



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

DİLEKÇE KOMİSYONU

DÖNEM: 27

YASAMA YILI: 4

GENEL KURUL KARARI

SAYI: 15

Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve

Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi

(Dilekçe No: 3306 numaralı dilekçe ile birleştirilerek işleme alınan 456 dilekçe)

DAĞITIM TARİHİ

26 Eylül 2021



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

İÇİNDEKİLER

1. DİLEKÇELER	3
2. GİRİŞ.....	5
3. DİLEKÇELERE KONU İDDİA VE TALEPLER.....	6
4. İLGİLİ MEVZUAT	7
4.1. Anayasa	7
4.2. Kanunlar	7
4.3. Yönetmelikler	16
5. KAMU KURUMLARININ YAZILI AÇIKLAMALARI	32
5.1. Ticaret Bakanlığı	32
5.2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.....	75
5.3. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....	84
5.4. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu.....	86
5.5. Hazine ve Maliye Bakanlığı	89
5.6. Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği.....	91
5.7. Adalet Bakanlığı	96
5.8. Türkiye Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu	118
6. ALT KOMİSYON TOPLANTILARI	122
6.1. 04.12.2019 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı	126
6.2. 06.02.2020 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı	126
6.3. 14.10.2020 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı	136
6.4. 10.02.2021 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı	150
6.5. 10.03.2021 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı	171
6.6. 07. 07.2021 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı	189
7. DİLEKÇE KOMİSYONU GENEL KURUL TOPLANTILARI.....	194
7.1. 20.11.2019 Tarihli Dilekçe Komisyonu Genel Kurul Toplantısı	194
7.2. 14.07.2021 Tarihli Dilekçe Komisyonu Genel Kurul Toplantısı	195
8. USUL VE ESASA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME	198
8.1. Genel Olarak.....	198
8.2. Yürürlükteki Mevzuat Hükümleri Açısından	199



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

8.3. Tüketici Mağduriyetlerinin Giderilmesi Açısından.....	203
9. GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ	207
Ticaret Bakanlığı'ndan;	207
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan;	208
Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu'ndan;	209
Adalet Bakanlığı'ndan;	210
Radyo ve Televizyon Üst Kurulu'ndan;.....	210
Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'nden;	210
Türkiye Noterler Birliği'nden;	211



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

1. DİLEKÇELER

Leman MERAL ile 456 kişiye ait 3126, 3277, 3278, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3315, 3316, 3317, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3392, 3402, 3405, 3407, 3413, 3416, 3427, 3428, 3432, 3433, 3437, 3450, 3451, 3452, 3454, 3457, 3463, 3470, 3473, 3475, 3478, 3488, 3494, 3496, 3499, 3504, 3508, 3511, 3512, 3514, 3515, 3521, 3522, 3524, 3525, 3526, 3529, 3533, 3539, 3540, 3542, 3556, 3566, 3567, 3577, 3579, 3591, 3612, 3621, 3624, 3636, 3637, 3639, 3640, 3642, 3646, 3650, 3651, 3655, 3656, 3657, 3662, 3675, 3676, 3685, 3702, 3704, 3707, 3710, 3716, 3726, 3748, 3761, 3762, 3767, 3778, 3801, 3803, 3807, 3809, 3812, 3813, 3815, 3820, 3824, 3831, 3833, 3835, 3836, 3844, 3846, 3854, 3855, 3857, 3863, 3883, 3885, 3889, 3901, 3915, 3926, 3927, 3934, 3947, 3949, 3950, 3953, 3956, 3996, 4003, 4005, 4058, 4060, 4065, 4077, 4163, 4179, 4413, 4477, 4643, 4644, 4645, 4646, 4647, 4648, 4649, 4650, 4651, 4652, 4653, 4654, 4655, 4656, 4657, 4658, 4659, 4660, 4661, 4662, 4663, 4664, 4665, 4666, 4667, 4668, 4669, 4670, 4671, 4672, 4673, 4674, 4675, 4676, 4677, 4678, 4679, 4680, 4681, 4682, 4683, 4684, 4685, 4686, 4687, 4688, 4689, 4690, 4691, 4692, 4693, 4694, 4695, 4696, 4697, 4698, 4699, 4700, 4713, 4714, 4715, 4716, 4717, 4718, 4719, 4720, 4721, 4722, 4723, 4724, 4725, 4726, 4727, 4728, 4729, 4730, 4731, 4732, 4733, 4734, 4735, 4736, 4737, 4738, 4739, 4740, 4741, 4742, 4743, 4744, 4745, 4746, 4747, 4748, 4749, 4750, 4751, 4752, 4753, 4754, 4755, 4756, 4757, 4758, 4759, 4760, 4761, 4762, 4763, 4764, 4765, 4768, 4770, 4774, 4775, 4776, 4777, 4778, 4779, 4780, 4781, 4805, 4806, 4807, 4808, 4809, 4810, 4811, 4812, 4813, 4814, 4815, 4816, 4817, 4818, 4819, 4820, 4821, 4822, 4823, 4824, 4825, 4826, 4827, 4828, 4829, 4830, 4831, 4832, 4833, 4834, 4835, 4836, 4837, 4838, 4839, 4840, 4841, 4842, 4843, 4844, 4845, 4846, 4847, 4946, 5020, 5948, 6809, 6820, 6826, 6850, 6851, 6852, 6853, 6854, 6855, 6856, 6857, 6860, 7537, 9901, 9951, 9963 ve 9966, 10005, 10022, 10075, 10077, 10126, 10199, 10203, 10212, 10213, 10215, 10258, 10264, 10265, 10266, 10267, 10268, 10269, 10271, 10273, 10276, 10277, 10278, 10279, 10280, 10281, 10282, 10283, 10284, 10286, 10287, 10289, 10290, 10294, 10295,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

10296, 10299, 10310, 10311, 10313, 10317, 10319, 10320, 10322, 10323, 10324, 10330, 10331, 10336, 10342, 10346, 10397, 10413, 10433, 10456, 10457, 10499, 10504, 10507, 10508, 10643, 10649, 10650, 10681, 10682, 10710, 10782, 10799, 10878, 10928, 10978, 10987, 11078, 11079, 11080, 11081, 11084, 11088, 11093, 11094, 11147, 11159, 11161, 11168, 11304, 11305, 11314, 11341, 11344, 11348, 11393, 13123, 13304, 13327, 14376, 14443, 17654, 17749, 18051, 18066, 18165, 18427 numaralı dilekçeler.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

2. GİRİŞ

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılarak maketten satış yoluyla konut satan şirketlerin teminat ve teslim yükümlülüklerini yerine getirmemesinin tüketici mağduriyetine neden olduğuna ilişkin çok sayıda dilekçenin Komisyonumuza intikalini müteakip, ön ödemeli gayrimenkul satışları hakkında yaşanan sıkıntılar dikkate alınarak ilgili mevzuatın uygulanmasının gözden geçirilmesi ve bu alanda daha ayrıntılı inceleme gerekliliği anlaşılmış olup bu itibarla TBMM Dilekçe Komisyonu Genel Kurulu'nun 20.11.2019 tarihli ve 10 sayılı Kararı ile ayrıntılı bir çalışma yapılmak üzere, 3071 sayılı Dilekçe hakkının Kullanılmasına Dair Kanunun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan yetkileri haiz olmak kaydıyla, Kırşehir Milletvekili Mustafa KENDİRLİ, Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ, Kilis Milletvekili Ahmet Salih DAL, İzmir Milletvekili Özcan PURÇU ve Afyonkarahisar Milletvekili Mehmet TAYTAK'tan oluşan "*Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu*" kurulmuştur.

Alt komisyon tarafından konu ile ilgili tarafların dinlendiği altı toplantı yapılmıştır. Ayrıca Komisyon çalışmalarına ve Komisyon Raporu yazımına teknik katkıda bulunmak üzere Dilekçe Komisyonunda görevli Yasama Uzmanı Sezen CİVELEK TOKGÖZ ve Mustafa CEYLAN ile Yasama Uzman Yardımcısı Yasemin AKİFOĞLU görev almışlardır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

3. DİLEKÇELERE KONU İDDİA VE TALEPLER

Komisyonumuza ön ödemeli konut satışları konusunda gönderilen dilekçelerde;

- Ön ödemeli satış sözleşmesi ile maketten satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin geniş kapsamlı sorunların yaşandığı;
- Sözleşme konusu gayrimenkullerin ya hiç ya da gereği gibi teslim edilmediği;
- Harçlar vb. kamusal yükümlülüklerin maliyetinin yüksek olması nedeniyle tüketicilerin resmi şekil şartlarına uygun sözleşme düzenlenmesinden feragat ettiği ya da buna yönlendirildiği;
- Teminat sağlama yükümlülüğünün şirketlerce yerine getirilmediği;
- Mükerrer satışların yaşandığı;
- Bağlı kredi kullanımı nedeniyle tapuların ipotekli olduğu;
- Yabancılarla yapılan satışlarda ön ödemeli gayrimenkullere ilişkin yoğun mağduriyetler bulunduğu;
- Kurumsal inşaat şirketlerinin yanı sıra küçük şirketlerce yapılan ön ödemeli satışlarda dolandırıcılık vakaları yaşandığı ve konu hakkında derdest davalar olduğu;
- Ekonomik dalgalanma dönemlerinde satılan gayrimenkullerin fiili teslimi gerçekleşse dahi kredi kullanımı amacıyla tapuların devredilmediği; şeklinde şikayetler dile getirilmiştir.



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

4. İLGİLİ MEVZUAT

4.1. Anayasa

XII. Mülkiyet hakkı

MADDE 35- Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

XIII. Devletin iktisadî ve sosyal ödevlerinin sınırları

MADDE 65- (Değişik: 3/10/2001-4709/22 md.)

Devlet, sosyal ve ekonomik alanlarda Anayasa ile belirlenen görevlerini, bu görevlerin amaçlarına uygun öncelikleri gözeterek malî kaynaklarının yeterliliği ölçüsünde yerine getirir.

VI. Tüketiciler ile esnaf ve sanatkârların korunması

A. Tüketicilerin korunması

MADDE 172- Devlet, tüketicileri koruyucu ve aydınlatıcı tedbirler alır, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini teşvik eder.

B. Esnaf ve sanatkârların korunması

MADDE 173-Devlet, esnaf ve sanatkârı koruyucu ve destekleyici tedbirleri alır.

4.2. Kanunlar

4.2.1. 22/11/2001 Tarihli ve 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu

B. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması

II. Kazanma yolları

1. Hukuki İşlem



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

MADDE 706- Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.

4.2.2. 11/1/2011 Tarihli ve 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu

B. Sözleşmelerin şekli

I. Genel kural

MADDE 12- Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.

Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.

A. Şekil

MADDE 237- Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır.

Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.

Önalım sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

4.2.3. 7/11/2013 Tarihli ve 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Ön Ödemeli Konut Satışı

Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri

MADDE 40- (1) Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir.

(2) Tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce, Bakanlıkça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmek zorundadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

(3) Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.

Şekil şartı

MADDE 41- (1) Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Aksi hâlde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.

(2) Satıcı, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez.

Teminat

MADDE 42- (1) Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırmayı veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur.

(2) Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.

Cayma hakkı

MADDE 43- (1) Tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirimin bu süre içinde satıcıya yöneltilmiş olması yeterlidir. Satıcı, cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğini ispat etmekle yükümlüdür.

(2) Taşınmazın kısmen veya tamamen bağlı krediyle alınması durumunda bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere bu maddede öngörülen cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer. Konut finansmanı kuruluşu cayma hakkı süresi içinde tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri isimler altında hiçbir masraf talep edemez.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

(3) Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.

Konutun teslimi

MADDE 44- (1) Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez. Kat irtifakının tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte zilyetliğin devri hâlinde de devir ve teslim yapılmış sayılır.

Sözleşmeden dönme

MADDE 45- (1) (Değişik: 2/1/2017-KHK-684/8 md.; Aynen kabul: 1/2/2018-7074/8 md.) Ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren yirmidört aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila oniki ay arası için yüzde altısına ve oniki ila yirmidört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.

(2) Satıcı, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez. Tüketicinin ölmesi veya kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden dönülmesi hâllerinde tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez.

(3) Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç yüzseksen gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.

Diğer hususlar



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

MADDE 46- (1) Sözleşme öncesi bilgilendirme, sözleşmenin zorunlu içeriği, tüketici ile satıcının hak ve yükümlülükleri, cayma hakkı ve sözleşmeden dönme ile diğer uygulama usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

4.2.4. 22/12/1934 Tarihli ve 2644 Sayılı Tapu Kanunu

MADDE 26 (Fıkra 8-9)

Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.

Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur.

4.2.5. 3/5/1985 Tarihli ve 3194 Sayılı İmar Kanunu

İdari müeyyideler

MADDE 42 – (Değişik: 9/12/2009-5940/2 md.)

Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.

(Değişik cümle:14/2/2020-7221/11 md.) Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere ve imar mevzuatına aykırı olarak yapılan ya da 27 nci madde kapsamında ruhsat alınmadan yapılabilen yapılardan aynı maddede belirtilen koşullar sağlanmadan yapılanların sahibine, yapı müteahhidine ve aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere, yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, bin Türk lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

a) Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için;

- 1) I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası,
- 2) II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara onbir Türk Lirası,
- 3) III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası,
- 4) IV. sınıf A grubu yapılara yirmiüç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası,

5) V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elliiki, D grubu yapılara altmışüç Türk Lirası,

idari para cezası verilir. Bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanır. (Ek cümle:14/2/2020-7221/11 md.) (Mülga cümle:25/3/2020-7226/39 md.) (...)

b) Mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20'si kadar idari para cezası verilir.

c) (a) ve (b) bentlerine göre cezalandırmayı gerektiren aykırılığa konu yapı;

1) Hisseli parselde diğer maliklerin muvafakati alınmaksızın yapılmış ise cezanın % 30'u,

2) Kamuya veya başkasına ait bir parselde yapılmış ise cezanın % 40'ı,

3) Uygulama imar planında veya parselasyon planında "Kamu Tesis Alanı veya Umumî Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş bir alanda yapılmış ise cezanın % 60'ı,

4) Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor ise cezanın %100'ü,

5) Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise cezanın % 20'si,

6) Yapılaşmaya yasaklanmış bir alanda yapılmış ise cezanın % 80'i,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

7) Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50'si,

8) Ruhsatsız ise cezanın % 180'i,

9) Ruhsatı hükümsüz hale gelmesine rağmen inşaatı sürdürülüyor ise cezanın % 50'si,

10) Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşâ faaliyete konu ise cezanın %100'ü,

11) İnşâ faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılmıyor ise cezanın % 10'u,

12) İnşâ faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si,

13) Çevre ve görüntü kirliliğine sebebiyet veriyor ise cezanın % 20'si,

(a) ve (b) bentlerinde belirtilen şekilde tespit edilen para cezalarının miktarına göre ayrı ayrı hesap edilerek ilave olunur. Para cezalarına konu olan alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alan dikkate alınır.

ç) (Ek:25/3/2020-7226/39 md.) Bu fıkra uyarınca idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası yukarıdaki bentlere göre verilen para cezalarına ayrıca ilave edilir. Bu fıkraya göre verilen idari para cezasının ilgisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde bu bent uyarınca ilave edilen para cezası tahsil edilmez.

18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen veya bu maddelere aykırı davranan yapı veya parsel sahibine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine ve gözetmenlerine, fenni mesullere, yapı müteahhidine ve şantiye şefine, ilgisine göre ayrı ayrı olmak üzere ikibin Türk Lirası, bu fiillerin çevre ve sağlık şartlarına aykırı olması halinde dörtbin Türk Lirası, can ve mal emniyetini tehdit etmesi halinde altıbin Türk Lirası idari para cezası verilir.

Yapıldığı tarih itibarıyla plana ve mevzuata uygun olmakla beraber, mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ettiği veya edeceği ilgili idare veya mahkeme kararı ile tespit olunan yapılara, ilgili idarenin yazılı ikazına rağmen idarece tanınan süre içinde takviyede bulunmayan veya bu yapıları 39 uncu madde uyarınca yıkmayan yapı sahibine onbin Türk Lirası idari para cezası verilir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

27 nci maddeye göre belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarı sınırları içinde köyün nüfusuna kayıtlı olan ve köyde sürekli oturanlar tarafından, projeleri fen, sanat ve sağlık şartlarına uygun olmasına rağmen valilik onayı alınmadan ve muhtarlığa bildirim yapılmadan konut ve zatî maksatlı tarım ve hayvancılık yapısı inşa edilmesi halinde yapı sahibine bin Türk Lirası idari para cezası verilir. Bu yapılardaki diğer aykırılıklar ve ruhsata tabi tarım ve hayvancılık maksatlı yapılardaki aykırılıklar için verilecek olan idari para cezası, bin Türk Lirasından az olmamak üzere, ikinci fıkraya göre hesaplanan toplam ceza miktarı uygulanır.

Yukarıdaki fıkralarda belirtilen fiil ve hallerin, yapının inşa edilmesi süreci içinde tekrarı halinde, idari para cezaları bir kat artırılarak uygulanır.

Yukarıdaki fıkralar uyarınca tahsil olunan idari para cezaları, aynı fiil nedeniyle 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184 üncü maddesine göre mahkûm olanlara faizsiz olarak iade edilir.

Yapının bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere uygun hale getirilmesi için idarenin yazılı izni dahilinde yapılan iş ve işlemler mühür bozma suçu teşkil etmez.

Müelliflerin, fenni mesul mimar ve mühendislerin, yapı müteahhitlerinin, şantiye şefi mimar ve mühendislerin, imar mevzuatına aykırı fiillerinden dolayı verilen cezaları ve haklarındaki kesinleşmiş mahkeme kararları, kendi kayıtlarına işlenmek ve ilgili mevzuata göre cezai işlem yapılmak üzere, üyesi bulundukları meslek odasına ve Bakanlığa ilgili idarece bildirilir. Bu kişiler, verilen ceza süresi içinde yeni bir iş üstlenemez.

Yapı müteahhidinin yetki belgesi;

a) Yapım işinin ruhsata ve ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilmesi ve 32 nci maddeye göre verilen süre içinde aykırılığın giderilmemesi halinde beş yıl,

b) Yapım işinde ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilen imalatın can ve mal güvenliğini tehdit etmesi halinde on yıl,

c) Bakanlıkça olumsuz kayıt değerlendirmesi yapılan hallerde bir yıl, süreyle Bakanlıkça iptal edilir. Yapı müteahhidinin, yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarını ödememesi ve diğer sorumluluklarını yerine getirmemesi hallerinde yetki belgesi bir yıldan az olmamak üzere Bakanlıkça iptal edilir ve bunlara sorumluluklarını yerine



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

getirinceye kadar yeni yetki belgesi düzenlenmez. Yetki belgesi iptal edilen yapı müteahhidi yeni yetki belgesi düzenleninceye kadar yeni iş üstlenemez, ancak mevcut işlerini tamamlar. Yetki belgeli yapı müteahhidi olmaksızın başlanılan yapının ruhsatı iptal edilir ve yapı mühürlenir.

4.2.6. 18/01/1972 Tarihli ve 1512 Sayılı Noterlik Kanunu

Düzenleme şeklinde yapılması zorunlu işlemler:

MADDE 89 – Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, gayrimenkul satış va'di, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir.

4.2.7. 3/11/2016 Tarihli ve 6754 Sayılı Bilirkişilik Kanunu

Temel ilkeler

MADDE 3- (1) Bilirkişi, görevini dürüstlük kuralları çerçevesinde bağımsız, tarafsız ve objektif olarak yerine getirir.

(2) Bilirkişi, raporunda çözümü uzmanlığı, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hususlar dışında açıklama yapamaz; hukuki nitelendirme ve değerlendirmelerde bulunamaz.

(3) Genel bilgi veya tecrübeyle ya da hâkimlik mesleğinin gerektirdiği hukuki bilgiyle çözümlenmesi mümkün olan konularda bilirkişiye başvurulamaz.

(4) Bilirkişi, kendisine tevdi olunan görevi bizzat yerine getirmekle yükümlü olup, görevinin icrasını kısmen yahut tamamen başka bir kimseye devredemez.

(5) Bilirkişi, görevi sebebiyle kendisine tevdi edilen bilgi ve belgelerin veya öğrendiği sırların gizliliğini sağlamakla yükümlüdür. Bu yükümlülük, bilirkişilik görevi sona erdikten sonra da devam eder.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

(6) Çözümü uzmanlığı, özel veya teknik bilgiyi gerektiren sorun açıkça belirtilmeden ve inceleme yaptırılacak konunun kapsamı ile sınırları açıkça gösterilmeden bilirkişi görevlendirilemez.

(7) Aynı konuda bir kez rapor alınması esastır; ancak rapordaki eksiklik veya belirsizliğin giderilmesi için ek rapor istenebilir.

(8) Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi ile bu Sisteme entegre bilişim sistemleri veya yazılımlar vasıtasıyla ulaşılabilen bilgiler veya çözülebilen sorunlar için bilirkişiye başvurulamaz.

4.3. Yönetmelikler

4.3.1. 27/11/2014 Tarihli ve 29188 Sayılı Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, ön ödemeli konut satışlarına ilişkin uygulama usul ve esaslarını düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, ön ödemeli konut satışlarını kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 46 ncı ve 84 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

a) Bağlı kredi sözleşmesi: Konut finansmanı kredisinin münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşmeyi,

b) Bakanlık: Gümrük ve Ticaret Bakanlığını,

c) Genel Müdürlük: Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğünü,

ç) Kalıcı veri saklayıcısı: Tüketicinin gönderdiği veya kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul bir süre incelemesine elverecek şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkân veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri her türlü araç veya ortamı,

d) Kanun: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu,

e) Konut: 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölümü,

f) Konut finansmanı kuruluşu: Konut finansmanı kapsamında doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini,

g) Ön ödeme tutarı: Konutun tesliminden önce tüketici tarafından ödenen toplam tutarı,

ğ) Ön ödemeli konut satış sözleşmesi: Tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmeyi,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

h) Satıcı: Kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

ı) Tüketici: Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Ön Bilgilendirme ve Sözleşme Yükümlülüğü

Ön bilgilendirme

MADDE 5 – (1) Ön ödemeli konut satış sözleşmesi kurulmadan en az bir gün önce aşağıdaki hususları içeren, en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir şekilde düzenlenen ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesi zorunludur.

a) Satıcının adı veya unvanı, açık adresi, telefon numarası ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri,

b) Sözleşme konusu konuta ilişkin bağımsız bölümün yer aldığı ada, parsel, blok, konum, kat ve benzeri temel nitelik bilgileri ile 2/11/1985 tarihli ve 18916 Mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre belirlenen bağımsız bölüm net ve brüt alanları,

c) Konutun tüm vergiler dâhil Türk Lirası olarak peşin ve taksitli toplam satış fiyatı; varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi,

ç) Varsa faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oran,

d) Tüketicinin cayma ve sözleşmeden dönme hakkına ilişkin bilgiler,

e) Konutun teslim tarihi,



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

f) Verilecek teminata ilişkin bilgiler,

g) Yapı ruhsatının alınış tarihi,

ğ) Yönetim planına uygun olarak genel giderlere katılıma ilişkin bilgiler.

(2) Yukarıda yer alan bilgileri içeren ön bilgilendirme formuna ek olarak tüketiciye, bağımsız bölüm planı, vaziyet planı, kat planı ve mahal listesi verilir.

(3) Birinci ve ikinci fıkradaki bilgilerin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile tüketiciye verilmesi zorunludur.

(4) Bu madde kapsamında ön bilgilendirme yapıldığına ilişkin ispat yükü satıcıya aittir.

Şekil şartı

MADDE 6 – (1) Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulur. Aksi hâlde sözleşme geçersizdir. Satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez.

(2) Satıcı, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez.

(3) Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.

Sözleşmenin zorunlu içeriği

MADDE 7 – (1) Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde yapılması, aşağıdaki bilgileri içermesi ve bir örneğinin tüketiciye verilmesi zorunludur.

a) Satıcının adı veya unvanı, açık adresi, telefon numarası ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

- b) Tüketicinin adı, soyadı, açık adresi, telefon numarası ve varsa diğer iletişim bilgileri,
- c) Sözleşmenin düzenlendiği tarih,
- ç) Sözleşme konusu konuta ilişkin bağımsız bölümün yer aldığı ada, parsel, blok, konum, kat ve benzeri temel nitelik bilgileri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre belirlenen bağımsız bölüm net ve brüt alanları,
- d) Konutun tüm vergiler dâhil Türk Lirası olarak satış fiyatı, varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi,
- e) Konutun tüm vergiler dâhil Türk Lirası olarak toplam taksitli satış fiyatı; varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi,
- f) Faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faiz oranı,
- g) Tüketicinin temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- ğ) Ön ödeme tutarı,
- h) Ödeme planı ve ödemelerin yapılacağı banka ve hesap bilgileri,
- ı) Cayma hakkının kullanılma şartları, süresi ve usulüne ilişkin bilgiler,
- i) Sözleşmeden dönme hakkının kullanılma şartları, süresi, usulü ile tazminata ilişkin bilgiler,
- j) Cayma ve sözleşmeden dönme bildirimlerinin yapılacağı açık adres bilgileri,
- k) Verilen teminata ilişkin bilgiler,
- l) Konutun teslim tarihi ve şekli,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

m) Yapı ruhsatının alınış tarihi,

n) Konutun ortak giderlerine ilişkin bilgiler,

o) Tüketicilerin uyuşmazlık konusundaki başvurularını tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceklerine dair bilgi.

(2) Peşin ödemede bulunulan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde birinci fıkranın (e), (f), (g), (ğ) ve (h) bentlerinde yer alan hükümler aranmaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Cayma ve Sözleşmeden Dönme Hakkının Kullanımı

Cayma hakkı

MADDE 8 – (1) Tüketici, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren on dört gün içinde, herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkına sahiptir.

(2) Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirimin bu süre içinde satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir. Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, cayma hakkının kullanıldığı bilgisi satıcı tarafından ilgili konut finansmanı kuruluşuna derhal bildirilir.

(3) Taşınmazın kısmen veya tamamen bağlı krediyle alınması durumunda bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer. Konut finansmanı kuruluşu cayma hakkı süresi içinde tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri isimler altında hiçbir masraf talep edemez.

(4) Taşınmaz için bina tamamlama sigortası yaptırılmış ise, sigorta teminatı, kurulduğu tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

(5) Cayma hakkının kullanılması durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge cayma bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç on dört gün içinde tüketiciye geri verilir.

(6) Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.

(7) Satıcı, cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğini ispat etmekle yükümlüdür.

Sözleşmeden dönme

MADDE 9 – (1) Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.

(2) Sözleşmeden dönme bildiriminin satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir. Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullandığına ilişkin bilgi, satıcı tarafından ilgili konut finansmanı kuruluşuna derhal bildirilir.

(3) Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; ön ödemeli konut satışı nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.

(4) Aşağıdaki hallerde tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez:

a) Satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi,

b) Tüketicinin ölmesi,

c) Tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ç) Ön ödemeli konut satışının taksitle yapılması durumunda, mevcut sözleşmenin yerine konut teslim tarihini geçmeyen ve tüketicinin mevcut sözleşmeye göre talep edilen vade farkını ödemeyi de kabul ettiği yeni bir taksitle satış sözleşmesinin kurulmasına ilişkin önerisinin, satıcı tarafından kabul edilmemesi nedeniyle sözleşmeden dönülmesi.

(5) Bir konutun birden fazla tüketiciye satılması nedeniyle tüketicinin sözleşmeden dönmesi halinde, tüketiciden ön ödemeli konut satışı nedeniyle oluşan vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel talep edilemez.

(6) Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde tüketiciye geri verilir.

(7) Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin ödediği satış bedeli, satıcı tarafından dönme bildiriminin kendisine ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içinde yalnızca üçüncü fıkrafta belirtilen masraf ve tazminat tutarı düşülerek ilgili konut finansmanı kuruluşuna iade edilir. Konut finansmanı kuruluşu söz konusu tutarı, Kanunun 37 nci maddesine uygun olarak tüketiciye derhal geri öder.

(8) Satıcıya veya konut finansmanı kuruluşuna ödenen bedel ile tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Satıcının Diğer Yükümlülükleri

Konutun teslimi

MADDE 10 – (1) Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

(2) Aşağıdaki hallerde konutun tüketiciye devir veya teslim edildiği kabul edilir:

a) Kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili,

b) Kat irtifakına konu konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte konutun oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri.

Proje değişiklikleri

MADDE 11 – (1) Sözleşmeye konu konutun yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile bildirilmesi zorunludur. Tüketici yapılan proje değişikliğini kabul etmeyerek bir ay içinde vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel ödemeksizin sözleşmeden dönebilir. Proje değişikliğinin yasal zorunluluklardan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanması durumunda, satıcı tüketiciden vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar kesinti yapabilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Teminata İlişkin Esaslar

Teminat

MADDE 12 – (1) Satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması veya aşağıda belirtilen diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunludur:

- a) Banka teminat mektubu,
- b) Hakediş sistemi,
- c) Bağlı kredi ile teminat.

(2) Birinci fıkrada yer alan teminatlar dışında, tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alacak başka bir yöntem öngörülmesi durumunda, bu yöntem Bakanlık tarafından uygun görülürse teminat olarak kabul edilebilir.

Bina tamamlama sigortası



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

MADDE 13 – (1) Bina tamamlama sigortasının kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenir.

(2) Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.

Banka teminat mektubu

MADDE 14 – (1) Banka teminat mektubu, satıcının tüketiciye karşı ön ödemeli konut satışına ilişkin 10 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, tüketicinin ödediği bedeli, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz mektuptur.

(2) Ön ödemeli konut satışının banka teminat mektubu verilmesi suretiyle teminat altına alınması durumunda, satıcı 10 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmezse tüketiciler, kendilerine verilmiş olan banka teminat mektubunu bankadan tazmin edebilirler.

Hakediş sistemi

MADDE 15 – (1) Tüketicinin ödemelerinin hakediş sistemi ile teminat altına alınması durumunda, tüketici, ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada satıcı adına açılacak bir hesaba yatırmakla yükümlüdür. Bu hesapta toplanan tüketici ödemeleri konutun devir veya teslimine kadar bloke altında olup, yalnızca hakediş karşılığında serbest bırakılabilir.

(2) Konutun tamamlanma oranına göre belirlenecek hakediş sisteminde, ödemelerin doğrudan bankaya yapılmış olması ve bankaların sorumluluğu altında inşaatın ilerleme seviyesi oranında şirkete aktarılması esastır. Bu şekilde yapılacak ödemelerde tüketicinin rızası aranmaz. Bu işlemlerle ilgili olarak banka, tüketiciden komisyon ve benzeri isim altında herhangi bir bedel talep edemez.

(3) Satıcı, 10 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmezse, hesap üzerindeki haklarını kaybeder. Bu durumda, tüketicinin yapmış olduğu ödemelerin hakediş usulüne göre satıcıya ödenmemiş kısmı banka tarafından tüketiciye iade



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

edilir. Tüketicinin o ana kadar yapmış olduğu ödemelerin satıcıya ödenen kısmı üzerinde ise tüketicinin hakları saklıdır.

(4) Banka, hakedişlerin kontrolünün sağlanması amacıyla yapı denetim, müşavirlik veya danışmanlık firmalarından da hizmet alabilir.

Bağlı kredi ile teminat

MADDE 16 – (1) Ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile yapılması halinde, kullandırılan kredi tutarında teminat sağlanmış olur. Ancak, satıcı kullanılan bağlı kredi tutarının üzerinde kalan tutarı, ayrıca teminat altına almak zorundadır.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 17 – (1) 13/6/2003 tarihli ve 25137 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 18 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 19 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Gümrük ve Ticaret Bakanı yürütür.

4.3.2. 2/3/2019 Tarihli ve 30702 Sayılı Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; plân, fen, sanat, sağlık, çevre şartlarına ve standartlara uygun yapı inşa edilmesine yönelik yapım faaliyet ve süreçlerinin takibini



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

sağlamak üzere, yapı müteahhitlerinin ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliklerine göre sınıflandırılarak yetki belgesi numarası verilmesine, kayıtlarının tutulmasına, belge numaralarının veya gruplarının iptaline ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik; yapı ruhsatına tâbi her türlü yapım işinde, yapı müteahhitliğini üstlenecek olan gerçek ve tüzel kişileri kapsar.

(2) Bu Yönetmelikte tarif edilen sınıflandırma koşulları 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındaki işler ile bu Kanunda istisna tutulan işleri; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamındaki mevzuata göre yürütülen yapım işlerini kapsamaz.

(3) 31/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin hükümler saklıdır.

Ekonomik ve mali yeterlik

MADDE 12 – (1) Ekonomik ve mali yeterliğin sağlanması kapsamında bilanço, banka referans mektubu ve iş hacmini gösteren belgeler sunulur.

(2) Başvurunun yapıldığı yıldan önceki yıla ait bilançoya göre;

- a) Cari oranın (dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) en az 0,50,
- b) Öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,10,
- c) Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0,75'ten küçük,

olması gerekir. Bu kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır. Başvuru tarihi yılın ilk dört ayında olanlardan, bir önceki yıla ait belgelerini sunmayanlar, iki önceki yıla ait belgelerini sunabilirler. Bu belgelerde, yeterlik kriterini sağlayamayanlar ise iki önceki yılın belgeleri ile üç önceki ve dört önceki yılın belgelerini sunabilirler. Bu durumda, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

(3) Banka referans mektubu ile; başvuranın bankalar nezdindeki kullanılmamış nakdi



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

veya gayrinakdi kredisi ya da üzerinde kısıtlama bulunmayan mevduatının, başvuru yetki belgesi grubunda sunulması gereken asgari iş deneyim tutarının % 5'inden az olmadığı tevsik edilir.

(4) Sunulacak iş hacmini gösteren belgelere göre, başvuru yapılan yıldan önceki yıla ait; başvuru sahibinin iş hacmini gösteren toplam cirosu veya bu Yönetmelik kapsamındaki işlerle ilgili cirosunun başvuru yetki belgesi grubunda sunulması gereken asgari iş deneyim tutarının F grubu için % 10'undan; daha üst gruplar için % 20'sinden az olmaması gerekir. Bu kriteri başvurunun yapıldığı yıldan önceki yıl için sağlayamayanlar, başvurunun yapıldığı yıldan önceki yıldan başlamak üzere birbirini takip eden son altı yıla kadarki belgelerini sunabilirler. Bu takdirde, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Mesleki ve teknik yeterlik

MADDE 13 – (1) Mesleki ve teknik yeterliğin sağlanması kapsamında iş deneyim belgeleri ve iş gücünü gösteren belgeler sunulur.

(2) İş deneyim belgelerinin değerlendirilmesinde aşağıdaki hususlar esas alınır:

- a) Gerçek ve tüzel kişilerin yapım işlerinde benzer iş grupları listesinin “(B) Üst yapı (Bina) işleri” başlığı altındaki I. Grup, II. Grup ve III. Grup kapsamında yaptığı işlerle ilgili olarak deneyimini gösteren; iş bitirme belgeleri, iş denetleme belgeleri ve iş yönetme belgeleri, iş deneyimi olarak kabul edilir.
- b) İş deneyimini gösteren belgelerde yer alan ancak gruplamaya esas iş veya benzer iş kapsamında bulunmayan işlerin tutarları iş deneyiminde değerlendirmeye alınmaz.
- c) Yapımla ilgili hizmet işlerinden elde edilen belgeler değerlendirmeye alınmaz.
- ç) Şahıs şirketi ortaklarının (komandit şirketin komanditer ortağı hariç) şirketten ayrılmalari halinde, şirket adına düzenlenmiş olan iş bitirme belgesi ayrılan ortakların hisseleri oranında şahsi iş deneyimi olarak değerlendirilir. Bu belgelerin şirket adına kullanılmasında belge tutarı değerlendirilirken ayrılan ortakların hisselerine isabet eden tutar belge toplamından düşülür.

(3) İş gücü belgelerinin değerlendirilmesinde aşağıdaki hususlar esas alınır:



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

a) Gerçek ve tüzel kişiler tarafından başvurudan bir önceki yıl içinde işveren veya alt işveren tarafından istihdam edilen ortalama yıllık usta iş gücü yeterliğinin sağlanması gerekir. Bu kriteri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların ortalaması üzerinden yeterlik kriterinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

b) Sunulan belgelere göre;

1) Meslekî Yeterlilik Kurumu Meslekî Yeterlilik Belgesi sahipleri ve 5/6/1986 tarihli ve 3308 sayılı Mesleki Eğitim Kanununa göre ustalık belgesi almış olanlar ile Millî Eğitim Bakanlığına bağlı meslekî ve teknik eğitim okullarından mezun olup, diplomalarında veya ustalık belgelerinde belirtilen bölüm, alan ve dallarda çalıştırılanlar usta iş gücü sınıfında değerlendirilir.

2) Mimar ve mühendisler ile 29/4/1992 tarihli ve 3795 sayılı Bazı Lise, Okul ve Fakülte Mezunlarına Unvan Verilmesi Hakkında Kanunda sayılan tekniker, yüksek tekniker, teknik öğretmenler teknik personel iş gücü sınıfında değerlendirilir.

3) 31/5/2016 tarihli ve 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununa göre yapılan işçilik bildirimleri esas alınır.

Yetki belgesi grupları ve kullanımı

MADDE 14 – (1) Yetki belgesi grupları, mesleki ve teknik yeterlikler ile ekonomik ve mali yeterlikler esas alınarak; A, B, C, D, E, F, G, H ve geçici olmak üzere gruplandırılır. Bu gruplandırmaya göre 12 nci ve 13 üncü maddelerde sayılanlarla birlikte, aşağıdaki yeterliklerin sağlanması gerekir:

a) A Grubu: İş deneyim tutarı yapım işleri eşik değerinin iki katını geçen ve ortalama yıllık usta iş gücü en az 50, teknik personel iş gücü en az 8 olanlar.

b) B Grubu: İş deneyim tutarı yapım işleri eşik değerinin 7/5'ini geçen ve ortalama yıllık usta iş gücü en az 24, teknik personel iş gücü en az 6 olanlar.

c) C Grubu: İş deneyim tutarı yapım işleri eşik değerini geçen ve ortalama yıllık usta iş gücü en az 12, teknik personel iş gücü en az 3 olanlar.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

- ç) D Grubu: İş deneyim tutarı yapım işleri eşik değerinin 2/3'ünü geçen ve ortalama yıllık en az 9, teknik personel iş gücü en az 2 olanlar.
- d) E Grubu: İş deneyim tutarı yapım işleri eşik değerinin 1/3'ünü geçen ve ortalama yıllık usta iş gücü en az 6, teknik personel iş gücü en az 2 olanlar.
- e) F Grubu: İş deneyim tutarı yapım işleri eşik değerinin 1/10'unu geçen ve ortalama yıllık usta iş gücü en az 3, teknik personel iş gücü en az 1 olanlar.
- f) G Grubu: İş deneyim tutarı yapım işleri eşik değerinin 7/100'ünü geçen ve ortalama yıllık usta iş gücü en az 1, teknik personel iş gücü en az 1 olanlar.
- g) H Grubu: İş deneyimi ve iş gücü koşulu aranmaz.
- ğ) Geçici Grup: Ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterlikler ile iş deneyimi ve iş gücü koşulu aranmaz.
- (2) Aynı veya ardışık gruptaki ortak girişim durumunda, ortak girişimin belge grubu, yüksek gruptaki pilot/koordinatör ortağın belge grubunun bir üstü olarak değerlendirilir. Bunun dışındaki ortaklıkların belge grubu ise yüksek gruptaki ortağın belge grubu olarak değerlendirilir.
- (3) Bu Yönetmelik kapsamında yetki belgesi grubu sahibi yapı müteahhitlerinden;
- a) B, C, D ve E grubundakiler, yapı yaklaşık maliyeti, belge grubunun gerektirdiği asgari iş deneyim tutarını geçmeyen yapım işlerini,
- b) F ve G grubundakiler, yapı yaklaşık maliyeti, belge grubunun gerektirdiği asgari iş deneyim miktarının 3/2'sini geçmeyen yapım işlerini,
- c) H grubundakiler, yapı yaklaşık maliyeti, G belge grubunun gerektirdiği asgari iş deneyim miktarının 1/3'ünü geçmeyen yapım işlerini, üstlenebilirler.
- ç) A grubu için bir kısıtlama uygulanmaz.
- (4) Üçüncü fıkra kapsamındaki hesaplamada tek bir sözleşmeye ve/veya yapı ruhsatına dayalı işler dikkate alınır. Toplu yapı niteliğindeki yapılar için düzenlenen iş deneyim belgelerinin değerlendirilmesinde, başvuru sahibi adına olanlar toplanarak dikkate alınır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

(5) Yapı yaklaşık maliyetine esas alınan birim maliyetlerin yılı içerisinde yayımlanmasına kadar geçen süre içerisinde, birim maliyetlere eşik değerde yapılan güncelleme oranı uygulanır.

(6) Birim maliyet sınıflarında yer almayan yapılar ile yapı yaklaşık maliyeti birim maliyet kullanılarak belirlenmesi uygun olmayan onarım, güçlendirme ve benzeri işlerin maliyeti, yapının metraja dayalı maliyeti üzerinden belirlenir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

5. KAMU KURUMLARININ YAZILI AÇIKLAMALARI

Komisyonumuza gelen ve söz konusu talepleri içeren dilekçe konusu ile ilgili olarak ilgili kurumlardan yazı ile bilgi talep edilmiştir. Bahse konu dilekçe ile ilgili Bakanlıkların yazılı cevaplarındaki hususlar aşağıdaki alt başlıklarda özetlenmiştir.

5.1. Ticaret Bakanlığı

Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2020 tarihli ve E-00050976858 sayılı yazısı aşağıdaki şekildedir:

Ön ödemeli konut satışı yapan şirketlerin teminat ve teslim yükümlülüklerini yerine getirmemesinin tüketici mağduriyetine neden olduğuna ilişkin çok sayıda dilekçenin Komisyonunuza intikalini müteakip, ilgide kayıtlı yazışmalar neticesinde ilgili Kanunların gözden geçirilmesi ve bu alanda daha ayrıntılı inceleme yapılması gerekliliğinin anlaşılarak "*Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu*" kurulduğuna ilişkin yazınız ile Alt Komisyon çalışmalarına esas olmak üzere talep edilen bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

1. Ön ödemeli gayrimenkul satış sözleşmesinin tanımı, kapsamı, yasal dayanakları ile usul ve esaslarının neler olduğu:

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 40'ıncı maddesinin birinci fıkrasına göre ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir.

6502 sayılı Kanunun Ön Ödemeli Konut Satışı başlıklı bölümünde ve uygulama Yönetmeliğinde yer alan düzenlemeler, bir tarafını ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişinin, diğer tarafını kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

hareket eden gerçek veya tüzel kişinin oluşturduğu ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkindir.

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında hak sahipleri, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahipleri ve durumları bireysel olarak değerlendirilmek kaydıyla yapı kooperatifleri genel olarak kapsam dışında kabul edilmektedir.

Ancak, 6502 sayılı Kanunun "Konut Finansmanı" başlıklı üçüncü bölümünde yer alan 39'uncu maddenin üçüncü fıkrasında *"Bu bölüm hükümlerinin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları da tüketici olarak kabul edilir."* denilmektedir. Bu itibarla, 6502 sayılı Kanun'da yer alan konut finansmanına ilişkin hükümlerin uygulanmasında konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları tüketici olarak kabul edilmektedir.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin 4'üncü maddesinin (e) bendinde konut, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölüm olarak tanımlanmıştır. Bu itibarla, tapu senedinde mesken olarak görünmeyen ancak mesken amaçlı olarak tüketicinin kullanımına sunulan homeofis veya apart niteliğindeki taşınmazlar da kapsamda olmaktadır. Bu taşınmazlar, tapu senedinde işyeri veya turizm amaçlı görünse de, mesken amaçlı olarak tüketicinin kullanımına sunulmuşsa 6502 sayılı Kanunun ön ödemeli konut satışları hükümlerine tabi olacağı kabul edilmektedir.

6502 sayılı Kanun'un 40'inci maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereği tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce, Bakanlıkça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmek zorundadır. Ön bilgilendirme formunda bulunması zorunlu hususlar ise Yönetmeliğin 5'inci maddesinde belirlenmiş olup, tüketicinin ön ödemeli konut alım kararını etkileyeceği düşünülen hususları içeren ön bilgilendirme formuna ek olarak; bağımsız bölüm planı, vaziyet planı, kat planı ve mahal listesi verilmesi zorunlu kılınmıştır.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulmaktadır.

Sözleşmede bulunması gereken hususlar Yönetmeliğin 7'nci maddesinde belirlenmiş olup, sözleşme konusu konuta ilişkin bağımsız bölümün yer aldığı ada, parsel, blok, konum,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

kat ve benzeri temel nitelik bilgileri ile bağımsız bölüm net ve brüt alanları, verilen teminata ilişkin bilgiler, konutun ortak giderlerine ilişkin bilgiler, yapı ruhsatı alınış tarihi, konutun teslim tarihi ve şekli gibi bilgilerin verilmesi zorunlu tutulmuştur.

Sözleşmeye konu konutun yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye ayrıca bildirilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Tüketicinin yapılan proje değişikliğini kabul etmeyerek bir ay içerisinde sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde tüketiciden ön ödemeli konut satışı nedeniyle oluşan vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel talep edilemeyeceği düzenlenmiştir.

Proje değişikliğinin yasal zorunluluklardan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanması durumunda satıcıya, tüketiciden vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila on iki ay arası için yüzde altısına ve on iki ila yirmi dört ay arası için de yüzde sekizine kadar kesinti yapma hakkı tanınmıştır.

Satıcının konut satışına başlamadan önce konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması veya diğer teminat ve şartlardan (banka teminat mektubu, hakediş sistemi, bağlı kredi gibi) en az birisini tüketicinin lehine sağlaması zorunluluğu getirilmiştir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerdeki amaç, tüketicilerin teslim öncesi yaptıkları yüksek miktardaki ödemelerin sektörün barındırdığı kimi risklere karşı teminat altına alınmasıdır. Bir başka ifadeyle, konutun teslimine kadar tüketicilerin üstlenmiş olduğu riskin garantiye alınmasıdır. Bu amacın belirlenmesinde, konutun azami otuz altı ay içinde tesliminin öngörülmesi ve bu süre içinde tüketici ödemelerinin firmada kalması ve kötü niyetli satıcılara karşı tüketicilerin oldukça zayıf durumda olması etkilidir.

Tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alacak başka bir sistemin öngörülmesi durumunda, bu sistemin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde teminat olarak kabul edilebileceği düzenlenmiştir.

Otuz adet konutun altındaki projeler için teminat sunulması zorunluluğu bulunmasa da, 6502 sayılı Kanun ile Yönetmelik'in ön ödemeli konut satışlarına ilişkin hükümleri bu projeler



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

için de uygulanacaktır. Başka bir ifadeyle, otuz adet konut sınırı yalnızca teminat hususuna ilişkin getirilmiş bir sınırlamadır.

Kanun'un 40'inci maddesinin üçüncü fıkrasına göre yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamayacağı düzenlenmiştir.

Cayma hakkı, Kanun'un 43 üncü maddesinde, Yönetmelik'in ise 8'inci maddesinde düzenlenmiştir. Tüketici, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkına sahiptir. Tüketici on dört gün içinde sözleşmeden cayma hakkını kullandığında tüketiciden cezai şart, cayma tazminatı, masraf, adı altında herhangi bir bedel talep edilememektedir. Mülga 4077 sayılı Kanun cayma hakkını konutun teslimine kadar öngörmüş olup, bu düzenleme tüketici haklarının korunmasının ötesinde ön ödemeli konut sektörü açısından bazı sakıncalar taşımaktadır. Firmaları kötü niyetli tüketicilerden koruma amacıyla, mülga 4077 sayılı Kanun'da firmaların tüketicilere para iadesini konutun teslim tarihine kadar uzatabileceği hüküm altına alınmıştır.

Özellikle kötü niyetli tüketicilerin proje tam bitme aşamasında iken sözleşmeyi sona erdirmeleri firmaları zor duruma düşürebilmektedir. Bu nedenle, cayma hakkı süresi 6502 sayılı Kanun'da on dört gün ile sınırlandırılmış olup, ayrıca cayma hakkı saklı kalmak kaydıyla tüketiciye sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 24 aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı tanınmıştır. Yani mülga 4077 sayılı Kanun'da yer alan cayma hakkı 6502 sayılı Kanun'da ikili bir yapıya kavuşmuştur: sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren on dört gün içinde cayma hakkı; sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 24 aya kadar sözleşmeden dönme hakkı.

Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirimin on dört gün içinde satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir. Cayma hakkının kullanılması durumunda satıcı, bildirimin kendisine ulaştığı tarihten itibaren on dört gün içinde tüketiciye iade etmesi gereken tutarı ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi tüketiciye geri vermek zorundadır. Tüketici ise ödediği bedeli ve kendisini borç altına sokan belgeleri iade aldığı tarihten itibaren on gün içinde iade etmek zorundadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanmış olması durumunda ise, bağlı kredi sözleşmesi cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer. Ancak, cayma hakkının kullanılmaması halinde, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren hüküm doğurmaktadır. Bu düzenleme, konut finansmanı kuruluşunun cayma hakkı süresi içinde tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri isimler altında hiçbir masraf talep edemeyeceği göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Sözleşmeden dönme hakkı, Kanun'un 45'inci maddesinde, Yönetmelik'in ise 9'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Ön ödemeli konut satışında, tüketicinin sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört ay içinde herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.

Sözleşmeden dönme bildiriminin satıcıya noterlikler aracılığıyla yöneltilmesi yeterlidir. Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullandığına ilişkin bilgi, satıcı tarafından ilgili konut finansmanı kuruluşuna derhal bildirilir.

Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcıya, tüketiciden vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila on iki ay arası için yüzde altısına ve on iki ila yirmi dört ay arası için de yüzde sekizine kadar kesinti yapma hakkı tanınmıştır.

Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç yüz seksen gün içinde tüketiciye geri verilir.

Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin ödediği satış bedeli, satıcı tarafından dönme bildiriminin kendisine ulaştığı tarihten itibaren en geç yüz seksen gün içinde yalnızca üçüncü fıkrada belirtilen masraf ve tazminat tutarı düşülerek ilgili konut finansmanı kuruluşuna iade edilir. Konut finansmanı kuruluşu söz konusu tutarı, Kanunun 37'nci maddesine (konut finansmanı sözleşmelerinde erken ödeme hükmüne) uygun olarak tüketiciye derhal geri öder.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Satıcıya veya konut finansmanı kuruluşuna ödenen bedel ile tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.

Tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullanması durumunda, satıcının tüketiciden herhangi bir bedel talep edemeyeceği bazı durumlar vardır. Bu durumlar şöyle sıralanabilir:

- Satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi.
- Tüketicinin ölmesi.
- Tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi.
- Ön ödemeli konut satışının taksitle yapılması durumunda, mevcut sözleşmenin yerine konut teslim tarihini geçmeyen ve tüketicinin mevcut sözleşmeye göre talep edilen vade farkını ödemeyi de kabul ettiği yeni bir taksitle satış sözleşmesinin kurulmasına ilişkin önerisinin, satıcı tarafından kabul edilmemesi nedeniyle sözleşmeden dönülmesi.
- Bir konutun birden fazla tüketiciye satılması nedeniyle tüketicinin sözleşmeden dönmesi.
- Yasal zorunluluklardan veya mücbir sebep hallerinden kaynaklanmayan nedenlerle projede değişiklik yapılması halinde tüketicinin sözleşmeden dönmesi.

Şirketleri korumak ve keyfi sözleşmeden dönmeyi engellemek için bağlı kredi hariç diğer teminat şekillerinde cayma ve sözleşmeden dönme halleri kapsam dışında bırakılmıştır. Bu yolla tüketicilerin teminattan ancak, konutun teslimi sağlanmazsa yararlanabilmeleri hüküm altına alınmıştır.

Konutun teslimi hususu Kanun'un 44'üncü ve Yönetmelik'in 10'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez. Şirket sözleşmede daha erken bir teslim vaadinde bulunmuş ise artık o tarih ile bağlıdır. Aşağıdaki hallerde konutun tüketiciye devir veya teslim edildiği kabul edilir:

- a) Kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili,
- b) Kat irtifakına konu konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte konutun oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

2. Ön ödemeli gayrimenkul satışlarına ilişkin Bakanlığımızın yetkisi dahilindeki hususların ve ilgili mevzuatın neler olduğu:

Ön ödemeli gayrimenkul satışlarına ilişkin olarak, ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ve ön ödemeli devre tatil satışları 6502 sayılı Kanun kapsamında bulunmakta olup, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte ve Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğinde bu hususta düzenlemeler bulunmaktadır.

Diğer taraftan, 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanununa dayanılarak hazırlanan Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik Bakanlığımız İç Ticaret Genel Müdürlüğünün görev alanında bulunmaktadır.

Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğin amacı, taşınmaz ticaretine ilişkin usul ve esasları düzenlemek olup, söz konusu Yönetmelik tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı ve kiralanması ile tapu işlemlerine aracılık eden, taşınmazla ilgili danışmanlık ve yönetim hizmeti veren gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi, askıya alınması ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerde aranan şartları, bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerini kapsamaktadır.

3. Ön ödemeli gayrimenkul satışlarına ilişkin şikayetlerin, hangi şikayet konuları ve mevzuat hükümlerine aykırılık hususunda yoğunlaştığı:

Bakanlığımıza intikal eden tüketici şikayetleri incelendiğinde başvuruların;

- Teslimin hiç veya gereği gibi yapılmaması,
- Tapuların üzerinde haciz veya ipotek varken devredilmeye çalışılması,
- Tüketici ödemelerinin teminat altına alınmaması,
- Sözleşmenin resmi şekilde yapılmaması,
- Yapı ruhsatı alınmaksızın tüketicilere satış yapılması,
- Reklam, ilan ve broşürde yer alan niteliklere aykırı üretim yapılması,
- Cayma ve sözleşmeden dönme hakkının kullandırılmaması, iadelerin süresi içinde yapılmaması veya iade tutarlarından mevzuata aykırı şekilde kesinti yapılması,
- Tüketiciye ön bilgilendirme yapılmaması,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

• Tüketicilerin satın almış oldukları konutlarda bilgileri dışında proje değişikliği yapılması hususlarında yoğunlaştığı anlaşılmaktadır.

6502 sayılı Kanunun 41'inci maddesi ile Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin 6'ncı maddesi şekil şartına; Kanunun 42'nci maddesi ile Yönetmeliğin 12'nci, 13'üncü, 14'üncü, 15'inci ve 16'ncı maddeleri teminat yükümlülüğüne; Kanunun 44'üncü maddesi ile Yönetmeliğin 10'uncu maddesi teslim yükümlülüğüne; Kanunun 43'üncü maddesi ile Yönetmeliğin 8'inci maddesi cayma hakkına, Kanunun 45'inci maddesi ile Yönetmeliğin 9'uncu maddesi sözleşmeden dönme hakkına; Kanunun 40'ıncı maddesinin üçüncü fıkrası yapı ruhsatına; Kanunu 40'ıncı maddesinin ikinci fıkrası ve Yönetmeliğin 5'inci maddesi ön bilgilendirme formuna ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

4. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe girmesinden bu yana yıllar itibariyle, Bakanlığımıza intikal eden şikayetler arasından, ülke genelinde illere göre sınıflandırılmış şekilde ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan mağduriyetlere ilişkin olarak, denetime konu edilmiş şirketler ile 6502 sayılı Kanun kapsamında yer almaması nedeniyle hakkında denetim yapılamayan şirketlere dair istatistiki verilerin sunulması:

Bakanlığımıza 01.06.2014 tarihinden itibaren 31.12.2019 tarihine kadar geçen sürede ön ödemeli konut satışlarına ilişkin olarak toplam 1327 şikayet intikal etmiştir.

Diğer taraftan, şikayetlere ilişkin ülke genelinde illere göre bir sınıflandırma yapılmamakta, 6502 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmeyen sözleşmelere veya şikayetlere ilişkin ayrıca bir kayıt tutulmamaktadır.

Bu kapsamda Genel Müdürlüğümüze,

01.06.2014- 31.12.2014 tarihleri arasında 81,

01.01.2015- 31.12.2015 tarihleri arasında 143,

01.01.2016- 31.12.2016 tarihleri arasında 78,

01.01.2017- 31.12.2017 tarihleri arasında 154,

01.01.2018- 31.12.2018 tarihleri arasında 534,

01.01.2019- 31.12.2019 tarihleri arasında 341 tüketici şikayeti intikal etmiştir.



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

Söz konusu şikayetlere istinaden bu süreçte 38 şirket denetlenmiş olup, 6502 sayılı Kanuna aykırı uygulaması tespit edilen 29 şirket hakkında toplam 128.038.328,16 TL idari para cezası uygulanmıştır. 17'si Komisyonunuzdan Bakanlığımıza intikal eden tüketici şikayetlerinde yer alan şirketler olmak üzere, toplam 27 şirketin denetim süreci ise devam etmektedir.

Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü'nün 29.01.2019 tarihli ve 41024446 sayılı yazısı aşağıdaki şekildedir:

07.01.2019 tarihli yazınız ekinde yer alan tüketici şikayetleri incelenmiş olup, yazınızda bahsi geçen hususlara ilişkin açıklamalarımıza aşağıda yer verilmiştir.

1. Türkiye Büyük Millet Meclisi Dilekçe Komisyonu'na müracaatta bulunan Leman MERAL ve 1901 kişiye ait dilekçelerdeki talep konusunun, Komisyonumuzun vereceği karara esas teşkil edebilmesi açısından incelenerek neticenin bildirilmesi:

07.01.2019 tarihli yazınız ekinde iletilen dilekçeler incelenmiş olup, söz konusu dilekçelerden iki tanesinin uzun süreli tatil hizmeti sözleşmelerine (Caprice Gold Projesi), diğerlerinin ise ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin olduğu anlaşılmıştır.

Uzun süreli tatil hizmeti (devre mülk ve devre tatil) sözleşmelerine ilişkin olarak 06.12.2017 tarihli ve 57747603-DN.8652/663.05/1 sayılı yazısına istinaden Bakanlığımızca hazırlanan rapor, 27.12.2018 tarihli ve 40176079 sayılı yazımızla TBMM Dilekçe Komisyonuna iletilmiş olup, söz konusu sözleşmelere bu yazımızda tekrardan kaçınmak amacıyla yer verilmemiştir.

Maketten satış olarak da bilinen ön ödemeli konut satışları, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun "Tüketici Sözleşmeleri" başlıklı dördüncü kısmının "Ön Ödemeli Konut Satışı" başlıklı dördüncü bölümünde düzenlenmiştir. Kanunun 46'ncı ve 84'üncü maddelerine dayanılarak yayımlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik ile de ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin kanuni düzenlemelerin uygulanması ve yürütülmesi için ayrıntılı düzenlemelere yer verilmiştir. Mülga 4077 sayılı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da tüm mal ve hizmetlerin ön ödemeli satışına ilişkin düzenlemelerin uygulanması sürecinde, kampanyalı satış izin belgesinin satıcılar tarafından tüketicilere, projelerin devlet güvencesinde olduğu ve tamamlanmama riskinin olmadığı şeklinde sunulması, teslim kadar yapılan tüketici ödemelerinin teminat altına alınmasında yaşanan sorunlar, teminatın maliyeti ile teminat sağlanmaması durumunda uygulanan idari para cezası arasında idari para cezası lehine orantısızlık olması, konut satışlarına ilişkin sözleşme bedellerinin çok yüksek olmasına karşın sözleşme hükümlerinin mevzuata aykırılığına ilişkin idari para cezalarının diğer sözleşme türleri ile aynı olması ve ön ödemeli konut satışının hukuki ve teknik öğeler barındırması nedenleriyle ayrı bir başlık altında düzenlenmesine gereksinim duyulmuş olup, maketten satış olarak da bilinen ön ödemeli sonradan teslim koşullu konut satışları, 6502 sayılı Kanun'un 40'ıncı ve 46'ncı maddeler arasında Ön Ödemeli Konut Satışı başlığı altında düzenlenmiştir. 6502 sayılı Kanun 28.11.2013 tarihinde yayımlanarak 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

6502 sayılı Kanunun 40'ıncı maddesi ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tanımına ve ön koşullarına, 41'inci maddesi şekil şartına, 42'nci maddesi teminata, 43'üncü maddesi cayma hakkına, 44'üncü maddesi konutun teslimine, 45'inci maddesi sözleşmeden dönme hakkına ve 46'ncı maddesi ise Bakanlığa Yönetmelikle ayrıntılı düzenleme yetkisi vermeye ilişkin düzenlemeleri içermektedir.

