazılı olarak o beyanatın alındı makbuzunu almalıdır.

S.52 No.1994/86 s.26 ile değiştirilmiştir.

(2) Beyanat işin satıcısı tarafından imzalanmalıdır.

(3) Eğer bir beyanat bu paragrafın gerektirdiği şekilde istenilen formda değilse, istenilen ayrıntıları içermiyorsa veya bu ayrıntılardan herhangi birini yanlış sunuyorsa veya bu paragrafta göre hiçbir beyanat vermiyorsa; alıcı, satıcıya veya emlak müşavirliğine yazılı bir uyarı ile,

(a) Satışla ilgili herhangi bir anlaşma veya doküman ilk kez imzalandıktan sonra üç ay içinde ve

(b) İş üzerine almadan önce, anlaşma kontratından kaçınabilir ve anlaşma kontratının dışında veya onunla bağlantılı olan herhangi bireysel tutanakta beyanatın uygun olarak verildiğini kanıtlayan yükümlülüğün [Bkz. sh:248],

S.52(4) No.1989/57 s.3(Sch. Madde 66.5) ile değiştirilmiştir.

(4) Bu paragraf altında bir anlaşma kontratı imzalamaktan kaçınması üzerine satıcı, alıcıya anlaşma adı altında ödenen paraların geri ödemesiyle yükümlüdür ve emlakçı da alıcı tarafından ödenmiş paraların alıcıya geri ödenmesiyle yükümlüdür. Para buna göre sonunda "Magistrate Mahkemesi" veya yargılama hakkı olan herhangi dengi bir mahkemede geri ödenecek bireysel borç olarak alıcı tarafından geri ödenecektir.

S.52(5) No.1989/57 s.3 (Sch. Madde 66.5) ile değiştirilmiştir.

(5) Satıcı mahkemeyi memnun edecek şekilde, bu paragrafta belirtildiği gibi bir beyanat vermede başarılı olamadığı veya istenilen ayrıntıların dahil edilmemesinin ya da bu ayrıntıların yanlış verilmesinin kendi bilgisi ve iradesi dışında olduğunu kanıtlayamadığı takdirde, alt paragraf 4'te bir emlakçının alıcıya para ödemesi gerektiği veya ödediği durumlarda, bu para alım satım işi ile ilgili olarak satıcı tarafından alınan herhangi bir miktara kadar, emlakçı tarafından satıcıdan Magistrate Mahkemesi veya yargılama hakkı olan dengi bir mahkemede geri ödenecek bireysel borç olarak geri ödenecektir.

(6) Bu paragrafın hükümlerinin uygulanmasından kaçınmak veya sakınmak niyetiyle veya sonucu böyle olacak şekilde yapılan her kontrat ve anlaşma kaçınma ve sakınma derecesine göre kesinlikle illegal ve hükümsüz olacaktır.

S.52(7) No.9945 s.3(1)(Sch. Madde 15) ile değiştirilmiştir.

(7) Alt paragraf (1) altında da istenildiği üzere, bir işin satışıyla ilgili istenilen formda yazılı veya istenilen ayrıntıları içeren bir beyanat vermeyen satıcı veya alıcı suçlu olacaktır ve 10 ceza puanından fazla olmayan bir cezaya maruz kalacaktır.

S.52(8) yerine No.1987/97 s.181 konmuş, No.2000/74 s.3(Sch.1 Madde 1) ile değiştirilmiştir.



(8) Bu paragraf 1998 “Liquor” Kontrol Reform Kanunu altında yürürlükte olan bir lisans veya izinle ya da bu yasanın içerdiği bir lisans olmadan satıcının kanuni bir şekilde devam edemediği herhangi bir işin şahsıyla alakalı değildir.

53. İmzalayan Şahsa Verilecek Olan Kontrat vs.nin Kopyası

S.53(1) No.1994/86 s.47 (zh) ile değiştirilmiştir.

(1) Bir emlakçı (kendisi veya bir çalışanın ya da temsilcisi) herhangi bir işin iyi niyetine dair ya da bir işin ya da mülkün devri veya satışı ile ilgili dokümanlarda veya kontrattaki herhangi bir şahsın imza yetkisini elinde bulundurduğunda, imzayı aldığı an imzayı atan şahsa kontratın bir kopyasını yollayacaktır ve kişiden kopyayı aldığına dair yazılı bir alındı alacaktır.

S.53(2) No.1994/86 s.47 (zh) ile değiştirilmiştir.

(2) Alt paragraf (1) altında emlak müşavirliği (ister kendisi ister bir çalışan ya da müşavirlik temsilcisi tarafından) bir kontrat anlaşmasında ya da diğer dokümanlarda birden fazla kişinin imzasını elde ettiğinde eğer emlak müşavirliği imzalayarak şahıslardan birine doküman ya da kontrat anlaşmasının bir kopyasını gönderir ve bu şahıstan kopyanın alındığına dair yazılı bir bildiri alırsa bu paragrafa yeterli ölçüde uyumuş olacaktır.

S.53A No.1994/86 s.27 ile eklenmiştir.

53A. Yasal “Practice” Kanunuyla İlgili Muafiyet

S.53A (1) No.1996/35 s.453 (Sch. 1. Madde 28.2(c)) ile değişmiştir.

(1) [Bkz. sh:250],

S.53A(1) (a) No.1996/35 s.453 (Sch.1 madde 28.2 (a)) ile değişmiştir.

(a) (1996 Yasal “Practice” Kanunun anlamı dahilinde) bir “RPA” veya Yasal “Practice Board’ı” tarafından onaylanmış ya da tüzüğün izin verdiği herhangi bir kontratın standart formunu ya da

S.53 A (1) (b) No.1996/35 s.453 (Sch.1 madde 28.2(b)) ile değiştirilmiştir.

(b) Yasal bir uygulayıcı tarafından hazırlanmış herhangi bir kontratı dolduran müşavirlik ya da müşavirlik temsilcisi,

1996 Yasal “Practive” (uygulama) Kanunu paragraf 314 altında Yargıtay’a (yüksek mahkeme) itaatsizlikten ya da karşı bir suçtan suçlu değildir.

(2) Bu, eğer müşavirlik ya da müşavirlik temsilcisi formu uygun bir komisyondan ziyade herhangi doğrudan ya da dolaylı bir ücret, kazanç ya da ödül için ya da bu beklentiyle doldurulursa uygulanmaz.

S.54 No.9925 s.5 (a), 10028 s.31 (1), 1988/53 s.45 (Sch.3 madde 14-16) ile değiştirilmiştir. (No.1989/47 s.23(2) ile değiştirildiği gibi), yerine No.1994/86 s.28 konulmuştur.

54. Tek Müşavirlik Olma Anlaşmalarında Zaman Sınırlamasına Uymama

(1) Eğer bir anlaşma bir emlak müşavirliğinin herhangi bir gayrimenkul veya işin satışı için tek müşavirlik olarak hareket edeceğini belirten bir anlaşma tek müşavir olma durumunun ne zaman sona ereceğini belirtmiyorsa, tek müşavirlik olma durumu,

(a) Mezat yoluyla bir satış durumunda, mezat tarihinde 30 gün sonra,

(b) Herhangi başka bir durumda, iş ya da gayrimenkulün satıcısı adına ya da tarafından imzalanan anlaşma tarihinden 60 gün sonra sona erer.

(2) Bir anlaşmadaki tek müşavirlik hükmü, anlaşma alt paragraf (1)’in bir kopyasını içermediği takdirde geçersizdir.

55. Müşavirliğin Mülk Anlamında Kısıtlama

S.55 (1) No.1994/86 s.47 (2i) ile değiştirilmiştir.

(1) Bir emlak müşavirliği ne direkt ne dolaylı olarak ne kendisine herhangi bir ortağı nede müşavirlik temsilcisi herhangi bir müvekkil tarafından satması için kendisine komisyon verilen herhangi bir iş ya da gayrimenkulü almayacak, çıkarları doğrultusunda alımıyla ilgilenmeyecek ya da herhangi bir şekilde ilgili olmayacaktır.

(2) Alt paragraf (1)’e karşı bir suçtan mahkum olan herhangi bir şahsa, mahkeme tarafından verilen herhangi bir cezaya ek olarak, bu gayrimenkul ya da işle sonraki herhangi iş alışverişi ve alımından kaynaklanan ya da mahkemenin kaynaklanmış olabileceğini düşündüğü tüm kazancı müvekkiline açıklaması ve ödemesi için mahkeme tarafından emir verilecektir.

(3) İş vereni mülkün herhangi bir sahibi tarafından satması için komisyon verilen bir emlak müşavirliği çalışanı, herhangi bir iş ya da gayrimenkulü almayacak, çıkarları doğrultusunda alımıyla ilgilenmeyecek ya da herhangi bir şekilde ilgili olmayacaktır.

(4) Alt paragraf (3)'e karşı bir suçtan mahkum olan herhangi bir şahsa, mahkeme tarafından verilen herhangi bir cezaya ek olarak, bu gayrimenkul ya da işle sonraki herhangi iş alışverişi ve alımından kaynaklanan ya da mahkemenin kaynaklanmış olabileceğini düşündüğü tüm kazancı müvekkiline açıklaması ve ödemesi için mahkeme tarafından emir verilecektir.

S.55(5) No.1994/86 s.47 (zj) ile değiştirilmiştir.

(5) Bir emlak müşavirliği, bir emlak müşavirliğinin bir ortağı, bir müşavirlik temsilcisi ya da bir emlak müşavirliğinin herhangi başka bir çalışanı herhangi bir müvekkil tarafından satması için tarafından emlak müşavirliğine komisyon verilen herhangi mülkün tapusunu kabul etmeyecektir.

(6) Alt paragraf (5)'e karşı suç işleyen herhangi bir şahsın, mahkeme tarafından verilen herhangi bir cezaya ek olarak, mahkeme tarafından, mülkün tapusunu emlak müşavirliğinin başkanına transfer etmesi veya sonuçtaki ya da mahkemenin düşüncesine göre bu mülkiyetin tapusunun kabulünden sonuçlanabilir tüm kazancı müvekkile, ödemesini ve hesap vermesini emredebilir.

(7) Bir emlak müşavirliği alt paragraf (1)'e karşı bununla ilgili bir suçtan suçlu bulunduğu hiçbir komisyon ücreti almayacak ve hiçbir koşulda satmaması için komisyon verilen herhangi bir iş veya gayrimenkulle ilgili olarak müvekkil tarafından ödenen her türlü komisyonu geri ödeyecektir.

S.55(8) No.10028s.32 (a) ile değiştirilmiştir.

(8) Bu paragrafın amaçları dahilinde, eğer alım,

(a) Bir emlak müşavirliği durumunda,

S.55(8)(a)(i) No.2001/72 s.3 (Sch. Madde 7.5) ile değiştirilmiştir.

(i) Emlak müşaviri ya da bu emlak müşavirinin eşi, domestic partneri, ebeveyni, kız kardeşi, erkek kardeşi veya çocuğu,

S.55(8)(a)(i) No.2001/72 s.3 (Sch. Madde 7.5) ile değiştirilmiştir.

(ii) Kar ve kazanç amaçlı iş yapan bir organize şirket veya şahıslar birliği veya firma ya da bir ortaklığın bir üyesi olan emlak müşaviri veya emlak müşavirinin eşi, "domestic partner"i, ebeveyni, kız kardeşi, erkek kardeşi veya çocuğu,

S.55(8)(a)(iii) No.2001/72 s.3 (Sch. Madde 7.5) ile değiştirilmiştir.

(iii) Emlak müşavirliğinin bir şirket olduğu yerde, bu şirket ya da bunun herhangi bir üyesi veya bunun herhangi bir üyesinin eşi, “domestic partner”i, ebeveyni, kız kardeşi, erkek kardeşi ya da çocuğu,

S.55(8)(a)(iv) No.2001/72 s.3 (Sch. Madde 7.5) ile değiştirilmiştir.

(iv) [Bkz. sh:252],

(b) Bir çalışan durumunda,

S.55(8)(b)(i) No.2001/72 s.3 (Sch. Madde 7.5) ile değiştirilmiştir.

(i) Çalışan ya da çalışanın eşi veya domestic partneri, ebeveyni, erkek kardeşi, kız kardeşi ya da çocuğu, veya

S.55(8)(b)(ii) No.2001/72 s.3 (Sch. Madde 7.5) ile değiştirilmiştir.

(ii) Kar ve kazanç amaçlı iş yapan bir şirket, organize veya şahıslar birliği veya firma ya da ortaklığın bir üyesi olan, çalışan veya çalışanın eşi veya domestic partneri, ebeveyni, erkek kardeşi, kız kardeşi ya da çocuğu tarafından ya da adına yapılmışsa bir emlak müşavirliği ya da çalışanı, bir işin ya da gayrimenkulün alımıyla “beneficially interested in” sayılacaktır.

S.55 (9) No.10028 s.32(b) ile eklenmiştir.

(9) Bu paragraf,

(a) Mülkün bir hissedar ve

S.55(g)(a)(i) No.2002/9 s.3 (Sch. Madde 6.3) ile değiştirilmiştir.

(i) (Şirketler Kanunu paragraf 9’da belirtildiği şekilde) koruma altında bir şirket veya “prescribed” bir şirket olan bir emlak müşavirliğinin ya da

S.55(g)(a)(ii) No.1996/84 s.467 (Sch.6 Madde 5), 2001/44 s.3 (Sch. Madde 39.3) ile değiştirilmiştir.

(ii) Kaydedilmek üzere Victoria’ya alınan İngiliz Milletler Topluluğu 1936 Gelir Vergisi Hesaplama Kanunun Kısım 9, Bölüm III’ teki anlamı dahilinde bir kooperatif şirket veya 1996 Kooperatifler Kanunun altında kayıtlı bir kooperatif olan bir “stock” ve “station” müşavirliğinin bir çalışanı olmayan bir şahıs tarafından alındığı yerde veya

(b) [Bkz. sh:253],

S.55(10) No.1994/86 s.29 ile eklenmiş, No.2001/72 s.3 (Sch. Madde 7.5) ile değiştirilmiştir.

(10) Alt paragraf (8)(b)’ye rağmen, bu paragraf eğer,

(a) Çalışan lisanslı bir emlak müşaviri veya bir müşavirlik temsilcisi değilse ve

S.55(10)(b) No.1998/52 s.93 (1) ile değiştirilmiştir.

(b) Müvekkil alıcı adaylarının çalışanla ilişkisi hakkında yazılı olarak bilgilendirilirse ve müşteriyi satışla ilgili yasal olarak bağlayan ya da yasal olarak bağlaması düşünülen herhangi bir dokümanı müşteri imzalamadan önce müdür tarafından onaylanan bir formda alıma razıysa bir çalışanın eşi veya domestic partneri, ebeveyni, kız kardeşi, erkek kardeşi ya da çocuğuna uygulanmaz.

S.55(11) No.1994/86 s.29 ile eklenmiş, No.1998/52 s.93 (1) ile değiştirilmiştir.

(11) Mezat yoluyla bir satış durumunda, eğer müvekkil müdürün onayladığı formda alıma razıysa, müvekkil kontratı imzladıktan sonra 72 saat içinde kontrattaki diğer tarafa yazılı bir bildiriyle çekildiğini bildirerek kontrattan çekilebilir.

S.55(12) No.1994/86 s.29 ile eklenmiştir.

(12) Bu çekilme hakkı kullanıldığı takdirde,

(a) Müvekkil hiçbir şekilde kontrattaki diğer tarafa yükümlü değildir.

(b) Elinde diğer tarafın ödediği herhangi bir depozit bulunan bir şahıs bunu diğer tarafa hemen iade etmek zorundadır,

(c) Müvekkil, başarısız olunan bir satışla ilgili herhangi komisyon veya masrafı emlak müşavirliğine ödemeye yükümlü değildir.

S.55(13) No.1994/86 s.29 ile eklenmiş, No.1998/52 s.93(1) ile değiştirilmiştir.

(13) Bir müvekkil alt paragraf.(10) altında, müdür tarafından onaylı formu imzaladığı takdirde, emlak müşavirliği yedi gün içinde müdüre imzalanan formun bir kopyasını göndermek zorundadır.

Ceza puanı:25 ceza puanı.

S.55(14) No.1994/86 s.29 ile eklenmiş, No.1998/52 s.93(1)(2) ile değiştirilmiştir.

(14) Eğer Müdür, alımın satılacak iş veya gayrimenkul sahibinin çıkarlarına ters düşmeyeceğine ikna olmuşsa, alıma koyduğu şartlara uyulduğu takdirde aksi halde bu paragrafla yasaklanacak olan bu alım gerçekleştirmesi için bir şahsa izin verebilir.

S.55(15) No.1994/86 s.29 ile eklenmiş, No.1998/52 s.93(1) ile değiştirilmiştir.

(15) Bu paragraf alt paragraf (14) altında Müdürün yazılı iznine sahip ve alımla ilgili müdürün koyduğu tüm şartlara uyan bir şahıs tarafından yapılan alıma uygulanmaz.

56. Yasal Olmayan Belli Komisyonlar

[Bkz. sh:254].

S.56A No.1998/52 s.94 ile eklenmiştir.

56A. Müdürün Anlaşmazlıkları Soruşturma Yetkisi

- (1) Müdür bir emlak müşavirliği ile,
 - (a) Emlak müşavirliğinin bir müşterisi,
 - (b) Başka bir emlak müşavirliği,
 - (c) Halktan biri arasında çıkan anlaşmazlığı soruşturabilir.

- (2) Buna rağmen müşterinin,

(a) Anlaşmazlıktaki miktarın bir açıklamasını veya hangisi daha sonraysa,

(b) Müşavirliğin anlaşmazlıktaki miktarı, müşavirliğin güven hesabından aldığına dair bildiri aldığı günden sonra 28 gün içinde müdüre anlaşmazlığın yazılı bildirimini verilmezse; Müdür, müşavirlik tarafından talep edilen masraf ya da komisyon miktarıyla ilgili bir emlak müşavirliği ve emlak müşavirliğinin bir müşterisi arasında geçen anlaşmazlığı soruşturamaz.

(3) Alt paragraf (2), Müdürün kararıyla, eğer istisnai durumlar varsa uygulanmaz.

(4) Anlaşmazlıktaki taraflardan birinin talebiyle Müdür, talep edilen masraf ya da komisyon miktarıyla ilgili bir anlaşmazlığı istediği her zaman mahkemeye havale edebilir.

S.56B N0.1998/52 s.94 ile eklenmiştir.

56B. Mahkemenin Anlaşmazlıklar Hakkındaki Yetkileri

(1) Alt paragraf 56A altında bir emlak müşavirliği tarafından talep edilen masraf veya komisyon miktarıyla ilgili bir anlaşmazlık Mahkemeye havale edildiği takdirde, Mahkeme,

(a) Anlaşmazlığı belirleyebilir ve

(b) Yüklü masraf veya komisyon durumunda, tazminat ödenmesini emredebilir.

(2) Mahkeme bir emlak müşavirliğinin ya da müşavirlik temsilcisinin yüklü miktarda masraf veya komisyon talep edip etmediğini belirlerken,

(a) Masraf ve komisyon ödemesiyle ilgili anlaşmazlığın tarafları arasındaki herhangi bir anlaşmanın şartlarını,

(b) Emlak müşavirliği ya da müşavirlik temsilcisi tarafından verilen gayrimenkul hizmetlerini,

(c) Olaylarda emlak müşavirliği veya müşavirlik temsilcisinin tavırlarının haksız veya fahiş olup olmadığını,

(d) Mahkemenin ilgili gördüğü herhangi başka konuları dikkate almak zorundadır.

(3) Anlaşmazlıktaki taraflar bu paragraf altında tutanaktaki taraflardır.

BÖLÜM.V- ARAZİNİN MÜTEAHHİT VE PARSELCİLERİ

57. Bir Arazinin Müteahhit ve Parselciler Tarafından Temsil Edilmesi vs.

(1) [Bkz. sh:255],

(a) Herhangi bir arazide binayı ve araziye satmak amacıyla ya tamamen ya da kısmen bina inşa eden ya da inşa ettirerek bu arazi ve binanın kendi tarafından yapılan bir satışla ilgili olarak müşteriyi bağlayan ya da bağlamasını düşündüğü bir kontrat anlaşması ya da dokümanındaki bir müşteri adına hareket ederek bir müşterinin ya da bir şahsın imzasını alan ve satışla ilgili bir depozit kabul eden, veya

(b) Bir arazinin müteahhit veya parselciler tarafından satışla ilgili kendisine üzerindeki tamamlanmamış herhangi bir binayı tamamlaması veya tamamlatması ya da araziye herhangi bir bina inşa etmesini ya da ettirmesini sağlayacak ayrı bir kontrat anlaşması ya da dokümanı ile birlikte uygulanan veya bir koşul içeren böyle herhangi bir kontrat anlaşması ya da dokümanda böyle bir imza alan ya da böyle bir tutanakla ilgili olarak bir depozit kabul eden, ya da

S.57(1)(c)No.1988/53 s.45 (Sch. Madde 17) ile değiştirilmiştir. (No.1989/47 s.23(2) ile değiştirildiği gibi)

(c) Herhangi bir araziyi parsel ve arazi parçalarını satmak için parsel veya kısımlara ayıran ve herhangi parsel veya parçaların satışıyla ilgili böyle herhangi bir kontrat anlaşması ya da dokümanda böyle bir imza alan ve bununla ilgili bir depoziti kabul eden her şahıs,

Bu imzayı almadan veya bu depoziti kabul etmeden önce müşteri adına kontrat anlaşması ya da dokümanı müşteri adına imzalayarak müşteriye veya herhangi şahsa ya da [Bkz. sh:256],

S.57(2)No.9945 s.3(1)(Sch.1 Madde 1b) ile değiştirilmiştir.

(2) Kendisi tarafından bir arazinin satışıyla ilgili olarak alt paragraf (1)'in hükümlerinin böyle gerektirdiği, buna göre bir beyanat vermede başarısız olan bir şahıs suç işlemiş olacak ve 10 ceza puanından fazla olamayan bir cezaya maruz kalacaktır.

BÖLÜM VI

HESAPLAR VE DENETİM

58.Tanımlar: Bu bölümde konu ve “subject-matter’la” çelişmedikçe,

S.58 “İzin verilen poliçe” tanımı No.1989/29 s.14(a) ile değiştirilmiş, No.1993/38 s.5(2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.58. “İzin verilen yatırım” tanımı No.9699 s.23 ile değiştirilmiş, No1993/38 s.5(2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.58 “Banka” tanımı No.9902 s.2(1)(Sch. Madde 80) ile değiştirilmiş, No1993/38 s.5(2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.58 “Building society” tanımı No.1989/29 s.14(b) ile eklenmiş, No.2001/11 s.3 (Sch. Madde 24.2(a)) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

“Başlangıç Tarihi” Konseyde “Governor’un” Resmi Gazetede yayımlanan bildirisiyle başlangıç tarihi olarak sabitlenen gün anlamındadır.

S.58 “Emlak müşaviri” tanımı No.10168 s.3, 1987/55 s.57(3) (Sch.5 Madde 27), 1994/45 s.42 (Sch. Madde 4.3) ile değiştirilmiştir.

“Emlak Müşaviri” Bu kanuna göre müşavirliğin işini yürütmekte olan merhum bir emlak müşavirinin terekesinin bir “executor’u”, idarecisi veya (1984

Mütevelli Şirketler Kanununun anlamı dahilinde mütevelli bir şirketten ziyade, mütevellisini içerir,

S.58 “Finansal kuruluş” tanımı, No.29/1989 s.14(c) ile eklenmiş, No:104/11995 s.6(Sch.1 madde.7), 2001/11 s.3 (Sch. Madde 24.2(b)) ile değiştirilmiştir.

“Finansal Kuruluş” 1995 Mütevelli ve Mütevelli Şirketler (Değişim) Kanunu paragraf 4 veya bu Kanunun paragraf 60(6) (b)’nin başlangıcından hemen önce yürürlükte olduğu gibi, 1958 Mütevelli Kanunu paragraf 4(5) altında yürürlükte mevcut bir deklarasyonla ilgili depozit almaya yetkili kuruluş anlamındadır.

S.58 “Moneys” tanımı No.11/2001 s.3(Sch. madde 24.2(c)) ile değiştirilmiştir.

“Moneys” Senedin depozit almakla yetkili kuruluşa ödenebileceği her durumda paranın ödenmesi için bir belge içerir.

S.58 “Uzlaşılabilir Depozit Sertifikası” No.38/1993 s.5(2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

“Quarter Day” anlamı 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül, 31 Aralıkta çeyrek gündür.

S.58A No.29/1989 s.21 ile eklenmiştir.

58A. Eyaletler Arası Lisanslı Müşavirlikler: Paragraf 59 ve 63(3)’ün hükümleri,

(a) Tutanakta konu edilen iş ya da mülkün başka Eyalet ya da Krallıkta olduğu ve

(b) Emlak müşavirliğinin bu Eyalet ve Krallığının paragraf 59 ve 63(3)’e tekabül eden kanun hükümlerine uyduğu bir alım-satım işiyle ilgili olarak bu Eyalet ve Krallıktaki bir emlak müşavirliğinin işini yürütmek için başka Eyalet ve Krallığın kanunları altında da lisanslı ya da aksi takdirde yetki verilmiş lisanslı bir emlak müşavirliğine uygulanmaz.

59. “Trust Money”

S.59(1)No.1994/86s.47(2k)ile değiştirilmiştir.

(1) Herhangi bir alım-satım işiyle ilgili bir şahıs adına elinde (ister kendisi, ister bir çalışanı vasıtasıyla, isterse müşavirlik temsilcisi) böyle herhangi bir parası olan veya alan ya da herhangi bir alım-satım işinin tamamlanmasını askıya alarak “in trust” veya bir hissedar olarak herhangi bir parayı bu şekilde alan veya böyle elinde tutan her emlak müşavirliği,

S.59(1)(a)No.29/1989 s.15(a)(i) ile değiştirilmiştir.

(a) Bu parayı,

S.59(1)(a)(i) No.2001/11 s.3 (Sch. Madde 24.3) ile değiştirilmiştir.

(i) Eğer depozit almakla yetkili kurumun tesisleri müşavirliğin iş yerinden on altı kilometrelik alan içinde yer alıyorsa, paranın alındığı günden sonra bir sonraki iş gününün bitiminden önce,

(ii) Herhangi başka bir durumda, paranın alındığı günden sonraki üçüncü iş gününün bitiminden önce bir finansal kuruluşa (ama emlak müşavirliğinin günlük çalışmasından sorumlu olduğu bu finansal kuruluşun bir şubesine değil) bir trust hesaba müşavirlik adına ödeyecektir,

(b) Bu parayı,

S.59(1)(b)(i) No.1989/29 s.15(a)(ii), 1996/35 s.453 (Sch.1 Madde 28.3) ile değiştirilmiştir.

(i) [Bkz. sh:258],

ödeninceye kadar bu “trust” hesapta tutacaktır.

S.59(1)(b)(ii) No.1989/29 s.15(a)(ii) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.59(1)(c) No.9500 s.12(i)(ii), 1994/86 ss32(1), 47(z1), 1998/52 s.95 ile değiştirilmiştir.

(c) Para çekme veya ödeme, trust hesap çeki veya bir elektronik fon transferi ya da özel bir durumda müdürün direktif verdiği gibi başka bir şekilde yapmadıkça, bu alt paragraf altında bir trust hesaba ödenen her türlü paradan herhangi bir ödeme yaptırmayacak veya para çekmeyecektir.

S.59(2) No.9945 s.3(1) (Sch.1 Madde 17) ile değiştirilmiştir.

(2) Bir emlak müşavirliği alt paragraf (1)’e uymada başarısız olduğunda bu emlak müşavirliği bir suç işlemiş olur ve 50 ceza puanını aşmayacak bir cezaya ya da bir yılı aşmayacak bir dönem süresince hapis cezasına maruz kalır.

S.59(3) No.10028 s.33(a), 1989/29 s.15(b) ile değiştirilmiştir.

(3) Alt paragraf (1) altında bir trust hesaba ödenecek tüm paralar finansal kuruluşun ayrı bir cari hesabında tutulacaktır.

(4) Bir hissedar ya da müteveli olarak müşavirliğin yükümlülüklerine tabi olarak bu paragraf altında böyle herhangi trust hesaba ödenen para herhangi bir borcun ödenmesinde veya buna hakkı olan şahıs dışında herhangi bir şahsın talebiyle kullanılmayacaktır ya da böyle herhangi bir başka şahsın isteğiyle herhangi bir mahkemenin çözmesi ya da emri üzerine uygulamada alınmaya ya da el konmaya maruz kalmayacaktır.

S.59(5)No.29/1989 s.15(c) ile değiştirilmiştir.

(5) Bu kanunda aksinin açıkça şart koşulması dışında, bir finansal kuruluş, hiç bir şekilde herhangi bir müşavirliğin bir trust hesabı hakkındaki işleyişini denetlemek ya da kontrol etmek veya trust hesaptan çekilen herhangi bir paranın müşavirlik tarafından uygulanmasıyla ilgilenmekle yükümlü değildir.

S.59(5A) No.10028 s.33(b) ile eklenmiş, No 29/1989 s.15(d), 1994/86 s.47 (21), 1989/52 s.95 ile değiştirilmiştir.

(5A) Bu kanunda dahil edilen herhangi bir şeye karşın ya da herhangi kanun hükmünde düzenleme ya da uygulamanın aksine bir emlak müşavirliğinin bununla elinde bir trust hesap olan bir finansal kuruluşun müdürü bundan haberi olur olmaz bu hesaptan her türlü fazla para çekimini müdüre bildirecektir.

S.59(6) No 29/1989 s.(e), 1994/86 s.47(zm) ile değiştirilmiştir.

(6) Herhangi bir müşavirlik temsilcisinin kendisi tarafından alınan parayı bir trust hesabın bir finansal kuruluşuna ödemesi bu paragrafta göre gerekli olmayacaktır. Ama her müşavirlik temsilcisi emlak müşavirliği için müşavirlik temsilcisi sıfatıyla herhangi bir alım-satım işiyle ilgili olarak müşavirlik temsilcisinin herhangi bir şahıstan veya şahıs adına aldığı tüm parayı derhal müşavirlik temsilcisi olarak çalıştığı lisanslı emlak müşavirliğine veya müşavirlik tarafından belirlenen bir trust hesaba ödeyecektir.

(7) Her emlak müşavirliği,

S.59(7)(a) No.10028s.33(c), 1989/29 s.15(f), 1994/86 s.47(21), 1989/52 s.95 ile değiştirilmiştir.

(a) Bu paragraf altında herhangi bir trust hesap açtıktan 14 gün içinde bu hesabın isim ve numarası ile bu hesabın tutulduğu finans kuruluşunun şubesinin adresini, bu hesabın varlığını müdüre yazılı olarak bildirecektir,

S.59(7)(b)No.1994/86 s.47(21),1998/52 s.95 ile değiştirilmiştir.

(b) Bu paragraf altında herhangi bir trust hesabın kapanmasından 14 gün içinde müdürü yazılı olarak bu kapatmadan haberdar edecektir.

S.60 No.9500 s.13 ile değiştirilmiş, yerine No.1989/29 s.16 konmuştur.



60. Sekreterin Finansal Kuruluşlarla Anlaşmalara Katılma Yetkisi.

S.60(1) No.1994/86 s.30(a)(b), 1998/52 s.96 ile değiştirilmiştir

(1) Sekreter, emlak müşavirliğinin trust hesaplarını tutmak için yetkili bir finansal kuruluşla bir anlaşmaya katılabilir.

S.60(2)No.1994/86 s.30(a),1998/52 s.96 ile değiştirilmiştir.

(2) Alt-paragraf (1) altında sekreterin katıldığı bir anlaşma, aşağıdaki meselelerden herhangi birini veya hepsini mümkün kılabilir,

S.60(2)No.1994/86 s.30(a),1998/52 s.96 ile değiştirilmiştir.

(a) Emlak müşavirliğinin trust hesabındaki depozitin herhangi kısmı ya da tümündeki faizin sekretere ödenmesi,

S.60(2)No.1994/86 s.30(a),1998/52 s.96 ile değiştirilmiştir.

(b) Emlak müşavirliğinin trust hesabında tutulan miktarın sekretere bildiriliş şekli,

(c) Emlak müşavirliğinin trust hesaplarındaki bilançonun denetimi,

(d) Diğer başka ilgili meseleler.

S.60(2)No.1994/86 s.30(a),1998/52 s.96 ile değiştirilmiştir.

(3) Alt-paragraf (1) altında girilen bir anlaşmayla Sekreterlikçe alınan her türlü faiz, Emlak Müşavirliği Garanti Fonuna ödenmelidir.

(4) Bir emlak müşavirliği,bir trust hesabı yetkili bir finansal kuruluş olmayan bir finansal kuruluşta bulundurmamalıdır.

S.60(2)No.1994/86 s.30(a),1998/52 s.96 ile değiştirilmiştir.

(5) Bir emlak müşavirliği sekreterin yetkili bir finans kuruluşuyla yaptığı anlaşmaya uymak zorundadır.

(6) Bu paragrafta,

S(60) “Yetkili finansal kuruluşun” tanımı No.1994/86 s.30(a) ile değiştirilmiş, yerine No.1994/86 s.30(c) konulmuştur.

“Yetkili Finansal Kuruluş”

(a) 1994 Emlak Müşavirliği (Değişim) Kanunu paragraf 30 yürürlüğe girmeden hemen önce bu paragrafın amaçları dahilindeki yetkili bir finansal kuruluş olan veya,

(b) Bu paragrafın amaçları dahilindeki yetkili bir finansal kuruluş olarak Resmi Gazetede yayınlandığı Konseydeki Eyalet Başkanının emriyle ilan edildiği günden beri olan finansal kuruluş anlamındadır.

S(60)A No.29/1989 s.16 ile eklenmiş, No.1994/86 s.31 ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.61 No.10028 s.34, 1989/29 s.17 ile değiştirilmiş, yerine No.1994/86 s.31 konulmuştur.

61. “Trust” Hesapları Ele Alması İçin Yetkili Kuruluşların Tayini

S.61(1) No.1998/52 s.97 ile değiştirilmiştir.

(1) Eğer Sekreterlik bir finansal kuruluşun tatmin edici koşullar ve şartlar önerdiği konusunda tatmin olmuşsa paragraf 60’ın amaçları dahilinde Bakanlığa bu finansal kuruluşun yetkili bir finansal kuruluş ilan edilmesini tavsiye edebilir.

(2) Konseydeki Eyalet Başkanı Resmi Gazetede yayınlanan bir emirle,

S.61(2)(a)No.1998/52 s.97 ile değiştirilmiştir.

(a) Alt-paragraf (1) altında Sekreterlik bir tavsiyede bulunduğu takdirde ve

(b) Bakanlık bu tavsiyeyi kabul ettiği takdirde paragraf 60’ın amaçları dahilinde bir finansal kuruluşu yetkili bir finansal kuruluş ilan edebilir.

S.62 No.1994/86 s.47(2n)(i)(ii) ile değiştirilmiştir.

62. Müdürün, Müşavirlik Temsilcisinin Belli Hareketlerinden vb. Sorumluluğu

Her emlak müşavirliği müşavirlik temsilcisi yetkisinin şartları dahilinde hareket ediyor olsa da olmasa da, herhangi bir alım-satım işiyle ilgili kendisi için bir müşavirlik temsilcisi olarak hareket eden herhangi bir müşavirlik temsilcisi

tarafından herhangi bir şahıstan ya da şahıs adına alınan tüm paradan bizzat sorumlu olacaktır.

63.Alınan 'Trust' Para Hesabını Tutma Görevi

(1) Her emlak müşavirliği,

(a) [Bkz. sh:261],

(i) [Bkz. sh:261],

(ii) Hesap kayıtlarının bağlı olduğu her alım satım işinin ayrıntılarını göstermek,

(iii) Böyle her alım satım işinin geçtiği günü veya geçtiği süreyi belirlemek ve

(iv) Bu paraların hesapların bu kanunla uyum içinde uygun ve düzgün bir şekilde denetlemesini sağlamak,

S.63(1)(b) No.9500 s.14 ile değiştirilmiştir.