6502 sayılı Kanunun 46'ncı ve 84'üncü maddelerine dayanılarak Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik 27.11.2014 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yapılan düzenlemeler ile inşaat faaliyetlerindeki ilerleme seviyeleri ile tüketici ödemeleri arasında paralellik sağlayarak tüketicilerin korunması amacının gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir:

- Yapı ruhsatı alınmaksızın ön ödemeli konut satış sözleşmesi kurulması yasaklanmıştır.
- Sözleşme kurulmadan en az bir gün önce tüketicilere zorunlu içeriği mevzuatta belirlenen ön bilgilendirme formunun verilmesi gerekmekte olup, ekinde mahal listesi, kat planı, vaziyet planı, bağımsız bölüm planı verilmelidir. Böylece, tüketicinin sözleşme öncesi projeyi ve sözleşme şartlarını inceleyerek etki altında kalmadan karar vermesi hedeflenmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

• Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, noterde düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesiyle veya kat irtifak tapusunun devri ile birlikte düzenlenecek yazılı bir sözleşmeyle kurulabilir. Taşınmaz satışlarına ilişkin sözleşmelerin ilgili diğer yasal düzenlemelerde de resmi şekil şartına tabi olduğu göz önünde bulundurulduğunda, adi bir sözleşme şeklinde kumlan sözleşmeler, tüketicilerin olası uyuşmazlıklarda hak sahipliklerini ispatlayamamalarına neden olmaktadır.

• Satıcının konut satışına başlamadan önce konut adedi otuz ve üzerinde olanların bina tamamlama sigortası yaptırması veya diğer teminat ve şartlardan (banka teminat mektubu, hakediş sistemi, bağlı kredi veya satıcının geliştirdiği ve Bakanlıkça uygun görülen bir yöntem gibi) en az birisini tüketicinin lehine sağlaması zorunluluğu getirilmiştir. Esasen Mülga 4077 sayılı Kanun döneminde de tüketici ödemelerinin teminat altına alınması zorunluluğu bulunmaktaydı. 6502 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikte yüklenicilere yol göstermek için teminata ilişkin daha ayrıntılı düzenlemelere yer verilmiştir. Bu düzenlemelerdeki amaç, tüketicilerin teslim öncesi muhtemelen tüm tasarruflarını da aşan ve borç alınarak yapılan yüksek miktardaki ödemelerini sektörün kendi bünyesinde barındırdığı taahhüt edilen edimin hiç ya da gereği gibi yerine getirilememesi risklerine karşı güvence altına alınmasıdır.

Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları, Hazine Müsteşarlığınca 2015 yılında yayımlanmıştır. Ancak, inşaat sektörünün sağlıklı finansal yapısı, kayıt dışılığın yüksekliği, sigorta şirketlerinin sermaye yetersizliği gibi faktörler nedeni ile uygulamaya ilişkin ilk poliçe 29.12.2017 tarihinde kesilmiş olup, 2018 yılının sonlarına doğru iki adet proje için poliçe kesildiği ve başka projeler için de poliçe kesilmesine ilişkin finansal analiz süreçlerinin devam ettiği bilgisi Bakanlığımıza ulaşmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.12.2018 tarihli ve 30621 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle kentsel dönüşüm projelerinde de bina tamamlama sigortası yaptırılma zorunluğu getirilmiş olup, bu düzenleme de sektörün bu tür bir sigortaya ilişkin ihtiyacına işaret etmektedir.

• Tüketiciler, sözleşme tarihinden itibaren 14 gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

hakkına sahiptir. Ancak, tüketicinin cayma hakkının kullanıldığına dair bildirimi bu süre içinde noter aracılığıyla satıcıya yöneltmesi gerekmektedir.

- Sözleşme tarihinden itibaren 24 aya kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile mevzuatta belirlenen oranlarda tazminatın ödenmesini isteyebilir. Tüketici sözleşmeden dönme bildirimini satıcıya noter aracılığıyla yöneltmelidir.

Satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi; tüketicinin ölmesi; tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi; tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi; bir konutun birden fazla tüketiciye satılması; kamu otoritesinin düzenlemelerinden veya uygulamalarından kaynaklanmayan proje değişikliğinin bir ay içinde tüketiciye bildirilmesi ile tüketicinin sözleşmeden dönme hakkını kullanmak istemesi hallerinde sözleşmeden dönme hakkı, devir veya teslim kadar vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında herhangi bir bedel ödemeksizin kullanılabilir.

Konutun yasal teslim süresi 36 aydır. Konutun teslim edilmiş olması için tapusunun veya kat irtifak tapusuyla birlikte zilyetliğinin devredilmiş olması gerekmektedir. Tapu devri yapılmaksızın yalnızca fiziki teslimin sağlanmış olması ile teslim yükümlülüğü yerine getirilmiş olmamaktadır. Tüketicilerin mülkiyet hakkı çerçevesinde konutlarını başkalarına devir edebilmeleri ve tapu siciline güven ilkesi çerçevesinde haklarının resmi kayıt altına alınabilmesi için kat mülkiyeti tapusunun tüketici adına tescil edilmesi; kat mülkiyeti tapusu devredilemiyorsa en azından kat irtifak tapusunun tüketici adına tescil edilmesi ile birlikte konutun oturmaya elverişli bir şekilde tüketiciye devredilmesi önem arz etmektedir.

Söz konusu tüketici şikayetleri incelendiğinde, şikayete konu şirketlerin Osmanlı İnşaat, Yeşil GYO, Makrom İnşaat, Bulut İnşaat, Dumankaya İnşaat, Fiyapı İnşaat, Ulıhan Grup, Yeşil Global İnşaat, Karabeyi İnşaat, Altima İnşaat, Uçar Grup Yapı, Kentyap İnşaat olduğu; şikayet



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

konularının teslim ve teminat yükümlülüğüne aykırılık, Esenyurt bölgesindeki imar sorunları ile sözleşmedeki vaatlerin yerine getirilmemesi konularında yoğunlaştığı anlaşılmıştır.

Yeşil Global İnşaat, Karabeyi İnşaat, Altima İnşaat, Uçar Grup Yapı hakkında Bakanlığımıza bugüne kadar ulaşan bir şikayet bulunmaması nedeniyle şirketlerin satıcı olup olmadığı veya ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdedip akdetmediği hususunda değerlendirmede bulunulamamaktadır.

Söz konusu şirketler ile ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdeden tüketicilerin, sözleşme örneklerini ekledikleri dilekçeleri ile Bakanlığımıza başvurmaları halinde kendilerine kullanabilecekleri hukuki yollara ilişkin bilgilendirmede bulunulabileceği gibi, şirketlerden bilgi, belge ve açıklama talep edilebilecektir.

Diğer taraftan, Esenyurtta yaşanan imar sorunlarına ilişkin olarak, bölgede faaliyet gösteren bazı inşaat şirketleri hakkında, Bakanlığımıza ulaşan tüketici şikayetleri kapsamında denetimlerde bulunulmuş olup, son dönemde incelemeye konu edilen ve haklarında idari yaptırım uygulanan şirketlere aşağıda yer verilmiştir:

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Osmanlı İnş. Elek. Paz. San. Tic.-Osman Nuri Bakırcı / Osmanlı Gıda İnş. Malz. Taah. San. Tic. A.Ş.

Makrom Dan. Hiz. İnş. Teks. Tem. ve Med. San. Tic. Ltd. Şti.

Uluhan Grup Enerji İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.

Kentyap İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.

Kentyap İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti.

Bulut İnş. Tur. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti.

Ukra İnş. Taah. Dış Tic. Ltd Şti.

Kentyap İnşaat Taahhüt San. ve Tic. A.Ş. unvanlı şirket hakkında düzenlenen 31/8/2015 tarihli inceleme raporunda Esenyurt bölgesindeki imar sorunlarına ilişkin olarak; "Esenyurt İlçesi'nde 2012 yılı itibarıyla meydana gelen imar sorununun iki ana başlıkta ele alınabileceği,

a) Emsal Aşımı: Esenyurt Bölgesi'nde 2012 tarihinde faaliyet gösteren inşaat firmalarının, mevcut durumda yapı ile ilgili olarak 2-2,5 emsal oranı olmasına rağmen, inşa



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

edilen sitelerde birçok alanın emsal dışı tutularak emsal oranının fazlasıyla üzerine çıkıldığı, normal inşaat hakkının üzerinde yapı inşa edildiği,

b) İstanbul Büyükşehir Belediyesi Onayı Olmayan Projeler: İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 3.05 maddesinde;

"3.05.1 Kentsel Dönüşüm Bölgesi olarak ilan edilen yerlerdeki yapıların avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

3.05.2 Plan notu gereği avan proje uygulaması getirilmemiş yerlerde aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan yapıların avan projeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Müstakil yapı adeti 50 veya daha fazla olan uygulamalar,

Toplam inşaat alanı (60.000) m² den fazla olan konut ve rezidans yapıları,

Katlar alanı (40.000) m² den fazla olan iş, alışveriş merkezi ve özellik arz eden yapılar,

Toplam inşaat alanı (100.000) m² den fazla olan sanayi ve depolama yapılan." hususlarının yer aldığı;

Ancak, Esenyurt İlçesi'nde 60.000 m² yi aşan birçok projede İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin onay şartına riayet edilmediği,

Hal böyleyken, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Esenyurt Belediyesi'nin 1/5000'lik ölçekli planlarında düzenlemeye giderek, yükseklik sınırını yarı oranında düşürünce söz konusu bölgedeki inşaat firmalarının inşaatları durdurma noktasına geldiği,

Bu nedenle, bölgede faaliyette bulunan inşaat firmalarından maketten satış yoluyla konut satın alan tüketicilerin, emsal kararlarında değişikliğe paralel olarak mağduriyet yaşadıkları,

Bölgede faaliyette bulunan inşaat firmalarının konut satışlarını senet satışı yöntemiyle yapmaları, konut bedelinin taklibi %25'lik kısmının peşinat olarak karşılanması ve söz konusu inşaat firmalarının finansmanını bu şekilde sağlamaları nedenleriyle sektörün mali bir krize girdiği,

Bunun neticesinde, sözleşme yaparak ödemede bulunan tüketicilerin mağdur olduğu" hususlarına yer verilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

2. Dilekçelerde bahsi geçen Osmanlı İnşaat A.Ş., Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Makrom İnşaat A.Ş., Bulut İnşaat A.Ş., Dumankaya İnşaat A.Ş., Fiyapı İnşaat A.Ş., Ulunan Grup ve diğer şirketler hakkında Kırımunuzca yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamanın ve konu hakkındaki evrakın, söz konusu şirketler hakkında neticelenmiş ve/veya derdest olan dava süreçlerine ilişkin bilgilerin bildirilmesi:

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin olarak Bakanlığın uygulaması; tüketici şikayetleri muhatap şirketlere iletilerek bilgi, belge ve açıklama talebi üzerine alınan cevabi yazı ve ekleri belgeler incelenerek tüketicilere bireysel mağduriyetlerinin giderilmesine ilişkin kullanabilecekleri hukuki başvuru yolları iletilmekte ve şirketin uygulamalarının mevzuata uygunluğu noktasında bir tereddüt oluşması halinde şirket hakkında Bakanlık Makamının onayı ile müfettiş marifetiyle denetim yapılmaktadır.

İncelemeler neticesinde, mevzuatın ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin hükümlerine aykırılığı tespit edilen şirketler hakkında 6502 sayılı Kanun'un "Cezalarda yetki ve itiraz" başlıklı 78'inci maddesi gereği teminat yükümlülüğüne ve haksız şartlara ilişkin aykırılıklarda Bakanlık tarafından; diğer aykırılıklarda ise yaptırım uygulananın merkezinin bulunduğu valilik tarafından idari yaptırım uygulanır.

07.01.2019 tarihli yazınızda bahsi geçen çoğu şirket hakkında Bakanlığımız müfettişlerince farklı tarihlerde incelemelerde bulunulmuş olup, söz konusu incelemeler neticesinde şirketler hakkında idari işlemler uygulanmıştır.

İnceleme neticesinde şirketler hakkında tespit edilen aykırılıklara, uygulanan idari yaptırımlara ve dava süreçlerine ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir:

Osmanlı İnş. Elek. Paz. San. Tic.-Osman Nuri Bakırcı / Osmanlı Gıda İnş. Malz. Taah. San. Tic. A.Ş. unvanlı şirket hakkında düzenlenen 22.08.2013 tarihli ve 323-C/05 sayılı inceleme raporunda; şirketin teslim, teminat, haksız şartlar, sözleşmenin şekil şartı gibi hususlarda aykırılıklarının bulunduğu tespit edilmiş olup, şirket hakkında toplamda 382.880,14 TL (teminat yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle 117.220 TL) idari para cezası uygulanmıştır.

Şirket hakkında uygulanan idari yaptırımlara ilişkin olarak şirket tarafından açılmış dört dava bulunmaktadır:



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

1. İstanbul 4. İdare Mahkemesinde açılan 2013/2403 Esas sayılı davada, mahkeme davayı reddetmiş olup, Danıştay 15. Dairesince yapılan temyiz incelemesinde, lehe Kanun uygulanması gerektiği gerekçesiyle, idari işlemin iptal edilmesi gerektiği belirtilmiştir. İlk derece mahkemesince Danıştay'ın kararına uyulduğundan mahkeme kararına istinaden İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğünce yeni ceza kararı düzenlenmiştir. İlk derece mahkemesinin bozma kararına karşı temyiz sürecimiz devam etmektedir.

2. Ankara 5. İdare Mahkemesinde teminat ve kampanyalı satış izin belgesine ilişkin hükümlere aykırılık nedeniyle uygulanan idari para cezasına istinaden açılan 2014/1229 Esas sayılı davada, mahkeme davayı reddetmiş olup, Danıştay 15. Dairesince yapılan temyiz incelemesinde, lehe Kanun uygulanması gerektiği gerekçesiyle, idari işlem iptal edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Danıştay 15. Dairesine yapılan temyiz ve karar düzeltme başvurularımız reddedilmiştir. İlk derece mahkemesince Danıştay'ın kararına uyulduğundan mahkeme kararına istinaden Bakanlığımızca yeni ceza kararı düzenlenmiştir.

3. İstanbul 10. İdare Mahkemesinde teslim yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle uygulanan idari para cezasına istinaden açılan 2015/27 Esas sayılı davada lehe kanun hükümlerinin uygulanması gerekçesiyle idari işlem iptal edilmiştir. Temyiz ve karar düzeltme başvurularımız reddedilmiş olup, mahkeme kararına istinaden İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğünce yeni ceza kararı düzenlenmiştir.

4. Mahkeme kararı dikkate alınarak teslim yükümlülüğüne uymayanlara ilişkin düzenlenen ikinci ceza kararına karşı İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2017/2193 Esas sayısıyla açılan davada ret kararı verilmiş olup, istinaf süreci devam etmektedir.

Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı şirket hakkında düzenlenen 30.05.2018 tarihli ve 323-C/03 sayılı inceleme raporunda; şirketin teslim, teminat, haksız şartlar, sözleşmenin şekil şartı gibi hususlarda aykırılıklarının bulunduğu tespit edilmiş olup, şirket hakkında toplamda 48.427.887,95 TL (teminat yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle 690.863 TL) idari para cezası uygulanmıştır.

Şirket hakkında uygulanan idari yaptırımlara ilişkin olarak İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 2018/2528 Esas sayılı dosyasına kayden açılmış bir dava bulunmaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Makrom Dan. Hiz. İnş. Teks. Tem. ve Med. San. Tic. Ltd. Şti. unvanlı şirket hakkında düzenlenen 22.04.2015 tarihli ve A155-C/03 sayılı inceleme raporunda; şirketin teslim, teminat, haksız şartlar, sözleşmenin şekil şartı gibi hususlarda aykırılıklarının bulunduğu tespit edilmiş olup, şirket hakkında toplamda 3.273.761 TL (teminat yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle 2.202.200 TL) idari para cezası uygulanmıştır.

Şirket hakkında uygulanan idari yaptırımlara ilişkin olarak şirket tarafından açılmış üç dava bulunmaktadır:

1. İstanbul 8. İdare Mahkemesinde açılan 2015/1313 Esas sayılı davada, mahkeme davayı reddetmiş olup, davacının itiraz talebi de reddedilmiştir.
2. İstanbul 10. İdare Mahkemesinde açılan 2015/1326 Esas sayılı davada, mahkeme davayı reddetmiştir.
3. İstanbul 3. İdare Mahkemesinde açılan 2015/1279 Esas sayılı davada, mahkeme davayı reddetmiş olup, davacının itiraz başvurusu da reddedilmiştir.

Bulut İnşaat Tur. San. ve Dış Tic. Ltd. Şti. unvanlı şirket hakkında düzenlenen 03.05.2013 tarihli 4 sayılı ve 09.08.2016 tarihli 419-C/01-01 sayılı inceleme raporlarında; şirketin teslim, teminata, mevzuatta yer alan düzenlemelere ilişkin aykırılıklarının bulunduğu tespit edilmiş olup, şirket hakkında toplamda 6.878.728 TL (teminat yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle 2.325.080 TL) idari para cezası uygulanmıştır.

Şirket hakkında uygulanan idari yaptırımlara ilişkin olarak, henüz Bakanlığımıza intikal etmiş bir dava süreci bulunmamaktadır.

Dımankaya İnş. San. ve Tic. A.Ş. unvanlı şirket hakkında düzenlenen 10.01.2012 tarihli ve 1 sayılı inceleme raporunda; şirketin teminat yükümlülüğüne aykırı faaliyetlerinin bulunduğu tespit edilmiş olup, şirket hakkında toplamda 98.621 TL idari para cezası uygulanmıştır.

Şirket hakkında uygulanan idari yaptırımlara ilişkin olarak Ankara 17. İdare Mahkemesinin 2012/1514 Esas sayılı dosyasına kayden açılmış bir dava bulunmaktadır. Mahkeme davayı reddetmiş olup, davacının Danıştay 15. Dairesine yapmış olduğu temyiz ve karar düzeltme başvuruları da reddedilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Fi Yapı İnşaat San. ve Tic. A.Ş. unvanlı şirket hakkında düzenlenen 322-4 sayılı inceleme raporunda; şirketin teslim, teminata, haksız şartlara, mevzuatta yer alan düzenlemelere ilişkin aykırılıklarının bulunduğu tespit edilmiş olup, şirket hakkında toplamda 467.446 TL (teminat yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle 108.739 TL) idari para cezası uygulanmıştır. (İnceleme raporunda 496.238 TL olan idari para cezası tutarı uygulama ve dava süreçlerinde lehe Kanun düzenlemeleri ve mahkeme kararı nedeniyle 467.446 TL olarak uygulanmıştır.)

Şirket hakkında uygulanan idari yaptırımlara ilişkin olarak şirket tarafından açılmış üç dava bulunmaktadır:

1. Ankara 3. İdare Mahkemesinde teminata ilişkin hükümlere aykırılık nedeniyle uygulanan idari para cezasına istinaden açılan 2013/143 Esas sayılı davada, mahkeme davayı reddetmiş olup, davacının Danıştay 15. Dairesine yapmış olduğu temyiz başvurusu reddedilmiştir.

2. İstanbul 2. İdare Mahkemesinde açılan 2013/636 Esas sayılı davada, mahkeme davayı reddetmiş olup, Danıştay 15. Dairesince yapılan temyiz incelemesinde, lehe Kanun uygulanması gerektiği gerekçesiyle, idari işlem iptal edilmesi gerektiği belirtilmiştir. İlk derece mahkemesince Danıştay'ın kararına uyulduğundan mahkeme kararına istinaden İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğüne yeni ceza kararı düzenlenmiştir.

3. İstanbul 6. İdare Mahkemesinde açılan 2013/610 Esas sayılı davada, mahkeme davayı reddetmiş olup, davacının Danıştay 15. Dairesine yapmış olduğu temyiz ve karar düzeltme başvuruları reddedilmiştir.

Diğer taraftan, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından şirkete kayyım atanmıştır.

Uluhan Grup Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. unvanlı şirket hakkında düzenlenen 13.12.2016 tarihli ve 266-C/06-1 sayılı inceleme raporuna istinaden, şirketin Bakanlığımız müfettişlerine bilgi ve belge sunmaması nedeniyle şirket hakkında 429.188,64 TL idari para cezası uygulanmıştır.

Şirket hakkında uygulanan idari yaptırıma ilişkin olarak İstanbul 11. İdare Mahkemesinin 2017/525 Esas sayılı dosyasına kayden açılmış bir dava bulunmakta olup, mahkeme davayı reddetmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Kentyap İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş. unvanlı şirket hakkında düzenlenen 31.08.2015 tarihli ve 471-C/03 sayılı inceleme raporuna istinaden, mevzuata aykırı faaliyeti tespit edilen şirket hakkında toplamda 2.951.951 TL (teminat yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle 550.550 TL) idari para cezası uygulanmıştır.

Şirket hakkında uygulanan idari yaptırımlara ilişkin olarak, henüz Bakanlığımıza intikal etmiş bir dava süreci bulunmamaktadır.

Kentyap İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. unvanlı şirket hakkında düzenlenen 17/11/2016 tarihli ve 266-C/05 sayılı inceleme raporuna istinaden, şirketin Bakanlığımız müfettişlerine bilgi ve belge sunmaması nedeniyle şirket hakkında 29.063 TL idari para cezası uygulanmıştır.

3. Tarafınıza aynı konuda daha evvel müracaat edilmiş ise yapılan işlem sonucunun bildirilmesi:

Bakanlığımıza ulaşan tüketici şikayetleri çerçevesinde denetim ve incelemelerde bulunan ve haklarında yaptırım uygulanan şirketlere ilişkin bilgilere 1 ve 2 numaralı başlıklarda yer verildiğinden bu başlıkta ayrıca değinilmemiştir.

Yaptığımız işlemlerde idarenin olağanüstü hal ve sıkıyönetim ile Anayasada belirtilen haller haricinde taraflar arası ilişkiye müdahale etme veya uyuşmazlığı çözme yetkisi bulunmamaktadır. Bu kapsamda Bakanlık olarak işlemlerin tarafını bilgilendirme, eğitime, tüketicileri haklarının kullanımı hususunda teşvik etme faaliyetlerinde bulunmanın yanı sıra aykırılıkların tespiti ile birlikte caydırıcı idari yaptırım uygulanabilmesi için denetim faaliyetleri yürütülmektedir.

Diğer taraftan, 6502 sayılı Kanun kapsamında bireysel tüketici uyuşmazlıklarının çözümünde iki kurum yetkili kılınmıştır. Bunlar, illerde "Ticaret İl Müdürlüğü", ilçelerde "Kaymakamlık" bünyesinde oluşturulan "Tüketici Hakem Heyetleri" ve illerde "Tüketici Mahkemeleridir. Halen Tüketici Mahkemesi oluşturulmayan yerlerde ise genel görevli Asliye Hukuk Mahkemeleri "Tüketici Mahkemesi" sıfatıyla görev yapmaktadır. Buna göre; tarafların İcra ve İflas Kanunundaki hakları saklı olmak kaydıyla; değeri 5.650 Türk Lirasının altında bulunan uyuşmazlıklarda ilçe tüketici hakem heyetlerine, 8.480 Türk Lirasının altında bulunan



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

uyuşmazlıklarda il tüketici hakem heyetlerine, büyükşehir statüsünde bulunan illerde ise 5.650 Türk Lirası ile 8.480 Türk Lirası arasındaki uyuşmazlıklarda il tüketici hakem heyetlerine başvuru zorunludur. Bu değerlerin üzerindeki uyuşmazlıklar için tüketici hakem heyetlerine başvuru yapılamaz. Tüketicilerin uyuşmazlığın çözümü amacıyla uyuşmazlık konusunun parasal değerini de dikkate alarak, mal veya hizmeti satın aldığı veya ikametgahının bulunduğu yerdeki Tüketici Hakem Heyetine veya Tüketici Mahkemesine fatura, satış fişi, sözleşme vb. belgeler ile birlikte başvurması gerekmektedir. Bu husus, Bakanlığımıza intikal eden şikayetlerin ve akdedilen sözleşmelerin incelenmesi neticesinde tüketicilere iletilmektedir.

Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü'nün 18.11.2019 tarihli ve 00049548618 sayılı yazısı aşağıdaki şekildedir:

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılarak maketten satış yoluyla konut satan şirketlerin teminat ve teslim yükümlülüklerini yerine getirmemesinin tüketici mağduriyetlerine neden olması sebebiyle göndermiş olduğunuz yazınıza cevaben aşağıdaki açıklamalar hazırlanmıştır.

Bu çerçevede, yazınızın incelenmesi neticesinde, Komisyonunuzca verilecek karara esas teşkil etmek üzere ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılarak maketten satış yoluyla konut satışı ve Esenyurt Bölgesindeki sorunlu projeler konusunda;

1. Yürütülen denetim ve incelemenin yanı sıra, mevcut mevzuatın uygulanmasında görülen aksaklıklar hakkında görüş ve önerilerimizin,

2. Plan, fen, sanat, sağlık, çevre şartlarına ve standartlara uygun yapı inşa edilmesi ile satışına yönelik faaliyetler ile bu faaliyeti yürütenler ya da ekonomik çıkarları korunması gereken tüketiciye yönelik ihtiyaç duyulan konu hakkındaki her türlü düzenleme ve birbiriyle uyumlu olmayan mevzuat; aynı zamanda mezkur konunun çözümüne hizmet etmek üzere mevzuat uyumlaştırılması, değiştirilmesi, yeni sistem ve yöntemlerin geliştirilmesi ve sair hususlarda Genel Müdürlüğümüzün her türlü görüş ve önerisinin bildirilmesinin istendiği anlaşılmıştır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Halk arasında maketten satış olarak da bilinen ön ödemeli satışlar inşaat sektöründe yaygın olarak kullanılan bir yöntem olup, gayrimenkuller firmaların finansman temin etme isteği nedeniyle önceden satışa konu edilmekte ve sonradan üretilmektedir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un "Ön Ödemeli Konut Satışı" başlıklı dördüncü bölümünde ve Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri Hakkında Yönetmelik'te yer alan düzenlemeler, bir tarafını ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişinin (tüketicinin), diğer tarafını kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişinin (satıcının) oluşturduğu ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkindir.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'in 4'üncü maddesinin (e) bendinde konut, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölüm olarak tanımlanmıştır. Bu tanım yapılırken tapu senedinde mesken olarak görünmeyen ancak mesken amaçlı olarak tüketicinin kullanımına sunulan homeofis veya apart tarzındaki taşınmazların kapsam dışında bırakılmaması amaçlanmıştır. Bu taşınmazlar tapu senedinde işyeri veya turizm amaçlı olarak belirlense de, mesken amaçlı olarak tüketicinin kullanımına sunulmuşsa, yönetim planında da aksi yönde bir kısıtlama yoksa 6502 sayılı Kanun'un ön ödemeli konut satışları hükümlerine tabi olmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında hak sahipleri, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahipleri ve durumları bireysel olarak değerlendirilmek kaydıyla yapı kooperatifleri genel olarak kapsam dışında kabul edilmektedir. Ancak, 6502 sayılı Kanun'un "Konut Finansmanı" başlıklı üçüncü bölümünde yer alan 39'uncu maddenin üçüncü fıkrasında *"Bu bölüm hükümlerinin uygulanmasında, konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları da tüketici olarak kabul edilir."* denilmektedir. Bu itibarla, 6502 sayılı Kanun'da yer alan konut finansmanına ilişkin hükümlerin uygulanmasında konut yapı kooperatiflerinin gerçek kişi ortakları da tüketici olarak kabul edilmektedir.

Ancak, kentsel dönüşüm projeleri veya arsa sahipleri ile akdedilen kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ön ödemeli konut satışlarından bağımsız değerlendirilememekte, çoğu zaman



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

müteahhite ait paylar ön ödemeli olarak satıldığından kentsel dönüşüm projelerinden veya arsa sahipleri ile anlaşmazlıklardan kaynaklı sorunlar ön ödemeli konut satış sözleşmelerine de yansımakta ve mağduriyetlere neden olabilmektedir.

Bilindiği üzere, ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşme olup, iki şekilde akdedilebilmektedir:

- a) Noterde düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi,
- b) Kat irtifakı tapusunun tüketici lehine tapuya tescili ile birlikte akdedilecek yazılı bir sözleşme.

Mevzuatımızda ön ödemeli konut satışları için resmi şekil şartı öngörülmüştür. Ancak tapu ve noterlik harçları gibi kamusal yükümlülüklerin maliyetlerinin yüksekliği nedeniyle tüketiciler resmi şekil şartına uygun sözleşme düzenlenmesinden feragat etmektedirler.

Noterde düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesinin, tarafların iradesiyle tapu siciline şerh edilmesi mümkün olmakla beraber şerh hususu zorunlu tutulmamıştır. Gelineen noktada, mevzuatta teminat olarak kabul edilen bağlı kredili satışlarda bile yüklenicilerin sözleşmelerde resmi şekil şartı başta olmak üzere yasal yükümlülüklerine uymamaları veya söz konusu şerhin zorunlu olmaması nedeniyle tüketiciler, üzerinde başka banka veya kişiler lehine rehin bulunan ve muhtemelen de hiçbir zaman sahibi olamayacakları konutlar için kredi borcu ödemelerini yapmak zorunda kalmaktalar. Ön ödemeli konut satışına ilişkin bağlı kredi kullandıran bankalar noter onaylı satışa rağmen satışa konu konutun tapu sicilindeki kaydına ipotek/rehin koydurmakta, tapunun bu haliyle devredilmesi ise tüketici mağduriyetine neden olmaktadır.

Diğer taraftan, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tapu sicilinde kat irtifak tapusunun devredilmesi suretiyle yapılması halinde mükerrer satış önlenebilirken, noterliklerde düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi ile satışın gerçekleşmesi halinde tapu sicili ile herhangi bir bağ olmadığı için satışın mükerrer olma ihtimali bulunmaktadır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun yalnızca tüketicilerin konut edinme amaçlı ön ödemeli sonradan teslim koşullu gayrimenkul alımlarını düzenlemektedir. Ancak, ön ödemeli ofis, işyeri, dükkan vb. ticari niteliğe haiz gayrimenkullerin satışlarında veya ticari bir



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

işletmeye yapılan mesken satışında da benzer mağduriyetler yaşanmaktadır. Bu durumda, aynı projede konut satın alan tüketiciler 6502 sayılı Kanun'da yer alan düzenlemelere tabi olurken, diğer gayrimenkuller kapsam dışında kalmaktadır. Bu doğrultuda, diğer kurumların mevzuatı da göz önünde bulundurularak ön ödemeli satışlara ilişkin daha bütünsel bir bakış geliştirmek ihtiyacı bulunmaktadır.

Tüketicilerin ödemeleri karşılığında satıcı tarafından tüketicilere sunulması zorunlu olan teminata ilişkin olarak mevzuatta satıcılara alternatifler tanınmış ve aykırılığın tespiti halinde satıcıya idari para cezası uygulanmadan önce bir aylık uyarı süresi tanınması hususuna yer verilmiştir. Bu da satıcıları, teminat yükümlülüğünü Bakanlık denetleyene kadar yerine getirmeme yoluna itmektedir.

Yabancılara satış gerçekleştirilen ön ödemeli gayrimenkullere ilişkin olarak da çokça mağduriyet yaşanmaktadır.

Esenyurt bölgesinde olduğu gibi büyük olarak nitelendirilebilecek projeleri gerçekleştiren şirketlerin yanı sıra sektörde faaliyet gösteren küçük çaplı projeler inşa eden şirketlerle de sorunlar yaşanabilmekte; satıcılar sözleşme bedellerini topladıktan sonra teslim ve ifaya ilişkin taahhütlerini yerine getirmeyerek piyasadan çekilmektedirler.

Ekonomik dalgalanma dönemlerinde tüketicilerin ön ödemeli aldıkları konutların teslimlerinde gecikmeler yaşanmakta; fiili teslimler sağlansa bile konut üreticileri taşınmazların üzerine ipotek teminatı göstererek kredi kullanabilmek amacıyla tapuları devretmeme yoluna gitmektedirler.

Tüketicinin ödemesi bitmeden satıcının tapuyu tüketici adına tescil etmek istememesi, bu süreçte şirketlerin tapuyu ipotek göstererek başka projeler için kredi kullanma yoluna gitmeleri veya finansal dar boğazlardan çıkış aramaları mağduriyetleri derinleştirmektedir. Bunların yanı sıra, gayrimenkul mevzuatına ilişkin birçok kurumu ilgilendiren çok fazla düzenleme bulunmaktadır.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin tutarlarının ve şirketlerin piyasadan topladıkları meblağın büyüklüğü, ön ödemeli ve sonradan teslim koşullu bir satış şekli olduğu, yaşanabilecek sorunlar nedeniyle tüketicilerin tüm tasarruflarının kaybına neden olabileceği



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

düşünüldüğünde, şirketlerin mağduriyete yol açmasının çok büyük toplumsal etkileri olmaktadır.

Bu nedenlerle;

- Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin tapu siciline otomatik şerh mekanizmasının ve bu tür sözleşmeler için özel bir korumanın sağlanabileceği,

- Tapu müdürlükleri ve noterlikler arasında kurulacak tek bir sistem üzerinden ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin yapısına ve işleyişine (cayma hakkı, sözleşmeden dönme hakkı, 36 aylık yasal teslim süresi, resmi şekil şartı, teminat vb.) uygun bir sistemin oluşturulabileceği,

- Satıcı lehine kat irtifakı tesis edilmeksizin ön ödemeli konut satışına başlanmasının engellenebileceği,

- Resmi şekilde sözleşme akdedilmesine ilişkin masrafların düşürülebileceği,

- Bu süreçte, sektör temsilcilerinin (Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği, İstanbul İnşaatçılar Derneği, Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği, Türkiye Müteahhitler Birliği, vb.) uygulamaya yönelik tecrübelerinden faydalanılabileceği,

- Teminat yöntemlerinden biri olan bina tamamlama sigortasının uygulama alanı şirketlerin finansal durumlarının iyi olmaması ve mali bilgilerini sigorta şirketleri ile paylaşmak konusunda isteksiz davranmaları nedeniyle sınırlı kaldığından, bina tamamlama sigortasının yaygınlaştırılması amacıyla Sigortacılık Genel Müdürlüğü ve sigorta şirketleri ile birlikte alt yapı geliştirilmesine yönelik çalışmaların yapılabileceği; sonrasında bina tamamlama sigortasının tek teminat türü olarak zorunlu hale getirilebileceği,

- Yabancılar yönelik gayrimenkul fuarlarında, şirketlerin broşür ve maket üzerinden satışını yaptıkları inşaatı devam eden projelere ilişkin mevzuatta yer alan teminat yükümlülüğünün yerine getirilip getirilmediğinin sorgulanması ve bina tamamlama sigortası veya mevzuatta sayılan diğer yöntemlerden biri ile teminat altına alınmamış projelerin gayrimenkul fuarlarında pazarlanmasına izin verilmemesi gerektiği; bu konuda büyükelçiliklere de bilgilendirme yapılabileceği,

- Ön ödemeli konut satışı yapacak şirketlere iş bitirme veya sermaye sınırlamaları getirilerek inşaat tecrübesi ve sermaye yeterliliği olmayan şirketlerin ön ödemeli konut satışı



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

yapmasının engellenebileceği ve Türkiye'de ön ödemeli konut satışı yapan şirketlerin kayıt altına alınarak takibinin sağlanabileceği,

• Ön ödemeli konut satışlarının imar sorunları, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi yönüyle belediyeleri; kat irtifakı, kat mülkiyeti, tapu sicili, kentsel dönüşüm, inşaat işleri, yapı müteahhitleri ve yapı müteahhitlerinin sınıflandırılması yönüyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı; harçlar, masraflar ve Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları yönüyle Hazine ve Maliye Bakanlığı'nı; tüketicilere konut satımı ve konut finansmanı sözleşmeleri yönüyle Bakanlığımızı; konut kredileri ve bağlı krediler nedeniyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nu, Türkiye Bankalar Birliği'ni ve Türkiye Katılım Bankaları Birliği'ni; noterliklerde düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmeleri nedeniyle Türkiye Noterler Birliğini; yabancılara konut satışına ilişkin mağduriyetler yönüyle Dışişleri Bakanlığı'nı, emlakçılar ve şirketlerin ticaret sicili kayıtları yönüyle Bakanlığımız İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nü; aldatıcı veya yanıltıcı reklamlar nedeniyle Reklam Kurulu'nu; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nı ve daha birçok kurumu ilgilendiren gayrimenkul sektöründe yaşanan mağduriyetler ile ilgili tüm paydaşların katılımlarıyla bir koordinasyon kurumu belirlenebileceği veya kurumların bir araya getirilerek çalışma yapmasının sağlanabileceği ya da bir kurul kurulabileceği, değerlendirilmektedir.

Rehberlik ve Teftiş Başkanlığı'nın İstanbul İlinde ön ödemeli konut satış sözleşmesi yaparak maketten konut satışı yapan 18 adet şirketin idari yönden incelenmesine ilişkin 19.06.2020 tarihli İnceleme Raporu özetle aşağıdaki şekildedir:

İlgili Mevzuat:

Öncelikle Türk Hukukunda taşınmaz satışına ve satış vaadine ilişkin yasal düzenlemelere kısaca değinilmesinin yaşanan sorunların nedenlerinin tespit edilmesinde ve çözüm önerileri sunulmasında faydalı olacağı düşünülmektedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 706'ncı maddesinde; "Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır." hükmü,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 26’ncı maddesinde, “Mülkiyete, mülkiyetin gayri aynı haklara ve müşterek bir arzun hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya birkaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 838’inci) maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir.” hükmü,

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 12’nci maddesinde; “Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir. Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz.” hükmü ve 237’nci maddesinde; “Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, taşınmaz satışına ilişkin sözleşmeler ve satış vaadi sözleşmelerine ilişkin birtakım hususlar ön plana çıkmaktadır. İlk olarak Türk Hukukunda, taşınmaz satışına ilişkin sözleşmelerin geçerli olabilmesi için tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından resmi şekilde yapılmış olmaları gerekmektedir. Bu bağlamda Kanun bu hususu bir geçerlilik şartı olarak tanımlamış ve resmi şekilde yapılmayan taşınmaz satımına ilişkin sözleşmelerin geçersiz sayılacağını hükme bağlamıştır. Burada üzerinde durulması gereken bir başka nokta da taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin hukuki durumudur.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, kısaca satıcının taşınmazın mülkiyetini ileride alıcıya sözleşmede belirlenen şartlarda devretmeyi yükümlendiği sözleşme olarak tanımlanabilir. Tarafların taşınmaz satım sözleşmesi yerine taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlemelerinin temel nedeni taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlendiği esnada ortada henüz satışa elverişli bir taşınmazın bulunmamasıdır. Diğer bir ifade ile taraflar arasında hâlihazırda olmayan ancak ileride inşa edilecek taşınmazın satışının yapılacağı ve bu suretle mülkiyetinin devredileceği



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

hususunda bir sözleşme gerçekleşmektedir. Bu yönüyle taşınmaz satış vaadi her iki tarafa borç yükleyen karma bir sözleşme türüdür.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin şekil şartları açısından bir değerlendirme yapıldığında 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ilgili hükümleri ön plana çıkmaktadır. Buna göre 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60'ıncı maddesinde, Noterlerin taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapabilecekleri, 89'uncu maddesinde ise, bu tür sözleşmelerin düzenleme şeklinde yapılmasının zorunlu olduğu hüküm altına alınmıştır.

Benzer şekilde 6502 sayılı Kanun'un 41'inci maddesinde de ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılmasının zorunlu olduğu hüküm altına alınmıştır.

Bu hükümler uyarınca, Türk Hukukunda taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin, tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından ya da noter huzurunda resmi yazılı şekilde yapılması gerekmektedir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, ilgisine ayni hak sağlamamakta, sadece kişisel bir hak sağlamaktadır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tapuya şerh edildiği takdirde ise kişisel hak kuvvetlenerek üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir bir nitelik kazanmaktadır.

Her ne kadar Türk Hukukunda resmi şekli aykırı olarak yapılan taşınmaz vaadi sözleşmeleri kural olarak geçersiz bir nitelik taşısa da istisnai bazı hallerde şekle aykırılığın ileri sürülmesi bir hakkın kötüye kullanılması anlamına gelmektedir. Bu durum gerek Türk Medeni Kanunu'nda gerekse 6502 sayılı Kanun'da koruma altında alınmıştır.

Türk Medeni Kanunu'nun 2'nci maddesinde yer alan dürüstlük kuralıdır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2'nci maddesinde yer alan, "Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz." hükmü gereğince, herkesin haklarını kullanırken ve borçlarını ifa ederken dürüst davranması gerektiği, dürüstlük kuralına aykırı davranışların hukuk düzeni tarafından korunmayacağı açık bir şekilde ifade edilmiştir.

Yukarıda da ifade edildiği üzere Türk Hukukunda resmi şekle aykırı olarak yapılmış bulunan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri kural olarak geçersizdir. Ancak istisnai bazı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

durumlarda taraflar edimlerini ifa etmişlerse ve şekle aykırılığı ileri sürmek hakkın kötüye kullanılması niteliğindeyse sözleşmenin şekil eksikliği bertaraf edilebilmektedir.

Şekle aykırı olarak yapılmış taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde şekle aykırılığı ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilebilmesi için tarafların edimlerini ifa etmiş olmaları gerekmektedir. Eğer edimler hiç ifa edilmemişse sözleşme geçerlilik kazanamayacak ve taraflar aldıklarını sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri verme borcu altına gireceklerdir.

Tüketicilerin geçersiz taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri nedeniyle hak kaybına uğramalarının önüne geçebilmek amacıyla 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 41'nci maddesiyle satıcının sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremeyeceği hüküm altına alınmıştır. Ayrıca 6502 sayılı Kanun'da ön ödemeli konut satışları 40 – 46'ncı maddeler arasında düzenlenmiş olup, aynı Kanunun 46'ncı ve 84'üncü maddelerine dayanılarak hazırlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik 27/11/2014 tarih ve 29188 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 40'nci maddesinde; "(1) Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği sözleşmedir." şeklinde tanımlandıktan sonra 41'inci maddesinde;

(1) Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Aksi halde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez." hükmü ile Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin "Şekil şartı" başlıklı 6'nci maddesinde; "(1) Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulur. Aksi halde sözleşme geçersizdir. Satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez." hükmü ve "Sözleşmenin zorunlu içeriği" başlıklı 7'nci maddesinde; "(1) Ön ödemeli konut satış sözleşmesinin, en az on



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde yapılması, aşağıdaki bilgileri içermesi ve bir örneğinin tüketiciye verilmesi zorunludur:

- a) Satıcının adı veya unvanı, açık adresi, telefon numarası ve varsa MERSİS numarası ile diğer iletişim bilgileri,
- b) Tüketicinin adı, soyadı, açık adresi, telefon numarası ve varsa diğer iletişim bilgileri,
- c) Sözleşmenin düzenlendiği tarih,
- ç) Sözleşme konusu konuta ilişkin bağımsız bölümün yer aldığı ada, parsel, blok, konum, kat ve benzeri temel nitelik bilgileri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre belirlenen bağımsız bölüm net ve brüt alanları,
- d) Konutun tüm vergiler dâhil Türk Lirası olarak satış fiyatı, varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi,
- e) Konutun tüm vergiler dâhil Türk Lirası olarak toplam taksitli satış fiyatı, varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi,
- f) Faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faiz oranı,
- g) Tüketicinin temerrüde düşmesinin hukuki sonuçları,
- ğ) Ön ödeme tutarı,
- h) Ödeme planı ve ödemelerin yapılacağı banka ve hesap bilgileri,
- ı) Cayma hakkının kullanılma şartları, süresi ve usulüne ilişkin bilgiler,
- i) Sözleşmeden dönme hakkının kullanılma şartları, süresi, usulü ile tazminata ilişkin bilgiler,
- j) Cayma ve sözleşmeden dönme bildirimlerinin yapılacağı açık adres bilgileri,
- k) Verilen teminata ilişkin bilgiler,
- l) Konutun teslim tarihi ve şekli,
- m) Yapı ruhsatının alınış tarihi,
- n) Konutun ortak giderlerine ilişkin bilgiler,
- o) Tüketicilerin uyuşmazlık konusundaki başvurularını tüketici mahkemesine veya tüketici hakem heyetine yapabileceklerine dair bilgi.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

(2) Peşin ödemede bulunulan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde birinci fıkranın (e), (f), (g), (ğ) ve (h) bentlerinde yer alan hükümler aranmaz.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinden görüleceği üzere 6502 sayılı Kanun ve anılan Yönetmelik ile ön ödemeli konut satışlarına ilişkin olarak ayrıntılı düzenlemeler yapılmış, sözleşme öncesi bilgi formu verilmesinin zorunlu olması, yapı ruhsatı almadan ön ödemeli konut satış sözleşmesinin yapılamaması, tüketicilerin ödemelerinin teminat altına alınmasının zorunlu olması, cayma hakkı ve sözleşmeden dönme hakkının tanınması, ön ödemeli konut satışında azami teslim süresinin sözleşme tarihinden itibaren azami 36 ay ile sınırlandırılması, sözleşme öncesi bilgi formunun ve ön ödemeli konut satış sözleşmesinin içeriğinde bulunması zorunlu olan hususların nelerden ibaret olduğu, ön ödemeli konutun bağlı kredi ile alınması halinde kredi verenin de sorumlu olması gibi hususlarda yapılan düzenlemeler ile ön ödemeli konut satışlarında yaşanan sorunların ve tüketicilerin olası mağduriyetlerinin giderilmesi amaçlanmıştır.

Yaşanan Sorunlar:

Raporumuzun önceki bölümlerinde konutların inşası ve yaşanan süreç ile ilgili yer verilen hususların bir bütün olarak değerlendirilmesi noktasında ön plana çıkan sorunlar maddeler halinde sayılacak olursa bu hususlar;

- Konutların teslim edilmemesi,
- İmar planına ve/veya yapı ruhsatına aykırı olarak inşaat yapılması,
- Konut fiyatlarının zaman içerisinde yükselmesinden kaynaklanan sorunlar,
- Şekil şartlarına aykırı olarak düzenlenen sözleşmeler,
- Teminat şartlarının yerine getirilmemesi,
- Mükerrer konut satışı yapılması (aynı taşınmazın birden fazla kişiye satılması),
- Bağlı kredi nedeniyle konutlar üzerine ipotek konulması,
- İnşa edilen konutların depreme dayanıklı olup olmadığına ilişkin inceleme eksiklikleri



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

şeklinde sıralanabilir. Yer verilen bu hususlar gerek incelememiz esnasında yakından müşahade ettiğimiz, gerekse sektörel denetimlerimiz esnasında önceki denetim tecrübelerimiz çerçevesinde ön plana çıkmaktadır. Bu yönüyle ortaya konan bu sorunlara ilişkin kapsamlı açıklamalara alt başlıklar halinde yer verilmiştir.

1- Konutların Teslim Edilmemesi:

Ön ödemeli konut satışında yaşanan sorunların en başında hiç kuşkusuz satın alınan konutun hiç ya da gereği gibi teslim edilmemesi gelmektedir. Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri düzenlenirken konutun tüketiciye teslim edileceği tarih genellikle belirtilmektedir. Eğer sözleşmede konutun tüketiciye teslim edileceği tarih belirtilmemişse veya 36 aydan daha uzun bir teslim süresi belirlenmişse bu takdirde 6502 sayılı Kanun'un 44'üncü maddesinde yer alan; "Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren 36 ayı geçemez." hükmünün dikkate alınması gerekmektedir.

Ön ödemeli konut satışlarında konutların azami 36 aylık teslim süresi içerisinde tüketicilere teslim edilememe nedenleri, Raporumuzun ön ödemeli konut satış yapan şirketlerle ilgili bölümünde şirketler bazında ayrı ayrı açıklanmıştır. Bu nedenleri kısaca burada da tekrarlamak gerekirse; arsa sahipleri ile şirketler arasında yaşanan ihtilafların mahkemelere intikal etmesi neticesinde yargı sürecinde mahkemeler tarafından verilen ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz v.b. kararları nedeniyle konutların inşasının durdurulması, imar planlarında belediyeler tarafından yapılan değişikliklerin yapı ruhsatlarında değişiklik gerektirmesi nedeniyle konutların inşasının tamamlanamaması, ekonomik koşullara bağlı olarak konut satışlarının düşük seyretmesi sonucunda yeterli finansman kaynağına sahip olmayan şirketlerin konutların inşasını yavaşlatması veya tamamen durdurması gibi nedenlerle konutların inşası zamanında yapılmamakta, tüketiciler konutlarına hiç kavuşamamakta veya gecikmeli olarak kavuşmaktadırlar.

2- İmar Planına, Yapı Ruhsatına Aykırı Olarak İnşaat Yapılması:

Ön ödemeli konut projelerinde henüz inşa edilmemiş konutların alıcılara/tüketicilere satışı gerçekleştirilmekte olup, alıcılar/tüketiciler satıcı ile akdetmiş oldukları sözleşme



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

hükümleri uyarınca sözleşme ile belirlenen tarihte konutun inşasının tamamlanarak kendilerine teslim edileceğinden hareketle önceden konut satın almakta, bedelini ise peşin veya taksitli olarak satıcıya ödemektedirler.

6502 sayılı Kanun'un 40'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında, yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli konut sözleşmesi yapılamayacağı hüküm altına alınmış olmasına rağmen uygulamada yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılarak konutların satışının yapıldığı veya alınan yapı ruhsatı ile tüketicilere satışı yapılan konut projesi arasında uyumsuzlukların bulunduğu bilinen bir gerçektir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar" başlıklı 32'nci maddesinde; "Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

İdare tarafından ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkların giderilemeyeceği tespit edilen yapıların ruhsatı üçüncü fıkra düzenlenenen bir aylık süre beklenmeden iptal edilir ve mevzuata aykırı imalatlar hakkında beşinci fıkra hükümleri uygulanır." hükmü uyarınca inşaatına başlanan konut projesinin yapı ruhsatı ve diğer gerekli izinleri almış olup olmadığını kontrol etme ve denetleme görevi Belediyelere ve Valiliklere aittir. Belediye veya Valilikler



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

tarafından ruhsat alınmadan veya ruhsata aykırı olarak inşaat yapıldığının tespit edilmesi halinde aykırılıklar giderilinceye kadar inşaatı mühürleme, aykırılıkların verilen süre içerisinde giderilmemesi halinde ise inşaatı yıkma görev ve yükümlülüğü bulunmaktadır.

Müfettişliğimizce büyük çoğunluğu İstanbul İli Esenyurt İlçesinde bulunan ön ödemeli konut projelerinin incelenmesi neticesinde,

Bazı projelerin yapı ruhsatı alınmadan inşa edilmeye başlandığı (Osmanlı İnşaat), bazı projelerin ise yapı ruhsatına aykırı olarak inşaatlarına devam edildiği (Osmanlı İnşaat), bazı projelerin yapı ruhsatı aldıktan sonra ve yapı ruhsatına uygun olarak inşa edilmekte olduğu (Yeşil İnşaat), ancak 2012 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Esenyurt İlçesine ilişkin imar planlarının iptal edilmesiyle birlikte bütün projelerin yapı ruhsatları imara aykırı duruma düştüğü için inşaatların durdurulduğu, 2014 yılında Esenyurt İlçesi imar planlarının kabul edilmesiyle birlikte inşaat firmalarının yapı ruhsatlarını yenilemek zorunda kaldığı, bazı projelere ilk verilen yapı ruhsatlarından daha düşük emsal verilmesi nedeniyle daha önce inşa edilmiş bulunan inşaatların bazı kısımlarının kaçak inşaat konumunda kaldığı, bu itibarla daha önce projeden tüketicilere konut satan şirketlerin imara aykırı kaçak inşaatından satış yaptıkları gibi bir sonucun ortaya çıkması neticesinde tüketicilerin satıcı şirketlere karşı hukuk ve ceza davaları açmış oldukları, açılan hukuk davaları neticesinde konut projeleri üzerine ihtiyati tedbir konulduğu, ceza davaları neticesinde ise Türk Ceza Kanunu'nun nitelikli dolandırıcılık suçuna ilişkin maddelerinden dolayı bazı şirketlerin sorumluları hakkında hapis cezası verildiği, bazı şirketlerin sorumluları hakkında ise halen yargı sürecinin devam etmekte olduğu, netice itibarıyla, mevcut sorunların yargı mercilerine taşınması neticesinde olayların daha da karmaşık hale geldiği ve giderek çözümden uzaklaşıldığı gözlemlenmektedir.

Ayrıca, Esenyurt İlçesinde imar planının iptal edildiği 2012-2014 yılları arasında inşaatların durdurulmuş olması nedeniyle arsa sahipleri ile yüklenici şirketler arasında inşaatların geç tesliminden kaynaklı hukuksal ihtilafların yaşandığı, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin feshedildiği, açılan hukuk davaları nedeniyle konut projeleri üzerine ihtiyati tedbir konulduğu, arsa sahipleri ile yüklenici şirketler arasında yaşanan hukuksal ihtilafların da projeden konut satın alan tüketicileri olumsuz etkilediği, tüketicilerin konutlarına fiili olarak sahip olmalarını engellediği, tüketiciler konutlarına fiilen sahip olsalar bile konut üzerinde



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ihtiyati tedbir, ipotek gibi hukuksal takyidatların bulunması nedeniyle konutlarına tam anlamıyla sahip olamadıkları hususları tespit edilmiştir.

Öte yandan gerek konutların teslim edilememesi gerekse imar sorunları nedeniyle inşaatın devam etmemesi gibi gelişmeler özellikle ilgili projelerden taksitle konut satın alan tüketicilerin güveninin zedelenmesine ve taksit ödemelerini geciktirmesine hatta hiç ödeme yapmamasına neden olmuştur. Bu gelişmelerin inşaat firmaları açısından tezahürü ciddi bir nakit akışı sorunu ve inşaatların devam etmesi için gereken finansmanın sağlanamama problemidir. Bu durum, imar sorununun giderildiği zaman zarfında dahi inşaaata devam edememe problemini de beraberinde getirmiş, tüm bu gelişmeler birbirini besleyen sorunlar bütünü ile gerek firmaların gerekse tüketici ve arsa sahiplerinin karşı karşıya kalmalarına zemin hazırlamıştır.

3- Konut Fiyatlarının Zaman İçerisinde Yükselmesinden Kaynaklanan Sorunlar:

Ön ödemeli konut satışlarında sözleşmenin imzalanmasıyla birlikte tüketici konut bedelini peşin veya taksitler halinde satıcıya ödemekle beraber satıcının tüketiciye konutu teslim edebilmesi için belirli bir sürenin geçmesi gerekmektedir.

Tüketicileri ön ödemeli konut satın almaya teşvik eden nedenlerden bir tanesi de henüz inşa edilmemiş konut fiyatının inşası bitmiş oturmaya hazır konut fiyatına göre daha uygun olmasıdır. Ülkemizde yıllar itibarıyla konut fiyatlarında yaşanan artışlar da tüketicilerin konut satın alım kararlarında ön ödemeli yöntemi tercih etmesinde önemli bir etkidir.

Tüketiciler fiyat avantajı nedeniyle inşası bitmiş bir konutu hemen satın almak yerine ileride inşa edilmesi kararlaştırılan bir konutu satın almaktadırlar. Ülkemizde zaman içerisinde konut fiyatlarında meydana gelen artışlar nedeniyle konutların teslim süresi uzadıkça satıcılar ile tüketiciler çoğu zaman karşı karşıya gelmektedirler. Şöyle ki, tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesini imzaladığı tarihte satıcı ile tüketicinin üzerinde anlaştığı konut satış fiyatı, zaman geçtikçe satıcı tarafından düşük bulunarak tüketiciden ilave ödemede bulunması talep edilebilmekte, tüketicinin ilave ödeme yapmayı kabul etmemesi halinde ise ön ödemeli konut satış sözleşmesinin şekle aykırılığını ileri sürerek sözleşmeyi feshederek tüketicileri zor duruma düşürebilmektedirler. Sözleşmenin şekle aykırılığını ileri sürerek bu durumdan haksız kazanç



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

sağlama yolunu tercih eden kötü niyetli satıcıları engelleyebilmek adına 6502 sayılı Kanunun 41'inci maddesinde; “(1) Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Aksi halde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez. (2) Satıcı, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez.” hükmü konulmuştur. Böylece şekle aykırı olarak sözleşme akdeden satıcıların ileride sözleşmenin şekle aykırılığını ileri sürerek sözleşmenin feshini sağlamaları engellenmek istenmiştir.

Bu alt başlıkta değerlendirilebilecek bir diğer husus da konut inşa maliyetlerinin durumudur. İncelemelerimiz esnasında firma ortaklarıyla yapılan görüşmelerde genel olarak konut tesliminin gerçekleşmemesiyle ilgili olarak firma ortakları yaşanan ekonomik gelişmeler nedeniyle konut inşaat maliyetlerinin yükselmesini nedenler arasında saymışlardır.

Konut inşa maliyetleri ve konut fiyatlarında görülen artışlar birlikte değerlendirildiğinde çoğunluğu 2013 ve öncesi dönemde yapılan ön ödemeli konut satışları neticesinde elde edilen gelirlerin, konut projelerini 2019 yılı inşaat maliyeti rakamlarıyla gerçekleştirilebilecek bir seviyeden uzak olduğunu ortaya koymaktadır.

4- Şekil Şartlarına Aykırı Olarak Sözleşme Düzenlenmesi:

Ön ödemeli konut satışlarının tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından ya da noter huzurunda resmi yazılı şekilde yapılması gerektiği hususuna yukarıda değinilmişti. Ön ödemeli konut satın alan tüketicilerin satıcı şirkete konutun teslim edileceği hususunda güven duymaları, şirketlerin resmi şekle gerek olmadığı konusundaki yönlendirmeleri, harç ve diğer kamusal yükümlülüklerin oran ve tutarlarının göreceli olarak yüksek olması ve tüketiciler tarafından maliyet arttırıcı bir kalem olarak görülmeleri nedeniyle bu maliyet kalemlerinden kaçınmak veya başka sebepler yüzünden ön ödemeli konut satış sözleşmeleri genellikle şirket ile tüketici arasında adi yazılı şekilde yapılmakta, şekle aykırı olarak yapılan sözleşmeler ise mükerrer satış gibi başka sorunların ortaya çıkmasına zemin hazırlamaktadır. 6502 sayılı Kanun'un 41'inci maddesinde yer alan; “(1) Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. Aksi



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

halde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremez. (2) Satıcı, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez.” hükmüne rağmen uygulamada ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin satıcı ile alıcı arasında adi yazılı şekilde yapıldığı hususu ile sıkça karşılaşılmaktadır.

5- Teminat Şartlarının Yerine Getirilmemesi:

Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri her iki tarafa karşılıklı olarak borç yükleyen sözleşmelerdir. Alıcı, sözleşme konusu konutun bedelini sözleşme şartlarına uygun olarak peşin veya taksitler halinde satıcıya ödemekle, satıcı ise sözleşmede belirlenen süre içerisinde konutu inşa ederek oturmaya elverişli bir şekilde herhangi bir takyidatla sınırlı olmaksızın alıcıya teslim etmekle yükümlüdür. Edimler arasında sözleşmenin doğasından kaynaklanan bir zaman farkının olması kaçınılmazdır. Yani alıcı, ön ödemeli konut sözleşmesinin düzenlenmesiyle birlikte konut bedelini peşin veya taksitler halinde satıcıya öderken, satıcının konutu inşa ederek alıcıya teslim edebilmesi için belirli bir sürenin geçmiş olması gerekmektedir. Kanun koyucu edimler arasındaki bu zaman farkından kaynaklı olarak alıcının olası mağduriyetler yaşamasının önüne geçebilmek amacıyla alıcının satıcıya yapmış olduğu ödemelerin teminat altına alınmasını sağlamak amacıyla 6502 sayılı Kanunun 42’nci maddesinde; “(1) Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur. (2) Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dahil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.” hükmüne yer verilmiş olup, teminata ilişkin usul ve esaslar Ön ödemeli konut satışları hakkında yönetmelik’te belirlenmiştir. Anılan Yönetmeliğin “Teminat” başlıklı 12’nci maddesinde; “(1) Satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması veya aşağıda belirtilen diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunludur:



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

- a) Banka teminat mektubu,
- b) Hakediş sistemi,
- c) Bağlı kredi ile teminat,

(2) Birinci fıkrada yer alan teminatlar dışında, tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alacak başka bir yöntem öngörülmesi durumunda, bu yöntem Bakanlık tarafından uygun görülürse teminat olarak kabul edilebilir.” hükmü ile “Bina tamamlama sigortası” başlıklı 13’üncü maddesinde; “(1) Bina tamamlama sigortasının kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenir. (2) Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dahil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.” hükmü ile “Banka teminat mektubu” başlıklı 14’üncü maddesinde; “(1) Banka teminat mektubu, satıcının tüketiciye karşı ön ödemeli konut satışına ilişkin 10 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, tüketicinin ödediği bedeli, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz mektuptur. (2) Ön ödemeli konut satışının banka teminat mektubu verilmesi suretiyle teminat altına alınması durumunda, satıcı 10 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemezse tüketiciler, kendilerine verilmiş olan banka teminat mektubunu bankadan tazmin edebilirler.” hükmü ile “Hakediş sistemi” başlıklı 15’inci maddesinde; “(1) Tüketicinin ödemelerinin hakediş sistemi ile teminat altına alınması durumunda, tüketici, ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada satıcı adına açılacak bir hesaba yatırmakla yükümlüdür. Bu hesapta toplanan tüketici ödemeleri konutun devir veya teslimine kadar bloke altında olup, yalnızca hakediş karşılığında serbest bırakılabilir. (2) Konutun tamamlanma oranına göre belirlenecek hakediş sisteminde ödemelerin doğrudan bankaya yapılmış olması ve bankaların sorumluluğu altında inşaatın ilerleme seviyesi oranında şirkete aktarılması esastır. Bu şekilde yapılacak ödemelerde tüketicinin rızası aranmaz. Bu işlemlerle ilgili olarak banka, tüketiciden komisyon ve benzeri isim altında herhangi bir bedel talep edemez. (3) Satıcı 10 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemezse, hesap üzerindeki haklarını kaybeder. Bu durumda, tüketicinin yapmış olduğu ödemelerin hakediş usulüne göre satıcıya ödenmemiş kısmı banka tarafından tüketiciye iade edilir. Tüketicinin o ana kadar yapmış olduğu ödemelerin satıcıya



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ödenen kısmı üzerinde ise tüketicinin hakları saklıdır. (4) Banka, hakkedışlerin kontrolünün sağlanması amacıyla yapı denetim, müşavirlik veya danışmanlık firmalarından da hizmet alabilir.” hükmü ile “Bağlı kredi ile teminat” başlıklı 16’ncı maddesinde; “Ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile yapılması halinde, kullanılan kredi tutarında teminat sağlanmış olur. Ancak, satıcı kullanılan bağlı kredi tutarının üzerinde kalan tutarı, ayrıca teminat altına almak zorundadır.” hükmü yer almaktadır. Yukarıda ayrıntılı olarak yer verilen Kanun ve Yönetmelik maddelerinden de görüleceği üzere kanun koyucu, ön ödemeli konut satışlarında alıcıların/tüketicilerin satıcıya yapmış oldukları ödemeleri güvence altına almak ve ileride yaşanması olası mağduriyetleri önlemek amacıyla teminat sistemini ayrıntılı olarak düzenlemiştir.

Ancak uygulamada alıcıların/tüketicilerin satıcıya yaptığı ödemelerin teminat altına alındığı ön ödemeli konut projelerinin çok çok az olduğu, incelenmekte olan 18 adet inşaat şirketinden hiçbirisinin teminat şartlarını yerine getirmemiş olduğu, satıcıların teminat şartlarını yerine getirme konusunda iradelerinin oldukça zayıf olduğu, sigorta şirketlerinin de bina tamamlama sigortasına yönelik ürün geliştirmekte oldukça isteksiz oldukları, satıcıların teminat şartlarını sağlamak için yapılacak masrafların konut fiyatlarına masraf kalemi olarak yansıtılacağı için konut fiyatlarında artışa neden olacağı yönünde çekincelerinin bulunduğu hususları Bakanlığımız tarafından yapılan önödeme konut denetim ve incelemeleri esnasında tespit edilen önemli bulgular arasında yer almaktadır.

6- Mükerrer Satış Yapılması:

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin tapu sicil muhafızları veya memurları tarafından ya da noter huzurunda resmi yazılı şekilde yapılmasının zorunlu olduğu ancak uygulamada genellikle ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin şekle aykırı olarak düzenlenmekte olduğu hususuna yukarıda değinilmişti. Uygulamada bazı kötü niyetli satıcılar tarafından alıcılar/tüketiciler ile şekle aykırı olarak ön ödemeli konut sözleşmesinin düzenlendiği, aynı konutun adi yazılı sözleşme ile birden fazla tüketiciye mükerrer olarak satıldığı hususları ile karşılaşılmaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Satıcı ile alıcılar/tüketiciler arasında ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin çoğunlukla adi yazılı şekilde yapıldığı için aynı konutu satın alan alıcıların/tüketicilerin bu durumdan haberinin olması maalesef mümkün olmamakta, haberi olduğunda ise iş işten geçmiş olmakta, mağdur olan alıcılar/tüketiciler hem satıcıya karşı uğradıkları zararlarının tazmini için hem de satın aldıkları konut üzerinde hak sahibi olduklarını ispatlayabilmek için yıllarca sürececek hukuk davalarıyla uğraşmak zorunda kalmaktadırlar.

7- Bağlı Kredi Nedeniyle Konutlar Üzerine İpotek Konulması:

Ön ödemeli konut satışlarında konut satış şirketleri bankalarla anlaşma yapmak suretiyle alıcıların/tüketicilerin kredi kullanmasını sağlayabilmektedirler. Burada ön ödemeli konut satışı yapan şirket, banka ve alıcı/tüketici olmak üzere üçlü bir borç ilişkisi meydana gelmektedir. Banka ile şirket arasındaki sözleşme uyarınca şirketten konut satın alan alıcılar/tüketiciler, bankadan kredi kullanmakta, banka kullandırılan kredi tutarını şirkete ödemekte, alıcılar/tüketiciler ise kredi taksitlerini bankaya ödemektedirler. Böylelikle banka kullandırmış olduğu kredi tutarı kadar alıcıya/tüketicieye karşı teminat sağlamış olmaktadır. Yani konutun inşasının gerçekleştirilmemesi veya geç teslim edilmesi gibi durumlarda alıcıya/tüketicieye karşı şirket ile birlikte banka da sorumlu olmaktadır. Alıcı/tüketici şirkete karşı ileri sürebileceği talep ve dava haklarını bankaya karşı da ileri sürebilme hakkına sahip olduğu ve bankalar inşaat şirketlerinden daha güçlü mali yapıya sahip oldukları için alıcıların/tüketicilerin olası mağduriyetleri minimum seviyeye inmektedir. Bağlı kredi ile konut satışı inşaat şirketinin de yararına olmaktadır. Şöyle ki henüz inşa aşamasında olan konut projesinde bankanın bağlı kredi kullandırması halinde alıcıların/tüketicilerin bankaya olan güvenleri sayesinde mağduriyet yaşamayacakları düşüncesi ile konutların satış süreci daha da hızlanacaktır. Konut satışlarının bağlı kredi ile yapılması halinde inşaat şirketi de konut projesini zamanında bitirebilecek böylece hem alıcılar/tüketiciler hem de inşaat şirketi karlı çıkacaktır. Bağlı kredi ile konut satışında aşılması gereken en önemli sorun bankanın, inşaat şirketinin konut projesini tamamlayacak yeterlilikte olduğuna kanaat getirmesi yani banka nezdinde inşaat şirketinin kredibilitesinin bulunması gerekmektedir. Burada inşaat şirketinin mali yapısı, gösterebileceği teminatlar büyük önem taşımaktadır. Banka inşaat şirketinin mali yapısının konut projesini



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

gerçekleştirebilecek yeterlilikte olduğuna ikna edilirse inşaat şirketi ile bağlı kredi sözleşmesi imzalayacak ve bu sözleşme uyarınca konut projesinden konut satın alan alıcılara/tüketicilere kredi kullandırabilecektir. Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin “Bağlı kredi ile teminat” başlıklı 16’ncı maddesinde de bu durum; “(1) Ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile yapılması halinde, kullandırılan kredi tutarında teminat sağlanmış olur. Ancak, satıcı kullanılan bağlı kredi tutarının üzerinde kalan tutarı, ayrıca teminat altına almak zorundadır.” şeklinde hükme bağlanmıştır.

Bağlı kredi ile ön ödemeli konut satışı halinde banka alıcıya/tüketicieye kullandığı krediyi teminat altına almak amacıyla kredi tutarı kadar konut üzerine ipotek koymaktadır. İnşaat şirketi tarafından inşaatın tamamlanamaması halinde, banka, alıcıya/tüketicieye karşı inşaat şirketiyle birlikte ve müteselsilen kullandığı kredi tutarı kadar sorumlu olmakla beraber bankanın, alıcının/tüketicinin satın almış olduğu konut üzerindeki ipoteği devam etmekte olduğu için alıcı/tüketici hem konutun inşası tamamlanmadığı için fiilen hem de konut üzerinde ipotek olduğu için hukuken mağdur olmaktadır.

8- İnşa Edilen Konutların Depreme Dayanıklı Olmaması:

Bilindiği üzere ülkemiz bir deprem ülkesidir. Özellikle 17 Ağustos 1999 depremi, “deprem değil çürük bina öldürür” sözünün ne kadar doğru olduğunu acı bir şekilde öğrenmemize neden olmuştur. Ülkemizde, mevcut binaların depreme dayanıklı hale getirilmesi ve yeni inşa edilecek binaların ise depreme dayanıklı olarak inşa edilmesi gerekmektedir. Özellikle yapı denetim sisteminin getirilmesi, kentsel dönüşüm yoluyla mevcut depreme dayanıksız binaların yıkılarak depreme dayanıklı yeni binaların yapılması bu alanda atılan önemli adımlardandır.

Müfettişliğimizce inceleme konusu yapılan ve çoğunluğu İstanbul İli Esenyurt İlçesi sınırları içerisinde kalan konut projelerinde proje inşaatlarına 2011-2012 yıllarında başladığı, konut projelerinin bazılarının yapı ruhsatı alınmadan, bazı konut projelerinin ise yapı ruhsatına aykırı olarak inşa edilmeye başladığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Esenyurt İlçesinin imar planının iptal edilmesi ve yeni imar planı kabul edildikten sonra inşaatı duran konut projelerinin inşaatlarının kaldığı yerden devam ettiği, bazı konut projelerinde emsal artışı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

yapıldığı, bir başka ifadeyle mevcut temel üzerine daha fazla kat çıkıldığı, yapılan bu emsal artışlarının konut projelerinin depreme dayanıklı olup olmadığı konusunda ciddi soru işaretlerini de beraberinde getirdiği düşünülmekte olup, inşaatı devam eden konut projelerinin depreme dayanıklılığı konusunda çok titiz ve ayrıntılı olarak denetlenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Her ne kadar maddeler halinde ayrı ayrı ifade edilse de incelememize konu inşaat firmaları ve konut projelerinde yaşanan sorunlar girift bir hal almış durumdadır. Şöyle ki, konutların teslim edilememesi yaşanan sorunların hem nedeni hem de sonucu niteliğindedir. Konut tesliminde yaşanan gecikmeler, projelerden konut satın alan tüketicilerin konuyu yargıya intikal ettirmeleri ve imar sorunları nedeniyle inşaatı devam edilememesi gibi nedenlerle birleşerek konut teslimi sorununun artarak devam etmesine zemin hazırlamıştır. Bu süreçte konutlar teslim edilemedikçe inşaat firmalarının ve bölgenin itibarı zedelenmiş, bunun doğal sonucu olarak bölge, yeni konut satışlarının yapılabileceği bir piyasa olmaktan uzaklaşmıştır. Yeni konut satışlarının yapılamaması da firmaların finansman sıkıntısına girmesine ve konut projelerindeki inşaatlara devam edememesine yol açmıştır. Konut satışlarının durma noktasına gelmesi, yaşanan ekonomik gelişmeler nedeniyle inşaat maliyetlerinin artması sorunu ile birleşerek firmaların finansman ihtiyacını derinleştirmiş, inşaatların devam etmesi bir yana firmaların iflas ve tasfiye süreçlerine girmelerine kadar uzanan bir noktaya gelmelerine yol açmıştır. İnşaatlara devam edilmemesinin doğal bir sonucu olarak projelerden konut satın alan tüketicilerin konut teslimleri gerçekleştirilememiştir. Alt başlıklar halinde özet olarak değinilmeye çalışılan sorunlar bir bütün olarak değerlendirildiğinde, temel sorun olarak nitelendirilebilecek konutların teslim edilememesi, diğer faktörlerle sürekli bir etkileşim halinde büyüyerek devam eden bir problem halini almış durumdadır. Bu yönüyle kendi kendini besleyen bir süreç olarak konut teslimine ilave ortaya çıkan her sorun, konut teslim edememe sorununun müzmin bir hal almasına neden olmuştur. Yer verilen sorunlara ilişkin çözüm önerilerine Raporumuzun “Değerlendirme ve Sonuç” başlıklı bölümünde yer verilmiştir.

Değerlendirme ve Sonuç:



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Rehberlik ve Teftiş Başkanlığının 07/05/2019 tarihli ve 44121424 sayılı görevlendirme yazıları ekinde alınan Bakanlık Makamının 24/04/2019 tarihli ve 43715977 sayılı Onayları (Onay No: 2019/60) (İş Sıra No: 2019/127) uyarınca; İstanbul İlinde ön ödemeli konut satış sözleşmesi yaparak maketten konut satışı yapan 18 adet şirketin idari yönden incelenmesi neticesinde tespit edilen sorunların bir daha yaşanmamasını ve halen yaşanmakta olan sorunların da bir an önce çözüme kavuşturularak tüketicilerin mağduriyetlerinin giderilmesini sağlamaya yönelik çözüm önerilerine aşağıda yer verilmektedir.

1- Kamu Kurumlarının Görev, Yetki ve Sorumluluklarının Ayrıntılı Olarak Belirlenmesi ve Kurumlar Arası Koordinasyonun Arttırılması:

Ön ödemeli konut projeleri çeşitli kamu kurumlarının görev, yetki ve sorumluluklarını ilgilendirmektedir. Konut projesi için yapı ruhsatı belediyeler tarafından verilmekte, yapı ruhsatına aykırı inşaat yapılması durumunda inşaatın durdurulması ve gerekiyorsa yıkılması görevi belediye ve valiliklere aittir. Satıcılar ile tüketiciler ile akdedilen sözleşmelerin tüketicinin korunması hakkında kanun ve ilgili mevzuata uygunluğunu denetlemek Ticaret Bakanlığının görev alanına girmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satışına ilişkin sözleşmelerin geçerli olabilmesi için resmi yazılı şekilde yapılmaları ve tapu siciline tescil ettirilmesi gerekmektedir. Tüketicilerin ödemelerinin teminat altına alınmasına ilişkin sigorta müessesesine ilişkin usul ve esasları belirlemek ise Hazine ve Maliye Bakanlığına ait bir görevdir. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığının da özellikle kamuoyunda imar barışı olarak bilinen ve 31/12/2017 tarihinden önce inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi almamış yapıların yapı kayıt belgesi ile kayıt altına sağlamak ve özellikle depreme dayanıksız yapıların yenilenmesini sağlamaya yönelik olarak kentsel dönüşümü sağlamakta önemli görevleri bulunmaktadır.

Ön ödemeli konut projelerinin başlangıcından sonuna kadar bütün evreleri, ön ödemeli konut sözleşmesinin arsa sahibi, yüklenici, satıcı, tüketici olarak adlandırılan tarafları arasındaki ilişkiler çeşitli kamu kurumlarının görev ve yetki alanına girmektedir. Kamu kurumları arasında görev tanımlarının yeniden gözden geçirilerek kurumlar arasındaki eş güdümün sağlanması halinde yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut projesinin inşasına



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

başlanmasının önüne geçilebileceği gibi, tüketicilerin ödemelerinin teminat altına alınmasının sağlanması tüketicilerin mağdur olmalarını büyük ölçüde engelleyecektir. Ayrıca, ön ödemeli konut projesi yapmak isteyenlerin mali açıdan yeterliliklerinin değerlendirilmesi, gerekli mali yeterliliği sağlayamayanların daha ön ödemeli konut projesine başlamadan önce engellenmesi ileride yaşanması muhtemel mağduriyetleri en aza indirecektir.

Görüldüğü gibi kamu kurumları arasındaki görev, yetki ve sorumlulukların yeniden tanımlanması, kurumlar arası bilgi paylaşımının sağlanması halinde ön ödemeli konut projelerinde yaşanan mağduriyetleri büyük ölçüde önleyebileceği düşünülmektedir.

2- Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinin Tapu Siciline Tescil Edilmesinin Sağlanması:

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin noter huzurunda resmi yazılı şekilde yapılması gerektiği, noter harçlarının, kamusal mali yükümlülüklerin ekstra maliyet unsuru olarak görülmesi nedeniyle uygulamada ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin adi yazılı şekilde yapıldığı hususuna yukarıda değinilmişti. Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin şekle aykırı olarak düzenlenmesi halinde geçersizliğin yaptırımının oldukça ağır olması, yaşanan hukuksal ihtilaflarda kötü niyetli satıcılar karşısında tüketicilerin mağduriyetlerine yol açması nedeniyle ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin tabi olduğu kamusal mali yükümlülüklerin hafifletilmesinin, hatta kaldırılmasının ön ödemeli konut satışlarında şekle aykırılığı ortadan kaldıracığı, sözleşmelerin noter huzurunda resmi yazılı şekilde yapılmasını ve tapu siciline tescil edilmesini sağlayacağı böylece tüketicilerin hukuksal olarak daha korunaklı hale geleceği düşünülmektedir.

3- Tüketicilerin Ödemelerinin Güvence Altına Alınmasının Sağlanması:

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde tüketiciler tarafından satıcıya yapılan ödemelerin teminat altına alınmasının zorunlu olduğu, teminat olarak birbirinden farklı sistemlerin öngörüldüğü hususlarına yukarıda değinilmişti. Her ne kadar yasal olarak zorunlu olsa da tüketicilerin satıcıya yapmış olduğu ödemelerin güvence altına alınma oranının oldukça düşük olduğu söylenebilir. Özellikle sigorta şirketlerinin ve bankaların teminat sisteminin daha



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

işler hale gelmesi için çeşitli ürün ve hizmetler geliştirmelerinin teşvik edilerek tüketicilerin ödemelerinin güvence altına alınmasının olası mağduriyetleri önleyeceği, yaratılan fon ile bankacılık ve sigortacılık sektörünün daha da büyüyeceği düşünülmektedir.

4- Etkin Bir Denetim Mekanizmasının Kurulması:

Ön ödemeli konut inşa edilmesi ve satışlarına ilişkin olarak ne kadar mevzuat çıkartılırsa çıkartılsın uygulamasının denetimine yeterince ağırlık verilmediği takdirde mevzuata aykırı uygulamaların olması ve özellikle tüketicilerin mağduriyet yaşamalarının önüne bir türlü geçilememektedir. Örneğin, yapı ruhsatı alınmaksızın ön ödemeli konut satış sözleşmesinin düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmış olmasına rağmen uygulamada yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi düzenlenmesi ile oldukça sık karşılaşılmaktadır. Aynı şekilde tüketicilerin yaptığı ödemelerin teminat altına alınması yasal olarak zorunlu olmakla birlikte uygulamada tüketicilerin ödemelerinin teminat altına alınması uygulamasının yok denecek kadar az olduğu bilinen bir gerçektir. Bu nedenle ön ödemeli konut satışlarında zayıf durumda bulunan tüketicilerin mağdur olmalarını engellemek ve korumak amacıyla çıkartılan mevzuatların uygulanmasını sağlamak amacıyla konuyla ilgili kamu kurumlarının bir araya gelerek etkin bir denetim mekanizmasının hayata geçirilmesinin elzem olduğu düşünülmektedir.

Bununla birlikte ön ödemeli konut satışlarına ilişkin ilk denetim mekanizmasının tüketicilerin kendisinden başlaması düşüncesinden hareketle, ön ödemeli konut satışlarında tüketicilerin bilinçlendirilmesi, hak ve yükümlülükleri noktasında gereken bilgi düzeyine ulaşması da büyük önem taşımaktadır. Bu yönüyle tüketicilerin gerek görsel gerekse yazılı basın ve dokümanlar marifetiyle bilgilendirme faaliyetlerinin artırılması da faydalı olacaktır.

5.2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 11.03.2020 tarihli ve 30824082-622.01-E.63200 sayılı cevabi yazısında;



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

1) Geç Teslimden Kaynaklı Kira Tazminatı Ödenmesine Dair Öneri:

6502 Sayılı Yasa ve Ön Ödemeli Konut Satışları Yönetmeliğinde bağımsız bölümün geç teslim edilmesi durumunda ne yapılacağı açıkça yazılmadığı için bazı ihtilafların oluşmasına ve çoğu kez yargı yoluna müracaat edilmesine sebep olmaktadır. Bağımsız bölümün geç teslim edilmesi halinde alıcılar kira tazminatı ödenmesini talep ettiği gibi bazen de kendi edimleri olan konut bedelini sırf bu gerekçeyle ödemekten imtina etmektedir. Alıcı taraf haklı sebeple sözleşmeden dönme hakkını kullanmadığı gibi hem sözleşmeyi geçerli tutup hem de konut bedelini ödememektedir. Bu durum satıcı ile alıcıyı karşı karşıya getirmekte olup; bu konuda da bir düzenleme yapılmasının elzem olduğu kanaatindeyiz.

Ayrıca, bağımsız bölümün geç teslim edilmesi durumunda şayet satıcı tarafından geç teslime bağlı kira tazminatı ödenecek ise bu kira miktarının ne olması gerektiği ile ilgili de bir düzenleme yapılmalıdır. Bu düzenlemede, bağımsız bölümün sözleşme bedeli ve piyasadaki rayiç kira bedeli üzerinden bir denge gözetilmelidir.

Satıcı taraf yasal teslim süresi içerisinde bağımsız bölümü teslim edemiyor ise alıcıya;
-Haklı olarak sözleşmeden dönme,
-Geç teslim kira tazminatı talep etme,

Alıcı taraf sözleşmeden haklı olarak dönme seçeneğini kullanmıyor ise kendi edimini yerine getirmekten kaçınamayacağı hükmü düzenlemede yer almalıdır.

2) Alıcıya Bağımsız Bölümün Teslim Edilmek Üzere Çağrı Yapılmış Olmasına Rağmen Alıcının Bağımsız Bölümü Teslim Almak için Gelmemesine Dair Öneri:

Yüklenici tarafından yapımı tamamlanan projede yer alan bağımsız bölümlerin alıcılara teslimi için gerekli duyurular yapılmış olmasına rağmen, bazı alıcılar bağımsız bölümü teslim almaya gelmemekte ve bilinçli olarak temerrüde düşerek teslime bağlı bazı sorumluluklarından kaçınmayı tercih etmektedirler. Özellikle teslimden sonra başlayan aidat ödemesinde ve birçok ortak gider ödemelerinde sorunlar yaşanmaya başlamakta ve bu durum tapu devrini yapamadığı için malik olarak görünen satıcıyı yasal olarak sıkıntıya düşürmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bu konu ile ilgili olarak; alıcılara teslim için bildirilen tarihten başlamak üzere 1 ay süre ile bağımsız bölümü teslim almaya gelmemiş olmaları halinde, bağımsız bölümü bu 1 aylık sürenin sonunda teslim almış sayılmaları konusunda düzenleme yapılmalıdır.

3) Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerinin Tapuya Şerhine Dair Öneri:

Satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh ettirilmesi yönünde yasal bir zorunluluk bulunmadığından öncelikle 6502 sayılı Kanunun 41 inci maddesinin birinci fıkrasının, ön ödemeli konut satışlarına ilişkin satış vaadi sözleşmelerinin tapu siciline şerhinin zorunlu olduğu yönünde değiştirilmesi, devamında noterlerce düzenlenen satış vaadi sözleşmesinin gerekli harç ve döner sermaye ücretlerinin noterlerce tahsil ettirilmesi suretiyle sistem üzerinden şerhinin, Türkiye Noterler Birliği ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüz arasında yapılacak protokol ile sağlanabileceği düşünülmektedir.

Satış vaadi sözleşmelerinin tapuya şerh edilmesi ile taraflar arasında yapılan ve taraflara alacak hakkı veren sözleşme aynı bir etki kazanarak taşınmaz üzerinde sonradan hak kazanacak aynı ve şahsi hak lehtarlarına karşı da ileri sürülebilecektir.

2644 sayılı Tapu Kanununun 26'ncı maddesinin sekizinci fıkrası; “Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur.” hükmünde olup, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüzün 03.03.2009 tarihli 2009/6 sayılı Genelgesi ile de tapu siciline şerh edilmesinden itibaren anılan taşınmazın satışı beş yıl içinde yapılmazsa malikin veya taşınmazda hak sahibi olan ilgililerin istemi ve terkin harcının yatırılması koşuluyla şerh terkin edilebilir. Şerhin terkin edilmesi halinde Türk Medeni Kanunu'nun 1019'uncu maddesi uyarınca lehtara bilgi verilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, satış vaadi sözleşmesi şerh edildikten sonra; şerhin süresi dolmadan şerhin terkinini ancak şerh lehtarının talebi ile mümkündür. Buna göre satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerhinden itibaren beş yıl içinde satış gerçekleşmemesi halinde şerhin etkisi beş yıl ile sınırlandığından satış vaadi sözleşmesi malikin talebi ile tapu sicilinden terkin edilmektedir. Kanunda öngörülen beş yıllık şerh süresi dolmadan satıcının tek taraflı olarak herhangi bir mahkeme kararı bulunmaksızın satış vaadi şerhini tapu sicilinden terkin hakkı bulunmayıp



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ancak beş yıllık şerh süresinin sonunda henüz satış işlemi gerçekleşmemişse satış vaadi şerhini terkin ettirebilir.

6502 sayılı Kanun kapsamında tüketicinin yani satış vaadi lehdarının tek taraflı irade açıklamasına dayanarak cayma hakkını kullanması halinde Kanundaki yasal şartların yerine getirilmesinden sonra (satıcının on dört gün içinde ödemeleri ve belgeleri iade etmesi devamında da tüketicinin de satıcının edimlerini on gün içinde iade etmesi) noterler aracılığıyla kullanılan cayma hakkına dayanarak gerekli Kanuni düzenleme yapılması şartıyla noterler ile tapu müdürlükleri arasında kurulacak sistem üzerinden şartların yerine getirildiğinin bildirilmesi ile satış vaadi sözleşmesi şerhinin tapu sicilinden terkin edilebileceği, bunun için ayrıca tüketici tarafından yapılacak cayma bildiriminde satış vaadi sözleşmesi şerhinin tapu sicilinden terkin edilmesine ilişkin beyanının noterler tarafından alınması ve terkin işleminin harcının ödenmesinin sağlanması gerektiği düşünülmektedir.

Ancak ön ödemeli konut satışına istinaden taşınmaz tapu müdürlüğünde alıcı/tüketici adına tescil edilmişse cayma veya dönme hakkının kullanılması durumunda noterlerin bildirimini üzerine tapu sicilinden tescilin terkin edilmesi mümkün bulunmamaktadır. Tapu sicilindeki tescil ve terkin işlemlerinin 2644 sayılı Tapu Kanunun 26'ncı maddesi kapsamında yapılması gerekmektedir.

Satışa konu bağımsız bölümün belirlenmesi ve aynı bağımsız bölümün mükerrer olarak satışının önlenmesi için kat irtifakının kurulması bir zorunluluktur. Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Ana veya yardımcı siciller üzerindeki düzeltmeler" başlıklı 74 üncü maddesinin beşinci fıkrası; "Yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte ise bu hak sahiplerinin de yazılı oluru alınır" hükmündedir. Mimari proje değişikliğine yönelik düzeltme işlemi için tapu müdürlüğüne müracaat edilmesi halinde ise satış vaadi sözleşmesinin tapuya şerhinden sonra kat irtifakı/kat mülkiyeti projesinde değişiklik yapılmak istenmesi halinde Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca bu değişiklik sonrası satış vaadi lehtarının da muvafakati alınır.

Satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhi işleminden; 492 sayılı Harçlar Kanuna Bağlı 4 sayılı tarifenin I-12 nci maddesi gereğince sözleşmede yazılı bedel üzerinden, bedelsiz olanlarda emlak vergisi değeri üzerinden binde 6,83 tapu harcı ve 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Kararnamesine ekli 1 sayılı cetvel gereğince de taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğünün yöresel katsayıya göre hesaplanacak döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilmektedir. Devre konu ön ödemeli konut satışlarına ilişkin yapılacak ilk tapu işlemlerinde harç muafiyeti ve indirim tanınması hususları Bakanlığımızın görev ve yetki alanında bulunmadığından konu hakkında yetkili ve sorumlu idare olan Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın görüşünün alınması gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca, Ön Ödemeli Konut Satışlarında Satış Vaadi Sözleşmelerinin tapuya şerhi zorunlu olmamakla birlikte gayrimenkul piyasasında yaşanan bazı problemlere ve tüketicilerin yaşadıkları muhtelif sorunlara çözüm üretmek adına gündeme getirilen konulardan birisi de Satış Vaadi Sözleşmelerinin tapuya şerhinin zorunlu tutulması konusudur. Tüketicilerin hak mağduriyeti yaşamaması adına ileri sürülen bu çözüm önerisi bir takım olumsuzlukların önüne geçebilir. Ancak, önemle belirtmek gerekir ki sorunlu bir alana çözüm üretmeye çalışırken başkaca sorunların gün yüzüne çıkmasına da fırsat vermemek gerekir. Önemli olan bir yeri düzeltirken başka bir yeri bozmamaktır.

Buradan hareketle kamu kurum ve kuruluşları ile onların iştiraklerinin taraf olduğu iş ve işlemlerde Satış Vaadi Sözleşmelerinin tapuya şerhini elzem kılan herhangi bir olumsuzluk söz konusu değildir. Bu konuyla ilgili tarafımıza ulaşan herhangi bir şikayet ya da mağduriyet bulunmamaktadır. Dolayısıyla, kamu kurumları ve iştiraklerinin böyle bir sorunu olmadığından çözüm olarak ileri sürülen seçeneğin de kamu kurum ve kuruluşlarına herhangi bir katkısı olmayacaktır. Kaldı ki şayet herhangi bir muafiyet tanımaksızın tarafı kim olursa olsun tüm Satış Vaadi Sözleşmelerinin tapuya şerhi zorunlu tutulur ise asıl böyle bir uygulama beraberinde önemli sorunlar çıkmasına sebebiyet verecektir.

Konu ile ilgili bazı başlıkları örnek olarak vermek gerekir ise;

- Sözleşmenin feshi durumunda şerhin terkin edilmesi ile ilgili yaşanacak sorunlar.
- Gayrimenkul satışlarında gereksiz bir bürokrasi ve iş yoğunluğu oluşturulmasına dair sorunlar.
- Bağımsız bölümün satışının yapılabilmesi için kat irtifakının kurulması zarureti.
- Proje tadilatlarının yapılabilmesi için muvafakat alınması zorunluluğu.
- Tapuya şerh nedeniyle gelecek ilave maliyet.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Yukarıda ifade ettiğimiz belli başlı konu başlıklarını arttırmak mümkündür. Şayet Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerinin tapuya şerhi konusunda ısrarcı olunacak ise bu durumda en azından “Kamu Kurum ve Kuruluşları ile onların iştiraklerinin taraf olduğu sözleşmelerin” tapuya şerhinin zorunlu tutulmaması hem alıcı hem satıcı hem de gayrimenkul piyasası açısından uygun olacaktır diye değerlendiriyoruz.

4) Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılmasına Dair Öneri:

Yönetmelik gereği yapı müteahhitleri; “geçici” olarak (500 m² nin altındaki kendi yapılarını yapanlar veya m² sınırı olmaksızın kendi yapılarını yapan yapı kooperatifleri) veya en büyük “A” ve en küçük “H” olmak üzere farklı gruplarda yetkilendirilmektedir.

Yetkilendirme yapılırken müteahhitlerin “ekonomik ve mali” ile “mesleki ve teknik” yeterlikleri değerlendirilmektedir.

Ekonomik ve mali yeterliklerin değerlendirilmesinde; bilanço rasyoları (cari oran, öz kaynak oranı ve borç oranı), iş hacmi (ciro) ve banka referansı dikkate alınmaktadır.

Mesleki ve teknik yeterliklerin değerlendirilmesinde ise; iş deneyimi (bitirme, denetleme, yönetme ve mimar-mühendisler özelinde diploma) ve usta/teknik personel iş gücü dikkate alınmaktadır.

A, B, C, D, E ve F grupları için yetkilendirmede tüm kriterler (farklı ağırlıklarda) dikkate alınırken, G grubu için banka referansı, iş deneyimi ve iş gücü aranmakta, H grubu (işe yeni başlayacak olanlar) ve “geçici” için ise ticaret odası kaydı yeterli görülmektedir.

Bakanlığımızca, İçişleri Bakanlığının (Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü) yürütücüsü olduğu Mekânsal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) ile entegre Müteahhitlik Yeterlik Sistemi (MYS) yazılımı hazırlanarak hizmete sunulmuştur. MYS yazılımıyla; özel sektörde bina yapım işlerini yüklenecek gerçek ve tüzel kişilerin ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliliklerinin kayıt ve takibi yapılmakta, sağladıkları yeterlik kriterlerine göre 9 farklı grupta sınıflandırılmakta ve her bir parselde yetki belge grubunun müsaade ettiği tavan miktar kadar iş yapabilmeleri sağlanmaktadır.

5) Müteahhitlerin Denetimi, İdari Yaptırımlar ve Yetkilendirmenin İptaline Dair Öneri:



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Müteahhitlik yetkilendirme başvurularında sicil koşulu ön şart olup;

- ✓ İflas, tasfiye, konkordato ilân eden,
- ✓ Yargı kararı ile tespit edilmek kaydıyla, son üç yıl içerisinde hile, vaat, tehdit, nüfuz kullanma, çıkar sağlama, anlaşma, rüşvet suretiyle veya başka yollarla sözleşmeye ilişkin işlemlere fesat karıştıran veya buna teşebbüs eden,
- ✓ Hileli malzeme, araç veya usuller kullanan, fen ve sanat kurallarına aykırı imalat yapan, gerçek veya tüzel kişiler özel sektörde iş yapmak üzere yetkilendirilmez.

Özel sektörde bina yapım işlerini yüklenen yapı müteahhitlerinin yürüttüğü işler yapı denetim şirketleri ve yerel yönetimler (gerekmesi halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) vasıtasıyla denetlenmektedir. Yapı müteahhitlerine uygulanan idari müeyyideler 3194 sayılı İmar Kanunun 42'inci maddesi doğrultusunda yapılmakta olup;

- ✓ Yapım işinin ruhsata ve ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilmesi ve 32 nci maddeye göre verilen süre içinde aykırılığın giderilmemesi halinde beş yıl,
 - ✓ Yapım işinde ruhsat eki etüt ve projelere aykırı olarak gerçekleştirilen imalatın can ve mal güvenliğini tehdit etmesi halinde on yıl,
 - ✓ Bakanlıkça olumsuz kayıt değerlendirmesi yapılan hallerde bir yıl,
 - ✓ Yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ödenmemesi ve diğer sorumlulukların yerine getirilmemesi hallerinde bir yıldan az olmamak üzere,
- yapılmış olan yetkilendirme Bakanlıkça iptal edilmektedir.

6) Müteahhit Yetkilendirilmesinin Daha Katı Bir Şekilde Uygulanmasına Dair Öneri:

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun kapsamında gerçekleştirilen bazı projelerde yaşanan müteahhit kaynaklı sorunlar nedeniyle Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 13 üncü maddesine eklenen 7'nci fıkrayla; bu Kanun kapsamındaki projeler için "Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinde sayılan yetki belgesi gruplarına göre bir üst belge grubunda olan müteahhitler görev alabilir." şeklinde bir düzenleme yapılmıştır.

7) Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Müteahhit Seçimine Dair Öneri:



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılarına benzer bir şekilde, 27.11.2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelikte” mevzuat değişikliği yapılarak; Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesine “Yüklenici (müteahhit)” tanımının eklenmesinin ve “Şekil şartı” başlıklı 6 ncı maddesine “Ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile satılacak projelerin yapım işinde, 2/3/2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinde sayılan yetki belgesi gruplarına göre bir üst belge grubunda olan müteahhitler görev alabilir.” şeklinde bir fıkra eklenmesinin uygun olabileceği değerlendirilmektedir.

Önerilen değişikliğin yapılması halinde, yapı ruhsatı ve müteahhidin belirlenmesinin sağlıklı işleyebilmesi ve hukuki bir zemine oturtulabilmesi için öncelikle; ön ödemeli konut satışının Ticaret Bakanlığınca takip edilmesi, bu şekilde satış yapacakların Ticaret Bakanlığından ön izin alması uygun olacaktır. Verilecek ön iznin Ticaret Bakanlığınca ilgili İdareye (ruhsat düzenlemeye yetkili belediye) bildirilmesini müteakip yapı ruhsatı düzenlenmesi aşamasında müteahhidin bir üst belge grubundan seçilmesi mümkün olabilecektir. Aksi takdirde yapı ruhsatı düzenleyen İdarenin bu durumu bilmesi mümkün olmayacağı gibi, müteahhit lehine herhangi bir fayda öngörülmediğinden bunun müteahhit tarafından beyan edilmesini beklemek de yersiz olacaktır. Bu şekilde bir yapılanmanın uygun görülmesi halinde Ticaret Bakanlığınca; Mekânsal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) ile entegre bir yazılım hazırlanması, ön ödemeli konut satışı yapacakların kaydının ve takibinin bu yazılım üzerinden yapılmasının kolaylık sağlayacağı değerlendirilmektedir.

8) Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin Sözleşmeden Dönme Hükmüne Dair Öneri:

Söz konusu yönetmeliğin “Sözleşmeden Dönme” başlıklı 9. maddesinin 1. Fıkrasında yer alan “Tüketicinin ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren, bu Yönetmeliğin 8 inci maddesindeki hakları saklı kalmak kaydıyla, yirmi dört aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.” ifadesinde yer alan sözleşmeden dönme hakkının konutun teslim edilmesi ve kat irtifak tapusunun veya kat mülkiyet tapusunun



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

devredilmesinden sonra kullanılmamasının uygun olacağı, ayrıca 4. maddenin (a) bendinde *"Satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi"* durumunda alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde 6. fıkra satıcının *"tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge 180 gün içinde geri verilir"* denilmektedir. Satıcıdan kaynaklanan nedenlerle alıcının sözleşmeden dönmesi halinde satıcıya söz konusu iade işlemi için 180 gün verilmesi alıcının mağduriyetini daha da arttırmaktadır. Bu sürenin en fazla 30 gün olmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 12.03.2020 tarihli ve 30434 sayılı yazısı aşağıdaki şekildedir:

12.02.2020 tarihli yazınızla TBMM Dilekçe Komisyonu Genel Kurulu'nun 20/11/2019 tarihli ve 10 sayılı kararı ile ayrıntılı bir çalışma yapılmak üzere "Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu'nun kurulduğu ve ilgili komisyonun 06/02/2020 tarihli tutanağı göz önüne alınarak ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunlara ilişkin İdaremiz görev alanı bağlamında getirilebilecek çözüm önerilerimiz talep edilmiştir.

Yukarıda, anılan yazı, tutanak ve "Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde İdaremizi ilgilendiren konulara ilişkin olarak:

1. Tutanakta mağduriyetlerin yaşandığı belirtilen maketten satış yöntemi İdaremizce uygulanmamaktadır.
2. İdaremizce kurulduğu tarihten bu yana yarım bırakılmış herhangi bir proje bulunmamaktadır.
3. Konut alıcıları ile İdaremiz arasında imzalanan gayrimenkul satış sözleşmeleri özel hukuk hükümleri kapsamında olup, herhangi bir şekilde şekil şartı bulunmamaktadır. Kar amacı gütmeyen bir kamu kurumu olmamız nedeniyle de yapılacak işlemlerin konut alıcılarının mağduriyetine yol açmaması hususuna azami ölçüde dikkat edilmektedir.
4. Söz konusu yönetmeliğin "Sözleşmeden Dönme" başlıklı 9. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "Tüketicinin ön ödemeli konut satışında sözleşme tarihinden itibaren bu Yönetmeliğin 8'inci maddesindeki hakları saklı kalmak kaydıyla, yirmi dört aya kadar herhangi bir gerekçe



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır." ifadesinde yer alan sözleşmeden dönme hakkının konutun teslim edilmesi ve kat irtifak tapusunun veya kat mülkiyet tapusunun devredilmesinden sonra kullanılmamasının uygun olacağı, ayrıca 4. maddenin (a) bendinde "Satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi" durumunda alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde 6. fıkra satıcının "tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge 180 gün içinde geri verilir" denilmektedir. Satıcıdan kaynaklanan nedenlerle alıcının sözleşmeden dönmesi halinde satıcıya söz konusu iade işlemi için 180 gün verilmesi alıcı mağduriyetini daha da arttırmaktadır. Bu sürenin en fazla 30 gün olmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

5.3. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emlak Konut Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.03.2020 tarihli ve 696/2344 sayılı cevabi yazısı aşağıdaki şekildedir:

Ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan aksaklıklara ilişkin öngörülen çözüm önerileri:

1- Geç Teslimden Kaynaklı Kira Tazminatı Ödenmesi:

6502 Sayılı Yasa ve Ön Ödemeli Konut Satışları Yönetmeliğinde bağımsız bölümün geç teslim edilmesi durumunda ne yapılacağı açıkça yazılmadığı için bazı ihtilafların oluşmasına ve çoğu kez yargı yoluna müracaat edilmesine sebep olmaktadır. Bağımsız bölümün geç teslim edilmesi halinde alıcılar kira tazminatı ödenmesini talep ettiği gibi bazen de kendi edimleri olan konut bedelini sırf bu gerekçeyle ödemekten imtina etmektedir. Alıcı taraf haklı sebeple sözleşmeden dönme hakkını kullanmadığı gibi hem sözleşmeyi geçerli tutup hem de konut bedelini ödememektedir. Bu durum satıcı ile alıcıyı karşı karşıya getirmekte olup bu konuda da bir düzenleme yapılmasının elzem olduğu kanaatindeyiz.

Ayrıca, bağımsız bölümün geç teslim edilmesi durumunda şayet satıcı tarafından geç teslime bağlı kira tazminatı ödenecek ise bu kira miktarının ne olması gerektiği ile ilgili de bir



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

düzenleme yapılmalıdır. Bu düzenlemede, bağımsız bölümün sözleşme bedeli ve piyasadaki rayiç kira bedeli üzerinden bir denge gözetilmelidir.

Satıcı taraf yasal teslim süresi içerisinde bağımsız bölümü teslim edemiyor ise alıcıya;

-Haklı olarak sözleşmeden dönme,

-Geç teslim kira tazminatı talep etme,

Alıcı taraf sözleşmeden haklı olarak dönme seçeneğini kullanmıyor ise kendi edimini yerine getirmekten kaçınamayacağı hükmü düzenlemede yer almalıdır.

2-Alıcıya Bağımsız Bölümün Teslim Edilmek Üzere Çağrı Yapılmış Olmasına Rağmen Alıcının Bağımsız Bölümü Teslim Almak İçin Gelmemesi:

Yüklenici tarafından yapımı tamamlanan projede yer alan bağımsız bölümlerin alıcılara teslimi için gerekli duyurular yapılmış olmasına rağmen, bazı alıcılar bağımsız bölümü teslim almaya gelmemekte ve bilinçli olarak temerrüde düşerek teslim bağli bazı sorumluluklarından kaçınmayı tercih etmektedirler. Özellikle teslimden sonra başlayan aidat ödemesinde ve birçok ortak gider ödemelerinde sorunlar yaşanmaya başlamakta ve bu durum tapu devrini yapamadığı için malik olarak görünen satıcıyı yasal olarak sıkıntıya düşürmektedir.

Bu konu ile ilgili olarak; alıcılara teslim için bildirilen tarihten başlamak üzere 1 ay süre ile bağımsız bölümü teslim almaya gelmemiş olmaları halinde, bağımsız bölümü bu 1 aylık sürenin sonunda teslim almış sayılmaları konusunda düzenleme yapılmalıdır.

3-Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerinin Tapuya Şerhi:

Ön Ödemeli Konut Satışlarında Satış Vaadi Sözleşmelerinin tapuya şerhi zorunlu değildir. Ancak gayrimenkul piyasasında yaşanan bazı problemlere ve tüketicilerin yaşadıkları muhtelif sorunlara çözüm üretmek adına gündeme getirilen konulardan birisi de Satış Vaadi Sözleşmelerinin tapuya şerhinin zorunlu tutulması konusudur. Tüketicilerin hak mağduriyeti yaşamaması adına ileri sürülen bu çözüm önerisi bir takım olumsuzlukların önüne geçebilir. Ancak önemle belirtmek gerekir ki sorunlu bir alana çözüm üretmeye çalışırken başkaca sorunların gün yüzüne çıkmasına da fırsat vermemek gerekir. Önemli olan bir yeri düzeltirken başka bir yeri bozmamaktır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Şirketimizin de içinde bulunduğu kamu kurum ve kuruluşları ile onların iştiraklerinin taraf olduğu iş ve işlemlerde Satış Vaadi Sözleşmelerinin tapuya şerhini elzem kılan herhangi bir olumsuzluk söz konusu değildir. Bu konuyla ilgili tarafımıza ulaşan herhangi bir şikayet ya da mağduriyet bulunmamaktadır. Dolayısıyla, Şirketimiz gibi olan kurumsal şirketlerin böyle bir sorunu olmadığından çözüm olarak ileri sürülen seçeneğin de Şirketimiz gibi olan kurum ve kuruluşlara herhangi bir katkısı olmayacaktır. Kaldı ki şayet herhangi bir muafiyet tanınmaksızın tarafı kim olursa olsun tüm Satış Vaadi Sözleşmelerinin tapuya şerhi zorunlu tutulur ise asıl böyle bir uygulama beraberinde önemli sorunlar çıkmasına sebebiyet verecektir.

Konu ile ilgili bazı başlıkları örnek olarak vermek gerekir ise;

- Sözleşmenin feshi durumunda şerhin terkin edilmesi ile ilgili yaşanacak sorunlar.
- Gayrimenkul satışlarında gereksiz bir bürokrasi ve iş yoğunluğu oluşturulmasına dair sorunlar.
- Bağımsız bölümün satışının yapılabilmesi için kat irtifakının kurulması zarureti.
- Proje tadilatlarının yapılabilmesi için muvafakat alınması zorunluluğu.
- Tapuya şerh nedeniyle gelecek ilave maliyet.

Yukarıda ifade ettiğimiz belli başlı konu başlıklarını arttırmak mümkündür.

Şayet Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmelerinin tapuya şerhi konusunda ısrarcı olunacak ise bu durumda en azından "Kamu Kurum ve Kuruluşları ile onların iştiraklerinin taraf olduğu sözleşmelerin" tapuya şerhinin zorunlu tutulmaması hem alıcı hem satıcı hem de gayrimenkul piyasası açısından uygun olacaktır diye değerlendiriyoruz.

5.4. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığı'nın 25.01.2019 tarihli ve 2039 sayılı yazısı aşağıdaki şekildedir:

Kurumumuzun kayyım olarak atandığı şirketler ile ilgili olarak Kurumumuza değişik mahkeme ve icra müdürlüklerinden müzekkereler, tutanaklar, kararlar vb. tebligatlar; kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel üçüncü kişilerden alacak, bilgi-belge talepli yazılar ile



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

BİMER ve CİMER kanalı ile de çok sayıda başvuru intikal etmekte olup bu şirketler ile ilgili talep ve başvurulara; Kurumumuzun kayyım olarak atandığı şirketlerin Fondan bağımsız tüzel kişilikleri ve taraf ehliyetlerini haiz oldukları, bu şirketlerin hiçbir şekilde hak, borç, dava veya takiplerinin devralınmadığı gibi, şirket tüzel kişiliklerinin hak ve alacaklarına sahip; borç ve yükümlülüklerinden sorumlu bulundukları şeklinde cevap verilmektedir.

Osmanlı İnşaat A.Ş., Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Makrom İnşaat A.Ş., Bulut İnşaat A.Ş. ile Uluhan Grup, işbu yazımız tarihi itibarıyla 6758 sayılı Kanunun (674 sayılı KHK) 19'uncu ve 7083 sayılı Kanunun (677 sayılı KHK) 7'nci maddesi kapsamında kayyımların Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun kayyım olarak atandığı şirketler arasında yer almamaktadır.

Diğer taraftan, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu;

- İstanbul Anadolu I. Sulh Ceza Hakimliğinin 22.09.2016 tarihli ve 2016/4135 Değişik iş sayılı kararı ile Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine

- İstanbul Anadolu 2. Sulh Ceza Hâkimliğinin 26.09.2016 tarihli ve 2016/4284 D.İş sayılı kararıyla Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketine kayyım olarak atanmış, Fon Kurulu ve Başbakan Yardımcılığı (Sayın Nurettin CANİKLİ) Makamının muhtelif kararlarıyla anılan şirketlerin yönetim kurulları oluşturularak üyeliklerine atamalar yapılmıştır.

Bununla birlikte tüzel kişiliği ve taraf ehliyetini haiz olan Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin hiçbir şekilde hak, borç, dava veya takipleri devralınmadığı gibi, şirket tüzel kişilikleri hak ve alacaklarına sahip; borç ve yükümlülüklerinden sorumlu bulunmaktadır. Anılan şirketler ile ilgili Kurumumuz nezdinde herhangi bir evrak ve kayıt bulunmamaktadır.

Komisyonunuzun yazısı eki 13 adet dilekçe ile yine yazınız eki CD'de kayıtlı 342 adet dilekçe (CD içeriğinde 342 adet dilekçe bulunmaktadır) incelenmiş;

- Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile ilgili bir dilekçe bulunmadığı,
- 14 adet dilekçenin Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mağdurlarına ait olduğu,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

- Diğer dilekçelerin ise Kurumumuzun kayyım olarak atandığı şirketler ile ilgili olmadığı

Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mağdurlarına ait olduğu tespit edilen 14 adet dilekçe değerlendirilmek üzere anılan Şirkete gönderilmiş olup Şirketten temin edilecek bilgi ve belgeler Komisyonunuza ayrıca sunulacaktır.

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığı'nın 21.02.2019 tarihli ve 4348 sayılı yazısı aşağıdaki şekildedir:

Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mağdurlarına ait olduğu tespit edilen 14 adet dilekçenin değerlendirilmek üzere anılan Şirkete gönderildiği ve Şirketten temin edilecek bilgi ve belgelerin Komisyonunuza ayrıca sunulacağı bildirilmiştir.

Bu kapsamda Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinin konuya ilişkin 18.02.2018 tarihli 38 sayılı cevabi yazısı şu şekildedir:

Fi Yapı Grubu şirketleri hakkında, İstanbul Anadolu 13. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2013/296 F., 2013/345 K. Sayılı dosyasıyla görülen İflasın Ertelenmesi konulu davasında; 16.07.2013 tarihinden itibaren 1 yıllık sürenin tamamlanmasının ardından birer yıllık süreler için üç kez iflasın ertelenmesine ilişkin süre uzatımı kararı verilmiştir.

Bu süreç dâhilinde, Ceza Muhakemesi Kanunu'nun 133/1 inci maddesi ve 674 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca, uzatma sürelerinin de tamamlanması ile, İstanbul Anadolu 2. Sulh Ceza Hâkimliğinin 26.09.2016 tarihli ve 2016/4284 D. İş sayılı kararlarıyla; Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin de aralarında bulunduğu Fi Yapı Grubu Şirketlerine kayyım olarak atanmıştır.

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Kurulunca atanan Yönetim Kurulu tarafından yapılan incelemelerde başvuruya konu Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin de aralarında bulunduğu şirketlerin; mevcut projelerde müşterilere karşı yerine getirilmemiş taahhütleri ve borçları bulunduğu, yine taşeron ve tedarikçilere, kamu kurumlarına, arsa sahiplerine, işçilere ve diğer alacaklılara gecikmiş borçları bulunduğu, buna karşılık mali kaynaklarının yetersiz olduğu, borçlarını ödeme ve taahhütlerini yerine getirme imkânlarının kalmadığı, bu nedenle mevcut halin sürdürebilmesinin mümkün olmadığı tespit edilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin inşaatı tamamlanmamış projeleri bulunmakta olup, söz konusu projeler arasında başvuru konusu Fi Side da bulunmaktadır. Fi Side isimli projede 3.200 adet konut ve 200 ticari alan bulunmaktadır. Projenin yaklaşık % 60'lık kısmı tamamlanmış olmakla beraber yukarıda izah edilen hususlar dâhilinde Fi Yapı Grubu Şirketleri uhdesinde söz konusu projeleri tamamlayacak mali kaynak bulunmamaktadır. Bununla beraber, Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin uhdesinde bulunan Garip Ada adıyla da bilinen Fi Ada isimli adanın satılması veya bu ada üzerinden geliştirilecek bir projeyle diğer projelerin finansmanının sağlanmasına yönelik olarak bazı yatırımcılarla görüşülmektedir.

Fi Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Fi Yapı Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin hali hazırda 353 derdest dava dosyası, 812 adet derdest icra dosyası bulunmakta olup kararlı dava dosya sayısı ise 1.046'dır. Kayıtlarımız incelenmiş olup, başvuranlardan Haluk Berberoğlu tarafından FiYaka Bahçeşehir projesine ilişkin İstanbul 5. Tüketici Mahkemesi'nin 2017/910 E. Sayılı dosyasından açılmış olan davanın bulunduğu görülmüştür.

5.5. Hazine ve Maliye Bakanlığı

Hazine ve Maliye Bakanlığı Sigortacılık Genel Müdürlüğü'nün 05/03/2020 tarihli ve 175680 sayılı yazısı aşağıdaki şekildedir:

17.12.2019 tarihli yazınızda özetle, ön-ödemeli konut satış sözleşmesi yapılarak maketten konut satışı yapan şirketlerin şikayet edildiği çok sayıda dilekçe alındığı ve konuyu incelemek üzere alt komisyon kurulduğu ifade edilerek bu kapsamda ön ödemeli gayrimenkul satışına ilişkin Bakanlığımız yetkisi dahilindeki hususlar ve ilgili mevzuat, bina tamamlama sigortasına ilişkin mevzuat, usul ve uygulama esasları ile yıllara sari uygulamalar ve söz konusu soruna ilişkin önlem önerileri hakkında rapor talep edilmiş, 12.02.2020 tarihli yazınızda da 17.12.2019 tarihli yazınızla istenen raporun Komisyonunuza ulaşmadığı ve söz konusu sorunun çözümüne ilişkin önerilerimizi içeren bir raporun ivedilikle iletilmesi istenmiştir. Konuya ilişkin açıklamalarımız aşağıdadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

"6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun (Kanun) 42'nci maddesinin birinci fıkrası, *"Bakanlıkça projedeki konut adedi ya da projenin toplam bedeli kriterine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcının ön ödemeli konut satışına başlamadan önce; kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırmayı veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur."* hükmünü; aynı Kanunun 50'nci maddesinin sekizinci fıkrası ise, *"Bakanlıkça projedeki devre sayısı ya da projenin toplam bedeli kriterlerine göre belirlenecek büyüklüğün üzerindeki projeler için satıcı veya sağlayıcının ön ödemeli devre tatile konu taşınmazın satışına başlamadan önce kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bina tamamlama sigortası yaptırmayı veya Bakanlıkça belirlenen diğer teminat veya şartları sağlaması zorunludur."* hükmünü içermektedir.

Öte yandan, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 12'nci maddesi;

(1) *Satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırmayı veya aşağıda belirtilen diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunludur:*

- a) Banka teminat mektubu,
- b) Hakediş sistemi,
- c) Bağlı kredi ile teminat.

(2) *Birinci fıkrada yer alan teminatlar dışında, tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alacak başka bir yöntem öngörülmesi durumunda, bu yöntem Bakanlık tarafından uygun görülürse teminat olarak kabul edilebilir."* hükmünü içermektedir.

Yukarıda anılan madde kapsamında, bina tamamlama sigortası, tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına almaya yönelik olarak kullanılabilecek seçeneklerden yalnızca biridir.

Kamu kurum ve kuruluşları, yetki alanlarında yer alan hususlarda faaliyet göstermek isteyenlerden, faaliyete başlama ve devam ettirebilme koşulu olarak, sigorta yaptırmalarını talep edebilmekte veya sigortayı sunulması gereken teminat seçeneklerinden biri olarak düzenleyebilmektedir. Bakanlığımızın, muhtelif mevzuatta yer alan bu mahiyetteki sigortalara



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ilişkin görevi; tarafların hak ve yükümlülükleri ile sigorta sözleşmesinin esaslarını içeren mevzuatı hazırlamaktır. Ancak, mevzuat ile bir faaliyetin başlaması veya devamı için şart koşulan sigortaların, faaliyeti gerçekleştirecek kişi ve kurumlarca yaptırılıp yaptırılmadığına ilişkin denetim, ilgili mevzuatı yayımlayan kamu kurum ve kuruluşlarının sorumluluğundadır.

Bu itibarla, ön ödemeli konut satışlarında, satıcının talep edilen teminatlar arasında belirtilen bina tamamlama sigortasını yaptırmaması gerekip gerekmediği hususunda, ilgili Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca, denetim yetkisi Ticaret Bakanlığına aittir.

Diğer taraftan, bina tamamlama sigortası teminatının bulunamadığı hususunun bazı kurum ve kuruluşlarca Bakanlığımıza iletilmesine istinaden Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'nden (Birlik) açıklama talep edilmiştir. Bu kapsamda Birlikten alınan yazının incelenmesinden; reasürans teminatı bulunmasında yaşanan sıkıntılar, tüketicinin cayma hakkını kullanması halinde uygulanabilecek cezanın caydırıcı olmaması, inşaat şirketlerinin mali durumunun değerlendirilebilmesi için verilere ihtiyaç duyulması gibi teknik hususların anılan sigorta teminatının sunulamamasına gerekçe olarak gösterildiği anlaşılmaktadır. Bu sorunların sadece sigortacılık mevzuatı çerçevesinde çözülmesinin mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

5.6. Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği

Türkiye Sigorta Birliği'nin 13.03.2020 tarihli ve 2020/0925 sayılı cevabi yazısı aşağıdaki şekildedir:

Sayın Komisyonunuzdan alınan ilgede kayıtlı yazınızda, ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılarak maketten satış yoluyla konut satan şirketlerin teminat ve teslim yükümlülüklerini yerine getirmemesinin tüketici mağduriyetine neden olduğu yönünde çok sayıda şikâyet alındığı bildirilmektedir. Bu kapsamda, Dilekçe Komisyonu Genel Kurulunun 20.11.2019 tarihli ve 10 sayılı Kararı ile konuya ilişkin ayrıntılı bir çalışma yapılmasını teminen "Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu " kurulmasına karar verildiği ifade edilmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bu kapsamda, kurulan Alt Komisyonun çalışmalarına esas olmak üzere, ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunların araştırılması ve alınabilecek önlemlerin belirlenmesinin beklendiği belirtilmektedir.

Bu çerçevede, konuya ilişkin detaylı görüş ve değerlendirmelerimizi aşağıda takdirlerinize arz ederiz.

A. Genel Değerlendirme

Bina Tamamlama Sigortası, tüketicinin ön ödemeli konut satışı sözleşmesine istinaden yaptığı ödemeleri teminat altına alan şartlı Kefalet Sigortasıdır. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 42'nci maddesine istinaden ön ödemeli konut satışına başlanılmadan önce Bina Tamamlama Sigortası düzenlenmesi ya da Bakanlıkça belirlenen diğer teminat ve şartları sağlaması zorunludur.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'te konut adedi 30 ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırılması veya aşağıda belirtilen diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunludur:

- a) Banka teminat mektubu,
- b) Hakediş sistemi,
- c) Bağlı kredi ile teminat.