(b) Paranın alındığı, ödendiği, harcandığı veya [Bkz. sh:262] günden sonra bir sonraki iş gününün bitiminden önce paragraf (a) altında gereken ayrıntıların hesap kayıtlarını girecek,

(c) Her ayın sonunda hesapları doğru biçimde dengeleyecek ve

S.63(1)(d) No.1989/29 s.19(1) ile değiştirilmiştir.

(d) Bu gibi paraların yetkili finansal kuruluşlarda tutulan tüm bakiye kayıtlarını tutacak ve alt paragrafta kastedilen bir alım satım işini açıklayacak bu gibi dosya ve kayıtları tutacaktır.

(2) Bu alt paragrafta kastedilen hesap kayıtları ve dosyaları ve diğer kayıtlar İngilizce olarak yazılı ya da basılı formda ya da hesap kayıtları ve dosyaları veya diğer kayıtlara kolayca ulaşılabilmesi ve kolayca İngilizce yazılı veya basılı formda çevrilebilmesini sağlamak için [Bkz. sh:262],

S.63(3) No.10028 s.35(a)(i)(ii) ile değiştirilmiştir.

(3) Alt paragraf (4) tabi olarak bir emlak müşavirliği herhangi başka bir şahıs için veya şahıs adına (kira paraları da dahil) para aldığı anda paranın alınma amacını veya konuyu kısaca açıklayarak parayı ödeyen şahsa bu paragrafın gerektirdiği gibi derhal bunun bir makbuzunu yazıp verecektir.

S.63(3a) No.10028 s.35(b) ile eklenmiş No.1994/86 s.47(20), 1998/52 s.98 ile değiştirilmiştir.

(3A) Emlak müşavirliği alt paragraf (3) altında verilen her makbuzun eş bir kopyasını veya müdür tarafından onaylanan başka kaydı 7 yıl boyunca muhafaza edecek ve bu gibi her kopya veya kayıt “Eş Kopya” kelimesi ile açıkça damgalanacaktır.

S.63(3b) No.10028 s.35 (b) ile eklenmiştir.

(3B) Alt paragraf (3) altında verilen makbuzlar ve eş kopyalar veya bu makbuzların diğer kayıtları,

(a) Üzerinde “trust hesap” kelimesi basılı olacak,

S.63(3b)(b) No.1994/86 s.47 (20), 1998/52 s.98 ile değiştirilmiştir.

(b) Sıra ile numaralanacak veya her makbuzun tanımlana bileceğinden ve her kopya veya kayıt üzerindeki numara veya işaretin aslı gibi olduğundan emin olacak müdür tarafından onaylanan başka yöntemlerle numaralandırılacak veya işaretlenecektir.

(c) Yazılmadan önce bu numaralandırma ve işaretlendirmeyi onaylatacaktır.

S.63(4) No.10028 s.35(c), 1994/86 s.32(2) ile değiştirilmiştir.

(4) Alt paragraf (3)’de kastedilen ödeme bir çek veya bir elektronik fon transferi şeklinde yapıldığında, emlak müşavirliğinin, talep edilmediği sürece ödeme yapan şahsa bir makbuz vermesi gerekmeyecektir. Fakat böyle bir makbuz talep edilmediğinde müşavirlik makbuzu ve eş kopyası veya diğer kaydının ikisini de muhafaza edecektir.

(5) Emlak müşavirliği,

S.63(5)(a) No.10028 s.35(d) ile değiştirilmiştir.

(a) Muhafaza edilen eş kopyaları, diğer kayıtları ve makbuzları her denetimde ve denetçinin makul bir şekilde istediği bu gibi zamanlarda denetçiye gösterecek ve

(b) Her denetimde denetçiye son denetimden beri bünyesinde hangi makbuz formlarına sahip olduğunu belirten kanuni bir deklarasyon verecektir.

S.63(6) No.10028 s.35(e) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.63(7)-(9) No.9925 s.5(a) ile değiştirilmiş, No.10028 s.35(e) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

64. Trust Hesapların Yıllık Denetimi

S.64(1) No.9925 s.5(a) ile değiştirilmiştir, yerine No.10028 s.36(a) konulmuştur.

(1) Her yıl 30 Hazirandan sonra üç ay içerisinde, önceki finansal yılın herhangi bir kısmı veya tamamı boyunca bir emlak müşavirliği işi yürüten her şahıs, paragraf 66`nın gerektirdiği gibi bu finansal yılın bir kısmı veya tamamındaki trust para hesaplarının “kalifiye” bir şahıs veya firma tarafından denetlenmesini denetleyecektir.

S.64(2) yerine No.10028 s.36 (b) konulmuştur.

(2) Denetçi.

(a) Raporunun 30 Hazirandan sonra üç ay içinde tamamlanmasını sağlayacak tüm akılcı adımları atacak ve

(b) Raporunu tamamlar tamamlamaz,

(i) Raporu ve imzalı bir kopyasını ilgili müşavirliğe teslim edecek ve

S.64(2)(b)(ii) No.1994/86 s.47 (pp), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(ii) Müdüre bir kopyasını gönderecek ve ilgili müşavirliğe yazılı olarak tamamladığı tarihi bildirecektir.

(3) Müşavirlik, raporun imzalı kopyasını muhafaza edecek ve bu paragrafa göre talep halinde gösterecektir.

S.64(4) No.9925 s.5(a), 1994/86 s.47(2p), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(4) Eğer bir emlak müşavirliği birden fazla yerde iş yapıyorsa müdür, işin yürütüldüğü her yerle ilgili trust para hesaplarının ayrı denetimi için veya işin herhangi bir şubesinde tutulan trust para hesaplarının denetimi ile ilgili bazı şahısların müdür tarafından onaylı sertifikalarının denetçi tarafından kabulü için uygun gördüğü bu gibi direktifler verebilir.

S.64(5) No.9925 s.5(b), 1994/86 s.47(2p), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(5) Müdür eğer kendi fikrine göre böyle olması için sadece neden varsa bu kanun altında, tarafından verilen her türlü onayı veya direktifi değiştirebilir veya geri alabilir.

(6) Bu paragrafın altında herhangi bir denetimin amaçları dahilinde her emlak müşavirliği, denetçi böyle talep ettiği zaman bu gibi bütün kitapları, kağıtları,

hesapları, dokümanları ve kendi gözetim ve mülkiyeti veya denetim için makul olarak gerekli yetkisindeki menkul kıymetleri denetçiye gösterecek ve doğal olarak talep ettiği kadarıyla denetçiye bu gibi tüm bilgi ve ayrıntıları sağlayacaktır.

(7) Denetçi bu kitapları, kağıtları, hesapları, dokümanları ve menkul kıymetleri yapılan denetimle ilgili ya dönem süresince ya dönem bitiminden sonra istediği her zaman inceleyebilir.

S.64(8) No.1989/29 s.19 (2) ile değiştirilmiştir.

(8) Şuan için müşavirliğin trust hesabının bulunduğu yetkili finansal kuruluştan sorumlu müdür veya diğer memur denetim için mantıklı olarak gerekli olan tüm bu kitapları, kağıtları, hesapları, dokümanları ve menkul kıymetleri denetçiye gösterecektir.

(9) Denetçi raporunun şekli ve içereceği detaylar şu şekilde olacaktır,

(10) Her emlak müşaviri, denetçiye aşağıdaki konularla ilgili ayrıntıları içeren bir belge hazırlayacak ve onaylayacaktır.

(a) Denetimin ilgili olduğu dönem son gününde herhangi başka bir şahıs için veya şahıs adına müşavirlik tarafından tutulan paralar,

(b) Müşavirlik tarafından o gün sahip olunan müşavirliğin trust hesabından çekilen parayı temsil eden, müşavirlik adına, uzlaşılabilir veya "bearer securities" veya depozit faturaları.

(11) Denetçi beyanatı inceleyecek ve görüşlerini ekleyerek beyanatın doğru olup olmadığını bildirerek müşavirliğe raporu yollayacaktır.

(12) Alt paragraf 11'e göre gönderilen bir beyanat müşavirlik tarafından muhafaza edilecek ve denetçinin müşavirliğin hesaplarındaki bir sonraki denetimi sırasında son "preceeding" denetim raporunun imzalı bir kopyası ile birlikte denetçinin talebi üzerine gösterilecektir.

(13) [Bkz. sh:265],

(14) Alt paragraf (10) ve (13) altında yapılan her beyanat müşavirliğin yasal bir beyanatıyla veya, bir ortaklık söz konusuysa, ortaklardan birinin yasal bir beyanatıyla veya, bir şirket söz konusu olduğunda, bunun bir müdürü veya sekreteri veya şirketin emlak müşavirliği işinin efektif kontrolündeki şahsın yasal beyanatıyla doğrulanacaktır.

(15) Bir denetçi, bir emlak müşavirinin hesaplarını denetlerken, hesapların kolaylıkla denetlenmeye uygun tutulmadığını fark ederse ya da müşavirin sahtecilik yaptığını veya yasaları ihlal ettiği izlenimi veren bir durumla karşılaşsa veyahut ta

trust parada bir kayıp ya da eksiklik olursa, ödeyememe söz konusu olursa veya herhangi bir miktar parayı açıklayamazsa, bu bölümde geçen durumlara uymayan bir şey söz konusu ise,

S.64(15)(a) maddesi No.9925 s.5(a), 1994/86 s.47(zp),1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(a) Derhal müdüre bu şekilde bulunan gerçekleri açıklayan bir belge gönderecektir ve müşavirliğe imzalı bir kopyasını ulaştıracaktır ve

(b) Denetim sonuçlarını içeren raporda böyle bulunan gerçekleri açıklayacaktır.

S.64.A maddesi No.10028 s.37 ile değiştirilmiştir.

64.A. Müdür Tarafından Emredilen Denetim

S.64A(1) Maddesi No.1994/86 s.47(zq),1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(1) Mali yıl boyunca herhangi bir zamanda müdür, bir emlak müşavirliğinin trust para hesaplarının Bölüm 66 da tanımlanan şartları taşıyan kişi veya firmalarca denetlenmesini sağlayabilir.

S.64A(2) maddesi No.1994/86 s.47(zq), 1998/52 s.99(1)(2) maddesi ile değiştirilmiştir.

(2) Birinci bölümde adı geçen denetim ile ilgili raporunu tamamlar tamamlamaz bunu müdüre yollayacaktır ve müdür de belgeyi alır almaz bir kopyasını müşavirliğe yollayacaktır.

(3) 64. Paragraf ile verilen yetkiler ve görevler (alt bölümler(1) ve (2)den ziyade) bu paragrafta anlatılan denetimle uyumlu olmalıdır.

S.64A(4) maddesi No.1994/86 s.47(zr) ile, 1998/52 s.99(1) maddesi No.1998/52 s.99(3) ile değiştirilmiştir.

(4) Bu bölümde adı geçen denetimin masrafları Emlak Müşavirliği Garanti Fonun tarafından ödenecektir.

S.64B maddesi No.10028 s.37 ile değiştirilmiştir.

64B. Emlak Müşaviri Mali Yıl Sürerken İşini Durdurursa Yapılacak

Denetim



(1) Bir müşavir emlak müşavirliği görevini ölüm, lisansının teslimi, ertelenme ya da geçici olarak geri alınması ile ilgili olarak veya herhangi başka bir sebeple bırakırsa müşavirin kendisi ya da (ölüm durumunda) vasisi, müteveli ya da yöneticisi,

S.64B(1)(a) maddesi No.1994/86 47(zs), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(a) İşin durdurulmasından sonra 28 gün içinde Müdürü yazılı olarak haberdar edecektir.

S.64B(2) No.1989/29 s.23(c) ile değiştirilmiştir.

(b) Paragraf 66'nın gereği olarak nitelikli firma veya bir şahıs tarafından denetlenecek olan [Bkz. sh:266],

(2) (Alt paragraf (1) veya bu paragrafın (2) 'sinden ziyade) paragraf 64'le şahıslara verilen görev ve yetkiler bu paragraf altında yürütülen bir denetimi kapsayacak ve bu amaçla paragraf 64'te emlak müşavirine yapılan herhangi bir atıf emlak müşavirinin ölmesi halinde, onun "executor'u" mütevellisi veya idarecisine yapılan bir atıf olarak okunacaktır.

S.64B (3) No.1994/86 s.33 ile eklenmiştir.

(3) Rapor tamamlanır tamamlanmaz, denetçi;

(a) Bunu ilgili müşavire (veya "executor'a" veya müteveliye ya da idareciye) vermek zorundadır ve

S.64B(3) (b) No.1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(b) Müdüre bunun bir kopyasını vermek ve bunu tamamladığı ve bunun tamamlandığı tarihi yazılı olarak ilgili müşavire veya ("executor'a" veya müteveliye ya da idareciye) bildirmek zorundadır.

65. Denetim Tarihinde Değişlik

S.65 (1) No9925 s.5 (a),10028 s.38, 1994/86 s.47(25),1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(1) Paragraf 64'teki herhangi bir şeye rağmen bir emlak müşavirliği "trust" hesaplarının denetleneceği gün olarak Haziranın otuzundan başka bir günü sabitlemesi için müdüre yazılı olarak başvurabilir ve müdür kendi takdir yetkisiyle

müşavirliğe haziranın otuzundan farklı bir gün yerine böyle başka bir tarih koymasına izin verebilir ve bu konan tarih paragraf 64 altında bu emlak müşavirliğinin hesaplarının bir denetim raporunun son verildiği tarihten sonra 12 aydan daha geç bir tarih olmayacaktır.

S.65(2) No.9925 s.5(b), 1994/86 s.47(2s), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(2) Müdür müşavirliğe bir yıllıktan az olmayan bir bildiri vererek bu paragraf altında verilen herhangi bir izni feshedebilir.

S.65(3) No.9925 s.5(a), 1994/86 s.47(2s), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir

(3) Bu paragraf altında bir izin verildiğinde Müdür, yapılacak ilk denetimle ilgili dönemi sabitleyecek ve izin yapılacak olan ilk ya da herhangi sonraki denetim veya aksi takdirde Müdürün uygun düşündüğü zamanla ilgili böyle şartlar üzerine verilebilir.

(4) İzin yürürlükte kaldığı sürece ve koyulabilecek her türlü şartlara tabi olarak paragraf 64, ilgili müşavirlikle ilgili olarak sanki otuz Haziran yerine böyle başka bir gün konulmuş gibi algılanacaktır.

S.65(5) No.9925 s.5(a), 1994/86 s.47(zs), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(5) Bu paragraf altında otuz haziran yerine herhangi bir tarih konulduğunda bu şekilde konulan tarih müdür tarafından bu paragrafta uygun olarak verilen izin haricinde bir daha değiştirilmeyecektir.

S.66 No.10028 s.39 ile değiştirilmiştir.

66. Kalifiye Denetçiler

S.66(1)(a) yerine No.1994/86 s.34(1) konulmuştur.

(a),(i) "Practising" bir kamu muhasebecisi değilse, veya

S.66(1)(a)(ii) No.1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(ii) İstenilen gerekli şartları karşılayan bir "prescribed" hesap organizesinin bir üyesi değilse ve müdür tarafından onaylanmamışsa veya

(b) Denetimin yapılacağı dönemin son gününden iki yıl önce herhangi bir zaman içerisinde emlak müşavirliğinin veya emlak müşavirliğinin trust hesabı denetlenecek olan herhangi ortağının bir ortağı veya "clerk servanti" konumundaysa



paragraf 64, 64A ya da 64B altından bir denetçi olarak hareket etmeye yeterli olmayacaktır.

(2) Bir şahıs,

(a) Eğer bir emlak müşavirliğinin bir çalışanı veya ortağı ise,

(b) Aslen pratikte herhangi başka bir emlak müşavirliğinin bir çalışanı ise,

(c) Eğer bizzat kendisi bu şekilde iş yürüten bir emlak müşavirliği ise,

(d) Bir emlak müşavirliğinin trust hesap kayıtlarını girme veya tutma işiyle herhangi biçimde meşgulse veya bu kayıtlara kendi kontrolünde ve gözetiminde sahipse, veya

(e) Bir emlak müşavirliği bir şirketse, eğer bu şirketin bir üyesi, müdürü, memuru veya çalışanıysa bir emlak müşavirliğinin hesaplarını denetlemeyecektir.

S.66(3) No.1994/86 s.47(z), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(3) Bir firma müdür tarafından onaylanmadıkça ve

(a) Firmanın en az bir üyesi çoğunlukla İngiliz Milletler Topluluğunun bir Eyaleti veya Krallığında ikamet etmedikçe,

S.66(3)(b) yerine No.1994/86 s.34(2) konulmuştur.

(b) Firmanın çoğunlukla bu şekilde ikamet eden üyelerinin tümü aşağıdakilerden,

(i) "Practising" kamu muhasebecisi, veya

S.66(3)(b)(ii) No.1998/52 s.89(1) ile değiştirilmiştir.

(ii) Bir "prescribed" muhasebe organizasyonunun müdür tarafından onaylanmış ve (eğer varsa) istenilen gerekli koşulları karşılayan üyelerinden biri veya diğeri değilse ve

(c) Firmanın hiç bir üyesi denetimin yapılacağı dönemin son gününden iki yıl önce herhangi bir zaman içerisinde,

(i) Emlak müşavirliğinin ya da emlak müşavirliğinin herhangi ortağının bir ortağı veya çalışanı, veya

(ii) Bir emlak müşavirliği bir şirketse,

Trust hesabı denetlenecek olan şirketin bir memuru veya çalışanı değilse veya olmadıkça paragraf 64, 64A veya 64B altında denetçi olarak hareket etmek için yeterli olmayacaktır.

(4) Bir firmanın kontrolör olarak tayin edilmesi tayinin yapıldığı tarihte İngiliz milletle topluluğunun bir eyaletinde ya da krallığında ikamet etsin etmesin, firmanın üyesi olan tüm şahısların tayin edilmesi olarak kabul edilecektir.

(5) Bir firma denetçi olarak atandığında ve firmayı oluşturan üyeler vefat nedeniyle değiştiğinde, bir üyenin emekliliği veya çekilmesi ya da yeni bir üyenin katılımı nedeniyle, yeni oluşan firma, alt paragraf (3) yüzünden denetçi olarak eyleminden diskalifiye olmazsa paragraf 64, 64A veya 64B altında emlak müşavirliğinin denetçisi olarak tayin edilmiş sayılacaktır ve bu tayin etme, yeni olarak oluşturulan firmanın üyeleri olan tüm şahısların tayini şeklinde algılanacaktır.

(6) Paragraf 64, 64A veya 64B altında kontrolör tayin edilmiş olan bir firma tarafından verilen bir rapor firmanın adıyla ve firmanın practising bir kamu muhasebecisi olan bir üyesinin kendi adıyla imzalanmış olacaktır.

(7) Bu paragrafın hükümlerine tabi olarak bir emlak müşavirliği hesapları hakkında raporlar ve denetim yapacak olan denetçi müşavirlik tarafından seçilecektir.

(8) Bu paragraf altında bir denetim için bir emlak müşavirliği tarafından bir denetçiye ödenecek ücretler kontrolörle müşavirlik arasında anlaşıldığı şekilde olacaktır.

S.66(9) No.1994/86 s.47 (zt), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiş, yerine No.1998/52 s.99(4) konulmuştur.

(9) Müdür, kendi taktirine göre böyle davranması için yalnızca sebep varsa, bu paragraf altında yalnızca müdür tarafından verilen her hangi onayı, izni veya yetkiyi değiştirebilir ya da feshedebilir.

S.67 No.10028 s.40 ile değiştirilmiştir.

67. Denetçiler Tarafından Açığa Vurulmama

(1) Bu kanun aksini gerektirmedikçe bir denetçi hiçbir şahsı veya paragraf 64, 64A veya 64B altında yürüttüğü herhangi bir dizi denetimle elde ettiği herhangi bir tutanaktaki hiç bir bilgiyi açığa vurmayacaktır.

S.67(2) No.9902 s.2(1) (Sch. Madde 81) ile değiştirilmiştir.

(2) Bir denetçi yalnızca,

S.67(2)(a) No.10028 s.40 ile değiştirilmiştir.

(a) Paragraf 64, 64A veya 64B' ye göre bir raporda veya bir rapor yoluyla veya

(b) Böyle herhangi bir rapordan veya bilginin ilgili olduğu müşavirliğin hesaplarıyla bağlantılı olarak başlatılan her türlü yasal "proceeding" de veya için bilgi açığa vurması nedeniyle bu kanunun ihlalinin suçlu olmayacaktır.

68. Çıkarları Doğrultusunda İlgili Şahısların Bilgi Edinme Hakkı

S.68(1) No.9925 s.5(a), 10028 s.41 (a), 1994/86 s.47 (zu), 1996/35 s.453 (Sch. 1 madde 28.4), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(1) Bir emlak müşavirliği tarafından tutulan veya alınmış veya tutulmuş olması gereken herhangi para veya menkul kıymetle ilgilenen herhangi bir şahsın isteği üzerine Müdür böyle bir şahsa veya yasal uygulayıcısına herhangi bir denetim veya herhangi hukuki deklarasyon beyanatının veya müdürün böyle bir şahsı etkilediği fikrinde olduğu paragraf 64, 64A veya 64B altında müdüre gönderilen diğer dokümanı gösterebilir.

S.68(2) No.10028 s.41(a)(b), 1994/86 s.47 (zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(2) Paragraf 64, 64A veya 64B altında bir denetçi raporu veya bir "statutory" bildiri beyanatı ya da paragraf 64, 64A veya 64B altında müdüre teslim edilen diğer doküman, akabinde ki yıl için aynı emlak müşavirliğinin hesaplarını denetlemek için tayin edilen denetçi tarafından denetlenmek üzere müdürün elinde hazır olacaktır.

69. Denetlenecek Hesabı Olmayan Müşavirlikler

S.69(1) No.9925 s.5 (a), 10028 s.42(a), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(1) Herhangi bir finansal yıl içinde herhangi başka bir şahıs için ya da şahıs adına elinde ne herhangi bir para tutan nede para alan herhangi lisanslı bir emlak müşavirliği o yılın bitiminden sonra 3 aylık zaman içinde "to that effect" müdüre bir "statutory" bildirim yaptığı ve teslim ettiği takdirde paragraf 64 veya 64B'ye uymuş sayılacaktır.

S.69(1A) No.10028 s.42(b) ile eklenmiş, No.1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(1A) İş yürüttüğü finansal yılın o kısmındaki dönem içinde herhangi başka bir şahıs için ya da şahıs adına elinde ne herhangi bir para tutan nede para alan lisanslı bir emlak müşavirinin ölümü nedeniyle paragraf 64B altında bir denetim yapıldığında emlak müşavirinin “executor”u” mütevellisi veya idarecisi emlak müşavirinin ölümünden sonra üç ay içinde “executor” müteveli veya idareci Müdüre “to that effect” bir “statutory” bildiri yaptığı ve teslim ettiği takdirde bu paragrafa uymuş sayılacaktır.

S.69(2) No.10028 s.42(c) ile değiştirilmiştir.

(2) Trust para hesapları bir emlak müşavirliği ortaklığı tarafından tutulduğunda paragraf 64, 64A veya 64B altında bu hesapların bir denetimi ve denetçinin bunlar hakkındaki sertifika ve raporu bu hesaplara göre bu ortaklığın bir üyesi olan her emlak müşavirliği ile ilgili bir denetim sertifikası ve raporu olarak işleyecektir.

70. Müdür Tarafından İnceleme, Denetim vb.

S.70 (1) No.9925 s.5(a), 10028 s.43(a), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(1) Her emlak müşavirliği tüm makul zamanlarda bir emlak müşavirliği olarak iş yürüttüğü her ofiste bu ofiste yürüttüğü işle ilgili tüm diğer hesap, kitap ve kayıtlarını müdür veya müdür tarafından bu adla yazılı olarak yetkilendirilmiş diğer başka şahıs tarafından bir incelemeye açık tutulacaktır.

S.70(1A) No. 1989/29 s.11(2) ile eklenmiş, No.1994/86 ss 35, 47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(1A) Victoria dışında bir başkanlık ofisi olan bir emlak müşavirliği paragraf 35 (3B)’ye göre Müdür veya müdür tarafından bu adla yazılı olarak yetkilendirilmiş herhangi diğer şahsın talebiyle Victoria’da bir emlak müşavirliği olarak emlak müşavirliği tarafından yürütülen işle ilgili emlak müşavirliğinin tüm trust hesaplarını ve bu işle ilgili tüm diğer hesap ve kayıtları inceleme için emlak müşavirliğinin kayıtlı ofisine teslim etmek ve ulaşılabilir durumda tutmak zorundadır.

S.70(2) No.9925 s.5(a)(b), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(2) Müdür veya müdür tarafından bu adla yazılı olarak yetkilendirilmiş herhangi diğer şahıs istediği zaman herhangi bir emlak müşavirliğinden,

(a) İncelemesi araştırması veya denetimi için,

S.70(2)(a)(i) No.10028 s.43(b), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(i) Müşavirliğin trust hesaplarına bağlı olan tüm trust hesapları ve tüm dokümanları ve yazıları veya [Bkz. sh:272],

S.70(2)(a)(ii) No.10028 s.43(c), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir [Bkz. sh:272],

(b) Bu alt paragrafta bahsedilen her türlü hesap doküman yazılı kayıt kontrat veya anlaşma ya da içindeki bir girdiyle ilgili her türlü bilgi sağlamasını veya soruyu cevaplamasını isteyebilir.

S.70(3) No.9925 s.5(a)(b), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(3) Müdür veya müdür tarafından bu adla yazılı olarak yetkilendirilen herhangi başka bir şahıs istediği zaman emlak müşavirliği olarak işiyle bağlantılı herhangi bir müşavirlikle veya tarafından herhangi bir alım satım işiyle ilgili elinde, himayesinde veya kontrolünde her türlü hesap, kitap, doküman, yazılı kayıt, kontrat veya anlaşmaya sahip herhangi bir şahıstan bunu inceleme araştırma veya denetim için göstermesini ve içindeki herhangi bir girdi veya bunun hakkında herhangi bilgi sağlamasını veya herhangi soruya cevap vermesini talep edebilir.

S.70(3) No.9925 s.5(a)(b), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(4) Müdür veya müdür tarafından bu adla yazılı olarak yetkilendirilen herhangi başka bir şahıs bu paragrafın alt paragraf 2'sinde kastedilen her türlü hesap kitap yazılı kayıt, kontrat ve anlaşmaları inceleyebilir, araştırabilir veya denetleyebilir ve gerekli olduğu düşündüğünde bunun gibi kopya veya notları özetlerini veya içindeki herhangi girdileri alabilir.

S.70(5) No.9925 s.5(a), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(5) Alt paragraf (4)'e göre Müdür veya müdür tarafından bu adla yazılı olarak yetkilendirilen herhangi başka bir şahıs herhangi bir emlak müşavirliğine karşı olası sonraki "proceedings'de" göstermek için delil elde etmek amacıyla böyle yapmasını gerekli gördüğünde bu paragrafta göre tarafından hesap kitap yazılı kayıt,

kontrat ve anlaşmaya el koyabilir veya bunları alıkoyabilir. Fakat buna hakkı olan bir şahsın bunun yerine makul bir zaman içinde buna el koyan veya alıkoyan şahıs tarafından doğru olduğu onaylanan bir kopyasına hakkı olacaktır ve bu şekilde doğrulanan kopya aslıyla aynı geçerlilikte bir delil olarak tüm mahkemelere gönderecektir.

(6) Alt paragraf (5) altında el konulan veya alıkonulan herhangi hesap, kitap, doküman, yazılı kayıt, kontrat veya anlaşma altı aylık bir dönem boyunca tutulabilir ya da [Bkz. sh:273],

(7) Bir şahıs,

S.70(7)(a) No.9925 s.5(a), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(a) Bu paragraf altında görevini yapan ya da işlevini veya güç yetkisini kullanmakta olan yetkili herhangi bir şahsı veya müdürü korkutmayacak, engellemeyecek ya da tehdit etmeyecek veya buna teşebbüs etmeyecektir,

(b) Bu paragraf altında herhangi hesap, kitap, yazılı kayıt, kontrat ve anlaşmayı inceleme, araştırma ya da denetim için göstermesi istenildiğinde bunu bu talebe uygun olarak gösterecektir.

(c) Bu paragraf altında herhangi hesap, kitap, yazılı kayıt, kontrat ve anlaşmayla ya da içindeki herhangi bir girdi ile ilgili herhangi bilgi vermesi veya herhangi bir soruyu cevaplama istenildiğinde sahte veya yanlış yönlendirici bir cevap ya da bilgi vermeyecek ya da istenilen bilgiyi veya cevabı bildiği veya bilecek pozisyonda olduğunda bu bilgiyi sağlamada veya bu soruya cevap vermede başarısız olamayacaktır, veya

(d) bu paragrafın yetkisinde el konulan veya alıkonulan herhangi hesap kitap doküman yazılı kayıt kontrat veya anlaşmayı geri almayacak veya almaya teşebbüs etmeyecektir.

(8) Bu paragraf altında herhangi bir talep,

(a) Sözlü olarak, veya

(b) [Bkz. sh:273],

S.70(9) No.9902 s.2(1)(Sch. Madde 82), 9925 s.5(b), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(9) Müdür veya bu paragraf altında yetkili herhangi bir şahıs emlak müşavirliğinin herhangi bir müşterisiyle yalnızca bu müşteriye direkt olarak

ilgilendireceği sürece bu paragraf altında herhangi bir inceleme araştırma veya denetim sonucunun bir raporunu iletebilir.

S.70(10) No.9925 s.5(a), 1989/29 s.19(3), 1994/86 s.47(zu), 1998/52 s.99(1) ile değiştirilmiştir.

(10) [Bkz. sh:274],

(11) Bu paragrafta,

“Trust hesap” bir emlak müşavirliği olarak tarafından herhangi bir alım satım işiyle ilgili bir şahıs tarafından alınan veya tutulan herhangi paralarla ilgi ve bunların her türlü hesabını içerir,

“Emlak müşavirliği”,

(a) Emlak müşavirliği lisansı süresi biten veya iptal edilen,

(b) Lisanslı bir emlak müşavirliği olan bir şirketin bir müdürü veya memuru olan, veya

(c) Bir şirketin lisanslı süresi dolduğunda veya iptal edildiğinde, lisans süresinin dolduğu veya lisansın iptal edildiği dönemde şirketin bir müdürü veya memuru olan herhangi bir şahsı ve lisanslı emlak müşavirliğini içerir.

BÖLÜM VII

EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ GARANTİ FONU

71.Tanımlar: Bu bölümde konuyla ve kanunun geçtiği yerle uyumsuz olmadıkça,

S.71 “Banka” tanımı No.9902 s.2(1)(Sch. Madde 80) ile değiştirilmiş, No.1993/38 s.5(3) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

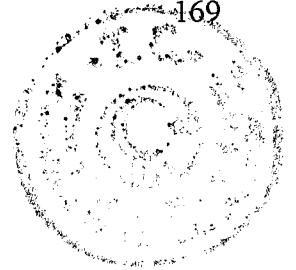
S.71 “Mahkeme” tanımı No.1989/19 s.16 (Sch. Madde 20-2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

“Defalcation” Herhangi bir parayla veya diğer mülkle ilgili her türlü hırsızlık, zimmete geçirme, hesaplarda aksaklık, sahtekarca usulsüzlük veya hapisle cezalandırılabilir diğer eylemler anlamındadır.

“Fon” Bu kanun altında kurulan emlak müşavirliği garanti fonu anlamındadır.

S.71 “Paralar” tanımı No.2001/11 s.3 (Sch. Madde 24-4) ile değiştirilmiştir.

“Paralar” [Bkz. sh:275],



72. Emlak Müşavirliği Garanti Fonu

S.72(1) No.1994/86 s.47(zu) ile değiştirilmiş, yerine No.1998/52 s.100(1) konulmuştur.

(1) 1994 Finansal İdare Kanunu Altında trust fonda bir trust hesap emlak müşavirliği garanti fonu diye adlandırılan yerde tutulacaktır.

S.72 (2) No.1994/86 s.47(zu) ile değiştirilmiş, yerine No.1998/52 s.100(1) konulmuştur.

(2) Fonun yönetiminden sekreter sorumludur.

S.72 (3)-(6) No.1994/86 ss.36, 47(zu) ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.100(2) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

73.Fonu Oluşturan Paralar

S.73(a) No.9500 s.15(a),1989/29 s.18(a), 1994/86 s.47(zw)(ii), 1998/52 s.101(a) ile değiştirilmiştir.

(a) Paragraf 60 altında yapılan bir anlaşmayla sekreter tarafından alınan her türlü “interest”.

(b) Fonun yatırımlarından gelen her türlü gelir.

(c) Fonun gerçekleştirdiği her hangi bir yatırımdan veya herhangi yatırımın tekrar değer kazanmasından kaynaklanan her türlü kazanç,

S.73(a) No.9500 s.15(b) ile eklenmiş, 1989/29 s.18(b) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.73(d) 1994/86 s.47(zw)(ii)ile değiştirilmiştir.

(d) Bu kanuna göre yetkili otoriteye ödenecek tüm ödemeler,

S.73(e) 1994/86 s.47(zw)(i) ile değiştirilmiş, yerine 1998/52 s.101(b) konulmuştur.

(e) Bu kanun altında fona ödenecek tüm cezalar,

S.73(f) No.1994/86 s.47(zw) (ii), 1998/52 S.101(c) ile değiştirilecektir.

(f) Bu bölümde görüşülen herhangi bir eylem yetkisini uygulayan sekreter adına veya tarafından “recovered” tüm paralar,

S.73(g) No.1994/86 s.47(zw) (ii), 1998/52 S.101(d) ile değiştirilmiştir.

(g) Paragraf 87 altında sekreterle yapılan bir sigorta veya teminat kontratına göre sigortalanan şahıs tarafından ödenen tüm paralar.

(h) Paragraf 86 altında hazine tarafından borç verilen tüm paralar,

S.73(ha) No.9500 s.15(c) ile eklenmiş, No.1994/86 s.47(zw)(ii) ile değiştirilmiş, yerine No.1998/52 s.101(e) konulmuştur.

(ha) Bu veya başka bir kanun altında fona ödenmesi gereken diğer tüm paralar,

(i) Bu paragraf yürürlüğe girdiği tarihte emlak müşavirliği garanti fonunun kredisinde duran tüm paralar ve

(j) Fona kanunlar çerçevesinde ödenen diğer tüm paralar.

S.74 No.1998/52 s.102 ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.75 No.10028 s.44(a), 1994/86 s.47 (zx)(iv) ile değiştirilmiştir.

75. Fon Dışından Ödemeler

S.75(1) No.1994/86 s.47 (zx)(iv), 1998/52 s.103 (1) ile değiştirilmiştir.

(1) Bu bölüme tabi olarak gerektiğinde ve sekreterin direktifi ile ve sekreterin uygun gördüğü bu gibi bir emirle,

S.75(1)(a) No.1994/86 s.47(zx)(iv), 1998/52 s.103(2)(a) ile değiştirilmiştir.

(a) Fon ile ilgili tahsis edilen veya “established” tutarları içeren her türlü hak iddiası,

S.75(1)(b) No.1994/86 s.47(zx)(iv), 1998/52 s.103(2)(b) ile değiştirilmiştir.

(b) Fona karşı yapılan bir hak iddiasının savunması veya incelemesi sırasında ya da Fonla ilgili olarak bu bölümün sekretere verdiği hak, güç ve yetkinin kullanımında maruz kalınan tüm yasal ve diğer giderler,

S.75(1)(ba) No.1998/52 s.103(3) ile eklenmiştir.

(ba) Paragraf 64A altında yürütülen denetim tutarları ve giderleri,

S.75(1)(c) No.1994/86 s.47(zx)(iv) ile değiştirilmiş, yerine No.1998/52 s.103(4) konulmuştur.

(c) Başkanın maaşı da dahil olarak konsey üyelerine ödenecek ücret ve karşılıklar,

S.75(1)(d) No.1993/38 s.6(e), 1994/86 s.47(zx)(i) ile değiştirilmiş, yerine No.1998/52 s.103(4) konulmuştur.

(d) Bu kanun altında Konseyin görev ve işlevini gerçekleştirirken maruz kaldığı tutar ve harcamalar,

S.75(1)(e) No.1994/86 s.47(zx)(ii)(iii) ile değiştirilmiş, yerine No.1998/52 s.103(4) konulmuştur.