2014 yılında yürürlüğe girmiş olmasına karşın oldukça az sayıdaki proje bina tamamlama sigortası ile güvence altına alınmıştır.

B. Bina Tamamlama Sigortasına İlişkin Yurtdışı Uygulamaları

Bina tamamlama sigortasına ilişkin dünya uygulamaları incelendiğinde iki farklı yöntem ile karşılaşılmaktadır:

1. Teminatı sağlayan sigorta şirketinin yarım kalan inşaatı farklı bir inşaat firması ile tamamlaması

2. Tüketicilere o ana kadar ödemiş oldukları taksitlerin iade edilmesi

Düzenlenen poliçeler yukarıda belirtilen iki temel prensipten birini esas alabileceği gibi tazminat talebinde bulunulduğu anda binanın tamamlanma durumu göz önünde bulundurularak



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

bu iki seçenektan hangisinin uygulanacağına ilişkin kararın sigorta şirketine bırakıldığı, iki seçeneğin de teminat kapsamına alındığı poliçeler de düzenlenebilmektedir.

Ülkemizde yürürlükte olan Bina Tamamlama Sigortası genel şartlarında yukarıda belirtilen iki yöntem de tanımlanmakta olup rizikonun gerçekleşmesi halinde hangisinin uygulanacağına ilişkin karar sigorta şirketine bırakılmıştır.

Yurtdışındaki uygulama örnekleri incelendiğinde *"teminatı sağlayan sigorta şirketinin yarım kalan inşaatı farklı bir inşaat firması ile tamamlaması"* seçeneği ile düzenlenen poliçelerde teminat limitinin proje tutarının tamamı değil, proje limitinin taraflarca belirlenen oranı tutarında olduğu görülmektedir. *"Tüketicilere o ana kadar ödemiş oldukları taksitlerin iade edilmesi"* yönteminin belirlenmesi durumunda ise rizikonun gerçekleştiği ana kadar gerçekleştirilen ödemelerin tamamı güvence altına alınmaktadır. Her iki yöntem için de bina tamamlama sigortası şartlı kefalet sigortası olarak uygulanmakta, mahkeme ya da yetkili kılınmış kamu otoritesi kararı ile tüketicilere ödeme yapılmakta ya da yarım kalan inşaatın tamamlanması yoluna gidilmektedir.

Bu bilgilerin ışığı altında ülkemizdeki teminat içeriği yurtdışındaki teminat içeriğine ilişkin iki seçeneği de kapsamakta ve farklılık bulunmamaktadır. Ülke bazında yukarıdaki seçeneklerden hangisinin daha yaygın kullanıldığına ilişkin veri temin edilememiştir.

C. Bina Tamamlama Sigortasına İlişkin Değerlendirmelerimiz

Bina tamamlama sigortasında yaşanan sorunların başında arz talep yetersizliği gelmektedir. Bina tamamlama sigortasına ilişkin sigorta sektörünce sunulan teminat inşaat sektörünün talebini karşılayabilecek kapasiteye ulaşamamıştır. Bu nedenle bina tamamlama sigortasının yanı sıra Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'te sayılan teminatların da finansal garanti olarak sunulabilmesine ilişkin ihtiyaç devam etmektedir. Bununla birlikte inşaat sektörünce de sigorta şirketlerinin talep ettiği bilgiler sağlanamamakta ve yeteri kadar arz da oluşturulamamıştır.

Bina tamamlama sigortasının geliştirilmesine yönelik olarak Birliğimiz bünyesinde de çalışmalar devam etmekte olup bu konuda yapılan çalışmaların sonuçlanması sonrasında ilgili kamu kurumları ile iletişime geçilmesi planlanmaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bununla birlikte konuya ilişkin olarak daha önce yapılan çalışmalarda elde edilen sonuçlar ilgili kamu kurumları ile paylaşılmış olup, söz konusu tespitlerimiz aşağıda arz edilmektedir.

1. Kanuni Düzenleme İhtiyacı

Bina tamamlama sigortası kapsamında rizikonun gerçekleşmesi halinde farklı borçlar nedeniyle teminat altına alınan projedeki gayrimenkul üzerinde ipotek veya ihtiyari tedbir kararı bulunması nedeniyle sigorta şirketinin yarım kalan projeyi tamamlayabilmesi mümkün olamamaktadır.

Bu nedenle, bina tamamlama sigortasının yaygınlaştırılması ve yarım kalan projeler nedeniyle tüketicilerin mağduriyetinin önlenmesi için 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 42'nci maddesinde değişiklik yapılarak, poliçe düzenlendiği anda teminat sağlanan gayrimenkul için sigorta şirketi dışında;

- Satıcının borcu nedeniyle iflas ve tasfiye masasına dâhil edilemeyecek,
- Haczolunamayacak,
- Üzerine ihtiyari tedbir konamayacak

bir yapının kurgulanmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Konuya ilişkin ihtiyacın 6502 sayılı Kanunun yanı sıra 4721 sayılı Türk Medeni Kanun'un 870'nci maddesi ve 2004 sayılı İcra İflas Kanunu 206'ncı maddesinde düzenleme yapılarak da hayata geçirilebileceği değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda değişiklik yapılmasına ilişkin Birliğimiz görüşü T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na iletilmiş olup Bina Tamamlama Sigortası'nın yaygınlaştırılabilmesi için önem arz etmektedir.

2. Damga Vergisi İstisna İhtiyacı

Bununla birlikte, bina tamamlama sigortası düzenlenirken, sigortacının sigorta ettirenden talep ettiği teminatlara ve riskin gerçekleşmesi durumunda borcun yapılandırması sözleşmeleri ile geri ödeme protokollerine ilişkin olarak (damga vergisi gibi), muaf olmayışının yarattığı vergi yükü ürünün gelişmesinin önünde engel teşkil etmektedir.

Bu çerçevede, 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu çerçevesinde yapılacak düzenleme ile finans sektörü ve sigorta sektörü arasında benzer amaca yönelik ürünler arasındaki mevzuat



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

farklılığından doğan haksız rekabetin önüne geçilmesi ve bina tamamlama sigortasına ilişkin sigorta sektörüne damga vergisi muafiyeti sağlanması gerekmektedir.

3. Poliçe Kapsamında Teminat Sunulabilmesi için Mali Analizin Yanı Sıra Proje Fizibilite Analizi İhtiyacı

Diğer taraftan, bina tamamlama sigortası düzenlenirken, sigortacı tarafından fizibilite analizi yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda, risk değerlendirmesinin ve finansal analizin tam ve sağlıklı yapılabilmesi için bir kefalet ürünü olan bina tamamlama sigortası bilgilerinin de Risk Merkezi'ne aktarılması ve sigorta şirketlerince bina tamamlama sigortası sunulması aşamasında gerekli değerlendirmenin yapılabilmesi için Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezi ile Risk Merkezi arasında gerçekleştirilecek veri alışverişi ile aşağıdaki verilerin sigorta şirketlerince sorgulanabilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

- Çapraz çek ilişkileri
- Karşılıksız çek
- GİB-künye
- Kredi sigortası verisi
- Üye, kredi limit risk bilgisi
- Çek raporu
- Risk raporu
- Ödenen senet
- BKM üye işyeri ciro bilgisi
- Mücbir haller

Söz konusu verilerin paylaşılmasına ilişkin talebimiz kefalet sigortası için Risk Merkezi'nden talep edilmiş olup bu bilgilerin paylaşılması durumunda bir kefalet sigortası ürünü olan bina tamamlama sigortasının düzenlenmesi için gerekli olan fizibilite çalışmaları için büyük öneme sahiptir.

Ayrıca, Gelir İdaresi Başkanlığı'nın sunduğu ve aşağıda detayları yer alan son iki bilanço dönemine ait finansal tabloların sigorta şirketlerince teminine ilişkin mevzuat desteğine de ihtiyaç duyulmaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Bu kapsamda, Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezi ile Gelir İdaresi Başkanlığı arasında imzalanacak protokol ile aşağıdaki tabloda yer alan veri paylaşımının sağlanması talep edilmektedir.

1. Hazır Değerler: Alınan ve verilen çekler hesabı hariç	7. Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar
2. Stoklar	8. Net Satışlar
3. Dönen Varlıklar	9. Amortisman Gideri
4. Şerefiye	10. Faaliyet Karı/Zararı
5. Aktif Toplamı	11. Net Faiz Gideri/Geliri (Kısa ve uzun vadeli borçlanma gideri - faiz gelirleri)
6. Öz Kaynaklar	12. Vergi Öncesi Net Kar

Bu çerçevede, risk analizi için gerekli diğer verilerin tespiti ve temini konusunda T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı ile T.C. Ticaret Bakanlığı koordinasyonunda çalışma gruplarının oluşturulmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

4. Reasürans İhtiyacı

Son olarak, Bina Tamamlama Sigortasıyla ilgili sunulan teminat sigorta şirketlerinin kendi öz sermayeleriyle sağlayabilecekleri kapasitenin üzerinde olup sektörümüzün bu alanda piyasa ihtiyacını karşılayabilmesi için reasürans desteğine de ihtiyacı bulunmaktadır.

Yukarıda da arz edildiği üzere bina tamamlama sigortasında yaşanan sorunlar ve söz konusu ürünün geliştirilmesine yönelik çalışmalar Birliğimiz nezdinde devam etmektedir. Söz konusu çalışma tamamlandığında elde edilecek diğer bilgiler ayrıca Sayın Komisyonunuza arz edilecektir.

5.7. Adalet Bakanlığı

Adalet Bakanlığı'nın 10.03.2021 tarihli yazısı aşağıdaki şekildedir:



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Ön ödemeli konut satışları, konut satışları içinde önemli bir yer tutmaktadır. Hukukumuzda ön ödemeli konut satış sözleşmeleri genel anlamda Borçlar Kanunu ve Medeni Kanun'da, özel olarak ise 7.11.2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında ele alınmaktadır. Ön ödemeli konut satışı, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 40 ila 46 ncı maddelerinde mevzuatımızda yer almıştır. Bu tür konut satışları, mülga (4077 sayılı) Kanun zamanında *kampanyalı satışlar* kapsamında değerlendirilmekteyse de; 6502 sayılı Kanunun gerekçesinde belirtildiği üzere, konutun satışa sunulduğu dönemde ortada henüz bir konut bulunmadan veya inşaatı devam ederken konut satışının yapılmasının tüketicilerin iyi niyetinin kötüye kullanılmasına sebebiyet verdiği ve bu durumun düzenlenmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Konuya ilişkin olarak Ticaret Bakanlığı tarafından hazırlanan Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik ise, 27.11.2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

Bilindiği üzere; genel olarak taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi zorunludur. Taşınmaz satışı vaadi sözleşmeleri de, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz. (TMK'nun 706, TBK m.237, Tapu Kanunu m.26 ve Noterlik Kanunu m.60) *(Resmî şekil şartının istisnası ise; Kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde müteahhitlerin, kendilerine bırakılan bağımsız bölümleri üçüncü şahıslara (tüketicilere) satması, alacağın temlik olarak geçerli sayılmakta ve uygulamada, temlik edilen hakkın taşınmaz mülkiyetine ilişkin olduğu dikkate alınmadan, müteahhitlerin bu haklarını devri salt alacağın devri olarak nitelendirilmekte ve "adi yazılı şekil" bu nedenle yeterli sayılmaktadır.)*

6502 sayılı Kanunun 41 inci maddesinde de; ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması zorunludur. *Aksi hâlde satıcı, sonradan sözleşmenin geçersizliğini tüketicinin aleyhine olacak şekilde ileri süremeyecektir.*

Yargı uygulamalarında da, resmi şekilde yapılması zorunlu olduğu halde, haricen düzenlenen (adi yazılı) satış sözleşmeleri hukuken geçersiz olup, taraflar arasında geçerli bir satış sözleşmesinin varlığından söz edilemeyeceğinden, bu halde de tarafların böyle bir sözleşmeye dayalı olarak verdiklerini sebepsiz zenginleşme hükümleri kapsamında iade



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

etmeleri gerektiği hüküm altına alınmaktadır. Buna göre konutunu teslim alamayan tüketici ödediği bedeli, *denkleştirici adalet ilkesi* çerçevesinde yapılacak hesaplama üzerinden iade alabilecektir. Hatta bu alacak doğrudan icraya konulduğunda, satıcı firma tarafından itiraza uğrasa bile yargı kararı ile bu alacak limit olduğundan bahisle “icra inkar” tazminatına dahi hükmedilebilmektedir.

Ancak, yargı kararları ile de desteklenen bu alacağın iadesi yönteminin, çoğu zaman tüketicilerin ihtiyacı için yeterli olmadığı görülmektedir.

Bu durumun birinci nedeni, satıcı firmanın malvarlığı üzerinde bulunan ipotek veya hacizler nedeniyle tüketicinin ilama bağlanan bu alacağı, tahsil etme imkânının zayıf olmasıdır.

İkinci nedeni ise tüketicinin asıl amacı, ön ödemeli konut satışı kapsamında ödediği parasını iade almak değil, konut edinmek olduğundan, bu iade yöntemi gerçekte tüketicinin ihtiyacına cevap vermekten uzaktır. Hal böyle olunca yasa koyucu, tüketicinin korunmasına yönelik olarak ön ödemeli satış sözleşmesi yapılabilmesi için bazı şartları zorunlu tutulmuştur. Bunlar özetle;

- Tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce, Bakanlıkça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmek zorunda olması,
- Yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaması,
- Bakanlıkça belirlenecek teminat şartının sağlanması (*Satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması veya diğer teminat ve şartlardan en az birini sağlaması zorunludur*).

Ne var ki bu zorunlu şartların eksikliğinde, idari para cezası yaptırımını öngörülmüş ise de; bu yaptırım, tüketicileri yanıltıcı reklam ve satış yapmayı engelleyecek nitelikte değildir.

Tüketici, 14 gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeden ve cezai şart ödemediği ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Ayrıca sözleşme tarihinden itibaren 24 aya kadar tüketicinin sözleşmeden dönme hakkı vardır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bununla birlikte, Yargıtay uygulamalarında da görüldüğü üzere, satıcının sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi yerine getirmedeği durumlarda da tüketicinin konutun devir veya teslimine kadar dönme hakkının var olduğu genel hükümler dikkate alınarak (TBK m. 117 vd.) kabul edilmektedir.

Öte yandan, 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun “*Nitelikli dolandırıcılık*” başlıklı 158/1-(h) maddesinde; dolandırıcılık suçunun, tacir veya şirket yöneticisi olan ya da şirket adına hareket eden kişilerin ticari faaliyetleri sırasında; kooperatif yöneticilerinin kooperatifin faaliyeti kapsamında, işlenmesi halinde, üç yıldan on yıla kadar hapis ve beşbin güne kadar adli para cezasına hükmolunacağı; aynı maddenin ikinci fıkrasında göre de, kamu görevlileriyle ilişkisinin olduğundan, onlar nezdinde hatırı sayıldığından bahisle ve belli bir işin gördürüleceği vaadiyle aldatarak, başkasından menfaat temin eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılacağı hüküm altına alınmıştır.

Buna göre; ön ödemeli satış sözleşmesi mağdurlarının suç duyurularının bu madde kapsamında değerlendirilebileceği düşünülmektedir (Yargıtay 15. Ceza Dairesinin E.2017/30046-K.2021/737; aynı Dairenin E.2019/5292-K.2020/11483 sayılı kararları).

Ön ödemeli konut satışları nedeniyle hak kaybına uğrayan vatandaşlarımızın, hak arama süreçlerinde yaptıkları yargısal başvurulara ilişkin olarak;

- Bilirkişi görüşlerinin dava sonucunu hakkaniyetsiz olarak etkilemesi,
- Yaşanan mağduriyetler üzerine, başta iflas davası olmak üzere satıcı şirketlere karşı yürütülmek istenen hukuk davalarında yargılama harç ve giderlerinin fazla olduğu,

Konularındaki yakınmalara kısa bir değerlendirmek yerinde olacaktır.

Bilirkişilik Müessesesi:

Bilirkişilik alanındaki tüm sùjelerin (hâkim, Cumhuriyet savcısı, avukat ve bilirkişi) kendi görev sınırlarında kalması, bilirkişilerin uyuşmazlığın çözümünde sadece özel ve teknik bilgi gerektiren bir hususun açıklığa kavuşturulmasıyla sınırlı şekilde inceleme yapmalarının sağlanması ancak elbirliği ile mümkündür. Yargılamada bilirkişilik müessesinden kaynaklı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

gecikmelerin önüne geçileceği gibi gerekmedikçe bilirkişi raporu alınmaması sayesinde yargılama masraflarında ciddi düzeyde bir azalma sağlanacaktır. Özellikle ön ödemeli konut satışlarında, sözleşmenin geçerliliği, ifanın ayıplı olup olmadığı, zamanaşımı ve benzeri konular hukuki nitelikte olup, bu konularda hukuki nitelendirme görevi hâkime aittir.

6100 sayılı HMK'nın 282' nci maddesine göre; "*Hâkim, bilirkişinin oy ve görüşünü diğer delillerle birlikte serbestçe değerlendirir*" hükmü mevcut olmakla bilirkişi raporu hakimi bağlayıcı değildir. Tarafların itirazlarına göre veya resen başka bilirkişiye başvurabilir ya da bu alanda bilirkişi yoksa haricen bilirkişi atayabilmektedir.

Diğer yandan, teknik bir konu olan gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yerine getirilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme, temel uzmanlık alanında kayıtlı olabilmek için belli başlı aranan niteliklerin bulunması gerekmektedir. "*Taşınmaz (gayrimenkul) geliştirme konusunda lisans, yüksek lisans veya doktora yapmış olmak ya da 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak yetkilendirilmiş olmak*" nitelikleri olan kişiler bu alanda bilirkişilik faaliyeti yapabilmektedir.

Yargıtay'ın istikrar kazanmış uygulamalarına göre de; denkleştirici adalet ilkesi çerçevesinde, davacının ödediği satış bedelinin, dava tarihinde ulaştığı alım gücü, enflasyon, tüketici eşya fiyat endeksi, altın, döviz kurlarındaki artış, maaş artışları vs gibi ekonomik etkenlerin ortalamalarının alınarak uzman bilirkişi vasıtasıyla hesaplanması mümkündür.

Adalet Bakanlığı olarak yeni bilirkişilik uygulamaları yakından takip edilmekte, Bilirkişilik Kanunu ve Yönetmeliğinin uygulanmasında aksayan yönlerle ilişkin çözüm önerileri ve politikalar geliştirilmeye devam edilmektedir.

TBMM Dilekçe Komisyonu incelemesine konu olan ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunların çözümünde bilirkişilik bağlamında yargılama sırasında taşınmazların değer tespitlerinin hali hazırda pilot olarak uygulamaya başlanan devamında resmi bilirkişi listelerine de kayıt edilecek tüzel kişi bilirkişilerden rapor alınarak belirlenmesinin ve bu konuda hâkim eğitimlerinin gerçekleştirilmesinin sürece olumlu yönde katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Yargılama Giderleri:



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Öncelikle ön ödemeli satış nedeniyle açılacak davalarda, davacı tarafından ödenmesi gereken yargılama giderlerine her mahkeme türü için ayrı ayrı değinmek yerinde olacaktır.

Tüketici Mahkemelerinde:

Tüketici mahkemelerinde açılacak davalarda;

Harç: Tüketici mahkemeleri nezdinde tüketiciler, tüketici örgütleri ve Bakanlıkça açılacak davalar her türlü resim ve harçtan muaftır.

Buna göre davacı tüketici ise, 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununda düzenlenen harçlardan muaftır. (6502 sayılı Kanunun m.73/2)

Gider Avansı: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununu gereği, her davacı, 24.09.2020 tarihli Hukuk Muhakemeleri Kanunu Gider Avansı Tarifesinde gösterilen gider avansını dava açarken mahkeme veznesine yatırmak zorundadır. Gider avansı her türlü tebligat ücreti, dosyanın bölge adliye mahkemesi ve Yargıtay'a gidiş dönüş ücretleri, diğer posta ücretleri gibi giderleri kapsamaktadır.

Bu itibarla; davacı, taraf sayısının beş katı tutarında tebligat ücreti ile diğer iş ve işlemler için 100 TL toplamını avans olarak öder.

Örneğin, bir davacı ve bir davalı olduğunda; (2 kişi x 5=) 10 adet tebligat (1 adet tebligat 19,00 TL) olmak üzere 190,00 TL tebligat gideri ile 100 TL diğer giderler olmak üzere toplam 290,00 TL gider avansının dava açarken ödenmesi zorunludur.

Diğer Yargılama Giderleri: Davacı tüketici, yargılama sırasında 6100 sayılı HMK gereği tanık ücreti, bilirkişi ve keşif gibi giderleri (delil avansı) de karşılamak zorundadır.

Tanık Ücreti: 2021 Yılı Tanıklık Ücret Tarifesi gereğince tanığa, tanıklık nedeniyle kaybettiği zamanla orantılı olarak günlük 25,00 ilâ 50,00 TL'ye kadar ücret ödenir. Tanık hazır olabilmek için seyahat etmek zorunda kalmışsa yol giderleriyle tanıklığa çağrıldığı yerdeki ikamet ve beslenme giderleri de karşılanır.

Bilirkişi Ücreti: Tüketici örgütlerince açılacak davalarda bilirkişi ücretleri, bütçede öngörülen ödenekten Bakanlıkça karşılanır. Ancak tüketiciler tarafından açılacak davalarda,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

yargılama sırasında bilirkişi ücretinin ödenmesi zorunlu olup, ödenmemesi halinde bu delilden vazgeçilmiş sayılmasına karar verilebilmektedir.

Buna göre; 2021 yılı Bilirkişilik Asgari Ücret Tarifesi gereği tüketici mahkemelerinde görülen dava ve işler için ödenecek bilirkişi ücreti 240,00 TL'dir.

Keşif Gideri: Mahkemelerce re'sen veya istem üzerine verilen keşif ya da tespit kararlarını yerine getirmek için 6009 Sayılı Kanun'un 20. maddesiyle eklenen fıkra uyarınca 419,90 TL keşif harcı ile mahkemece takdir olunacak ulaşım giderinin davacı tarafından ödenmesi zorunludur.

Asliye Hukuk Mahkemelerinde:

Satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların görüldüğü asliye hukuk mahkemelerinde açılacak davalarda;

Harç: 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu gereği asliye hukuk mahkemelerinde başvurma harcı 59,30 TL'dir.

Bununla birlikte; konusu belli bir değerle ilgili bulunan davalarda esas hakkında karar verilmesi halinde hüküm altına alınan anlaşmazlık konusu değer üzerinden "Binde 68,31" oranında nispi harç alınması zorunlu olup, bu değer $\frac{1}{4}$ ü dava açarken peşin ödenmek zorundadır.

Gider Avansı: Davacı, taraf sayısının beş katı tutarında tebligat ücreti ile diğer iş ve işlemler için 100 TL toplamını avans olarak öder.

Örneğin, bir davacı ve bir davalı olduğunda; (2 kişi x 5=) 10 adet tebligat (1 adet tebligat 19,00 TL) olmak üzere 190,00 TL tebligat gideri ile 100 TL diğer giderler olmak üzere toplam 290,00 TL gider avansının dava açarken ödenmesi zorunludur.

Diğer Yargılama Giderleri: Davacı, yargılama sırasında 6100 sayılı HMK gereği tanık ücreti, bilirkişi ve keşif gibi giderleri (delil avansı) de karşılamak zorundadır.

Tanık Ücreti: 2021 Yılı Tanıklık Ücret Tarifesi gereğince tanığa, tanıklık nedeniyle kaybettiği zamanla orantılı olarak günlük 25,00 ilâ 50,00 TL'ye kadar ücret ödenir. Tanık hazır olabilmek için seyahat etmek zorunda kalmışsa yol giderleriyle tanıklığa çağrıldığı yerdeki ikamet ve beslenme giderleri de karşılanır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bilirkişi Ücreti: Tüketici örgütlerince açılacak davalarda bilirkişi ücretleri, bütçede öngörülen ödenekten Bakanlıkça karşılanır. Ancak tüketiciler tarafından açılacak davalarda, yargılama sırasında bilirkişi ücretinin ödenmesi zorunlu olup, ödenmemesi halinde bu delilden vazgeçilmiş sayılmasına karar verilebilmektedir.

Buna göre; 2021 yılı Bilirkişilik Asgari Ücret Tarifesi gereği asliye hukuk mahkemelerinde görülen dava ve işler için ödenecek bilirkişi ücreti 400,00 TL'dir.

Keşif Gideri: Mahkemelerce re'sen veya istem üzerine verilen keşif ya da tespit kararlarını yerine getirmek için 6009 Sayılı Kanun'un 20. maddesiyle eklenen fıkra uyarınca 419,90 TL keşif harcı ile mahkemece takdir olunacak ulaşım giderinin davacı tarafından ödenmesi zorunludur.

Asliye Ticaret Mahkemelerinde (İflas Davaları için):

İflas davalarının görüldüğü, asliye ticaret mahkemelerinde açılacak davalarda;

Harç: 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu gereği asliye ticaret mahkemelerinde 59,30 TL başvurma harcı ile 59,30 TL maktu karar ve ilam harcı peşin ödenmek zorundadır.

Gider Avansı: Davacı tarafından, en az 18.000,00 Türk Lirası iflas gideri olmak üzere, yeteri kadar tebligat ve ilan gideri avansı, dava açılırken ödenmek zorundadır.

Noterlik masrafları (Satış vaadi sözleşmeleri için):

Harç ve damga vergisi: 03.02.2017 tarihli ve 29568 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli (1) sayılı tabloda yer alan bazı kâğıtlara ilişkin damga vergisi oranlarında değişiklik uyarınca; gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinden ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmelerinden damga vergisi tahsil edilmemektedir.

Bununla birlikte; bu sözleşmelerle ilgili noterlik işlemlerinden değer üzerinden nispi harç tahsil olunacağı tabiidir. Buna göre; belirli bir meblağı ihtiva eden her nevi senet, mukavelename ve kâğıtlardan, beher imza için "Binde 1,13" nispi noter harcı alınmaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Noter ücretleri: Noterler, yaptıkları işlemlerden Harçlar Kanunu'na göre aldıkları harçların yüzde otuzu oranında noter ücreti alırlar. Bu ücret, bir noterlik işleminde 6,93 TL'den az olamaz.

Ayrıca noterler, her ne suretle olursa olsun yazdıkları kâğıtların dairede kalan nüshası ile iş sahibine verilen asıl ve örneklerinin her sayfasından 9,50 TL yazı ücreti alırlar. Yukarıdaki fıkra da gösterilen kâğıtların örneklerinin iş sahibinin istek ve onayı üzerine, noterlik dairesinde fotokopi yoluyla çıkartılması halinde, bu örneklerin her sayfası da aynı ücrete tabidir. Özel kanunlarında harç, damga vergisi ve resimden muaf tutulan işlemleri noter yazdığı takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü gereğince yazı ücreti alınır.

Ön ödemeli konut satışları sebebiyle yaşanan sorunların araştırılması ve bilirkişilik uygulamasının buna etkisi:

Ticaret Bakanlığı tarafından Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik (ÖÖKSHY) 27 Kasım 2014 tarih ve 29188 sayı nolu Resmi Gazete' de yayınlanmıştır.

Ön ödemeli konutların satışlarının teslim süresi açısından da hem bu yönetmelik hem de Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile özel bir düzenleme getirilmiştir. TKHK m. 44 ve ÖÖKSHY m.10 gereğince, ön ödemeli konut satışlarında devir veya teslim süresi, sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren otuz altı ay olarak sınırlandırılmıştır. Hüküm emredici nitelikte olduğundan taraflar isteseler dahi bu sürenin uzatılması söz konusu değildir. Bunun gibi birçok esas ve usul hükümleri hem 6306 Sayılı Kanun ve bu kanunun uygulama yönetmeliğinde hem de TKHK ve ÖÖKSHY' de ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

24 Kasım 2016 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunumuz dört yılı aşkın süredir yürürlüktedir.

Bilirkişilik müessesesini baştan sona ele alan, şu anda hukukumuzda mevcut olan temel ilkeleri muhafaza eden ama bu müessesenin aksayan yönlerini tespit edip onu çözüme kavuşturan ve bundan sonraki yargılama süreçlerinde bilirkişiliği bir güven müessesesine dönüştürecek ve onların raporlarından istifade ederek verilen kararlar neticesinde de, halkın ve



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

davada taraf olanların nezdinde, adaletin tecelli ettiği, hakkın yerini bulduğu inancını sağlamak için son derece önemli olan bu adımın bilirkişilik alanında bir reform niteliğinde olduğu yadsınamaz bir gerçekliktir.

Bilirkişilik alanındaki kurumsal yapı eksikliği Bilirkişilik Kanunu ile doldurulmuştur. Bilirkişilik Danışma Kurulu, Bakanlığımız bünyesinde Bilirkişilik Daire Başkanlığı ile bilirkişilik bölge kurulları bu kurumsal yapının parçalarıdır.

Geride bıraktığımız süreçte bölge adliye mahkemelerinin bulunduğu Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Erzurum, Gaziantep, İstanbul, İzmir, Kayseri, Konya, Sakarya, Samsun, Trabzon ve Van illerinde olmak üzere toplam 15 Bilirkişilik Bölge Kurulumuz faaliyete geçirilerek kurumsal yapı tamamlanmıştır.

Bilirkişiliğe kabul ve listelerin oluşturulması, bilirkişi raporlarının arşivlenmesi, bilirkişilik hizmetinin yürütülmesi sırasında yapılan başvuru ve şikayetlerin değerlendirilmesi, bilirkişilerin denetimi ve performans ölçümlerinin yapılması, bilirkişiliğe ilişkin Kanun ve ilgili mevzuatta düzenlenen kurallar ile bilirkişilik etik ilkeleri ve rehber ilkelere aykırı davranan bilirkişilerin, bilirkişilik sicili ve listesinden çıkarılmasına karar verilmesi dahil bütün iş ve işlemler bilirkişilik bölge kurulları tarafından yerine getirilmektedir. Özellikle bilirkişilerin bilirkişilik bölge kurulları eliyle denetimi ve disiplin işlemlerinin yürütülmesi de bilirkişilerin disipline edilmesinde önemli bir etkiye sahiptir. Bilirkişilik Kanunu ve Bilirkişilik Yönetmeliği ile belirlenen temel ve etik ilkelere aykırı şekilde bilirkişilik faaliyeti yürütülmesi, hukuki konularda bilirkişi raporu düzenlenmesi, güven duygusunu sarsıcı tutum ve davranışlarda bulunulması, bilirkişi raporlarının süresinde sunulmaması gibi davranışlar resen veya başvuru üzerine bilirkişilik bölge kurullarımız tarafından incelenip değerlendirilmekte ve gerekli yaptırım kararları verilmektedir. Bilirkişilik artık denetimsiz bir alan değildir ve bölge kurullarının bu şekildeki fonksiyonu sayesinde bilirkişilerin kendilerine verilen bilirkişilik görevinin daha dikkat ve özenle yaptıkları ve raporlarını usul ve esaslara uygun şekilde hazırlamak noktasında azami gayret gösterdikleri müşahade edilmektedir.

2020 yılı içerisinde bilirkişilik bölge kurulları tarafından 522 bilirkişi hakkında uyarma yaptırımına, 187 bilirkişi hakkında geçici olarak, 109 bilirkişi hakkında ise kalıcı olarak bilirkişilik sicili ve listesinden silinmesi yaptırımına karar verilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

2017-2020 yılları arasında bilirkişilik sicil ve listelerinden çıkarılan bilirkişilere ilişkin istatistik aşağıdaki şekildedir:

- Bilirkişilik görevi ve bu görevin gerektirdiği etik ilkelerle bağdaşmayan, güven duygusunu sarsıcı tutum ve davranışlarda bulunması sebebiyle 142 bilirkişi,
- Bilirkişiliğe engel suçlar arasında sayılan görevi kötüye kullanma, rüşvet ve sahtecilik suçlarından 30 bilirkişi,

Bilirkişilik bölge kurulları tarafından bilirkişilik sicili ve listesinden çıkarılmıştır. Ayrıca, raporunu süresinde vermeyerek yargılamanın gecikmesine neden olma, terör örgütleriyle iltisak ve irtibat, bilirkişilik yapma şartlarını taşımadığının sonradan anlaşılması hallerine binaen toplamda 2.904 bilirkişi sicilden bilirkişi listelerinden çıkarılmıştır.

Bakanlığımızca yürütülen çalışmalar neticesinde, Kanunun uygulanmasına ilişkin Bilirkişilik Yönetmeliği de hazırlanarak yürürlüğe konulmuştur. Bilirkişilik Kanunu ile bilirkişiler için zorunlu hale gelen bilirkişilik temel eğitiminin usul ve esasları Bakanlığımız Genelgesi ile belirlenmiş olup ayrıca bilirkişilik temel eğitim müfredatı ve temel eğitim kitapları hazırlanarak yararlanıcıların kullanımına sunulmuştur.

UYAP sistemimiz ihtiyaçlara göre sürekli olarak güncellenmektedir. Bu kapsamda;

Bilirkişinin kendisine verilen sürede raporunu görevlendirmeyi yapan merciye sunmaması halinde raporunu sununcaya kadar yeni bilirkişi görevlendirmesi alamamasına ilişkin Yönetmelik hükmü gereği UYAP üzerinden "Rapor Teslim Kontrolü Uygulaması" 18/01/2019 tarihinden itibaren başlatılmış olup bu uygulama yargılama sürelerinin uzamasına neden olan dosyanın bilirkişilerde bekleme süresine olumlu etki yapmış ve bilirkişilerin raporlarını daha süratli olarak hazırlayıp teslim etmeye başladıkları gözlemlenmiştir.

1 Ocak 2021 tarihinden itibaren bilirkişilerin aylık bakabilecekleri dosya sayısı azami 30 dosya ile sınırlandırılarak bilirkişiler arasında daha adil dosya paylaşımının sağlanması ve bilirkişilerin görevlendirildikleri dosyalarda yeterli zaman ayırarak denetime ve hüküm kurmaya elverişli rapor hazırlamalarının temini amaçlanmıştır.

Tüm bu yapılan işlerin yanında, Bilirkişilik Kanununun ve ikincil düzenlemelerin öngördüğü bilirkişilik sicili ve diğer kayıtların tutulması, bilirkişi olarak hizmet verecek özel



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

hukuk tüzel kişilerinin ve bu tüzel kişilik bünyesinde bilirkişi olarak çalışacak kişilerin taşıması gereken nitelikleri ile özel hukuk tüzel kişilerinin temel ve alt uzmanlık alanlarının belirlenmesi, bilirkişilerin denetimi ve performanslarının ölçülmesi ve bilirkişi raporlarının arşivlenmesi gibi birçok konuda Bakanlığımızın çalışmaları devam etmektedir.

Bilirkişilere uygulamada kapsam ve sınırların merciler tarafından belirlenmemesi ve dava konusu olaylar ile ilgili ayrıntılı olarak istenen teknik hususların sorularının hazırlanmaması nedeniyle birçok yerel mahkeme kararlarının bilirkişi raporu nedeniyle kaldırılması ya da bozulması neticesinde yıllarca dosyaların sürüncemede kaldığı ve yargılama sürelerinin uzadığı görülmektedir.

Bilirkişilik Daire Başkanlığımız bu hususta Görevlendirme Rehberi adı altında bir çalışma başlatmıştır. Bu çalışmada son yıllarda hukuk ve ceza mahkemeleri ile idari yargı alanında bilirkişiye en çok başvuru alan uyuşmazlık türlerine göre hem istinaf hem de temyiz mercileri tarafından kaldırma ve bozma kararları verilirken bilirkişiler tarafından dikkat edilmesi gereken hususların tespitinden yola çıkılmıştır.

Böylece, dava türlerine göre bilirkişi raporlarının denetimini de kolaylaştıracak şekilde bilirkişiye asgari olarak sorulması gereken soruların hazırlanarak UYAP ekranına eklenmesi ve görevlendirmeyi yapan merci tarafından bilirkişiye başvurulacak konunun seçilmesi akabinde bilirkişinin cevaplama gereken soruların görevlendirme ekranına düşmesi suretiyle sadece eksik ve hatalı bilirkişi raporları nedeniyle kaldırma ve bozma yapılan binlerce dosyada zaman ve emek kayıplarının önüne geçilerek yargılamalarda bilirkişi incelemesinden kaynaklı gecikmelerin asgari düzeye indirilmesi ve gerekçeli, dayanaklı ve denetime elverişli raporlar alınması amaçlanmaktadır. Bu hususta Bakanlığımızın çalışmaları devam etmektedir.

Yeni bilirkişilik sisteminde bilirkişilik başvuruları Bakanlığımızca belirlenen temel ve alt uzmanlık alanları ile bu alanlarda bilirkişilerin taşıması gereken niteliklere göre değerlendirilmekte ve bir nevi bilirkişiler akredite edilerek listelere kabul edilmektedirler.

Bakanlığımız tarafından hazırlanan ve Sayın Cumhurbaşkanımız tarafından kamuoyuna duyurulan Yargı Reformu Stratejisinde de bilirkişilerin uyacağı rehber ilkeler ve hazırlayacakları raporların standartları belirlenerek bu alanda uygulama birliği oluşturulması bilirkişilik sisteminin etkinliği ve verimliliğinin artırılması hedefi kapsamında



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

gerçekleştirilecek bir faaliyet olarak yer almıştır. Hedefimiz bilirkişilerin niteliklerini ve hazırladıkları raporların kalitesini artırmak, kendilerine verilen süreler içerisinde raporlarını mevzuata uygun şekilde hazırlamalarını sağlamak suretiyle yargılamada bilirkişi kurumundan kaynaklı gecikmeleri asgari düzeye indirmektir. Bu sebeple 07.09.2020 tarihinde "Bilirkişilerin Uyacağı Rehber İlkeler ve Bilirkişi Raporlarında Bulunması Gereken Standartlar" belirlenerek Bakanlığımız web sitesinde yayınlanmıştır. Bu ilke ve standartlar ile bilirkişilerin farkındalığın ve etkinliğinin artırılması, bilirkişilik hizmetleri ile raporların yazımında ülke genelinde geçerli olacak standartlar oluşturularak bu alanda uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmıştır.

Bilirkişilik Reformunun hayata geçirilmesinde bizlere, hâkim ve Cumhuriyet savcılarımıza, avukatlarımıza ve bilirkişilerimize büyük görevler düşmektedir. Bilirkişilik alanındaki tüm sükjelerin kendi görev sınırlarında kalması, bilirkişilerin uyuşmazlığın çözümünde sadece özel ve teknik bilgi gerektiren bir hususun açıklığa kavuşturulmasıyla sınırlı şekilde inceleme yapmalarının sağlanması ancak elbirliği ile mümkündür. Bilirkişilik Reformu gerçekleştirildiğinde yargılamada bilirkişilik kurumundan kaynaklı gecikmelerin önüne geçileceği gibi gerekmedikçe bilirkişi raporu alınmaması sayesinde yargılama masraflarında ciddi düzeyde bir azalma sağlanacaktır. Adalet Bakanlığı olarak yeni bilirkişilik uygulamaları yakından takip edilmekte, Kanun ve Yönetmeliğin uygulanmasında aksayan yönlerle ilişkin çözüm önerileri ve politikalar geliştirilmektedir.

Gayrimenkul değerlemesi yalnızca gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından yerine getirilmektedir. Gayrimenkul değerlendirme temel uzmanlık alanında kayıtlı olabilmek için belli başlı aranan niteliklerin bulunması gerekmektedir. “Taşınmaz (gayrimenkul) geliştirme konusunda lisans, yüksek lisans veya doktora yapmış olmak ya da 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak yetkilendirilmiş olmak” nitelikleri olan kişiler bu alanda bilirkişilik faaliyeti yapabilmektedir.

İnsan Hakları Eylem Planı ile de açıklandığı üzere bilirkişilerin yeterliliklerin tespit edilerek yeterli görünmeyen bilirkişilerin sicil ve listelerinden çıkarılması hedeflenmektedir. Ayrıca bilirkişilere kota sistemi getirilerek aylık normal dosyalarda 30, seri dosyalarda 60 sayı ile sınırlandırılmıştır. Bunun yanında otomatik tevzi sistemi devreye girecek ve dosyaların sırasına göre bilirkişilere atanacaktır. Bilirkişi temel eğitimleri güçlendirilerek uygulama



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ağırlıklı eğitimler verdirilmesi sağlanacaktır. Bunun yanında bilirkişilere sorulacak soruların da yer aldığı görevlendirme rehberi hazırlanarak UYAP sistemine entegre edilerek hakimlerin bilirkişilere sorulacak soruları sistem tarafından otomatik verecek ve hakim rehberine müdahale ederek değişiklik yapabilecektir. Bu durumla da bilirkişiye dava konusunun kapsam ve sınırları anlatılması zorunlu tutulmuş olacaktır. Bunun yanında bilirkişilere verilecek süreler kanunun aradığı minimum seviyeye çekilerek 90 günden fazla süre verilmesi engellenmiştir. Bunun dışında mahkeme veya savcılıklar tarafından verilen sürelerle riayet etmeyen bilirkişilere yeniden dosya verilmesi engellenmiştir. Ayrıca bilirkişi görevlendirme süreçlerinde kanunun aradığı şartlara hassasiyet gösteren hakim ve savcılarının terfi ve teftişlerinde dikkate alınacaktır. Buna yönelik de kapsamlı bir uygulama rehberi hazırlanacaktır. Bu konularda amaçlar hem bilirkişinin hem de hakim ve savcılarının bilirkişi görevlendirilmelerinde ek rapor alınmasını engelleyerek dava sürecinin hızlanması ve bilirkişi raporlarının gerçekte bağdaşır objektif ve tarafsız bir şekilde bilimsel verilere uygun olarak hazırlanmasının sağlanması amaçlanmaktadır.

Bilirkişinin hukuki sorumluluğu başlıklı HMK'nın 285'inci maddesine göre; "Bilirkişinin kasten veya ağır ihmal suretiyle düzenlemiş olduğu gerçeğe aykırı raporun, mahkemece hükme esas alınması sebebiyle zarar görmüş olanlar, bu zararın tazmini için Devlete karşı tazminat davası açabilirler" hükmü mevcut olup bu konuda zarar görenlere devlete karşı dava açma hakkı verilmiştir.

HMK'nın 282' nci maddesine göre; "*Hâkim, bilirkişinin oy ve görüşünü diğer delillerle birlikte serbestçe değerlendirir*" hükmü mevcut olmakla bilirkişi raporu hakimi bağlayıcı değildir. Tarafların itirazlarına göre veya resen başka bilirkişiye başvurabilir ya da bu alanda bilirkişi yoksa haricen bilirkişi atayabilmektedir.

TBMM Dilekçe Komisyonu incelemesine konu olan ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunların çözümünde bilirkişilik bağlamında yargılama sırasında taşınmazların değer tespitlerinin hali hazırda pilot olarak uygulamaya başlanan devamında resmi bilirkişi listelerine de kayıt edilecek tüzel kişi bilirkişilerden rapor alınarak belirlenmesinin ve bu konuda hakim eğitimlerinin gerçekleştirilmesinin sürece olumlu yönde katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Adalet Bakanlığı'nın 25.06.2021 tarihli yazısı aşağıdaki şekildedir:

**Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarından Yaşanan Sorunların Hukuki Vasıflandırılması
ve Çözüm Önerileri Hakkında Bilgi Notu**

2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının, "Yargı yetkisi" kenar başlıklı 9 uncu maddesinde; "Yargı yetkisi, Türk Milleti adına bağımsız mahkemelerce kullanılır."

"Mahkemelerin bağımsızlığı" kenar başlıklı 138 inci maddesinin ikinci fıkrasında; "Hiçbir organ, makam, merci veya kişi, yargı yetkisinin kullanılmasında mahkemelere ve hâkimlere emir ve talimat veremez; genelge gönderemez; tavsiye ve telkinde bulunamaz."

Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin, "Görev" kenar başlıklı 38 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde; "Adalet hizmetleriyle ilgili konularda, gerekli araştırmalar ve mevzuat hazırlıklarını yapmak ve görüş bildirmek."

5237 sayılı Türk Ceza Kanununun, "Güveni kötüye kullanma" kenar başlıklı 155 inci maddesinde; "(1) Başkasına ait olup da, muhafaza etmek veya belirli bir şekilde kullanmak üzere zilyedliği kendisine devredilmiş olan mal üzerinde, kendisinin veya başkasının yararına olarak, zilyedliğin devri amacı dışında tasarrufta bulunan veya bu devir olgusunu inkar eden kişi, şikayet üzerine, altı aydan iki yıla kadar hapis ve adlî para cezası ile cezalandırılır."

(2) Suçun, meslek ve sanat, ticaret veya hizmet ilişkisinin ya da hangi nedenden doğmuş olursa olsun, başkasının mallarını idare etmek yetkisinin gereği olarak tevdi ve teslim edilmiş eşya hakkında işlenmesi halinde, bir yıldan yedi yıla kadar hapis ve üçbin güne kadar adlî para cezasına hükmolunur."

"Dolandırıcılık" kenar başlıklı 157 nci maddesinde; "(1) Hileli davranışlarla bir kimseyi aldatıp, onun veya başkasının zararına olarak, kendisine veya başkasına bir yarar sağlayan kişiye bir yıldan beş yıla kadar hapis ve beşbin güne kadar adlî para cezası verilir."

"Nitelikli Dolandırıcılık" kenar başlıklı 158 inci maddesinde; "(1) Dolandırıcılık suçunun;

- a) Dinî inanç ve duyguların istismar edilmesi suretiyle,
- b) Kişinin içinde bulunduğu tehlikeli durum veya zor şartlardan yararlanmak suretiyle,
- c) Kişinin algılama yeteneğinin zayıflığından yararlanmak suretiyle,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

d) Kamu kurum ve kuruluşlarının, kamu meslek kuruluşlarının, siyasi parti, vakıf veya dernek tüzel kişiliklerinin araç olarak kullanılması suretiyle,

e) Kamu kurum ve kuruluşlarının zararına olarak,

f) Bilişim sistemlerinin, banka veya kredi kurumlarının araç olarak kullanılması suretiyle,

g) Basın ve yayın araçlarının sağladığı kolaylıktan yararlanmak suretiyle,

h) Tacir veya şirket yöneticisi olan ya da şirket adına hareket eden kişilerin ticari faaliyetleri sırasında; kooperatif yöneticilerinin kooperatifin faaliyeti kapsamında,

i) Serbest meslek sahibi kişiler tarafından, mesleklerinden dolayı kendilerine duyulan güvenin kötüye kullanılması suretiyle,

j) Banka veya diğer kredi kurumlarınca tahsis edilmemesi gereken bir kredinin açılmasını sağlamak maksadıyla,

k) Sigorta bedelini almak maksadıyla,

l) (Ek: 24/11/2016-6763/14 md.) Kişinin, kendisini kamu görevlisi veya banka, sigorta ya da kredi kurumlarının çalışanı olarak tanıtmayı veya bu kurum ve kuruluşlarla ilişkili olduğunu söylemesi suretiyle,

İşlenmesi halinde, üç yıldan on yıla kadar hapis ve beşbin güne kadar adli para cezasına hükmolunur. (Ek cümle: 29/6/2005 – 5377/19 md.; Değişik: 3/4/2013-6456/40 md.) Ancak, (e), (f), (j), (k) ve (l) bentlerinde sayılan hâllerde hapis cezasının alt sınırı dört yıldan, adli para cezasının miktarı suçtan elde edilen menfaatin iki katından az olamaz.

(2) Kamu görevlileriyle ilişkisinin olduğundan, onlar nezdinde hatırı sayıldığından bahisle ve belli bir işin gördürüleceği vaadiyle aldatarak, başkasından menfaat temin eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.

(3) (Ek fıkra: 24/11/2016-6763/14 md.) Bu madde ile 157 nci maddede yer alan suçların, üç veya daha fazla kişi tarafından birlikte işlenmesi hâlinde verilecek ceza yarı oranında; suç işlemek için teşkil edilmiş bir örgütün faaliyeti çerçevesinde işlenmesi hâlinde verilecek ceza bir kat artırılır."

5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanununun, "Kovuşturmaya yer olmadığına dair karar" kenar başlıklı 172 nci maddesinde; "(1) Cumhuriyet savcısı, soruşturma evresi sonunda, kamu



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

davasının açılması için yeterli şüphe oluşturacak delil elde edilememesi veya kovuşturma olanağının bulunmaması hâllerinde kovuşturmaya yer olmadığına karar verir. Bu karar, suçtan zarar gören ile önceden ifadesi alınmış veya sorguya çekilmiş şüpheliye bildirilir. Kararda itiraz hakkı, süresi ve mercii gösterilir.

(2) (Değişik: 2/1/2017-KHK-680/10 md.; Aynen kabul: 1/2/2018-7072/9 md.) Kovuşturmaya yer olmadığına dair karar verildikten sonra kamu davasının açılması için yeterli şüphe oluşturacak yeni delil elde edilmedikçe ve bu hususta sulh ceza hâkimliğince bir karar verilmedikçe, aynı fiilden dolayı kamu davası açılmaz.

(3) (Ek: 11/4/2013-6459/19 md.) Kovuşturmaya yer olmadığına dair kararın etkin soruşturma yapılmadan verildiğinin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin kesinleşmiş kararıyla tespit edilmesi veya bu karar aleyhine Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine yapılan başvuru hakkında dostane çözüm ya da tek taraflı deklarasyon sonucunda düşme kararı verilmesi üzerine, kararın kesinleşmesinden itibaren üç ay içinde talep edilmesi hâlinde yeniden soruşturma açılır.”

“Cumhuriyet savcısının kararına itiraz” kenar başlıklı 173 üncü maddesinde; “(1) Suçtan zarar gören, kovuşturmaya yer olmadığına dair kararın kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren onbeş gün içinde, bu kararı veren Cumhuriyet savcısının yargı çevresinde görev yaptığı ağır ceza mahkemesinin bulunduğu yerdeki sulh ceza hâkimliğine itiraz edebilir.

(2) İtiraz dilekçesinde, kamu davasının açılmasını gerektirebilecek olaylar ve deliller belirtilir.

(3) (Değişik: 18/6/2014-6545/71 md.) Sulh ceza hâkimliği, kararını vermek için soruşturmanın genişletilmesine gerek görür ise bu hususu açıkça belirtmek suretiyle, o yer Cumhuriyet başsavcılığından talepte bulunabilir; kamu davasının açılması için yeterli nedenler bulunmazsa, istemi gerekçeli olarak reddeder; itiraz edeni giderlere mahkûm eder ve dosyayı Cumhuriyet savcısına gönderir. Cumhuriyet savcısı, kararı itiraz edene ve şüpheliye bildirir.

(4) (Değişik: 25/5/2005 - 5353/26 md.) Sulh ceza hâkimliği istemi yerinde bulursa, Cumhuriyet savcısı iddianame düzenleyerek mahkemeye verir.

(5) Cumhuriyet savcısının kamu davasının açılmaması hususunda takdir yetkisini kullandığı hâllerde bu madde hükmü uygulanmaz.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

(6) (Değişik: 2/1/2017-KHK-680/11 md.; Aynen kabul: 1/2/2018-7072/10 md.)
İtirazın reddedilmesi halinde aynı fiilden dolayı kamu davası açılabilmesi için 172 nci maddenin ikinci fıkrası uygulanır.”

Hükümleri yer almaktadır.

Yargıtay 15. Ceza Dairesinin 25/03/2021 tarih ve 2017/33908 esas, 2021/3604 karar sayılı ilâmında; “...Sanığın, "Rotam İnşaat Şirketinin" yetkili temsilcisi olduğu, Bodrum ili Yalıkavak Beldesi Çökertme mevkiinde yapmayı planladığı "Nergiz Evleri" isimli yerden A Blok 4 nolu daireyi 25/07/2005 tarihinde taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle 70.000 Euro'ya katılana sattığı, ancak daha sonra yapımı tamamlanan bu dairenin tapuda katılana devri yapılmayarak 21/12/2006 tarihinde dava dışı başka şahıslara satıldığı, sanığın bu şekilde katılana taşınmaz satışı yaptığı izlenimi vererek hileli hareketlerle menfaat temin ettiği, bu surette sanığın nitelikli dolandırıcılık suçunu işlediği iddia ve kabul olunan somut olayda,

Sanığın suçtan kurtulmaya yönelik soyut savunmaları, katılan beyanları, tapu kayıtları, noter belgesi, ticaret sicil kayıtları, banka dekontları ve tüm dosya kapsamından, sanığa atılı suç yönünden mahkemece verilen mahkumiyet hükmünde bir isabetsizlik görülmemiştir...” şeklinde karar verilmiştir.

Yargıtay 15. Ceza Dairesinin 18/03/2021 tarih ve 2017/33649 esas, 2021/3194 karar sayılı ilâmında; “...Sanığın, suç tarihi itibari ile "Akçaoğlu İnşaat.....Ltd.Şti." isimli şirketin sahibi olduğu ve müteahhitlik yaptığı, bu şirket kapsamında inşaatlar yapıp satışa arz ettiği, bu bağlamda 2011 yılı içerisinde İstanbul ili Sancaktepe ilçesi Samandıra Mahallesi Kozdere mevkiinde kain 7594 ada 23 parsel de yapılacak apartmanın 1.normal kattaki 3 nolu bağımsız bölüm ile 2.normal kattaki 5 nolu bağımsız bölümün alım-satımı konusunda katılanla anlaşarak Kartal 16. Noterliğinde 20/05/2011 tarihli düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi düzenledikleri, katılanın sanığa peşinat olarak toplam 30.000 TL para ödediği, ancak sanığın katılana daireyi teslim etmediği gibi almış olduğu peşinatı da iade etmediği, bu suretle üzerine atılı suçu işlediği iddia olunan somut olayda; sanık savunması, katılan beyanları, Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın cevabi yazısı ve tüm dosya kapsamına göre, sanığın suça konu dairelerin peşinatını almış olmasına rağmen, inşaate hiç başlamamış olması, imar durumuyla ilgili problem çıktığından inşaatı taahhüt ettiği zamanda tamamlayıp daireleri teslim



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

edemediği yönündeki savunmasının, Sancaktepe Belediye Başkanlığı'nın 10/01/2014 tarihli cevabi yazısına göre suça konu taşınmazların yapılacağı 7594 ada 23 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili herhangi bir yapı ruhsatına ve yapı ruhsatı başvurusuna rastlanılmadığı, 02/03/2011 tarihinde imar durumu düzenlendiğinin bildirilmiş olması nedeniyle doğrulanmamış olması karşısında, sanığın olayın başından itibaren hileli söz ve davranışlarda bulunmak suretiyle dolandırıcılık kastıyla hareket ettiği, eyleminin TCK'nın 158/1-h maddesinde düzenlenen nitelikli dolandırıcılık suçunu oluşturduğu gözetilmeden, mahkumiyeti yerine yazılı şekilde beraatine hükmedilmesi bozmayı gerektirmiştir..." şeklinde karar verilmiştir.

Yargıtay 15. Ceza Dairesinin 01/06/2020 tarihli, 2019/12228 esas, 2020/4005 karar sayılı ilâmında; "...Yabancı uyruklu müştekinin, vekili tarafından verilen şikayet dilekçesinde; müvekkilinin, şüphelilerden adi sözleşme ile gayrimenkul satın aldığını, banka aracılığıyla tüm bedelini ödediği ve tapunun devri için onlara vekaletname yolladığı halde şüphelilerin bankalardan krediler alarak ev üzerine ipotek koydurup devri gerçekleştirmedikleri gibi görüşmeyi de kabul etmediklerini belirttiği, ayrıca şüphelilerin aleyhine benzer türden mağduriyetlerle ilgili hukuk ve ceza dosyalarının olduğundan ve bazı soruşturma dosyalarında verilen takipsizlik kararlarına yönelik yapılan itirazların merci tarafından soruşturmanın genişletilmesi şeklinde sonuçlandırıldığından, bir kısım benzer mağdurların ipotekli taşınmazlarının banka tarafından açık artırma ile satışa çıkarıldığından bahsettiği nazara alındığında; müşteki ve şüphelilerin ifadelerinin alınması, müşteki vekilinin şikayet dilekçesinde belirttiği harici satış sözleşmesi sonrası yapılan ödemelerin araştırılması, şüphelilere tapu devri için verilen vekaletnamenin aslının temini, şikayet dilekçesinde belirtilen ceza ve hukuk dosyalarının celbi ile incelenmesi, bu dosyalardaki taşınmazların akıbetlerinin tespiti ve sonucuna göre şüphelilerin hukuki durumlarının tayin ve takdir edilmesi gerekliliğinden ötürü, kanun yararına bozmaya atfen düzenlenen ihbarnamedeki düşünce yerinde görüldüğünden Söke Sulh Ceza Hâkimliğinin 29/06/2018 tarihli ve 2018/2119 değişik iş sayılı kararının BOZULMASINA" şeklinde karar verilmiştir.

Görüldüğü üzere, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunun 157 inci maddesinde dolandırıcılık suçu düzenlenmiştir. Söz konusu maddeye göre, hileli davranışlarla bir kimseyi aldatıp, onun veya başkasının zararına olarak, kendisine veya başkasına bir yarar sağlayan kişi dolandırıcılık



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

suçundan cezalandırılır. Anılan suçun nitelikli halleri ise, aynı kanunun 158 inci maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu maddeye göre, dolandırıcılık suçunun madde metninde geçen şekliyle işlenmesi durumunda, kişinin nitelikli dolandırıcılık suçundan cezalandırılacağı hüküm altına alınmıştır.

Dolandırıcılık suçunun oluşabilmesi için; failin bir kimseyi, kandırabilecek nitelikte hileli davranışlarla hataya düşürüp, onun veya başkasının zararına, kendisine veya başkasına yarar sağlaması gerekmektedir. Hile nitelikli bir yalandır. Fail tarafından yapılan hileli davranış belli oranda ağır, yoğun ve ustaca olmalı, sergileniş açısından mağdurun inceleme olanağını ortadan kaldıracak nitelikte bir takım hareketler olmalıdır. Kullanılan hileli davranışlarla mağdur yanılgıya düşürülmeli ve bu yanıltma sonucu yalanlara inanan mağdur tarafından sanık veya bir başkasına haksız çıkar sağlanmalıdır. Hilenin kandırıcı nitelikte olup olmadığı olaysal olarak değerlendirilmeli, olayın özelliği, fiille olan ilişkisi, mağdurun durumu, kullanılmışsa gizlenen veya değiştirilen belgenin nitelikleri ayrı ayrı nazara alınmalıdır. 158/1-h maddesindeki dolandırıcılığın nitelikli halinin oluşabilmesi içinse yukarıda açıklanan genel unsurlar yanında şirket yöneticisi olan ya da şirket adına hareket eden kişilerin ticari faaliyetleri sırasında suçun oluşumuna yönelik eylemleri gerçekleştirmesi gerekmektedir. Yargıtay içtihatlarında bu hususlar vurgulanmakla birlikte yüksek mahkemenin bazı kararlarında somut olayın özelliğine göre taraflar arasındaki ihtilafın hukuki mahiyette olduğu, eylemin yasal unsurlarının oluşmadığı gerekçesiyle beraat kararı verilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Öte yandan, 5237 sayılı Kanunun 155 inci maddesinde güveni kötüye kullanma suçu mülkiyetin korunması amacıyla getirilen güveni kötüye kullanma suçu, muhafaza etmek veya belirli bir şekilde kullanmak üzere zilyetliği kendisine devredilmiş olan taşınır veya taşınmaz bir mal üzerinde, kendisinin veya başkasının yararına olarak, zilyetliğin devri amacı dışında tasarrufta bulunulması veya bu devir olgusunun inkâr edilmesiyle oluşmaktadır.

Suç, devir amacı dışında tasarrufta bulunma veya inkâr etme şeklinde icrai bir hareketle işlenebileceği gibi malı süresinde devretmeme veya malı güvenle saklamak üzere zilyetliği devralma hâlinde, bakım yükümlülüğünü bilerek yerine getirmeme gibi ihmali hareketle de işlenebilir (Nur Centel-Hamide Zafer-Özlem Çakmut, Kişilere Karşı İşlenen Suçlar, Cilt 1, 4. Baskı, Beta Yayın, Eylül 2017, s. 472.).



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Maddede sözü edilen zilyetlik kavramı 4721 sayılı Medeni Kanunu'muzun 973. maddesinde; "Bir şey üzerinde fiilî hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyedir." şeklinde açıklanmış, asli ve fer'i zilyetlik ise aynı Kanun'un 974. maddesinde; "Zilyet, bir sınırlı aynı hak veya bir kişisel hakkın kurulmasını ya da kullanılmasını sağlamak için şeyi başkasına teslim ederse, bunların ikisi de zilyet olur. Bir şeyde malik sıfatıyla zilyet olan aslî zilyet, diğeri fer'i zilyettir." biçiminde tanımlanmıştır.

Güveni kötüye kullanma suçunda malın teslimi, belirli biçimde kullanılmak için hukuka ve yöntemine uygun, aldatılmamış özgür bir iradeye dayanılarak tesis edilmektedir. Söz konusu suçun oluşabilmesi için eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kişi ile lehine zilyetlik tesis edilen fail arasında bir sözleşme ilişkisi mevcut olmalı ve bu hukuki ilişkinin gereği olarak taraflar arasında oluşan güvenin korunması gerekmektedir. Bu amaçla, eşya üzerinde mevcut sözleşme ilişkisiyle bağdaşmayan kasıtlı tasarruflar ve devir olgusunu inkâr kanun koyucu tarafından cezai yaptırım altına alınmıştır. Eğer mülkiyet hakkına sahip olan kişi ile lehine zilyetlik tesis edilen fail arasında hukuken geçerli bir sözleşme ilişkisi yoksa usulüne uygun bir teslim olmayacağı için güveni kötüye kullanma suçu da oluşmayacaktır. Zira, hukuksal anlamda geçerli bir sözleşmeden söz edilebilmesi için tarafların iradelerinin aldatılmamış olması gerekmektedir.

Bu suçun, meslek ve sanat, ticaret veya hizmet ilişkisinin ya da hangi nedenden doğmuş olursa olsun, başkasının mallarını idare etmek yetkisinin gereği olarak tevdi ve teslim edilmiş eşya hakkında işlenmesi hâlinde ise, daha ağır cezayı gerektiren nitelikli hâli söz konusu olacaktır. Meslek ve sanat, kişinin geçimini sağlamak için uğraştığı ve devamlılık gösteren işlerdir. Genellikle meslek ve sanat serbestçe yapılan ve bireylerin belli bir hizmeti almak veya yaptırmak için başvurdukları iş alanını ifade eder. Örneğin, televizyon tamirciliği, terzilik, dizgicilik, kuru temizlemecilik, matbaacılık, grafikerlik vs. Bu örneklerde de görüldüğü gibi, genellikle meslek ve sanatta, aralarında hizmet ilişkisi olmayan kişiler bu mesleği yapanlardan bir hizmet satın almaktadırlar.

Ticaret, kişilerin özel ilişkilerini ilgilendiren alanlarda yapılan ve bir mal değişimini konu alan hareketlerdir. Failin ticari amaçla hareket etmesi yeterlidir. Tacir olması aranmaz. Ancak, mal sahibi olan mağdurun ticaret amacıyla hareket etmesine gerek bulunmamaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Hizmet ise, hizmeti yapanla yaptıran arasında bir ilişkinin olmasını ifade eder. Hizmet ilişkisinin daimi olması zorunlu değildir. Ayrıca, suça konu eşya faile sürekli olarak ve tüm sorumluluğu ona ait olmak koşulu ile teslim edilmelidir. Bu nitelikli hâlin uygulanabilmesi için, failin işi, mesleği, eşyanın hangi amaçla faile verildiği araştırılmalıdır.

Suçun nitelikli hâlleri arasında sayılan bir başka durum ise, hangi nedenden doğmuş olursa olsun "başkasının mallarını idare etmek yetkisine sahip kimselerin" güveni kötüye kullanmasıdır. Maddede de açık bir şekilde belirtildiği gibi, idare yetkisinin hangi nedenden doğmuş olduğu önemli değildir. Sözleşmeden doğmuş olabileceği gibi, yasadan veya resmî makam veya merciler tarafından verilen bir karardan da bu yetki doğmuş olabilir (Osman Yaşar-Hasan Tahsin Gökcan-Mustafa Artuç, Yorumlu-Uygulamalı Türk Ceza Kanunu, 4. Cilt, Adalet Yayınevi, Ankara 2010, 1. Baskı, s. 4531-4532.).

Diğer taraftan, suç soruşturmasını yapmakla, 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanununun 160 ıncı maddesi uyarınca Cumhuriyet savcısı görevlendirilmiştir. Bu madde ile Cumhuriyet savcısına verilen görev; “işin gerçeğini araştırma” görevidir. Araştırmanın amacı, faillerin belirlenmelerini ve cezalandırılmalarını sağlayacak olan “kamu davasını açmaya yer olup olmadığı”na karar vermektir. Kamu davası açılıp açılmayacağı veya kamu davası açılacak ise hangi suçlardan kamu davası açılacağı hususlarında Cumhuriyet savcısı her somut olay açısından dosya kapsamına ve mevcut delil durumuna göre değerlendirme yaparak hukuki nitelendirmede bulunacak ve sonucuna göre bir karar verecektir. Cumhuriyet savcısınca eksik araştırma sonucu kovuşturmaya yer olmadığına dair karar verildiğinin tespit edildiği durumlarda, Genel Müdürlüğümüz Kanun Yararına Bozma Bürosunca kanun yararına bozma yoluna gidilmekte, böylelikle ön ödemeli satış ve benzer nitelikli sözleşmelerden kaynaklanan olayların hukuki nitelendirilmesinin yerinde yapılıp yapılmadığı denetlenmektedir.

Ayrıca Cumhuriyet başsavcılıklarında dolandırıcılık ve sahtecilik suçlarına bakmakla görevli özel bürolar bulunmakta olup bu bürolarda bu suçlar konusunda uzman Cumhuriyet savcıları görevlendirilmektedir. Yine bu suçlarla etkin mücadele edilmesi amacıyla bu suçları soruşturma ve kovuşturmakla görevli Hâkim ve Cumhuriyet savcılarına Türkiye Adalet Akademisi tarafından düzenli eğitimler verilmekte, bu suçlara ilişkin kılavuz rehber ilkeler hazırlanmaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bu itibarla;

1- Ön ödemeli satış ve benzer nitelikli sözleşmelerden kaynaklanan olayların hangi suçu oluşturacağı konusunda görüş beyan edilmesi, Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 9 ve 138 inci maddeleri ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 38 inci maddesi gereğince yargı yetkisinin kullanılma alanına girdiğinden, bu konularda Bakanlıkça görüş bildirilmesinin mümkün olmadığı,

2- Yukarıda gösterilen mevzuat hükümleri ile yargı içtihatlarının aksi yönünde verilecek kararlara karşı istinaf, temyiz, itiraz ve kanun yararına bozma kanun yollarına gidilebileceği,

3- Dolandırıcılık ve sahtecilik suçları ile etkin mücadele edilebilmesi amacıyla Cumhuriyet başsavcılıkları nezdinde özel bürolar kurulduğu ve bu bürolarda uzman Cumhuriyet savcılarının görevlendirildiği, bu suçları soruşturma ve kovuşturmakla görevli hâkim ve Cumhuriyet savcılarına Türkiye Adalet Akademisi tarafından eğitimler verilmekte olup bu eğitim çalışmalarının devam etmesinin faydalı olacağı,

Değerlendirilmektedir.

5.8. Türkiye Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu

Türkiye Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu, Alt Komisyonumuza inşaat şirketleri sebebiyle yaşanan mağduriyetlerle ilgili olarak raporlarını sunmuştur. Ayrıca söz konusu Platform'un konut mağduriyeti sorununun nasıl oluştuğu hakkındaki görüşleri ve çözüme yönelik talepleri özetle şu şekildedir:

Birçok vatandaş 4077 sayılı Kanunun kampanyalı satışlarla ilgili maddelerine, sonrasında ise yürürlüğe giren ve daha kapsayıcı ve koruyucu hükümler içeren 6502 sayılı Kanunun ön ödemeli konut satışı ile ilgili maddelerine güvenerek ve itimat ederek konut satın aldı.

Konut tüketicisi vatandaşlara çeşitli medya organlarında ünlüler ve siyasetler tarafından tanıtımı yapılan projelerden konutlar satıldı. Maalesef konutlar teslim edilmedi; teslim edilenlerin üzerinde de şirketlerin borçları ile ilgili ipotekler ve hacizler vardı.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Konut mağdurları platformu üyeleri konut alırken dolandırılmış tüketicilerden oluşmaktadır. Konut tüketicisi vatandaşlardan bir kısmı müteahhit ve tacir sıfatlı arsa sahipleri ittifakı ile dolandırıldı; bazıları konut satın aldığı projenin üzerine şirketlerin bankalardan ya da tefecilerden ipotek karşılığı para alması ve geri ödemeyerek arsaların üzerindeki ipoteklerin kaldırılmaması ile dolandırıldı; bazı mağdurlar da şirketlerin sahip olduğu mal varlığının paravan firmalarla kaçırılıp şirketin içinin boşaltılması ile dolandırıldı; bir kısmında ise FETÖ kapsamında yargılanan kişilerin şirketlerinin TMSF'ye yönetiminin devredilmesi ile mağduriyet yaşandı.

Bu kadar karmaşık hale getirilmiş, ticari kılıfa gizlenmiş, örgütlü şekilde planlanmış bir suç konusunun içinden konut tüketicisi vatandaşların hukukta bireysel hak arama yöntemlerini kullanarak haklarına kavuşması mümkün gözükmemektedir.

Konu sadece ülkemiz insanı ile de alakalı olmaktan çıkmış adeta uluslararası boyut kazanmıştır. Birçok firma, projelerini yurtdışında da tanıtmış ve ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ile gurbetçilerimize yahut yabancı ülke vatandaşlarına da konut satmıştır. Bazı yabancı ülke vatandaşları sorunlarını ülkelerinin konsolosluklarına ve medya organlarına bildirmiştir. Ülkemizde yaşanan bu sorun birkaç fırsatçı müteahhidin değil ülkemizin itibar kaybına uğramasına neden olmaktadır.

Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu'nun amacı sadece kendisini korumak ve kurtarmaktan ibaret değildir. Amacımız Devletimizin yetkili organlarının, siyasilerin ve bürokrasinin dikkatini yaşanan soruna çekerek hem bugüne kadar yaşanan sorunların çözülmesi hem de bundan sonrasında konut tüketicisi vatandaşın güveninin yeniden tesisi için çalışmalar yapılmasını sağlamaktır.

Taleplerimiz:

- İhtisas mahkemelerinin kurulması:

Konut tüketicisi vatandaşın yaşadığı sorunun ana nedeni kanunlara uyulmadan yapılan satışlardır. Kanuna aykırı davranışlardan hesap sorması gereken kurum T.C. Başsavcılıklarıdır. Konut tüketicisi vatandaşlara yapılan sözleşmelerle ilgili haklarını teslim edecek kurum ise Tüketici Mahkemeleri'dir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Sorun bu noktada çözümsüz hale gelmektedir. Maalesef binlerce insanı kandırarak mağdur etme yeteneğine ve bilgisine sahip örgütlü çeteler, vatandaş savcılıklarda ve tüketici mahkemelerinde hak ararken her yere uzanan bağlantılarını kullanarak mağdur etmeye devam etmektedirler. Bu mağduriyetin kaynağı kimi zaman bilirkişilerin eksik bilgisi, kimi zaman hakimlerin ve savcılarının konu hakkındaki tecrübesizliği veya mağduriyet oluşturan örgütlerle işbirliğidir. Bu nedenle davalar ve soruşturmalar uzun zaman almakta, hakkına kavuşamadan vefat edenler olmaktadır.

Denetlenebilir ihtisas savcılıkları ve ihtisas mahkemeleri acil şekilde kurulmalı, proje bazında sorunlar ele alınarak yargı sistemi hızlandırılmalı ve emsal kararlar oluşturulmalıdır.

➤ **Şirketlerin mal varlıklarına el konulması:**

Konut tüketici vatandaşlara konut üreticisi firmalar sözleşme ile temlik ettikleri hakları bilinçli olarak resmi şekle uymadan yapmışlar, sonrasında ise sanki devir ettikleri haklar kendi tasarruflarındaymış gibi bankalara ya da tefecilere ipotek ettirerek hem müşteriden hem bankadan para almışlardır. Bankalar bu şirketlere kredi verirken yeterli özeni gösterse bu firmaların ürettiği konutları satmış ya da satacak olacağını bilecek durumda iken bu durumu hiç dikkate almayarak kanunları hukuksuz ticaretlerine kılıf olarak kullanmışlardır. Temlik edilen bir hakkın ikinci bir kişiye ya da firmaya temliki hukuka aykırıdır.

Bazı durumlarda ise konutların maketten satıldığını bilen veya bilebilecek durumda olan tacir sıfatlı arsa sahiplerinin paravan firmalarına yapılan inşaat, yerel yöneticilerin telkini ile devredilmekte, konut tüketicisi vatandaş ise paranızı kime verdiyseniz ondan isteyin denmektedir.

Üstelik bunu söyleyenler arasında bazı siyasilerin olması vatandaşın devlete olan güveninin zedelenmesine neden olmaktadır. Hukukumuzda Borçlar Hukuku konusunda alacağın temliki, devir alanın yükümlülükleri gibi maddeler yokmuş gibi davranılarak vatandaş cahil yerine konup kandırılmaya çalışılmaktadır.

Bu durumların önüne geçilebilmesi için ticari kılıfa gizlenmiş dolandırıcılık eylemleri konusunda uzman savcılar derhal soruşturma açmalı, hak kaybının önüne geçilebilmesi için suça karışan tüm faillerin ve birinci derece yakınlarının yahut ilişki içinde olunan, iç içe geçmiş



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

paravan firmaların mal varlıklarına, suç geliri projelere ve projelerden elde edilmiş gelirlere savcılıklar tarafından tedbir konulmalıdır.

➤ Kamu bankalarından alınan kredi desteği ve TOKİ, KİPTAŞ vs. vasıtasıyla inşaatların bitirilmesi:

Devletimiz kamu bankalarından kredi desteği alarak yarım kalmış yahut hiç başlanmamış inşaatların bitirilmesi için harekete geçmeli, inşaatları TOKİ, KİPTAŞ vs. desteği ile yapmalıdır. Mağdur olmuş vatandaşlara kolay ödemeli, uzun vadeli kredi sistemi ile konutlar teslim edilmelidir.

Örgütlü, birbirinden bağımsız çalışan bir suç şebekesi söz konusudur. Bu suç şebekesi ile mücadele için organize devlet gücü harekete geçirilmelidir. Bu örgütlere karşı devletin savcısı mağdurun yanında olduğu kadar iktidar ve muhalefet partileri de sorunun çözümü için destek vermelidir.

FETÖ ile başlatılan mücadele gibi bir mücadele başlatılmalı, suça karışan, görevini kötüye kullanarak ya da ihmal ederek suça destek verenlere ve suç işleyenlere karşı devletimiz sert tedbirler almalıdır. Ülke ekonomimizi ve ticaret hayatını tehdit eden, adeta ekonomik terör oluşturan suç şebekelerinin yarım bıraktıkları projeler, TOKİ ya da KİPTAŞ kullanılarak bitirilmeli, bu projeler ekonomiye kazandırılıp hak sahiplerine haklarının hukuk eliyle dağıtılması sağlanmalıdır. Projenin bitirilmesi için maddi kaynak gerekiyor ise ucuz kredi sağlanmalı ve söz konusu kaynak tedbir konulan suç örgütlerinin mallarından karşılanmalıdır. Şayet devletimiz yargılayıp cezasını verdiği bu suç şebekesi üyelerinden harcadığı parayı tahsil etme imkânı bulamaz ise konut tüketicisi mağdurlardan bütçelerine uygun ödemelerle tahsil ederek şefkatli yüzünü vatandaşa göstermelidir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

6. ALT KOMİSYON TOPLANTILARI

Alt Komisyonun 4.12.2019 tarihinde gerçekleştirdiği toplantıda Kırşehir Milletvekili Mustafa KENDİRLİ alt komisyon başkanlığına seçilmiştir. Alt Komisyon; 4.12.2019, 6.2.2020, 14.10.2020, 10.2.2021, 10.3.2021 ve 7.7.2021 tarihlerinde toplam altı toplantı gerçekleştirmiştir.

Alt Komisyon tarafından yapılan toplantılar ile bu toplantılara Komisyonu bilgilendirmek üzere katılan kurum, kuruluş ve ilgili uzman şahıslar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Alt Komisyon Toplantıları ve Toplantıya Katılıp Görüşlerinden Yararlanan Kişiler		
Tablosu		
Yapılan Toplantılar	Toplantıya Katılan Kurum/Kuruluş ve Sivil Toplum	Katılımcılar
1. Alt Komisyon Toplantısı (Başkan Seçimi, Çalışma Usul ve Esaslarının Belirlenmesi) 04.12.2019		
2. Alt Komisyon Toplantısı 06.02.2020	Ticaret Bakanlığı	Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürü Ahmet Erdal
		Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram Uzunoğlu
	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Bakan Danışmanı Havvanur Yurtsever
		Tapu Dairesi Başkanı Hasan Çelik



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Alt Komisyon Toplantıları ve Toplantıya Katılıp Görüşlerinden Yararlanılan Kişiler		
Tablosu		
Yapılan Toplantılar	Toplantıya Katılan Kurum/Kuruluş ve Sivil Toplum	Katılımcılar
3. Alt Komisyon Toplantısı 14.10.2020	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Mesleki Hizmetler Genel Müdürü Murat Oral
		Mesleki Hizmetler Genel Müdür Yardımcısı Atila Erenler
	TOKİ	Başkan Yardımcısı Hakan Akbulut
	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.Hukuk Müşaviri Nurettin Şam
	Ticaret Bakanlığı	Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürü Ahmet Erdal
		Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram Uzunoğlu
	Hazine ve Maliye Bakanlığı	Sigortacılık Denetleme Kurulu Başkanı Mete Güler
4. Alt Komisyon Toplantısı 10.02.2021	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Mesleki Hizmetler Genel Müdürü Murat Oral
		Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı Ahmet Kaan İğde
		Bakanlık Müfettişi Ümit Poyraz
		TOKİ Hukuk Müşaviri Semra Çınar
		TOKİ Finansman Daire Başkanı Ayhan Karaca



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Alt Komisyon Toplantıları ve Toplantıya Katılıp Görüşlerinden Yararlanılan Kişiler		
Tablosu		
Yapılan Toplantılar	Toplantıya Katılan Kurum/Kuruluş ve Sivil Toplum	Katılımcılar
		Tapu ve Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Metin Beyaz
	Hazine ve Maliye Bakanlığı	Sigortacılık Denetleme Kurulu Başkanı Mete Güler
	Ticaret Bakanlığı	Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürü Ahmet Erdal
		Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram Uzunoğlu
	Konutla Dolandırılanlar Hak Sahipleri Platformu	Başkan Özlem Hanelçi
		Sözcü Fahri Kaygu
		Avukat Cem Yurdakul
		Üyeler Feride Külcü, Fahrettin Çaydaşı, İbrahim Ateş, Ali Cüstan, Ayfer Sertadim, Rezzak Durmaz, Ziyne Dırak, Mahmut Ereren
	Tüketici Başvuru Merkezi	Onursal Başkan Aydın Ağaoğlu
5. Alt Komisyon Toplantısı 10.03.2021	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Mesleki Hizmetler Genel Müdür Yardımcısı Mehmet Öztürk
	Ticaret Bakanlığı	Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürü Ahmet Erdal



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Alt Komisyon Toplantıları ve Toplantıya Katılıp Görüşlerinden Yararlanılan Kişiler		
Tablosu		
Yapılan Toplantılar	Toplantıya Katılan Kurum/Kuruluş ve Sivil Toplum	Katılımcılar
		Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram Uzunoğlu
	Adalet Bakanlığı	Hukuk İşleri Genel Müdürü Erdiñç Yılmaz
		Ceza İşleri Genel Müdür Yardımcısı Şenol Taş
		Bilirkişi Daire Başkanı İzzet Başara
	Tuzla Mağdurları Temsilciliği	Altun Ay Zakaradze, Ayhan Kıvrak, Meryem Köse, Hasan Hüseyin Çoğalan, Avukat Burak Çoğalan, Harun Durgut
	Konut Mağduru	Oktay İyisaraç
	Tüketici Örgütleri Federasyonu	Başkan Mehmet Altıparmak
	Yeni Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Gelişim Yard. ve Day. Derneği	Başkan Engin Akgüzel
		Nevzat Atmaca
6. Alt Komisyon Toplantısı 07.07.2021	Ticaret Bakanlığı	Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram Uzunoğlu
	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Mesleki Hizmetler Genel Müdür Yardımcısı Mehmet Öztürk
		Tapu Dairesi Başkanı Hasan Çelik



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Alt Komisyon Toplantıları ve Toplantıya Katılıp Görüşlerinden Yararlanılan Kişiler		
Tablosu		
Yapılan Toplantılar	Toplantıya Katılan Kurum/Kuruluş ve Sivil Toplum	Katılımcılar
		Şehircilik Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü Daire Başkanı Kemal Çallı
		TOKİ Şube Müdürü Süleyman Sulak

6.1. 04.12.2019 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı

Alt Komisyonun 04.12.2019 tarihinde gerçekleştirdiği 1. Toplantısında yapılan gizli oylamada Kırşehir Milletvekili Mustafa Kendirli alt komisyon başkanlığına seçilmiştir.

Aynı toplantıda Alt Komisyonun çalışma usul ve esasları belirlenmiştir. Buna göre:

Aksi kararlaştırılmadığı sürece Alt Komisyon toplantılarının basına açık olmasına;

Alt Komisyon toplantılarında tam tutanak tutulmasına;

Alt Komisyonun konusuyla ilgili olmak kaydıyla; 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanunun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan yetkilerin kullanımı ile gerek görülmesi halinde kamu kurum ve kuruluşlarından geçici olarak uzman görevlendirilmesine yönelik iş ve işlemleri yürütme hususunda Alt Komisyon Başkanına yetki verilmesine karar verilmiştir.

6.2. 06.02.2020 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı

6.2.1. Ticaret Bakanlığı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram UZUNOĞLAN tarafından özetle;

Toplumda, kamuoyunda daha çok ön ödemeli konut satışları “maketten satış, projeden satış, topraktan satış” olarak ifade edildiği, son zamanlarda “sat-yap satışlar” olarak da değerlendirildiği, geçmiş dönemlerde inşaat sektörünün daha çok önce yapıp sonra sattığı ama son yıllarda finansal kaynakların yetersizliği ya da finansmana erişim anlamında önce satılıp sonra projeler yapılmaya çalışıldığı,

Ön ödemeli satışların 1995 yılında yürürlüğe giren 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da “Kampanyalı satışlar” maddesi kapsamında ele alındığı, görülen lüzum üzerine ve gelen talepler çerçevesinde bunun münhasıran düzenlenmesi ihtiyacı ortaya çıktığı ve yeni Tüketici Yasasının Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde 2012 yılı Kasım ayında kabul edildiği, 28 Mayıs 2014 tarihinden itibaren de 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un yürürlüğe girdiği, bu kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte artık münhasır bir düzenlemeyle karşı karşıya kalındığı çünkü ön ödemeli konut satışlarının, kanunun 40’ıncı ve 46’ncı maddeleri arasında münhasıran düzenlendiği, bu kanuna istinaden ayrıca bir uygulama yönetmeliği, sonrasında da burada yer alan teminatla ilgili olarak, şu anda bina tamamlama sigortasıyla ilgili ayrıca bir çalışma yapıldığı,

Bakanlıkça, Tüketici Kanunu kapsamında ön ödemeli satışları kapsam dâhilinde görebilmek açısından taraflardan birinin tüketici ve birinin de mutlaka satıcı olmasının öngörüldüğü, kişilerin yapmış olduğu satışların bu anlamda kapsam dışında değerlendirildiği, firmaların, proje üretenlerin, konut üretenlerin, münhasıran bu işi ticari veya mesleki olmayan gayelerle edinen kişilerle yani tüketicilerle yapılmış olan sözleşmelerin bu kapsamda değerlendirildiği, dolayısıyla, iş yeri, ofis ya da apart ve bağımsız bölümler anlamında değerlendirildiğinde -bunlar tabii, ticari amaçla da kullanılabilir- kapsam dışında kabul edildiği son zamanlarda öne çıkan kentsel dönüşüm projelerinde yer alan hak sahiplerinin de bu anlamda kapsam dışında kaldığı, bu alanda yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde yer alan arsa sahiplerinin de bu kanun kapsamı dışında olduğu,

Genel olarak mevzuatla ilgili düzenlemelere bakıldığında ön ödemeli satış sözleşmelerinin yapılabilmesi için mutlaka öncesinde bir yapı ruhsatının alınmış olması



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

gerektiği, yeni yasada “Yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.” şeklinde bir düzenlemeye yer verildiği, sözleşme tarihinden en az bir gün öncesinde tüketicinin bilgilendirilmesi amacıyla bir ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesi şartının getirildiği, tüketicinin bazen çok ani kararlar vermesi yerine üzerinde düşünüp taşınması ve kararını da ona göre vermesi mahiyetindeki bilgilendirme formunda konutla alakalı, ödeme planlarıyla alakalı, vaziyet ve konutun genel durumuyla alakalı çok detaylı bilgilerin yer almasının öngörüldüğü, diğer taraftan bu bilgilendirme formunda teminat yükümlülüğüne ilişkin hususlara da yer verilmesinin istendiği,

Ön ödemeli konut satışlarının, aslında genel olarak ön ödemesiz konut satışlarıyla aynı şekil şartlarına tabi olduğu, dolayısıyla resmî şekil şartına tabi olduğu, bu anlamda şekil şartı zorunluluğunun gerek Tapu Kanunu’nda gerekse Noterlik Kanunu’nda gerekse de Borçlar Kanunu’nda zaten münhasıran düzenlenmiş bir konu olduğu, buradaki zorunluluğun ise iki şekilde gerçekleşebildiği; kat irtifakı devrinin tüketicinin lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak bir adi sözleşmeyle bu şekil şartının yerine getirilebildiği ya da noterliklerde satış vaadi sözleşmesi şeklinde bu satışların yapılabildiği, resmî şekil şartına tabi olması nedeniyle bunların yerine getirilmesi gerektiği,

Tüketicinin, ön ödemeli konut satışında on dört gün içerisinde herhangi bir hukuki ve cezai yükümlülük üstlenmeksizin cayma hakkının olduğu ve tüketicinin cayma hakkını bu on dört gün içerisinde mutlaka noterlikler vasıtasıyla bildirmekle yükümlü olduğu, on dört gün içinde notere gidilip cayma hakkının kullanılmak istenmesi iradesini belirtmenin yeterli olduğu, yani burada adi, bir iadeli taahhütlü olarak veya SMS ile ya da diğer bildirimlerle bunun yeterli görülmediği, mutlaka noterlikler vasıtasıyla bu cayma bildiriminin satıcı firmaya iletilmesi zorunluluğu olduğu, cayma hakkının kullanılması durumunda ise bildirimin kendisine ulaştığı tarihten itibaren satıcı firma, müteahhit elde etmiş olduğu bütün edinimleri de karşı tarafa, tüketiciye iade etmekle yükümlü olduğu ve bunun kendi aralarında yaptıkları adi sözleşmeleri kapsamadığı,

Cayma hakkının dışında Tüketici Kanunu’nda ayrıca “sözleşmeden dönme hakkı” diye bir hakkın olduğu, bunun da cayma süresinin dışında yani on dört günlük sürenin dışında da tüketicinin bu projeden, satıştan vazgeçmesine olanak tanıdığı, yirmi dört ay içerisinde olmak



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

üzere tüketicinin dönme hakkının bulunduğu, eğer yirmi dört ay içerisinde dönerlerse dönme hakkını kullanan tüketicilerin birtakım yükümlülüklerle karşı karşıya kalabildiği, tüketicinin; ilk üç ay içerisinde vazgeçerse tapu masrafları, diğer harç ve yükümlülüklerle birlikte sözleşme bedelinin yüzde 2'sini, üç ay ile altı ay arasında vazgeçerse yüzde 4'ünü, altı-on iki ay arasında olursa yüzde 6'sını ve on iki-yirmi dört ay arasında dönme hakkını kullanırsa yaklaşık olarak yüzde 8'lik bir cezai şart ödemekle yükümlü olacağı,

Sözleşmede nasıl bir şart olursa olsun on dört günlük süre içerisinde cayma hakkını kullanan tüketiciye herhangi bir kesinti yapılmadan bütün edimlerinin iade edilmesinin yasal yükümlülük nedeniyle gerekli olduğu,

Kanunun 6'ncı maddesinde tüketiciyle müzakere edilmeden, tüketicinin rızası alınmadan sözleşmeye konulan şartların haksız şart olduğu hususunun detaylı bir şekilde düzenlenmiş olduğu,

Ön ödemeli konut satışlarında teslim süresinin otuz altı ayı geçemeyeceği, bu sürenin 4077 sayılı mülga Kanun'da otuz ay olduğu, yeni kanunda otuz altı ay ifade edilmiş olmasına rağmen yine bu sürenin az olduğu ve kırk sekiz aya kadar çıkarılması konusunda zaman zaman taleplerin geldiği, ancak kanuna göre otuz altı ay içerisinde konutun teslim edilmesi gerektiği,

Konutun tüketiciye devir veya teslim edildiği kabul edilen hallerin: Ya kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili yapıldığında yani kat mülkiyeti devredildiğinde ve bu iskânı alınmış bir şekilde yapıldığında tescil olarak kabul edileceği, ya da kat irtifakına konu edilmiş ama aynı zamanda tapu siciline de bu şekilde kayıtlı olan bir taşınmazı, zilyetliğin devriyle birlikte oturmaya elverişli bir şekilde devredildiğinde -kat mülkiyetine dönüşmeden dahi olmuş olsa- bunun da teslim olarak öngörüleceği, şeklinde olduğu,

Bakanlıkça kat irtifakının tek başına teslim olarak öngörülmediği yani otuz altıncı ayın sonunda, yasal anlamda, bunun teslim olarak kabul edilebilmesi için kat irtifakı tapusunun yanı sıra, oturmaya elverişli bir şekilde zilyetlik devrinin de sağlanması gerektiği, ikisi bir arada sağlanırsa ancak "teslim" denebildiği, sadece kat irtifakı tapusunun verilmesinin tek başına asla teslim olarak kabul edilmediği,

Teminatın Tüketici Kanunu'nda düzenlenen bir husus olduğu, tüketici mağduriyetlerinin önüne geçilebilmesi için bu teminatla ilgili düzenlemelerin son derece önem



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

arz ettiği, Tüketici Kanunu'nda konut sayısı en az 30 olan firmalar açısından teminatın zorunlu tutulmuş olduğu, teminat yöntemlerinin; bina tamamlama sigortası şeklinde, banka teminat mektubu şeklinde, hakediş sistemi kurulması şeklinde, satışların bağlı kredi ile yapılması şeklinde, ayrıca bir de bütün bu sayılan dört unsurun dışında satıcı tarafından sunulan ve Bakanlıkça uygun görülen bir yöntemle, tüketici ödemelerini garanti altına almasının zorunlu olduğu,

Teminatın zorunlu bir husus olduğu yani burada bir keyfilik ya da isteğe bağlı bir şekilde yapılmasının söz konusu olmadığı, teminat hükmünün mutlaka yerine getirilmesi gerektiği,

Banka teminat mektubuyla ilgili yöntemde, banka teminat mektubunun tüketicinin bütün ödemelerinin karşılığını sağlaması gerektiği ve tüketiciye verilen teminat mektubunun her an nakde çevrilebilir statüsünün olması gerektiği, tüketiciye karşı yüklenilen yükümlülükler yerine getirilmezse banka teminat mektubunun her zaman için tüketiciler tarafından tazmin edilebileceği,

Diğer bir teminat yöntemi, bağlı kredi; eğer firma bir bankayla, bir kredi veren kuruluşla anlaşmışsa ve onun üzerinden projeyi finanse ediyorsa, tüketiciyi de oraya yönlendiriyorsa bir bağlı kredi ilişkisi söz konusu olduğu, burada kullanılan kredi oranında bir teminat sağlanmış olduğu, dolayısıyla bağlı krediyle ilgili olarak, tüketici kredisi kullandırılıp konut finansmanı kredisi kullandırıldığında, bankanın sağlamış olduğu tutar oranında bankanın da konutun teslim edilmemesinden müteselsil sorumluluğunun söz konusu olduğu,

Diğer bir teminat yöntemi, hak ediş sistemi; bu sistemin en uygulanabilir yöntem olarak görüldüğü, bu yöntemde bankada tüketicilerin ödemelerini yapacağı satıcı adına açılmış bir hesabın olması gerektiği, tüketicilerin ödemelerini oraya yapması gerektiği ve o ödemeler yapıldıkça inşaatın kazandığı seviye oranında hak edişlerin serbest bırakılmasını öngören bir sistem olduğu, yani bu sistemde inşaatın aldığı mesafe kadar ödemenin serbest bırakıldığı, bu sektördeki en büyük sorunun sektörün kendi finansman kaynaklarının da ötesinde daha çok tüketicinin finansman kaynağını, finansmanını kullanmak istemesi olduğu, yani hak edişin tamamını elde etmek istemesi olarak görüldüğü, hak ediş sisteminin ise buna engel olan bir sistem olduğu, inşaatın seviyesine bağlı olarak ödemelerin serbest kalmasını öngördüğü için



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

inşaat hangi seviyedeysen ancak o kadarını satıcının alabildiği ve böylece kalan tutarların da bankada hesapta kalmış olacağı,

Hak ediş sisteminin Türkiye’de TOKİ tarafından, Emlak GYO tarafından çokça uygulanan bir yöntem olduğu ve başarılı olduğu, inşaatın tamamı tamamlanmış olduğunda kat mülkiyetine veya yapı ruhsatı, yapı iskân belgesi tüketiciye verildiğinde de ödemelerin tamamının firma lehine serbest bırakıldığı ve tüketici mağduriyetlerini en aza indirgeyecek olan bir sistem olduğu,

Diğer bir teminat yöntemi, bina tamamlama sigortası; yeni Tüketici Yasası hazırlanırken çok önemsenen bir konu olduğu ve yaygınlık kazanacağını düşünüldüğü ve tüketiciyi de güvence altına alan bir sistem olduğunun öngörüldüğü, 2015 yılında Hazine Müsteşarlığının girişimleriyle bina tamamlama sigortasına genel şartlar konulduğu, ancak zorunlu bir sigorta olmadığı için yeterince yaygınlık kazanamadığı ve son derece butik yani çok daha dar kapsamlı üç projede uygulandığı, bu teminat yönteminin tüketiciye şunu sağlamış olduğu: Satıcının iflas etmesi halinde, eğer gerçek kişiye satıcının ölmesi hâlinde ya da taahhütlerini yerine getirmemiş olması hâlinde, teslim süresi olan otuz altı aylık sürenin sonundaki on ikinci ayda da eğer taahhütlerini yerine getirmemişse burada bina tamamlama sigortasının devreye gireceğinin öngörüldüğü, sonrasında sigorta şirketinin, süresi içerisinde teslim edilmeyen konutla ilgili olarak ya elde edilen tutarların tüketiciye iadesine karar vereceği veya inşaatın tamamlanmasına karar vereceği, eğer son seçeneği kabul etmiş ise yirmi dört ay içerisinde inşaatı tamamlama yoluna gitmesi gerektiği, ancak firmaların mali yapılarının bir başka denetleyici kuruluş tarafından incelenmesine çok sağlıklı bakmadıkları ve inşaat sektöründe zaman zaman kayıt dışılıkların da söz konusu olduğu bu nedenle bina tamamlama sigortasının gelişmesinin sektöre uğradığı, zaman zaman sigorta şirketlerinin sermaye yeterliliklerinin bunu karşılamaya yeterli olmamalarının da önemli bir problem olduğu,

Tüketici şikâyetlerinin, teslimin hiç veya gereği gibi yapılmaması, ayıplı olarak teslimatlar yapılması, tapuların üzerinde haciz veya ipotek varken devredilmeye çalışılması, tüketici ödemelerinin teminat altına alınmaması, sözleşmelerin resmî şekilde yapılmaması, reklam, ilan ve broşürlerde yer alan niteliklere aykırı satışların yapılması şeklinde olduğu,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

reklama ilişkin şikâyetlerin de yine Bakanlığın Reklam Kurulu tarafından denetlenerek karara bağlandığı,

İnşaat ruhsatı alınan bütün projelerin bütün illerde sisteme dâhil olabileceği ve anlık satışı tapuya bildirebilecekleri, yani tapu ile noter arasında iletişimin olacağı bir sistemin faydalı olacağı,

Noterlerle yapılan bir toplantı sonucunda bunun yapılabileceği noktasında bir mutabakata varıldığı, buna ilişkin düzenlemeleri yaparak hayata geçirme imkânının olduğu,

Şerhin tüketicinin lehine tapuya geçmesi sağlandığında ve sonrasında tüketici dönme hakkını kullandığında satıcı kendisine ödemeleri yasal süre içerisinde iade ettiğinde, tüketicinin söz konusu şerhi kaldırma noktasında istekli davranmayabileceği şeklinde bir tereddütün söz konusu olduğu, ancak gerekli altyapı oluşturabilirse "Dönme hakkı süresi içerisinde yapılanlarda otomatik olarak hükümsüzdür." şeklinde bir yasal düzenleme gerektiği, şu anda tapuya şerh masrafının binde 6,83 olduğu,

Yabancılarla yapılan satışlara ilişkin de şikâyetlerin geldiği, diğer taraftan, sektörde zaman zaman kötü niyetli firmaların tüketicilerden toplamış oldukları tutarları inşaatın dışında başka alanlarda kullandıkları veya o tutarları alıp piyasadan çekilebildikleri ve bu nedenlerden dolayı tüketicilerin mağdur edilebildiği,

Firmalar kendi finansal yapılarını güçlendirmek anlamında bir kredi talebinde bulunduklarında tüketici ile herhangi bir resmî şekilde yapılan sözleşme olmaması, kat irtifakının devredilmemiş olması nedenleriyle de aynı yeri finansal kaynak olarak gösterebildikleri ve ipotek koydurarak kredi kullandırma yoluna gidebildikleri dolayısıyla tüketicinin nihai olarak edinemeyeceği bir taşınmazın ödemelerini yapıyor olduğu bir mağduriyetin içinde olabildiği,

Çözüm önerisi olarak, otomatik şerhin konulması konusunda çekincelerin ortadan kalktıktan sonra bunun tüketicilerin mağduriyetini en aza indirgeyeceği bir sistem olarak kabul ettiklerini,

Diğer taraftan, kat irtifakı tesis edilmeden satış yapılmaması gerektiği, mutlaka kat irtifakının kurulması, bağımsız bölümün yerinin belli olması ve daha sonra satışın yapılmasının,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

bu giderin ise resmî şekilde şekil şartıyla yapılan sözleşmelerde masraftan düşürülmesinin tüketicilerin mağduriyetini en aza indirgeyeceği,

Teminatla ilgili yöntemlerin zorunlu olduğu ancak hangi teminat yönteminin uygulanacağını firmaya bağlı olduğu, hem hak ediş sisteminin hem diğer teminat yöntemlerinin uygulanmasının önündeki bazı teknik ya da yasal düzenleme eksiklerinin giderilerek bunun hayata geçirilebilmesine imkân tanınmasının önemli olduğu,

Teminat yöntemlerinde, bina tamamlama sigortası açısından iflas veya tasfiye masasına konu edildiğinde bunların haciz veya ihtiyat tedbirine konu edilmemesi, “bunların üzerine konulamayacağı” hükmünün diğer teminat yöntemleri için de geliştirilebileceğinin öngörüldüğü,

Konut satışı yapacak olan firmaların yeterliliklerinin de çok önemli olduğu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının müteahhitlerin sınıflandırılmasına ilişkin bir düzenleme yaptığı, bu düzenlemede müteahhitlerin kategoriler halinde sınıflandırıldığı, ön ödemeli satışlarla alakalı olarak kategorilerin içerisinde münhasıran tanımlanan belli sermaye ve yeterlilikleri olan firmalar üzerinden satış yapılabilmesinin bir öneri olarak değerlendirildiği,

Yurt dışı fuarlarında, yabancılara yönelik olarak yapılan satışlarda ve tanıtımlarda bina teminat yöntemlerini sağlayan firmaların yer almasının öngörüldüğü, uygulanabildiği takdirde tüketicilerin mağdur olmasının önüne geçeceğinin değerlendirildiği,

Bu konunun birçok sektörü ilgilendirdiği; imar konuları yönünden yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgeleri yönünden belediyeleri, kat irtifakı, kat mülkiyeti, inşaat işleri, yapı müteahhitleri konularında Çevre ve Şehircilik Bakanlığını, harçlar ve masraflar yönüyle Hazine ve Maliye Bakanlığını, bina tamamlama sigortası genel şartları yönüyle yine Hazine ve Maliye Bakanlığı Sigortacılık Genel Müdürlüğünü, tüketicilerin bu anlamda konut finansmanı sağlaması hususunda Türkiye Bankalar Birliğini, BDDK’yi, finansal kurumları, Noterler Birliğini, Toplu Konut İdaresi Başkanlığını ve Emlak Konut GYO gibi kuruluşları da ilgilendirdiği, dolayısıyla, sorunun birçok kurumun işbirliğiyle çözülebileceği,

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından hazırlanmış düzenlemelerinin olduğu, ancak iki kişinin bir araya gelerek bir adi ortaklık şeklinde bir inşaatı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

yapabileceği ve Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının münhasıran düzenlenen ve ciddi altyapısı ve sermaye yeterliliği olan kuruluşlar olarak değerlendirildiği,

Bina tamamlama sigortasının cayma hakkı süresinden sonra yani on dört günlük süreden sonra aslında işlerlik kazandığı bu süre boyunca askıda kaldığı, ayrıca diğer teminatların hepsinin cayma hakkı süresinden sonra başladığı,

belirtilmiştir.

Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürü Ahmet ERDAL tarafından özetle;

Sözleşmelerin içerisinde haksız şart varsa iki taraf da anlaşmış olsa bile mahkeme sürecinde haksız şartın kanunen düşecek olduğu, tüketici aleyhine kanuna aykırı konulan bir maddenin geçerliliğinin olmadığı,

Tüketicinin korunması için yasal düzenlemenin tamamen kapsamlı bir şekilde var olduğu ancak piyasada bunların uygulanabilir olmadığı, yani bina tamamlama sigortası diye bir sigorta grubunun var olduğu ancak 2014 yılından itibaren şu anda 3 firmanın bunu uygulamış olduğu,

Reklam denetiminin şikayet üzerine yürütüldüğü, denetim sonunda verilen cezaların 86 binden 400 bin TL'ye kadar çıkabildiği ayrıca Reklam Kurulunun yayınlanan reklamın cezasını 10 katına kadar çıkarma yetkisinin olduğu, yapılan şikâyetler kapsamında Bakanlıkça şikâyet konusuyla ilgili olarak tüketicinin bilgilendirildiği ve yönlendirildiği, şikâyetlerle alakalı olarak da denetim onayı alınarak Bakanlık müfettişleri marifetiyle denetimlerinin sağlandığı, Bakanlığın özellikle şikâyetlerin yoğunlaştığı firmaları inceleme kapsamına aldığı, hâlihazırda 2015'ten bu yana 38 firmada çeşitli sebeplerle yaklaşık olarak 128 milyon TL'lik bir idari para cezasının uygulandığı,

Yaşanan sorunlar ve çözüm önerileriyle ilgili olarak: Birincisi; tapu ve noterlik masrafları ve harçların zaman zaman yüksek oluşunun tüketicileri resmî şekilde sözleşme yapmaktan caydırabildiği, bu anlamda firmaların da tüketicileri çok fazla zorlamadığı, harç ve yükümlülüklerin maliyetlerinin düşürülmesi hâlinde ise işlemlerin resmî şekilde yapılmasının önünün açılabilceğinin öngörüldüğü,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Diğer taraftan, tapuda işlem yapıldığında tüketicinin kat irtifak tapusunu almasıyla birlikte tescille bir hak sahibi olduğu, ancak noterde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmeleri eğer tapuya şerh edilmezse bu konutun birden fazla kişiye satılmasının söz konusu olabileceği ve mükerrer satışlara yol açabileceği, tapuya şerh edilmesinin tarafların tercihine bırakılmış olduğu, ancak buradaki mali külfetlerin yüksek olması nedeniyle tüketicilerin bunu yapmaktan vazgeçebildikleri, satıcılar açısından da tapuya şerhin bir takım zorluklarının olduğu,

Projeyi yapanın yeterli sermayesinin olmaması durumunun piyasadan bakanlığa gelen şikayetlerden en önemlilerinden olduğu; sermayesiz iş yapıldığında, yani arsa başkasının olup tamamlanmamış bina satışa çıkarıldığında projenin yürütülmesinin riskli olduğu, bu nedenle katı bir yasal düzenleme veya yönetmelikle müteahhitlere sınırlandırma getirilmesinin önerildiği,

Bakanlık onayıyla bir belge verildiği zaman vatandaşın Bakanlığı garantör bakanlık olarak algılayabileceği,

Tüketicinin şikayeti üzerine Bakanlık müfettişlerinin yaptıkları denetlemede önce sözleşmelere baktıkları, sözleşmelerde bir haksız şart veya tüketicinin aleyhine olacak bir madde tespit edildiğinde o maddelerin her birinin ayrı ayrı cezaları olduğu ve bu cezanın satılan proje sayısı ile çarpılarak verildiği, ancak “proje Bakanlık onaylı” gibi bir duruma olanak sağlandığında ve o proje neticelenmediğinde vatandaş üzerinde “Devlet eliyle aldatıldık” algısı oluşabileceği,

belirtilmiştir.

6.2.2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakan Danışmanı Havvanur YURTSEVER tarafından özetle;



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

TOKİ'nin yaptığı satış sözleşmelerinin, satış vaadi sözleşmelerinin resmi şekle tabi olmadığı, adi sözleşme ile işlem yaptığı ancak kamu olarak bu sözleşmelerin teminat altında olduğu,

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının hem hak ediş sistemini kullandığı hem de yaptıkları satışları bir garantörlük sözleşmesi çerçevesinde yaptığı, yani tüketici bankadan almış olduğu kredinin tek bir taksitini dahi ödememiş olması hâlinde bankanın krediyi geri çağırdığı ve Emlak Konut'un kredinin tamamını kapattığı, İller Bankasının bazı projelerinin de bu kapsamda olduğu, Bakanlık olarak bundan sonraki toplantılarda satış vaadi sözleşmelerinin tarafının kamu kurum kuruluşu ya da iştiraklerinden birinin olması hâlinde mağduriyetin kamu kurumu tarafında olmadığı için bir istisna hükmü düzenleyerek yol alınması gerektiğinin düşünüldüğü,

belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Dairesi Başkanı Hasan ÇELİK tarafından özetle;

Noterler Birliği ile Tapu arasında bir bağlantı kurulması için çalışma yapılabileceği, satış vaadi sözleşmelerinin anında noterden tapu siciline şerh edilmesini sağlayan bir sistem entegrasyon çalışması yapılabileceği ve bunun Bakanlığın ödevleri arasında bulunduğu,

Kat irtifakı kurma zorunluluğunun bir ön şart olması gerektiği, ancak kat irtifakı kurulmuş olsa bile projenin her zaman başladığı gibi sonuçlanmadığı, büyük projelerde çeşitli sebeplerle sonradan plan değişiklikleri olabildiği, bunun ise satış vaadi sözleşmeleri ve kat irtifakı üzerine yapılan devirlerde tüm ayni ve şahsi hak sahiplerinin muvafakatini gerektirmesi sebebi ile sektöre bir güçlük olarak yansıdığı,

belirtilmiştir.

6.3. 14.10.2020 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı

Ön ödemeli gayrimenkul satışları konusunda ilgili bakanlıkların ve kurumların (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, TOKİ Başkanlığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi) faaliyetleri hakkında hazırladıkları raporlara



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ilişkin sunumlarının gerçekleştirildiği toplantıda, ilgili kurumlar görev alanları itibariyle ön ödemeli gayrimenkul satışları konusundaki bilgi, deneyim ve önerilerini paylaşmış olup, konu Komisyon üyelerinin de katılımıyla farklı paydaşlarca değerlendirilmiştir.

Alt Komisyon Başkanı Kırşehir Milletvekili Mustafa KENDİRLİ tarafından özetle;

Önceki toplantıda Ticaret Bakanlığının sunumu üzerine yapılan paylaşımlardan ve ilgili Bakanlık ve kurumların göndermiş olduğu raporlardan bu konunun tek bir bakanlığın veya kurumun görev alanında olmadığı, birçok aktörün üzerine düşeni yapmasıyla sonuç alınıp oluşacak mağduriyetlerin önleneyeceği bir alan olduğu, bu konuda etkili sonuçlara ulaşabilmek, ilgili kurumlar arasında görev paylaşımını doğru yapabilmek için bir arada bulunulan toplantıların büyük önem arz ettiği belirtilmiştir.

Toplantıda Komisyona rapor göndermiş olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi temsilcilerinin sunumlarının dinleneceği belirtilmiştir.

6.3.1. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdür Yardımcısı Atila ERENLER tarafından özetle;

Sunumun, özel sektör müteahhitlik hizmetleri için sınıflandırma esaslı yeterlilik sistemi konusunda olacağı, bu konudaki yönetmeliğin bir kaç yasal mevzuat çerçevesinde yapıldığı, bunlardan birinin Bakanlığın görevlerini düzenleyen Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde yapı müteahhitliğinin sınıflandırılmasına yönelik, mesleki yeterliliklerine yönelik bir hizmet olduğu, ikincisinin yapılan bir ilaveyle sınıflamaya geçilmiş olunan 3194 sayılı İmar Kanunu olduğu, 2018’de, Müteahhitlik tanımının Bakanlığın yürütücüsü olduğu mevzuatta sadece 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’da belirtilmiş olduğu, sınıflandırmayla ilgili Yönetmeliğin 2019’da yayınlandığı, aslında Bakanlıkça müteahhitlerin kayıtlarının 2012’den beri tutulduğu



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ancak sınıflandırmanın olmadığı, 2019'dan sonra bir sınıflandırmaya tabi tutulduğu belirtilmiştir.

Sınıflandırma sisteminin dünyada genel geçer olarak uygulandığı, Türkiye'de bu sistemi Kamu İhale Kurumunun kullandığı, dünyada da yaklaşık olarak uygulamanın bu yönde olduğu, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun Avrupa direktifinin harmonizasyonu sonucu elde edildiği ve Bakanlıkça da aynı yeterlilik tablosunun kullanıldığı, bu düzenlemede müteahhit yeterliliklerinin 2 kısımda incelendiği, birinin firmanın mali gücünü gösterdiği, diğerinin de mesleki ve teknik durumu gösterdiği; ekonomik ve mali yeterliliklerin 3'e ayrıldığı, bunların bilanço rasyoları, iş hacmi yani önceki senelerde elde ettiği ciro ve banka referansı olduğu, mesleki ve teknik yeterliliklerin de iş deneyimi ve teknik iş gücü olarak ayrıldığı; teknik olarak bunların alt kırılımlarının olduğu, dünyada da genellikle bu yönde sınıflandırmaların yapıldığı ifade edilmektedir.

Müteahhit yeterlilik sistemi konusunda daha önceden 9 tane sınıf olduğu, önceki hafta çıkarılan yönetmelik değişikliğiyle, sektörün de talepleri üzerine sınıflandırmanın 15'e çıkarıldığı, cari oranı, öz kaynak oranı, borç oranı gibi kavramların firmanın öz kaynağının borcuna oranı gibi bir rasyo gösterdiği, bunların doğrudan bir bedel, bir tutar değil ama o firmanın hemen nakit çıkarabilme yeteneği gibi, sermayesinin ne kadarının borç olarak kullanıldığı şeklinde bilgileri içeren 3 tane parametre olduğu belirtilmektedir.

Bir diğer ekonomik yeterliliğin ciro olduğu, cironun da belli oranlarda şart koşulduğu, gruplar yükseldikçe ciro oranlarının da yükselmesinin istendiği, belge grubunun yüzde 5'i kadar bir banka referansının istendiği, bunların Kamu İhale Kurumunun rasyolarında da olduğu ancak bunların yaklaşık onun üçte ikisine denk geldiği yani kamu işlerinde aslında daha hafif koşulların olduğu, kamu ihalelerinde Bakanlığın söz konusu yönetmeliğinin kullanılmadığı, bunların çok daha üstünde yeterlilikler arandığı için buraya dâhil olmayıp başka bir kanuna tabi olduğu ve bunun sadece 5 özel sektöre müteahhitlik yapanlarla ilgili olduğu, bunların sağlaması gereken iş deneyimlerinin yine büyüklüğüne göre parasal olarak burada görüldüğü ifade edilmiş, bunun yanında bu yeterliliği sağladıktan sonra ne kadarlık iş üstlenebileceği, ne kadar büyüklükte binalar yapabileceğini içeren koşulların bulunduğu bir sistem belirtilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

İş deneyim tutarlarının ve teknolojiye üstlenilebilecek iş miktarlarının hepsinin Bakanlıkça online olarak kontrol edilen bir alan olduğu, Müteahhit Yeterlik Sistemi'nin 2012'den beri yürütüldüğü, 2012'den 2018'e yani bu yeterlik sistemine geçildiği zamana kadar hiçbir yeterlik aranmadığı için 350 bin civarında müteahhit kaydının bulunduğu, 2019'dan sonra, bu sistem kurulduktan sonra müteahhitlere yeterlik vermeye başlandığı; 350 bini durdurarak, onlardan bu yeterlik sistemine geçenler ve yeni başvuruların yeniden gruplandırıldığı, eylül sonuna kadar 60 bin civarında müteahhit kaydı olduğu, 45 bininin yani yüzde 75'inin yeni başlayanlar için olan H grubu olduğu, yeni başlayan bir firmanın hiçbir iş deneyimi olmadığı için, daha önceki seneye ait bir cirosu ve bir rasyosu da olmadığı için bu belgeler istenemediğinden dolayı H grubuyla işe başlayabileceği ifade edilerek 4A grubundan yani 7 kata kadar binalar için yaklaşık 2 bin metrekare, yeni başlayan bir kişinin ise 1.900 metrekare iş yapabileceği belirtilmiştir.

İş deneyimi arttıkça bir alt gruba geçildiği, ama o zaman iş deneyimi olduğu için banka referansı vb. istenmeye başlandığı, daha sonra sınıf ilerledikçe iş cirosuna da bakmaya başlandığı belirtilmiştir.

H grubu 45 bin müteahhit olduğu, şu andaki ruhsatların yüzde 70'inin H grubuna düştüğü, bunların 1.900 metrekare civarındaki küçük ölçekli işleri alabildikleri de ifade edilmiştir.

Müteahhitlik Sistemi'nde kullanılan bir sicil koşulu bulunduğu, yönetmelikten gelen sicil kısmında iflasla ilgili sınırlandırma olduğu yani iflas durumuna geçen, iflas eden kişilere yetki belge numarası tahsis edilmediği, ikinci olarak da son üç yıl içerisinde yargı kararıyla da tespit edilmek kaydıyla yaptığı işlerde; hile, vaat, sözleşmeye aykırı hileli malzeme, araç vesaire usul kullananlarla ilgili yine belge verilmediği belirtilmiş, şu ana kadar uygulama yeni olduğu için 1'inci maddenin işletildiği durumlar olduğu ama "son üç yıl içinde" dediği için ve uygulama da daha bir yıldan beri var olduğu için 2'nci maddenin henüz işletildiği durum olmadığı ifade edilmiştir.

İkinci bir yasaklama usulünün de 3194 sayılı İmar Kanunu'nda 2012 yılından beri var olduğu, ilk olarak, imar mevzuatına aykırı bir imalat yapan müteahhit eğer bir ay içerisinde düzeltmezse bu aykırılığı, belediyenin teklifiyle bunlar bir yılına yasaklanıyor, iş almaları



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

sistemden engelleniyor, ikincisi, bu aykırılık can ve mal güvenliğini tehdit ediyorsa beş yıla çıkıyor, üçüncü olarak; Sigorta Kanunu'na göre vergi ve sigorta borcu varsa müteahhitin, oraya yapı kullanım izin belgesi düzenlenemiyor. İmar Kanunu, o, yapı sahiplerine bir kolaylık getiriyor: Yapı sahibi iskânını alırsa müteahhitin sigorta borcu olmasına rağmen müteahhiti cezalandırmak için bunlara da bir yıllık yasaklama uyguluyor.

Şu ana kadar 3.500 civarında yasaklamanın mevcut olduğu, bunların 1.300 civarındaki limitet ve anonim şirketler olup yüzde 95'inden fazlası vergi ve sigorta borcuyla ilgili olan yasaklamalar olduğu ve bunların Resmî Gazete'de yayımlandığı belirtiliyor.

Sistemin işleyişi şu şekilde belirtiliyor; müteahhit Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne belgelerini de getirip YAMBİS denilen Yapı Müteahhitliği Bilişim Sistemi'ne kaydolmak ve grubunun belirlenmesi için başvuruyor. İl müdürlüğü, merkez Bakanlıkta YAMBİS-MYS denilen merkezî yazılıma bu bilgileri parametrik olarak giriyor. Bakanlığın sistemi hem Kamu İhale Kurumu EKAP'la entegre hem de Gelir İdaresi Başkanlığı vergi durumuyla entegre. Söz konusu sistem EKAP'a bu iş deneyimlerini soruyor bir de vergi numarasını sorguluyor. Oradan gelen bilgilere göre otomatik olarak buna bir grup atıyor. Müteahhit elindeki grupla yapı ruhsatı düzenleyen idareye başvuruyor, idare bu başvuruyu MAKS üzerinde yaparak İçişleri Bakanlığının ruhsat sistemi üzerine işliyor. O sırada söz konusu ruhsat sistemi Bakanlığa müteahhit bilgisini soruyor. Girilen ruhsatın değeri ile müteahhitin grubu eşlemiyorsa, sistem MAKS'a müteahhidin karne grubu bu iş için yeterli değildir diye geri bildirimde bulunuyor, eğer yeterliyse müteahhit devam edebilir diyor, müteahhitin yasaklılık durumunu da sistem belirtiyor.

Bu çalışma sırasında dünya örneklerinin araştırıldığı, İngiltere'de, zorunlu olmamakla birlikte, gönüllülük esasına göre yapılmış bir sistemin olduğu, bu sistemin tam oturmasının yaklaşık otuz sene sürdüğü belirtilmektedir.

Alt Komisyon Başkanı Kırşehir Milletvekili Mustafa KENDİRLİ tarafından özetle;

Gruplandırmanın ve 2019'da yürürlüğe girmesinin doğru bir iş olduğu, bunun diğer kurumlarla, diğer bakanlıklarla da entegrasyonunun, Hazine ve Maliye Bakanlığı ve Noterler



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Birliği ile de entegre olmasının ve teminatların da kesin teminatlar şeklinde alınmasının önemli olduğu, belirtilmiştir.

2019'da yapılan düzenlemenin iyi bir adım olduğu ancak hâlâ yeterli olmadığı ve müteahhitlerin sınıflandırılması üzerinde ciddi bir çalışma yapılması gerektiği belirtilmiştir.

6.3.2. Hazine ve Maliye Bakanlığı

Hazine ve Maliye Bakanlığı Sigortacılık Denetleme Kurulu Başkanı Mete GÜLER tarafından özetle;

Bina tamamlama sigortasının tüketicinin ön ödemeli konut satışı ve devre tatil sözleşmelerine istinaden yaptığı ödemeleri teminat altına alan aslında şartlı bir kefalet sigortası olduğu, konusunun ön ödemeli konut veya devre tatil satışlarında satıcının iflas etmesi, gerçek kişi olması durumunda mirasçıların mirası reddetmesi şartıyla ölümü ve poliçe genel şartlarına göre teminat kapsamı dışında bırakılan hâller dışında satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip on iki ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması hâlinde poliçede belirtilen tüketicilere teminat sağlamak olduğu, burada maketten satın alanın tüketici olup sigorta ettirenin de gayrimenkulün satıcısı konumunda olduğu, sigorta şirketinin ise burada sektörel olarak riskin gerçekleşmesi durumunda tazminatı ödeyecek taraf olduğu belirtilmektedir.