S.75(1)(f) No.1993/38 s.6(e), No.1994/86 s.47(zx)(i)(iv) ile değiştirilmiş, yerine No.1998/52 s.103 (4) konulmuştur.

(f) Mahkeme veya yetkili otoritelerin üyelerine ödenecek ücret ve karşılıklar dahil bu kanun altında yetkili otoritenin görev ve işlevlerini getirmeleriyle ilgili olarak maruz kalınan harcama ve giderler,

S.75(1)(fa) No.1994/86 s.45(i) ile eklenmiş, No.1998/52 s.103(4) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

(g) Paragraf 86'ya göre kamu hesabına geri ödenecek tüm paralar,

S.75(1)(ga) No.9500 s.16(a) ile eklenmiş, No.1994/86 s.47(zx)(iv) ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.103(5) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

(h) Fonun herhangi bir yatırımını gerçekleştirirken veya yeniden değer kazanma sırasında uğradığı her türlü kayıp,

S.75(1)(ha) No.9500 s.16(b) ile eklenmiş, No.1989/29 s.20(1) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.75(1)(hb) No.10028 s.44(b) ile eklenmiştir.

(hb) Bu kanun ve tüzüğe göre yapılmış geri ödemeler, bu kanun tüzük altında hesaba geçirilebilecek her türlü geri ödeme ve ücretler,

(i) Bu kanun hükümlerine göre Fon dışından ödenebilecek tüm diğer paralar zaman zaman fon dışından ödenecektir.

S.75(2) No.10028 s.44(c) ile eklenmiş, No.1994/86 s.47(zv), 1998/52 s.103(6) ile değiştirilmiştir.

(2) Bakanın onayıyla,

(a) Emlak müşavirliğinin direktife konu olan trust hesabıyla ilgili fona karşı hak talebi veya taleplerini karşılamak için gereken miktarın ve

(b) İddia veya iddiaları araştırırken veya savunma yaparken uğranılan yasal ve diğer harcamaların toplamını aştığında paragraf 89 altında Bakanın direktifiyle fona ödenen paraların bu gibi bir kısmı zaman zaman fon dışından ödenebilir ve fon dışından ödemeler bakanın onayıyla sekreterin belirlediği bazı şartlara bağlı olarak yapılacaktır.

S.76 No.9500 s.17, 10028 s.45, 1989/29 s.20(2) ile değiştirilmiş verine
No.1994/86 s.37 konulmuştur.



76. Garanti Fonundaki Fazla Paranın Bildirimi

S.76(1) No.1998/52 s.104(1) ile değiştirilmiştir.

(1) Bir temmuzdan sonra her yıl pratiğe geğer geğmez, sekreter aşağıdaki hesapları yapmak zorundadır [Bkz. sh:278],

S.76(2) No.1998/52 s.104(1) ile değiştirilmiştir.

(2) Eğer hesaplamanın sonucu pozitif bir miktarsa sekreter Bakana bu miktarın ve bu bilginin yazılı bildirimini vermek zorundadır.

S.76(3) No.1998/52 s.104(1) ile değiştirilmiştir.

(3) Konseye, sekretere, sanayi şirketlerine, bakanlıklara ve uygun bulduğu diğer organizasyonlara danıştıktan sonra, bakan bildiride belirtilen miktarı aşmayan bir miktar parayı, aşağıdaki amaçlardan biri veya daha fazlası için fondan tahsis edebilir,

(a) Satış, alış, gayrimenkul kiralaması ya da işle ilgili halk eğitim programları,

(b) Özel mülkiyeti destekleyen programlar,

(c) Emlakçıların ve mşavirliklerin eğitimi,

(d) Halk ve emlakçılar arasındaki tartışmalarda arabuluculuğu ve uzlaşmayı destekleme,

(e) Toprağın faiz transferi, veya kira hakkındaki kanun ve prosedürlerin tekrar ele alınması ya da yeniden yapılandırılması ve

(f) Toprak sahibi hakkındaki diğer bilgilerin listesini ya da toprak faizinin kaydını kolaylaştıran projeler.

S.77 No.10028 s.46, 1994/86 s.47 (zv) ile değiştirilmiş, No.1997/93 s.28 (Sch. Madde 12) ile yrrllkten kaldırılmıştır.

S.78 No.1993/38 s.5(4), 1994/86 s.38 ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.104(2) ile yrrllkten kaldırılmıştır.

S.79 No.10028 s.47, 1994/86 s.39 (a) ile değiştirilmiştir.

79. Fon Uygulaması

(1) Bu bölüme tabi olarak fon, bu kanun altında bir lisansa sahip emlakçı ya da başka bir kişi için veya o kişi adına, emlakçıya veya emlakçı çalışanlarına emanet edilmiş veya onlar tarafından alınmış mallarla ilgili, bu kanuna tabi olarak lisans alması zorunlu olan veya önceden zorunlu olmuş emlakçıyla ilgili bir iş esnasında veya bu işe bağlı olarak, o emlakçının çalışanlarının sebep olduğu “defalcation” yüzünden maddi kaybı olan insanların kaybını tazmin etmek amacıyla kullanılacaktır.

S.79(2) No.1994/86 s(39) ile eklenmiştir.

(2) Şüpheyi ortadan kaldırmak amacıyla, emlak müşaviri olan bir kişi, diğer bir emlakçının müşterisi olarak ilgilendiği işler sonucunda olan “defalcation” sebebiyle sadece maddi kayıptan muzdarip olabilir.

80. Maddi Kayıpla İlgili Olarak Hak Talep Etme

S.80(1) No.10155 s.69(1)(e) ile değiştirilmiştir.

(1) Bu bölüme tabi olarak, paragraf 79’da belirtilen maddi kayba uğrayan herkesin fondan tazminat talep etmeye hakkı vardır.

S.80(2) No.1994/86 s.45(g) ile değiştirilmiştir.

[Bkz. sh:279],

(5) Bu bölümün hükümlerine göre ödenecek tüm tazminata ek olarak, tazminat için hak iddia eden kişinin, taleplerini kanıtlamaya yönelik makul miktardaki masrafları fondan ödeyecektir.

S.80(6) No.10168 s.3, 1987/55 s.57(3) (Sch.5 madde 28), 1994/45 s.42 (Sch. Madde 4.4) ile değiştirilmiştir.

(6) Bu bölümün amacına uygun olarak, bu kanuna tabi olan emlakçının işlerini yürüten merhum emlakçının mallarının icra memuru, yöneticisi veya mütevellisi (1984 mütevellî şirketler kanunun anlamı dahilinde bir mütevellî şirketten ziyade) geçerli emlak müşavirliği lisansı bulunan bir emlak müşavirliği olarak sayılacaktır.

81. Fondan Talepler

S.81(1) No.1994/86 s.47(zy), 1998/52 s.104(1) ile değiştirilmiştir.

(1) Maddi kayıpla ilgili fondan talep edilen tazminat, yeminli ve yazılı bir ifadeyle ve yasal bir beyanatta beraber sekretere istenilen yazılı bir formda yapılacaktır.

S.81 (2) No.1994/86 s.47(zy), 1998/52 s.104(1) ile değiştirilmiştir.

(2) Bu bölüme tabi olarak, maddi kaybın oluşmasından sonra herhangi bir zamanda, sekreter, Fondan talep edilen her uygun tazminatın ödenmesine izin verebilir.

S.81(3)(4) No.10155 s.69(1)(f)(i) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.81(5) No.1994/86 s.47(zy),1996/35 s.453 (Sch.1 madde 28.4), 1998/52 s.104 (1)(3) ile değiştirilmiştir.

(5) Sekreter, ister tamamen ister kısmen, fondan bir tazminat talebini dikkate almadığı takdirde, davacıya veya yasal uygulayıcısına istenilen formda bildirimi göstermek zorundadır. S.81(5A) No.10155 s.69(1)(f)(ii) ile eklenmiş, No.1994/86 s.47(2y), 1998/52 s.104(1)(4) ile değiştirilmiştir.

(5A) Davacı,

S.81(5A)(a) No.1994/86 s.47(2y), 1998/52 s.104(1) ile değiştirilmiştir.

(a) Sekreter bu talebi dikkate almadığı bildirimi gönderdiğinde ve

(b) Muzdarip olduğu bir kayıpla ilgili sorumlu olan tüm şahıslar ve hakkında hak talebinin ortaya çıktığı emlak müşavirliğine karşı işlenmiş “defalcation”la” ilgili diğer mülk ve paranın geri ödenmesi için ilgili tüm eylem hakkını ve diğer yasal çareleri türettiğinde,

Sekreterin, hak talebini dikkate almama kararının tekrar gözden geçirilmesi için yüksek mahkemeye başvurabilir.

S.81(5B) No.10155 s.69(1)(f)(ii) ile eklenmiş, No.1998/52 s.104(5) ile değiştirilmiştir.

(5B) Tekrar gözden geçirme için bir başvuru alt paragraf (5) altında dikkate alınmadığı bildirimin gönderilmesinden sonra üç ay süresinin dolmasından sonra alt paragraf (5A) altında yapılmayacaktır.

S.81(6) yerine No.10155 s.69(1)(f)(iii) konulmuş, No.1994/86 s.47(2y), 1998/52 s.104(1) ile değiştirilmiştir.

(6) [Bkz. sh:281],

S.81(7) No.10155 s.69(1)(f)(iii) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.82 yerine No.10155 s.69(1)(g) konulmuş, 1994/86 s.47(22) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.83 No.1994/86 s.47(2y), 1998/52 s.104(1) ile değiştirilmiştir



83. Sekreterin Menkul Kıymetlerin Gösterilmesini İsteme Yetkisi

Sekreter istediği zaman bir şahıstan yapılan bir hak iddiasını desteklemek için ya da ya bir emlak müşavirliğine karşı haklarını uygulama ya da bir “defalcation'la” ilgili olarak bir şahsa karşı suç “proceeding'in” alınmasını sağlamak için gerekli olan herhangi gayrimenkuller dokümanlar veya bilgiyi gösterebilir ve gönderebilir, ve ilk bahsedilen şahıs tarafından herhangi bu gibi gayrimenkullerin dokümanların veya bilginin gönderilmesindeki bir aksaklıkta, sekreter bu bölüm altında bu şahsın herhangi bir hak talebini göz ardı edebilir.

S.84 No.10028 s.48, 1994/86 ss45(5), 47(zy), 1998/52 s.104(1) ile değiştirilmiştir.

84. Fondan Ödeme Hakkında Davacının Hakları vb.'ne Sekreterin [Bkz. Sh:281]

Bu bölüm altında bir hak talebi ile ilgili herhangi paranın fon dışından ödenmesiyle, sekreter bu ödeme miktarını davacının defalcation nedeniyle muzdarip olduğu kaybıyla ilgili tüm hak ve düzeltmeleri, 1991 Mahkumiyet Kanunu paragraf 86 altında yapılan herhangi emirden yararlanma hakkı da dahil olarak be subrogated sayılacaktır.

S.85 No.10155 s.69(1)(h), 1994/86 s.47(2y) ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.104(8) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.86 yerine No.9500 s.18 konulmuştur.

86. Fonun Fon Dışından Ödemeyi Karşılama Yetersizliğindeki “Provision”



(1) Fondaki para her zaman herhangi “claim liability” veya paragraf 75 altında Fon dışından izin verilmiş ödemeye ilgili diğer harcamaların ödemesinde yetersiz kaldığında.

(a) Hazine memuru ödeme için gerekli bu gibi paraların Fona Kamu Hesabından borç verebilir, veya

S.86(1)(b) No.1994/86 s.47(zy) ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.104 (6) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

(2) Alt paragraf (1) in paragraf (a) sına göre hazine tarafından borç verilen herhangi para,

(a) Haznedar tarafından zaman zaman belirlenen bir orandaki faizle hesaba geçirilecektir.

(b) Üzerinden ödenecek her türlü faizle beraber, Fonda ilk ödeme olacaktır ve

(c) Üzerinden ödenek her türlü faizle beraber. Haznedarın direktif verdiği şekilde Fon dışından kamu hesabına geri ödenecektir.

S.86(3)-(6) No.1994/86 s.47(zy) ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.104(7) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

87. Kanunun Amaçları İçin Sekreter Sigorta ve Teminat Kontratı Yapabilir

S.87(1) No.1994/86 s.47(zy), 1998/52 s.105(1)(a)(b) ile değiştirilmiştir.

(1) Sekreter, kendi taktir yetkisiyle, [Bkz. sh:282],

(2) Alt paragraf (1)'de kastedilen bir kontrat emlak müşavirlikleri hakkında genel olarak veya içinde adı geçen belli emlak müşavirlikleri hakkında veya içinde adı geçen belli emlak müşavirliklerini almadan genel olarak emlak müşavirlikleri hakkında yapılabilir.

S.87(3) No.1994/86 s.47 (zy), 1998/52 s.105(1)(a) ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.105(1)(c) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

S.88 No.1994/86 s.47(zy), 1998/52 s.105 (2) ile değiştirilmiştir.



88. Sigorta Paralarının Uygulaması

Fon karşısında bir davacı paragraf 87 altında sekreter tarafından yapılan bir kontrata göre bu bölüm altında bir sigorta veya teminat kontratı yaptığı kişiye karşı hareket etmeye veya böyle bir kontrata göre sigortalı tarafından ödenen herhangi parada bir iddiası veya hakkı yoktur.

S.89 yerine No.9500 s.19 konulmuş, No.10028 s.49(a)-(c) ile değiştirilmiştir.

89 Yükümlülüğü Yerine Getirmeyen Müşavirliklerin Trust Hesaplarının Dondurulması

S.89(1) No.1989/29 s.19(4) ile değiştirilmiştir.

(1) [Bkz. sh:283].

(a) Önceden bir emlak müşaviri olan herhangi bir şahısla ilgili olarak Fona karşı bir "claim" yapıldığında, veya

S.89(1) No.1989/29 s.19(4) ile değiştirilmiştir.

(b) Sekreter tarafından sağlanan bilgilere dayanarak önceden emlak müşaviri olan bir şahsın Bölüm VI'nın herhangi bir hükmünü ihlal ettiğine dair Bakanın makul nedenleri varsa,

Bakan yazılı bir bildiriyle müdüre veya emlak müşavirliğinin herhangi genel veya özel trust hesaptaki herhangi parayı beraber depozit aldığı herhangi yetkili finansal kuruluşun başka başkanlık memuruna Fon'a karşı herhangi talebi karşılamak için talep edilen veya edilmesi muhtemel herhangi paranın bundan sonra bir sonraki emre kadar hesaptan çekilemeyeceği şeklinde talimat verebilir ve Fona karşı herhangi bir talebi karşılamak için talep edilen veya edilmesi muhtemel bu hesabın kredi parasının tümü veya her türlüşünün fona ödeneceği şeklinde, ve müdür veya başkanlık memurunun tüm bu direktifleri uygulamaya koyacağı ve bu paragrafın bunun için yeterli bir yetkisi ve teminatı olacağına dair daha fazla direktif verebilir.

S.89(2) No.10028 s.49(d) ile eklenmiştir.

(2) Bakan alt paragraf (1) altında bir talimat verdiğinde ilaveten,

S.89(2)(a) No.1989/29 s.23(d) ile değiştirilmiştir.

(a) Trust hesabı bu direktife konu olan emlak müşavirliğinin ilgili emlak müşavirliği işini yürütmeye son vereceği şeklinde talimat verebilir ve

(b) Emlak müşavirliği işini yürütmesi için bazı uygun ve doğru şahıslar atayabilir.

S.89(3) No.10028 s.49(d) ile eklenmiştir.

(3) Alt paragraf (2) altında atanan bir şahıs,

[Bkz. sh:284],

90. Trust Hesaplarda Eksiklik

S.90(1) No.9576 s.11(1)(Sch.), 9945 s.3(1) (Sch.1 madde 18(a)(b)) ile değiştirilmiştir.

(1) Herhangi bir emlak müşavirliğinin herhangi trust hesabındaki veya hesabına ödenecek parada herhangi bir zamanda bir eksiklik olduğunda emlak müşavirliği, bu eksiklik için tatmin edici ve yeterli bir açıklama yapmadıkça, “indictable” bir suçtan suçlu olacak ve eğer bir şirkete 200 ceza puanını aşmayan bir cezaya veya, eğer başka herhangi şahıssa, 100 ceza puanını aşmayan bir cezaya veya iki yıldan daha uzun olmayan bir dönem boyunca hapse maruz kalacaktır.

S.90(2) No.9848 s.18(1) ile değiştirilmiştir.

(2) Bu paragraf altında bir dava, kamu davaları müdürünün yazılı şekilde rızası olmaksızın başlatılmayacaktır.

S.91 No.9576 s.11(1)(Sch.), 9945 s.3(1)(Sch.1 madde 19(a)(b)) ile değiştirilmiştir.

91. Yanlış Değiştirme ve Sahte Hesaplar: 1958 Suçlar Kanunu Bölüm I’ in

[Bkz. sh:284],

(a) Kendi çıkarı için,

(i) Emlak müşavirliği sıfatıyla herhangi bir alım satım işiyle ilgili herhangi bir şahıs adına elinde tuttuğu veya aldığı her türlü paranın veya

(ii) Bir hissedar olarak tarafından alınan veya herhangi bir alım satım işinin tamamlanmasını askıya alarak trust olarak bu şekilde alınan veya tutulan her türlü paranın veya böyle herhangi bir paranın her hangi bir kısmını sahtekarca değiştiren, veya

(b) Sahtekarca,

(i) Daha önceden de bahsedildiği üzere tarafından herhangi başka bir şahıs adına veya “in port there of that person” tutulan veya alınan her türlü paranın, veya

(ii) Bir hissedar olarak veya trust olarak herhangi bir alım satım işinin tamamlanmasını askıya alarak kendisi tarafından alınan veya önceden alınmış olan bu şekilde tutulan veya alınan her türlü paranın veya bunda hakkı olan şahsın bu paralarının herhangi kısmının teslimi veya ödemesiyle ilgili hesabı dahil etmeyen, veya

(c) Sahtekarca,

Herhangi “material particular’da” böyle bir hesabın yanlış olacağını bilerek,

(i) Daha önceden bahsedildiği üzere herhangi başka bir şahıs adına tarafından tutulan veya alınan herhangi paranın veya bu gibi paraların herhangi bir kısmının, veya

(ii) Bir hissedar olarak veya trust olarak herhangi bir alım satım işinin tamamlanmasını askıya alarak kendisi tarafından alınan veya önceden alınmış olan bu şekilde tutulan veya alınan herhangi paranın veya bu gibi herhangi paraların,

Hesabını gönderen herhangi emlak müşavirliği aleyhinde dava açılabilir bir suçtan suçlana bilecek ve, bir şirkete, 1000 ceza puanını aşmayacak bir cezaya veya, herhangi bir şahısa, 500 ceza puanını aşmayacak bir cezaya ya da, 10 yılı aşmayacak bir süre için hapis cezasına maruz kalacaktır.

Bölüm 7A (Başlık ve ss 91A-91Y) No.1994/86 s.4 ile eklenmiş, No.1998/46 s.7 (Sch.1) ile değiştirilmiş, No.1998/52 s.106 ile yürürlükten kaldırılmıştır.

BÖLÜM VIII

ÇEŞİTLİ

S.92 No.9925 s.5(a),1994/86 s.47 (zzb)(i)(ii), 1998/52 ile değiştirilmiştir.

92. Resmi Sertifika Yoluyla Delil

Bir şahsın bir emlak müşavirliği lisansına sahip olduğunu veya olmadığını veya her hangi belli bir zamanda önceden sahip olduğunu veya olmadığını belirten kayıt memurunca imzalanmış veya imzalanmadığını varsayılan istenilen formdaki bir sertifika içinde belirtilen suçların açık bir delili olacaktır.

S.92A No.1994/86 s.40 ile eklenmiştir, No.1998/52 s.108 ile değiştirilmiştir.

92a. Kayıt Memuru Ücretleri “ Waive”

Kayıt Memuru özel bir durumda veya durumlarda,

(a) Bu kanun altında aksi halde ödenecek olan ücretleri azaltabilir veya waive, veya

(b) Bu kanun altında ödenen ücretleri, kısmen veya tamamen, geri ödeyebilir.

S.92B No. 1994/86 s.40 ile eklenmiştir.

92B. Yetkili Otoriteye Sağlanan Delillerin Doğruluğunu Kanıtlama

Yetkili otorite [Bkz. sh:285]

S.92C No.1994/86 s.40 ile eklenmiştir.

92C. Emlak Müşavirliklerinin vs. Ayrıcalıklı Olduğuyla İlgili Şikayetler

Bir şahıs,

S.92C (a) No.1998/52 s.109(a) ile değiştirilmiştir.

(a) Yetkili otorite, müdür veya konseye resmi bir şikayet sunarsa, veya

S.92C(b) No.1998/52 s.109(b) ile değiştirilmiştir.

(b) Yetkili otorite, müdür, konsey veya mahkemeye bir doküman veya her hangi bir bilgi ya da delil verirse veya gösterirse,

Bu şahıs başka bir şahsın herhangi kaybı, hasarı veya zararından yalnızca bu kanıtı verdiği veya gösterdiği ya da bu şikayeti resmi olarak sunması nedeniyle hiç bir şekilde mükellef değildir.

S.93 No.1994/86 s. 41(a)(b) ile değiştirilmiştir.

93. Doğru Olmayan Ayrıntıların Temini

Bu kanunun amacı dahilinde veya bu kanunun altında verilen herhangi başvuru, yıllık beyanat, referans bildiri veya başka beyanatta bilerek doğru olmayan her hangi bir beyanat veren veya doğru olmayan herhangi ayrıntı temin eden veya bu

kanun altında temin edilmesi gereken herhangi ayrıntı temin etmeyen herhangi bir şahıs suç işlemiş olacaktır.

Ceza=100 ceza puanı.

94. Suçlar

S.94(1) No.1994/86 s.47(zzc) ile değiştirilmiştir.

(1) Bu kanunun veya tüzüğün herhangi bir hükmüne uymakta başarısız olan veya ihlal eden her şahıs bu kanuna karşı bir suç işlemiş olacaktır.

S.94(2) No.1999/45 s.3(1) Sch. 1 madde 20(a)(b) ile değiştirilmiştir.

(2) Bu kanuna karşı bir suça özel hiç bir ceza uygulanmadığında bu suçu işleyen herhangi bir şahıs 25 ceza puanından fazla olmayan bir cezaya veya altı aydan fazla olmayacak bir dönem için hapis cezasına ve her iki durumda da bunun için herhangi bir suçlamadan sonra suçun devam ettiği her gün için ½ ceza puanından fazla olmayan ek bir cezaya maruz kalacaktır.

(3) Bu kanuna karşı herhangi bir suçu iki veya daha fazla şahıs işlediğinde veya bilerek bu suçun işlenmesine yetki veya izin verdiğinde suçtan şahıslardan her biri sorumlu olacak ve şahısların her birinin yükümlülüğü diğerinin veya diğerlerinininkinden bağımsız olacaktır.

S.94(a) No.1994/86 s.42 ile değiştirilmiştir.

94A. Lisanssız Ticaret vs Durumunda Bedel Olarak Ödenecek Kazanç

(1) Bu paragraf bir mahkeme bir şahsı paragraf 12, 13 veya 29'a karşı suçlu bulduğunda uygulanır.

(2) Herhangi diğer cezaya ek olarak Mahkeme suç şahıs tarafından emlak müşavirlikleri Garanti Fonuna işlenmekteyken şahıstan komisyon olarak veya diğer bedel şeklinde alınan her türlü miktarı ödemesini emredebilir.

(3) Herhangi böyle bir emre mahkeme tarafından konulan bir para cezasıymış gibi muamele edilecektir.

95. Davalar

S.95 (1) No.1994/86 s.47(zzc) ile değiştirilmiştir.

(1) Bakan tarafından yazılı olarak yetkilendirilen Bakanlık departmanının herhangi bir memuru ya genel olarak ya da herhangi özel bir vaka için bu kanun veya tüzüğe karşı bir suç veya herhangi bir ihlal nedeniyle dava açabilir.

S.95 (2) No.9848 s.18(1) ile değiştirilmiştir.

(2) Herhangi bir kanuna rağmen [Bkz. sh:287],

S.95A No.1994/86 s.43 ile eklenmiş, No.1998/52 s.110 ile yürürlükten kaldırılmıştır.

96. Şirketler Söz Konusu Olduğunda Uygulama ve Bildiriler

(1) Bu kanun altında veya vasıtasıyla herhangi bir şahıs tarafından bir lisansla bağlantılı olarak herhangi bir bildiri veya uygulama verilmesi veya yapılması gerektiğinde veya izin verildiğinde, bir şirket söz konusuysa bu bunun herhangi bir memuru, sekreteri, müdürü, idarecisi idari organizesinin üyesi başkanı tarafından şirket adına verilmiş veya yapılmış olabilir.

(2) Bir şirket bu kanuna karşı herhangi bir suçtan suçlu ve yükümlü olabilir, ve bu kanunun amaçları dahilinde bir şirkete bunun herhangi bir müdürü, üyesi veya memurunun herhangi sahtekarlığı veya rızası olarak kasıtlı sahtekarlığa niyetlendiği bilgisi verilecektir. Bu şirketin bu kanuna karşı bir suç işlemiş olan bir müdürü, üyesi veya memuru olan herhangi bir şahıs suçu işlemiş sayılacaktır ve suçu oluşturan eylemin veya ihmalin kendi rızası olmaksızın gerçekleştiğini, ve bunu bilmediğini ve mantıklı olarak da bilmesinin mümkün olmadığını kanıtlamadıkça (şirketin veya diğer bireylerin yükümlülüğünü etkilemeden) buna göre yükümlü olacaktır.

97. Kontratların ve Sivil Yetkilerin Korunması

Bu kanuna karşı herhangi bir cürüm işlenmedikçe hiçbir kontrat ve sivil yetki bundan etkilenmeyecektir.

S.97 No: 1989/29 ile yürürlüğe konulmuş ve 1994/86 s.47 tarafından değiştirilmiştir.

97.A Bu Kanun Altında Yapılan Fiillerin Korunması

1999/52 s.111 (1)(a)(b)(2)(ILA s.39B(1)) tarafından değiştirilen s.97A(1)



(1) Yetkili makama bilgi verildiği sürece herhangi bir müracaat sahibi ya da kişiye karşı bu kanuna göre işlem yapılamaz.

Aynı zamanda yetkilinin bilgisi dahilinde yapılan herhangi bir yayına karşı da işlem yapılamaz.

No.1998/52 s.111(2) ile yürürlüğe konulmuştur.

(2) (1) nolu alt başlık Kraliyet Ailesi adına hizmet veren bir kamusal kuruluş, o kamusal kuruluşun herhangi bir üyesi ya da hizmet veren herhangi bir kişiyi kapsamaz.

S.98 yerine No.10028 s.53 kullanılmış; No.1993/38 s.5(5) ile değiştirilmiş ve No.1994/31 s.4 (Sch.2 madde 30) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

99.Tüzük: Könsey Başkanı aşağıdaki maddeleri dikkate almadan değişiklikler yapabilir,

S.99(a), No.1998/52 s.112 (a) ile değiştirilmiştir.

(a) Kayıt tutma veya bu kanun altında kullanılacak diğer formları tutma ile ilgili biçim ve yöntemi belirlemek.(bu tür veya benzer etkinlikteki formlar kanuna uygun olmalı),

S.99(aa), No.10028 s.54(a)'da eklenmiştir.

(aa) Herhangi bir istenilen formda verilmesi gereken ayrıntılar varsa, hangilerinin yasal deklarasyonla doğrulanması (kanıtlanması) gerektiğini belirlemek.

S.99(b) No.1998/52 s.112(b) ile yürürlükten kaldırılmıştır.

(c) Bazı sınıftaki kişileri bu kanundan muaf tutmak ve bu muafiyetlerin süresini (uzatılmasını), içeriğini belirlemek,

S.99(d) No.1994/86 s.44(a) ile değiştirilmiştir.

(d) Lisanslı emlakçıların ve temsilcilerinin tutması gereken hesaplarını ve kayıtlarını, bunları tutmanın yöntemini ve tutulmaları gereken süreyi belirlemek,

S.99 (ea) No.1994/86 s.44(b) ile eklenmiştir.

(ea) Lisanslı emlakçının emlak müşavirliği işinin efektif kontrolündeki memuru ve işin kontrol ve denetimi ile ilgilenen şirketin sorumlulukları (bölüm 30AA'da belirlenen sorumlulukların ayrıntılı olarak açıklanmasını da içerir),

S.99(f) No.9945 s.3(1) (Sch.1 madde.21), 1994/86 s.44(c) ile değiştirilmiştir.



(f) Herhangi bir ihlal veya bir tüzüğün gereklerine uymama ile ilgili 20 ceza ünitesini geçmeyecek şekilde cezaları belirlemek,

S.99(g) No.9925 s.5(a), 10028 s.54 (c), 1994/86 s.47(zze) (ir) ile değiştirilmiş, yerine No.1998/52 s.112(c) konulmuştur.

(g) [Bkz. sh:289].

(i) Kayıt memurunun çıkardığı belgeler için,

(ii) Kayıtların taranması ve kayıt memurunun tuttuğu değer kayıtları için,

(iii) Başvuru giderleri, yıllık giderler ve gecikmiş ödeme giderleri, gecikmiş resmi bildiri giderleri ve süre uzatma başvuru giderlerini içeren lisanslar için,

(iv) Bu kanun kapsamındaki yetkililere yapılan diğer başvurular için,

(v) Bu kanun altında çıkarılan diğer dokümanlar için,

(vi) Mahkeme ile ilgili prosedürler dışında, bu kanun tarafından gerekli görülen diğer prosedürler için ödenecek giderleri belirlemek.

S.99(ga) No.10028 s.54 (d) ile eklenmiş, No.1994/86 s.47(zgy) ile değiştirilmiştir.

(ga) yetkilinin indirim yapabileceği veya ücreti iade edebileceği durumları ve bu indirim veya geri ödemenin miktarını belirtmek

S.99(gb) No.10028 s.54 (d) ile eklenmiş, No.1994/86 s.44(d) ile değiştirilmiştir.

(gb) Müşavirlik temsilcilerinin eğitim derslerini belirlemek ,

S.99 (gc) No.1994/86 s.44(e) ile eklenmiştir.

(gc) Emlak müşavirliği veya temsilcilerinin reklam yapmalarını ve emlak müşavirliğinin bu reklamları kullanmalarının düzenlenmesi veya emlak işiyle bağlantılı bir emlak müşavirliği olarak isminin, unvanının veya paragraf 43'ün anlamı dahilinde satış hakkı anlaşmasının sonucu olarak kullanılan açıklamanın kullanılması,

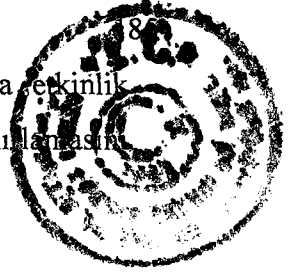
S.99 (gd) No.1994/86 s.44(e) ile eklenmiştir.

(gd) Emlak müşavirliği ve temsilcilerine depozit vermeyi ve onlardan depozit almayı, bu depozitlerin miktar ve oranlarını düzenlemek, depozitler için kullanılacak makbuz formunu belirlemek ve düzenlemek,

S.99 (ge) No.1994/86 s.44(e) ile eklenmiştir.

(ge) Emlak müşavirliği ve müşavirlik temsilcileri tarafından onaylanan anlaşmalara etkinlik kazandırmak için kontratların standart formunu, bu formların

kullanımı, formların izin verilen varyasyonlarını ve bu tür kontratlara etkinlik kazandırmak için diğer formların kullanımının yasaklanmasını ve sınırlanmasını belirlemek. [www.dms.dpc.vic.gov.au]



AVUSTRALYA'NIN VİCTORİA EYALET'İNDEKİ EMLAK MÜŞAVİRLİĞİ KANUNUNUN ORİJİNAL METNİ

Estate Agents Act 1980

Version No. 076

Estate Agents Act 1980

Act No. 9428/1980

Version incorporating amendments as at 23 April 2002

TABLE OF PROVISIONS

Section Page

Version No. 076

Estate Agents Act 1980

Act No. 9428/1980

Version incorporating amendments as at 23 April 2002

An Act to re-enact with amendments the Law relating to Estate Agents and Sub-agents.

BE IT ENACTED by the Queen's Most Excellent Majesty by and with the advice and consent of the Legislative Council and the Legislative Assembly of Victoria in this present Parliament assembled and by the authority of the same as follows (that is to say):

1. Short title and commencement

(1) This Act may be cited as the Estate Agents Act 1980.

(2) The several provisions of this Act shall come into operation on a day or on the respective days to be fixed by proclamation or successive proclamations of the Governor in Council published in the Government Gazette.

S. 2 repealed by No. 41/1987 s. 103(Sch. 4 item 17.1).

PART I

INTRODUCTORY

S. 3 repealed by No. 10087 s. 4(1)(Sch. 2).

S. 4 amended by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.2) (ILA s. 39B(1)).

4. Definitions

In this Act unless inconsistent with the context or subject-matter—

S. 4(1) def. of "accounting records" inserted by No. 10028 s. 4(a), amended by No. 86/1994 s. 5(a), substituted by No. 44/2001 s. 3(Sch. item 39.1(a)).

"accounting records" has the same meaning as "financial records" has in the Corporations Act;

S. 4(1) def. of "agent's representative" inserted by No. 86/1994 s. 5(b).

"agent's representative" means any person—

(a) who is not a licensed estate agent but who;

(i) is employed by, or who acts for or by arrangement with, a licensed estate agent; or

(ii) is a director, member or officer of a corporation that is a licensed estate agent; and

(b) who performs for that estate agent any of the functions of an estate agent (other than work ordinarily performed by clerks, cashiers or accountants) regardless of whether his or her remuneration is by way of salary, wages, commission or otherwise;

S. 4(1) def. of "approved industry association" inserted by No. 52/1998 s. 66(a).

"approved industry association" means;

(a) The Real Estate Institute of Victoria Ltd.;

(b) The Victorian Stock Agents' Association Inc.;

(c) any other industry association approved by the Minister by notice published in the Government Gazette;

S. 4(1) def. of "approved names" inserted by No. 10028 s. 4(a), repealed by No. 86/1994 s. 5(c).

S. 4(1) def. of "authorised deposit-taking institution" inserted by No. 11/2001 s. 3(Sch. item 24.1(a)).

"authorised deposit-taking institution" has the same meaning as in the Banking Act 1959 of the Commonwealth;

S. 4(1) def. of "authorised investment" inserted by No. 38/1993 s. 5(1), amended by Nos 11/2001 s. 3(Sch. item 24.1(b)(i)-(iv)), 44/2001 s. 3(Sch. item 39.1(b)).