Bina tamamlama sigortasının yurt dışında ön ödemeli konut satışı dâhil, inşaat projeleri için düzenlenmekte olduğu fakat yurt dışı uygulaması olarak devre mülk ve devre tatil projeleri için bina tamamlama sigortası uygulaması örneği tespit edemedikleri, yurt dışında ön ödemeli konut satışı dâhil inşaat projeleri için uygulamalar olduğu, yurt dışı uygulamalardan ön ödemeli konut satışındaki dünya uygulamalarına bakıldığında iki farklı yöntemle karşılaşıldığı, bunlardan birinin, teminatı sağlayan sigorta şirketinin yarım kalan inşaatı farklı bir inşaat firmasıyla tamamlaması, ikincisinin ise tüketicilere o ana kadar ödemiş oldukları taksitlerin iade edilmesi şeklinde olduğu, poliçelerin bu iki prensipten biri esas alınarak da düzenlenebildiği, seçimlik hak olarak da poliçenin içerisinde bırakılabildiği, sigorta şirketine bırakılabildiği ya da iki seçeneğin de teminat altına alındığı poliçelerin düzenlenebildiği, ancak



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

poliçe primlerinin sigorta şirketine ve satıcıya yükünün farklı olacağı, bu bilgiler ışığı altında Türkiye'deki teminat içeriğinin yurt dışındaki teminat içeriğindeki iki seçeneği de kapsadığı, dolayısıyla, herhangi bir farklılık bulunmadığı, belirtilmiştir.

Yurt içindeki bina tamamlama sigortasına ilişkin bazı sorunların olduğu, bunların başında, arz talep yetersizliğinin bulunduğu, 2020 yılında yaşayan 3 tane poliçe olduğu ve bunlar için üretilmiş prim toplamının 368 bin olduğu, bu sayının ise sigortanın yaygın olmadığına göstergesi olduğu belirtilmiştir.

Yönetmelikte bina tamamlama sigortasının teminat yöntemlerinden yalnızca bir tanesi olduğu, diğerlerinin de banka teminat mektubu, hak ediş sistemi, bağlı krediyle teminat olduğu, bu arz durumunun ve talebin henüz bu konuda ölçülemediği için burada finansal garanti olarak sunulabilmesinde diğer teminatların da korunması gerektiğinin değerlendirildiği, sadece bina tamamlama sigortasına odaklı, tek bir opsiyonun olduğu bir mevzuat durumuna şu anda sigorta şirketlerinin hazır olmadığı, ancak ortak bir çalışmayla, bunun daha ileriye götürülebilmesi için elverişli koşulların oluşturulması gerektiği,

Kamu otoritesi olarak bina tamamlama sigortasının sektörde yaygınlaştırılmak istendiği; ancak bu konuda bazı ihtiyaçların ortaya çıktığı; yasal düzenlemeye ihtiyaç olduğu, bina tamamlama sigortası kapsamında rizikonun gerçekleşmesi hâlinde farklı borçlar nedeniyle satıcının aynı anda bankadan bir kaç borç almış olabileceği ya da inşaattan kaynaklanan borçları olup bu borçları nedeniyle gayrimenkulü üzerinde ipotek ve ihtiyati tedbir kararları bulunması dolayısıyla sigorta şirketlerinin bu yöntemlerden yarım kalan projeyi tamamlamasının mümkün olmadığı, çünkü, bankalar teminat verdiklerinde, krediyi verdiklerinde ipotek koyarak kendilerini sağlama alabildikleri ama sigorta şirketlerinin böyle bir imkânının olmadığı, bu durumun sigorta şirketlerinin bu arzı sunmasındaki motivasyonu etkileyen unsurlardan bir tanesi olduğu belirtilmiş, bu konuda ortak bir çalışmayla, poliçenin düzenlendiği anda teminat sağlayan gayrimenkul için sigorta şirketi dışında yani iflas ve tasfiye masasına dâhil edilemeyeceği, haczolunamayacağı ve üzerine tedbir konamayacağı, dolayısıyla binanın tamamlanabilmesi için elverişli bir yasal zeminin oluşturulmasına ihtiyaç olduğu ifade edilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Otuz günün üzerinde olanların bina tamamlama sigortası yaptırabildiği veya diğer yöntemlerden banka teminat mektubu, hak edişi sistemi ve bağlı kredi ile teminat finansal araçlarını da kullanabildiği, riskin gerçekleşmesi durumunda borcun yapılandırılması sözleşmeleri ya da geri ödeme protokollerinde de damga vergisinden muaf olunmadığı için sigorta şirketlerinin bu anlamda bir taleplerinin olduğu, buradaki primin üzerine gelecek yükün vergiden dolayı azalacağını düşündükleri dolayısıyla burada bankaların da bir avantajlarının olduğunun düşünüldüğü ve aynı şartlara gelmek için damga vergisinden istisna tutulmak istedikleri,

Bir diğer önemli konunun da inşaat sektörüne ilişkin detaylı bilgilerin sigorta şirketlerinin erişimine açılması olduğu, yani sigorta şirketlerinin, risk değerlendirmesi yaparken müteahhidin mali durumunu, kredi verilebilirliğini yani kredibilitesini ölçmeye ihtiyacı olduğu, bunun için de veri setine ihtiyacı olup verileri temin etmesi gerektiği, bunların erişime açılmasının onlar için aslında arzın artması yönünde bir etki doğuracağının değerlendirildiği, burada söz konusu olanın müteahhidin daha önce bir karşılıksız çeki oldu mu, kaç bina bitirdi, bitirdiği binalarda herhangi bir eksikliği oldu mu yani oradaki “know-how”ı almak ve o müteahhit hakkında gerekli risk değerlendirmesini sağlıklı bir şekilde yapabilmek olduğu, bunun da yine sigortanın yaygınlaşması için önemli bir aracı olacağı, Gelir İdaresi Başkanlığında bulunan verilerde bilgi alışverişine ihtiyaç olacağı, burada Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezinin etkin olarak kullanılabileceği, bu alanlarda çalışmaların başladığı ancak olgunlaşmaya ihtiyaç olduğu,

Sigorta uygulamasında reasüransın da önemli bir faktör olduğu çünkü büyük projeler söz konusu olduğu için teminat olarak sigorta şirketlerinin mali kapasitelerini zorlayacak projeler oldukları dolayısıyla sigorta şirketlerinin reasürans yoluyla bu riski dağıtmak istedikleri, buradaki problemin risk değerlendirmesinden kaynaklandığı, mevcut ve yeterli bir istatistiki havuz olmayıp 3 tane poliçe olduğu, risk değerlendirmesini nasıl sigorta şirketi yapamıyorsa reasürans şirketinin de sigorta şirketi üzerinden bu istatistiki verilere ulaşmak ve gerekli reasürans desteğini sağlayabilmek için gerekli veriye ihtiyacı olacağı, bunun destek olarak yurt içi ve yurt dışı reasürans olarak da ayrılabilceği, yurt dışından reasürans bulma yolunda bu tür zorluklar varken olumlu bir gelişme olarak bu yıl yüzde yüz Hazine ve Maliye



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bakanlığının hissedarı olduğu Türk Reasürans A.Ş.'nin kurulduğu, bunun ilerleyen dönemlerde teminatın sağlanması açısından olumlu bir gelişme olarak değerlendirildiği,

Reasürans teminatı bozulmasıyla ilgili gelişme kaydedilmesi gerektiği, inşaat şirketlerinin mali durumunun değerlendirebilmesi için bu sağlıklı verilere ve bilgilere ihtiyaç olduğu, bunlarla ilgili yapısal bazı konularda ilerleme sağlandıktan sonra bu alandaki arzın artacağının değerlendirildiği, ancak hâlihazırda bu aşamada sadece sigortacılık mevzuatı çerçevesinde bir çözümün oluşmadığı belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürü Murat ORAL tarafından özetle;

İnşaat şirketlerinin mali durumunun değerlendirilebilmesi için veri ihtiyacı konusunda müteahhitlik sisteminde bu verilerin toplandığı, bu verilere göre müteahhitin bir sınıflandırmaya girdiği, dolayısıyla bu müteahhitin sınıfının aslında bu verilere de temel teşkil edeceği, böylece şirketlerin müteahhitin yeterliliğini de hak ettiği sınıfa göre ölçme değerlendirme imkânına kavuşmuş olabilecekleri belirtilmiştir.

Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram UZUNOĞLAN tarafından özetle;

Teminat sisteminin yaygınlaştırılması açısından Mete Bey'in bahsettiği çekincelerin ortadan kaldırılmasının da önem arz ettiği, sigorta şirketlerinin arz talep dengesinin yeterince okunmadığı veya yeterli veriye de ulaşamadığından bahisle o noktada tek alternatif olarak bina tamamlama sigortasının önerilmemesi gerektiği, bu konuda zorunluluğun ise işlerlik kazandırma açısından önemli olduğu, firmaların bu konudaki gerekçeleri arasında mali yeterliliklerinin olmaması ve şeffaf olmamaları belirtilmiştir.

TOKİ hak ediş sisteminin, örnek alınan ve uygulanması arzu edilen bir sistem olduğu, ancak geline nokta itibarıyla bu sistemin, finansal kurumların bu sistemi yeterince benimsememeleri nedeniyle TOKİ'nin ve Emlak GYO'nun birlikte çalıştığı firmaların dışında yeterince sağlıklı bir ortam bulamadığı, bu noktada, ipotek vb. olmayan taşınmazlar üzerine projelerin yapılmasıyla ilgili hususları içeren birtakım değişikliklerin hayata geçirilebileceği



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

değerlendirilmekte, hak ediş sisteminde TOKİ'nin merkezde yer alan bir konumda olmasının bu sistemi daha işler hâle getirebileceği konusu da bir öneri olarak paylaşılmaktadır.

6.3.3. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TOKİ Başkan Yardımcısı Hakan AKBULUT tarafından özetle;

Yönetmelikte yanlış anlamaya sebep olabilecek “Yirmi dört ay içerisinde iade edilebilir.” hükmünün var olduğu, bunun “teslim ve kat irtifakı, kat mülkiyeti devrinden sonra” şeklinde bir ifadeyle açıklığa kavuşturulabileceği, bugün satın alınıp, altı ay sonra teslim olan gayrimenkul üzerinde kişinin yirmi dört ay iade hakkının olmaması, bunun teslimde kesilmesi gerektiği konusunun açıklığa kavuşmasının elzem olduğu belirtilmiştir.

TOKİ'nin yönetmelik gereği inşaat ruhsatını almadan satışa çıkmadığı, ön ödemeli “maketten satış” diye ifade edilen satışları kendi mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde yaptığı, piyasadaki müteahhitlerin bir gayrimenkulün mülkiyetini bazen banka kredisi ile alabildikleri, kullandıkları kredinin karşılığında gayrimenkule ipotek koydurup bunu ön ödemeli olarak vatandaşa sattıkları, vatandaşın gayrimenkul satış vaadi sözleşmesiyle satın aldığı için tapu kaydını tam bilmeyip, üzerinde takyidat olan bir gayrimenkulü satış vaadi sözleşmesiyle satın almış olduğu, müteahhit projeyi tamamlayıp, iş bu bağımsız bölümün tapusunu devretme aşamasına geldiğinde bankaya olan kredi borcunu eğer ödemediyse burada mağduriyet oluşabildiği belirtilmektedir.

Burada TOKİ ve Emlak Konut'un ruhsatı, tapuyu, mülkiyeti alarak işe başladığı, dolayısıyla böyle satış yaptıkları için ve otuz altı ay içerisinde teslim ettikleri için teslim edilmese de müteahhitten kaynaklanan ya da farklı sebeplerden dolayı bir sıkıntı çıkması durumunda da kanundan kaynaklanan kira kaybı ödemesinin yapılarak alıcılara mağduriyet yaşatmadıkları ifade edilmiştir.

Ticaret Bakanlığının çıkarmış olduğu yönetmeliğin son yapılan değişikliklerle tamamen TOKİ'nin uygulamalarını sağlayan, uyulması ve takip edilmesi durumunda bu mağduriyetleri önleyici bir yönetmelik olduğu belirtilmiştir. Yönetmelikteki tek eksiğin



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ipotekli gayrimenkuller üzerinde proje geliştirilmesini engelleyecek bir yapı kurularak tamamlanabileceği ifade edilmiştir.

TOKİ'nin merkezde yer alan bir konumda olmasının bu sistemi daha işler hâle getirebileceği önerisinin, TOKİ'nin her yerde taşra teşkilatı olmadığı için tüm Türkiye'de hak ediş kontrolü yapması çok olası olmadığı, bu nedenle işin tıkanacağı, bankaların böyle bir müşavirlik hizmetini akredite olmuş müşavir firmalardan hizmet alarak, onların hak ediş ilerleme seviyesini görerek yapabilecekleri belirtilmiştir.

6.3.4. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 1. Hukuk Müşaviri Nurettin ŞAM tarafından özetle;

Söz konusu gayrimenkul sürecinde hem üreten hem satan pozisyonunda oldukları, dolayısıyla tüketicilerin, müşterilerin süreçte yaşadığı sorunlarla alakalı sahada tespit ettikleri birçok hususu mevzuat değişikliği sürecini beklemeksizin kendi sözleşmelerinde, uygulamalarında ya da ihale süreçlerindeki düzenlemelerde resen harekete geçerek çözümlerin arandığı belirtilmektedir.

İhale süreçlerinde, yüklenici tespitlerinde, yüklenicinin belirlenmesinde, yükleniciye yapılacak ödemelerde kullanılan hak ediş sisteminde, bağımsız bölümün teslim edilme süreçlerinde olası ayıpların ortaya çıkması durumunda müşterinin yaşadığı problemi giderme noktasında uzun süre o projenin takipçisi olarak 15 müşterinin sorunlarını gidermede olabildiğince istikrar sağlanmış olduğu, ancak tüm bunlara rağmen, dönem dönem mevzuatta tam tanımlanmayan ya da eksik kalan bazı hususlarla alakalı tüketicilerle karşı karşıya kalındığı ve dava konusu edilebilecek birtakım hususların ortaya çıkabildiği, örneğin Tüketici Yasası'nda otuz altı aylık bir teslim süresi öngörülmüş, burada proje detaylarıyla alakalı herhangi bir detay olmadan 1 bloklu 20 daireli bir yeri de 5 bin bağımsız bölümlü içinde gerçekten ciddi detayları olan bir projeyi de otuz altı ayda tamamlamak durumunda kalındığı, bu nedenle Emlak Konut'un yaptığı büyük ölçekli projelerde özellikle buna bağlı bir takım geç teslim etme



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

problemlerinin olabildiği, sorun yaşanan bu sürecin resen yürütüldüğü; yani SPK lisanslı bir gayrimenkul değerleme firmasına kira ekspertizi yaptırıp, satın alınan taşınmazın kira değerinin ne olduğunu tespit ettirip bu bedel üzerinden gecikilen süre için ödeme yapıldığı, ancak tüketicilerin dönem dönem bunu çok yeterli göremeyip bundan kaynaklı dava süreçlerinin yürütülebildiği belirtilerek bu konuda düzenleme yapılmasının sorunları minimize edeceği, satılan gayrimenkulün değeri üzerinden, değerinin belli bir yüzdesi üzerinden bir kira çarpanı oluşturup vaadedilen süre içerisinde bu konutların ya da bağımsız bölümlerin teslim edilememesi durumunda bir kira tazminatı olarak bu bedellerin ödenebileceği hususu en azından düzenlemede yer alırsa ne satıcı açısından ne de alıcı açısından bir kafa karışıklığı ya da büyük beklentilerin olduğu bir sürecin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Yaşanılan diğer problemin; bağımsız bölüm bitirildiğinde teslim için tüketicinin davet edildiği, özellikle yatırım için alan kişilerin aidat ve diğer birtakım katkılardan uzak durarak teslim almamayı tercih ettikleri, bu durumun Emlak Konut ile tüketiciyi karşı karşıya getirdiği şeklinde olduğu, yönetmelikte düzenlenen teslim alma sürecine, yani satıcı tarafından teslim davet edilmiş olmasına rağmen belli bir süre bağımsız bölümü teslim almayan tüketicinin, bu bağımsız bölümü teslim almış sayılmasının bundan kaynaklı ihtilafları da çözme noktasında önemli olduğu değerlendirilmektedir.

Bağımsız bölümün teslim alınması için bir tebligat gönderildiğinde bu tebligatın ulaşmasından itibaren otuz günlük süre içerisinde bağımsız bölüm teslim alınmıyorsa bunu teslim alınmış sayıp teslimle birlikte başlayacak ortak yaşamın gerektirdiği birtakım giderlere katlanma yükümlülüğünü de o hak sahibine bırakmanın doğru olacağı değerlendirilmektedir.

6.3.5. Ticaret Bakanlığı

Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürü Ahmet ERDAL tarafından özetle;



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bahsedilen otuz altı ay sürelik kısmın kırk sekiz aya çıkarılmasıyla ilgili daha önce Çevre ve Şehircilik Bakanlığıyla bir paylaşımda bulunulduğu, Komisyon raporu bildirildiğinde bu rapor ışığında kademeli şekilde bunun sağlanacağı belirtilmektedir.

Bağımsız bölümle ilgili de yönetmelikte bir düzenleme yapılması gerektiği eğer tüketiciye bir tebligatta bulunulmuş, tüketici buna rağmen gelip almamışsa denetim ve incelemelerde bu durum göz önünde bulundurularak yapıcı, satıcı ve sağlayıcının mağdur edilmediği belirtilmiştir.

6502 sayılı Kanunun ufak tefek eksiklikler olmasına rağmen tüketiciyi koruma için yeterli görüldüğü belirtilmektedir.

Kanunların uygulanması için konulduğu, uygulamayanlara idari yaptırım cezalarının uygulandığı, bu süreçte 132 firma denetlenmiş olup, Esenyurt bölgesinde firmalara 110 milyon lira ceza uygulanmış, genel uygulanan total cezanın ise 159 milyon lira olduğu ve her gün güncellendiği belirtilmektedir.

Ancak bunların tüketicinin mağduriyetini gidermeye yetmediği, harç vb. masraflardan kaçınmak için çeşitli resmi düzenlemelerden imtina edildiği, bunların da mağduriyetlere kaçınılmaz şekilde yol açtığı belirtilmektedir. Tüketicilerin de haklarını ve hangi kurallara uyacaklarını çok bilmedikleri, dönem içerisinde Bakanlıkça bilinçlendirme faaliyetlerinin gerçekleştirildiği, Avrupa Komisyonunun bir raporunda Türkiye'nin uyum sürecinde tüketicinin korunması alanının Türkiye'de en fazla ilerleyen alan olduğunun rapor altına alındığı belirtilmektedir.

2014'ten önce Türkiye geneli kampanyalı satış projelerine ilişkin reklamlara Bakanlıkça izin verildiği ancak sanki kamu desteğiyle bir kampanya yapıyormuş gibi bunun reklamlara alet edilmesi nedeniyle 2014 tarihli 6502 sayılı Kanun'da bu hükmün kaldırıldığı, o dönemden bu döneme Bakanlıktan izin alma, Bakanlıkça belge verme uygulamasının bulunmadığı belirtilmektedir.

Haksız, yanıltıcı reklamlarla ilgili Bakanlığın Genel Müdürlük bünyesinde 10'u kamudan 9'u STK'dan toplamda 19 üyeden oluşan Reklam Kurulunun bulunduğu, Reklam Kurulu aracılığıyla 2005 yılından itibaren 14 şirketin 16 ticari reklamının incelendiği, 2 tane



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

reklamın aykırı olmadığına karar verildiği, 14 reklama da durdurma cezası ve idari para cezası uygulandığı belirtilmektedir.

Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ tarafından özetle;

Devre mülklerle ve ön ödemeli satışlarla ilgili yasal bir eksikliğin olmadığı hatta ziyadesiyle fazla olduğu, söz konusu alanın Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’la ve Bakanlık tarafından 2014’ün beşinci ayında yürürlüğe giren bir güncellemeyle sıkı bir şekilde düzenlendiği, kurumlar dinlendiğinde yasal düzenlemeyle ilgili bir eksiklik olmadığına anlaşıldığı belirtilmiştir.

Diğer alt komisyonlarda da buna benzer taleplerin geldiği, buradan pratikteki sorunlara ilişkin yeni bir yol haritası çıkması gerektiği belirtilmiş, kamu ile özel hukukun birbirine kaynaştırılmadığı; bir taraftan Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a noter marifetiyle ya da tapu siciline dercetmek marifetiyle yer vermeyi emrederken diğer taraftan hukukun genel prensipleri içerisinde sözleşme serbestisinin olduğu, kişilerin kendi aralarında yapabileceği adi sözleşmeye ilişkin hiçbir yasal engelin olmaması sebebiyle çözüm olarak Bakanlıkların ve bürokratların daha iyi çalıştırılması gerektiği ifade edilmiştir.

Konunun hukuki kısmının çözümünün, ön ödemeli satışlar ya da devre mülk konularında ciddi bir sınırlandırma koyup çatı kuruluşlar kurmayı gerektirebileceği, bunun da hukukla ilgili sistemsal bir değişikliğe delalet ederek devlet geleneği açısından mahzurlu olabileceği belirtilmiştir.

İstanbul Milletvekili Mehmet Akif HAMZAÇEBİ tarafından özetle;

Söz konusu sunumların geleceğe yönelik olarak yapılması düşünülen çalışmalar gösterdiği, fakat sayıları 100 bini bulan konut satış vaadiyle dolandırılan vatandaşların sorunlarının nasıl çözüleceğine dair çözümler içermediği, Fikirtepe’de kazılmış olan inşaat çukuruna yıllardır inşaat yapılmasını bekleyen vatandaşların olduğu, Esenyurt’ta konut satış vaadiyle dolandırılan on binlerce vatandaşın olduğu ve mevcut yasalar layıkıyla uygulanmış olsaydı bu sorunların yaşanmayacağı belirtilerek bu konudaki sorumluluğun Ticaret Bakanlığına ait olduğu değerlendirilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

4077 sayılı Kanun’u yürürlükten kaldırıp onun yerine yürürlüğe giren 2014 tarihli 6502 sayılı Kanunun ön ödemeli konut satışını geçmiş tecrübelerin etkisiyle, çok sıkı bir şekilde düzenlediği, o kadar ki ön ödemeli konut satışları için satışa başlanmadan bir gün önce vatandaşlara bilgilendirme formu verilmek zorunda olduğu, yapı ruhsatı alınmadan tüketicilere ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamayacağının ve ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi ya da satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenlenmesinin şart olduğu gibi çok sıkı kurallara bağlandığı ancak uygulama aşamasında problemlerin yaşandığı belirtilmektedir.

Bu konuda Komisyonun, yasa değişiklikleri de dâhil olmak üzere, bir hazırlık yapmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

İzmir Milletvekili Özcan PURÇU tarafından özetle;

Bu süreç devam ederken mağduriyetlerin ve olayların sayısının arttığı, özellikle Ticaret Bakanlığının bu konuda acil bir önlem paketi başlatması gerektiği, kanunlarda ve mevzuatta ciddi boşluğun olduğu, bu boşluklardan faydalanan bir kesimin var olduğu, bu nedenle artık devletin ilgili kurumlarının acilen bu konuya müdahale etmesi gerektiği belirtilmektedir.

Sürecin üç boyutunun bulunduğu; ilk boyutunun “dolandırıcı” diye tabir edilen kişilerin yasal boşluklardan faydalanmalarının önlenmesi için neler yapılabileceği, ikinci boyutunun bu olumsuz sorunların tekrar oluşmasının nasıl önlenebileceği, üçüncü boyutunun ise mağdur vatandaşların haklarının nasıl iade edilebileceği olduğu belirtilmektedir.

6.4. 10.02.2021 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı

Komisyon toplantısında Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu’nun üyeleri tarafından çeşitli sunumlar gerçekleştirilmiş, platforma üye olan ön ödemeli konut satışının mağdurları tarafından söz alınarak konuyla ilgili bireysel mağduriyetler anlatılmış, komisyon üyeleri, milletvekilleri ve bakanlık temsilcileri tarafından karşılıklı soru-cevap ve değerlendirmeler yapılmıştır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Alt Komisyon Başkanı Kırşehir Milletvekili Mustafa KENDİRLİ tarafından özetle;

Alt Komisyonun çalışmalarına esas olmak üzere ön ödemeli gayrimenkul satışları konusunda mağduriyet yaşamış, uzun süredir komisyonun gündeminde olan gayrimenkul mağduriyetlerine birebir ve farklı şekillerde maruz kalmış olan vatandaşların kurduğu Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu'nun sunumunun bakanlık temsilcileri ile beraber dinleneceği belirtilmiştir.

Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu Başkanı Özlem HANELÇİ tarafından özetle;

Yeşil GYO'nun halka açık, borsada işlem gören bir firma olduğu, 2011 yılı Mayıs ayında maketten lansman satışları başladığı ve 2013 yılı Aralık ayında teslim edilmek üzere notersiz, ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri imzaladığı, bölgenin bir kentsel dönüşüm alanı olup Innovia 4 projesinin 4 etaptan oluştuğu, Esenyurt Belediye Başkanının imzasının bulunduğu 2007 ve 2008 yıllarında 4 projeyi de kapsayacak şekilde arazinin parselasyonu ve organizasyonunun sağlandığı ve projeden yüzde 2'lik pay aldığı, aynı zamanda projenin parselinde, önceden evi ve arazisi olanların Esenyurt Belediyesi garantörlüğünde kat karşılığı sözleşme imzaladığı, "Esenyurt Belediyesi ve Yeşil GYO ortak projesidir." ibaresinin vatandaşın güvenini kazandığı,

2015 yılı Ağustos ayına gelindiğinde hâlâ projenin başlamadığı ve 2013 Nisan ayında yapılan bilgilendirmeye sözleşmelerle teslimatın gecikmesinin bildirildiği, on beş ay boyunca yaşanan gecikme sebebinin mücbir sebep olarak gösterilerek aylık yüzde 5'lik bedelin ödenmeyeceği, 2015 tarihinde cezaların ödenmeye başlanılacağı belirtilildiği, insanların on beş aylık kira alacağını burada yapmayıp sonradan da bir sözleşme imzalatarak on beş aylık kirasında hak iddia edemeyeceğini ve ana sözleşmede yer alan bazı maddelerinde kendi lehlerine revize etmenin amaçlandığı,

2014 yılında 6502 sayılı Kanuna uygun sözleşmeler yapılması gerekirken Yeşil GYO "Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" adı altında: "Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin yürürlükte olan Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca noterden yapılması ve



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

teminat koşullarının sağlanması gerektiğinin Yeşil GYO yetkililerince tarafıma bildirildiğini, söz konusu sözleşme uyarınca taraflardan her birinin kendi edimlerini yerine getirilmiş sayana kadar sözleşmenin bu nedenden dolayı geçersizliğini ileriye sürmeyeceğimi, gayri kabul görücü olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.” şeklinde sözleşmenin içerisinde bir beyanname imzalatıldığı, Türkiye’nin en saygın firmalarından olduğu iddiasında olan bir firmanın bunu vatandaşa imzalattığı, daha sonra 2016 yılında projeyi bitirmediği için Halkbankası’ndan kredi çektiği ve projenin üstüne 420 milyonluk da ipotek koydurduğu, onlardan inşaatın devam edeceği için para topladığı halbuki bir çok borç altında olduğu ve şu anda 420 milyonluk borcun inşaatın üstünde olduğu,

Sonradan, “Halkbankası’yla anlaştım.” denilerek 800 milyonluk borçtan bahsedildiği, inşaatın yüzde 50 seviyesinde, kat irtifakları kurulmamış yani yarım bırakılmış bir inşaat, 2 bloğu yapılmamış, satışlarının da gerçekleşmediğini fakat Halkbankası’nın da alacağını olduğu, Projenin 2011’de başlayıp 2013’te ruhsat aldığı ve ruhsat alırken de Esenyurt Belediyesinde bin dairelik büyük bir artış yaptığı, onlar aldıklarında 5 bin konutluk olup daha sonra 6.653 konuta çıktığı, şu anki Belediye Başkanından da bir muhatap bulamadıkları, belediyenin de şu anda yüzde 2’lik payı olduğu ama yüzde 2’lik pay konusunda firmanın sahibi Engin Yeşil’in “Evet, bizim ortaklığımız var.” dediği ama belediyenin bu ortaklık iddiasını reddettiği,

belirtilmiştir.

Mağduriyete sebep olan diğer projelerin Innovia 2, Tuzla Elexia, Arifiye, Innovia Terrace, İzmit, Kâğıthane Elexia projesi olduğu, bunlarla ilgili 2018 yılında Büyükçekmece Cumhuriyet Savcılığına yaklaşık 800 kişi tarafından suç duyurusu yapıldığı ve Bakırköy’de Organize Dolandırıcılık Şubede başvuruların olduğu ayrıca MASAK’ta da araştırmanın olduğu ve başkanın raporun geldiğine dair görüş beyan ettiği, ancak savcılıklarda problemlerin olduğu, Büyükçekmece Savcılığında A. G. adında bir savcının iki seneden beri suç duyurusu yapılan bir konuyu davalılaştırmadığı usulsüz bir sistem olmasına rağmen 800 dosyanın iki seneden beri açık durduğu ve dosyaların davalanmadığı, daha sonra başsavcı vekillerine konu anlatıldığında firmanın hisselerinin borsada yükseldiğinden bahsedildiği ancak şirketin içi boşaltılmış olduğu ve bu durumun SPK tarafından denetlenmediği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bu konuda mağduriyete sebep olan bir diğer proje Koza Park Projesi; Garanti Koza 2013 yılında Akbatı’da bulunan satış ofisinden sözleşmeli ve senet karşılığı olarak daire satışlarının başladığı, proje 4 bloktan oluşurken daha sonra 7 bloka dönüşmüş, sonrasında blokların satışından bir süre sonra Garanti Koza kat maliklerinin de onayı dâhilinde blok sayısını arttırıp, talep etmeden bina aralıklarının yerini değiştirip projede birçok sosyal olanağı azaltarak konut sayısını 7’ye çıkardığı, daha sonra paraları onun da aynı şekilde projeye harcamadığı ve Bulgaristan’da bulunan bir başka projesine aktardığı, Akbank tarafından ona da ipotek konulduğu ve konulduktan sonra da alacaklarla ilgili insanlara hacizler geldiği ve bu kapsamda dairelerin satışıyla ilgili işlem başlatıldığı,

E-5’in kenarındaki 40 katlık Ukra Projesi’nin, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2011 yılında durdurulmuş ve projesi iptal edilmiş fakat daha sonradan da mühürlenmiş olduğu, İBB tarafından Esenyurt Belediyesi’ne 23/05/2014 tarihinde bir kararla tekrar ruhsat ve iskân verildiği tespit edilmiş fakat 2017 tarihinde E-5 üzerinde başlatılan inşaatın 5 kat altı, 15 kat yukarı olmak üzere 20 kat onayı alınmış, ilerleyen günlerde inşaat yükseldikçe kat sayıları da artmış; 20 kat olması gereken bina 37 kata yükselmiş, 17 kat kaçak inşaat yapılmış olduğu, müfettiş raporunda da İçişleri Bakanlığının kaçak yapıya göz yumma nedeniyle hâlâ Esenyurt Belediye Başkanı olan Kemal Deniz Bozkurt için kaçak yapıya göz yummak, eski Başkanı Necmi Kadioğlu için de denetim görevini yerine getirmemek suçundan soruşturma açmış olduğu,

Hemen hemen tüm projelerde Esenyurt Belediyesi ve diğer kamu görevlilerinin ihlalleri olduğu, Esenyurt’la ilgili sadece bir projeyle ilgili inceleme başlatılmış ancak tüm projelerle ilgili İçişleri Bakanlığının bir inceleme başlatması gerektiği, kamu personellerinin ihlalleriyle ilgili denetim taleplerinin olduğu, çünkü sadece bir ilçede 30 bin konut mağduru olan çok büyük bir dolandırıcılık sisteminin ailelerindeki kişi sayısıyla çarpmak gerekirse birçok insanın hayatını, psikolojisini etkilediği,

Toplam da 300 bin mağdur olduğu, on seneden beri hukuka başvurulduğu, Büyükçekmece ve Bakırköy’de sorunlar olduğunun belirtildiği, ancak savcıların iki seneden beri dosyaları beklettiği veya hemen ertesi hafta bu dosyaları kapattığı, Diyarbakır, Antep veya



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

pek çok yerden dolandırıldığını söyleyen insanların platformu aradığı, suç duyurusu yaptıklarını ancak savcının kovuşturmaya yer olmadığı kararı verdiğini belirttikleri,

6502 sayılı Kanun'da ön ödemeli satış vaadi sözleşmesi ve tüketiciyi koruyan 4077 sayılı Kanun'da teminat alma şartı olduğu, bu konudaki denetimin Ticaret Bakanlığının görevi dâhilinde olduğu ancak yapılmadığı, bu sayılan inşaatlarda, Esenyurt'ta ve diğer projelerde hangisinde bir teminat alınmış veya hangisinde bir denetim yapılmış olduğunun cevaplanması gereken bir soru olduğu,

ifade edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Esenyurt'a gelerek bir çözüm ofisi kurduğu, ancak seçim sonrası bu ofisin kapandığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının raporunda, bu konunun yetki alanlarının dışında olduğu, konunun Adalet Bakanlığı ve Ticaret Bakanlığına götürülmesi gerektiğinin söylendiği, dosyaları MASAK'a verdikleri ama altı aydan beri MASAK'tan hiçbir şekilde savcılığa bir rapor getirtilmedikleri, suç gelirlerinin MASAK tarafından tespit edilmesi gerektiği, parayı vermiyorsa veya inşaatı bitirmiyorsa el konulması gerektiği, ayrıca bu firmaların yabancı müşterilerinin de olduğu ve dolandırıcıların Türkiye'nin itibarını zedelediği, belirtilmiştir.

Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürü Ahmet ERDAL tarafından özetle;

Bahsedilen Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığıyla ilgili denetimin hâlen devam ettiği, bu firmanın daha önce 2 defa denetlenmiş olduğu 2016 ve 2018 yılında da raporu çıktığı, 48 milyon 427 bin lira da idari para cezası uygulandığı ve bir denetimin de hala devam etmekte olduğu,

Garanti Koza için de denetim yapılp 28 milyon 588 bin lira idari para cezası uygulanmış olduğu, bahsedilen 6502 sayılı Kanun kapsamı dışında bir sözleşme veya karşılıklı bir anlaşma imzalanmasıyla ilgili olarak haksız şart olduğu için imzalanmış olsa dahi zaten geçersiz olacağı çünkü kanunun buna müsaade etmediği, raporlarda müfettiş önerilerine göre hareket edildiği ve bu kapsamda savcılığa suç duyurularının yapıldığı,

ifade edilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu Sözcüsü Fahri KAYGU tarafından özetle;

Yetkililerin hukuka gidin demeleri üzerine hukuka başvurulduğunda soruşturma açtıramadıkları, ancak kendisinin istisnalardan biri olarak soruşturma açtırmayı başarabildiği, şu anda sadece tapu tescil davasını kazanmak için takip ettiği 8 tane dava, 1 tane de Büyükşehir Belediye Başkanlığına memurlarla ilgili yapmış olduğu suç duyurusu olduğu, bu davalardan 2 tanesinin ağır ceza mahkemesinde, 1 tanesinin 7. asliye ceza mahkemesinde olduğu,

Konuşulan konunun bir dolandırıcılık olduğu, işini iyi yapan müteahhitlerle ilgili hiçbir sıkıntının olmadığı, Esenyurt'tan, Fikirtepe'den, Diyarbakır'dan, Maraş'tan ve birçok yerden bu konuda telefonlar aldıkları ve burada olanların tamamının dolandırıcılık olduğu, ön ödemeli konut satışlarında yaşanan problemlerin önlenmesi için Ticaret Bakanlığı'nın konut satıcılarının yasaya uygun satışlar yapmasını sağlamasının yeterli olacağı, kanunun öngördüğü şekilde belediyeden onaylı ruhsatı olan bir müteahhitin, kat irtifaklı tapuları çıkartılmış bir konut projesinden, Tapu Müdürlüğünde kat irtifaklı tapunun devriyle veya noterde düzenleme şeklinde yapılmış ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kat irtifakının tapuya şerh edilmesiyle birlikte düzenlenecek bir sözleşmeyle beraber konut teslimine kadar tüketiciden tahsil edilecek bedel miktarınca kanunun öngördüğü teminatlardan birinin verilmesini, kanunun uygulanmasını sağlamakla görevli ilgili Bakanlık görevini yerine getirirse, satıcının ölmesi, bir afetin gerçekleşmesi, imarın değişmesi, satıcı müteahhit ile arsa sahibinin husumete düşmesi gibi herhangi bir istenmeyen durumda bile tüketicinin teslimine kadar ödeyeceği bedelin teminat altında olacağından, ayrıca tapu devri veya hakkın güçlendirilmesini sağlayan tapudaki şerhle kişisel haklar korunduğundan tüketicinin mağdur olmasının imkânsız olacağı, böyle bir sözleşmeyle ve böyle bir teminatla eğer konut alıcısı satıcıdan konut alırsa kesinlikle mağdur olmayacağı, sıkıntının bunların satıcılara uygulatılamaması olduğu,

Esenyurt'ta 30 bin, İstanbul'da 100 bin, ülkemiz genelinde 300 bin kişinin dolandırılmış olduğu, bir telefon dolandırıcılığı olduğu zaman bütün televizyonların yayın yaptığı ancak bu kadar önemli bir konuda televizyonların yayın yapmadığı, konut satışlarından medyanın, ünlü



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

sanatçıların herkesin nemalandığı, insanların seslerini duyurmak için bir eylem yaptığında ve bazı medya mensuplarını çağırıldığında “Bizim o şirketle reklam sözleşmemiz var, bu nedenle o haberi biz yayınlamayız” şeklinde cevaplara muhatap olunduğu,

Kanunlara uygun satış yapılmasının sağlandığı takdirde kimsenin dolandırılmayacak olduğu, ilgili kanunun iyi ve koruyucu bir şekilde düzenlendiği, konutta yapılan dolandırıcılık şekillerinden birinin müteahhit arsa sahibi ittifakıyla yapılan dolandırıcılık olduğu, müteahhit-arsa sahibinin görünürde kavga ediyormuş gibi insanlara lanse ettikleri ancak ardından hasılatı bölüştükleri, diğer dolandırıcılık şekli olan kentsel dönüşüm bölgelerinde arsa toplayarak yapılan dolandırıcılıkta insanların arsasını topladıkları, oradan maket yapıp insanlara sattıkları ancak ne maket yaptıkları insanlara paralarını iade ettikleri ne de o arsaları iade ederek insanları mağdur ettikleri, ipotekli konut tapusuyla yapılan dolandırıcılıkta tapu vererek satış yapıldığı ancak tapuda ipotek bulunduğu ve tapu veriyoruz diye sözleşme yapılmadığı, sözleşmesiz olarak yapımı devam eden bir konut alındığında veyahut teminatsız olarak alındığında herhangi bir hak iddia edilemediği ve yalnızca arsa tapusunun verildiği, proje yapma vaadiyle arsa parası toplayıp arsa tapusu kaçırılarak yapılan dolandırıcılıkta, insanlardan arsa alınması için ve ucuza konut vaadinde bulunularak para toplanıp dolandırıcılık yapıldığı ve bunların Esenyurt’ta yoğun şekilde yapıldığı, adi yazılı sözleşme ile temlik edilen hakkın tapu devredilerek veya ipotek verilerek üçüncü şahıslara kaçırılmasıyla yapılan dolandırıcılıkta sözleşmenin geçersizliğini sadece tüketicinin iddia edebileceği yani tüketici mahkemeye gittiğinde bu sözleşme geçersiz derse mahkemenin hemen sözleşmeyi feshedeceği ama satıcının Tüketici Kanunu’na göre, borçlar hukukuna göre cebine parayı koyup bu sözleşme geçersiz diyemeyeceği,

Savcılarının resen soruşturma açabileceği konuyla ilgili vatandaşların savcılıklarda suç duyurusu yapmak zorunda bırakıldığı ve şikâyetlerin mağdur tarafından ciddi emekler harcanmadan davalastığına şahit olunmadığı, dedektif gibi yoğun çalışmaları gerektiği, evrak topladıkları, toplanan evrakların savcılığa götürüldüğü, savcı tarafından kovuldukları, hakaretler işittikleri ancak devam ettikleri,

Ön ödemeli konut satışları nedeniyle oluşan sorunlardan idarenin sorumlu olduğu, idarenin sorumluluğunun, hizmet kusuru nedeniyle oluşan kusurlu sorumluluk ve kusursuz



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

sorumluluk esaslarına dayandığı, hizmet kusuru idarenin ifayla mükellef olduğu herhangi bir amme hizmetinin kuruluşunda, tanzim ve tertibinde veya teşkilatında, bünyesinde, personeline yahut işleyişinde gereken emir, direktif ve talimatın verilmemesi, nezaret, murakabe, teftişin icra olunmaması olduğu, yapılan satışların televizyonlarda, internette ve gazetelerde reklamlarının yapıldığı, denetleme göreviyle görevli olanların 4077 sayılı Yasa'ya göre teminat vererek izin almaları gerektiği, 6502'ye göre tapu devretmeleri gerektiği ve yine teminat vermeleri gerektiğini söylemedikleri, bunlardan sadece teminat şartı yerine getirilseydi bu kadar mağdurun olmayacağı,

Hizmet kusurunun, idarenin yerine getirmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinin kuruluşunda, teşkilatında, işleyişinde ya da faaliyetlerindeki aksaklık, bozukluk, eksiklik ve düzensizlik olduğu, kişilerin idarenin faaliyetlerinden doğan zararlarını her zaman idarenin kusurlu davranışına dayandırma imkânı bulamadıkları, idarenin kusuru bulunmasa dahi yaptığı bazı işlem ve eylemler nedeniyle kişilerin zarara uğrayabilmekte oldukları ve söz konusu zararların kişiler üzerinde bırakılmayarak idarenin kusursuz sorumluluğu olarak tanımlanarak idarece tazmininin sağlanması gerektiği,

47 yaşındaki bir birey olarak 40 yaşına kadar biriktirmiş olduğu parayı teras merakı sebebiyle dolandırıcılara kaptırdığı, sadece bir dolandırıcı değil bir de dolandırıcıyı dolandıranın olduğu, hakkını kurtarmak için dolandırıcılarıyla beraber öteki dolandırıcıya karşı hukuk davası takip ettiği,

Konut alırken koruyucu yasalara rağmen Esenyurt'ta 30 bin, İstanbul'da 100 bin, ülke genelinde 300 bin kişinin mağdur olması, yargıya müracaat eden kişilerin uzun yıllar boyunca hukuk mücadelesi vermesine rağmen hakkına yargı yoluyla bile ulaşamaması nedeniyle kişilerin olağanüstü zarara uğradığı, bireysel hukuk mücadelesiyle mevcut sorunun tüketiciler lehine çözümünün imkânsız olduğunun yıllardır verilen hukuk mücadelesiyle ortaya çıktığı, bu nedenle Meclisin yasama gücünü kamu yararına olacak şekilde kullanarak müteahhit ve arsa sahipleri arasındaki özel sözleşmelere idarenin müdahale imkânını oluşturacak yasal bir düzenleme yaparak TOKİ eliyle yarım kalan projelerin tamamlanmasının sağlanmasını, kişisel olağanüstü zararlar oluşmasına neden olan kişi, kurum ve çalışanlarına ulusal zararın tazmini



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

için idarenin rücu hakkını kullanarak harcadığını onlardan geri almasını Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu adına talep ettiklerini,

Bu kadar mağdur var, devletin cebinden şu kadar çıkacak diye düşünülmemesi gerektiği çünkü projelerde, projeleri tamamlayacak gayrimenkul değerinin bulunduğu, bunun 2013 senesinde 100 bin lira olup şu anda 500 bin lira kıyaslamasında olduğu, arsaların üzerindeki yapıların derhâl kayıt altına alınması gerektiği, eğer hukuk yoluyla yapılacaksa bu kayıtların mahkemelere bildirilmesi gerektiği, diğer türlü siz bireysel hukuk davalarınızı açın ama biz devlet olarak sizin muhatabınız olacağız bunun hesabını soracağız denilirse bu kişi ve projelerde gerekli paraların olduğu,

belirtilmiştir.

Tüketici Başvuru Merkezi Onursal Başkanı Aydın AĞAOĞLU tarafından özetle;

Geçmiş kanunda da, bu kanunda da tüketiciyi koruyucu özel hükümlerin bulunduğu, Tüketici Kanunu'nda "Bu kanunda hüküm bulunursa başka kanuna bakılmaz." hükmünün bulunduğu, idareden kaynaklanan birtakım sorunların olduğu, bu kanunun uygulamasıyla sorumlu olan Ticaret Bakanlığının; belediyeleri, İçişleri Bakanlığı kanalıyla bir genelge çıkartıp 30 bağımsız konutun üstündeki inşaat ruhsatlarını bize bildirin diyerek hepsini takibe aldığı, şu anda Türkiye'de binlerce markanın garantili mal satıp hepsinin yetkili servislerini bildirdikleri, "SERBİS" diye de bir sistem kurdukları ve oradan vatandaşın dolandırılmadan gerçek servise ulaşabildiği ve bu noktada bir eksiklik olduğu,

Eski Milletvekili İhsan Özkes'in Fikirtepe'de eşinin dairesini elinden aldıkları, daire vermek şöyle dursun paralarını da aldıkları ve ipotek koydurmuş olduğu dairesinin de gittiği, Dumankaya İnşaat'ta sorun olmadığı ama dört senedir inşaatın durmakta olduğu, devredilen kayyumun hiç işlem yapmadığı, TMSF'yi ombudsmanlığa şikâyet etmeyi düşündüğü, bu konuda bilgi eksikliği olduğu,

belirtilmiştir.

Avukat Cem YURDAKUL tarafından özetle;



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Ülkemizde ciddi şekilde yığılan bir ön ödemeli satış sözleşmesinden kaynaklı tüketici mağduriyeti olduğu, Kanunun, tüketiciye çok güzel düzenlemeler yaptığı, bu düzenlemelere göre, ön ödemeli konut satışında yüklenicinin bir teminat getirmesi gerektiği, bu teminat kapsamında inşaatı tamamlayamaması durumunda sigortanın tüketicilere riziko ödemesini ve böylece mağduriyetinin önlenmesini hedeflediği, ondan önceki maddede de yükleniciye tüketicileri bilgilendirme zorunluluğu yüklemiş olduğu, bunun da “Sözleşmeyi hazırlamadan, imzalamadan önce sözleşmenin bütün şartlarını tüketiciye bildirmeli ve bundan bir gün sonra ancak sözleşme imzalanmalıdır.” diye bir şart koyduğu ancak bunların çok da bir uygulaması olmayacağı çünkü bu tamamlama sigortasının yapılmamasına ilişkin bir müeyyide olmadığı, kanunun zorunlu kılmış olduğu halde yapılmamasının yaptırımı olmadığı, bunun tüketici hukuku açısından büyük bir eksiklik olduğu ve sonraki kanunlarla bir müeyyideye bağlanması gerektiği,

Kanundan ziyade idarenin yol açtığı sakatlıkların olduğu, idari makamların, özellikle belediye başkanlarının inşaat ruhsatı almadan, parseli düzgün yapılmadan inşaatlara izin verdikleri, bunları denetleme yükümlülüğü zaten belediyelerde olduğu için, yetkiyi veren de kendisi olduğu için istediği gibi at koşturabildiği, sakatlıkların önüne geçilebilmesi için bunun üçüncü bir denetim unsuruna tabi tutulması gerektiği,

Bazı belediye başkanlarının sözleşmelere garantör olup insanlara güven tesis edip doğrudan dolandırıcılığa ortak olmasının bu konuda gerçekten yapılması gereken şeyler olduğunu gösterdiği, ön ödemeli konut satış sözleşmesi genelde kat karşılığı inşaat sözleşmesi şeklinde, arsa sahiplerinin arsaları üzerinde inşa edecek esere bağlı olarak kurulduğu, burada, belediye başkanları, sözleşmenin garantörü olarak taraflar arasında yer alıyor ve buna bağlı olarak gerekli izinlerin çıkartılmasını taahhüt ediyor, bu belediye başkanları hakkında tahkikatların yürütülüyor olduğu,

belirtilmiştir.

Yapılan soruşturmanın çoğu reddediliyor kovuşturmaya yer olmadığı kararı veriliyor, yüklenicinin sözleşmeyi imzaladığı buna bağlı olarak sigorta şirketiyle de anlaştığı varsayıldığında, yüklenicilerin bir sıkıntıyla karşılaşması durumunda rizikoyu üstlenmeleri ancak daha sonradan inşaat ruhsatlarının alelade şekilde değiştirilmesiyle bunun önüne



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

geçmenin mümkün olduğu, inşaat ruhsatının örneğin 10 kattan 30 kata aniden çıkabildiği durumlarda 10 katın dışında kalanların mağduriyetini giderme yolunun çok belirsiz olduğu ve bunun önüne geçmek için sistematik olarak denetim yapılması gerektiği,

Hukukun getirdikleri ele alındığında, bunların yargılama ve harçlar olarak iki aşamalı olduğu, yargılama kısmında 15 Temmuz'dan dolayı Adalet Bakanlığı bünyesindeki birçok hâkimin terör örgütüne mensup olması sebebiyle ihraç edildiği bundan kaynaklı olarak hukukta boşluk oluştuğundan hâkimlerin yetmediği, dolayısıyla yeni hâkim alındığı, tecrübeli hâkimlerin üst mahkemelere giderken yeni hâkimlerin de eski hâkimlerin boşluğunu doldurduğu bunun sonucunda buradaki tecrübesizlikleri sebebiyle bazen yetkisini âdeta bilirkişiye devrederek tüketicinin aleyhine olabilecek şekilde yorum yapabildikleri, bilirkişiler de hukukçu olmadığı için bir değerlendirme yapıp gönderdikleri ve böyle yapılan değerlendirmeyle insanların sıkıntılarına çözüm olunamadığı,

Hukukumuzun borçlar hukukunun bir alt dalı olan tüketici hukuku olduğu, borçlar hukukunda da zararın tazmin edilmesinin menfi zarar ve müspet zarar olarak iki şekilde olabildiği; menfi zarar sözleşme gereği gibi yerine getirilseydi doğmayacak olan zarar, müspet zarar da sözleşme yerine getirilmeseydi doğacak zarar, bilirkişinin kiminde 200 bin liraya alınan evi 250 bin lira gösterdiği, kiminde de bunu 500 bine kadar çıkarabildiği ve ikisi arasında inanılmaz bir orantısızlık olduğu dolayısıyla menfi zarar, müspet zarar ayrımının bilinmediği,

Müspet zarar kapsamında onarıcı adalet ilkesi gereği tazminatların istenebildiği, buna bağlı olarak sadece tüketici en iyi şekilde neyi alsaydı sonuç doğar şeklinde hesap yapıldığı, 200 bin lira için 800 bin lira gibi rakamlar çıkabildiği ve diğer tarafta 250 bin lira gibi rakamların çıktığı çok orantısız bir durum olarak hukukun yeknesaklığına, aykırılığa neden olduğu, bu sorunun giderilebilmesi için bu konuda da bir düzenlemenin yapılması, en azından bilirkişilerin ve hâkimlerin gerekli eğitimi alması, gerekirse ayrı uzmanlık mahkemesi oluşturulmasının gerektiği,

belirtilmiştir.

Burada işin bir de savcılık boyutu olduğu, hileli işlemlerle tüketici iradelerini yanıltıp onlardan menfaat tespit edildiği, yani 10 kat diye gelip 20 kat yapıyorlar, teslim edilmeyeceği ortada olmasına rağmen “Zamanında teslim edeceğiz.” denildiği, vade olarak satış yapıldığı,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

zaten bu durumun Türk Ceza Kanunu'ndaki dolandırıcılığın tanımını oluşturduğu, burada dolandırıcılık suçunun meydana geldiği aşikâr ancak yapılan suç duyurularının yüzde 95'inin olumsuz sonuçlandığı,

Dolandırıcılığın yanı sıra yanlış bilgi verme suçunun da işlendiği, şirketlerin müşterilerini inşaatı bitirme vaadiyle senelerce oyaladığı, böylece on seneyi geçip dava zaman aşımını dolduran insanların olduğu,

Harçlar kısmı ise; bu şirketlerin çoğunun aleyhe sonuçlanan davalar neticesinde ödeme yapmadıkları, icraya konulduğunda mal varlıkları üstünde çok sayıda haciz olduğundan sattırılsa sattırma bedelinin elde kalacağı ve hiçbir şekilde gelir elde edilemeyeceği, dolayısıyla tek çare olarak bu şirketlere iflas davası olasılığının yürütüldüğü ancak iflas davasının harçlarının çok yüksek olduğu, bir dava için en az 20 bin lira kadar bir masraf gerektiği, bunun da zaten seneler boyu mağdur olmuş kimselerce ödenmesinin mümkün olmadığı, dolayısıyla bu konunun Adalet Bakanlığının da alanına girdiği,

Yapı tamamlama sigortasının yaptırımı bağlanması gerektiği, ruhsatta ya da parseldeki değişikliklerin her ay kontrol edilerek buna göre sigorta bedelleri ve rizikoların revize edilmesi gerektiği, idareden kaynaklı mağduriyetlerin doğmasının önüne geçilmesi, idari mercilere şikâyet edecek yargı harici bir komisyon kurulması, hukuk yargılamasında ihtisas mahkemeleri kurulması, ceza yargılanmasında konut suç duyurularının bir potada incelenmesi, resen tahkikatın layıkıyla yerine getirilmesi, adli kontrol ve tutukluluk gibi hukuki prosedürü sonuçlandıracak önlemler alınması, harçlar konusunda da düzenleme yapılması gerektiği,

belirtilmektedir.

Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu Üyesi Ayfer SERTADIM tarafından özetle;

S.S. Liderkent Beylikdüzü Konut Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Türkiye'nin en büyük kooperatif dolandırıcılığına ev sahipliği yaptıkları, 1996 itibarıyla yaklaşık yirmi altı sene, İstanbul'da ilk "kooperatif" adı altında tamamen kötü amaçlı yap-sat modeliyle kurulmuş 10.532 metrekare üzerine 10 blok, 896 daireden oluşan bir kooperatif olduğu ve yakınlarıyla yaklaşık 5 bin kişinin mağdur olduğu, o günlerden bugünlere hâlâ hak



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

arayışı içinde adalet istedikleri ancak savcılarının hâkimlerin değiştiği, savcılıkların şikâyetleri almadığı dolayısıyla haklarını alamadıkları, bu süreçte ortakların içinde ölenler ve çeşitli hastalıklara yakalananların, evlilikleri noktalananların olduğu,

Arsa sahipleriyle müteahhit firmanın aralarında iki yıl içerisinde gizli sözleşmeler yaptıkları, Türkiye'nin çeşitli kooperatiflerinde insanları aynı sistemde mağdur ettikleri, içinde Kalkavanlar'ın, Ağaoğulları'nın olduğu dolayısıyla, Liderkent Konut Yapı Kooperatiflerinin Türkiye'de konut konusunda reklamlarını çok iyi yaparak, insanları dolandırarak, o zaman aldıkları tüm paraları başka projelerde kullanarak insanları mağdur ettikleri, kendilerinin yaklaşık yirmi yıl mahkeme kapılarında olduğu ancak sonuç aşamasına gelemedikleri, bir an önce adaletin sağlanarak insanların konutlarının teslim edilmesi gerektiği,

belirtilmektedir.

Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu Üyesi İbrahim ATEŞ tarafından özetle;

Acunkent mağduru olarak bu toplantının gerçekleştirilmesinden memnun olduğu, kendisini mağdur eden kişinin, bir kamu kurumu olduğu, İstanbul İl Özel İdarede genel sekreter yardımcılığı yapmış B. D.'nin Esenyurt'un yüzde 70 konut mağduriyetine sebep olan kişi olduğu, Esenyurt'ta projelerin hiçbirini tamamlayamadığı, 10'a yakın projenin hiçbirinin teslim edilmediği ve bu projelere istinaden Bakırköy 7. Ağır Cezada açılmış davanın 23 celse olduğu ve hâlen bir sonuç alınamadığı, Esenyurt'taki mağduriyetin yüzde 70'inin bu kişinin devletin kamu kurumunu kullanarak il özel idarede vakıf arsalarını toplayarak imece usulü bir maket üzerinden insanlara yer sattığı belirtilmiştir.

Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu Üyesi Fahrettin ÇAYDAŞI tarafından özetle;

Halk arasında "Jet Fadıl" olarak bilinen JETPA mağdurları adına konuşacağını belirtmiş, projenin 1996 yılında başladığı, Ankara'da Jetkent; Sincan ilçesi Yenikent Köyü, 1 ve 2'si İstanbul Beylikdüzü, Antalya'da 4'üncüsünün olduğu, 1996 yılında Ankara ili Sincan İlçesi Yenikent Köyü'nde başlayıp 8 bloktan ve 480 konuttan oluşan bir konut projeye, otuz yıl



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Silahlı Kuvvetlerde çalışarak emekli olduğu, inceleyip yasalara güvenerek üye olduğu, 2000 yılında şirketle alakalı MASAK'ın "Kara para aklıyorsunuz." diyerek bir dosya hazırladığı, savcının da bunu dava dosyasına getirerek davanın başladığı, davanın bilirkişiye gittiği ve bilirkişinin kara para olmadığını belirtmesi üzerine davadan bir sonuç çıkmadığı, eski parayla 10 trilyon olan paranın da mevcut olduğu, aşamalı bir kayyum atanıp bu inşaatların bitirilmesi önerisinin de yerine getirilmediği, bunun sonucunda inşaatın durduğu, davanın on yıl sürüp karar verilmediği ve davanın zaman aşımı sebebiyle düştüğü, daha sonra şirketin tedbir kalkarsa inşaatı tamamlayacağını belirttiği ancak tedbirin kalkmayıp zaman aşımı olduğu,

Yargı tedbir koymadığı için söz konusu paraların başka projeye kaydırıldığı ve İstanbul Bayrampaşa Caprice Gold Oteli olarak yeni bir projeleri olduğu böylece hiç mesafe kat edilemediği, Caprice Gold'un da iki yıl sonra batık hâle geldiği,

Mağdurlara tapunun da verildiği; inşaatın ve ruhsatının olduğu, belediyeye emlak borcunu ödedikleri ancak projenin yirmi beş yıldır tamamlanmadığı, bu problemleri çözecek yasanın insanlık adına yapılması gerektiği, burasının yasal düzenlemeyle TOKİ idaresine devredilmesinin talep edildiği, bitirilmesi için az para toplanmışsa gerisinin ödenmesine razı oldukları,

Meclisin yasa çıkarması gerektiği, 480 konutun 101'inin tapusu olup, gerisinin olmadığı, 50 tane ipotek olduğu, ölenlerin ve mirasçılarının olduğu ve bunları düzenleyecek bir yasa olması, iyi müteahhitin de zan altında kalmaması için konut satışları konusunda devletin takipçi olması, dolandırıcılık yönteminde yargı el koyduysa oraya da devletin kayyum ataması gerektiği, vatandaş parayı ödüyorsa inşaatın devam ettirilmesi gerektiği,

belirtilmiştir.

Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu Üyesi Ali CÜSTAN tarafından özetle;

Hak sahibi olmadıklarını ve ellerinde yalnızca hiç bir geçerliliği olmayan bir A4 kâğıdı olduğunu, Tüketici Kanunu'na göre de içi boşaltılmış şirketler olduğu için hiçbir zaman haklarını alamayacaklarını, kendisinin 2011 yılında mağdur edildiğini ve 2021'e gelindiğinde ceza davası zaman aşımına son bir yılının kaldığını, çözüm önerisi konusunda devletin



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

kamulaştırmaya gitmek için burada artı kâra geçebileceği gayrimenkullerin olduğunu, ortadaki yüzde 50 yapım seviyesine gelen inşaatların masum olmadığını, orada yapılan inşaatların sahibinin olmadığını, o inşaatları arsa sahibi ve müteahhitlerin ellerinde tuttuklarını ve kendilerinden toplanan paraları sermaye yaparak arsalar satın alındığını, başka insanlara satıldığı yada uhdelerinde tutulduğunu, yargı mercilerinden zaman aşımı sebebiyle sonuç alamayacak olduklarından çözümü Meclis'ten beklediklerini belirtmektedir.