"authorised investment" means;

(a) a term deposit, debenture or deposit stock of an authorised deposit-taking institution;

(b) a document issued by an authorised deposit-taking institution;

(i) relating to money which has been deposited with the authorised deposit-taking institution; and

(ii) which recognises an obligation to pay a stated amount to bearer or to order with or without interest; and

(iii) which (with or without endorsement) confers by delivery the right of the holder to receive that stated amount with or without interest;

(c) a loan to the Treasurer repayable on demand;

(d) a stock, bond, debenture or other security of the Commonwealth or of the State or of any public statutory body constituted under a law of the Commonwealth or of the State which is guaranteed by the Commonwealth or the State;

(e) a deposit with an eligible money market dealer within the meaning of the Corporations Act;

(f) a bill of exchange which;

(i) at the time of acquisition has a maturity date of no more than 200 days;

and

(ii) if purchased for value confers on the holder in due course a right of recourse against an authorised deposit-taking institution as the acceptor or indorser of the bill for an amount equal to the face value of the bill;

(g) an investment approved, or included in a class of investments approved, for the time being by the Treasurer as an authorised investment, or class of authorised investments, for the purposes of this Act (whether or not of a kind similar to a kind of investment referred to in a preceding paragraph);

S. 4(1) def. of "Authority" inserted by No. 86/1994 s. 5(d), substituted by No. 52/1998 s. 66(b).

"Authority" means the Business Licensing Authority established under the **Business Licensing Authority Act 1998**;

S. 4(1) def. of "bank" inserted by No. 38/1993 s. 5(1), repealed by No. 11/2001 s. 3(Sch. item 24.1(c)).

S. 4(1) def. of "books" inserted by No. 10028 s. 4(b), amended by Nos 86/1994 s. 5(e), 44/2001 s. 3(Sch. item 39.1(c)).

"books" has the same meaning as in the Corporations Act;

S. 4(1) def. of "branch manager" amended by No. 86/1994 s. 5(f).

"branch manager" means a person permitted by section 30 to manage a branch office;

S. 4(1) def. of "branch office" substituted by No. 10028 s. 4(c).

"branch office" means an office in which the business of a licensed estate agent is conducted other than a principal office;

S. 4(1) def. of "business" amended by No. 10028 s. 4(d).

"business" means any hotel business, boarding-house business, storekeeper's business, manufacturing business, professional business, service business or any trading business whatsoever, and includes any share or interest in or concerning any stock goodwill or other property or assets included in any transaction relating to a business;

"business day" means any day other than a Saturday or a Sunday or a day appointed by or under the **Bank Holidays Act 1958** as a holiday for the whole day or for specified hours thereof in all banks or in banks within the locality concerned;

S. 4(1) def. of "Chief Executive Officer" inserted by No. 9925 s. 2(a), repealed by No. 86/1994 s. 5(c).

"commission" includes fees charges reward or other remuneration whether monetary or otherwise;

S. 4(1) def. of "Council" inserted by No. 86/1994 s. 5(g).

"Council" means the Estate Agents Council established by section 6;

S. 4(1) def. of "declared corporation" amended by No. 9/2002 s. 3(Sch. item 6.1(a)).

"declared corporation" means a corporation (whether or not its shares are listed for quotation on a prescribed financial market (as defined in section 9 of the Corporations Act)) in respect of which a declaration has been made by the Minister pursuant to section 15 and is in force;

S. 4(1) def. of "Director" inserted by No. 86/1994 s. 5(h), substituted by Nos 52/1998 s. 66(c), 17/1999 s. 32.

"Director" means the Director within the meaning of the **Fair Trading Act 1999**;

S. 4(1) def. of "domestic partner" inserted by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.1).

"domestic partner" of a person means an adult person to whom the person is not married but with whom the person is in a relationship as a couple where one or each of them provides personal or financial commitment and support of a domestic nature for the material benefit of the other, irrespective of their genders and whether or not they are living under the same roof, but does not include a person who provides domestic support and personal care to the person;

(a) for fee or reward; or

(b) on behalf of another person or an organisation (including a government or government agency, a body corporate or a charitable or benevolent organisation);

S. 4(1) def. of "employ" amended by No. 86/1994 s. 5(i).

"employ" (in relation to the employment of any person as an agent's representative) includes not only directly employ but also by any arrangement or any

means whatsoever engage induce or permit any person to act as an agent's representative, and the derivatives of **"employ"** have a corresponding interpretation;

S. 4(1) def. of "employer's copy" repealed by No. 86/1994 s. 5(c).

S. 4(1) def. of "estate agent" or "agent" amended by No. 10028 s. 4(e).

"estate agent" or **"agent"** means any person (whether or not he carries on any other business) who exercises or carries on or advertises or notifies or states that he exercises or carries on or that he is willing to exercise or carry on or in any way holds himself out to the public as ready to undertake the business of;

(a) selling buying exchanging letting or taking on lease of or otherwise dealing with or disposing of;

(b) negotiating for the sale purchase exchange letting or taking on lease of or any other dealing with or disposition of;

(c) collecting rents for; or

(d) compiling information or preparing reports on the sale purchase exchange letting taking on lease of or otherwise dealing with or disposing of;

any real estate or business on behalf of any other person; **"estate agent's licence"** means a valid and unexpired estate agent's licence under this Act;

S. 4(1) def. of "externally-administered corporation" inserted by No. 86/1994 s. 5(j), substituted as "externally-administered body corporate" by No. 101/1998 s. 37(1)(a), amended by No. 44/2001 s. 3(Sch. item 39.1(c)).

"externally-administered body corporate" has the same meaning as in the Corporations Act;

S. 4(1) def. of "insolvent under administration" inserted by No. 86/1994 s. 5(j), substituted by No. 101/1998 s. 37(1)(b).

"insolvent under administration" means;

(a) a person who is an undischarged bankrupt; or

(b) a person for whom a debt agreement has been made under Part IX of the Bankruptcy Act 1966 of the Commonwealth (or the corresponding provisions of the law of another jurisdiction) if the debt agreement has not ended or has not been terminated; or

(c) a person who has executed a deed of arrangement under Part X of the Bankruptcy Act 1966 of the Commonwealth (or the corresponding provisions of the

law of another jurisdiction) if the terms of the deed have not been fully complied with; or

(d) a person whose creditors have accepted a composition under Part X of the Bankruptcy Act 1966 of the Commonwealth (or the corresponding provisions of the law of another jurisdiction) if a final payment has not been made under that composition;

"letting" includes every form of leasing or letting of or granting a licence to use real estate and the function or business of "letting" includes the collection or receipt of rents by an agent on behalf of his principal whether the agent has or has not let the real estate in question;

S. 4(1) def. of "licence" amended by No. 86/1994 s. 5(k).

"licence" means estate agent's licence;

S. 4(1) def. of "licensed auctioneer" repealed by No. 86/1994 s. 5(l).

"licensed estate agent" means the holder of an estate agent's licence;

S. 4(1) def. of "licensed sub-agent" repealed by No. 86/1994 s. 5(l).

S. 4(1) def. of "outgoings" inserted by No. 10028 s. 4(f).

"outgoings" means any moneys spent by an estate agent on his principal's behalf for which the estate agent is at common law entitled to be reimbursed;

"Part" means Part of this Act;

S. 4(1) def. of "practising public accountant" amended by Nos 9699 s. 23, 86/1994 s. 5(m)(i)(ii), 44/2001 s. 3(Sch. item 39.1(d)).

"practising public accountant" means a person who;

(a) is a registered company auditor within the meaning of the Corporations Act; and

(b) practises as a public accountant;

"principal office" means the office recorded under section 34 as the principal office of a licensed estate agent;

S. 4(1) def. of "private corporation" amended by No. 9/2002 s. 3(Sch. item 6.1(b)).

"private corporation" means a corporation whose shares are not listed for quotation on any prescribed financial market (as defined in section 9 of the Corporations Act);

"prescribed" means prescribed by this Act or the regulations or rules;

S. 4(1) def. of "professional conduct rules" inserted by No. 86/1994 s. 5(n).

"professional conduct rules" means the regulations made, or deemed to have been made, under section 99(gg); **"real estate"** includes;

- (i) any estate or interest in land or buildings;
- (ii) any share or shares in any company limited by shares entitling the holder thereof to the exclusive right to occupy a specified building or part of a building; and
- (iii) any goods chattels or other property or assets included in any transaction relating to real estate;

S. 4(1) def. of "record" amended by No. 86/1994 s. 5(o), repealed by No. 52/1998 s. 66(d).

S. 4(1) def. of "register" inserted by No. 52/1998 s. 66(d).

"register" means the register kept under section 33;

S. 4(1) def. of "registered address" repealed by No. 86/1994 s. 5(p).

"registered office" means the office recorded under section 34 as the registered office of a licensed estate agent;

S. 4(1) def. of "Registrar" inserted by No. 86/1994 s. 5(q), substituted by No. 52/1998 s. 66(e).

"Registrar" means the Registrar of the Authority appointed under the **Business Licensing Authority Act 1998**;

"regulations" means regulations under this Act;

S. 4(1) def. of "residential property" amended by No. 53/1988 s. 45(Sch. 3 item 13) (as amended by No. 47/1989 s. 23(2)).

"residential property" means a dwelling-house together with any yard garden outhouses and appurtenances belonging thereto or usually enjoyed therewith and includes a flat and also any allotment or lot suitable as a site for a single dwelling-house or for a building consisting of not more than two separate dwelling-houses;

S. 4(1) def. of "rules" repealed by No. 86/1994 s. 5(p).

S. 4(1) def. of "secretary" repealed by No. 9925

s. 2(b), new def. of "Secretary" inserted by No. 52/1998 s. 66(f).

"Secretary" means the person for the time being holding the office of Secretary to the Department of Justice under the **Public Sector Management Act 1992**;

S. 4(1) def. of "sell" inserted by No. 86/1994 s. 5(r).

"sell" includes to sell by auction;

S. 4(1) def. of "small business" amended by No. 86/1994 s. 5(s).

"small business" means business the goodwill plant equipment and fittings of which are sold or offered for sale or authorized to be sold at a total price not exceeding \$200 000 (or such other amount not exceeding \$500 000 that may be prescribed).

S. 4(1) def. of "spouse" inserted by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.1).

"spouse" of a person means a person to whom the person is married;

"stock and station agent" means a person whose principal business is to carry on any or all of the following functions on behalf of any person engaged in the business of primary production from land;

(a) the selling, buying or exchanging of livestock including the del credere marketing of livestock;

(b) the selling, buying or exchanging of any other produce of agriculture horticulture viticulture grazing poultry farming beekeeping and dairy farming;

(c) the selling, buying or exchanging of farm equipment including the del credere marketing of farm equipment;

(d) the agistment of livestock;

(e) the collection of fees for the agistment of livestock;

and who is also a licensed estate agent;

S. 4(1) defs of "sub-agent", "sub-agent's licence" repealed by No. 86/1994 s. 5(t).

S. 4(1) def. of "travel agent" inserted by No. 10028 s. 4(g).

"travel agent" means a person solely engaged in the business of making travel arrangements or arranging holiday accommodation;

"Treasurer" means the Treasurer of Victoria;

S. 4(1) def. of "Tribunal" inserted by No. 10155 s. 69(1)(a), substituted by Nos 86/1994 s. 5(u), 52/1998 s. 66(g).

"Tribunal" means Victorian Civil and Administrative Tribunal established by the **Victorian Civil and Administrative Tribunal Act 1998**;

S. 4(1) def. of "working director" inserted by No. 86/1994 s. 5(u).

"working director" means, in relation to a corporation that carries on business as an estate agent, a director of that corporation who is engaged in the estate agency business of that corporation.

S. 4(2) inserted by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.2).



(2) For the purposes of the definition of "domestic partner" in sub-section (1)

(a) in determining whether persons are domestic partners of each other, all the circumstances of their relationship are to be taken into account, including any one or more of the matters referred to in section 275(2) of the **Property Law Act 1958** as may be relevant in a particular case;

(b) a person is not a domestic partner of another person only because they are co-tenants.

5. Act not to apply to Government Departments etc.

S. 5(1) amended by No. 10028 s. 5(a).

(1) This Act shall not be construed as requiring:

(a) any responsible Minister of the Crown or any Government Department;

S. 5(1)(b) amended by Nos 41/1987 s. 103(Sch. 4 item 17.2), 29/1988 s. 57(5), 44/1988 s. 60(1), 94/1990 s. 40(4), 50/1992 s. 10(Sch. item 3), 130/1993 s. 122(Sch. 4 item 4), 53/1994 s. 34(Sch. 1 item 2), 86/1994 s. 45(a), 110/1994 s. 41(Sch. 1 item 3), 56/1995 s. 68(Sch. 1 item 1), 104/1997 s. 46, 46/1998 s. 7(Sch. 1) (as amended by No. 12/1999 s. 3(Sch. 1 item 9)).

(b) the Director of Housing the Rural Water Corporation the Public Transport Corporation, Victorian Rail Track established by Division 2 of Part 2 of the **Rail Corporations Act 1996**, the Secretary to the Department of Natural Resources and Environment, the Roads Corporation the State Electricity Commission of Victoria Generation Victoria, National Electricity, VPX, the Rural Finance Corporation of Victoria;

S. 5(1)(c) amended by Nos 21/1986 s. 4, 12/1989 s. 4 (1)(Sch. 2 item 39.1).

(c) any municipal council or any local authority within the meaning of the **Public Contracts Act 1958** as in force immediately before the commencement of the **Public Contracts (Repeal) Act 1986**;

(d) any other public statutory authority specified for the purposes of this section by Order of the Governor in Council published in the Government Gazette;

S. 5(1)(e) amended by No. 29/1989 s. 23(a).

(e) any person in the exercise of his functions as an officer or employé of the Crown or any Government Department, corporation, council or authority referred to in this sub-section or as an agent of the Director of Housing;

to hold a licence under or observe those requirements of this Act which relate to the duties of estate agents.

(2) This Act shall not be construed as requiring;

S. 5(2)(a) amended by No. 55/1987 s. 57(3)(Sch. 5 item 24).

(a) any executor, administrator, trustee, liquidator, official receiver, trustee or assignee of a bankrupt for the purposes of performing his functions exercising his powers or carrying out his duties as such;

S. 5(2)(b)(c) repealed by No. 86/1994 s. 45(b).

S. 5(2)(d) amended by Nos 10168 s. 3, 55/1987 s. 57(3)(Sch. 5 item 25), 45/1994 s. 42(Sch. item 4.1).

(d) any trustee company within the meaning of the **Trustee Companies Act 1984** or any officer thereof while bona fide engaged as such officer;

S. 5(2)(e) substituted by No. 35/1996 s. 453(Sch. 1 item 28.1).

(e) any legal practitioner for the purpose only of carrying out the ordinary functions of a legal practitioner;

(f) any practising public accountant for the purpose only of carrying out his ordinary functions as a practising public accountant;

S. 5(2)(g) substituted by No. 10028 s. 5(b).

(g) any person who carries on the business of a travel agent, for the purpose only of carrying out his ordinary functions as a travel agent; or

(h) any class of persons exempted by the regulations;

to hold a licence under or (except in respect of any provision of this Act which is specifically expressed to apply to any class of persons referred to in this sub-section) to observe the requirements of this Act.

S. 5(3) amended by Nos 10028 s. 5(c)(i)(ii), 10168 s. 3, 55/1987 s. 57(3)(Sch. 5 item 26), 45/1994 s. 42(Sch. item 4.2), repealed by No. 86/1994 s. 45(b).

S. 5(4)-(6) amended by No. 10028 s. 5(d)-(f), repealed by No. 86/1994 s. 45(b).

S. 5(7) repealed by No. 86/1994 s. 45(b).

S. 5(8) amended by No. 38/1993 s. 6(a), repealed by No. 86/1994 s. 45(b).

S. 5(9) amended by No. 86/1994 s. 45(c).

(9) A person who is one of a class of persons exempted under this section or by the regulations from holding an estate agent's licence and who does not hold an estate agent's licence shall not demand, sue for, recover or retain any commission under this Act or the regulations.

S. 5(10) amended by No. 86/1994 s. 47(a).

(10) This Act shall not be construed as prohibiting any person (not being an estate agent or an agent's representative) from performing any function exercising any power or carrying out any duty which apart from this Act he would have been entitled to perform exercise or carry out under the express authority or permission of any Act.

Pt 2

(Heading and ss 6-11) amended by Nos 9500 s. 2, 9925 ss 3, 4, 9945 s. 3(1)(Sch. 1 item 12), 10028 ss 6(a)-(d), 7, 10155 s. 69(1)(b), 29/1989 ss 4, 5, 104/1994 s. 35(Sch. 2 item 1), 62/1986 s. 4, substituted as Pts 2A, 2B (Headings and ss 6-8A) by No. 86/1994 s. 3.

PART IIA: THE ESTATE AGENTS COUNCIL

S. 6 substituted by No. 86/1994 s. 3.

6. Estate Agents Council

(1) There is established an Estate Agents Council.

(2) The Council is to consist of 8 members appointed by the Governor in Council of whom;

(a) 3 are to be persons from the real estate industry, of whom at least 2 must be appointed from a panel of names of 8 persons who have for the previous 5 years been licensed estate agents practising as such submitted by The Real Estate Institute of Victoria Ltd;

(b) 1 must be appointed from a panel of names of 3 persons who have for the previous 5 years been licensed estate agents practising as such submitted by The Victorian Stock Agents' Association Inc.;

(c) 1 is to be a barrister and solicitor of the Supreme Court of Victoria of not less than 5 years standing;

(d) 1 is to be a member of either the Australian Society of Certified Practising Accountants or The Institute of Chartered Accountants in Australia;

(e) 2 are to be persons who are not estate agents and are not employed in the estate agency industry or in the provision of services to estate agents.

(3) The Chairperson and the Deputy Chairperson of the Council are to be appointed from among the members of the Council by the Governor in Council on the recommendation of the Minister.

(4) A member of the Council;

(a) is, subject to this Act, entitled to hold office for such term not exceeding 3 years as is specified in the instrument of appointment and is eligible for re-appointment;

(b) is entitled to be paid such remuneration and travelling and other expenses, if any, as is fixed by Order of the Governor in Council;

S. 6(4)(c) amended by No. 46/1998 s. 7(Sch. 1).

(c) is not in respect of the office of the member subject to the **Public Sector Management and Employment Act 1998**.

(5) The Governor in Council may at any time;

(a) remove a member of the Council from office; and

(b) fill any vacancy in the office of a member of the Council.

(6) The office of a member of the Council becomes vacant;

(a) at the expiration of the term of office;

(b) if the holder of the office dies;

(c) if the holder of the office resigns by writing addressed to the Governor in Council;

(d) if the holder of the office is removed from office under sub-section (5);

(e) if the holder of the office is absent without leave of the Council from 4 consecutive meetings of the Council;

(f) if the holder of the office becomes an insolvent under administration;

(g) if the holder of the office becomes incapable of performing the duties of the office.

S. 6A substituted by No. 86/1994 s. 3.

6A. Objectives of the Council The objectives of the Council are;

(a) to promote appropriate standards of conduct and competency for persons in the real estate industry;

(b) to protect the interests of persons using real estate services;

(c) to ensure that effective procedures exist for the resolution of disputes between persons specified in paragraphs (a) and (b);

(d) to further the objectives specified in paragraphs (a), (b) and (c) as far as practicable in conjunction with relevant real estate industry associations.

S. 6B substituted by No. 86/1994 s. 3.

6B. Functions and powers of the Council

(1) The functions of the Council are:

- (a) to monitor the operation of this Act and the regulations;
- (b) to assess the efficiency and effectiveness of regulation of the real estate industry under this Act and the need for further regulation or alternatives to regulation such as de-regulation or co-regulation;
- (c) to monitor the provision of services by estate agents and developments in the real estate industry generally;
- (d) to advise the Minister;
- (i) in respect of any matter relating to the operation of this Act, including the impact of the deregulation of the charging of commission;
- (ii) on any matter referred to the Council by the Minister;
- (iii) in respect of any matter arising under paragraph (a), (b) or (c);
- (e) to make recommendations to the Minister;
- (i) on policies relating to the operation of this Act and the regulations;
- (ii) on policies relating to the real estate industry;
- (iii) relating to the application of grants under section 76;
- (f) to recommend to the Minister proposals for the reform of the Act and of the administration of the Act and of any law relevant to the provision of real estate services;
- (g) to carry out such other functions as are conferred on the Council under this Act or by the Minister by notice published in the Government Gazette.

(2) The Council may exercise such powers as are necessary to perform its functions and to achieve its objectives including without limiting the generality of this sub-section;

(a) to implement policies relating to the administration of this Act;

S. 6B(2)(b) substituted by No. 52/1998 s. 67(a).

(b) with the approval of the Minister, to give directions to the Director in respect of the implementation of such policies;

S. 6B(2)(ba) inserted by No. 52/1998 s. 67(a).

(ba) to give advice to the Authority in respect of the implementation of such policies;

S. 6B(2)(c) substituted by No. 52/1998 s. 67(a).

(c) with the approval of the Minister, to recommend to the Director the making of regulations by the Governor in Council;

(d) to monitor and evaluate the effectiveness of any procedures set up to deal with disputes between estate agents or between estate agents and persons dealing with estate agents relating to services or the charging of commission;

(e) to recommend ways of improving such procedures;

S. 6B(2)(f) amended by No. 52/1998 s. 67(b).

(f) to approve the payment by the Secretary of claims for compensation from the Estate Agents' Guarantee Fund;

(g) to exercise such other powers as may be conferred on the Council under this Act.

(3) The Council must exercise its powers and perform its functions subject to the direction and control of the Minister.

(4) The Minister may give a direction to the Council on policy matters in writing by;

(a) issuing a direction to the Council; or

(b) approving a policy submitted by the Council to the Minister for approval.

S. 6C inserted by No. 86/1994 s. 3.

6C. Meetings of the Council

(1) Meetings of the Council must be presided over by the Chairperson or if the Chairperson is absent by the Deputy Chairperson of the Council.

(2) If at the time fixed for the commencement of any meeting of the Council neither the Chairperson nor the Deputy Chairperson is present, the members present must elect one of their number to preside at the meeting.

(3) If a member is unable for any reason to attend a meeting of the Council the Minister may nominate a person to attend instead of that member.

(4) A majority of members of the Council for the time being in office constitute a quorum.

(5) Subject to the presence of a quorum the Council may act notwithstanding any vacancy in its membership.

(6) The decision upon any matter by the majority of the members of the Council present at any meeting is the decision of the Council.

(7) Subject to this Act, the Council may regulate its own procedure.

Pt 2B

(Heading and ss 7-8A) amended by Nos 86/1994 s. 3, 46/1998 s. 7(Sch. 1), substituted as Pt 2B (Heading and ss 7-11A) by No. 52/1998 s. 68.

PART IIB:ADMINISTRATION

S. 7 substituted by No. 52/1998 s. 68.

7. **Function of Authority** The Authority is responsible for administering the licensing provisions of this Act.

S. 8 substituted by No. 52/1998 s. 68.

8. Powers of Authority to enter into agreements

(1) The Authority, with the approval of the Minister and after consultation with the Council, may enter into agreements with approved industry associations.

(2) An agreement under sub-section (1);

(a) may contain such terms and conditions as are determined by the Authority; and

(b) may provide for the performance by an approved industry association of a function of the Authority or a function of the Registrar.

New s. 9 inserted by No. 52/1998 s. 68.

9. Functions of Director

The functions of the Director under this Act are:

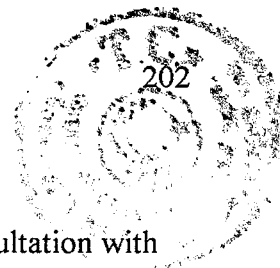
(a) to ensure that estate agents and agent's representatives comply with trust account procedures, professional conduct rules and other requirements of this Act and the regulations;

(b) to initiate inquiries before the Tribunal;

(c) to deal with prosecutions, inquiries and complaints under this Act;

(d) to provide assistance and support to the Council including, at the direction of the Council made with the approval of the Minister under section 6B, to do any act, matter or thing incidental or conducive to the performance by the Council of its functions;

(e) any other functions conferred on the Director by or under this Act.



New s. 10 inserted by No. 52/1998 s. 68.

10. Powers of Director to enter into agreements

(1) The Director, with the approval of the Minister and after consultation with the Council, may enter into agreements with approved industry associations.

(2) An agreement under sub-section (1);

(a) may contain such terms and conditions as are determined by the Director;
and

(b) may provide for the performance by an approved industry association of a function of the Director (other than a function under section 56A).

New s. 11 inserted by No. 52/1998 s. 68.

11. Delegation by Director

(1) The Director may, by instrument, delegate to;

(a) the Authority; or

(b) the Registrar; or

(c) any person engaged or appointed under section 7(2) or 15 of the Business Licensing Authority Act 1998; or

S. 11(1)(d) substituted by No. 35/2000 s. 46.

(d) any person or class of person employed under Part 3 of the **Public Sector Management and Employment Act 1998** in the administration of this Act; or

(e) any approved industry association;

any function or power of the Director under this Act other than this power of delegation.

(2) The Director must consult with the Council and obtain the approval of the Minister before delegating a power or function to an approved industry association under sub-section (1).

New s. 11A inserted by No. 52/1998 s. 68.

11A. **Delegation by Secretary** The Secretary may, by instrument, delegate to the Director any function or power of the Secretary under this Act other than this power of delegation.

PART III; LICENCES

12. Estate agents to be licensed

S. 12(1) amended by No. 86/1994 s. 6(1).

(1) Subject to this Act an individual shall not either by himself or as a member of a partnership;

(a) exercise or carry on or advertise notify or state that he exercises or carries on or is willing to exercise or carry on the business of an estate agent; or

(b) act as an estate agent; or

(c) in any way hold himself out to the public as ready to undertake for payment or other remuneration (whether monetary or otherwise) any of the functions of an estate agent;

unless he is a licensed estate agent.

Penalty: 500 penalty units or imprisonment for 12 months.

S. 12(2) amended by No. 86/1994 s. 6(2).

(2) Subject to this Act a corporation shall not;

(a) exercise or carry on or advertise notify or state that it exercises or carries on or is willing to exercise or carry on the business of an estate agent; or

(b) act as an estate agent; or

(c) in any way hold itself out to the public as ready to undertake for payment or other remuneration (whether monetary or otherwise) any of the functions of an estate agent;

unless it is a licensed estate agent.

Penalty: 1000 penalty units.

S. 12(3) amended by No. 38/1993 s. 6(b).

(3) Where a licensed estate agent does not carry on business as an estate agent otherwise than as an employé of an estate agent;

S. 12(3)(a) amended by No. 86/1994 s. 47(b).

(a) sections 44, 47, 51, 59(6) and 62 shall apply to him as if he were an agent's representative for the purposes of this Act; and

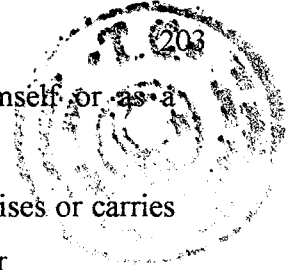
S. 12(3)(b) amended by No. 86/1994 s. 47(c).

(b) sections 25, 29, 45 and 91 shall apply to him as if he were an estate agent for the purposes of this Act.

13. Agents' representatives

(1) Subject to this Act;

S. 13(1)(a) repealed by No. 86/1994 s. 7(1)(a).





S. 13(1)(b) amended by No. 86/1994 s. 7(1)(b).

(b) a person shall not be or act as an agent's representative for any person who should be but is not the holder of an estate agent's licence.

S. 13(2) amended by No. 86/1994 s. 7(c)(i)(ii).

(2) Nothing in this Act shall be construed as requiring any agent's representative, so far as he performs for any licensed estate agent any of the functions of an estate agent and is duly authorized to do so by that agent, to hold an estate agent's licence under this Act.

S. 13A inserted by No. 86/1994 s. 8.

13A. Estate agents to be responsible for the acts of their representatives

If an estate agent employs an agent's representative, the estate agent is responsible, in tort and in contract, for any thing done or not done by the agent's representative;

(a) within the scope of the agent's representative's authority; or

(b) for the benefit, or for the purported or intended benefit, of the estate agent or the estate agent's business.

S. 13B inserted by No. 86/1994 s. 8.

13B. Auctioneers of real estate

(1) A person must not conduct, or attempt to conduct, an auction for the sale of any real estate or business unless the person is a licensed estate agent or is employed as an agent's representative.

(2) Sub-section (1) does not apply;

(a) to any person or sale listed in section 3(2) of the Auction Sales Act 1958;

or

(b) to a person who auctions or attempts to auction any real estate or business;

(i) that is wholly or partially owned by the person; or

(ii) gratuitously at the request of a person who wholly or partially owns the real estate or business; or

(c) to a person who;

(i) held an auctioneer's licence under the Auction Sales Act 1958 during the 12 months immediately before section 8 of the Estate Agents (Amendment) Act 1994 came into operation; and

(ii) holds an accredited auctioneer's certificate issued by the Authority, stating that the Authority is satisfied that he or she is competent to conduct an auction for the sale of any real estate or business.



S. 13B(3) repealed by No. 52/1998 s. 69.

14. Eligibility to obtain licence

S. 14(1) amended by Nos 10028 s. 8(a), 29/1989 s. 6(1)(a).

(1) A person (other than a corporation) shall not be eligible to be granted an estate agent's licence unless he is not less than eighteen years of age and;

(a) he has;

S. 14(1)(a)(i) amended by Nos 86/1994 s. 9(a), 52/1998 s. 70(1).

(i) passed any courses of instruction or examinations prescribed by the regulations; and

S. 14(1)(a)(ii) amended by No. 29/1989 s. 6(1)(b), repealed by No. 86/1994 s. 9(b).

S. 14(1)(a)(iii) substituted by No. 29/1989 s. 6(1)(c), amended by No. 86/1994 s. 9(c)(d).

(iii) during the 3 years immediately before applying for the licence been engaged in;

(A) full-time employment as an agent's representative for not less than one year or for periods amounting in the aggregate to one year; or

(B) part-time employment as an agent's representative for not less than the equivalent of one year of full-time employment or for periods amounting in the aggregate to the equivalent of one year of full-time employment; or

S. 14(1)(b) amended by No. 86/1994 s. 9(e).

(b) he has within the period of five years immediately preceding his application held an estate agent's licence; or

S. 14(1)(c) inserted by No. 86/1994 s. 9(e).

(c) she or he has satisfied or completed the relevant standards of competency required by the Council.

S. 14(2) amended by Nos 29/1989 s. 6(1)(d), 86/1994 ss 9(d)(f), 47(d).

(2) Where an agent's representative has been employed pursuant to this Act by an estate agent being a declared corporation or a stock and station agent, and the Authority determines that the estate agency work performed by the agent's representative in the course of that employment was substantial, the agent's

representative shall be deemed for the purposes of sub-section (1) to have been in employment as an agent's representative with that agent during the entire period of that employment.

S. 14(3) amended by No. 10028 s. 8(b)(i)-(iii), substituted by No. 29/1989 s. 6(1)(e), amended by No. 86/1994 s. 47(d).

(3) Despite sub-section (1), a person is eligible to be granted an estate agent's licence if he or she satisfies the Authority that he or she;

(a) has been licensed or otherwise authorised under the laws of another place or country to carry on a business in that place or country for which an estate agent's licence would be required in Victoria; and

(b) has an adequate knowledge of Victorian estate agency law, practice and procedure, including accounting.

S. 14(4) amended by Nos 10028 s. 8(c), 29/1989 s. 6(1)(f), 86/1994 s. 47(d).

(4) A person shall not be treated as having an adequate knowledge of Victorian estate agency law, practice and procedure, including accounting by reason only of the fact that, with the approval of the Authority pursuant to section 30(4), he has managed a branch office.

S. 14(5) amended by Nos 10028 s. 8(h), 86/1994 s. 9(i).

(5) A person;

S. 14(5)(a) amended by No. 10028 s. 8(d).

(a) who is for the time being disqualified under this Act or any corresponding previous enactment from holding an estate agent's licence; or

S. 14(5)(b) amended by No. 10028 s. 8(e).

(b) who is a director or officer of a corporation which is for the time being disqualified under this Act or any corresponding enactment from holding an estate agent's licence or who was a director or officer of that corporation at the date the corporation was so disqualified; or

S. 14(5)(c) amended by Nos 10028 s. 8(f)(i)(ii), 19/1989 s. 16(Sch. item 20.1), 86/1994 s. 9(g).

(c) in relation to whom any claim has been allowed against the Estate Agents' Guarantee Fund under Part VII or against a corresponding fund established under any corresponding previous enactment; or

S. 14(5)(d) amended by No. 10028 s. 8(g), substituted by No. 86/1994 s. 9(h), amended by No. 101/1998 s. 37(2).

(d) who is an insolvent under administration or an externally-administered body corporate; or

S. 14(5)(da) inserted by No. 52/1998 s. 70(2).

(da) who is a represented person within the meaning of the **Guardianship and Administration Act 1986**; or

S. 14(5)(e) inserted by No. 86/1994 s. 9(h).

(e) who has, within the last 10 years in Australia or elsewhere, been convicted or had found proven against him or her any offence involving fraud, dishonesty, drug trafficking or violence which was punishable by imprisonment for 3 months or more; or

S. 14(5)(f) inserted by No. 86/1994 s. 9(h).

(f) who is the subject of an order by any regulatory body in or outside Victoria disqualifying him or her from acting as an estate agent or agent's representative (or an equivalent occupation under the jurisdiction of the regulatory body)—

shall not be eligible to be granted an estate agent's licence.

15. Licensing of corporations

S. 15(1) substituted by No. 10028 s. 9(a).

(1) Subject to this section, a corporation shall not be eligible to be granted an estate agent's licence or hold or continue to hold an estate agent's licence unless;

(a) not less than one-half of the directors and every director who is engaged in the estate agency business of the corporation are licensed estate agents; and

(b) the corporation has a licensed estate agent acting as the officer in effective control of its estate agency business.

S. 15(1A) inserted by No. 29/1989 s. 7(1)(a).

(1A) A corporation shall not be eligible to be granted an estate agent's licence or hold or continue to hold an estate agent's licence if;

S. 15(1A)(a) amended by No. 86/1994 s. 47(e)(i)(vii).

(a) the number of shares held by any one agent's representative employed by the corporation in its estate agency business (whether those shares are held beneficially on the agent's representative's own behalf or by some other person on behalf of the agent's representative) exceeds 10% of the total number of shares issued

in the corporation or of the total number of shares issued in the corporation that confer a right to vote; or

S. 15(1A)(b) amended by No. 86/1994 s. 47(e)(i)(ii) (vii).

(b) the total number of shares held by any agent's representatives employed by the corporation in its estate agency business (whether those shares are held beneficially on the agent's representative's own behalf or by some other person on behalf of the agent's representative) exceeds 35% of the total number of shares issued in the corporation or of the total number of shares issued in the corporation that confer a right to vote; or

S. 15(1A)(c) amended by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.3(a)).

(c) the spouse or domestic partner, parent, brother, sister or child (other than a licensed estate agent) of an agent's representative who is engaged in the estate agency business of the corporation is a director of the corporation.

S. 15(1B) inserted by No. 38/1993 s. 4, amended by Nos 86/1994 s. 47(e)(iv), 72/2001 s. 3(Sch. item 7.3(a)).

(1B) Sub-section (1A)(c) does not apply to a corporation if a licensed estate agent who is a spouse or domestic partner, parent, brother, sister or child of the agent's representative is a director of the corporation.

S. 15(1C) inserted by No. 86/1994 s. 10(1) amended by Nos 44/2001 s. 3(Sch. item 39.2), 9/2002 s. 3(Sch. item 6.2).

(1C) Sub-section (1A) does not apply to any corporation that is a listed corporation within the meaning of section 9 of the Corporations Act.

S. 15(2) amended by Nos 10028 s. 9(b), 86/1994 s. 47(e)(iii)(vii).

(2) Notwithstanding sub-section (1), where not less than one-half of the directors of a corporation and the officer in effective control of its estate agency business hold estate agent's licences, that corporation may have an agent's representative as a director engaged in the estate agency work of the corporation if on 23 April 1980 that corporation had held an estate agent's licence for the period of ten years immediately preceding that date and that agent's representative;

(i) was a director of the corporation;

S. 15(2)(ii) amended by Nos 10028 s. 9(c), 86/1994 s. 47(e)(v).

(ii) had been a director of the corporation and had been an agent's representative for that corporation for the period of ten years immediately preceding that date; and

S. 15(2)(iii) amended by No. 86/1994 s. 47(e)(vi).

(iii) had been an agent's representative for the period of ten years immediately preceding that date.

S. 15(2A) inserted by No. 10028 s. 9(d), amended by No. 86/1994 s. 47(e)(v).

(2A) Sub-section (2) shall not apply to an agent's representative to whom it would otherwise apply where;

S. 15(2A)(a) amended by No. 86/1994 s. 47(e)(vii).

(a) the spouse of that agent's representative has been at any time on and from 23 April 1980 a director of the corporation; or

S. 15(2A)(ab) inserted by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.3(b)).

(ab) the domestic partner of that agent's representative has been at any time on and from the commencement of item 7.3 of Schedule 1 to the **Statute Law Further Amendment (Relationships) Act 2001** a director of the corporation; or

S. 15(2A)(b) amended by No. 86/1994 s. 47(e)(vii).

(b) that agent's representative has at any time since 23 April 1980 resigned his position as director of the corporation.

S. 15(3) amended by Nos 9500 s. 3(a), 86/1994 s. 47(e)(iii).

(3) Notwithstanding sub-section (1), where not less than one-half of the directors of a corporation and the officer in effective control of its estate agency business hold estate agent's licenses, that corporation may have an agent's representative (being an agent's representative who on 23 April 1980 was a director of the corporation but who does not otherwise fulfil the requirements of sub-section (2)) as a director engaged in the estate agency work of the corporation for the period of five years immediately following 23 April 1980.

S. 15(3A) inserted by No. 9500 s. 3(b), amended by No. 86/1994 s. 47(d).

(3A) The Authority may (in its discretion) in a particular case extend the five-year period referred to in sub-section (3) for such further period and upon such conditions as it thinks fit.

(4) Notwithstanding sub-section (1) a corporation in respect of which a declaration made pursuant to this section is in force shall be eligible to be granted a licence if the officer in effective control of its estate agency business holds an estate agent's licence.

S. 15(5) amended by Nos 9500

s. 3(c), 29/1989 s. 7(1)(b), 86/1994

ss 10(2), 47(d).

(5) If the Authority is satisfied that estate agency work will be a minor part of the work of any corporation that is, or will be, a stock and station agent it may recommend to the Minister that a declaration be made to that effect and the Minister may by notice published in the Government Gazette make a declaration accordingly.

S. 15(6) amended by No. 86/1994 s. 47(d).

(6) The Minister may, upon the recommendation of the Authority, by notice published in the Government Gazette revoke any declaration made under this section.

S. 15(7) inserted by No. 86/1994 s. 10(3), amended by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.4).

(7) Despite sub-section (1), if the officer in effective control of the estate agency business of a corporation is a director of the corporation, then the officer's spouse or domestic partner, parent, brother, sister or child may be a working director of the corporation even though he or she is not a licensed estate agent.

S. 16 amended by Nos 10028 s. 10(a)-(c), 29/1989

s. 8(a), substituted by No. 86/1994 s. 11.

16. Eligibility for employment as an agent's representative

(1) A person is eligible to be employed as an agent's representative if she or he;

(a) is at least 18 years of age; and

(b) has passed any prescribed courses of instruction or examination; and

(c) has not, within the last 10 years in Australia or elsewhere, been convicted or had found proven against him or her any offence involving fraud, dishonesty, drug trafficking or violence which was punishable by imprisonment for 3 months or more; and

(d) is not an insolvent under administration; and

S. 16(1)(da) inserted by No. 52/1998 s. 71(1).

(da) is not a represented person within the meaning of the **Guardianship and Administration Act 1986**; and

S. 16(1)(e) amended by No. 52/1998 s. 71(2).

(e) is not presently subject to a declaration under section 28A(1)(f) that she or he is ineligible to act as an agent's representative; and

(f) has not, in relation to anything she or he has done or not done, had a claim allowed against the Estate Agents' Guarantee Fund under Part VII or any corresponding fund established under any corresponding previous enactment; and

(g) is not the subject of an order by any regulatory body in or outside Victoria disqualifying him or her from acting as an agent's representative (or an equivalent occupation under the jurisdiction of the regulatory body).

A person must not act as an agent's representative unless she or he is eligible to be employed as an agent's representative.

Penalty: 500 penalty units.

A person must not intentionally misrepresent to any other person that she or he is eligible to be employed as an agent's representative.

Penalty: 500 penalty units.

(4) An estate agent must not appoint a person to act as an agent's representative unless the agent, or, in the case of a corporation, the officer in effective control of the estate agency business of the corporation;

(a) has sighted a certificate from the Chief Commissioner of Police that is not more than 14 days old, or has received written notice from the Authority, that indicates that the person is not ineligible to be an agent's representative under subsection (1)(c); and

(b) has taken any other reasonable steps that are necessary to ensure that the person is eligible to be employed as an agent's representative.

Penalty: 500 penalty units.

S. 16(5) substituted by No. 52/1998 s. 71(3).

(5) An estate agent must not employ a person to act as an agent's representative at any time during which the person's name is on the record of ineligible persons in the register.

Penalty: 500 penalty units.

(6) At the request of the Authority, the Chief Commissioner of Police may give the Authority a report concerning the criminal record of an agent's representative or of a person who has applied for a job as an agent's representative.

(7) A person who was a licensed sub-agent immediately before the date section 11 of the **Estate Agents (Amendment) Act 1994** came into operation must return the licence to the Authority within 30 days of that date.

Penalty: 10 penalty units.

S. 16A inserted by No. 86/1994 s. 11, repealed by No. 52/1998 s. 72.

S. 16B inserted by No. 86/1994 s. 11.

16B. *Offence to aid unqualified person to be an agent's representative*A

person must not cause or permit or aid or abet any person who is not eligible to be an agent's representative to work as an agent's representative.

Penalty: 500 penalty units.

S. 16C inserted by No. 86/1994 s. 11.

16C. Transitional provision concerning former sub-agents

(1) For the purposes of this Act, any period during which a person was employed as a licensed sub-agent before section 11 of the Estate Agents (Amendment) Act 1994 came into operation is to be regarded as a period during which the person was employed as an agent's representative.

(2) Any person who was employed as a licensed sub-agent immediately before section 11 of the Estate Agents (Amendment) Act 1994 came into operation is deemed to be eligible to be employed as an agent's representative for as long as he or she continues to be employed as an agent's representative by the employer employing him or her immediately before section 11 came into operation.

(3) However, sub-section (2) ceases to apply to a person if, as a result of an event occurring after section 11 of the Estate Agents (Amendment) Act 1994 came into operation, sub-section (2) becomes the only reason the person is still eligible to be an agent's representative.

(4) For the purposes of sub-section (2), a person continues to be employed by an employer even though the ownership of the business employing the person changes.

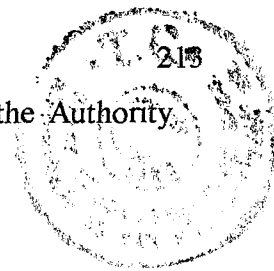
Any reference in any Act, regulation, local law, subordinate instrument, deed, contract, order or other document to a licensed sub-agent or a sub-agent is to be construed as a reference to an agent's representative, unless the contrary intention appears.

17. Application for estate agent's licence

S. 17(1) amended by Nos 9500 s. 4, 9925 s. 5(a), 10028 s. 11(a), substituted by No. 86/1994 s. 10(4).

(1) A person may apply to the Authority for an³ estate agent's licence.

S. 17(1A) inserted by No. 86/1994 s. 10(4).



(1A) The application must be made in the form specified by the Authority and must be accompanied by the prescribed fee.

S. 17(2) amended by No. 86/1994 s. 10(5)(a).

(2) An application by a person other than a corporation must;

(a) state;

(i) the address of the place or places at which the applicant intends to carry on business;

(ii) the address which he desires to be recorded as a registered office for the purposes of this Act;

(iii) where the applicant intends to carry on business at more than one place, the address which he desires to be recorded as his principal office for the purposes of this Act; and

(iv) in the case of an application by a member of a partnership, the names and addresses of all the partners;

S. 17(2)(b) repealed by No. 86/1994 s. 10(5)(b).

(c) be accompanied by;

S. 17(2)(c)(i) amended by No. 9500 s. 4.

(i) three testimonials signed by different reputable persons as to the character of the applicant; and

S. 17(2)(c)(ii) amended by Nos 10028 s. 11(b), 86/1994 ss 10(5)(c), 47(f).

(ii) where the applicant is eligible to be granted a licence by reason of the provisions of section 14(1)(a), a statutory declaration made by the applicant in the prescribed form giving full particulars of his employment as an agent's representative during the relevant period;

S. 17(2)(d) amended by Nos 9925 s. 5(a), 10028 s. 11(c), repealed by No. 86/1994 s. 10(5)(d).

S. 17(3) amended by Nos 9925 s. 5(b), 86/1994 ss 10(5)(e), 47(g), repealed by No. 52/1998 s. 73.

S. 17(4) inserted by No. 86/1994 s. 10(6).

(4) An application by a corporation must;

(a) state;

(i) the address of the place or places at which the corporation intends to carry on business; and

S. 17(4)(a)(ii) amended by No. 44/2001 s. 3(Sch. item 39.2).

(ii) its registered office under the Corporations Act; and
(iii) the address which is to be recorded as its registered office for the purposes of this Act; and

(iv) if the corporation intends to carry on business at more than one place, the address which it desires to be recorded as its principal office for the purposes of this Act; and

(b) contain any other details that are required by the Authority; and

(c) unless the applicant is a declared corporation, be accompanied by the documents referred to in section 19; and

(d) if the applicant is a declared corporation, state the name and address of the officer in effective control of the estate agency business of the corporation.

S. 18 amended by Nos 9500 s. 4, 9699 s. 23, 9925 s. 5(a), 10028 s. 12(a)(b), repealed by No. 86/1994 s. 10(7).

19. Certain documents to be lodged by particular corporations

(1) An application for an estate agent's licence by a corporation other than a declared corporation shall be accompanied by;

(a) a statutory declaration made by a director or the secretary of the corporation;

(i) declaring the name and address of every director and the secretary of the corporation and of the officer in effective control of its estate agency business and, in the case of a private corporation, the name and address of every member thereof; and

(ii) verifying a copy annexed thereto of its memorandum and articles of association as then in force; and

S. 19(1)(b) amended by No. 29/1989 s. 10.

(b) in the case of a private corporation, a statutory declaration made by each member thereof declaring that he holds the shares in respect of which he is registered beneficially on his own behalf or that he holds them on behalf of some other person and the name and address of that person and whether or not any share in respect of which he is registered confers a right to vote.

S. 19(2) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(g)(h).

(2) The copy of a corporation's memorandum and articles of association lodged with the Authority pursuant to sub-section (1) shall be retained by the Authority for such period as the Authority directs.

S. 20 amended by Nos 9500 s. 4, 9925 s. 5(a), 10028



s. 13(a)-(c), 29/1989 s. 9(a)(b), repealed by No. 86/1994 s. 7(2), new s. 20 inserted by No. 52/1998 s. 74.

20. Application to be referred to Director and Chief Commissioner

(1) If an application is made under section 17, the Authority, except in the prescribed circumstances, must give any details of the application that the Authority considers relevant to the Director and the Chief Commissioner of Police.

(2) The Director and the Chief Commissioner of Police, on receiving details of the application, must make any inquiries in relation to the application that the Director or the Chief Commissioner of Police considers appropriate.

(3) The Director and the Chief Commissioner, after receiving the results of the inquiries, must report to the Authority.

(4) A report may include recommendations.

21. Grant and effect of licence

S. 21(1) amended by No. 86/1994 ss 7(3), 47(k), substituted by No. 52/1998 s. 75(1).

(1) The Authority must consider every application for an estate agent's licence.

S. 21(2) amended by No. 9925 s. 5(a), repealed by No. 86/1994 s. 12(1), new s. 21(2) inserted by No. 52/1998 s. 75(1).

(2) In considering an application for a licence, the Authority may;

(a) conduct any inquiries it thinks fit;

(b) require an applicant to provide any further information that the Authority thinks fit in the manner required by the Authority;

(c) seek and use advice and information on the application from any other person or body or source it thinks fit.

S. 21(3) substituted by Nos 86/1994 s. 12(2), 52/1998 s. 75(1).

(3) The Authority may engage or appoint any person to assist it in considering an application.

S. 21(3A) inserted by No. 52/1998 s. 75(1).

(3A) The Authority may refuse to grant a licence to a person if the person does not provide the further information required within a reasonable time of the requirement being made.

S. 21(3B) inserted by No. 52/1998 s. 75(1).



(3B) The Authority is not required to conduct a hearing to determine whether to grant a licence or refuse to issue a licence.

S. 21(4) amended by No. 86/1994 ss 12(3), 47(k).

(4) Where the Authority;

(a) is satisfied that the applicant is eligible to be the holder of a licence;

S. 21(4)(b) amended by No. 86/1994 ss 12(4), 47(i).

(b) if the applicant is an individual, is satisfied that he is of good character and has received no information that he or she is not a fit and proper person to hold a licence;

S. 21(4)(c) repealed by No. 86/1994 s. 47(j).

the Authority shall grant the applicant a licence (subject to section 36(2)(a)).

S. 21(4A) inserted by No. 10028 s. 14, amended by No. 86/1994 s. 47(k).

(4A) A licence granted under sub-section (4) shall be subject to such conditions and limitations as the Authority sees fit to impose.

S. 21(4B) inserted by No. 86/1994 s. 12(5), amended by No. 52/1998 s. 75(2).

(4B) If the Authority is not satisfied of any thing referred to in sub-section (4) in relation to an applicant, it must refuse to issue a licence to the applicant and must give the applicant written notice of the refusal within 14 days of the refusal.

S. 21(4C)(4D) inserted by No. 86/1994 s. 12(5), repealed by No. 52/1998 s. 75(3).

S. 21(5) amended by No. 9925 s. 5(a), substituted by Nos 86/1994 s. 12(6), 52/1998 s. 75(4).

(5) A licence;

(a) must be in a form determined by the Authority; and

(b) must be issued and signed by the Registrar; and

(c) must be endorsed with any conditions and limitations imposed by the Authority under sub-section (4A).

S. 21(5A) inserted by No. 86/1994 s. 12(6).

(5A) A decision of the Authority to grant a licence lapses unless the applicant for the licence pays the prescribed licence fee to the Authority within 28 days of receiving written notice from the Authority that it has granted the licence.

S. 21(6) substituted by No. 86/1994 s. 12(6).

(6) The Authority may postpone its consideration of an application for a licence until such time as it considers appropriate.

S. 21(7) substituted by No. 86/1994 s. 12(6).

(7) Subject to this Act, a licence authorises the estate agent to whom it has been granted to be and to act as an estate agent in all parts of Victoria until the licence is surrendered, suspended or cancelled.

S. 21(8) repealed by No. 86/1994 s. 12(7).

S. 21(9) amended by No. 9500 s. 5, repealed by No. 86/1994 s. 7(4).

S. 21(10) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 ss 7(3), 47(1), 52/1998 s. 75(5).

(10) Subject to sub-section (11), the holder of an estate agent's licence may at any time surrender the licence by notice in writing addressed to the Authority accompanied by the licence, and the surrender shall be effective as on the date of the receipt of the notice by the Authority.

S. 21(11) inserted by No. 52/1998 s. 75(6).

(11) If an application has been made to the Tribunal to conduct an inquiry under section 25 in relation to an estate agent, the estate agent may not, without leave of the Tribunal, surrender the licence unless the Tribunal has determined to take action under section 28A or has determined not to take any such action.

S. 21A inserted by No. 52/1998 s. 76.

21A. Conditions of licence

(1) The Authority may;

(a) impose conditions that must be complied with before it grants a licence;

and

(b) on granting a licence, impose conditions or restrictions on a licence; and

(c) at any time on the application of any person, or on its own initiative, impose conditions or restrictions on a licence or vary or revoke any of those conditions or restrictions.

(2) A licensee must comply with the conditions or restrictions on a licence.

Penalty: 100 penalty units.

S. 21B inserted by No. 52/1998 s. 76.

21B. Endorsement of licence

(1) If under section 21A, 28A or 31D, a condition or restriction or limitation is imposed on an estate agent or varied or revoked, the Authority may require the estate agent to produce the licence for endorsement of or variation or revocation of the condition or restriction or limitation.

(2) An estate agent must comply with a requirement under sub-section (1).

Penalty: 10 penalty units.

S. 22 amended by Nos 9925 s. 5(a), 9945 s. 3(1)(Sch. 1 item 13), substituted by No. 86/1994 s. 13.

22. Automatic cancellation of licence on bankruptcy etc.

(1) A person's licence as an estate agent is automatically cancelled if the person;

(a) becomes an insolvent under administration; or

S. 22(1)(b) amended by No. 101/1998 s. 37(2).

(b) becomes an externally-administered body corporate; or

(c) becomes a represented person within the meaning of the **Guardianship and Administration Board Act 1986**.

(2) A person's licence as an estate agent is automatically cancelled 30 days after the person;

(a) is convicted of, or has found proven against him or her, any offence involving fraud, dishonesty, drug trafficking or violence which is punishable by imprisonment for 3 months or more; or

(b) has, in relation to anything she or he has done or not done, a claim allowed against the Estate Agents' Guarantee Fund under Part VII or any corresponding fund established under any corresponding previous enactment; or

(c) is made the subject of an order by any regulatory body in or outside Victoria disqualifying him or her from acting as an estate agent or agent's representative (or an equivalent occupation under the jurisdiction of the regulatory body).

S. 22(3) amended by No. 101/1998 s. 37(3).

(3) If a person whose licence would otherwise be cancelled by sub-section (2) applies for permission under section 31A or 31C within the 30 day period referred to in that sub-section, the person's licence is only automatically cancelled if the application is withdrawn or is refused by the Authority.

S. 23 amended by Nos 9500 s. 6, 9925 s. 5(a), 10028

s. 15(a)-(g), 29/1989 s. 8(b)(c), repealed by No. 86/1994 s. 12(7), new s. 23 inserted by No. 86/1994 s. 14.

23. Annual licence fee and statement

(1) A licensed estate agent must pay to the Authority the prescribed annual licence fee on the anniversary of the date the agent was last granted a licence under section 21.

(2) An annual licence fee may be paid at any time in the 6 weeks before it falls due.

(3) The payment must be accompanied by a statement in respect of the year up to the date that the payment is made that is in a form approved by the Authority and that is signed;

(a) by the agent, if the agent is a natural person; or

(b) if the agent is a corporation, by the officer in effective control of the estate agency business of the corporation.

(4) The statement must contain any information, and be accompanied by any documents, required by the Authority.

S. 24 amended by No. 29/1989 s. 10, repealed by No. 86/1994 s. 12(7), new s. 24 inserted by No. 86/1994 s. 14.

24. Extension of time

(1) On payment of the prescribed fee (if any), a person may apply to the Authority for an extension of time, or a further extension of time, in which to comply with section 23.

(2) The Authority may grant the application if it is made before the date in relation to which the extension is sought.

S. 24A inserted by No. 86/1994 s. 14.

24A. Failure to comply with section 23

(1) If a licensed estate agent fails to comply with section 23, the Authority must give the agent a written notice stating that unless the agent complies with that section and also pays to the Authority the prescribed late payment or lodgement fee by the date specified in the notice, the agent's licence will be cancelled.

(2) The date specified in the notice must be at least 14 days after the date on which the notice is given to the agent.

(3) If the agent has not complied with section 23 and paid the late payment or lodgement fee by the date specified in the notice, the licence is automatically cancelled.

S. 24B inserted by No. 86/1994 s. 14, amended by No. 52/1998 s. 77.

24B. If details given in application or annual statement change

220

If, before a decision is made under section 21 to grant or refuse a licence or while a licence is in force, a material change occurs in any of the details provided in the application for the licence or in the last statement lodged under section 23, the licensed estate agent must give the Authority written details of the change within 14 days after the agent becomes aware of the change.

Penalty: 25 penalty units.

S. 24C inserted by No. 52/1998 s. 78.

24C. No application for 2 years after refusal

If the Authority refuses an application for a licence, the applicant is not entitled to lodge another application for a licence until the end of 2 years after the refusal unless the Authority otherwise permits in a particular case.

S. 24D inserted by No. 52/1998 s. 78.

24D. *Lost licence* If the Registrar is satisfied that a licence has been lost or destroyed, the Registrar, on payment of the prescribed fee, may issue a duplicate licence or further copy.

S. 25 amended by Nos 9576 s. 11(1)(Sch), 9925 s. 5(a), 10028 s. 16(a)-(c), substituted by No. 86/1994 s. 15.

25. Inquiries into estate agents

S. 25(1) amended by No. 52/1998 s. 79(1).

(1) At any time the Director or the Chief Commissioner of Police may apply to the Tribunal for the holding of an inquiry to determine whether an estate agent;

(a) has contravened or failed to comply with this Act or the regulations;

(b) is of good character or is otherwise a fit and proper person to hold a licence; or

(c) has been guilty of conduct as an estate agent which renders him or her unfit to hold a licence; or

(d) improperly obtained, or is improperly holding, a licence.

S. 25(2) amended by No. 52/1998 s. 79(1).

(2) In addition to the matters listed in sub-section (1), in the case of an estate agent that is a corporation, the Director or the Chief Commissioner of Police may also apply to the Tribunal for the holding of an inquiry to determine whether a director of the corporation or the officer in effective control of the estate agency business of the corporation or, in the case of a private corporation, any member of the corporation;

(a) has contravened or failed to comply with this Act or the regulations or has failed to pay any fines imposed on him or her, or any costs that he or she was required to pay under this Act;

(b) is of good character or is otherwise a fit and proper person to hold a licence; or

(c) has been guilty of conduct as an estate agent which renders him or her unfit to hold a licence; or

(d) improperly obtained, or is improperly holding, a licence.

S. 25(3)-(6) repealed by No. 52/1998 s. 79(2).

S. 26 amended by No. 86/1994 s. 47(k), repealed by No. 52/1998 s. 80.

S. 27 amended by No. 86/1994 ss 45(d), 47(k), repealed by No. 52/1998 s. 80.

S. 28 amended by Nos 9925 s. 5(a), 10028 s. 17, substituted by No. 86/1994 s. 16.

28. Inquiries into agents' representatives

S. 28(1) amended by No. 52/1998 s. 81(1).

(1) At any time the Director may apply to the Tribunal for the holding of an inquiry to determine whether an agent's representative;

(a) is eligible to be an agent's representative; or

(b) is of good character or is otherwise a fit and proper person to be an agent's representative; or

(c) has been guilty of conduct as an agent's representative which renders him or her unfit to be an agent's representative; or

(d) has contravened or failed to comply with this Act or the regulations.

S. 28(2)-(5) repealed by No. 52/1998 s. 81(2).

S. 28A inserted by No. 52/1998 s. 82.

28A. Determination of Tribunal on inquiry

(1) After conducting an inquiry in respect of a person under section 25 or 28, the Tribunal, if it considers it appropriate, may, by order, do any one or more of the following;

(a) reprimand the person;

(b) require the person to comply within, or for, a specified time with a requirement specified by the Tribunal;

(c) cancel any licence held by the person and disqualify the person either permanently or for a specified period from holding a licence;

(d) suspend any licence held by the person for a specified period not exceeding one year;

(e) impose any condition or limitation on any licence held by the person;

(f) declare any person to be ineligible to hold a licence or to be an agent's representative either permanently or temporarily;

(g) require the person to enter into an undertaking to perform, or not to perform, certain tasks to be specified in the undertaking.

(2) In addition to the powers conferred by sub-section (1), if the Tribunal determines that the person has contravened or failed to comply with this Act or the regulations, it may impose a penalty not exceeding \$5000 on the person and specify when the penalty must be paid.

(3) Any penalty imposed under sub-section (2) must be paid to the Estate Agents' Guarantee Fund.

(4) If the Tribunal suspends or cancels a licence, the cancellation or suspension takes effect on the date specified by the Tribunal.

(5) If an estate agent fails to pay a penalty imposed under sub-section (2) by the required date, the Tribunal may without giving the agent an opportunity to be heard;

(a) suspend the agent's licence until the penalty is paid; and

(b) cancel the licence if the penalty has still not been paid after the end of a further period of time equal to the initial period of time the agent had in which to pay the penalty.

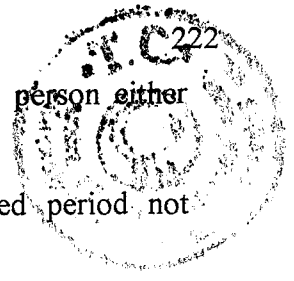
(6) A reference to a person in this section includes a reference to any person who was an estate agent or agent's representative at the time of any breach or alleged breach of any relevant law, even though the person is not an estate agent or agent's representative at the time any action is taken under this Act.

29. Cancellation of licences in other cases

S. 29(1) amended by No. 86/1994 ss 6(3), 45(e).

(1) Any person who causes or permits or aids or abets any person who is not a licensed estate agent to carry on business as an estate agent shall be guilty of an offence.

Penalty: 500 penalty units.





S. 29(2) repealed by No. 86/1994 s. 47(m)(iii).

S. 29(3) amended by No. 86/1994 s. 47(m)(i)(ii).

(3) In any proceedings against an estate agent for an offence under this section it shall be prima facie evidence of that offence if an unauthorized person has possession of that estate agent's licence or represents himself as the holder of that estate agent's licence.

S. 29(4) amended by No. 86/1994 s. 47(m)(i)(iv) (A)(B).

(4) It shall be a defence under this section if the accused estate agent took all reasonable steps to prevent the unauthorized person from carrying on business under that estate agent's licence or if the accused estate agent did not know and could not reasonably have been expected to have known that the unauthorized person was representing himself as holder of that estate agent's licence.

S. 29(5) amended by No. 86/1994 s. 47(m)(i)(v).

(5) Where any agent is convicted of an offence under sub-section (1) or (2), in addition to any penalty, his licence shall become absolutely void and shall be cancelled and delivered up to the court and the court may order that the agent be disqualified either permanently or for such period as the court specifies from holding a licence as an estate agent.

S. 29(6) amended by No. 86/1994 s. 47(m)(i)(vi).

(6) If an agent is convicted in any court of any indictable offence or if in any proceeding before a court to which any agent is a party the court is satisfied that he has been guilty of fraud and that he ought to be disqualified from carrying on the business of an estate agent the court may order that;

S. 29(6)(a) amended by No. 86/1994 s. 47(m)(vii).

(a) he be disqualified either permanently or for such period as the court specifies from holding a licence under this Act as an agent; and

(b) his licence be cancelled and delivered up forthwith.

S. 29(7) amended by Nos 9925 s. 5(a), 57/1989 s. 3(Sch. item 66.2), 86/1994 s. 47(l).

(7) In every case where a licence is delivered up to a court under this Act the licence and copy of any order of the court in relation thereto shall be sent forthwith by the proper officer of the court to the Authority.

S. 29(8) amended by No. 86/1994 s. 47(m)(viii).



(8) In this section "**unauthorized person**" means any person who for the purposes of sub-section (1) does not hold an estate agent's licence.

S. 29A inserted by No. 86/1994 s. 17, substituted by No. 52/1998 s. 83

29A. Suspended and cancelled licences must be returned

(1) If the Tribunal suspends or cancels a licence, the person to whom the licence was issued must return the licence to the Authority within the period specified by the Tribunal.

Penalty: 25 penalty units.

(2) If a licence is automatically suspended or cancelled under this Act, the person to whom the licence was issued must return the licence to the Authority within 7 days of becoming aware of the suspension or cancellation.

Penalty: 25 penalty units.

S. 29B inserted by No. 86/1994 s. 17.

29B. *Agent etc. must properly supervise the operation of the agent's business* A licensed estate agent and an officer in effective control of the estate agency business of a corporation;

(a) must properly supervise any estate agency business carried on by her or him or for which she or he is responsible; and

(b) must take reasonable steps to ensure that any agents' representatives or other employees of the business comply with the provisions of this Act and any other laws relevant to the conduct of the business while they are engaged in that business.

Penalty: 25 penalty units.

30. Management of estate agency office

(1) Subject to this Act, a person shall not manage the day to day operation of an estate agency office unless he is a licensed estate agent.

S. 30(1A) inserted by No. 9500 s. 7(a).

(1A) A licensed estate agent shall not while he manages an estate agency office act as the manager of any other estate agency office.

S. 30(2) amended by No. 10028 s. 18(a), substituted by No. 86/1994 s. 18(1).

(2) Despite sub-section (1), a person who held an unexpired approval granted under this section immediately before section 18 of the **Estate Agents (Amendment) Act 1994** came into operation may continue to manage the branch office specified in the approval unless he or she is disqualified from doing so under sub-section (7).

S. 30(2A) inserted by No. 9500 s. 7(b), amended by No. 10028 s. 18(b), repealed by No. 86/1994 s. 18(2).

S. 30(2B) inserted by No. 10028 s. 18(c), repealed by No. 86/1994 s. 18(2).

S. 30(3) amended by Nos 9500 s. 7(c), 10028 s. 18(d), substituted by No. 86/1994 s. 18(3).

(3) A person to whom sub-section (2) applies may apply to the Authority for permission to manage a branch office different to the one specified in the approval.

S. 30(4) amended by Nos 9500 s. 7(d), 10028 s. 18(e)(i)-(iii), substituted by No. 86/1994 s. 18(3).

(4) The Authority may give its permission if it is satisfied that it is not contrary to the public interest for it to do so.

S. 30(5) amended by No. 9925 s. 5(a), substituted by No. 86/1994 s. 18(3).

(5) Sections 23 to 24B apply to a person to whom sub-section (2) applies as if,

(a) a reference to a licensed estate agent was a reference to the person; and

(b) a reference to the date a licence was granted was a reference to the date the person first received approval under this section; and

(c) a reference to a prescribed fee was a reference to a fee prescribed for the purposes of this section; and

(d) a reference to a form approved by the Authority was a reference to a form approved by the Authority for the purposes of this section; and

(e) a reference to the cancellation of a licence was a reference to the effect of sub-section (6).

S. 30(6) substituted by No. 86/1994 s. 18(3).

(6) If a person to whom sub-section (2) applies fails to comply with section 23 within the time specified by the notice under section 24A(1), sub-section (2) ceases to apply to him or her and any permission granted to him or her under sub-section (4) is automatically revoked.

S. 30(7) substituted by No. 86/1994 s. 18(3).

(7) The Tribunal may, after giving the person the chance to be heard, disqualify any person to whom sub-section (2) applies from acting as a branch manager if the Tribunal is satisfied that he or she has contravened or failed to comply with this Act, or is not eligible to be an agent's representative.

S. 30(8) substituted by No. 86/1994 s. 18(3).

(8) A person who is authorised to act as the manager of a branch office by sub-section (2) must not, while he or she manages that branch office, act as a branch manager in any other branch office of his or her employer or for any other estate agent.

(9) Any person who manages the day to day operation of an estate agency office in contravention of the provisions of this section shall be guilty of an offence.

S. 30AA inserted by No. 10028 s. 19, substituted by No. 86/1994 s. 19.

30AA. *Duties of the officer in effective control of a corporation* The officer in effective control of the estate agency business of a licensed estate agent that is a corporation must:

- (a) be regularly and usually in charge at the principal office; and
- (b) give regular and substantial attendance at that office; and
- (c) control the estate agency business of the corporation; and
- (d) establish procedures designed to ensure that the business is conducted in accordance with the law and good estate agency practice; and
- (e) monitor the conduct of the business in a manner that will ensure, as far as practicable, that those procedures are complied with.

S. 30AB inserted by No. 86/1994 s. 19.

30AB. Rural branch manager's licence

(1) Despite section 30(1), the holder of a rural branch manager's licence issued under this section may manage a branch office that;

- (a) is the branch office of a stock and station agent; and
- (b) is in a town with a population (as recorded by the last published census results of the Australian Bureau of Statistics) of not more than 4000; and
- (c) has its trust account records kept and maintained at the principal office of the stock and station agent or at another branch office that is managed by a licensed estate agent.

(2) The Authority may issue a rural branch manager's licence to a person to manage a specified branch office if the person;

- (a) has been employed as an agent's representative for not less than 2 years; and
- (b) has completed any course of instruction specified by the Authority for the purposes of this section.

(3) An application for a rural branch manager's licence must;

(a) be in the form specified by the Authority; and

(b) be accompanied by the prescribed fee.

(4) Sections 23 to 24B apply to the holder of a rural branch manager's licence

as if;

(a) a reference to a licensed estate agent was a reference to the holder; and

(b) a reference to a prescribed fee was a reference to a fee prescribed for the purposes of this section; and

(c) a reference to a form approved by the Authority was a reference to a form approved by the Authority for the purposes of this section.

(5) This section expires on 31 December 1999, unless before that date the Minister, on the recommendation of the Council, publishes a notice in the Government Gazette stating that this section is not to expire.

S. 30A inserted by No. 9500 s. 8.

30A. Absence of estate agent or branch manager

(1) Notwithstanding section 30(1) where a licensed estate agent or branch manager is to be absent from the estate agency office which he manages;

S. 30A(1)(a) amended by Nos 10028 s. 20, 86/1994 s. 47(n)(ii).

(a) for a period which is greater than seven days but not more than 30 days, the licensed estate agent or the employer of the branch manager (as the case may be) shall in writing appoint a licensed estate agent or agent's representative to manage the office during that period of absence;

S. 30A(1)(b) amended by No. 86/1994 s. 47(n)(i)(ii).

(b) for a period greater than 30 days the licensed estate agent or the employer of the branch manager (as the case may be) shall advise the Authority in writing of the proposed absence and shall nominate a licensed estate agent or agent's representative to manage the office during that period of absence.

S. 30A(2) amended by No. 86/1994 s. 47(n)(i).

(2) Where the Authority is satisfied that a person nominated pursuant to sub-section (1)(b) is capable of managing the estate agency office concerned it may approve and permit that person to manage that office for a period specified by the Authority.

S. 30A(3) amended by No. 86/1994 s. 47(n)(i).

(3) Notwithstanding section 30(1) an appointment in writing made under sub-section (1)(a) and an approval given by the Authority under sub-section (2) shall

authorize the person so appointed or approved to manage the estate agency office in respect of which the appointment was made or the approval was given during the period of the absence of the estate agent or branch manager or for the period specified by the Authority (as the case may be).

S. 31 amended by No. 86/1994 s. 47(o).

31. *Effect of disqualification* A person disqualified under this Act from holding a licence or being an agent's representative shall not, while his disqualification continues, be capable of becoming or continuing as a director, member, manager or officer of a corporation which is a licensed estate agent.

S. 31A inserted by No. 86/1994 s. 20.

31A. Person involved in Guarantee Fund claim may regain licence etc. in special circumstances

(1) This section applies to a person in relation to whom a claim has been allowed against the Estate Agents' Guarantee Fund under Part VII or against a corresponding fund established under any corresponding previous enactment.

S. 31A(2) amended by No. 52/1998 s. 84(1).

(2) The person may apply to the Authority for permission to hold an estate agent's licence or to be employed as an agent's representative.

S. 31A(3) amended by No. 52/1998 s. 84(1).

(3) The Authority may give its permission if it is satisfied;

(a) that the person has refunded all amounts paid out of the Fund or the corresponding fund in respect of the claim; and

(b) that there were exceptional circumstances which gave rise to the claim against the person; and

(c) that having regard to the conduct of the person before and after the claim, there is no reasonable expectation that the person will not comply with this Act and the regulations in future; and

(d) that the giving of the permission is not contrary to the public interest.

(4) Section 14(5)(c) does not apply to a person in respect of whom permission has been given.

(5) A person in respect of whom permission has been given is eligible to act as an agent's representative, despite section 16(1)(f).

S. 31B inserted by No. 86/1994 s. 20.

31B. Bankrupt person may be allowed limited right to hold licence etc.

(1) This section applies to a person who is an insolvent under administration.

S. 31B(2) amended by No. 52/1998 s. 84(1).

(2) The person may apply to the Authority for permission to hold an estate agent's licence as an employee or to be employed as an agent's representative.

S. 31B(3) amended by No. 52/1998 s. 84(1).

(3) The Authority may give its permission if it is satisfied that it is not contrary to the public interest for it to do so.

(4) Section 14(5)(d) does not apply to a person in respect of whom permission has been given.

(5) A person in respect of whom permission has been given is eligible to act as an agent's representative, despite section 16(1)(d).

(6) A person to whom permission has been given and who is an insolvent under administration must not act as the officer in effective control of any estate agency business.

Penalty: 25 penalty units.

S. 31C inserted by No. 86/1994 s. 20.

31C. Person with criminal record may be allowed limited right to hold licence etc.

(1) This section applies to a person who has, within the last 10 years in Australia or elsewhere, been convicted or had found proven against him or her any offence involving fraud, dishonesty, drug trafficking or violence which was punishable by imprisonment for 3 months or more.

S. 31C(2) amended by No. 52/1998 s. 84(1).

(2) The person may apply to the Authority for permission to hold an estate agent's licence or to be employed as an agent's representative.

S. 31C(3) amended by No. 52/1998 s. 84(1).

(3) The Authority may give its permission if it is satisfied that it is not contrary to the public interest for it to do so.

(4) Section 14(5)(e) does not apply to a person in respect of whom permission has been given.

(5) A person in respect of whom permission has been given is eligible to act as an agent's representative, despite section 16(1)(c).