İstanbul Milletvekili Mehmet Akif HAMZAÇEBİ tarafından özetle;

Dilekçe Komisyonunun daha önceki toplantısında Bakanlıkların yapmış olduğu sunumların mevcut 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'daki eksiklikleri gidermeye yönelik olduğu, her kurumun bu çerçevede düşündüğü değişiklikleri burada anlattığı, Bakanlıklar bu konuda bugüne kadar yapmış oldukları uygulamalarla ilgili bilgi verdikleri,

Söz konusu sunumlarda Komisyona sunulmuş olan bilgilerle bugün ağırlıklı olarak Esenyurt'ta yaşanan dolandırıcılık olayını çözmenin mümkün olmadığı, önerilen çözümlerin geçmişte yaşanan bu ağır dolandırıcılığa, 21'inci yüzyılın en büyük soygunu olarak isimlendirdiği soyguna çözüm getirmesinin mümkün olmadığı, bu toplantıdan sonra Bakanlıkların yapacağı çalışmaların bu soruna bir çözüm üretmesinin ümit edildiği,

Türkiye'nin muhtelif yerlerinde bu sorunun yaşandığı ancak ağırlıklı olarak Esenyurt özelinde müteahhit-arsa sahibi-belediye üçgeninde gerçekleşen büyük bir dolandırıcılık olduğu, bu dolandırıcılığı bireysel bir olay olarak görüp savcılıklara, mahkemelere yapılacak olan başvurularla, açılacak davalarla çözüleceğini düşünmenin yanlış olacağı, iyi niyetli arsa sahiplerini tenzih ederek burada organize bir iş olduğu, yakınılan tablodaki müteahhit ve arsa sahibinin kötü niyetli müteahhit ve kötü niyetli arsa sahibi oldukları ve bunların belediyenin müsamahasıyla, hatta organizatör olarak bu işte rol üstlenmesiyle meydana geldiği, konuyla ilgili bir kısmı burada olanlarla kendisinin daha önce Esenyurt'a bizzat görüştüğü ve aldığı bilgiler doğrultusunda Türkiye Büyük Millet Meclisinde birtakım çalışmalar yürüttüğü, devamında bir kara para aklama suçu işlenmiş olabileceği düşüncesiyle MASAK'a başvuruda



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

bulunduğu, MASAK’a başvuru yapmanın bir milletvekilinin görevi olmaması, bunun Ticaret Bakanlığı gibi ilgili kurumlarca yapılması gerektiği,

Bugüne kadarki Ticaret Bakanlarının bu sorunu görmezlikten geldikleri, kendisinin konunun ayrıntısını öğrenebilmek amacıyla Ticaret Bakanı Sayın Ruhsar Pekcan’a bir soru önergesi verdiği, kendisine verilen cevapta incelenen şirket sayıları ve uygulanan ceza miktarlarının belirtilmiş olduğu, bunun da Ticaret Bakanlığının görevini yapmadığı anlamına geldiği, hâlâ dolandırıcılığın devam ettiği, Ticaret Bakanı Sayın Ruhsar Pekcan’ın, kendisi aracı olmasına rağmen söz konusu mağdurlarla görüşmek istemediği ifade edilmiştir.

Sayın Bakana sorduğu sorulardan bir tanesini Komisyona ve katılımcıların bilgisine sunmak istemiş, 6502 sayılı Kanun’un 77’nci maddesinde “Bu kanunun diğer maddeleriyle getirilen kurallara aykırı hareket edilmesi hâlinde uygulanacak idari para cezaları bu maddededir.” denildiği, sorusunun ise “Anılan fıkra hükmüne göre söz konusu aykırılıkların giderilmesi için kaç kişiye süre verilerek aykırılıkların giderilmesi istenilmiş veya idari para cezası uygulanmıştır” olduğu ancak sorusuna Bakanlıkça cevap verilmediği, buradan bu maddenin işletilmediğinin anlaşıldığı,

Ticaret Bakanlığı görevini yapmış olduğu takdirde süresinde bitirilmeyen inşaatı, hangi sürede bitirileceği yazılı olarak, süre verip tespit ederek devamlı denetlemesi gerektiği ve kanuna aykırı bir uygulama görüldüğünde uyarıp süre verilmesi gerektiği, bitirilmiyorsa savcılıklara suç duyurusunda bulunmaya, MASAK’a “Kara para aklama suçu vardır.” şüphesiyle bildirimde bulunmaya Ticaret Bakanlığının zorunlu olduğu, Ticaret Bakanlığının görev üstlenerek burada dolandırılan yüz binlerce vatandaşın olduğunu idrak ederek devletin diğer kurumlarını harekete geçirmek zorunda olduğu ancak bunu yapmadığı,

Gazete reklamları için sorduğu soruya, reklamlar için önceden izin alma zorunluluğunun bulunmadığı cevabının verildiği,

Öncelikle kamunun, ilgili bakanlığın bu konuyu görev olarak üstlenmesi gerektiği, bu insanların nasıl ev sahibi olacağı, evlerini nasıl alacakları acil olarak Komisyonun üzerinde durması gereken bir konu olduğu, platform üyelerinin “TOKİ almalı, buradaki değer konutları bitirmeye imkân verecektir önü açılırsa” gibi önerilerinin kayda değer olduğu, TOKİ önerisinin uygulanabileceği ve bu konuda Çevre ve Şehircilik Bakanlığına Komisyon Başkanlığınca bir



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

özel görev verilebileceği, diğer bakanlıkların onun koordinasyonunda toplanarak, bu sorunu çözecek bir taslak getirmelerinin istenebileceği, ifade edilmiştir.

İstanbul Milletvekili Mahmut TANAL tarafından özetle;

Konut mağdurlarının aslında ikiye ayrılması gerektiği, birinci olarak ekonomik nedenlerden dolayı mağdur edilenler, ikinci olarak da gerçekten dolandırıcılık suçundan dolayı mağdur edilenler, dolandırıcılık suçundan dolayı mağdur edilenlerle ilgili olarak açılan davalara devletin kamu davasına katıldığı gibi katılması, zayıfın yanında olması gerektiği, en önemli sorunun zaman aşımıyla ilgili olduğu, ceza zaman aşımıyla dava açılmışsa zaman aşımının uzadığı, hakkın zaman aşımına uğramadığı, esas sorunun ceza davalarını açtıramamakta olduğu, ilk olarak, Ceza Kanunu'na şöyle bir hüküm konulursa: 15-20 kişinin aynı müteahhit veya organik bağ içerisinde bulunan müteahhitler tarafından mağdur edildiği veya dolandırıldığı şikâyet edildiğinde artık bu itirafın hukuki bir itiraf olmadığı, bunun cezai bir itiraf olduğu hususunda dava açılması gerektiği,

İkinci olarak, icralarla ilgili, devletin birisinden alacağı varsa sıra cetveli yapıldığı zaman icrada devletin alacağı birinci sıradaysa Anayasa'nın 2'nci maddesinin "Türkiye Cumhuriyeti devleti bir sosyal devlettir." hükmü uyarınca işçi alacağıyla bu şekildeki tüketici alacaklarının ilk sıraya çıkarılması gerektiği,

Üçüncü olarak, tasarrufun iptaliyle ilgili, gerek İcra İflas Kanunu'nda gerek diğer ilgili mevzuatta yer alan, tasarrufun yapıldığı tarihten sonra eğer iki yıl içerisinde muvazaalı olduğu dava edilmezse zaman aşımına uğrayacağı konusundaki sürenin uzatılması gerektiği,

Dördüncü olarak, şu anda bankaların dava açınca, icra takibi yapınca harçtan muaf oldukları, Anayasa'nın 2'nci maddesi hükmünce konut mağdurlarının gerek icra takibinin gerek dava açmasının bankalar için olduğu gibi harçtan muaf tutulması gerektiği,

Konut mağdurlarıyla ilgili yargılamaların hızlı sonuçlanması gerektiği, Adalet Akademisinde bu konuyla ilgili verilen eğitimin kaliteli ancak eksik olduğu, adi yapılan sözleşmenin Medeni Kanunun "başlangıç" hükümlerindeki "Hakkın kötüye kullanılmasını kanun korumaz." hükmü gereğince geçerli kabul edilmesi gerektiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Ön ödemeli gayrimenkul satışı konusunda ilan veren firmalar hakkında cumhuriyet savcısının resen hareket ettiği gibi Bakanlığın da resen hareket ermesi gerektiği, bu konuda Kamu spotlarının televizyonlarda sık sık yayınlanması gerektiği,

Son olarak ekonomik nedenlerden dolayı mağdur edilenlerin hukuktaki “emprevizyon” yani değişen koşullara uydurulma ilkesi gereği, ekonomik sebeplerle edimini yerine getiremeyen müteahhite iktidarın aradaki farkı ödemesi gerektiği böylece o müteahhittin de mağduriyeti giderilerek vatandaşın mağduriyetinin giderilmiş olacağı,

Bu konuda yasal düzenleme yapılmasına ihtiyaç olduğu çünkü dolandırıcılığın kanunda tanımının “Failin hileli davranışlarıyla bir kimseyi aldatması, mağdurun veya başkasının zararına olarak kendisine veya başkasına yarar sağlamasıyla oluşur.” şeklinde olduğu, Cumhuriyet savcılarının bu tanımdan yola çıkarak şikâyet edildiğinde dava açıldıysa ceza mahkemesinin verdiği karar hukuk muhakemesi olarak, içerik olarak kendilerini bağladığını, eğer şikâyet neticesinde oradaki hukuk içeriğinde bir iddianame düzenlenmemişse bunun hukuki bir ihtilaf olduğunu söyleyerek işi hukuka attıkları, hukuk fakültelerinde ceza hukuku kürsüleriyle irtibata girilerek bu konuda dört başı mamur bir öneri getirilebileceği, ifade edilmiştir.

Alt Komisyon Başkanı Mustafa KENDİRLİ tarafından özetle;

Konunun tek muhatabının Ticaret Bakanlığı olmadığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığını ve Hazine ve Maliye Bakanlığını da ilgilendirdiği, esas problemin ortada resmî bir satış senedi olmaması, bu nedenle sorumluluğun tamamının Ticaret Bakanlığına/Bakanlarına kesmenin doğru olmayacağı,

Tapu harçları ve noter satış sözleşmelerinin fiyatlarının geriye çekilerek işlemlerin olabildiğince resmiyet kazandırılmasına imkân sağlanması gerektiği, kat irtifalı kurulduktan sonra vatandaşın, noterde aldığı dairenin katını, numarasını belirleyerek satışını alması gerektiği,

Noterde yapılan satış sözleşmesinin ilk inşaat kat karşılığı sözleşmesi yapıldıktan sonra bir şekilde direkt olarak tapuya düşmesi gerektiği,

ifade edilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

İzmir Milletvekili ÖZCAN PURÇU tarafından özetle;

Devletin sorumluluğunu tam olarak yerine getirmediğinden böyle bir mağduriyetin oluştuğu, ciddi bir hukuki boşluğun, ciddi bir takipsizliğin ve devletin ciddi bir mağduriyet yaratan tarafının olduğu,

Şu andaki devlet ortamında dolandırıcıların, kötü niyetlilerin vatandaşın milyonlarca dolarlık emeğini, çoluk çocuğundan kısıtıldığı rızkını aldıkları ancak vekillerin hiçbir şey yapmadığı, bu konularla mahkemelerde, toplantı salonlarında uğraşarak yıllar geçtiği ancak o mağduriyetlerin sonuç bulmadığı, bir tane baklava çalıp sekiz yıl bu ülkede yatılıyorsa vatandaşın bütün emeğini, yıllarını çalıp hâlen elini kolunu sallayarak başka vatandaşımızı dolandıracak şekilde gezenleri devlet olarak hâlen seyredecek nitelikte hareket ediliyor olmasının üzücü olduğu ve devlet olarak bu sorumluluğun yerine getirilmesi gerektiği, acilen Adalet Bakanlığı, Ticaret Bakanlığı, Çevre Bakanlığı ve Dilekçe Komisyonu olarak sahaya gidilmesi gerektiği,

Meclis olarak, devlet olarak hâlen göz yumacak nitelikte toplantı salonlarında vakit harcanıyorsa, mahkemelerde devletin savcısı mağdur vatandaşı kovacak nitelikte hareket ediyorsa, kim olursa olsun buna seyirci kalamayacaklarını, o paraların nereye gittiği konusunda MASAK'ın da yer alması, böylece MASAK, Emniyet Müdürlüğü, Adalet Bakanlığı, Ticaret Bakanlığı, Çevre Bakanlığı ve Türkiye Büyük Millet Meclisi Dilekçe Komisyonu ile bir sistem kurup hızlı bir şekilde sahaya dönük olarak bu paraları kimin aldığı, hangi hesaptan nereye gittiğini tespit edecek teknolojinin olduğu,

Büyük bir devlet olunduğu, anında kararnamelerle her şeyin değiştirilebildiği, bir kararnameyle TOKİ'ye binaların bedeli karşılayacağı belirtilerek devredilmesi, böylece vatandaşın da hakkının iade edilmesinin sağlanması gerektiği,

önerilmektedir.

Kilis Milletvekili Ahmet Salih DAL tarafından özetle;

83 milyon insanın her birinin hakkını savunmanın ve varsa mağduriyetlerini gidermenin asli vazifeleri olduğu, söz konusu alt komisyonun bu amaçla kurularak çalışmalarını



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

sürdürdüğü, yasada çok boşluğun olmadığı, yasanın birçok konuyu başlıklar hâlinde belirlemiş olduğu, yasanın uygulanması ve varsa yasanın bazı hükümlerinde istenilen şey yapılmadığı takdirde cezai yaptırımın olmamasının eksiklik olduğu, mağdur sayısının artmamasıyla ilgili daha hızlı davranarak yasal işlemlerin bitirilmesi gerektiği, Bakanlıklar görevlerini yeterince yerine getirmiyorlarsa harekete geçirilerek çalışmaların neticeleneceği, ifade edilmiştir.

Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ tarafından özetle;

Türkiye Cumhuriyeti'nin bir hukuk devleti olduğu, ol denince her şeyin olmadığı, yapılacak şeyin Komisyon üyeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Ticaret Bakanlığından bu konuya ilişkin bir hukuk bürosu oluşturulması, Medeni Kanun'un dürüstlük ve iyiniyet kurallarına ya da "Sırf bir hakkın suistimaline matuf talepleri kanun himaye etmez." hükmüne istinaden Bakanlığın bu konuya ilişkin daha talepkâr olmasını istediği, önemli olanın siyaset yapmak değil sorun çözmek olduğu, ekonomik mülahazalar dışında dolandırıcılıkla ilgili ceza davalarının harçlarına kesinlikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığının müdahil olması gerektiği,

TOKİ'nin birçok sosyal proje yaptığı, bir kereye mahsus yasal altyapısına ilişkin çalışılıp mağduriyetler giderilebileceği, reklam vesaireyle ilgili olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın tüketicinin korunmasıyla ilgili kısma müdahil olabileceği, belirtilmiştir.

Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürü Ahmet ERDAL tarafından özetle;

Tüketicilerle yapılan sözleşmelerde haksız şartla ilgili 6502 sayılı Kanunun 5'inci maddesinde eğer haksız şart varsa bunun geçersiz olduğu, bina tamamlama sigortasının, 2021 rakamlarıyla, yapılmadığı takdirde her bir proje için 1 milyon 143 bin lira idari yaptırımının söz konusu olduğu, Bakanlıkça incelenen projelerin birçoğunda bina tamamlama sigortasından dolayı kesilen idari para cezalarının olduğu,

Türkiye geneli kampanyalarda daha öncesinde 4077 sayılı Kanun'da Bakanlıktan izin alındığı, ancak zaman içerisinde bunun sakıncalı olduğunun fark edildiği çünkü insanların



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

projelere gidip talip olduklarında Bakanlık güvencesiyle yapıyoruz denilerek, kanunda yasak olmasına rağmen ilgili belgeyi kullanarak, onun üzerinden satışlar yapmaya başladıklarında olayın amacının dışına çıktığı fark edilip 6502 sayılı Kanunla birlikte kampanyalı satışlarda Bakanlıktan izin alma şartının kaldırıldığı,

Bakanlık bünyesinde 19 üyeden oluşan kendisinin de başkanı olduğu Reklam Kurulu olduğu, Kurulda bu şirketlerle ön ödemeli konut satışlarıyla ilgili reklamlarda ve projeli satışlarda 2005 yılından itibaren bugüne kadar 14 şirketin 16 reklamı değerlendirilmiş, bu 16 reklamın 2'sinde sakınca görülmemiş, 14'üne de durdurma ve idari para cezası uygulanmış olduğu,

Toplam 138 şirketin denetlenmiş, 159 milyon 970 bin lira da idari para cezası uygulanmış olduğu, 2015 ve 2020 yılında bina tamamlama sigortası yaptırmayan 22 şirketin toplam 48 projesine 30 milyon 955 bin lira idari para cezası uygulandığı, tüketiciler ve tüketici dernekleri tarafından tüketici mahkemelerine açılan davaların 492 sayılı Harçlar Kanunu kapsamında harçlardan muaf olduğu, Bakanlığın yapılan işlemlerle ilgili savcılığa suç duyurusu yapması konusunda; ince denetim yapılması gereken hususlar olduğu için firmaların müfettişler aracılığıyla denetlendiği, müfettişlerin raporlarının ceza yaptırımları uygulanması için illere tebliğ edildiği, kendileri de bir suç unsuruna rastlarsa cumhuriyet savcılıklarına suç duyurusunda da bulunulduğu ve bu kapsamda 3 şirketin 4 projesiyle ilgili müfettişler aracılığıyla savcılıklara suç duyurusunda bulunulduğu, Komisyondan gelen önerilerin dikkate alınarak gerekli düzenlemelerin de yapılacağı,

belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürü Murat ORAL tarafından özetle;

Sorunun kaynağının adi sözleşmeden kaynaklı mağduriyetin oluşması ve bunun tüketici mevzuatı kapsamında oluşmuş bir sorun olduğu ancak mevcut olan yarım kalmış inşaatlar noktasında Bakanlığın TOKİ eliyle veya başka bir birim eliyle bu inşaatları tamamlama kararı verilirse gereğini yapacağı ama onlar tamamlansa dahi sorun çözülmeden yeni mağduriyetlerin oluşacağı dolayısıyla ilgili mevzuat kapsamında öncelikle sorunu oluşturan kaynağın anlaşılıp



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

çözülmesi gerektiği, ikinci adım olarak yarım kalan inşaatların nasıl tamamlanacağı konusunda Meclisin, devletin vereceği karara göre gereğinin yapılacağı, ifade edilmiştir.

6.5. 10.03.2021 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı

Alt Komisyonun 10 Mart 2021 tarihli toplantısında Tuzla Mağdurları temsilcileri ile Adalet Bakanlığının açıklama ve sunumları, Komisyon üyelerince Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Ticaret Bakanlığı yetkilileri ile birlikte dinlenilmiş olup belirtilen sorunlar üzerinde bilgi ve görüş alışverişinde bulunulmuştur.

Adalet Bakanlığı tarafından ön ödemeli konut satışları konusundaki yargı süreçleri hakkında bilgi verilmiş, önerilere ilişkin görüş beyan edilmiştir. Toplantıya katılım sağlayan mağdur edilmiş vatandaşların bireysel ve genel şikayet ve önerileri dinlenerek taraflarca çözüme ilişkin istişarelerde bulunulmuştur.

Mağdur Oktay İYİSARAÇ tarafından özetle;

2012 yılında Osmanlı İnşaattan senetli satış şekliyle bir daire satın aldığı, sonrasında inşaatın faaliyetlerini yerine getiremeyeceğini bir şekilde öğrendikten sonra ilk işlem olarak yargı yoluna müracaat ederek tüketici mahkemesine başvurdıkları, mahkemenin sözleşme ile senetlerin iptaline ve ödenmiş olunan paranın faiziyle birlikte iadesine hükmettiği ancak inşaat yetkililerinin söz konusu parayı ödemedikleri,

Sonrasında ilgili şirketin farklı firmalar ve pek çok dolandırıcılık şebekesiyle illiyet bağı tespit edilerek ceza davası açtıkları, söz konusu davada şirket yetkililerinin dolandırıcılık suçundan hüküm giydikleri ancak bu kararın uygulanmadığı, şirkete haciz takibi başlatabilmek için müracaat ettiklerinde şirketin iflas erteleme davası açtığı ancak daha sonra iflas erteleme davalarının iptal olduğu, uzun yıllar hukuken tüm işlemleri bir vatandaş olarak yapmalarına rağmen kararların uygulanmadığı ve mağduriyetlerinin giderilmediği, bu kapsamda verilen kararların devletin icra araçları ile yerine getirilmesini talep ettikleri,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ifade edilmiştir.

Çözüm önerisi olarak, tüm proje inşaatlarının derhâl tapuya kaydının yapılması gerektiği çünkü üzerinde maketler gösterilerek tüketicilerden toplanan parayla inşaat yapılmış parsellerin tapuda hâlâ arsa vasfında gözüktükleri, bu durumun hem belediyelerin emlak vergisi geliri elde etmesine hem de hak sahiplerinin dava yoluyla tapu tescili talep etmesine engel teşkil ettiği, buna ilişkin belediyelerdeki onaylı projelerden yararlanarak kat irtifaklı tapuların çıkarılıp tapuya kaydının yapılabileceği,

Süreç içerisinde dolandırıldığını anlayan ve her türlü yargı yoluna müracaat etmiş ve yargı mercilerinde haklılığını ispatlamış vatandaşların haklarına kavuşması gerektiği, bu kapsamda Adalet Bakanlığı ve İçişleri Bakanlığının denetim mekanizmalarını çalıştırmalarını bekledikleri,

Gayrimenkul hukuku ihtisas gerektiren bir konu olması nedeniyle tüketici mahkemelerinde gayrimenkul hususunda ihtisas sahipli hâkimler tarafından davaların görülmesi gerektiği, bu şekilde mahkemelerin daha isabetli kararlar verebileceği böylece hakların dağıtılarak adaletin sağlanacağı ve bölge adliye mahkemelerinin yükünün de azalmış olacağı,

Sorunun kaynağında örgütlü organize yapılar olması nedeniyle, mahkemelerce tayin edilen bilirkişilik konusunda bölgede oluşan toplu mağduriyetlerin ve örgütlü yapıların dikkate alınarak dış müdahalelerden etkilenmeyecek kurumların seçilmesi gerektiği ve sundukları raporların hızlı şekilde denetlenebilir olması gerektiği,

İstanbul Milletvekili Mehmet Akif Hamzaçebi'nin MASAK müracaatına delil olarak dahil olduğu platform tarafından sunulmuş birçok farklı projeye alakalı mahkeme dosyalarından ibaret belgelerin inceleme neticesinin Komisyonca takip edilmesi ve bu incelemeye Adalet Bakanlığınca dolandırıcılık suçuyla ilgili dosya açılmış savcılıklar ve mahkemelerin birlikte hareket ederek katılımının sağlanması gerektiği çünkü dosyaların MASAK'a taleplerine rağmen mahkeme ve savcılıklardan çeşitli mazeretlerle gönderilmediği,

Ticaret Bakanlığının, suça karışan firmalarla illiyet bağı olan firma ve kişileri MASAK'a bildirerek yapılan incelemenin sonuç elde edilebilir nitelikte olmasına katkı sağlaması gerektiği, Bankaların inşaat şirketlerine kredi vermeden önce şirketlerce tüketicilere



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

temlik edilmiş haklar üzerine eksper raporu alınmadan, özensiz davranarak koymuş olduğu ipoteklerin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından incelenerek iptal edilmesinin sağlanması, bu mümkün değilse bu haklarla ilgili adi yazılı yapılmış olsa da tüketici sözleşmelerine öncelik tanınması gerektiği,

Daha öncesinden tüm projelerin kapsamlı bilgilerinin Mali Suçları Araştırma Komisyonuna 20/2/2020 tarihinde resmî elden teslim edildiği, MASAK’a ait tüm projelerin dosyalarının bulunduğu, Komisyonun bu bağlamda buraya müdahil olarak bu paraların nereye kaçırıldığının izinin sürülmesinin talep edildiği,

Müteahhitin dolandırıcılık suçundan yargılanıp ceza almasına rağmen suç gelirlerinin kaçırılmış olması sebebiyle hukuk davalarıyla mağdur vatandaşların haklarına kavuşmasının mümkün olmadığı, ayrıca ağır ceza mahkemelerinde görülen ceza davalarında hükmün açıklanmasının geriye bırakılması gibi kararların verilmesinin vatandaşların mağduriyetini ve mağdur sayısını gün geçtikçe artırdığı,

Kara para aklama suçundan kamu davası açılabilmesi için öncül bir suç gerektiği, mahkeme tarafından dolandırıcılık suçuyla ilgili hüküm kurulmasıyla öncül suçun oluştuğunun sabit olduğu, dolandırıcılıktan hüküm giyen müteahhitlerle ilgili eğer müteahhitler mağduriyetleri gidermediyse müracaat gerektirmeksizin ilgili savcılıklarda resen soruşturma açılmasının sağlanması veya yargılaması devam eden davalarda tevzi tahkikat yani soruşturmanın-kovuşturmanın genişletilmesi kararı verilerek dolandırıcılıktan yargılananların kara para aklama suçuyla da yargılanmasının sağlanması gerektiği, suç mağdurlarının da kara para aklama suçuyla ilgili açılan dosyaya, şayet mağduriyetleri giderilmediyse, müşteki katılan sıfatıyla eklenmesi gerektiği,

Medya reklamlarıyla tanıtılan markalı konutlar kullanılarak işlenen konutla dolandırıcılık suçunun, ülke ekonomisine içerde ve dışarda duyulan güveni giderek azalttığı, bir anlamda “ekonomik terör” diye isimlendirilebilecek bu konuyla ilgili müştekilerce yapılan savcılık şikâyetlerinin davalanmasının uzun sürmesi veya açılmış davalarda suç gelirlerine tedbir konulmaması nedeniyle, yargılamalar veya soruşturmalar devam ederken bile suç gelirlerinin kaçırılarak aklanması yoluyla suç işlenmesine devam edilebildiği, bunun önlenmesi



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

konusunda Bakanlıkça müfettişler atanarak yargılamadaki eksiklerin giderilmesinin sağlanabileceği,

Belirtilmiştir.

Tuzla Mağdurları Temsilcisi Altun Ay ZAKARADZE tarafından özetle;

Tuzla konut mağduru olduğu, 1999-2000’li yıllarda İstanbul’da kendi projeleri gibi başlayan birçok projenin olduğu, kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılan bir yerden daire aldıkları fakat deprem bahane edilerek bir süre inşaatın durduğu daha sonra tekrar başladığı, aldıkları yerin henüz arsa olduğu, çoğu yerin imarı olmadığı ve fiyatların düşük olduğu ancak yerler değerlendirildikten sonra müteahhitin firmayı bir şekilde fesih sözleşmesine zorladığı, projeye toprak sahiplerinin el koyduğu, bunun üzerine ceza ve hukuk davalarının açıldığı,

6502 sayılı Kanunla Ticaret Bakanlığının sorumluluğu üzerinden attığını düşündüğü fakat bu projeler yapılırken denetim kurulunda Ticaret Bakanlığının olduğu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde Ticaret Bakanlığından izin alınmadan, ruhsat alınmadan kesinlikle satış yapılmadığı, bu kişiler Ticaret Bakanlığından izin alıp sattıysa insanların nasıl dolandırdığının anlaşılamadığı, eğer izin almadıysa nasıl satış yaptığının cevaplanması gereken bir soru olduğu, burada da belediyelerin devreye girdiği, yasal olarak haklı gözükmeleri gerektiği için müteahhit ile toprak sahibinin aralarında danışıklı dövüş yaptıkları, vatandaşın belediyede ruhsatı alınmış olarak görülen, Ticaret Bakanlığından satış izni olan konutları satın aldığı, birikimlerini buraya yatırdıkları,

İnşaatların kat irtifakı ve iskanı olsa bile, yapı denetim firmalarının istifaya zorlandığı ya da sözleşmenin feshedildiği, bu durumda Belediye Kanununa göre yenileninceye kadar kat irtifakı ve ruhsatın geçersiz olduğu,

İfade edilmiştir.

Barınma hakkının anayasal hak olduğu ve devletin vatandaşının mülkiyet, barınma hakkını korumakla mükellef olduğu, denetimsizlik sebebiyle ya da kendi hataları sebebiyle dolandırıldıkları bunun sonucunda savcılıklara suç duyurusunda bulundukları ancak birçok suç dosyasının davalasmadan arşive kaldırıldığı, çoğunda kovuşturmaya gerek görülmediği, tekrar başvurulduğunda ise dosyaların dava açılmadan uzun süreler bekletildiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nde konunun öncelikle iç hukukta halledilmesi gerektiğinin belirtildiği, 6'ncı maddede delillerin yok edilmemesi ve hak kayıplarının önlenmesi açısından yargılamanın kısa süreli olmasının öngörüldüğü, bu nedenle kısa sürede yargılanma hakkı talep ettikleri,

Mağdur vatandaşlardan yaşlı, emekli maaşını vermiş, uzun süren davalar sonunda artık pes etmiş, maddi-manevi gücü bitmiş insanların olduğu, davaları zaman aşımına uğratmak için davalı şirketlerin çeşitli eylemlerde bulundukları, evlerin tamamlanacağı vaadiyle dolandırıcıların tekrar tekrar vatandaştan para topladıkları, bazı davaların görülme aşamasında tanıkların silahla tehdit edilmesi gibi olayların yaşandığı,

Dolayısıyla yargının da mağduriyetlerini gidermediği, 2019'da 100 bin, Komisyonun kurulması aşamasında 130 bin ve o günden bugüne 10-15 bin mağdur daha olduğu, ancak birçok insanın yargıya giderek sesini duyurmaktan korktuğu, belirtilmiştir.

Yarım kalan inşaatların devlet tarafından tamamlanma maliyetleri tespit edilerek TOKİ ile anlaşarak tamamlanabileceği, ayrıca adliyelerde çok fazla eleman eksikliği olması nedeniyle davaların uzun sürede sonuçlandığı bunun için de adliyelerde iyileştirmelerin yapılması gerektiği,

Belirtilmiştir.

Caprice Gold Derneği Sözcüsü Ayhan KIVRAK tarafından özetle;

Kendilerinin Caprice Gold Bayrampaşa binasından yer aldıkları, Fadıl Akgündüz'ün o bölgede 2010 yılında inşaatlar yapmaya başladığı 2012'de kendisinin kat irtifak tapulu bir daire aldığı ancak dolandırıldığı,

Çözüm önerisi olarak KIPTAŞ, Hükûmet ve Bakanlık aracılığıyla burada problemlerin çözülebileceği veya TOKİ ile anlaşarak problemin çözülebileceği,

İfade edilmiştir.

Mağdur Temsilcisi AV. Burak ÇOĞALAN tarafından özetle;



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Çözüm önerilerinden ilk olarak: İlgili kurum ve kuruluşlar ile yerel yönetimlerin öncelikle ortada yüzbinleri ilgilendiren, ekonomik büyüklüğü ölçülmeyen bir sorunun varlığını kabul etmeleri gerektiği, sorunun kaldırılamayan bir cenaze niteliğinde olduğu, mevcut yasal düzenlemeler ve hukuk düzeni içinde konuyu özel hukuk kişilerinin ilişkisi olarak niteleyerek sorunun çözümünün mümkün olmadığı, kamusal erkin bu sorunu çözüm odaklı olarak ele alması gerektiği ve kamu otoritesinin önderliğinde ve katkısıyla mevcut sorunun giderilmesinin çarelerinin araştırılması gerektiği,

Reklam ve tanıtım boyutunda tanıtılan hizmetlerin karşılığı yapılmazsa veya vaat edilen zamanda tamamlanıp anahtar teslimi yapılmazsa konunun ceza hukukunda nitelikli dolandırıcılık suçu kapsamında değerlendirilmesi için ihtiyaç duyulan altyapının oluşturulması gerektiği,

İcra müdürlükleri konusunda, müdürlüklerin özelleştirilmesi ve performans sistemine dayalı şekilde işlem yapar hâle getirilmesi gerektiği, Noterler Birliği içerisinde, işlemlerin hukuksal boyutta denetiminin yapıldığı inceleme merkezlerinin kurulması yani noterde yapılan belgenin hukuki olarak doğru olup olmadığını Noterler Birliği tarafından da incelenmesi hatta bunu periyodik olarak Adalet Bakanlığına da göndermesinin faydalı olacağı,

Hukuki bakımdan; teknik hâkimliğin ivedilikle getirilmesi ve teknik hâkim kıstaslarında çift lisans mezunu zorunluluğunun bulunması bunlardan birisinin hukuk fakültesi olması diğerinin ilgili mühendislik veya diğer fakülte mezuniyetleri olması gibi şartların konulması, bunun yanında mühendislik veya diğer alanlarda en az beş yıllık tecrübeye sahip olma şartının aranması gerektiği ayrıca hukukçular arasında sonradan ikinci lisansı okuyanların da avukatlık mesleğini yaparken ikinci bir meslek olarak bu mesleklerini yapabilmelerinin önünün açılması gerektiği,

Konuya ilişkin olarak sorun yaratan kanunlarda değişiklik yapmanın yanı sıra bu konuya ilişkin olarak denetim mekanizmasıyla donatılmış özel bir kuruluşun oluşturulup bu konuda liyakat sahibi kişilerin başa getirilmesinin sağlanması, hak sahiplerinin bir araya gelerek Kanada'da bulunan Federal Ticaret Komisyonu gibi bir Türkiye Konut ve Devre Mülk Birliğinin (TKDB) kurulmasının desteklenmesi ve devletin himayesi altında kuruluşunun sağlanması gerektiği,



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

Türkiye Konut ve Devre Mülk Birliğinin kurulması sağlanarak tüzel kişiliklere bilirkişilik yetkisinin verilmesini istedikleri, ayrıca arabuluculuk, bilirkişilik hatta uzlaştırmacı gibi 3 unsurun bir tüzel kişilik bünyesi altında birleştirilerek yargıya daha hızlı bir şekilde ulaşılabilme imkânının sağlanmasına yönelik bir çalışma istedikleri, İfade edilmiştir.

Mağdur Temsilcisi Hasan Hüseyin ÇOĞALAN tarafından özetle;

Burada Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan sorunların mağduriyetin önemli bir kısmını teşkil ettiği, Ticaret Kanunu'ndan kaynaklanan sorunların da olduğu, en önemli konunun da hukuki ve Belediye Kanunu'ndaki eksikliklerden kaynaklandığı, söz konusu sözleşmelerin belediyeler tarafından kayıt altına alınabileceği, kat irtifakıyla tapu satışının engellenmesi gerektiği, mülk alındığında, arsa tapusu verildiği ve bir de belediyelere arsa vergisi ödemek zorunda kalındığı, hâkimler ve savcıların aynı konuda farklı kararlar verdikleri, bu konuda bir standart olması gerektiği, herhangi bir mülkte bir savcı soruşturma izni veriyse artık o konuyla ilgili ikinci bir savcılığa gerek kalmadan bunun bütün konulara emsal olması gerektiği ve bu davaların otomatikman açılması gerektiği, buradaki kayıtların belediyelerin kaydı altında olması gerektiği ve belediyelerin bunlardan sorumlu olmaları, denetleme yapmaları gerektiği, İfade edilmiştir.

**YENİFİKİRDER Derneği Başkanı ve LEKEFİKİRTEPE Platformu Sözcüsü
Engin AKGÜZEL tarafından özetle;**

Fikirtepe'de yapılanın Türkiye'nin kentsel dönüşümünün pilot bölgesi olarak başlatılan bir dönüşüm çalışması olduğu fakat bu çalışmanın plansız ve programsız başlaması sonucu on altı yıl boyunca tamamlanamadığı, şimdi ise kamu eliyle yapılmasına karar verildiği, Fikirtepe'de 60 bin kişinin evsiz, 2 bin kişinin de ev aldığı halde tüketici mağduru olduğu,

Bakanlığın Fikirtepe'de 5 proje adasına İller Bankası ve KIPTAŞ aracılığıyla girdiği ve oradaki mağduriyetin büyük bir kısmını sonlandırdığı, Bakanlığın Cumhurbaşkanının



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Fikirtepe'deki tüm mağduriyetlerin Bakanlık eliyle bir devlet projesi olarak yapılıp bitirileceği talimatı verdiğini belirttiği,

Bu konuların birçok kez dava edildiği ve bu davaları kazanan çok fazla insanın bulunduğu ancak şirketlerin içleri boş olduğu için parayı tahsil kabiliyetlerinin olmadığı, bu nedenle hiçbir yerden paraların tahsil edilemediği, şirketler boşaltıldıktan sonra şirketteki çaycının üzerine devredildiği sonra da Raci Şaşmaz'ın borsaya girdiği, en son Bodrum'da ağır ceza mahkemesinde verdiği ifadede aylık 10 bin lira geliri olduğunu ve üzerinde hiçbir gayrimenkulün de bulunmadığını ifade ettiği,

Raci Şaşmaz, ailesi, yakın çevresi ve iş ortaklarıyla ilgili bir MASAK raporu taleplerinin olduğu ancak bu raporun çıkmadığı, bu konuda Adalet Bakanlığı ve Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından bir adım atılması gerektiği çünkü zaman geçtikçe bu paraların takip imkanının kalmayacağı, Ticaret Bakanlığının Raci Şaşmaz'ın şirketine kestiği cezaların olduğu ve bu cezaların ilgili tarafça ödenip ödenmediğinin merak edildiği,

Bu projelerde garantör bankanın, garantörlüğünü mahkemede inkâr ettiği fakat el altından 25 kişiyle sulh sözleşmesi yapıp onların paralarını iade ettiği geri kalanlarla ilgili garantörlüğünün olmadığını beyan ettiği,

Hukuka başvuran insanlara mahkemelerden ayrı ayrı sonuçlar geldiği bununla ilgili ihtisas mahkemesi gibi çözümlerin uygulanabileceği,

Konutla dolandırılan arsa sahipleri olarak yaşadıkları en büyük sorunlardan bir tanesinin müteahhit firma tarafından hak arama hürriyetlerinin engellenmeye çalışılması olduğu,

İfade edilmiştir.

Konut Mağduru Meryem KÖSE tarafından özetle;

Acunkent mağduru olduğu, tapusu bulunduğu fakat dairesine giremediği, çünkü Acunkent'in içerisinde usulsüzlüklerin bulunduğu, her seferinde anahtarın değiştirildiği, dairenin içine girildiği, içeriye ofis kurularak inşaat malzemesi konulduğu, ifade edilmiştir.

Konut Mağduru Harun DURGUT tarafından özetle;



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Mustafa Elagöz tarafından mağdur edildiği, 2011-2012’de teslim edilecek evlerinin şu anda hâlen teslim edilmediği, projelerin hepsinin yarım olduğu, 11 blok yapılacak olmasına rağmen 2’sinin yapıldığı, gerisini tamamlamadığı, bu konuda topluma kalıcı bir çözüm gerektiği, burada gerekli denetim yapıldığı takdirde ne müteahhitin ne de vatandaşın mağdur olacağı,

İfade edilmiştir.

Tüketici Örgütleri Federasyonu Ankara Temsilcisi Mehmet ALTIPARMAK tarafından özetle;

Konut probleminde Çevre Bakanlığının, Adalet Bakanlığının ve Ticaret Bakanlığının ortak bir çalışmasıyla bu işin çözümünün denetim olduğu, Kızılay’dan Maltepe’ye doğru giderken sonu “evim”le biten birçok satışın bulunduğu ve çok cazip tekliflerin yapıldığı, vatandaşın alım gücü olmadığı için millî piyango bileti alır gibi buralara müracaat ettikleri ama sonunun hüsrarla sonuçlandığı, Komisyonun çalışmaları ve 3 Bakanlığın çalışmasıyla bu konunun çözüleceğine inandıkları,

İfade edilmiştir.

İstanbul Milletvekili Mehmet Akif HAMZAÇEBİ tarafından özetle;

Sorunları iki grup altında toplamak istediği; birincisinin, kentsel dönüşüm uygulamasından kaynaklanan sorunlar olduğu; ikincisinin de, konut satışı, kampanyalı konut satışı ya da ön ödemeli konut satışı çerçevesinde yapılan satışlar olduğu,

Esenyurt örneğini özetlemek adına; Esenyurt’ta, Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu adı altında örgütlenen vatandaşların seslerini duyurmaya çalıştıkları, Esenyurt’ta yaşanan olayın Türkiye’nin başka hiçbir yerinde yaşanmayan bir olay olduğu, burada arsa sahibi, belediye ve kötü niyetli müteahhit üçgeninde vatandaşların dolandırıldığı büyük bir soygunun yaşandığı, kendi hesaplamalarına göre vatandaşların ödediği paranın bugünkü tutarının asgari 1 milyar 800 milyon dolar olduğu, bu paranın vatandaşlarca ödendiği ve vatandaşların o tarihten bu yana konutlarını alamadıkları ifade edilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Ekonomik gidişten, ekonomideki daralmadan etkilenen bir kısım müteahhitin taahhütlerini yerine getirememiş olması gibi bir durumun olabileceği ancak olayın derinliğine proje bazında girildiğinde kötü niyetli arsa sahibi, müteahhit ve belediye üçgeninde on binlerce vatandaşın mağdur edildiğinin görüldüğü,

Bir vatandaşın kendisini yaklaşık iki üç hafta kadar önce bir cezaevinden aradığı; kendisinin dolandırıcı olmadığını söylediği, Esenyurt'ta inşaat yapan bir şirketin sahiplerinden birisi olduğu ve on yıla mahkum edildiği, Belediye Başkanının söylediklerini yaptığı ve bu durumda olmayı hak etmediğini söylediği, Belediye Başkanının mağduriyete yol açan maket proje ile basına fotoğraf verdiği, inşaat ruhsatının 5 kat olduğu ancak satışın 20 kat üzerinden yapıldığı, bu durumun aslında Ticaret Bakanlığının görevini yapmadığını gösterdiği, gerek 1994 yılında kabul edilmiş ve yürürlüğe girmiş olan 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun gerek 2013 yılında kabul edilip 2014 yılında yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun kampanyalı satışları, yeni kanundaki adıyla ön ödemeli konut satışlarını bir sisteme bağlamış olduğu, 4077 sayılı Kanun'un uygulanmasından kaynaklanan eksikliklerin 6502 sayılı Kanun'da mükemmel bir şekilde giderilmiş olduğu,

Ticaret Bakanı'na bir soru önergesi verdiği, gelen cevapta uygulanan para cezalarından bahsedildiği, para cezası uygulanmasına rağmen bu soygun ve dolandırıcılık devam ediyor ise Bakanlığın görevini yapmadığının anlaşıldığı, devletin çaresiz olmadığı, gerektiğinde yasa çıkarabileceği, yasalar yetmiyor ise yasa değişikliğine gidebileceği ve Ticaret Bakanlığının “yapacağım bir şey yok” deme hakkına sahip olmadığı, geçen hafta kabul edilen tasarruf finansman şirketleriyle ilgili yasada yer alan “Bu şekilde amaca aykırı faaliyet gösteren ya da varlıkları taahhütlerini karşılayamayacak olan şirketler tasfiyeye girer. Tasfiye halinde bu şirketin sahipleri kişisel varlıklarıyla da sorumludur.” hükmünün bu konuda yapılacak bir düzenlemeye de konmasını önerdiği,

Tozkoparan Mahallesi'nde de farklı mağduriyetlerin olduğu, Tozkoparan, Mehmet Nesih Özmen, Küba Mahalleleri gibi yerlerin tek tek bütün sokaklarını dolaştığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına özellikle; bu vatandaşların bu arazideki rantın, kendilerinin herhangi ilave bir bedel ödemeden kentsel dönüşümü gerçekleştirmeye müsait olduğunu söylediklerini iletme istediği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Fikirtepe'ye gittiği, Pana Yapı'nın 600 daire yapacağı çukuru gördüğü, bu çukurun 5 yıldır orada durduğu, internette de bulunan videolarında çok cazip görüldüğü, denizi görüyor, metroya çok yakın, yaşam tarzı satın alıyorsunuz gibi kanmayacak kimsenin olmayacağı reklamların yapıldığı, en eğitilmiş insanın dahi buralara para yatırabileceği,

Fikirtepelilerin suç duyurusunda bulundukları, kendisinin duruşmayı izlediği, tutukluların olduğu ancak şirketin yüzde 70 pay sahibinin tutuksuz yargılandığı, yüzde 30 pay sahibinin, çaycının ve bankaya getir götür işlerini yapan elemanların tutuklu olduğu, yüzde 70 pay sahibinin de dolandırıldım, kandırıldım diyerek savcılığa suç duyurusunda bulunduğu ve devlet koruması altına alındığı, devletin ona koruma vereceğine Fikirtepe mağdurlarının haklarını savunması gerektiği,

Mal varlığıyla sorumlu olma konusunun 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda da bulunduğu, ayrıca geçen hafta kabul edilen yasaya konulduğu ve çok önemli bir adım olduğu için bu konuda da konuşması gerektiği, bir de MASAK konusunda vatandaşlara yardımcı olunması gerektiği, kendisinin Esenyurt olaylarıyla ilgili MASAK'a bir bildirim yapmış olduğu, MASAK'ın dolandırıcılıkla, suçla ilgilenmediği, dolandırıcılıktan elde edilen para, bir başka şekilde ekonomiye sürülüp aklandığında bunun kara para aklama olduğu ve bu durumda MASAK'ın devreye girdiği ve Fikirtepe'de yaşananın bu olduğu, oradan alınan paranın borsaya konulduğu ve tam bir kara para aklama suçunun oluştuğu,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı müteahhitlerde birtakım şartlar arasaydı Fikirtepe'de durumun bu kadar kötü olmayacağı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının buralarda görev alacak müteahhitlerle ilgili bir sistem kurması gerektiği, yasalarda yetkileri son derece fazla olan Ticaret Bakanlığının görevini yapması gerektiği, buradan geleceğe yönelik düzenlemelerin yapılması ve geçmişteki mağduriyeti önleyecek maddelerin hangi mevzuata konabileceğinin düşünülmesi şeklinde bir sonuç çıkması gerektiği,

İfade edilmiştir.

İzmir Milletvekili Özcan PURÇU tarafından özetle;

Devletin, Ticaret Bakanlığının, Adalet Bakanlığının ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının gözünün içine baka baka bu vatandaşların dolandırıldığı, Bakanlıkların, hukukun eli kolu bağlı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

olduğu, dolandırıcıların sokakta, milyon dolarların içerisinde yüzerek yaşadıkları ve kendilerinin Komisyon toplantılarında ne yaparız diye düşündükleri,

Devletin burada birinci muhatap olduğu, devleti oluşturanların insanlar olduğu ve eğer vatandaş mağdursa devletin de mağdur olacağı, vatandaş dolandırıldıysa devletin de dolandırılmış olduğu, toplantılarda konuşulduğu, konuşulanların dinlendiği ancak bir çözüme ulaşılamadığı, bu süreçten sonra kendisinin bir Komisyon üyesi olarak çalışma taktiğini değiştireceği ve her hafta söz aldığı takdirde basına bu konuyla ilgili basın açıklaması yapacağı,

Türkiye Büyük Millet Meclisine intikal eden bir meselede hâlen dolandırıcılar sokakta geziyorsa, vatandaşın hakkını yiyerek en lüks şekilde yaşıyorsa özellikle Adalet Bakanlığı ve Ticaret Bakanlığı tarafından ivedilikle bir şeyler yapılması gerektiği,

Kişilerin 5-6 tane şirket kurmuş olduğu, bir şirketin içerisinde parayı toplamış, diğer şirkete aktarmış, inşaatları bırakmış, vatandaşın aidatlarını almaya devam etmiş oldukları ve Ticaret Bakanlığının müdahale etmediği,

Adalet Bakanlığının savcılarının aynı konuyla ilgili başka başka kararlar verdikleri ve milyon dolarlık bir dolandırıcılık suçuyla itham edilen bir kişi hakkında “kovuşturmaya yer yoktur” diye bir kararı devletin savcısının verebildiği,

Milyonlarca doların el değiştirdiği bir ortamda belki milyon liralık da vergi kaçırmış oldukları, bu konuda gerekli takiplerin bakanlıklarca ivedilikle yapılması gerektiği, bakanlıkların kendi içinde bir komisyon kurup bir müfettişlik sistemi oluşturarak olaylara müdahale edebileceği, her hafta bir mağduriyete bakılabileceği,

İfade edilmiştir.

Kilis Milletvekili Ahmet Salih DAL tarafından özetle;

Kendi alanında dolandırıcılık anlamında uzmanlaşmış kişilere karşı mağdur olmamanın elde olmadığı ve herkesin mağdur olabileceği, devletin mağdur olan insanların sığınacağı liman olduğu, devleti sığınacak liman yapan unsurun da adalet anlayışı olduğu, bütün mağdurların talebinin bir an önce adaletin tecelli etmesi olduğu, çünkü adalet geç geldiği zaman ikinci kez, üçüncü kez mağdur oldukları, bu mağduriyetin giderilmesi için özellikle Adalet Bakanlığının mahkemeler ile bu işlerin hızlandırılması yönünde görüşmelerin olacağı ifade edilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Bilirkişi müessesinin zaman zaman şaibeli kararlar verdikleriyle ilgili duyumlar alındığı, bilirkişi kurumunun şaibeli bir karar verdiğinde ve bu mahkeme tarafından tespit edildiğinde onlarla ilgili bir yaptırım olup olmadığı sorulmuştur.

Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdür Yardımcısı Erdinç YILMAZ
tarafından özetle;

Ön ödemeli konut teminine ilişkin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve ilgili yönetmeliğin gayet güzel düzenlenmiş olduğu, bu yönetmelik ve kanun uygulanabilse bu alandaki sıkıntıların birçoğunun bertaraf edileceği, 500 milyarlık bir ön ödemeli gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin toplam maliyetinin noter harici 1.500 TL olduğu, bundan damga vergisi alınmadığı dolayısıyla bu harcın yüksek olmadığı, ilgili noterin kendilerine 100 bin liralık bir bedelle ilgili 241 lira harç, 120 TL değerli kâğıt, 72 TL noter ücreti, 149 TL yazı ücreti, 40 TL KDV; toplam 622 liralık bir ödemenin gerektiğinin belirtildiği ve 948 TL olarak alınması gereken damga vergisinin de alınmadığı, yüksek olmamasına rağmen notere gidilmemesinin nedeninin bina tamamlama sigortası veya diğer teminatlar olmadığı için noterin bunu yapmaması olduğu, ön ödemeli gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin yapılabilmesi için bu teminatların olması gerektiği, bunlar olmadığı zaman ilgili şirketin genelde adi yazılı şekilde veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi şeklinde bu işlemi yaptığı ancak bu yapılan satış vaadi sözleşmesi Yargıtay'ın yerleşik uygulamalarına göre alacağın temliki hükmünde olduğu için tapuya tecil edilmediğinden istenilen korumayı sağlamadığı, o nedenle noter satışının muhakkak ön ödemeli satış sözleşmesi, konut satış sözleşmesi şeklinde uygulanması gerektiği,

İkinci öneri olarak: Gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde Sayın Cumhurbaşkanı tarafından açıklanan İnsan Hakları Eylem Planı'nda da yer aldığı gibi tapu taşınmaz devirlerini noterler aracılığıyla da yapmak istedikleri, bu yönde bir çalışmalarının olduğu, böyle bir düzenleme yapıldığı takdirde gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri noterlerde tescil edilebilirse en azından bir yerin, birden fazla kişiye satılmasının engellenebileceği,

Ciddi manada ticaret mahkemelerinde iflas başvurma harcı alındığı, 59.30 TL olarak maktu karar ve ilam harcı alındığı, bir tebligat için taraf sayısının 5 katı tebligat ücreti alındığı, 2 kişi olduğu zaman bu ücretin 290 TL civarında olduğu, 100 TL'de diğer işlemler için bir



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

masraf alındığı ancak iflas olduğu için karar sonrası iflas masası kurulması gerektiği, bunun için de 18 bin TL iflas harcı alındığı belirtilmiş, bu miktarın yüksek olmasına rağmen iflas masasında görevli kişilerin, bilirkişilerin, katılımcıların ücretlerinin ödenmesi için bu harcın önceden alınması gerektiği, bu konuda eğer ekonomik durumları iyi olmayan kişiler durumlarını ispat edebilirse adli yardım müessesesinin işletilebileceği bunun da eylem planlarının arasında bulunduğu,

Adli yardımın dernekler veya vakıflar tarafından iflas için toplu olarak “topluluk davası” adı altında başvurulması üzerine işletilmesinin mümkün gözükmediği ancak yine de değerlendirilerek üzerinde çalışılacağı,

İfade edilmiştir.

Bilirkişilik Kanunu’nun 2016 yılında çıktığı, bu Kanunla ve çıkartılan yönetmelikle Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü bünyesinde daire başkanlığı ve 15 bölge adliye mahkemesinin bulunduğu yerde bilirkişilik bölge kurulları kurulduğu ve bilirkişileri disipline etme adımlarının atılarak bilirkişilere temel eğitim verildiği, bilirkişilerin belli yetkinliklerde olmasının arzulandığı ve kişilerin ancak bu süreç sonrası bilirkişilik listesine kaydedildiği,

Son dönemde bilirkişilik raporlarından kaynaklanan sıkıntıdan dolayı raporları hızlandırmak amacıyla Rapor Teslim Uygulamasının getirildiği, bir bilirkişi süresi geçtiği hâlde raporunu teslim etmemişse bu kişiye yeniden dosya verilmesini engelleyecek bir sistemin kurulduğu, bilirkişinin aylık bakacağı dosya sayısına kota getirildiği, bir bilirkişinin aylık 30 dosyadan fazla dosya alamayacağı bunun da bilirkişi raporlarının kalitesini artırmak amacıyla yapıldığı, yetkin olmayan kişilerin sistem dışına itilebilmesi için çalışmaların devam ettiği ve gayrimenkul hukukuyla ilgili herkesin bilirkişilik yapamadığı, bu alanda bilirkişi olabilmek için gayrimenkul değerlendirme uzmanı olunması gerektiği, bu kapsam dışındaki kişilerin bu alanda bilirkişilik yapamadıkları, üzerinde çalışılan ve İnsan Hakları Eylem Planı’nda da bulunan tüzel kişi bilirkişilerin bu alanda faaliyet yapmasının sağlanmasının istendiği ve bu konuda bir pilot uygulamaya başlandığı,

İfade edilmiştir.

Bilirkişiler hakkında yaptırımların bulunduğu, 2020 yılında toplam 522 bilirkişi hakkında uyarı yaptırımı verildiği, 187 bilirkişinin geçici olarak, 109 bilirkişinin ise kalıcı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

olarak sicilden çıkartıldığı, görevi kötüye kullanma işlemi varsa bunlarla ilgili ceza yaptırımlarının devam ettiği belirtilmiştir.

Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü Bilirkişilik Daire Başkanı İzzet BAŞARA tarafından özetle;

3 Kasım 2016'da Türkiye Büyük Millet Meclisi Genel Kurulu'nda Bilirkişilik Kanunu'nun kabul edilmesiyle birlikte önemli bir adım atıldığı, ilk kez müstakil bir kanunla bilirkişilik alanına, buradaki sorunlara müdahale edilmesi adına çalışmalar başladığı ve 24 Kasım 2016'da Kanunun yürürlüğe girerek dört yılı aşkın süredir yürürlükte bulunduğu ve kurumsal yapı tesisinin sağlandığı,

2017 yılında ilk kez 7 bölgede bilirkişilik bölge kurullarının kurulduğu ve 2017-2020 yılları arasında toplam 2.904 bilirkişinin sistemden çıkarılarak kalıcı olarak bilirkişilik sicili ve listesinden silindiği, söz konusu sistemin dışına çıkarma uygulamasının daha önce olmadığı, bölge kurullarının bu alanı disipline etmek adına başvuru üzerine ya da resen bu denetimleri yaptıkları,

Bilirkişilik Kanunu'yla temel etik ilkelerin belirlendiği, bu temel etik ilkelere aykırı, güven duygusunu sarsıcı tutum ve davranışlar içerisinde bu faaliyet yürütüldüğünde buna ilişkin yaptırımlarla derhâl müdahale edildiği, bu süreçte ilgili bilirkişinin kaydının öncelikle pasife alındığı, sonrasında gerekli denetimler yapılarak eğer sabit görülürse eyleme göre uyarma, bir yıla kadar geçici olarak listeden çıkarma ya da tamamen kalıcı, süresiz çıkarmanın söz konusu edildiği,

Komisyon toplantılarında bilirkişilerin hukuki konulara da girdiğinden şikâyet edildiği, kurumsal yapının tesisiyle birlikte gerek hâkim adaylarına gerekse de meslek içinde hâkim ve cumhuriyet savcılarına hukuki konu, teknik konu ayrımı noktasında eğitimler verdikleri, pandemi sürecinde bunların sekteye uğradığı ama devam ettirecek oldukları, çözümü özel veya teknik bilgi gerektiren hâllerde bilirkişi görüşüne başvurulabileceğini, hâkimin hukuk bilgisiyle ya da genel hayat tecrübesiyle bilebileceği konularda bilirkişiye başvuramayacağını, bu konuda uygulamada yaşanan sorunun hukuki konularda da çözümün bilirkişide aranması olduğu, Bakanlığın söz konusu kanunla birlikte bu konuları sıkı bir şekilde takip ettiği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Sayın Cumhurbaşkanı tarafından açıklanan İnsan Hakları Eylem Planı'nda da bilirkişilik sisteminin kalitesinin artırılması adına güzel başlıkların bulunduğu, bu noktada kendilerinin idari ve hukuk yargısında görevlendirme rehberi çalışmasına başladıkları, yani uyuşmazlık türüne göre bilirkişiden hangi teknik sorular isteneceğini UYAP'a da entegre edecek oldukları, bu sistemde hem bilirkişinin görev kapsamının çizilecek olduğu hem de cevaplanması istenen soruların sorulacağı böylece doğru ve denetlenebilir raporlama ile sürecin kısa zamanda sonuçlandırılmasının amaçlandığı,

Bu Kanundan sonra temel alt uzmanlık alanlarının ilk kez belirlendiği, 65'i temel 766 uzmanlık alanı ve bunlardan birinin de gayrimenkul değerlendirme alanı olduğu buna göre hangi niteliklerin taşınması gerektiğine yönelik bölge kurullarının bu denetimleri yaparak listeleri aldıkları ve bu noktada Eylem Planı'nda duyurulduğu gibi taşınmaz değerlendirme, motorlu taşıt değerlendirme ve muhasebe alanlarında da tüzel kişi bilirkişilik uygulamasının sağlanması ile mağduriyetlerin giderileceği, afaki, birbirinden tutarsız raporlamaların da önüne geçileceği,

Bu noktada Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Ankara'da bir pilot uygulama başlattıkları ve güzel sonuçlar aldıkları, en kısa zamanda bunu ülke genelinde yaygınlaştırıp resmî listelere de, tüzel kişilere de özellikle bu 3 alanda kazandıracak oldukları, bu uygulamanın üç dört iş günü içerisinde dayanaklı, gerekçeli bir raporlamayı sağladığı, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin en az 2 imzalı raporlar verdiği ve sorumlu değerlendirme uzmanı imzası alarak bünyelerinde bulunan hukukçuların da çoğu zaman gözden geçirdikleri böylece objektif, tarafsız, daha makul ve uyuşmazlığın çözümüne dönük raporlamaların yapılacağı,

İfade edilmiştir.