S. 31D inserted by No. 86/1994 s. 20.

31D. Authority may impose conditions

S. 31D(1) amended by No. 52/1998 s. 84(1).

(1) In giving its permission under section 31A, 31B or 31C, the Authority may impose any conditions it considers appropriate to ensure the ongoing protection of the public interest.

S. 31D(2) amended by No. 52/1998 s. 84(1), substituted by No. 52/1998 s. 84(2).

(2) The Authority may at any time impose conditions in respect of the permission or vary or revoke any conditions it has previously imposed.

(3) A person to whom permission has been given must comply with any conditions imposed in respect of the permission.

Penalty: 25 penalty units.

S. 31D(4) amended by No. 52/1998 s. 84(1), substituted by No. 52/1998 s. 84(3).

(4) If the Authority is satisfied that any condition imposed in respect of a permission has been contravened or not complied with, it may revoke the permission.

S. 31D(5) inserted by No. 52/1998 s. 84(3).

(5) Before taking any action under this section, the Authority may seek and use information and advice from any person or body or other source as it thinks fit.

S. 31E inserted by No. 86/1994 s. 20.

31E. Disability etc. of licensed estate agent

(1) The following people may carry on the estate agency business of a person who was a licensed estate agent for 30 days after the person ceases to be licensed;

(a) if the person dies, the executor named in the person's will or the administrator of the person's estate or any person who intends applying for letters of administration in relation to the person's estate;

(b) if the person becomes an insolvent under administration, the assignee, trustee or receiver of the person;

(c) if the person becomes a represented person within the meaning of the **Guardianship and Administration Board Act 1986**, the guardian or administrator of the person or any person nominated by the guardian or administrator;

S. 31E(1)(d) amended by No. 101/1998 s. 37(2).

(d) if the person becomes an externally-administered body corporate, the liquidator, official manager, receiver, receiver and manager or other external administrator.

(2) If a person authorised to carry on a business applies to the Authority within the 30 day period for permission to carry on the business for a longer period, the person may continue to carry on the business until the Authority makes a decision on the application.

(3) The Authority may grant an application if it is satisfied that it is not contrary to the public interest to do so.

(4) In granting its permission, the Authority may limit it in any way it thinks appropriate and may impose any conditions it thinks appropriate to ensure the ongoing protection of the public interest.

(5) A person who carries on an estate agency business under this section is deemed to be the holder of the former agent's licence for the purposes of this Act.

S.32 substituted by No. 10155 s. 69(1)(c), amended by No. 86/1994 s. 47(p)(i)(ii), substituted by No. 52/1998 s. 85.

32. Application for review

(1) A person whose interests are affected by a decision of the Authority under this Act may apply to the Tribunal for review of the decision.

(2) An application for review must be made within 28 days after the later of,

(a) the day on which the decision is made; or

(b) if, under the **Victorian Civil and Administrative Tribunal Act 1998**, the person requests a statement of reasons for the decision, the day on which the statement of reasons is given to the person or the person is informed under section 46(5) of that Act that a statement of reasons will not be given.

S. 33 amended by Nos 9925 s. 5(c), 86/1994 s. 47(q)(r), substituted by No. 52/1998 s. 86.

33. Register

(1) For the purposes of this Act, the Registrar must keep a register.

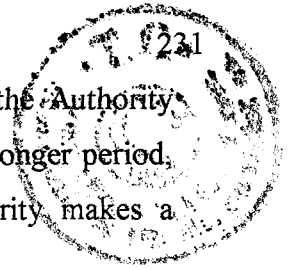
(2) The register must consist of;

(a) the record of estate agents and agents' representatives kept under section 34; and

(b) the record of ineligible persons kept under section 34A.

(3) Subject to this Act and the regulations the register must be kept in such form and manner as the Authority thinks fit.

(4) The register must be kept open to inspection free of charge during normal business hours.



(5) The Registrar may exercise the powers and must perform the duties in relation to the register that are prescribed.



34. The record

S. 34(1) amended by No. 10028 s. 21(a), substituted by No. 52/1998 s. 87(1).

(1) The Registrar must keep a record of estate agents and agents' representatives containing details of;

(a) all licences which are in force; and

(b) all approvals given under sections 30 and 30A which are in force.

S. 34(2) amended by Nos 9925 s. 5(b), 10028 s. 21(b)(ii), 86/1994 s. 47(r), 52/1998 s. 87(2).

(2) The Registrar must insert in the record kept under this section;

(a) the name and address of the registered office of every licensed estate agent;

S. 34(2)(b) substituted by Nos 10028 s. 21(b)(i), 86/1994 s. 47(s).

(b) the name under which the licensed estate agent conducts business;

S. 34(2)(c) amended by No. 86/1994 s. 47(t)(i).

(c) the name and registered address of every agent's representative;

S. 34(2)(d) amended by No. 86/1994 s. 47(t)(ii).

(d) the name of the estate agent by whom each agent's representative is employed;

(e) the address of the principal office of every licensed estate agent;

(f) the address of every branch office of a licensed estate agent;

(g) the name of every branch manager and the address of the branch office which he manages; and

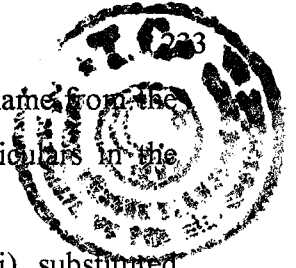
S. 34(2)(h) inserted by No. 10028 s. 21(b)(iii), amended by No. 86/1994 s. 45(f).

(h) where the licensed estate agent is a corporation, the name of every director and the name and registered office of the officer in effective control of the estate agency business of that corporation.

S. 34(3) amended by Nos 9925 s. 5(b), 10028 s. 21(c), 86/1994 s. 47(r), 52/1998 s. 87(3).

(3) The Registrar must retain on the record kept under this section the name of every deceased person and of every person whose licence has expired or has been cancelled or has been surrendered for a period of two years after the death expiration

cancellation or surrender (as the case may be) and shall remove that name from the record at the expiration of that time and enter any changes in particulars in the record.



S. 34(4) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(r)(u)(i)(ii), substituted by No. 52/1998 s. 87(4).

(4) In the exercise and performance of his or her powers and duties under this section, the Registrar must act on such information as in each case appears to the Registrar sufficient.

S. 34A inserted by No. 52/1998 s. 88.

34A. Record of ineligible persons

(1) The Registrar must keep a record of ineligible persons consisting of the names and identifying details of;

(a) all persons in respect of whom an order by the Tribunal under section 28A(1)(f) is still in effect; and

(b) any person in relation to whom any claim has been allowed against the Estate Agents Guarantee Fund under Part VII or against a corresponding fund established under any previous enactment; and

(c) any person in respect of whom the Authority has received a report under section 16(6) and who is currently ineligible to be an agent's representative as a result of section 16(1)(c); and

(d) any estate agent, agent's representative, or former estate agent or former agent's representative that the Registrar has been informed is an insolvent under administration; and

(e) any estate agent, agent's representative, or former estate agent or former agent's representative that the Registrar has been informed is a represented person within the meaning of the **Guardianship and Administration Act 1986**.

(2) The Registrar must remove from the record kept under this section, the name and identifying details of any person who has ceased to be ineligible to be employed as an agent's representative as soon as the Registrar becomes aware of the person's change of status.

35. Registered office and address

S. 35(1) amended by No. 86/1994 s. 47(v)(i).

(1) Every licensed estate agent shall have a registered office within Victoria, and every agent's representative shall have a registered address within Victoria, to which all communications and notices may be addressed.

S. 35(2) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(v)(ii), 52/1998 s. 89(1)(2).

(2) Any change in the situation of a registered office or registered address shall be promptly notified in writing to the Registrar by the agent or agent's representative concerned, and the Registrar shall alter the register accordingly.

S. 35(3) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(v)(ii), 52/1998 s. 89(2).

(3) An estate agent shall within fourteen days of the establishment of a branch office advise the Registrar in writing of the address of that branch office.

S. 35(3A) inserted by No. 29/1989 s. 11(1).

(3A) Subject to sub-section (3B), every licensed estate agent must have a principal office in Victoria.

S. 35(3B) inserted by No. 29/1989 s. 11(1).

(3B) A licensed estate agent who is also licensed or otherwise authorised under the laws of another State to carry on the business of an estate agent in that State who operates an estate agency business in that State and the main or only estate agency office of that business is located within that State may have his or her principal office outside Victoria if it is within 48 kilometres of Victoria.

S. 35(4) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(v)(ii), 52/1998 s. 89(1)(2).

(4) Any change in the situation of the principal office or a branch office of an estate agent shall be promptly notified in writing to the Registrar by the estate agent concerned and the Registrar shall alter the register accordingly.

(5) For the purposes of this Act where a licensed estate agent carries on business at only one place that place shall be recorded as his principal office.

S. 35(6) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(v)(ii)(iii), 52/1998 s. 89(1)(2).

(6) Every estate agent shall, within seven days after he employs and within seven days after ceasing to employ any agent's representative, in writing notify the Registrar of such employment or cessation of employment and the Registrar shall enter the fact in the register.

S. 35(7) amended by No. 86/1994 s. 47(v)(iii).

(7) Any agent or agent's representative who carries on business without complying with the requirements of this section shall be guilty of an offence.

S. 36 amended by Nos 9500 s. 9, 9925 s. 5(a), substituted by No. 10028 s. 22, amended by No. 38/1993 s. 6(c), substituted by No. 86/1994 s. 21.

36. Name of estate agency business

(1) This section applies if, in the opinion of the Authority, the name under which a person operates, or proposes to operate, an estate agency business;

(a) incorporates the name of an unlicensed person or the name of an agent's representative or any name which might be confused with the name already used by a licensed estate agent; and

(b) may mislead the public.

(2) The Authority;

(a) may refuse to issue the person with an estate agent's licence until the person chooses a name that is acceptable to the Authority; or

(b) if the person already holds an estate agent's licence, may require the person to change the name of the estate agency business.

(3) A person must comply with any requirement made by the Authority under sub-section (2)(b) within the time specified by the Authority.

Penalty applying to this sub-section: 25 penalty units.

S. 37 amended by Nos 9500 s. 10, 10028 s. 23, repealed by No. 86/1994 s. 45(g).

Pt 4

(Heading) amended by No. 86/1994 s. 45(h).

PART IV; AGENTS AND AGENTS' REPRESENTATIVES

38. *Unlicensed person pretending to be licensed as agent* Every person not being a licensed estate agent who keeps up or exhibits on or near his office house or place of business or anywhere else or allows to remain unobliterated any sign writing painting or other mark implying that the office house or place of business is that of a person licensed to carry on the business of an estate agent shall be guilty of an offence.

39. As to displaying notice on places of business

Every licensed estate agent carrying on the business of an estate agent shall paint or affix and keep painted or affixed on each place of business so as to be easily read from outside;

(a) in the case of an estate agent other than a corporation;
 (i) his name and description as a licensed estate agent; and
 (ii) if the business is not carried on in his own name, the name under which he or the partnership in which he is a partner is registered under the **Business Names Act 1962**; and

(b) in the case of an estate agent being a corporation;
 (i) its name and description as a licensed estate agent;
 (ii) the name of every director of the corporation engaged in the estate agency work of the corporation who is a licensed estate agent and his description as a licensed estate agent; and

(iii) if the business is not carried on in its own name, the name under which it is registered under the **Business Names Act 1962**.

40. Letterhead

(1) Every licensed estate agent (other than a corporation) shall have his name and description as a licensed estate agent printed or shown on all correspondence from his estate agency business.

(2) Every licensed estate agent being a corporation shall have its name and description as a licensed estate agent and the name of every director of the corporation engaged in the estate agency work of the corporation who is a licensed estate agent and his description as a licensed estate agent printed or shown on all correspondence from its estate agency business.

(3) A person who is not a licensed estate agent or a director of a corporation which is a licensed estate agent shall not use or permit to have used on any correspondence from an estate agency business anything which implies or indicates that he is a licensed estate agent or a director of a corporation which is a licensed estate agent (as the case may be).

41. Production of licence by agent

S. 41(1) amended by Nos 9925 s. 5(a), 10028 s. 24(a), 86/1994 s. 47(w)(i)-(iv), 52/1998 s. 90.

(1) Every licensed estate agent shall within seven days of a demand being made at the premises where he carries on his business produce his licence to the

237

Authority, to the Director or to any member of the police force or to any person with whom that agent is transacting or attempting to transact any business as an estate agent.

S. 41(2) inserted by No. 10028 s. 24(b).

(2) Every licensed estate agent shall at every premises where he carries on his business display a copy of his licence in a conspicuous position available to the public.

42. Advertising

S. 42(1) amended by Nos 10028 s. 25, 86/1994 s. 47(x), 52/1998 s. 113.

(1) Any estate agent who publishes (whether in a newspaper or otherwise) any advertisement relating to or in connexion with his business without specifying therein a name under which the agent carries on business and the address of his registered office his principal office or any one of his branch offices shall be guilty of an offence.

(2) Any person who wilfully and falsely advertises or in any way wilfully and falsely represents that as an estate agent he has a particular property or business for sale shall be guilty of an offence.

(3) Any person who in any way wilfully and falsely represents that as an estate agent he has sold a property or holds a deposit in respect of the sale of a property shall be guilty of an offence.

(4) Any estate agent who publishes or permits or authorizes to be published (whether in a newspaper or otherwise) as part of any advertisement any false or misleading statement or representation concerning any property or business which is or is stated or represented to be for sale shall be guilty of an offence.

(5) For the purposes of this section an advertisement shall be deemed to be misleading;

(a) if it refers to the "gross profit" or the "clear profit" of a business stated or represented to be for sale; or

(b) if it mentions any amount as being the profit of a business stated or represented to be for sale which is not the average weekly net profit of the business for the period of three years immediately before the publication of the advertisement or for the whole of any lesser period during which the business has been carried on by the vendor.

(6) In any proceedings under this section;

238

(a) production of a newspaper containing an advertisement having specified therein the name of an estate agent or of an advertisement published in any other form having specified therein the name of an estate agent shall be prima facie evidence that the estate agent published or authorized to be published the advertisement and all statements and representations made therein; and

(b) evidence on oath that an advertisement was published by being exhibited on a hoarding or sign board or in other like manner or by means of radio or television and that any statement or representation was made in or as part of the advertisement and that the name of any estate agent was specified or mentioned in or as part of or as having authorized the publication of the advertisement shall be prima facie evidence that the agent published or authorized the publication of the advertisement and the statement or representation.

S. 43 amended by Nos 10028 s. 26(a)(i)(ii) (b), 10155 s. 69(1)(d), substituted by No. 29/1989 s. 12.

43. Franchising agreements

S. 43(1) amended by No. 86/1994 s. 47(y)(i).

(1) An estate agent who enters into a franchising agreement must give notice to the Authority of the agreement.

(2) A notice under sub-section (1);

(a) must be in the prescribed form and contain the prescribed particulars; and

S. 43(2)(b) amended by No. 86/1994 s. 47(y)(i).

(b) must be given to the Authority within 30 days after the agreement is entered into.

(3) If an estate agent carries on business pursuant to a franchising agreement;

(a) each party to the agreement is jointly and severally liable for any defalcation by the estate agent; and

(b) each party to the agreement is jointly and severally liable for any liability incurred by the estate agent as a result of negligence by the estate agent or by an employee or servant of the estate agent in the performance of the duties of an estate agent; and

(c) each party to the agreement is jointly and severally liable for any costs or fines arising out of any proceedings instituted in respect of that defalcation or negligence.

239

(4) If an estate agent contravenes this section each party to the franchising agreement is guilty of an offence.

(5) In this section;

S. 43(5) def. of "franchising agreement" amended by No. 86/1994 s. 47(y)(ii).

"franchising agreement" means an agreement whereby an estate agent is authorized to carry on business under any name in consideration of any other person entitled to carry on business under that name receiving any consideration whether by way of a share in the profits of the estate agent's business or otherwise;

"defalcation" has the same meaning as in Part VII.

44. *Persons not to be employed by agents*

S. 44(1) amended by No. 86/1994 s. 47(z)(i).

(1) An estate agent shall not employ in any capacity in connexion with his business any person;

(a) who is for the time being disqualified under this Act from holding a licence; or

S. 44(1)(b) amended by No. 86/1994 s. 47(z)(ii).

(b) whose application for a licence has been refused by the Authority, unless such an application has been subsequently granted; or

S. 44(1)(c) amended by No. 86/1994 s. 47(z)(iii).

(c) in relation to whom any claim has been allowed against the Estate Agents' Guarantee Fund under Part VII, unless the Tribunal permits the employment; or

S. 44(1)(d) amended by No. 9549 s. 2(1)(Sch. item 57).

(d) who because of his conduct or reputation is not a fit and proper person to be employed in an estate agency.

S. 44(2) amended by No. 86/1994 s. 47(z)(iv)(v).

(2) A person who under sub-section (1) is not permitted to be employed by an estate agent in any capacity in connexion with his business shall not participate or be in any way concerned in the business of an estate agent.

S. 45 amended by Nos 10028 s. 27, 29/1989 s. 13(a)(b), 38/1993 s. 6(d), repealed by No. 86/1994 s. 47(za).

46. *Employees statements*

S. 46(1) amended by Nos 10028 s. 28(a), 86/1994 s. 47(zb)(i)(ii).

(1) Every estate agent shall;

246

(a) make or cause to be made and keep at his registered office in Victoria a true statement in writing containing particulars as to the name and the work or services of and the salary wages or commission paid in each month to each person employed by him in connexion with his business as an agent;

S. 46(1)(b) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(zb)(iii), 52/1998 s. 91.

(b) produce that statement for inspection during office hours whenever demanded by the Director or by a member of the police force of or above the rank of sergeant or by any person authorized in writing by the Director or by any such member of the police force; and

S. 46(1)(c) inserted by No. 10028 s. 28(b), amended by Nos 86/1994 s. 47(zb)(iii) (iv), 52/1998 s. 91.

(c) from time to time advise the Director in writing of the premises at which are kept the records from which that statement was made and their location on those premises.

(2) Any agent who makes any false entry in any statement made under subsection (1) shall be guilty of an offence.

47. Authorization of agents' representatives

S. 47(1) amended by No. 86/1994 s. 47(zc)(i)(ii).

(1) Notwithstanding anything in this Act or any law to the contrary, an agent's representative shall not perform for an estate agent any of the functions of an estate agent unless the agent's representative has been lawfully authorized in writing by the estate agent to do so.

S. 47(2) amended by No. 86/1994 s. 47(zc)(iii).

(2) An agent's representative shall not accept or undertake employment with any estate agent at any time when he is employed by any other estate agent.

S. 47(3) amended by No. 86/1994 s. 47(zc)(i)(ii) (iv).

(3) Any agent's representative who makes any false representation (whether verbally or in writing or by conduct) to any person to the effect that the agent's representative is employed by or authorized to act as an agent's representative for any specified estate agent shall be guilty of an offence.

S. 48 amended by Nos 10028 s. 29(a), 86/1994 s. 47(zd)(i).

48. Prohibition on commission sharing

An estate agent or an agent's representative shall not in connexion with the purchase or sale of any land or business pay to any other person except to;

S. 48(a) amended by Nos 10028 s. 29(b), 86/1994 s. 47(zd)(ii).

(a) in the case of an estate agent, an agent's representative in his employment;

S. 48(b) amended by No. 10028 s. 29(c).

(b) in any case a licensed estate agent; or

S. 48(c) amended by No. 10028 s. 29(d).

(c) in any case a person who resides in any other State or Territory of the Commonwealth or in any other country and is licensed or otherwise authorized under the laws of that State, Territory or country to carry on the business of an estate agent in that State, Territory or country;

the whole or any portion of any commission to which he is entitled in his capacity as estate agent in respect of any transaction.

S. 49 repealed by No. 86/1994 s. 47(ze).

S. 49A inserted by No. 86/1994 s. 22.

49A. *Offence not to give certain information about commission*

(1) An estate agent must not obtain, or seek to obtain, any payment from a person in respect of work done by, or on behalf of, the agent or in respect of any outgoings incurred by the agent unless;

(a) the agent holds a written engagement or appointment that is signed by the person (or the person's representative); and

(b) before obtaining the person's signature to the engagement or appointment, the agent (or an agents' representative employed by the agent) informed the person (or the person's agent or representative) that the commission to be paid to the agent under the engagement or appointment and any money to be paid by the person in respect of outgoings were subject to negotiation; and

(c) the engagement or appointment contains;

(i) details of the commission and outgoings that have been agreed; and

(ii) if a fee is to be calculated on a percentage basis, a statement of that fee expressed as both a percentage and as the dollar amount that would be payable on the reserve price or any other relevant amount set out in the engagement or appointment; and

(iii) a statement identifying the source and the estimated amount of any rebate, discount or commission that the agent may receive in respect of any

advertising expenses or other outgoings that the agent may incur on behalf of the person; and

S. 49A(1)(c)(iv) amended by No. 52/1998 s. 92.

(iv) a statement in a form approved by the Director as to where a complaint concerning any commission or outgoings in the engagement or appointment can be made; and

S. 49A(1)(c)(v) amended by No. 52/1998 s. 92.

(v) anything else required by the Director; and

(d) the agent (or an agent's representative employed by the agent) gave the person a copy of the signed engagement or appointment.

Penalty: 100 penalty units.

(2) An estate agent or agent's representative must not destroy any document required by this section and must retain any such document for the prescribed period.

Penalty: 100 penalty units.

(3) If an estate agent takes any money in respect of commission or outgoings from any money held in trust by the agent on behalf of a person, the agent must give the person written notice of the amount taken, and why it was taken, within 7 days of taking it.

Penalty: 100 penalty units.

50. *Commission*

S. 50(1) amended by No. 10028 s. 30(a)(i).

(1) Subject to sub-section (2) an estate agent shall not be entitled to sue for or recover or retain any commission or money in respect of any outgoings for or in respect of any transaction unless;

S. 50(1)(a) amended by No. 86/1994 s. 23(1).

(a) at all material times in relation to the transaction he is the holder of an estate agent's licence; and

S. 50(1)(b) amended by No. 10028 s. 30(a)(ii), substituted by No. 86/1994 s. 23(1).

(b) the agent has complied with section 49A(1) with respect to the engagement or appointment to undertake the transaction and is not in breach of section 49A(2) with respect to the engagement or appointment.

S. 50(1)(c)(d) amended by No. 10028 s. 30(a)(iii)(iv), repealed by No. 86/1994 s. 23(1).

S. 50(2)(3) repealed by No. 86/1994 s. 23(2).

S. 50(4) amended by Nos 9500 s. 11, 10028 s. 30(b), 29/1989 s. 23(b), 86/1994 s. 23(3).

(4) Any estate agent who demands or receives or retains from or pays out of any moneys held by him on behalf of another person any fee in respect of negotiating or procuring an advance under the **Co-operative Housing Societies Act 1958** or any loan under the **Housing Act 1983** and any estate agent who for or in respect of any service or transaction or any auctioneer who for or in respect of the sale by auction of any real estate demands receives or retains from any moneys received by him an amount by way of commission or otherwise which is in excess of the amount allowed by the agent's engagement or appointment to act shall be guilty of an offence against this Act; and the Court, in addition to imposing any penalty, may order the agent or auctioneer, to refund any excess or improper amount received or retained by him.

S. 50(5) amended by Nos 10028 s. 30(c), 86/1994 s. 23(4).

(5) Any covenant agreement or condition whereby any person agrees to waive or surrender any right or remedy which he may have in respect of the excess or improper amount received or retained by an estate agent or auctioneer, or in any event, any covenant agreement or condition whereby any person agrees to waive or surrender any right or remedy which he may have against any estate agent or auctioneer under this Act shall be absolutely void and of no effect whatsoever.

51. Statement concerning finance only to be given if finance promised

S. 51(1) substituted by No. 86/1994 s. 24.

(1) This section applies if an estate agent or auctioneer (or any employee or person acting on behalf of an estate agent or auctioneer) makes any promise to a person with respect to the obtaining of a loan of money to defray some or all of the cost of the purchase price of any real estate or business.

S. 51(1A) inserted by No. 86/1994 s. 24.

(1A) Before obtaining any signature from the person (or any agent of the person) on any document that legally binds, or that is intended to legally bind, the person in respect of the purchase of the real estate or business, the estate agent or auctioneer must;

(a) give to the person, or to any other person signing the document on behalf of that person, a statement in writing as provided for in this section; and

(b) obtain from the person to whom the statement is given an acknowledgement in writing of the receipt of that statement.

S. 51(2) amended by No. 86/1994 s. 25(a).

(2) Notwithstanding anything in sub-section (1A);

(a) it shall not be necessary in any case where there are two or more purchasers to give a statement in writing to more than one of the purchasers; and

(b) a statement in writing shall be deemed to be duly given if it is given to a person who is authorized by the purchaser to receive it on his behalf or who is authorized by one of two or more purchasers to receive it on their behalf.

(3) Every statement given under this section;

(a) shall set out so that it can be readily identified the situation or description of the real estate or business in relation to which the statement is given;

(b) shall state the name and address of the seller and of the purchaser;

(c) shall;

S. 51(3)(c)(i) amended by No. 86/1994 ss 25(b), 47(zf).

(i) set out in accordance with the requirements of sub-section (4) particulars of any promise made by the auctioneer or agent (or by any employé or agent's representative) with respect to the obtaining of a loan of money for defraying wholly or in part the purchase price and state whether the loan is to be obtained by the auctioneer or agent and state also that any other promise which may previously have been made with respect to the obtaining of a loan of money for defraying wholly or in part the purchase price is withdrawn.

S. 51(3)(c)(ii) repealed by No. 86/1994 s. 25(c).

(d) shall state the date on which the statement is given; and

(e) shall be signed by the auctioneer or agent or by a person authorized in writing by the auctioneer or agent.

S. 51(4) amended by No. 86/1994 s. 47(zg).

(4) The particulars required to be set out by sub-section (3)(c)(i) shall be the terms of the promise actually made by the auctioneer or agent (or by any employé or agent's representative) save that it shall not in any circumstances be necessary to set out any particulars other than or in addition to;

(a) the amount of the loan; (b) the rate of interest payable under the loan (but not any higher rate which may be payable if default is made in complying with the terms and conditions upon which the loan is obtained);

(c) the date by which (if the terms and conditions upon which the loan is obtained are complied with) the loan is to be repaid;

(d) if the loan is to be repayable by instalments, the amount of each instalment and the intervals at which the instalments are to be payable; and

(e) the person, body, or institution from whom or which the loan is to be obtained.

S. 51(5) amended by No. 86/1994 s. 47(zg).

(5) If a statement containing substantially;

S. 51(5)(a) amended by No. 86/1994 s. 25(b).

(a) the particulars and information required to be set out and stated by sub-section (3)(c)(i);

S. 51(5)(b) repealed by No. 86/1994 s. 25(c).

is given in accordance with the provisions of this section the purchaser shall not be entitled, under or by virtue of the provisions of this section, to avoid any such contract agreement or document on the ground that the auctioneer or agent (or his employé or agent's representative) has made a promise with respect to the obtaining of a loan of money which is not set out in the statement.

(6) If a statement containing substantially;

S. 51(6)(a) amended by No. 86/1994 s. 25(b).

(a) the particulars and information required to be set out and stated by sub-section (3)(c)(i);

S. 51(6)(b) repealed by No. 86/1994 s. 25(d).

is not given in accordance with the provisions of this section, the purchaser may at his option by notice in writing given to the seller or to the auctioneer or agent;

(a) within one month after he first signs any contract, agreement or document in respect of the sale; and

(b) before the purchaser has;



- (i) paid the whole of the purchase money; or
- (ii) taken possession of the property; or
- (iii) accepted title to the property;

avoid the contract agreement or document; and in any civil proceedings arising out of or connected with the contract agreement or document the onus of proving that the statement was duly given shall lie upon the party so alleging.

(7) If in respect of any sale to which this section applies;

(a) a loan of money is not obtained by or on behalf of the purchaser in compliance with any promise set out in any statement given to the purchaser pursuant to this section; and

(b) the purchaser has not already paid the whole of the purchase money or taken possession of the property or accepted title to the property;

the purchaser, if he has done all things reasonably required to be done to obtain the loan of money, may by notice in writing given, within three months after he first signs any such contract agreement or document in respect of the sale, to the seller or to the auctioneer or agent avoid that contract agreement or document.

S. 51(8) amended by No. 57/1989 s. 3(Sch. item 66.4).

(8) Upon any avoidance under this section of a contract agreement or document;

(a) the seller shall be liable for the repayment to the purchaser of all money paid by the purchaser under the contract agreement or document; and

(b) the auctioneer or agent (as the case may be) shall be liable for the repayment to the purchaser of such part of the said money as was paid to him by the purchaser;

and the money shall be recoverable by the purchaser accordingly as a civil debt recoverable summarily in the Magistrates' Court or in any court of competent jurisdiction.

S. 51(9) amended by No. 57/1989 s. 3(Sch. item 66.4).

(9) Where an auctioneer or agent has under sub-section (8) been required to pay and has paid any money to the purchaser that money, to the extent of any amount received by the seller in respect of the transaction, shall be recoverable by the auctioneer or agent from the seller as a civil debt recoverable summarily in the Magistrates' Court or in any court of competent jurisdiction unless the seller proves

to the satisfaction of the court that the promise with respect to the obtaining of a loan of money was made without his knowledge connivance or consent.



(10) Where a promise is made without the knowledge connivance or consent of the seller, the seller may recover from the auctioneer or agent concerned any money paid under the contract and not received by the seller which the seller has repaid to the purchaser and in addition any damage suffered by the seller consequent on the avoidance by the purchaser of the contract.

(11) Every contract or agreement made or entered into with intent, or the effect of which would be, to evade or avoid the operation of any provision of this section shall to the extent of the evasion or avoidance be absolutely void and of no legal effect.

S. 51(12) amended by Nos 9945

s. 3(1)(Sch. 1 item 14), 86/1994 s. 25(e).

(12) An auctioneer or agent who, being so required by the provisions of subsection (1A) fails to give in respect of a sale of any real estate or business a statement in writing containing substantially the particulars and information required by subsection (3) shall be guilty of an offence against this Act and liable to a penalty of not more than 10 penalty units.

(13) Notwithstanding anything to the contrary in this section a contract agreement or document in respect of the sale of any real estate or business shall not be voidable by the purchaser by reason only of a contravention by the auctioneer or agent of any of the provisions of this section if the court is satisfied that the auctioneer or agent acted honestly and reasonably and that the purchaser is substantially in as good a position as if all the relevant provisions of this section had been complied with. (14) In this section "**promise**" does not include;

(a) a promise that a seller of land will transfer the land to the purchaser conditionally upon his at the same time executing a proper mortgage in favour of the seller to secure payment of all or any part of the moneys payable or that would thereafter but for the execution of the mortgage become payable by the purchaser pursuant to the contract of sale; or

(b) a promise that the terms of a sale will be or will include a provision that the purchase price or any part thereof shall be or may be paid by instalments.

52. Statement to be given on sale of small business

(1) A person seeking to sell a small business or an estate agent who;

(a) obtains the signature of a purchaser or of a person acting on behalf of a purchaser to any contract agreement or document in respect of a sale of a small business which is legally binding upon or intended legally to bind the purchaser; or

(b) accepts a deposit in relation to a sale of a small business;

shall before obtaining the signature or accepting the deposit give to the purchaser or to any person signing the contract agreement or document on behalf of the purchaser or to any person paying the deposit on behalf of the purchaser, in addition to the statement required to be given by section 51, a statement in writing in the prescribed form and containing the prescribed particulars and shall obtain from the person to whom the statement is given an acknowledgement in writing of the receipt of that statement.

S. 52(2) amended by No. 86/1994 s. 26.

(2) The statement shall be signed by the vendor of the business.

(3) If in purported pursuance of this section a statement is given which is not in the prescribed form or does not contain the prescribed particulars or which states any of those particulars inaccurately or if no statement at all is given pursuant to this section the purchaser may by notice in writing given to the vendor or to the estate agent;

(a) within three months after he first signs any contract agreement or document in respect of the sale; and

(b) before he takes possession of the business;

avoid the contract agreement or document, and in any civil proceedings arising out of or connected with the contract agreement or document the onus of proving that the statement was duly given shall lie upon the party so alleging.

S. 52(4) amended by No. 57/1989 s. 3(Sch. item 66.5).

(4) Upon the avoidance of a contract agreement or document under this section the vendor shall be liable for the repayment to the purchaser of any money paid by the purchaser under the contract agreement or document and the estate agent shall be liable for the repayment to the purchaser of such part of the money as was paid to him by the purchaser and the money shall be recoverable by the purchaser accordingly as a civil debt recoverable summarily in the Magistrates' Court or in any court of competent jurisdiction.

S. 52(5) amended by No. 57/1989 s. 3(Sch. item 66.5).

(5) Where an estate agent has under sub-section (4) been required to pay and has paid any money to the purchaser that money, to the extent of any amount received by the vendor in respect of the transaction, shall be recoverable by the estate agent from the vendor as a civil debt recoverable summarily in the Magistrates' Court or in any court of competent jurisdiction unless the vendor proves to the satisfaction of the court that the failure to give a statement to the purchaser as required by this section or the failure to include in the statement the prescribed particulars or the inaccurate giving of those particulars was without his knowledge connivance or consent.

(6) Every contract or agreement made or entered into with intent, or the effect of which would be, to avoid or evade the operation of any provision of this section shall to the extent of the evasion or avoidance be absolutely void and of no legal effect.

S. 52(7) amended by No. 9945 s. 3(1)(Sch. 1 item 15).

(7) A vendor or an estate agent who, upon being so required under sub-section (1), fails to give in respect of a sale of a business a statement in writing in the prescribed form and containing the prescribed particulars shall be guilty of an offence and liable to a penalty of not more than 10 penalty units.

S. 52(8) substituted by No. 97/1987 s. 181(3), amended by No. 74/2000 s. 3(Sch. 1 item 43).

(8) This section does not apply to or in relation to the sale of any business in connection with which a licence or permit is in force under the **Liquor Control Reform Act 1998** and which the purchaser could not lawfully carry on without a licence under that Act.

53. Copy of contract etc. to be delivered to person signing

S. 53(1) amended by No. 86/1994 s. 47(zh).

(1) When an estate agent (whether by himself or by an employé or agent's representative) secures the signing of any person to any contract agreement or other document pertaining to the sale purchase or exchange of any property or business or of any interest therein or of the good-will of any business he shall at the time the signature is obtained deliver a copy of the agreement document or contract to the person signing it and obtain from that person an acknowledgement in writing of the receipt of that copy.

S. 53(2) amended by No. 86/1994 s. 47(zh).

(2) Where the estate agent (whether by himself or by an employé or agent's representative) secures the signature of more than one person to a contract agreement or other document under sub-section (1) it shall be sufficient compliance with that sub-section if the estate agent delivers a copy of the contract agreement or document to one of the persons signing it and obtains from that person an acknowledgement in writing of the receipt of that copy.

S. 53A inserted by No. 86/1994 s. 27.

53A. Exemption concerning Legal Practice Act

S. 53A(1) amended by No. 35/1996 s. 453(Sch. 1 item 28.2(c)).

(1) An agent or agent's representative who fills up;

S. 53A(1)(a) amended by No. 35/1996 s. 453(Sch. 1 item 28.2(a)).

(a) any standard form of contract permitted by the regulations or approved by the Legal Practice Board or an RPA (within the meaning of the **Legal Practice Act 1996**); or

S. 53A(1)(b) amended by No. 35/1996 s. 453(Sch. 1 item 28.2(b)).

(b) any contract prepared by a legal practitioner;

is not guilty of an offence against, or of contempt of the Supreme Court under, section 314 of the **Legal Practice Act 1996**.

(2) This does not apply if the agent or agent's representative fills up the form for, or in expectation of, any direct or indirect fee, gain or reward other than the appropriate commission.

S. 54 amended by Nos 9925 s. 5(a), 10028 s. 31(1), 53/1988 s. 45(Sch. 3 items 14-16) (as amended by No. 47/1989 s. 23(2)), substituted by No. 86/1994 s. 28.

54. Default time limit on sole agency agreements[8]

(1) If an agreement stating that an estate agent is to act as the sole agent for the sale of any real estate or business does not state when the sole agency is to end, the sole agency ends;

(a) in the case of a sale by auction, 30 days after the date of the auction;

(b) in any other case, 60 days after the date the agreement is signed by, or on behalf of, the seller of the real estate or business.

(2) A sole agency provision in an agreement is void unless the agreement contains a copy of sub-section (1).

55. Restriction on agent purchasing property

S. 55(1) amended by No. 86/1994 s. 47(zi).

(1) An estate agent shall not whether directly or indirectly or by himself or any partner or agent's representative purchase or be in any way concerned or beneficially interested in the purchase of any real estate or business which he is commissioned by any principal to sell.

(2) Any person who is convicted of an offence against sub-section (1) shall, in addition to any penalty imposed by the court, be ordered by the court to account for and pay over to his principal all profits resulting or which in the opinion of the court may result from the purchase and any subsequent dealings with that real estate or business.

(3) An employ   of an estate agent shall not whether directly or indirectly purchase or be in any way concerned or beneficially interested in the purchase of any real estate or business which his employer is by any owner thereof commissioned to sell.

(4) Any person who is convicted of an offence against sub-section (3) shall in addition to any penalty imposed by the court, be ordered by the court to account for and pay over to his employer's principal all profits resulting or which in the opinion of the court may result from the purchase and any subsequent dealings with that real estate or business.

S. 55(5) amended by No. 86/1994 s. 47(zj).

(5) An estate agent, a partner of an estate agent, an agent's representative or any other employee of an estate agent shall not accept title to any property which the estate agent is commissioned by any principal to sell.

(6) Any person who is convicted of an offence against sub-section (5) shall in addition to any penalty imposed by the court, be ordered by the court to transfer title in the property to the estate agent's principal or to account for and pay over to the principal all profits resulting or which in the opinion of the court may result from the acceptance of title and any subsequent dealings with that property.

(7) An estate agent shall not charge any commission to and shall repay any commission paid by the principal in respect of any real estate or business which he is commissioned to sell in any case where in relation thereto he has been found guilty of an offence against sub-section (1).

S. 55(8) amended by No. 10028 s. 32(a).

(8) For the purposes of this section, an estate agent or employé shall be deemed to be beneficially interested in the purchase of real estate or a business if the purchase is made by or on behalf of;

(a) in the case of an estate agent;

S. 55(8)(a)(i) amended by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.5).

(i) the estate agent or the spouse or domestic partner, parent, brother, sister or child of that estate agent;

S. 55(8)(a)(ii) amended by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.5).

(ii) a corporation body or association of persons or firm or partnership carrying on business for profit or gain of which the estate agent or the spouse or domestic partner, parent, brother, sister or child of the estate agent is a member;

S. 55(8)(a)(iii) amended by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.5).

(iii) where the estate agent is a corporation, that corporation or any member thereof or the spouse or domestic partner, parent, brother, sister or child of any member thereof; or

S. 55(8)(a)(iv) amended by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.5).

(iv) where the estate agent carries on business as such as a member of a firm or partnership; any other person who is a member of that firm or partnership, or the spouse or domestic partner, parent, brother, sister or child of that person;

(b) in the case of an employé;

S. 55(8)(b)(i) amended by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.5).

(i) the employé or the spouse or domestic partner, parent, brother, sister or child of the employé; or

S. 55(8)(b)(ii) amended by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.5).

(ii) a corporation, body or association of persons or firm or partnership carrying on business for profit or gain of which the employé or the spouse or domestic partner, parent, brother, sister or child of the employé is a member.

S. 55(9) inserted by No. 10028 s. 32(b).

(9) This section does not apply where;

(a) property is purchased by a person who is a shareholder and not an employee of;

S. 55(9)(a)(i) amended by No. 9/2002 s. 3(Sch. item 6.3).

(i) an estate agent which is a listed corporation (as defined in section 9 of the Corporations Act) or a prescribed corporation; or

S. 55(9)(a)(ii) amended by Nos 84/1996 s. 467(Sch. 6 item 5), 44/2001 s. 3(Sch. item 39.3).

(ii) a stock and station agent which is a co-operative registered under the Co-operatives Act 1996 or a co-operative company within the meaning of Division 9 of Part III of the Income Tax Assessment Act 1936 of the Commonwealth that is taken to be registered in Victoria; or

(b) the estate agent who sold the property satisfies the court that he acted honestly and reasonably and ought fairly to be excused and where the principal is in substantially as good a position as if the provisions of this section had been complied with.

S. 55(10) inserted by No. 86/1994 s. 29, amended by No. 72/2001 s. 3(Sch. item 7.5).

(10) Despite sub-section (8)(b), this section does not apply to the spouse or domestic partner, parent, brother, sister or child of an employee if;

(a) the employee is not a licensed estate agent or an agent's representative; and

S. 55(10)(b) amended by No. 52/1998 s. 93(1).

(b) the principal is informed in writing of the prospective purchaser's relationship to the employee and agrees to the purchase in the form approved by the Director before the purchaser signs any document that legally binds, or that is intended to legally bind, the purchaser in respect of the sale.

S. 55(11) inserted by No. 86/1994 s. 29, amended by No. 52/1998 s. 93(1).

(11) In the case of a sale by auction, if the principal agreed to the purchase in the form approved by the Director, the principal may withdraw from the contract within 72 hours of signing the contract by giving a written notice of withdrawal to the other party to the contract.

S. 55(12) inserted by No. 86/1994 s. 29.

(12) If this right of withdrawal is exercised;

(a) the principal is not liable to the other party to the contract in any way; and

(b) the person holding any deposit paid by the other party must return it immediately to the other party; and

(c) the principal is not liable to pay the estate agent any commission or outgoings in respect of the failed sale.

S. 55(13) inserted by No. 86/1994 s. 29, amended by No. 52/1998 s. 93(1).

(13) If a principal signs the form approved by the Director under sub-section (10), the estate agent must send a copy of the signed form to the Director within 7 days of the signing.

Penalty: 25 penalty units.

S. 55(14) inserted by No. 86/1994 s. 29, amended by No. 52/1998 s. 93(1)(2).

(14) The Director may permit a person to make a purchase that would otherwise be prohibited by this section if the Director is satisfied that the purchase would not be contrary to the interests of the owner of the real estate or business to be sold if the conditions that it imposes on the purchase are complied with.

S. 55(15) inserted by No. 86/1994 s. 29, amended by No. 52/1998 s. 93(1).

(15) This section does not apply to any purchase made by a person who has the written permission of the Director under sub-section (14) and who has complied with all the conditions imposed by the Director in respect of the purchase.

56. *Certain commissions illegal* An estate agent who has undertaken to sell a business shall not directly or indirectly receive from any person who makes any loan or gives any accommodation to a purchaser of the business to enable him to pay the whole or any part of the purchase money for the business or any stock plant or equipment sold therewith any commission or other consideration in relation to the loan or accommodation and a person who makes any such loan or gives any such accommodation shall not directly or indirectly pay any such commission or other consideration to the estate agent.

S. 56A inserted by No. 52/1998 s. 94.

56A. Power of Director to investigate disputes

(1) The Director may investigate any dispute that arises between an estate agent and;

- (a) a client of the estate agent; or
- (b) another estate agent; or
- (c) a member of the public.

(2) However the Director must not investigate any dispute between an estate agent and a client of an estate agent concerning the amount of commission or outgoings charged by the agent unless the Director is given notice of the dispute within 28 days after the day that the client receives;

- (a) an account for the amount in dispute; or

(b) notice that the agent has taken from the agent's trust account the amount in dispute;

whichever is the later.

(3) Sub-section (2) does not apply if, in the opinion of the Director, there are exceptional circumstances.

(4) At the request of a party to the dispute, the Director may refer to the Tribunal at any time a dispute concerning the amount of commission or outgoings charged.

S. 56B inserted by No. 52/1998 s. 94.

56B. Powers of Tribunal in relation to disputes

(1) If a dispute concerning the amount of commission or outgoings charged by an estate agent is referred to the Tribunal under section 56A, the Tribunal;

(a) may determine the dispute; and

(b) in the case of excess commission or outgoings, may order the payment of compensation.

(2) In determining whether an estate agent or agent's representative has charged excess commission or outgoings, the Tribunal must have regard to;

(a) the terms of any agreement between the parties to the dispute relating to the payment of commission and outgoings;

(b) the real estate services performed by the estate agent or agent's representative;

(c) whether or not the conduct of the estate agent or agent's representative was unfair or unreasonable in the circumstances;

(d) any other matter the Tribunal considers relevant.

(3) The parties to the dispute are parties to the proceeding under this section.

PART V; BUILDERS AND SUBDIVIDERS OF LAND

57. Representation etc. by builders and subdividers of land

(1) Any person;

(a) who having erected or caused to be erected either completely or partially any building on any land for the purpose of selling the land and building obtains the signature of a purchaser or of a person acting on behalf of a purchaser to any contract agreement or document in respect of a sale by him of that land and building which is

legally binding upon or intended legally to bind the purchaser or accepts a deposit in relation to the sale; or

(b) who obtains any such signature to any such contract agreement or document in respect of the sale by him of any land which contains a provision or is executed in conjunction with a separate contract agreement or document which provides that he shall erect or cause to be erected any building on the land or complete or cause to be completed any building thereon which is not complete or who accepts a deposit in relation to such a transaction; or

S. 57(1)(c) amended by No. 53/1988 s. 45(Sch. 3 item 17) (as amended by No. 47/1989 s. 23(2)).

(c) who subdivides any land into separate allotments or lots for the purpose of selling the allotments or lots and who obtains any such signature to any such contract agreement or document in respect of the sale of any of the allotments or lots or accepts a deposit in relation thereto;

shall before obtaining that signature or accepting that deposit give to the purchaser or to any person signing the contract agreement or document on behalf of the purchaser or to any person paying a deposit on behalf of the purchaser a statement in writing in accordance with the provisions made by section 51 with respect to auctioneers and estate agents, and the provisions of that section shall so far as they are applicable and with such modifications as are necessary apply to and in relation to any contract agreement or document referred to in this section.

S. 57(2) amended by No. 9945 s. 3(1)(Sch. 1 item 16).

(2) Any person who being so required by the provisions of sub-section (1) fails to give a statement accordingly in respect of a sale of land by him shall be guilty of an offence and shall be liable to a penalty of not more than 10 penalty units.

PART VI

ACCOUNTS AND AUDIT

58. *Definitions* In this Part unless inconsistent with the context or subject-matter;

S. 58 def. of "authorized bill of exchange" amended by No. 29/1989 s. 14(a), repealed by No. 38/1993 s. 5(2).

S. 58 def. of "authorized investment" amended by No. 9699 s. 23, repealed by No. 38/1993 s. 5(2).

S. 58 def. of "bank" amended by No. 9902 s. 2(1)(Sch. item 80), repealed by No. 38/1993 s. 5(2).

S. 58 def. of "building society" inserted by No. 29/1989 s. 14(b), repealed by No. 11/2001 s. 3(Sch. item 24.2(a)).

"**commencing date**" means the day fixed as the commencing date by proclamation of the Governor in Council published in the Government Gazette;

S. 58 def. of "estate agent" amended by Nos 10168 s. 3, 55/1987 s. 57(3)(Sch. 5 item 27), 45/1994 s. 42(Sch. item 4.3).

"**estate agent**" includes an executor, administrator or trustee (other than a trustee company within the meaning of the **Trustee Companies Act 1984**) of the estate of a deceased estate agent who is carrying on the business of the agent pursuant to this Act;

S. 58 def. of "financial institution" inserted by No. 29/1989 s. 14(c), amended by Nos 104/1995 s. 6(Sch. 1 item 7), 11/2001 s. 3(Sch. item 24.2(b)).

"**financial institution**" means an authorised deposit-taking institution in respect of which there is in force a declaration under section 4(5) of the **Trustee Act 1958**, as in force immediately before the commencement of section 4 of the **Trustee and Trustee Companies (Amendment) Act 1995**, or section 60(6)(b) of this Act;

S. 58 def. of "moneys" amended by No. 11/2001 s. 3(Sch. item 24.2(c)).

"**moneys**" includes an instrument for the payment of money in any case where the instrument may be paid into an authorised deposit-taking institution;

S. 58 def. of "negotiable certificate of deposit" repealed by No. 38/1993 s. 5(2).

"**quarter day**" means the 31st March, 30th June, 30th September or 31st December.

S. 58A inserted by No. 29/1989 s. 21.

58A. *Agents licensed interstate* The provisions of sections 59 and 63(3) do not apply to a licensed estate agent who is also licensed or otherwise authorised under the laws of another State or Territory to carry on the business of an estate agent in that State or Territory in relation to a transaction where;

(a) the property or business that is the subject of the transaction is located in that other State or Territory; and



(b) the estate agent complies with the provisions of the laws of that State or Territory corresponding with sections 59 and 63(3).

59. Trust money

S. 59(1) amended by No. 86/1994 s. 47(zk).

(1) Every estate agent who as such (whether himself or by an employé or agent's representative) receives or holds any money on behalf of any person in respect of any transaction or who as such holds any money so received as a stakeholder or in trust pending the completion of any transaction;

S. 59(1)(a) amended by No. 29/1989 s. 15(a)(i).

(a) shall pay that money into a financial institution (but not into a branch of that financial institution for which the estate agent is responsible for the day to day operation) to a trust account in the name of the agent;

S. 59(1)(a)(i) amended by No. 11/2001 s. 3(Sch. item 24.3).

(i) if facilities of an authorised deposit-taking institution are available within sixteen kilometres of the place of business of the agent; before the end of the next business day after the day on which the money is received;

(ii) in any other case; before the end of the third business day after the day on which the money is received;

(b) shall retain that money in that trust account until paid;

S. 59(1)(b)(i) amended by Nos 29/1989 s. 15(a)(ii), 35/1996 s. 453(Sch. 1 item 28.3).

(i) to the persons entitled thereto (including, where the ownership of any chattels stock or book debts has been agreed to be transferred as part of the transaction, any person other than the parties to the transaction who has any right as mortgagee or lienee in any of such chattels stock or book debts) or such persons' legal practitioners or at such persons' direction;

S. 59(1)(b)(ii) repealed by No. 29/1989 s. 15(a)(ii).

S. 59(1)(c) amended by Nos 9500 s. 12(i)(ii), 86/1994 ss 32(1), 47(zl), 52/1998 s. 95.

(c) shall not withdraw or cause any payment to be made from any money paid into a trust account under this sub-section unless the withdrawal or payment is made in the form of a trust account cheque or an electronic funds transfer or in such other form as the Director directs in a particular case.

S. 59(2) amended by No. 9945 s. 3(1)(Sch. 1 item 17).

(2) Where an estate agent fails to comply with sub-section (1), the estate agent is guilty of an offence and liable to a penalty of not more than 50 penalty units or to imprisonment for a term of not more than one year.

S. 59(3) amended by Nos 10028 s. 33(a), 29/1989 s. 15(b).

(3) All money to be paid into a trust account under sub-section (1) shall be kept in a separate current account in a financial institution.

(4) Subject to any obligations of the agent as a stakeholder or trustee money so paid into any trust account under this section shall not be available for the payment of any debt or claim of any person other than the persons entitled thereto or be liable to be attached or taken in execution under the order or process of any court at the instance of any such other person.

S. 59(5) amended by No. 29/1989 s. 15(c).

(5) Save as otherwise expressly provided in this Act a financial institution shall not be under any obligation to control or supervise the operations upon a trust account of any agent or to see to the application by the agent of any money drawn out of the trust account.

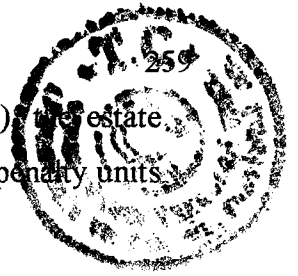
S. 59(5A) inserted by No. 10028 s. 33(b), amended by Nos 29/1989 s. 15(d), 86/1994 s. 47(zl), 52/1998 s. 95.

(5A) Notwithstanding anything contained in this Act or in any regulation law rule or practice to the contrary, the manager of a financial institution with which an estate agent holds a trust account shall advise the Director of any overdraw in that account as soon as he knows of it.

S. 59(6) amended by Nos 29/1989 s. 15(e), 86/1994 s. 47(zm) (i)-(iii).

(6) It shall not be necessary for any agent's representative to pay money received by him into a financial institution to a trust account pursuant to this section; but every agent's representative shall pay forthwith to the licensed estate agent for whom he is acting as an agent's representative or to a trust account specified by the agent all money received from or on behalf of any person by the agent's representative in respect of any transaction in his capacity of agent's representative for the licensed estate agent. (7) Every estate agent shall;

S. 59(7)(a) amended by Nos 10028 s. 33(c), 29/1989 s. 15(f), 86/1994 s. 47(zl), 52/1998 s. 95.



(a) within 14 days of the opening of any trust account under this section, notify the Director in writing of the existence, name and number of that account and the address of the branch of the financial institution at which that account is held;

S. 59(7)(b) amended by Nos 86/1994 s. 47(zl), 52/1998 s. 95.

(b) within 14 days of the closure of any trust account under this section, notify the Director in writing of that closure.

S. 60 amended by No. 9500 s. 13, substituted by No. 29/1989 s. 16.

60. Secretary's power to enter into arrangements with financial institutions

S. 60(1) amended by Nos 86/1994 s. 30(a)(b), 52/1998 s. 96.

(1) The Secretary may enter into an arrangement with an authorised financial institution for the keeping of estate agents' trust accounts.

S. 60(2) amended by Nos 86/1994 s. 30(a), 52/1998 s. 96.

(2) An arrangement entered into by the Secretary under sub-section (1), may provide for all or any of the following matters:

S. 60(2)(a) amended by Nos 86/1994 s. 30(a), 52/1998 s. 96.

(a) The payment of interest on the whole or any part of deposits in estate agents' trust accounts to the Secretary;

S. 60(2)(b) amended by Nos 86/1994 s. 30(a), 52/1998 s. 96.

(b) The manner by which the Secretary is informed of amounts held in estate agents' trust accounts;

(c) The auditing of balances in estate agents' trust accounts;

(d) Any other relevant matter.

S. 60(3) amended by Nos 86/1994 s. 30(a), 52/1998 s. 96.

(3) Any interest received by the Secretary under an arrangement entered into under sub-section (1) must be paid into the Estate Agents' Guarantee Fund.

(4) An estate agent must not maintain a trust account at a financial institution which is not an authorised financial institution.

S. 60(5) amended by Nos 86/1994 s. 30(a), 52/1998 s. 96.

(5) An estate agent must comply with an arrangement entered into by the Secretary with an authorised financial institution.

(6) In this section;

S. 60(6) def. of "authorised financial institution" amended by No. 86/1994 s. 30(a), substituted by No. 86/1994 s. 30(c).

"authorised financial institution" means a financial institution that;

(a) was an authorised financial institution for the purposes of this section immediately before section 30 of the **Estate Agents (Amendment) Act 1994** came into operation; or

(b) has since been declared by Order of the Governor in Council published in the Government Gazette to be an authorised financial institution for the purposes of this section.

S. 60A inserted by No. 29/1989 s. 16, repealed by No. 86/1994 s. 31.

S. 61 amended by Nos 10028 s. 34, 29/1989 s. 17, substituted by No. 86/1994 s. 31.

61. Appointment of authorised institutions to handle trust accounts

S. 61(1) amended by No. 52/1998 s. 97.

(1) The Secretary may recommend to the Minister that a financial institution be declared to be an authorised financial institution for the purposes of section 60 if the Secretary is satisfied that the financial institution offers satisfactory terms and conditions.

(2) The Governor in Council, may by Order published in the Government Gazette, declare a financial institution to be an authorised financial institution for the purposes of section 60 if;

S. 61(2)(a) amended by No. 52/1998 s. 97.

(a) the Secretary makes a recommendation under sub-section (1); and

(b) the Minister accepts the recommendation.

S. 62 amended by No. 86/1994 s. 47(zn)(i)(ii).

62. Liability of principal for certain acts etc. of agents' representatives Every estate agent shall be personally liable for all money received from or on behalf of any person by any agent's representative acting as an agent's representative for him in respect of any transaction whether or not the agent's representative is acting within the terms of his authority.

63. Duty to keep accounts of trust money received etc.

(1) Every estate agent shall;

(a) keep full and accurate accounting records so as to show the true position of all moneys received by him and required to be dealt with in accordance with section 59 and any disbursements or disposal of, or dealing with, those moneys in such a manner as;

(i) to disclose at any time the entitlement to those moneys;



(ii) to show particulars of every transaction to which the accounting records relate;

(iii) to specify the day on which, or the period during which, every such transaction took place; and

(iv) to enable the accounts of those moneys to be conveniently and properly audited in accordance with this Act;

S. 63(1)(b) amended by No. 9500 s. 14.

(b) before the end of the next business day after the day on which the money is received, disbursed, disposed of or dealt with enter into the accounting records the particulars required under paragraph (a); and

(c) correctly balance the accounts at the end of each month; and

S. 63(1)(d) amended by No. 29/1989 s. 19(1).

(d) keep records of all balances of accounts held at authorised financial institutions of such moneys and keep such files and other records as will explain a transaction referred to in this sub-section.

(2) The accounting records and files and other records referred to in sub-section (1) shall be kept in written or printed form in the English language or so as to enable the accounting records and files or other records to be readily accessible and readily convertible into written or printed form in the English language.

S. 63(3) amended by No. 10028 s. 35(a)(i)(ii).

(3) Subject to sub-section (4) when an estate agent receives money (including rent moneys) for or on behalf of any other person he shall forthwith write out and give to the person paying the money a receipt for it as prescribed by this section specifying briefly the subject-matter or purpose in respect of which the money was received.

S. 63(3A) inserted by No. 10028 s. 35(b), amended by Nos 86/1994 s. 47(z), 52/1998 s. 98.

(3A) The estate agent shall retain a duplicate copy or other record approved by the Director of every receipt given under sub-section (3) for a period of seven years, and each such copy or record shall be clearly marked with the word "Duplicate".

S. 63(3B) inserted by No. 10028 s. 35(b).

(3B) Receipts given under sub-section (3) and the duplicate copies or other records of those receipts shall;

(a) have the words "Trust Account" printed on them;

S. 63(3B)(b) amended by Nos 86/1994 s. 47(z), 52/1998 s. 98.

(b) be numbered sequentially, or numbered or marked by some other method approved by the Director which ensures that each receipt can be identified and that the number or mark on each copy or record is the same as that on its original; and

(c) have that numbering or marking endorsed on them before they are written out.

S. 63(4) amended by Nos 10028 s. 35(c), 86/1994 s. 32(2).

(4) Where the payment referred to in sub-section (3) is made in the form of a cheque or an electronic funds transfer the estate agent shall not be required to give a receipt to the person making the payment unless requested to do so but where a receipt is not so requested the agent shall retain both the receipt and the duplicate copy or other record. (5) The estate agent shall;

S. 63(5)(a) amended by No. 10028 s. 35(d).

(a) produce the retained duplicates other records and receipts (as the case may be) to the auditor at every audit and at such times as the auditor reasonably requires; and

(b) deliver to the auditor at every audit a statutory declaration stating what receipt forms came into his possession since the last audit.

S. 63(6) repealed by No. 10028 s. 35(e).

S. 63(7)-(9) amended by No. 9925 s. 5(a), repealed by No. 10028 s. 35(e).

64. Annual audit of trust accounts

S. 64(1) amended by No. 9925 s. 5(a), substituted by No. 10028 s. 36(a).

(1) Within three months after 30 June in each year, every person who carried on business as an estate agent during the whole or any part of the previous financial year shall cause his accounts of trust money for the whole or the part of that financial year to be audited by a person or firm qualified as prescribed by section 66.

S. 64(2) substituted by No. 10028 s. 36(b).

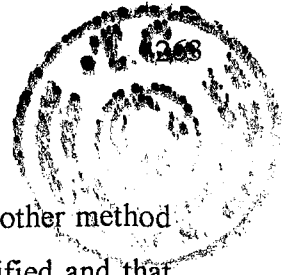
(2) The auditor shall;

(a) take all reasonable steps to ensure that his report is completed within three months after 30 June; and

(b) as soon as he has completed his report;

(i) deliver the report and a signed copy of it to the agent concerned; and

S. 64(2)(b)(ii) amended by Nos 86/1994 s. 47(zp), 52/1998 s. 99(1).



(ii) send a copy to the Director and advise the agent concerned in writing of the date on which he has done so.

(3) The agent shall retain the signed copy of the report and produce it on demand pursuant to this section.

S. 64(4) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(zp), 52/1998 s. 99(1).

(4) If an estate agent carries on business at more than one place the Director may give such directions as he thinks fit for separate audits of the accounts of trust money in respect of the business carried on at each place or for the acceptance by the auditor of the certificates of some person approved by the Director with respect to the examination of the accounts of trust money kept at any branch of the business.

S. 64(5) amended by Nos 9925 s. 5(b), 86/1994 s. 47(zp), 52/1998 s. 99(1).

(5) The Director may if in his opinion just cause exists for doing so vary or revoke any approval or direction granted or given by him under this section.

(6) For the purpose of any audit or report under this section every estate agent shall as and when the auditor so requires produce to the auditor all such books papers accounts documents and securities in his possession custody or power as are reasonably necessary for the purpose of the audit and shall furnish the auditor with all such information and particulars as he reasonably requires.

(7) The auditor may examine such books papers accounts documents and securities at any time either during or after the end of the period in respect of which the audit is made.

S. 64(8) amended by No. 29/1989 s. 19(2).

(8) The manager or other officer for the time being in charge of the authorised financial institution in which the agent has his trust account shall on request of the auditor produce all such books papers accounts documents and securities as are reasonably necessary for the purpose of the audit.

(9) The auditor's report shall be in such form and contain such particulars as are prescribed.

(10) Every estate agent shall prepare and certify under his own hand and produce to the auditor a statement setting forth in detail particulars of;

(a) moneys on the last day of the period to which the audit relates held by the agent for or on behalf of any other person; and

(b) negotiable or bearer securities or deposit receipts in the name of the agent which represent money drawn from the agent's trust account and which are held by the agent on that day.

(11) The auditor shall examine the statement and write on or attach to it a report of his examination in which he shall express his opinion as to whether or not the statement is correct and shall deliver the statement and the report to the agent.

(12) The statement delivered pursuant to sub-section (11) shall be retained by the agent and produced on demand to the auditor making the next succeeding audit of the agent's accounts together with a signed copy of the report of the last preceding audit.

(13) Where the estate agent's accounts are being audited for the first time or where for any other reason no statement containing the particulars set out in sub-section (10) and relating to the previous period of audit is available for the purpose of audit the agent shall in lieu thereof make out and produce to the auditor before the making of his report a statement containing the like particulars as to money and negotiable securities held on the first day of the period to which the audit relates.

(14) Every statement made under sub-sections (10) and (13) shall be verified by the statutory declaration of the agent or, in the case of partnership, by the statutory declaration of one of the partners or, in the case of a corporation, by the statutory declaration of a director or the secretary thereof or of the person in effective control of the estate agency business of the corporation.

(15) If an auditor in the course of auditing an estate agent's accounts discovers that the accounts are not kept in such a manner as to enable them to be properly audited or discovers any matter which appears to him to involve dishonesty or a breach of the law on the part of the agent, or discovers loss or deficiency of trust money or failure to pay or account for any such money or to comply with the provisions of this section, he shall;

S. 64(15)(a) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(zp), 52/1998 s. 99(1).

(a) forthwith send or deliver to the Director a report setting out the facts so discovered and deliver a signed copy of the report to the agent; and

(b) set out the facts so discovered in his report of the result of the audit.

S. 64A inserted by No. 10028 s. 37.

64A. Audit ordered by Director

S. 64A(1) amended by Nos 86/1994 s. 47(zq), 52/1998 s. 99(1).

(1) The Director may at any time during the financial year cause the accounts of trust money of an estate agent to be audited by a person or firm qualified as prescribed by section 66.

S. 64A(2) amended by Nos 86/1994 s. 47(zq), 52/1998 s. 99(1)(2).

(2) The auditor shall as soon as he has completed a report of an audit conducted under sub-section (1) send it to the Director and the Director shall as soon as he or she receives the report send a copy of it to the estate agent.

(3) The powers given to and duties imposed on persons by section 64 (other than sub-section (1) or (2) of that section) shall apply to an audit conducted under this section.

S. 64A(4) amended by Nos 86/1994 s. 47(zr), 52/1998 s. 99(1), substituted by No. 52/1998 s. 99(3).

(4) The costs of an audit conducted under this section shall be paid from the Estate Agents Guarantee Fund.

S. 64B inserted by No. 10028 s. 37.

64B. Audit where estate agent's business ceased during financial year

(1) Where an agent has ceased to carry on his business as an estate agent, whether by reason of his death, or the surrender, cancellation or suspension of his licence or for any other reason, that estate agent or (in the case of an estate agent who has died) his executor, trustee or administrator (as the case may be) shall;

S. 64B(1)(a) amended by Nos 86/1994 s. 47(zs), 52/1998 s. 99(1).

(a) within 28 days after the cessation of the carrying on of the business, notify the Director in writing of the cessation; and

(b) within three months after the cessation of the carrying on of the business cause the accounts of trust money for the business for that part of the financial year for which the estate agent carried on business to be audited by a person or firm qualified as prescribed by section 66.

S. 64B(2) amended by No. 29/1989 s. 23(c).

(2) The powers given to and duties imposed on persons by section 64 (other than sub-section (1) or (2) of that section) shall apply to an audit conducted under this section, and for that purpose any reference in section 64 to the estate agent shall,

in a case of the death of an estate agent, be read as a reference to his executor, trustee or administrator (as the case may be).

S. 64B(3) inserted by No. 86/1994 s. 33.

(3) As soon as the report has been completed, the auditor must;

(a) give it to the agent (or executor or trustee or administrator) concerned; and

S. 64B(3)(b) amended by No. 52/1998 s. 99(1).

(b) give a copy of it to the Director and advise the agent (or executor or trustee or administrator) concerned in writing that he or she has done so and of the date on which it was done.

65. Variation of date of audit

S. 65(1) amended by Nos 9925 s. 5(a), 10028 s. 38, 86/1994 s. 47(zs), 52/1998 s. 99(1).

(1) Notwithstanding anything in section 64 an estate agent may apply in writing to the Director to fix some date other than the thirtieth day of June as the date to which his trust accounts are to be audited and the Director may in his discretion permit the agent to substitute such other date for the thirtieth day of June and that substituted date shall be no later than twelve months after the date on which an auditor's report of that estate agent's accounts under section 64 was last given.

S. 65(2) amended by Nos 9925 s. 5(b), 86/1994 s. 47(zs), 52/1998 s. 99(1).

(2) The Director may upon giving not less than one year's notice to the agent revoke any permission granted under this section.

S. 65(3) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(zs), 52/1998 s. 99(1).

(3) When permission is granted under this section the Director shall fix the period in respect of which the first audit shall be made, and the permission may be given upon such conditions with respect to the time within which the first or any subsequent audit shall be made or otherwise as the Director thinks fit.

(4) So long as the permission remains in force and subject to any conditions which may be imposed section 64 shall in relation to the agent concerned be read as if such other date was substituted for the 30th day of June.

S. 65(5) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(zs), 52/1998 s. 99(1).

(5) When any date has been substituted for the thirtieth day of June under this section the date so substituted shall not be further changed except by permission of the Director granted in accordance with this section.

S. 66 amended by No. 10028 s. 39.

66. Qualified auditors

(1) A person shall not be qualified to act as an auditor under section 64, 64A or 64B;

S. 66(1)(a) substituted by No. 86/1994 s. 34(1).

(a) unless he or she is;

(i) a practising public accountant; or

S. 66(1)(a)(ii) amended by No. 52/1998 s. 99(1).

(ii) a member of a prescribed accounting body who satisfies the prescribed conditions (if any) and has been approved by the Director; or

(b) if he is or at any time within two years before the last day of the period in respect of which the audit is to be made has been a clerk servant or partner of the estate agent or of any partner of the estate agent whose trust account is to be audited.

(2) A person shall not audit the accounts of an estate agent;

(a) if he is an employé or partner of that estate agent;

(b) if he is an employé of any other estate agent actually in practice;

(c) if he is himself an estate agent carrying on business as such;

(d) if he is in any way engaged in keeping or entering up the trust account records of an estate agent or has those records in his custody or control; or

(e) in the case of an estate agent being a corporation, if he is a member, director, officer or employé of the corporation.

S. 66(3) amended by Nos 86/1994 s. 47(zt), 52/1998 s. 99(1).

(3) A firm shall not be qualified to act as auditor under section 64, 64A or 64B unless it is approved by the Director and;

(a) at least one member of the firm is ordinarily resident in a State or Territory of the Commonwealth;

S. 66(3)(b) substituted by No. 86/1994 s. 34(2).

(b) all the members of the firm ordinarily so resident are one or other of the following-

(i) practising public accountants; or

S. 66(3)(b)(ii) amended by No. 52/1998 s. 99(1).

(ii) members of a prescribed accounting body who satisfy the prescribed conditions (if any) and have been approved by the Director; and

(c) no member of the firm is or at any time within two years before the last day of the period in respect of which the audit is to be made has been;

(i) a partner or employé of the estate agent or of any partner of the estate agent; or

(ii) in the case of an estate agent being a corporation, an officer or employé of the corporation;

whose trust account is to be audited.

(4) The appointment of a firm as auditor shall be taken to be the appointment of all persons who are members of the firm, whether resident in a State or Territory of the Commonwealth or not, at the date of the appointment.

(5) When a firm has been appointed as auditor and the members constituting the firm change by reason of the death, retirement or withdrawal of a member or by reason of the admission of a new member, the firm as newly constituted shall, if it is not disqualified from acting as auditor by virtue of sub-section (3), be deemed to be appointed under section 64, 64A or 64B as auditor of the estate agent and the appointment shall be taken to be the appointment of all persons who are members of the firm as newly constituted.

(6) A report made or given by a firm appointed as auditor under section 64, 64A or 64B shall be signed in the firm's name and in his own name by a member of the firm who is a practising public accountant.

(7) Subject to the provisions of this section the auditor by whom the audit of and reports on an estate agent's accounts are to be made shall be selected by the agent.

(8) The fees payable by an estate agent to an auditor for an audit under this section shall be such as are agreed on between the agent and the auditor.

S. 66(9) amended by Nos 86/1994 s. 47(zt), 52/1998 s. 99(1), substituted by No. 52/1998 s. 99(4).

(9) The Director, if in his or her opinion just cause exists for doing so, may vary or revoke any approval permission or authority granted or given by the Director under this section.

S. 67 amended by No. 10028 s. 40.

67. Non-disclosure by auditors

(1) Except in so far as this Act otherwise provides an auditor shall not divulge to any person or in any proceedings any information which he has obtained in the course of conducting any audit under section 64, 64A or 64B.

S. 67(2) amended by No. 9902 s. 2(1)(Sch. item 81).

(2) An auditor shall not be guilty of a breach of this section by reason only that he discloses information;

S. 67(2)(a) amended by No. 10028 s. 40.

(a) by means of or in a report made pursuant to section 64, 64A or 64B, or

(b) in or for the purpose of any legal proceedings arising out of any such report or instituted in connexion with the accounts of the agent to whom the information relates.

68. Right of persons beneficially interested to obtain information

S. 68(1) amended by Nos 9925 s. 5(a), 10028 s. 41(a), 86/1994 s. 47(zu), 35/1996 s. 453(Sch. 1 item 28.4), 52/1998 s. 99(1).

(1) On request by any person interested in any money or securities held or which ought to be held or which have been received by an estate agent the Director may disclose to such person or his legal practitioner such portion of any report of an auditor, or of any statutory declaration statement or other document delivered to the Director under section 64, 64A or 64B as in the opinion of the Director affects such person.

S.68(2) amended by Nos 10028 s. 41(a)(b), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(2) A report of an auditor under section 64, 64A or 64B or a statutory declaration statement or other document delivered to the Director under section 64, 64A or 64B shall be available in the hands of the Director for inspection by the auditor appointed to audit the accounts of the same estate agent for the succeeding year.

69. Agents having no accounts to audit

S. 69(1) amended by Nos 9925 s. 5(a), 10028 s. 42(a), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(1) Any licensed estate agent who in the course of any financial year neither received nor held any money for or on behalf of any other person shall be deemed to have complied with section 64 or 64B (as the case may be) if within the period of three months after the end of that year he makes and delivers to the Director a statutory declaration to that effect.

S. 69(1A) inserted by No. 10028 s. 42(b), amended by Nos 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(1A) Where an audit is conducted under section 64B by reason of the death of a licensed estate agent who in the course of that part of the financial year for which he carried on business neither received nor held any money for or on behalf of any other person, the executor trustee or administrator (as the case may be) of that estate agent shall be deemed to have complied with that section if within three months after the death of the estate agent the executor trustee or administrator (as the case may be) makes and delivers to the Director a statutory declaration to that effect.

S. 69(2) amended by No. 10028 s. 42(c).

(2) Where the accounts of trust money are kept by a partnership of estate agents an audit of those accounts under section 64, 64A or 64B and the certificates and report of the auditor thereon shall operate as regards those accounts as an audit certificate and report in relation to each estate agent who is a member of that partnership.

70. Inspection, audit etc. by Director

S. 70(1) amended by Nos 9925 s. 5(a), 10028 s. 43(a), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(1) Every estate agent shall at all reasonable times at each office at which he carries on business as an estate agent keep open for inspection by the Director or any other person authorized in writing in that behalf by the Director all of his trust accounts which relate to the business carried on by him at that office and all other accounts books and records relating to that business.

S. 70(1A) inserted by No. 29/1989 s. 11(2), amended by Nos 86/1994 ss 35, 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(1A) An estate agent who has a principal office outside Victoria pursuant to section 35(3B) must at the request of the Director or any other person authorised in writing in that behalf by the Director, produce and make available for inspection at the estate agent's registered office all the estate agent's trust accounts which relate to the business carried on by the estate agent as an estate agent in Victoria and all other accounts books and records relating to that business.

S. 70(2) amended by Nos 9925 s. 5(a)(b), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(2) The Director or any other person authorized in writing in that behalf by the Director may at any time require any estate agent;

(a) to produce for his inspection examination or audit;

S. 70(2)(a)(i) amended by Nos 10028 s. 43(b), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(i) all trust accounts and all documents and writings (including authorities and orders to bankers) relating to the trust accounts of the agent or such trust accounts documents and writings as aforesaid as the Director specifies;

S. 70(2)(a)(ii) amended by Nos 10028 s. 43(c), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(ii) all books accounts and records which the agent is not exempted by this Act from keeping or such books accounts and records as aforesaid as the Director specifies;

S. 70(2)(a)(iii) amended by Nos 10028 s. 43(d), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(iii) all contracts agreements and other documents whatsoever relating to any transaction by or with the agent in connexion with his business as estate agent in the possession custody or control of the agent or such contracts agreements or other documents as aforesaid as the Director specifies; and

(b) to answer any questions or supply any information with respect to any book account document writing record contract or agreement referred to in this sub-section or any entry therein.

S. 70(3) amended by Nos 9925 s. 5(a)(b), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(3) The Director or any other person authorized in writing in that behalf by the Director may at any time require any person who has the possession custody or control of any book account document writing record contract or agreement relating to any transaction by or with any agent in connexion with his business as estate agent to produce it for inspection examination or audit and to answer any questions or supply any information with respect thereto or with respect to any entry therein.

S. 70(4) amended by Nos 9925 s. 5(a)(b), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(4) The Director or any other person authorized in writing in that behalf by the Director may inspect examine or audit all books accounts documents writings records contracts and agreements referred to in sub-section (2) of this section and may take such notes or copies thereof or extracts therefrom or of any entries therein as he considers necessary.

S. 70(5) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).



(5) Where the Director or any other person authorized pursuant to sub-section (4) considers it necessary to do so for the purpose of obtaining evidence for production in possible subsequent proceedings against any estate agent he may impound or retain any book account document writing record contract or agreement inspected by him pursuant to this section but the person entitled thereto shall in lieu thereof be entitled within a reasonable time to a copy certified as correct by the person impounding or retaining it and such certified copy shall be received in all courts as evidence of equal validity to the original.

(6) Any book account document writing record contract or agreement impounded or retained under sub-section (5) may be detained for a period of six months or, if within that period there have been commenced proceedings for the purpose of which it was impounded or retained until the final determination of those proceedings including any appeal.

(7) A person shall not;

S. 70(7)(a) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(a) obstruct threaten or intimidate the Director or any authorized person in the exercise of his powers authorities or functions or the discharge of his duties under this section or attempt to do so;

(b) when required under this section to produce for inspection examination or audit any book account document writing record contract or agreement, fail to produce it in accordance with such requirement;

(c) when required under this section to answer any question or supply any information with respect to any book account document writing record contract or agreement or with respect to any entry therein, give an answer or supply information which is false or misleading or, knowing or being in a position to know the answer or information required, fail to answer that question or supply that information; or

(d) retake or attempt to retake any book account document writing record contract or agreement impounded or retained under the authority of this section.

(8) Any requirement under this section may be made;

(a) verbally; or

(b) by writing addressed to the person to or on whom it is made and delivered to him personally or sent by registered post to him at his registered office or registered address or place of employment or residence.

S. 70(9) amended by Nos 9902 s. 2(1)(Sch. item 82), 9925 s. 5(b), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(9) The Director or any person authorized under this section may communicate to any client of the estate agent a report of the result of any inspection examination or audit under this section if and in so far only as it directly concerns that client.

S. 70(10) amended by Nos 9925 s. 5(a), 29/1989 s. 19(3), 86/1994 s. 47(zu), 52/1998 s. 99(1).

(10) It shall be the duty of the manager or other principal officer of an authorised financial institution with which any estate agent has deposited any money, whether in his own account or in any general or separate trust account, to disclose each and every such account to the Director or any person authorized under this section upon demand in writing delivered to him personally and to permit the Director or such person to inspect and make and take away with him a copy of or an extract from any such account or of or from any book account document or writing relating to that account.

(11) In this section;

"**trust account**" includes any account of or with respect to any moneys received or held by a person in respect of any transaction by him as an estate agent;

"**estate agent**" includes licensed estate agent and any person;

(a) whose estate agent's licence has expired or has been cancelled;

(b) who is a director or officer of a corporation which is a licensed estate agent; or

(c) where the licence of a corporation has expired or has been cancelled, who was a director or officer of the corporation at the time the licence expired or was cancelled.

PART VII

ESTATE AGENTS' GUARANTEE FUND

71. **Definitions** In this Part unless inconsistent with the context or subject-matter;

S. 71 def. of "bank", amended by No. 9902 s. 2(1)(Sch. item 80), repealed by No. 38/1993 s. 5(3).

S. 71 def. of "court" repealed by No. 19/1989 s. 16(Sch. item 20.2).

"defalcation" means any theft embezzlement failure to account fraudulent misappropriation or other act punishable by imprisonment of or in relation to any money or other property;

"Fund" means the Estate Agents' Guarantee Fund established under this Act;

S. 71 def. of "moneys" amended by No. 11/2001 s. 3(Sch. item 24.4).

"moneys" includes instrument for the payment of money in any case where the instrument may be paid into an authorised deposit-taking institution and any security for money the title to which is transferable by delivery.

72. Estate Agents' Guarantee Fund

S. 72(1) amended by No. 86/1994 s. 47(zv), substituted by No. 52/1998 s. 100(1).

(1) There shall be kept in the Trust Fund under the **Financial Management Act 1994** a trust account to be called the Estate Agents' Guarantee Fund.

S. 72(2) amended by No. 86/1994 s. 47(zv), substituted by No. 52/1998 s. 100(1).

(2) The Secretary is responsible for the administration of the Fund.

S. 72(3)-(6) amended by No. 86/1994 ss 36, 47(zv), repealed by No. 52/1998 s. 100(2).

73. *Moneys constituting Fund* The Fund shall consist of;

S. 73(a) amended by Nos 9500 s. 15(a), 29/1989 s. 18(a), 86/1994 s. 47(zw)(ii), 52/1998 s. 101(a).

(a) any interest received by the Secretary under an arrangement made under section 60;

(b) any income derived from investments of the Fund;

(c) any profit arising on the realization of any investment or the revaluation of any investment of the Fund;

S. 73(ca) inserted by No. 9500 s. 15(b), repealed by No. 29/1989 s. 18(b).

S. 73(d) amended by No. 86/1994 s. 47(zw)(ii).

(d) all fees payable to the Authority pursuant to this Act;

S. 73(e) amended by No. 86/1994 s. 47(zw)(i), substituted by No. 52/1998 s. 101(b).

(e) all penalties payable to the Fund under this Act;

S. 73(f) amended by Nos 86/1994 s. 47(zw)(ii), 52/1998 s. 101(c).

(f) all moneys recovered by or on behalf of the Secretary in the exercise of any right of action conferred by this Part;

S. 73(g) amended by Nos 86/1994 s. 47(zw)(ii), 52/1998 s. 101(d).

(g) all moneys paid by an insurer pursuant to a contract of insurance or indemnity entered into by the Secretary under section 87;

(h) all moneys advanced to the Fund by the Treasurer under section 86;

S. 73(ha) inserted by No. 9500 s. 15(c), amended by No. 86/1994 s. 47(zw)(ii), substituted by No. 52/1998 s. 101(e).

(ha) all other moneys required to be paid into the Fund under this or any other Act;

(i) all moneys standing to the credit of the Estate Agents' Guarantee Fund at the date of coming into operation of this section; and

(j) all other moneys lawfully paid into the Fund.

S. 74 repealed by No. 52/1998 s. 102.

S. 75 amended by Nos 10028 s. 44(a), 86/1994 s. 47(zx)(iv).

75. Payments out of Fund

S. 75(1) amended by Nos 86/1994 s. 47(zx)(iv), 52/1998 s. 103(1).

(1) Subject to this Part, there shall from time to time be paid out of the Fund as required and at the direction of the Secretary and in such order as the Secretary considers proper;

S. 75(1)(a) amended by Nos 86/1994 s. 47(zx)(iv), 52/1998 s. 103(2)(a).

(a) any claim including costs allowed or established in respect of the Fund;

S. 75(1)(b) amended by Nos 86/1994 s. 47(zx)(iv), 52/1998 s. 103(2)(b).

(b) all legal and other expenses incurred in investigating or defending claims made against the Fund or in the exercise by the Secretary of the rights, powers and authorities vested in it by this Part in relation to the Fund;

S. 75(1)(ba) inserted by No. 52/1998 s. 103(3).

(ba) the costs and expenses of audits conducted under section 64A;

S. 75(1)(c) amended by No. 86/1994 s. 47(zx)(iv), substituted by No. 52/1998 s. 103(4).

(c) the fees and remuneration payable to the members of the Council including the salary of the chairperson;

S. 75(1)(d) amended by Nos 38/1993 s. 6(e), 86/1994 s. 47(zx)(i), substituted by No. 52/1998 s. 103(4).

(d) the costs and expenses incurred by the Council in fulfilling its functions and duties under this Act;

S. 75(1)(e) amended by No. 86/1994 s. 47(zx)(ii)(iii), substituted by No. 52/1998 s. 103(4).

(e) the costs and expenses incurred by the Director or by the Secretary in the administration of this Act or the Fund;

S. 75(1)(f) amended by Nos 38/1993 s. 6(e), 86/1994 s. 47(zx)(i)(iv), substituted by No. 52/1998 s. 103(4).

(f) the costs and expenses incurred by or in relation to the Authority or the Tribunal in fulfilling its functions and duties under this Act including the fees and remuneration payable to the members of the Authority or the Tribunal;

S. 75(1)(fa) inserted by No. 86/1994 s. 45(i), repealed by No. 52/1998 s. 103(4).

(g) all moneys repayable to the Public Account pursuant to section 86;

S. 75(1)(ga) inserted by No. 9500 s. 16(a), amended by No. 86/1994 s. 47(zx)(iv), repealed by No. 52/1998 s. 103(5).

(h) any loss incurred on the realization or revaluation of any investment of the Fund;

S. 75(1)(ha) inserted by No. 9500 s. 16(b), repealed by No. 29/1989 s. 20(1).

S. 75(1)(hb) inserted by No. 10028 s. 44(b).

(hb) any refunds of fees chargeable under this Act or the regulations which are refunds made pursuant to this Act or the regulations;

(i) all other moneys payable out of the Fund in accordance with the provisions of this Act.

S. 75(2) inserted by No. 10028 s. 44(c), amended by Nos 86/1994 s. 47(zv), 52/1998 s. 103(6).

(2) With the approval of the Minister there may from time to time be paid out of the Fund such part of moneys paid into the Fund on a direction of the Minister under section 89 as exceeds the sum of;

(a) the amount necessary to satisfy any claim or claims against the Fund in relation to the estate agent whose trust account was the subject of the direction; and

(b) the legal and other expenses incurred in investigating or defending the claim or claims;

and the payment out of the Fund shall be made on such conditions as the Secretary with the approval of the Minister determines.

S. 76 amended by Nos 9500 s. 17, 10028 s. 45, 29/1989 s. 20(2), substituted by No. 86/1994 s. 37.

76. Application of excess money in the Guarantee Fund

S. 76(1) amended by No. 52/1998 s. 104(1).

(1) As soon as practicable after 1 July in each year, the Secretary must make the following calculation; from the amount standing to the credit of the Estate Agents' Guarantee Fund on 1 July the Secretary must subtract the sum of \$500 000 and a notional amount that in the opinion of the Secretary fairly represents the ascertained and contingent liabilities of the Fund (including any liability for claims that may not have been made by 1 July).

S. 76(2) amended by No. 52/1998 s. 104(1).

(2) If the result of the calculation is a positive amount, the Secretary must give the Minister written notice of that fact and of the amount.

S. 76(3) amended by No. 52/1998 s. 104(1).

(3) After consulting the Council and the Secretary and any industry associations, Government Departments and other bodies she or he thinks appropriate, the Minister may apply from the Fund an amount of money not exceeding the amount set out in the notice for one or more of the following purposes;

(a) community education programmes relating to the sale, purchase or lease of real estate or businesses;

(b) programmes that promote the ownership of real estate;

(c) the training of estate agents and agents' representatives;

(d) promoting the mediation or conciliation of disputes between estate agents and the public;

(e) reviewing or reforming the law and procedures concerning the lease or transfer of interests in land; (f) projects facilitating the registration of interests in land or compilation of other information relating to the ownership of land.

S. 77 amended by Nos 10028 s. 46, 86/1994 s. 47(zv), repealed by No. 93/1997 s. 28(Sch. item 12).

S. 78 amended by Nos 38/1993 s. 5(4), 86/1994 s. 38, repealed by No. 52/1998 s. 104(2).

S. 79 amended by Nos 10028 s. 47, 86/1994 s. 39(a).

79. Application of Fund

(1) Subject to this Part, the Fund shall be held and applied for the purpose of compensating persons who suffer pecuniary loss by reason of a defalcation committed by an estate agent who at any time has held an estate agent's licence under this Act or any corresponding previous enactment, or by an employé or servant of that estate agent in respect of any money or other property which, in the course of or in connexion with any business in respect of which the estate agent is or was required to be licensed pursuant to this Act, was entrusted to or received by the estate agent, or an employé or servant of the estate agent, for or on behalf of another person.

S. 79(2) inserted by No. 86/1994 s. 39(b).

(2) For the purpose of removing doubt, a person who is an estate agent can only suffer pecuniary loss by reason of a defalcation as a result of that person's dealings as a client of another estate agent.

80. Right to claim in respect of pecuniary loss

S. 80(1) amended by No. 10155 s. 69(1)(e).

(1) Subject to this Part, every person who suffers pecuniary loss as referred to in section 79 is entitled to claim compensation from the Fund.

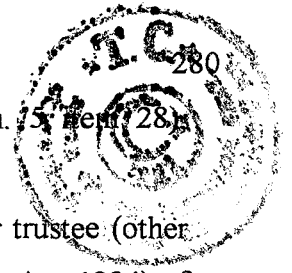
S. 80(2) repealed by No. 86/1994 s. 45(g).

(3) Subject to this Part the amount that a claimant is entitled to claim as compensation from the Fund is the amount of the actual pecuniary loss suffered by him (including the reasonable costs of and disbursements incidental to the making and proof of his claim) less the amount or value of all moneys or other benefits received or receivable by him from a source other than the Fund in reduction of the loss.

(4) In addition to any compensation that is payable under this Part, interest is payable out of the Fund on the amount of the compensation, less any amount attributable to costs and disbursements, at the rate of five per cent per annum calculated from and including the day on which the pecuniary loss was suffered until the day on which the claim is satisfied.

(5) In addition to any compensation payable pursuant to the provisions of this section there shall be payable out of the Fund to any claimant entitled to compensation the reasonable costs of and disbursements incidental to the making and proof of his claim.

S. 80(6) amended by Nos 10168 s. 3, 55/1987 s. 57(3)(Sch. 15 item 28.4), 45/1994 s. 42(Sch. item 4.4).



(6) For the purposes of this Part an executor, administrator or trustee (other than a trustee company within the meaning of the **Trustee Companies Act 1984**) of the estate of a deceased estate agent carrying on the business of that estate agent pursuant to this Act shall be deemed to be an estate agent holding a current estate agent's licence.

81. Claims against the Fund

S. 81(1) amended by Nos 86/1994 s. 47(zy), 52/1998 s. 104(1).

(1) A claim for compensation from the Fund in respect of a pecuniary loss shall be made in writing in the prescribed form to the Secretary supported by affidavit or statutory declaration.

S. 81(2) amended by Nos 86/1994 s. 47(zy), 52/1998 s. 104(1).

(2) Subject to this Part the Secretary may allow and settle any proper claim for compensation from the Fund at any time after the occurrence of the pecuniary loss in respect of which the claim arose.

S. 81(3)(4) repealed by No. 10155 s. 69(1)(f)(i).

S. 81(5) amended by Nos 86/1994 s. 47(zy), 35/1996 s. 453(Sch. 1 item 28.4), 52/1998 s. 104(1)(3).

(5) If the Secretary disallows, whether wholly or partly, a claim for compensation from the Fund, he or she must serve notice of the disallowance in the prescribed form on the claimant or his legal practitioner.

S. 81(5A) inserted by No. 10155 s. 69(1)(f)(ii), amended by Nos 86/1994 s. 47(zy), 52/1998 s. 104(1)(4).

(5A) Where;

S. 81(5A)(a) amended by Nos 86/1994 s. 47(zy), 52/1998 s. 104(1).

(a) the Secretary has served notice of disallowance in respect of a claim; and

(b) the claimant has exhausted all relevant rights of action and other legal remedies for the recovery of the money or other property in respect of which the defalcation was committed available against the estate agent in relation to whom the claim arose and all other persons liable in respect of the loss suffered by the claimant;



the claimant may apply to the Tribunal for a review of the decision of the Secretary to disallow the claim.

S. 81(5B) inserted by No. 10155 s. 69(1)(f)(ii), amended by No. 52/1998 s. 104(5).

(5B) An application for review shall not be made under sub-section (5A) after the expiration of three months after the service of notice of the disallowance under sub-section (5).

S. 81(6) substituted by No. 10155 s. 69(1)(f)(iii), amended by Nos 86/1994 s. 47(zy), 52/1998 s. 104(1).

(6) The Secretary, if satisfied that there was a defalcation on which to found the claim, may allow the claim and act accordingly notwithstanding that the person against whom the defalcation is alleged has not been convicted or prosecuted or that the evidence on which the Secretary acts would not be sufficient to establish the guilt of the person on a criminal trial in respect of defalcation.

S. 81(7)(8) repealed by No. 10155 s. 69(1)(f)(iii).

S. 82 substituted by No. 10155 s. 69(1)(g), repealed by No. 86/1994 s. 47(zz).

S. 83 amended by Nos 86/1994 s. 47(zy), 52/1998 s. 104(1).

83. *Power of Secretary to require production of securities* The Secretary may at any time require a person to produce and deliver any securities documents or information necessary to support a claim made or necessary for the purpose either of exercising its rights against an estate agent or of enabling criminal proceedings to be taken against a person in respect of a defalcation, and in default of delivery of any such securities, documents or information by the first-mentioned person, the Secretary may disallow any claim by him under this Part.

S. 84 amended by Nos 10028 s. 48, 86/1994 ss 45(j), 47(zy), 52/1998 s. 104(1).

84. Subrogation of Secretary to rights etc. of claimant upon payment from Fund

On payment out of the Fund of any moneys in respect of a claim under this Part, the Secretary shall be deemed to be subrogated to the extent of that payment to all the rights and remedies of the claimant in relation to the loss suffered by him from the defalcation including the right to benefit from any order made under section 86 of the **Sentencing Act 1991**.

S. 85 amended by Nos 10155 s. 69(1)(h), 86/1994 s. 47(zy), repealed by No. 52/1998 s. 104(8).

S. 86 substituted by No. 9500 s. 18.

86. Provision where Fund insufficient to meet payment out of it

(1) Where the amount in the Fund is at any time insufficient to pay any claim liability or other outgoing in respect of which payment out of the Fund is authorized under section 75;

(a) the Treasurer may advance to the Fund out of the Public Account such moneys as are necessary for the payment required; or

S. 86(1)(b) amended by No. 86/1984 s. 47(zy), repealed by No. 52/1998 s. 104(6).

(2) Any moneys advanced by the Treasurer pursuant to paragraph (a) of sub-section (1);

(a) shall be chargeable with interest at such rate as is determined from time to time by the Treasurer;

(b) shall, together with any interest payable thereon, be a first charge on the Fund; and

(c) shall, together with any interest payable thereon, be repaid to the Public Account out of the Fund in such manner as the Treasurer directs.

S. 86(3)-(6) amended by No. 86/1994 s. 47(zy), repealed by No. 52/1998 s. 104(7).

87. Secretary may enter into contract of insurance or indemnity for purposes of Act

S. 87(1) amended by Nos 86/1994 s. 47(zy), 52/1998 s. 105(1)(a)(b).

(1) The Secretary may, in his or her discretion, enter into a contract with any person carrying on fidelity insurance business whereby the Secretary will be insured or indemnified to the extent and in the manner provided by the contract against liability in respect of claims under this Part.

(2) A contract referred to in sub-section (1) may be entered into in relation to estate agents generally, or in relation to particular estate agents named therein, or in relation to estate agents generally with the exclusion of particular estate agents named therein.

S. 87(3) amended by Nos 86/1994 s. 47(zy), 52/1998 s. 105(1)(a), repealed by No. 52/1998 s. 105(1)(c).

S. 88 amended by Nos 86/1994 s. 47(zy), 52/1998 s. 105(2).

88. Application of insurance moneys

A claimant against the Fund does not have a right of action against a person with whom a contract of insurance or indemnity is made under this Part in respect of a contract entered into by the Secretary under section 87 or a right or claim with respect to any moneys paid by the insurer in accordance with such a contract.

S. 89 substituted by No. 9500 s. 19, amended by No. 10028 s. 49(a)-(c).

89. Freezing of trust accounts of defaulting agents

S. 89(1) amended by No. 29/1989 s. 19(4).

(1) Where;

(a) a claim has been made against the Fund in relation to any person who is or was an estate agent; or

S. 89(1)(b) amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(zza), 52/1998 s. 104(1).

(b) the Minister on the basis of information supplied by the Secretary, has reasonable grounds for believing that a person who is or was an estate agent has contravened any provision of Part VI;

The Minister may by notice in writing to the manager or other principal officer of any authorised financial institution with which that agent has deposited any money in any general or separate trust account direct that any moneys which are or may be required to satisfy any claims against the Fund shall not thenceforth be drawn from that account until further notice, and may further direct that all or any money to the credit of that account which is or may be required to satisfy any claims against the Fund shall be paid into the Fund, and that manager or principal officer shall give effect to all such directions and this section shall be a sufficient authority and indemnity therefor.

S. 89(2) inserted by No. 10028 s. 49(d).

(2) Where the Minister makes a direction under sub-section (1) he may further;

S. 89(2)(a) amended by No. 29/1989 s. 23(d).

(a) direct that the estate agent whose trust account was the subject of that direction shall cease to carry on the estate agency business concerned; and

(b) appoint some fit and proper person to carry on the estate agency business.

S. 89(3) inserted by No. 10028 s. 49(d).

(3) A person appointed under sub-section (2) shall in carrying on the estate agency business do all things necessary or expedient to be done with a view to the winding-up of that business in the interests of all persons for whom the estate agent was acting.

90. Deficiency in trust account

S. 90(1) amended by Nos 9576 s. 11(1)(Sch.), 9945 s. 3(1) (Sch. 1 item 18(a)(b)).

(1) If at any time there is a deficiency of money in or payable into any trust account of any estate agent the estate agent shall, unless he gives a sufficient and satisfactory explanation of the deficiency, be guilty of an indictable offence and shall be liable, if a corporation, to a penalty of not more than 200 penalty units or, if any other person, to a penalty of not more than 100 penalty units or, to imprisonment for a term of not more than two years.

S. 90(2) amended by No. 9848 s. 18(1).

(2) A prosecution under this section shall not be commenced without the written consent of the Director of Public Prosecutions.

S. 91 amended by Nos 9576 s. 11(1)(Sch.), 9945 s. 3(1)(Sch. 1 item 19(a)(b)).

91. ***Wrongful conversion and false accounts*** Without affecting the operation of Division two of Part I of the **Crimes Act 1958** any estate agent who;

(a) fraudulently converts to his own use;

(i) any moneys received or held by him on behalf of any person in respect of any transaction in his capacity of estate agent; or

(ii) any moneys so received or held which are held by him as a stakeholder or in trust pending the completion of any transaction;

or any part of any such moneys; or

(b) fraudulently omits to account for deliver or pay;

(i) any moneys received or held by him as aforesaid on behalf of any person or in part thereof to that person; or

(ii) any moneys so received or held by him which are or were held by him as a stakeholder or in trust pending the completion of any transaction or any part of those moneys to the person entitled thereto; or

(c) fraudulently renders an account;

(i) of any moneys received or held by him as aforesaid on behalf of any person or any part of such moneys; or

(ii) of any moneys received or held by him as aforesaid which are or were held by him as a stakeholder in trust pending the completion of any transaction or any part of such moneys;

knowing such account to be false in any material particular—

shall be guilty of an indictable offence and be liable, if a corporation, to a penalty of not more than 1000 penalty units or, if any other person, to a penalty of not more than 500 penalty units or, to imprisonment for a term of not more than ten years.

Pt 7A (Heading and ss 91A-91Y) inserted by No. 86/1994 s. 4, amended by No. 46/1998 s. 7(Sch. 1), repealed by No. 52/1998 s. 106.

PART VIII—MISCELLANEOUS

S. 92 amended by Nos 9925 s. 5(a), 86/1994 s. 47(zzb)(i)(ii), 52/1998 s. 107.

92. *Proof by official certificate* A certificate in the prescribed form signed or purporting to be signed by the Registrar stating that a person is or is not or at any specified time was or was not the holder of an estate agent's licence shall be prima facie evidence of the facts therein stated.

S. 92A inserted by No. 86/1994 s. 40, amended by No. 52/1998 s. 108.

92A. Registrar may waive fees

The Registrar may, in a particular case or class of cases;

- (a) waive or reduce fees that would otherwise be payable under this Act; or
- (b) refund, in whole or in part, fees paid under this Act.

S. 92B inserted by No. 86/1994 s. 40.

92B. Verification of details supplied to the Authority

The Authority may specify how any information supplied to it under this Act is to be verified, and without limiting the scope of this power, may require that the information be supplied in the form of, or be verified by, a statutory declaration.

S. 92C inserted by No. 86/1994 s. 40.

92C. Complaints concerning estate agents etc. are privileged

If a person;

S. 92C(a) amended by No. 52/1998 s. 109(a).

(a) lodges a complaint with the Authority, the Director or the Council; or

S. 92C(b) amended by No. 52/1998 s. 109(b).

(b) produces or gives a document or any information or evidence to the Authority, Director, Council or Tribunal;

the person is not liable in any way for any loss, damage or injury suffered by another person by reason only of the lodging of that complaint or the production or giving of that evidence.

S. 93 amended by No. 86/1994 s. 41(a)(b).

93. ***Furnishing incorrect particulars*** Any person who in any application, annual statement, testimonial notice or other statement made under or for the purposes of this Act knowingly makes any statement which is not correct or furnishes any particulars which are not correct or omits to furnish any particulars by or under this Act required to be furnished shall be guilty of an offence.

Penalty: 100 penalty units.

94. Offences

S. 94(1) amended by No. 86/1994 s. 47(zzc).

(1) Every person who contravenes or fails to comply with any provision of this Act or of the regulations shall be guilty of an offence against this Act.

S. 94(2) amended by No. 9945 s. 3(1)(Sch. 1 item 20(a)(b)).

(2) Where no penalty is specially provided for an offence against this Act any person guilty of the offence shall be liable to a penalty of not more than 25 penalty units or to imprisonment for a term of not more than six months and in either case to a further penalty of not more than $\frac{1}{2}$ penalty unit for each day on which the offence is continued after any conviction therefor.

(3) Where two or more persons commit or knowingly authorize or permit the commission of any offence against this Act each person shall be liable for the offence and the liability of each person shall be independent of the liability of the other or others.

S. 94A inserted by No. 86/1994 s. 42.

94A. Profit to be forfeited in case of unlicensed trading etc.

(1) This section applies if a Court finds an offence against section 12, 13 or 29 proven against a person.

(2) In addition to any other penalty the Court may impose on the person, the Court may order the person to pay any amount received as commission or other

consideration by the person while the offence was being committed to the Estate Agents' Guarantee Fund.

(3) Any such order is to be treated as if it were a fine imposed by the Court.

95. Prosecutions

S. 95(1) amended by No. 86/1994 s. 47(zzc).

(1) Any officer of the Department of the Minister authorized in writing by the Minister either generally or in any particular case may prosecute for any breach of or offence against this Act or the regulations.

S. 95(2) amended by No. 9848 s. 18(1).

(2) Notwithstanding anything in any Act, proceedings for any offence against this Act may be brought within the period of three years after the commission of the alleged offence or, with the consent of the Director of Public Prosecutions, at any later time.

S. 95A inserted by No. 86/1994 s. 43, repealed by No. 52/1998 s. 110.

96. Applications and notices in the case of corporation

(1) Where any notice or application is by or under this Act authorized or required to be given or made by any person in connexion with a licence it may in the case of a corporation be given or made on behalf of the corporation by any chairman member of the governing body director manager secretary or officer thereof.

(2) A corporation may be guilty of and liable for any offence against this Act, and for the purposes of this Act there shall be imputed to a corporation any knowledge consent intent fraud wilfulness or falseness of any director member or officer thereof; and any person who is a director member or officer of a corporation which is guilty of an offence against this Act shall be deemed to have committed the offence and (without affecting any liability of the corporation or of any other individual therefor) shall be liable accordingly, unless he proves that the act or omission constituting the offence took place without his consent, and that he did not know and could not reasonably have known thereof.

97. *Saving of contracts and civil liability* Save as otherwise expressly provided in this Act no contract or civil liability shall be affected by reason only of the fact that an offence against this Act has been committed.

S. 97A inserted by No. 29/1989 s. 22, amended by No. 86/1994 s. 47(zzd).

97A. Protection for things done under this Act

S. 97A(1) amended by No. 52/1998 s. 111(1)(a)(b) (2) (ILA s. 39B(1)).

(1) An action does not lie against an applicant or any other person on account of any information provided to the Authority, any publication made or anything done under the authority of this Act or taken, made or done bona fide purportedly under the authority of this Act or on account of any omission made bona fide in the administration of this Act.

S. 97A(2) inserted by No. 52/1998 s. 111(2).

(2) Sub-section (1) does not apply to anything done or omitted to be done in the performance of a duty by a public statutory authority, a member of a public statutory authority or any person employed in the service of the Crown.

S. 98 substituted by No. 10028 s. 53, amended by No. 38/1993 s. 5(5), repealed by No. 31/1994 s. 4(Sch. 2 item 30).

99. **Regulations** The Governor in Council may make regulations for or with respect to;

S. 99(a) amended by No. 52/1998 s. 112(a).

(a) prescribing the form and manner of keeping the register and any other forms for use under this Act (and all such forms or forms to the like effect shall be sufficient in law);

S. 99(aa) inserted by No. 10028 s. 54(a).

(aa) prescribing which, if any, particulars required to be given in any prescribed form are to be verified by statutory declaration or otherwise;

S. 99(b) repealed by No. 52/1998 s. 112(b).

(c) exempting any class of persons from the operation of this Act and prescribing the extent of such exemptions;

S. 99(d) amended by No. 86/1994 s. 44(a).

(d) prescribing the books accounts and records to be kept by licensed estate agents and agents' representatives and the manner of keeping them and the period for which they must be kept;

(e) prescribing the duties of practising public accountants and other persons engaged to audit accounts pursuant to Part VI of this Act including the scope of and the mode of making the audit;

S. 99(ea) inserted by No. 86/1994 s. 44(b).

(ea) the responsibilities of the officer in effective control of the estate agency business of a licensed estate agent that is a corporation with respect to the

supervision and control of that business (including elaborating the responsibilities imposed by section 30AA);

S. 99(f) amended by Nos 9945 s. 3(1)(Sch. 1 item 21), 86/1994 s. 44(c).

(f) prescribing penalties not exceeding 20 penalty units for any contravention of or failure to comply with any regulation;

S. 99(g) amended by Nos 9925 s. 5(a), 10028 s. 54(c), 86/1994 s. 47(zze)(i)(ii), substituted by No. 52/1998 s. 112(c).

(g) prescribing fees payable;

(i) for or on the issue of certificates by the Registrar; and

(ii) for searches of the registers and other records kept by the Registrar; and

(iii) for licences, including application fees, annual fees, late payment fees late lodgement fees and fees for applications for extensions of time;

(iv) for other applications to the Authority under this Act;

(v) for the issue of other documents under this Act;

(vi) for any other procedures required by this Act, other than procedures relating to the Tribunal;

S. 99(ga) inserted by No. 10028 s. 54(d), amended by No. 86/1994 s. 47(zy).

(ga) prescribing the circumstances in which the Authority may give reductions in or refunds of fees and the amount of those reductions or refunds;

S. 99(gb) inserted by No. 10028 s. 54(d), amended by No. 86/1994 s. 44(d).

(gb) prescribing courses of education for agents' representatives;

S. 99(gc) inserted by No. 86/1994 s. 44(e).

(gc) regulating advertising by, and advertisements of, estate agents or agents' representatives and regulating the use by an estate agent in advertisements, or in connection with the agent's business as an estate agent, of a name, title or description which is used as a result of a franchising agreement within the meaning of section 43;

S. 99(gd) inserted by No. 86/1994 s. 44(e).

(gd) regulating the giving of deposits to, and the taking of deposits by, agents and agents' representatives and the amounts or rates of such deposits, and regulating or prescribing the form of receipts for deposits;

S. 99(ge) inserted by No. 86/1994 s. 44(e).

(ge) prescribing standard forms of contracts to give effect to agreements negotiated by agents or agents' representatives, and the use of those forms, and the

permissible variations in those forms, and prohibiting or restricting the use of other forms to give effect to such contracts;

S. 99(gf) inserted by No. 86/1994 s. 44(e).

(gf) prescribing courses of instruction and examinations;

S. 99(gg) inserted by No. 86/1994 s. 44(e).

(gg) prescribing rules of professional conduct for agents and agents' representatives;

(h) generally, prescribing all matters which by this Act are required or permitted to be prescribed or which are necessary or expedient to be prescribed for carrying out or giving effect to this Act.

S. 100 repealed by No. 9500

s. 20.

Sch. repealed by No. 10087 s. 4(1).

ENDNOTE

General Information The **Estate Agents Act 1980** was assented to on 27 May 1980 and came into operation as follows:

Section 99 on 9 July 1980: Government Gazette 9 July 1980 page 2360; sections 6(1)-(12)(14), 7-9 on 20 August 1980: Government Gazette 20 August 1980 page 2835; section 6(13) on 5 January 1981: Government Gazette 31 December 1980 page 4381; sections 1-5, 10-29, 31-58, 59(1)(2)(4)-(7), 60-98, 100 on 30 June 1981: Government Gazette 17 June 1981 page 1902; section 30 on 1 October 1981: Government Gazette 16 September 1981 page 3004; section 59(3) on 26 September 1984: Government Gazette 26 September 1984 page 3390. [www.dms.dpc.vic.gov.au]

END