**Adalet Bakanlığı Ceza İşleri Genel Müdür Yardımcısı Şenol TAŞ tarafından
özetle;**

Toplantılarda ağırlıklı olarak dile getirilen hususun dolandırıcılık eylemi olduğu, dolandırıcılığın bir hile ve desise kullanarak karşı tarafı, zarara uğratmak olduğu, uygulamada karşılaşılan sıkıntıların çoğunun savcılığa intikal ettiği, mahkemelerde görülen davaların olduğu, yargılamaların bağımsız bir şekilde yapıldığı, Anayasa hükmü gereğince mahkemelere hiçbir şekilde emir ve talimat verilemediği,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Adalet Akademisinde hâkim ve savcıların bu konuda eğitimlerinin gerçekleştirildiği ama bu toplantılardan sonra ekstra bir görevlendirmeye daha detaylı, konuyu bilen, ihtisas sahibi hâkimleri yetiştirip mahkemelerde bunların görevlendirilmesini sağlamaya yönelik adımlar atılması gerektiği ve bu konunun farkındalığının yaratılmaya çalışılacağı,

Dolandırıcılık suçlarına bakan Yargıtay 15. Ceza Dairesi'nin her olayda somut olarak dolandırıcılık eyleminin gerçekleşip gerçekleşmediğini dava dosyasında ele alınması gerektiğini belirttiği, eylemin yoğunluğu, satış vaadi sözleşmesi mi ön ödemeli mi yapıldığı, bunların taahhütlerini yerine getirip getirmediği, ne ölçüde getirdiği, her olayın özelliğine göre somut olarak mahkemelerin bunları değerlendirmesi gerektiği, mağdurların ağırlıklı olarak dile getirdiği gibi mahkeme öncesinde de savcıların olayı detaylıca inceleyebilmesi gerektiği,

15 Temmuz'dan sonra özellikle hâkim ve savcıların nitelikli olanlarının malum sebeplerle atıldıkları ve yerlerine alınan yeni hakim ve savcılarının eğitimleri ve tecrübe kazanmalarının zaman aldığı, dolandırıcılık eyleminin gerek hazırlıktaki suç vasfı değerlendirmesinde gerekse mahkemedeki yargılamalarda eksikliklerin farkında olduğu, bunlara yönelik olarak özellikle eğitim çalışmaları nispetinde farkındalık artırıcı faaliyetlerde bulunulacağı, Ceza İşlerinin olağan kanun yolları dışında Ceza Muhakemeleri Kanunu'nun 309'uncu maddesindeki olağanüstü kanun yollarını da işlettiği, geçen sene 25 bin dosya geldiği, bunların yaklaşık 5 bininin Yargıtay'a taşındığı bunlar içinde hukuki ihtilaf deyip savcılarca takipsizlik kararı verilen dosyaları da taşıyıp bozdurulan Yargıtay kararlarının olduğu, mağduriyetin bir noktada giderilmediğine inanılıyorsa olağanüstü kanun yolları da işletilerek bu mekanizmaların bir noktada Yargıtay'a taşınabileceği ve kendilerinin bu konuda yardıma hazır oldukları,

Mağdurların da dile getirdiği gibi yargı süreçleri tamamlanıp ceza alanların olduğu ancak işletmeler, şirketler boşaltıldığı için süreçlerden sonra gerçek kişinin hiçbir mal varlığına ulaşamadığı,

Belirtilmiştir.

**Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürü
Ahmet ERDAL tarafından özetle;**



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

2014'ten önce ön ödemeli konut kampanya satışlarında izin belgesi alındığı, Türkiye genelindeyse merkezden, eğer yerel düzeydeyse de Bakanlığın oradaki temsilcisi olan il ticaret müdürlüklerinden izin belgesinin alındığı, firmalar bunu sanki devlet güvencesiymiş gibi kullanınca 2014 yılında 6502 sayılı Kanun kapsamında kaldırıldığı ancak bunun ruhsata ilişkin bir izin olmadığı,

Ticaret Bakanlığı nezdinde 5 tane ön ödemeli konutun denetim sürecinin devam ettiği, 2004-2020 yılları arasında 148 şirketin denetlendiği, 170 milyon 798 bin lira idari para cezası uygulandığı, ön ödemeli kampanyalarda öngörülen izin belgesi kötüye kullanıldığı için 2014'te iptal edildiği, insanlar onu devlet güvencesiymiş gibi karşı tarafa, tüketicilere yansıtmaya başlayınca 2014 yılındaki 6502 sayılı Kanun'da ön ödemeli konut kampanyalarında belge yükümlülüğünün kaldırıldığı, teminat yükümlülüğü getirildiği,

2015-2020 yılları arasında teminat yükümlülüğünü yerine getirmeyen 22 şirketin 48 projesinde teminat yükümlülüğüne ilişkin soruşturma başlatıldığı, 19 şirketin 41 projesine toplam 30 milyon 955 bin lira idari para cezası uygulandığı, 3 şirketin 4 projesiyle ilgili savcılığa suç duyurusunda bulunulduğu, Fadıl Akgündüz'ün hapis cezası aldığı suç duyurusunun Bakanlık tarafından yapıldığı ve o projeye 3 milyon lira idari para cezası uygulandığı, 2020 yılında 44 şirketin denetlenerek 23 milyon 930 bin lira idari para cezası uygulandığı, Esenyurt ve Tuzla özelinde aykırılığı tespit edilen 20 şirketin denetlenerek 112 milyon 377 bin lira idari para cezası uygulandığı,

Müfettişlerin suç teşkil eden unsurlar oluştuğunu gördükleri zaman savcılığa direkt suç duyurusunda da bulundukları, Ticaret Bakanlığının usulsüz hisse devirleriyle ilgili takibi konusunun Bakanlığın uhdesinde olmayıp Hazine ve Maliye Bakanlığının bu süreçleri takip ettiği ve MASAK'ın yetki ve görev alanında olduğu,

Selimoğlu İnşaat 2019 yılında 6 milyon 200 bin lira idari para cezası kesildiği, Bakanlığın idari para cezasını firmaya bildirdiği, bir ay içerisinde de Hazine ve Maliye Bakanlığına tahsilat için bildirimde bulundukları, tahsilatı ise tamamen Hazine ve Maliye Bakanlığının yaptığı,

İfade edilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

6.6. 07. 07.2021 Tarihli Alt Komisyon Toplantısı

Toplantıda Alt Komisyonun hazırlamış olduğu rapor görüşülerek kabul edilmiş ve Dilekçe Komisyonu Başkanlığı'na gönderilmesine karar verilmiştir.

Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı Bayram UZUNOĞLAN tarafından özetle;

Rapor doğrultusunda Bakanlığa çeşitli görevlerin verildiği, tüketicilerin bir ömür boyu elde etmiş oldukları birikimlerini yatırdıkları konut alımında mağduriyetlerin ortaya çıkmaması adına vatandaşların bilinçlendirilmesi ve bilgilendirilmesinin önemli olduğu hususuna vurgu yapıldığı ve bu konuda Bakanlığın daha fazla çalışma yapması gerektiğine yer verildiği belirtilmiştir.

Bu konuda yapılan çeşitli reklam ve tanıtımların daha fazla denetlenmesi amacıyla Bakanlığın uhdesinde yer alan Reklam Kurulunun daha aktif bir şekilde çalışması önerisinin raporda bulunduğu, diğer taraftan ön ödemeli konut satışlarına ilişkin olarak bu anlamda faaliyet gösteren firmaların sözleşme eksiklikleri ve benzeri diğer konularla ilgili olarak daha fazla denetlenmesinin Bakanlıktan beklendiği, bu kapsamda diğer kamu kurum ve kuruluşlarla iş birliğinin yapılmasının önemine vurgu yapıldığı,

Raporda; Bakanlığa, Çevre ve Şehircilik Bakanlığıyla birlikte müteahhitlerin sınıflandırılması, mali ve teknik yeterliliklerinin değerlendirilmesi ve özellikle teminat alınmasına ilişkin olarak hak ediş modelinin Emlak Katılım Bankası ve benzeri kuruluşlarla daha yaygın bir hâle getirilmesi konusunda sıkı iş birliğinin yapılmasına ilişkin bir görevin verildiği, hak ediş sistemine benzer bir modelle ödemelerin belli bir hesapta toplanması ve inşaatın seviyesine bağlı olarak serbest bırakılması konusunun önemli olduğu, tüketicinin ödemelerinin teminat altına alınması hususuyla ilgili de Bakanlığa ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığına görev verildiği,

Tüketicilerin en çok mağdur edildiği alanlardan bir tanesi olan mükerrer satışlarda otomatik şerh mekanizmasının yeterince işletilmediği konusunda Noterler Birliğiyle Tapu ve Kadastro arasında otomatik şerhin kurulduğu bir sisteme vurgu yapıldığı,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Diğer taraftan kat irtifakı oluşturulmadan satış yapılmaması konusunda çalışmalar yürütülmesine dair önerilerin bulunduğu, aynı zamanda Bakanlığa tüketicilerin ödemelerinin teminat altına alınmasına ilişkin olarak başta bina tamamlama sigortası olmak üzere diğer teminat türlerinin Sigorta Düzenleme ve Denetleme Kuruluyla daha yakın bir iş birliği ile sorunun çözümü doğrultusunda düzenlenmesi görevinin verildiği,

Yapılacak olan yasal mevzuat konusunda gerek Adalet Bakanlığı gerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve diğer kurumlarla etkin iş birliği oluşturulmasının beklenildiği, diğer taraftan da dolandırıcılık ve benzeri faaliyetler gösterenler hakkında suç duyurusunda bulunulması hususu ve MASAK'a gerekli bildirimler yapılması konusunda da Bakanlığa çeşitli görevlerin verildiği ve bu görevlerin Bakanlık tarafından yerine getirilebileceğinin değerlendirildiği,

Belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdür Yardımcısı Mehmet ÖZTÜRK tarafından özetle;

Raporda müteahhitlerin sınıflandırılması ve ancak belli bir seviyedeki müteahhitlere iş yapma izni verilmesi yönünde bir öneri bulunduğu, Tüketicinin Korunması ile ilgili Kanun'un yönetmeliğinde bir müteahhit tanımı yapılır ise ve oradan müteahhitlerin Müteahhitlik Yönetmeliği'ne göre bir üst sınıf müteahhitler tarafından bu işlerin yönetilebileceği gibi bir madde konulursa bu konuda çözüm olabileceğinin değerlendirildiği,

Hak ediş veya bina tamamlama sigortasına benzer bir teminat sisteminin kurulması konusunda 6306 sayılı Kanun'da bununla ilgili yapıların tamamlanma oranıyla ilişki kurularak bağımsız bölümlerinin satışına müsaade edilmesi şeklinde bir madde olduğu, böylece satış yapacak yüklenici veya gayrimenkul ortaklığı, satış yapacak ticaret sahibiyle ilgili idareden yani yerel yönetimden veya ilgili Bakanlıkta Bakanlıktan inşaatın tamamlanma yüzdesine göre ne kadar daire satışı yapabileceğine dair bir yazı alıp ve ancak bu yazıyla notere veya tapuya gidebildiği, böylece noter ve tapunun mağduriyetlerin önüne geçebileceği,

Raporda yer alan diğer bir konu, ön ödemeli konut satışıyla ilgili müteahhitlerin proje finansmanı ile ilgili bir açıklama yapması ve bu ödemelerin Bakanlıkça takip edilmesi veya bir



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

şekilde bu sürece dâhil edilmesi olduğu, bu konuda finansmanın doğrudan bir bankaya aktarılması, oradan tamamlandıkça iadesinin-takibinin yapılmasının mümkün olabileceği, ön ödemeli konut satışlarında karşılaşılan önemli bir sorunun da hangi projenin ön ödemeli olduğunun kayıt ve takibinin yapılmaması olduğu,

Raporda tamamlama sigortası için Hazine Bakanlığı tarafından bazı çekincelerin olduğu ama teminat için öyle bir engelin aslında olmadığı, kentsel dönüşüm inşaatlarından alınan %10'luk teminatın ön ödemeli inşaatlar için de alınabileceği, söz konusu yüzde onluk teminatın tamamını karşılamasa bile en azından mağdur olan vatandaşlar için bir nebze çözüme katkı olacağının değerlendirildiği,

Bakanlığın Konut Koordinasyon Kurulu çalışmasının genişletilerek Gayrimenkul Koordinasyon Kurulu hâline getirilmesinin raporda yer alan önerilerden olduğu, Konut Koordinasyon Kurulu çalışmasının Cumhurbaşkanlığınca eylem planları dâhilinde kamuyla sınırlı bir çalışma olduğu, fakat Cumhurbaşkanlığınca bürokrasiyi artırmamak, yeni bürokratik bazı mekanizmalar oluşturmamak adına bunun şimdilik beklemesinin uygun görüldüğü, Bakanlığın ilgili birimlere her zaman müdahil olup istişaresini sürdürdüğü, bunun kamu eliyle değil özel sektöre de bir şekilde intikal ettirilebileceğinin değerlendirildiği,

İfade edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Daire Başkanı Hasan ÇELİK tarafından özetle;

Ön ödemeli konut satışlarıyla ilgili en temel problemin satış vaatleri üzerinden oluştuğu, satış vaatlerinin noterde bir sözleşme olarak düzenledikten sonra tapuya tescil için isteğe bağlı olarak, ihtiyari bir şekilde getirildiği, bu sistemle beraber Türkiye Noterler Birliği ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arasında kurulacak bir elektronik entegre sistemle yapılan her satış vaaadinin anlık olarak tapu siciline yansımaları sağlayacak bir sistem kurmayı hedefledikleri, bu düzenlemede borcun belirlenebilir olması ilkesine bağlı olarak mutlaka kat irtifakının öncelikle kurulmasının şart koşulması gerektiği, Tüketici Kanunu'ndan kaynaklanan on dört günlük cayma süresinin kritik bir eşik olduğu, normalde tapu sicilinde böyle doğan bir hakkın kaldırılmasının sadece hak sahibinin talebiyle gerçekleşebilen bir eylem olduğu, on dört günlük



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

cayma konusunun da bu düzenleme içinde açıkça yer alması, kanuni düzenlemeye dercedilmesi gerektiğinin değerlendirildiği,

İfade edilmiştir.

Şehircilik Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü Daire Başkanı Kemal ÇALLI tarafından özetle;

Konunun mevzuat hazırlama kısmının tümünün içinde olacakları ve raporu dikkate alacaklarını ifade edilmiştir.

TOKİ Şube Müdürü Süleyman SULAK tarafından özetle;

Konut satışlarının yüzde 90'ının sosyal konut kapsamında olduğu ve o satışları kendilerinin yaptığı, bir de hasılat paylaşımı denilen arsa satışı karşılığında gelir paylaşımı projelerinin olduğu, hasılat paylaşımı projelerinde satışları yüklenicinin kendisinin yaptığı, kendilerinin hem vatandaşların hem alıcıların hem de Kurumun yani TOKİ'nin mağdur olmaması için teminat hesabını kullandıkları, burada satış hasılatlarının bankada açılmış bir teminat hesabına yatırıldığı, müşteriler tarafından ve o teminat hesabından müteahhidin ödemeleri porsantajına bağlı olarak, inşaatın ilerleme seviyesine bağlı olarak kendi talimatlarıyla banka tarafından müteahhide aktarıldığı, böylece mağduriyetleri önleyici bir sistem olduğu,

İfade edilmiştir.

İzmir Milletvekili Özcan PURÇU tarafından özetle;

Vatandaşları mağdur eden kişiler hakkında mahkeme kararları olduğu, bu kişilerin bütün mal varlıklarına, vatandaşı mağdur ettiği şirketlerine el konulması gerektiği, bu meblağlardan eksik kalan projelerin yapımını teminat altına alacak bütçeyi devletin kenara ayırması gerektiği, devletin bu projeleri bitirebileceği ya da vatandaşın parasını -mahkeme kararlarında olduğu gibi- geri iade edebileceği, söz konusu raporun mevcut mağduriyetler için bir çözüm getirmediği,

İfade edilmiştir.



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdür Yardımcısı tarafından özetle;

Bakanlığın şu ana kadar 159 tane firmayı denetlediği ve 159 firmaya da yaklaşık 197 milyon TL idari para cezası da uyguladıkları, MASAK’a doğrudan “Şirketlerin mallarına el koyun.” talimatı verme yetkilerinin olmadığı,

Belirtilmiştir.

Kilis Milletvekili Ahmet Salih DAL tarafından özetle;

Devletin kurumlarının birbirleriyle entegrasyon içerisinde olmaları, birbirlerini bilgilendirmeleri ve insanların o açıklıktan faydalanarak birilerini kandırmamalarıyla ilgili güzel bir rapor hazırlandığı, burada tavsiye niteliğinde alınan kararlar eğer Genel Kurulda da yasalaştırılırsa bu mağduriyetlerin önüne geçilebileceği, gelecekle ilgili bu tür mağduriyetlerin oluşmaması için hazırlanan bu raporun aynı zamanda bugüne kadar mağdur olmuş insanlar için ne yapılabileceği konusunda öncülük edeceği,

İfade edilmiştir.

İlgili toplantıya ilişkin özet tespit ve değerlendirmeler dercedilmek kaydıyla redaksiyon yetkisiyle alt komisyon çalışmalarının bir raporla Dilekçe Komisyonu Başkanlığına sunulması oylamaya sunulurak kabul edilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

7. DİLEKÇE KOMİSYONU GENEL KURUL TOPLANTILARI

7.1. 20.11.2019 Tarihli Dilekçe Komisyonu Genel Kurul Toplantısı

Dilekçe Komisyonu Başkanı İstanbul Milletvekili Mihrimah Belma SATIR tarafından özetle;

İnşaat firmalarıyla ön ödemeli konut satış sözleşmesi yaparak maketten satış yoluyla konut satın alınmasına rağmen bu firmaların teslim ve teminat yükümlülüklerini yerine getirmemesine dair Komisyona dilekçeler geldiği, bu dilekçelerin bir kısmının vatandaştan, bir kısmının ise hem iktidar hem de muhalefet milletvekillerinden geldiği belirtilmiştir.

Komisyona 1.959 imza taşıyan 360 dilekçenin ulaştığı, ön ödemeli satış sözleşmesiyle maketten satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin geniş, kapsamlı sorunlar yaşandığı, sözleşme konusu gayrimenkullerin ya hiç ya da gereği gibi teslim edilmediği, harçlar ve benzeri kamusal yükümlülüklerin maliyetinin yüksek olması nedeniyle tüketicilerin resmî şekil şartlarına uygun sözleşme düzenlenmesinden feragat ettiği ya da buna yönlendirildiği, teminat sağlama yükümlülüğünün şirketlerce yerine getirilmediği, mükerrer satışların yaşandığı, bağlı kredi kullanımı nedeniyle tapuların ipotekli olduğu, yabancılara yapılan satışlarda ön ödemeli gayrimenkullere ilişkin yoğun mağduriyetler bulunduğu, kurumsal inşaat şirketlerinin yanı sıra küçük şirketlerce yapılan ön ödemeli satışlarda dolandırıcılık vakaları yaşandığı ve konu hakkında derdest davalar olduğu, ekonomik dalgalanma dönemlerinde satılan gayrimenkullerin fiili teslimi gerçekleşse dahi kredi kullanımı amacıyla tapuların devredilmediği gibi birçok sıkıntının mevcut olduğu görülmüştür. Dilekçe Komisyonunun şikâyet dilekçeleri nedeniyle mevzuatın uygulanmasını takipten sorumlu olduğu, yapılan araştırmalar çerçevesinde görülen birçok sıkıntıdan dolayı gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunları daha ayrıntılı incelemek ve yaşanan sorunlara çözüm bulmak, mağduriyetleri gidermek amacıyla alt komisyon kurma konusunun Komisyonun genel kurul takdirine sunulduğu ifade edilmiştir.

Verilen önerenin oylanması neticesinde Kırşehir Milletvekili Mustafa KENDİRLİ, Bolu Milletvekili Fehmi KÜPÇÜ, Kilis Milletvekili Ahmet Salih DAL, İzmir Milletvekili



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Özcan PURÇU ve Afyonkarahisar Milletvekili Mehmet TAYTAK'tan oluşan ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunların araştırılması ve alınabilecek önlemlerin belirlenmesi konulu alt komisyonun kurulmasına ve teklif edilen alt komisyon marifetiyle dilekçelerin incelenmesi, alt komisyon raporu üzerinden üst komisyon çalışmalarına devam edilmesi, alt komisyonun gündemindeki konularla ilgili ihtiyaç görmesi durumunda 3071 sayılı Kanun'un 8'inci maddesi kapsamında bilirkişi görevlendirme, idari denetim yapılmasını isteme, yerinde inceleme yapma ve benzeri yetkilerini haiz olmasına karar verilmiştir.

7.2. 14.07.2021 Tarihli Dilekçe Komisyonu Genel Kurul Toplantısı

Alt Komisyon Başkanı Kırşehir Milletvekili Mustafa KENDİRLİ özetle;

Dilekçe Komisyonu Genel Kurulunun 20 Kasım 2019 tarihli toplantısında ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunları ve sektördeki inşaat şirketleri hakkında artan şikâyetleri içeren dilekçelerin yoğunlaşması üzerine bir alt komisyon kurulmasına karar verildiğini, başkanı olarak görev yaptığı söz konusu Alt Komisyonda Bolu Milletvekili Fehmi Küpçü, Kilis Milletvekili Ahmet Salih Dal, İzmir Milletvekili Özcan Purçu ve Afyonkarahisar Milletvekili Mehmet Taytak'la birlikte çalışmaları yürüttüklerini, bu çerçevede ilgili tarafların da katılımlarıyla 6 toplantı yaptıklarını, 7 Temmuz 2021 tarihli son toplantıda raporu kabul edip 9 Temmuz 2021 tarihinde Dilekçe Komisyonu Başkanlığına sunduklarını, toplantılar öncesinde ilgili tarafların yazılı görüşlerini rapor hâlinde talep edip toplantıları bu raporlar üzerinden yürüttüklerini, tüm bu yazılı görüş ve beyanların rapora işlendiğini, ilgili kamu kurumlarının görüşlerinin yanında mağdurların da hem yazılı görüşlerine hem de beyanlarına başvurarak süreci tüm tarafların katılımlarıyla yürütmeye çalıştıklarını ifade etmiştir.

Öncelikle yapılan tespit ve değerlendirmeler ışığında sektöre ilişkin mevzuatın mevcut hâliyle ciddi eksiklerinin olmadığını tespit ettiklerini, yapılacak yeni çalışmalarla mevzuatın tüketiciyi koruyucu yönde daha da geliştirilebileceğini, bunun yanında uygulamadan kaynaklı sorunların tespiti sebebiyle Ticaret Bakanlığının denetleme yetkisini haiz olduğu sektörle alakalı tüm işlemlerde denetlemelerini de artırmalarının gerektiğini gördüklerini, tüketicilerin sahip oldukları haklar ve yükümlülükler konusunda bilgilendirilmesini sağlamak amacıyla



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

görsel, yazılı ve sosyal medyanın kullanımı yoluyla bilinçlendirici yayınların hazırlanmasının, farkındalık artırma faaliyetlerinin düzenlenmesinin, Başkanlık bünyesinde bulunan Reklam Kurulu aracılığıyla inşaat şirketleri reklamlarının sıkı denetim uygulamasının gelecekte ortaya çıkması muhtemel başka mağduriyetleri azaltması noktasında önemli olduğu tespitinde bulunduklarını belirtmiştir.

Ön ödemeli konut sektöründe uygulanan mevzuatla uygulamaya ilişkin işlemler üzerinde denetlemeye yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının uyum ve iş birliğinin artırılması için de şu önerilerin rapora dercedildiği ifade edilmiştir: Ön ödemeli konut satışı inşaatı yapacak müteahhitlerin sınıflandırılması. İş bitirme, sermaye yeterlilikleri ve benzeri nitelikleri taşımayan ve ön ödemeli satış için yerine getirilmesi zorunlu teminat türlerinden birini sağlamayan şirketlere yapı ruhsatı verilmemesi. Kentsel dönüşüm projelerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Emlak Katılım Bankası vasıtasıyla hayata geçirilen hak ediş ve bina tamamlama sigortası teminat sisteminin ön ödemeli konut sektöründe uygulanması ve bu tapu kayıtlarına tescil ve şerhlere ilişkin sorunlarla ilgili konularda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Ticaret Bakanlığı arasında ön ödemeli konut satışlarına ilişkin olarak müteahhitlerin projelendirme ve ruhsatlandırma işleminden sonra ve satıştan önce projeyi nasıl finanse edeceğine ilişkin bir çalışma yapılması, bu aşamada, finansman kurumunun ödemelerinin tahsilinin ve müteahhide belli oranlarda aktarımının yani “hak ediş sistemi” denilen sistemin çalıştırılmasına ilişkin sürece dâhil edilmesi hususunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Ticaret Bakanlığı arasında, ön ödemeli konuta ilişkin satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline otomatik şerh edilmesi amacıyla bir mekanizmanın kurulması için Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Türkiye Noterler Birliği ile Ticaret Bakanlığı arasında teminat usullerinden olan bina tamamlama sigortasının tabana yayılarak maliyetlerinin düşürülmesi için zorunlu sigorta hâline getirilmesine ilişkin somut çalışma yapılması amacıyla Hazine ve Maliye Bakanlığı Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu ile Ticaret Bakanlığı arasında koordineli şekilde çalışmalar yapılmasının gerekliliğini tespit ettiklerini ifade etmiştir.

Bilirkişilik bağlamında Adalet Bakanlığından daha çok mevcut mağdurlarla alakalı taleplerinin olduğunu, bilirkişilik bağlamında yargılama sırasında taşınmazların değer



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

tespitlerinin hâlihazırda pilot olarak uygulamaya başlanan, devamında resmî bilirkişi listelerine de kaydedilecek tüzel kişi bilirkişilerinden rapor alınarak belirlenmesinin; ekonomik durumları iyi olmayan kişiler için durumlarını ispat etmeleri hâlinde adli yardım müessesesini işleterek yargı sürecinde iflas harcı gibi yüksek miktarlarda ödemelerde indirim veya muafiyet sağlanmasının; hâkim ve savcılarının eğitimlerinin gerçekleştirildiği Adalet Akademisinde ekstra bir görevlendirmeye konuyu daha detaylı bilen ihtisas sahibi hâkim ve savcılar yetiştirilmesinin sağlanmasının istenmesine karar verildiğini belirtmiştir.

Bundan sonraki süreçte kamu kurumlarından taleplerinin takipçisi olacaklarını, Türkiye’de bu tarz alışverişlerde en büyük problemin hâlâ kayıt dışılık olduğunu, mevcut mağdurlarla alakalı da yerel yönetimlere çok önemli görevler düştüğünü ifade etmiştir.

Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi konulu 15 numaralı Genel Kurul kararı oyçokluğuyla kabul edilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

8. USUL VE ESASA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

8.1. Genel Olarak

Komisyonumuz, ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunlar ve sektördeki inşaat şirketleri hakkında artan şikayetleri içeren dilekçelerin yoğunlaşması üzerine yaşanan mağduriyetin araştırılarak alınacak önlemlerin belirlenmesini teminen mer'i mevzuat yönünden konunun etraflıca değerlendirilmesi ve idari yönden alınabilecek tedbirlerin belirlenmesi amacıyla konuyu gündemine alıp esastan incelemeye karar vermiştir.

Dilekçe üzerinde yapılan usulî incelemede gündeme alınan dilekçelerin 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun ve TBMM İçtüzüğü'nün 115 ilâ 120'nci maddelerinde belirtilen koşulları taşıdığı görülmüş, dilekçelere konu edilen hususların Alt Komisyon tarafından esastan incelenmesi uygun bulunmuştur.

Komisyonumuza intikal eden 2702 adet imza taşıyan, toplam 457 dilekçenin incelenmesi neticesinde özetle, sözleşme konusu gayrimenkullerin ya hiç ya da gereği gibi teslim edilmediği; harçlar vb. kamusal yükümlülüklerin maliyetinin yüksek olması nedeniyle tüketicilerin resmi şekil şartlarına uygun sözleşme düzenlenmesinden feragat ettiği ya da buna yönlendirildiği; teminat sağlama yükümlülüğünün şirketlerce yerine getirilmediği; mükerrer satışların yaşandığı; bağlı kredi kullanımı nedeniyle tapuların ipotekli olduğu; yabancılara yapılan satışlarda ön ödemeli gayrimenkullere ilişkin yoğun mağduriyetler bulunduğu; kurumsal inşaat şirketlerinin yanı sıra küçük şirketlerce yapılan ön ödemeli satışlarda dolandırıcılık vakaları yaşandığı ve konu hakkında derdest davalar olduğu; ekonomik dalgalanma dönemlerinde satılan gayrimenkullerin fiili teslimi gerçekleşse dahi kredi kullanımı amacıyla tapuların devredilmediği şeklinde şikayetler dile getirilmiştir.

Alt Komisyon toplantılarında beyan olunan görüşler sonrasında, Dilekçe Komisyonu Genel Kuruluna sunulmak üzere Alt Komisyon çalışmalarının rapora bağlanmasına karar verilmiştir.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

8.2. Yürürlükteki Mevzuat Hükümleri Açısından

Piyasada maketten satış veya sat-yap olarak adlandırılan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde, henüz ortada bir konut olmadan tüketicilerin para ödemeye başlaması nedeniyle özel bir koruma ihtiyacı bulunmaktadır. Ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri, konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelinin toptan veya taksitler halinde, konutun devir veya teslim edilmesinden önce ödendiği sözleşmelerdir.

Ön ödemeli satışlar ilk olarak mülga 23/02/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da "Kampanyalı satışlar" maddesi kapsamında ele alınmıştır. "Kampanyalı satış, gazete, radyo, televizyon ilânı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satım" şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre, kampanyalı satışlar Bakanlığın izni ile yapılır. Bakanlık hangi tür satışların izne tabi olacağını, ön ödeme, taksit miktarı, teslim süresi, üretici firma garantisi, yatırılacak teminat ile kampanyalı satışlarda uyulması gereken usul ve esasları tespit eder.

Ancak görülen lüzum üzerine ve gelen talepler çerçevesinde konunun münhasıran düzenlenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesiyle ön ödemeli konut satışlarında münhasır bir düzenleme söz konusu olmuştur.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun "Tüketici Sözleşmeleri" başlıklı dördüncü kısmının, "Ön Ödemeli Konut Satışı" başlıklı dördüncü bölümünde, Kanunun 40'ıncı ve 46'ncı maddeleri arasında konu ele alınmıştır. Kampanyalı satış izin belgesinin satıcılar tarafından tüketicilere projelerin devlet güvencesinde olduğu ve tamamlanmama riskinin olmadığı şeklinde sunulması; teslim kadar yapılan tüketici ödemelerinin teminat altına alınmasında yaşanan sorunlar; teminatın maliyeti ile teminat sağlanmaması durumunda uygulanan idari para cezası arasında idari para cezası lehine orantısızlık olması; konut satışlarına ilişkin sözleşme bedellerinin çok yüksek olmasına karşın sözleşme hükümlerinin mevzuata aykırılığına ilişkin idari para cezalarının diğer sözleşme türleri ile aynı olması ve ön ödemeli konut satışının hukuki ve teknik öğeler barındırması nedenleriyle konunun ayrı bir başlık altında düzenlenmesine gereksinim duyulmuştur.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik, ön ödemeli konut satışlarına ilişkin uygulama usul ve esaslarını düzenlemek amacıyla 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 46 ncı ve 84 üncü maddelerine dayanılarak Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğünce hazırlanmış, 27/11/2014 tarihli ve 29188 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelikle 13/6/2003 tarihli ve 25137 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

6502 sayılı Kanun'un 40'ıncı maddesinin ikinci fıkrası hükmü gereği tüketicilere sözleşmenin kurulmasından en az bir gün önce, Bakanlıkça belirlenen hususları içeren ön bilgilendirme formu verilmek zorundadır.

Ön ödemeli konut satış sözleşmesi, kat irtifakı devrinin tüketici lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak yazılı bir sözleşme şeklinde veya noterliklerde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmesi ile kurulmaktadır.

Sözleşmeye konu konutun yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye ayrıca bildirilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

Satıcının konut satışına başlamadan önce konut adedi otuz ve üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması veya diğer teminat ve şartlardan (banka teminat mektubu, hakediş sistemi, bağlı kredi gibi) en az birisini tüketicinin lehine sağlaması zorunluluğu getirilmiştir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerdeki amaç, tüketicilerin teslim öncesi yaptıkları yüksek miktardaki ödemelerin sektörün barındırdığı kimi risklere karşı teminat altına alınmasıdır. Bir başka ifadeyle, konutun teslimine kadar tüketicilerin üstlenmiş olduğu riskin garantiye alınmasıdır. Bu amacın belirlenmesinde, konutun azami otuz altı ay içinde tesliminin öngörülmesi ve bu süre içinde tüketici ödemelerinin firmada kalması ve kötü niyetli satıcılara karşı tüketicilerin oldukça zayıf durumda olması etkilidir.

Kanun'un 40'ıncı maddesinin üçüncü fıkrasına göre yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamayacağı düzenlenmiştir.

Cayma hakkı, Kanun'un 43 üncü maddesinde, Yönetmelik'in ise 8'inci maddesinde düzenlenmiştir. Tüketici, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren, on dört gün içinde herhangi



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin sözleşmeden cayma hakkına sahiptir. Tüketici on dört gün içinde sözleşmeden cayma hakkını kullandığında tüketiciden cezai şart, cayma tazminatı, masraf, adı altında herhangi bir bedel talep edilememektedir.

Sözleşmeden dönme hakkı, Kanun'un 45'inci maddesinde, Yönetmelik'in ise 9'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Ön ödemeli konut satışında, tüketicinin sözleşme tarihinden itibaren yirmi dört ay içinde herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.

Konutun teslimi hususu Kanun'un 44'üncü ve Yönetmelik'in 10'uncu maddesinde düzenlenmiştir. Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez. Şirket sözleşmede daha erken bir teslim vaadinde bulunmuş ise artık o tarih ile bağlıdır.

Genel hatlarıyla yukarıda bahsedilen hükümlerin de ortaya koyduğu gibi ön ödemeli konut satışı hususunda mevcut yasal düzenlemelerin ciddi eksikleri bulunmamaktadır. Mevzuatın tüketiciyi korumak noktasında yeterli olduğu değerlendirilmektedir.

Diğer yandan ise ön ödemeli gayrimenkul satışlarının, gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunların yalnızca bir kısmını oluşturduğu; 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun, gayrimenkul çeşitlerinden biri olan “konut” satışını ve “tüketici” kavramını kapsadığı; ancak benzer şekilde aynı şirket tarafından yapılan “ofis”leri ve “ticari” kişi/tüzel kişilere yapılan ofis satışlarını kapsamadığı; ayrıca inşaat/gayrimenkul sektöründe yaşanan sorunların yalnızca ön ödemeli gayrimenkul satışından kaynaklanmayıp kentsel dönüşümden ayrı ele alınamayacağı, bahsi geçen alanların her birinin mevzuatının farklı olduğu ve yaşanan sorunlar konusunda birbirinin hem nedeni hem sonucunu teşkil ettiği anlaşılmıştır.

Ayrıca yapılacak bazı yasal düzenlemeler mevcut yasal tabloyu daha da iyileştirebilir:

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da ve Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'te bağımsız bölümün geç teslim edilmesi durumunda ne yapılacağı açıkça yazılmadığı için bazı ihtilafların oluşmasına sebep olmaktadır. Ayrıca, bağımsız bölümün geç teslim edilmesi durumunda şayet satıcı tarafından geç teslime bağlı kira tazminatı ödenecek ise bu kira miktarının ne olması gerektiği ile ilgili de bir düzenleme yapılmalıdır. Bu



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

düzenlemede, bağımsız bölümün sözleşme bedeli ve piyasadaki rayiç kira bedeli üzerinden bir denge gözetilmelidir.

Yüklenici tarafından yapımı tamamlanan projede yer alan bağımsız bölümlerin alıcılara teslimi için gerekli duyurular yapılmış olmasına rağmen, bazı alıcılar bağımsız bölümü teslim almaya gelmemekte ve bilinçli olarak temerrüde düşerek teslim bağli bazı sorumluluklarından kaçınmayı tercih etmektedirler. Özellikle teslimden sonra başlayan aidat ödemesinde ve birçok ortak gider ödemelerinde sorunlar yaşanmaya başlamakta ve bu durum tapu devrini yapamadığı için malik olarak görünen satıcıyı yasal olarak sıkıntıya düşürmektedir. Bu konu ile ilgili olarak; alıcılara teslim için bildirilen tarihten başlamak üzere 1 ay süre ile bağımsız bölümü teslim almaya gelmemiş olmaları halinde, bağımsız bölümü bu 1 aylık sürenin sonunda teslim almış sayılmaları konusunda düzenleme yapılmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yapılarına benzer bir şekilde, Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'te mevzuat değişikliği yapılarak; Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesine "Yüklenici (müteahhit)" tanımının eklenmesinin ve "Şekil şartı" başlıklı 6 ncı maddesine "Ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile satılacak projelerin yapım işinde, 2/3/2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinde sayılan yetki belgesi gruplarına göre bir üst belge grubunda olan müteahhitler görev alabilir." şeklinde bir fıkra eklenmesinin uygun olabileceği değerlendirilmektedir.

Yönetmeliğin 4. maddesinin (a) bendinde "*Satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi*" durumunda alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde 6. fıkarda satıcının "*tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge 180 gün içinde geri verilir*" denilmektedir. Satıcıdan kaynaklanan nedenlerle alıcının sözleşmeden dönmesi halinde satıcıya söz konusu iade işlemi için 180 gün verilmesi alıcının mağduriyetini daha da arttırmaktadır. Bu sürenin en fazla 30 gün olmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir.

488 sayılı Damga Vergisi Kanunu çerçevesinde yapılacak düzenleme ile finans sektörü ve sigorta sektörü arasında benzer amaca yönelik ürünler arasındaki mevzuat farklılığından



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

doğan haksız rekabetin önüne geçilmesi ve bina tamamlama sigortasına ilişkin sigorta sektörüne damga vergisi muafiyeti sağlanması düşünülebilir.

8.3. Tüketici Mağduriyetlerinin Giderilmesi Açısından

Ön ödemeli konut satışlarında mağdur olduklarını belirten dilekçiler bunun sebeplerini sıralarken en çok güvenilir imaj çizen inşaat şirketlerinin medya organlarını kullanmalarının üzerinde durmuşlardır. Temel atma törenlerinde üst düzey devlet yetkilileriyle beraber çekilen fotoğraflar ve videolar, ünlü simaların şirket reklamlarında yer alması, gösterişli maketler üzerinden tanıtım ofislerinde örnek daireler yardımı ile projelerin tanıtılması tüketicileri ikna etmiştir.

Mevzuatımızda ön ödemeli konut satışları için resmi şekil şartı öngörülmüştür. Ancak tüketicinin satıcı şirkete konutun teslim edileceği yönünde duyduğu güven, şirketlerin resmi şekle gerek olmadığı yönündeki yönlendirmeleri, tüketicilerin konu hakkındaki bilgi eksikliği ve özellikle de tapu ve noterlik harç ve yükümlülüklerinin yüksek olması gibi nedenlerle tüketiciler resmi şekil şartına uygun sözleşme düzenlenmesinden feragat etmektedirler. Sözleşmeler adi şekilde yapılmakta; bu da mükerrer satış gibi sorunlara yol açmaktadır.

Diğer taraftan, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tapu sicilinde kat irtifak tapusunun devredilmesi suretiyle yapılması halinde mükerrer satış önlenebilirken, noterliklerde düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi ile satışın gerçekleşmesi halinde tapu sicili ile herhangi bir bağ olmadığı için satışın mükerrer olma ihtimali bulunmaktadır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun yalnızca tüketicilerin konut edinme amaçlı ön ödemeli sonradan teslim koşullu gayrimenkul alımlarını düzenlemektedir. Ancak, ön ödemeli ofis, işyeri, dükkan vb. ticari niteliğe haiz gayrimenkullerin satışlarında veya ticari bir işletmeye yapılan mesken satışında da benzer mağduriyetler yaşanmaktadır. Bu durumda, aynı projede konut satın alan tüketiciler 6502 sayılı Kanun'da yer alan düzenlemelere tabi olurken, diğer gayrimenkuller kapsam dışında kalmaktadır. Bu doğrultuda, diğer kurumların mevzuatı



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

da göz önünde bulundurularak ön ödemeli satışlara ilişkin daha bütünsel bir bakış geliştirmek ihtiyacı bulunmaktadır.

Tüketicilerin ödemeleri karşılığında satıcı tarafından tüketicilere sunulması zorunlu olan teminata ilişkin olarak mevzuatta satıcılara alternatifler tanınmış ve aykırılığın tespiti halinde satıcıya idari para cezası uygulanmadan önce bir aylık uyarı süresi tanınması hususuna yer verilmiştir. Bu da satıcıları, teminat yükümlülüğünü Bakanlık denetleyene kadar yerine getirmeme yoluna itmektedir. Bu sürenin kısaltılması veya kaldırılması düşünülebilir.

Uygulamada tüketicilerin satıcıya yaptığı ödemelerin teminat altına alındığı ön ödemeli konut projelerinin sayısının çok az olduğu tespit edilmiştir. Satıcıların teminat şartlarını yerine getirme konusundaki isteksizliklerine ek olarak sigorta şirketleri de bina tamamlama sigortasına yönelik ürün geliştirme konusunda istekli değildirler. Bina tamamlama sigortası konusu geliştirilmeye muhtaçtır.

Arsa sahipleri ile şirketler arasında yaşanan ihtilafların mahkemelere intikal etmesi neticesinde yargı sürecinde mahkemeler tarafından verilen ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz v.b. kararları nedeniyle konutların inşasının durdurulması, imar planlarında belediyeler tarafından yapılan değişikliklerin yapı ruhsatlarında değişiklik gerektirmesi nedeniyle konutların inşasının tamamlanamaması, ekonomik koşullara bağlı olarak konut satışlarının düşük seyretmesi sonucunda yeterli finansman kaynağına sahip olmayan şirketlerin konutların inşasını yavaşlatması veya tamamen durdurması gibi nedenlerle konutların inşası zamanında yapılmamakta, tüketiciler konutlarına hiç kavuşamamakta veya gecikmeli olarak kavuşmaktadırlar.

Yapı ruhsatı almadan tüketicilerle sözleşme yapılamayacağı hüküm altına alınmış olmasına rağmen uygulamada yapı ruhsatı alınmadan sözleşme yapıldığı veya yapı ruhsatına aykırı olarak inşaata devam edildiği tespit edilmiştir. Bazı durumlarda da imar planlarının iptal edilmesiyle yapı ruhsatına uygun olarak devam eden inşaatların imara aykırı duruma düştüğü için durduğu değerlendirilmiştir.

Yabancılarla satışı gerçekleştirilen ön ödemeli gayrimenkullere ilişkin olarak da çokça mağduriyet yaşanmaktadır. Yurt dışı fuarlarında, yabancılarla yönelik olarak yapılan satışlarda



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

ve tanıtımlarda bina teminat yöntemlerini sağlayan firmaların yer almasının tüketicilerin mağdur olmasının önüne geçeceği değerlendirilmektedir.

Esenyurt bölgesinde olduğu gibi büyük olarak nitelendirilebilecek projeleri gerçekleştiren şirketlerin yanı sıra sektörde faaliyet gösteren küçük çaplı projeler inşa eden şirketlerle de sorunlar yaşanabilmekte; satıcılar sözleşme bedellerini topladıktan sonra teslim ve ifaya ilişkin taahhütlerini yerine getirmeyerek piyasadan çekilmektedirler.

Ekonomik dalgalanma dönemlerinde tüketicilerin ön ödemeli aldıkları konutların teslimlerinde gecikmeler yaşanmakta; fiili teslimler sağlansa bile konut üreticileri taşınmazların üzerine ipotek teminatı göstererek kredi kullanabilmek amacıyla tapuları devretmeme yoluna gitmektedirler.

Mağduriyetlerin ortak noktalarından birisi de projeden konut satan müteahhit ve müteselsil sorumlusu konumundaki tacir arsa sahiplerinin 4077 ve 6502 sayılı Kanunlara uymamaları olarak değerlendirilmektedir. Mağdurlar bu kanunlardan haberdar olmadıklarını ve dolayısıyla haklarını koruyup hesap soramadıklarını ifade etmişlerdir. Bu anlamda 6502 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliğin duyurulması, toplumda konu hakkında bilinçlendirme ve farkındalık çalışmaları yapılması elzemdir. Görsel ve yazılı basın marifetiyle tüketicilerin bilgilendirme faaliyetlerine hız verilebilir ve böylelikle kişiler hak ve yükümlülükleri noktasında gereken bilgi düzeyine ulaşabilirler.

Mevzuatta yapılabilecek az sayıda düzenlemeye ek olarak kişilerin hakları konusunda bilinçlendiği bir ortamda mağduriyetlerin azalacağı ortadadır. Ancak tüm bu iyileştirmelere rağmen asıl görev idari denetim mekanizmalarına düşmektedir. Şirketler üzerindeki idari denetimin artırılması gerekmektedir. Mevzuattaki yükümlülüklerini ne kadar yerine getirdikleri sıklıkla denetlenmeli ve cezalar caydırıcı miktarda artırılmalıdır. Bu anlamda kamu kurumlarının görev, yetki ve sorumluluklarının ayrıntılı olarak belirlenmesi ve kurumlar arası koordinasyonun ve bilgi paylaşımının da artırılması gerekmektedir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin tutarlarının ve şirketlerin piyasadan topladıkları meblağın büyüklüğü, ön ödemeli ve sonradan teslim koşullu bir satış şekli olduğu, yaşanabilecek sorunlar nedeniyle tüketicilerin tüm tasarruflarının kaybına neden olabileceği



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

düşünüldüğünde, şirketlerin mağduriyete yol açmasının çok büyük toplumsal etkileri olmaktadır.



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

9. GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ

Ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunların çözülmesi yönünde talepleri içeren dilekçelere ilişkin olarak yukarıdaki tespit ve değerlendirmeler çerçevesinde;

Ticaret Bakanlığı'ndan;

Tüketicilerin sahip oldukları haklar ve yükümlülükler konusunda bilgilendirilmesini sağlamak amacıyla görsel, yazılı ve sosyal medyanın kullanımı yoluyla bilinçlendirici yayınlar hazırlanmasının; farkındalık arttırma faaliyetleri düzenlenmesinin,

Bakanlık bünyesinde bulunan Reklam Kurulu aracılığıyla inşaat şirketlerinin reklamlarına sıkı denetim uygulanmasının,

Uygulamadan kaynaklı sorunların tespiti sebebiyle, Bakanlığın denetleme yetkisine haiz olduğu sektörle alakalı tüm işlerde denetimlerini artırmasının,

Ön ödemeli konut sektöründe uygulanan mevzuat ile uygulamaya ilişkin işlemler üzerinde denetimle yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının uyum ve iş birliğinin arttırılması için;

-Ön ödemeli konut satışı/inşaatı yapacak müteahhitlerin sınıflandırılması, iş bitirme, sermaye yeterliliği vb. nitelikleri taşımayan ve ön ödemeli satış için yerine getirilmesi zorunlu teminat türlerinden birini sağlamayan şirketlere yapı ruhsatı verilmemesi, kentsel dönüşüm projelerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Emlak Katılım Bankası vasıtasıyla hayata geçirilen hakediş ve bina tamamlama sigortası teminat sistemlerinin ön ödemeli konut sektöründe de uygulanması ve tapu kayıtlarına tescil ve şerhlere ilişkin sorunlarla ilgili konularda *Çevre ve Şehircilik Bakanlığı*,

- Ön ödemeli konut satışına ilişkin olarak müteahhitin projelendirme ve ruhsatlandırma işlemlerinden sonra ve satıştan önce projeyi nasıl finanse edeceğine ilişkin bir çalışma yapması; bu aşamada bir finansman kurumunun ödemelerin tahsili ve müteahhite belli oranlarda aktarımına ilişkin süreç dahil edilmesi hususunda *Çevre ve Şehircilik Bakanlığı*,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

- Ön ödemeli konuta ilişkin satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline otomatik şerh edilmesi amacıyla bir mekanizmanın kurulması için *Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Türkiye Noterler Birliği,*

- Teminat usullerinden olan bina tamamlama sigortasının tabana yayılarak maliyetinin düşürülmesi için zorunlu sigorta haline getirilmesine ilişkin somut çalışma yapılması amacıyla *Hazine ve Maliye Bakanlığı, Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu,* ile koordineli şekilde çalışmalar yapılmasının,

Sektörde ihtiyaç duyulduğu belirtilen olası yasal düzenleme hazırlık çalışmalarında Ticaret Bakanlığı, Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili diğer tüm kamu kurum ve kuruluşları arasında etkin katkının verilmesi amacıyla iş birliğinin sağlanmasının,

Suçla karışan firmalarla illiyet bağı olan firma ve kişilerin MASAK'a bildirilerek yapılan incelemenin sonuç elde edilebilir nitelikte olmasına katkı sağlamasının,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan;

Sektörde ihtiyaç duyulduğu belirtilen olası yasal düzenleme hazırlık çalışmalarında etkin iş birliğinin sağlanmasının,

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı uhdesinde ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar ile eşgüdüm hâlinde bir kurul veya komisyon oluşturulması için hazırlık çalışmalarına başlanmasının, bu bağlamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan Konut Koordinasyon Kurulu Yönetmelik Taslağında kamu sektöründe konuta ilişkin görev ve sorumluluğu bulunan kurum ve kuruluşlar arasında iş birliği ve koordinasyon sağlamak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Konut Koordinasyon Kurulunun kurulmasının amaçlanmış olduğu dikkate alınarak devre mülk ve devre tatil, ön ödemeli konut satışları ile ticari niteliği haiz taşınmazlar veya kentsel dönüşüm kapsamında hak sahiplerinin ya da arsa sahiplerinin karşılaştıkları sorunlar çerçevesinde gayrimenkul sektöründe yaşanan mağduriyetlerin kapsamlı bir şekilde değerlendirilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan mevcut taslağın tüm gayrimenkulleri kapsayacak şekilde (örneğin Gayrimenkul Koordinasyon Kurulu olarak) geliştirilmesinin,



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

Ön ödemeli konut sektörünün genelinde uygulanan yasal düzenlemeler ile uygulamaya ilişkin işlemler (Belediye/yapı ruhsatı düzenlenmesi, tapu kayıtları ve yapı inşaatının ilerlemesi, satış gelirleri ve teminat yükümlülüğü) üzerinde etkin bir denetim mekanizmasının sağlanması ve buna yönelik tüm işlemler için kamu kurum ve kuruluşlarının uyum ve iş birliğinin artırılmasının,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer kamu kurumları ile eş güdüm hâlinde çalışma yürütmesinin,

Ön ödemeli konut satışı yapan müteahhitlerin, Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik kapsamında ayrı bir sınıf olarak tanımlanmasının,

Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu'ndan;

Bina tamamlama sigortasının sektörde yaygınlaştırılmak istenmesinden hareketle, özellikle sigorta şirketlerinin arz sunma motivasyonunu arttırmaya yönelik olarak, risk değerlendirmesi ve finansal analizleri sağlıklı yapabilmelerini teminen ihtiyaç duyulan inşaat sektörüne ilişkin detaylı bilgileri edinebilecekleri yasal ve idari düzenlemeler için hazırlık yapılmasının,

Bina tamamlama sigortası çalışmalarında Gelir İdaresi Başkanlığı, Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu ile Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezi'nin de etkin olarak sürece dahil olmalarının sağlanmasının hedeflendiği bilgisinden hareketle güncel çalışmalar hakkında bilgi alınmasının,

Gelir İdaresi Başkanlığı'nın sunduğu, şirketlerin son iki bilanço dönemine ait finansal tabloların sigorta şirketlerince teminine ilişkin Bakanlık görüşünün alınmasının ve bu kapsamda Gelir İdaresi Başkanlığı ile Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezi arasında veri paylaşımına ilişkin protokol yapılmasının,

Gelir İdaresi Başkanlığı ile Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezi arasında imzalanacak protokol ile veri paylaşımının sağlanmasının, bu çerçevede risk analizi için gerekli diğer



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ DİLEKÇE KOMİSYONU

verilerin tespiti ve temini konusunda Hazine ve Maliye Bakanlığı, Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu ile Ticaret Bakanlığı koordinasyonunda çalışma gruplarının oluşturulmasının,

Adalet Bakanlığı'ndan;

Bilirkişilik bağlamında yargılama sırasında taşınmazların değer tespitlerinin hali hazırda pilot olarak uygulamaya başlanan devamında resmi bilirkişi listelerine de kayıt edilecek tüzel kişi bilirkişilerden rapor alınarak belirlenmesinin ve bu konuda hâkim eğitimlerinin gerçekleştirilmesinin,

Ekonomik durumları iyi olmayan kişiler için durumlarını ispat etmeleri halinde adli yardım müessesesinin işletilerek yargı sürecinde iflas harcı gibi yüksek miktardaki ödemelerde indirim veya muafiyet sağlanmasının,

Hakim ve savcılarının eğitimlerinin gerçekleştirildiği Adalet Akademisinde ekstra bir görevlendirmeye konuyu daha detaylı bilen, ihtisas sahibi hâkim ve savcılar yetiştirilmesinin sağlanmasının,

Radio ve Televizyon Üst Kurulu'ndan;

Ön ödemeli konut satışı sektöründeki inşaat şirketlerinin hedef kitlesinin özellikle alt ve orta gelir düzeyindeki tüketiciler olmasından hareketle, başta reklamlar olmak üzere sektörle ilgili tüketiciyi yanıltacak radyo ve televizyon yayınlarının denetlenmesinin,

Özellikle televizyonda yayınlanacak eğitici ve uyarıcı içerikteki kamu spotları vasıtasıyla ön ödemeli konut satın alan tüketicilerin bilgilendirilmesi ve bilinçlendirilmesinin,

Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'nden;

Bina tamamlama sigortasının geliştirilmesine yönelik olarak Birlik bünyesinde çalışmaların devam etmekte olduğu ve bu konuda yapılan çalışmaların sonuçlanması



**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU**

sonrasında ilgili kamu kurumları ile iletişime geçilmesi planlandığı bilgisinden hareketle, söz konusu süreçte gelinen noktanın bildirilmesinin,

Türkiye Noterler Birliği'nden;

Ön ödemeli konuta ilişkin satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline otomatik şerh edilmesi amacıyla bir mekanizmanın kurulması için Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ile koordineli şekilde çalışma yapılmasının,

İSTENMESİNE 3071 sayılı Kanun ve TBMM İçtüzüğü'nün ilgili maddeleri gereğince oyçokluğuyla karar verildi.

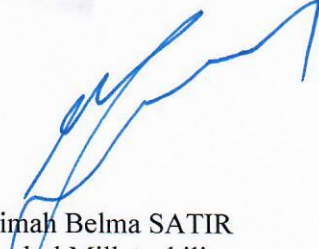


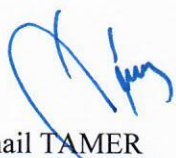
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU

Karar No : 15

14.07.2021

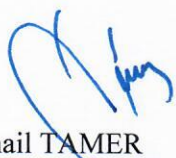
Konu : Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi


Mihrimah Belma SATIR
İstanbul Milletvekili
Dilekçe Komisyon Başkanı


İsmail TAMER
Kayseri Milletvekili
Başkanvekili

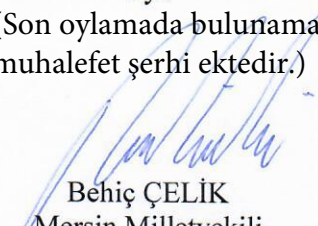

Fehmi KÜPÇÜ
Bolu Milletvekili
Sözcü


Mustafa KENDİRLİ
Kırşehir Milletvekili
Kâtip Üye

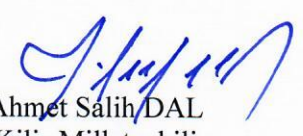

Mehmet TAYTAK
Afyonkarahisar Milletvekili
Üye

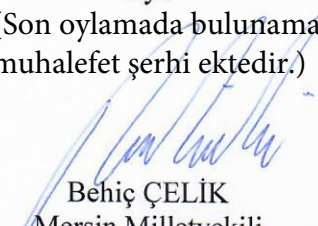

Arzu AYDIN
Bolu Milletvekili
Üye


Hüda KAYA
İstanbul Milletvekili
Üye


Özcan PURÇU
İzmir Milletvekili
Üye
(Son oylamada bulunamadı,
muhtalefet şerhi ektedir.)


Metin İLHAN
Kırşehir Milletvekili
Üye


Ahmet Salih DAL
Kilis Milletvekili
Üye


Behiç ÇELİK
Mersin Milletvekili
Üye


Aziz AYDINLIK
Şanlıurfa Milletvekili
Üye

MUHALAFET ŞERHİ

Kamuoyunda ‘konutla dolandırılan hak mağdurları’ olarak bilinen ve Türkiye’de sayıları 300 bini bulan vatandaşımızı mağdur eden, ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunlar ve sektördeki inşaat şirketleri hakkında artan şikayetleri içeren 456 dilekçe komisyonumuza intikal etmiş ve bu konuda yaşanan mağduriyetlerin araştırılması, kanunların uygulanmasının gözden geçirilmesi ve idari yönden alınacak tedbirlerin belirlenmesi amacıyla, komisyonumuz konuyu gündemine alıp, esasen inceleme kararı almıştır. Bu doğrultuda, TBMM Dilekçe Komisyonu Genel Kurulu’nun 20.11.2019 tarihli ve 10 sayılı Kararı ile “*Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu*” kurulmuştur. Komisyonumuza iletilen dilekçelerde ön ödemeli satış sözleşmesi ile maket halindeyken satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin geniş kapsamlı sorunların yaşandığı ifade edilmiş; bu kapsamda gayrimenkullerin ya hiç ya da gereği gibi teslim edilmediği; teminat sağlama yükümlülüklerinin şirketler tarafından yerine getirilmediği; konut mağduriyeti yaşatan firmaların yaptığı ihaleler ve eksikliklerin olduğu; mükerrer satışların yapıldığı, yargıya intikal eden konut dolandırıcılıkları dosyalarında da sonuç alınmadığı ve yıllardır davaların devam ettiği dile getirilmiştir. Komisyonumuz bu gündem çerçevesinde konu ile ilgili tarafların, bakanlık temsilcilerinin, siyasi partilerin temsilcilerinin, sivil toplum kuruluşlarının ve mağdurların dinlendiği toplam beş toplantı gerçekleştirmiştir.

Komisyon süreci boyunca Türkiye’nin saygın firmalarının dahi ihalelerinde ve bilgilendirmelerinde ciddi eksiklikler olduğu, tüketicilerin mal varlıklarının kanunların yok sayılarak gasp edildiği, tüketicilerden alınan konut bedellerinin inşaata harcanmadığı, konut teslimlerinin ya yapılmadığı ya da geciktirildiği ve mağduriyetler konusunda muhatap bulunamadığı; mağdurlar ve sivil toplum kuruluşları temsilcileri tarafından vurgulanmıştır. Ayrıca usulsüz bir sistemin alenileşmesine rağmen davalasamadığına, denetimlerin yapılmamasından ötürü mağduriyetlerin yanında bireysel hukuk mücadelesi yürütmek zorunda kalındığına, idarenin bu konudaki sorumluluğunu yerine getirmediğine dikkat çekilmiştir. Uzun mücadeleler sonucunda yargıya taşınan süreçlerde de, hakim ve savcılar tarafından, ön ödemeli gayrimenkul satışı davalarının dosyalarının kasıtlı olarak zaman aşımına uğratıldığı ve savcıların bu konuda yapılmak istenen suç duyurusu taleplerini geri çevirdiği, mağdurların hor görüldüğü bizzat sorunun muhatapları tarafından dile getirilmiş, adaleti sağlamakla yükümlü kurumların, hükümet yetkililerine yakın olduğu ve bu durumun yaşanan mağduriyetleri derinleştirdiği, yargı bağımsızlığı ve tarafsızlığa da şüphe düşürdüğü ifade edilmiştir. Bu durum

komisyon toplantısında tarafımızca da belirtildiği üzere, söz konusu dolandırıcı şirket sahiplerinin, hükümet temsilcilerine yakın oldukları sosyal medya yoluyla da gündeme gelmiştir. Ayrıca komisyon görüşmeleri devam ederken iktidar partisi temsilcilerinin, hakkında suçlamalar bulunan kişilerle bir komisyon toplantısı sonrası kayıt dışı görüşme yaptıkları da iddialar arasındadır. Ek olarak, iktidara yakın oldukları bilinen bu kişilerin düzenlediği birçok proje açılışı, tören, münazara gibi etkinliklere iktidar partisi ve hükümet mensuplarının katıldığı bilgileri kamuoyuna yansımıştır.

Genel olarak mevzuatla ilgili düzenlemelere bakıldığında ön ödemeli satış sözleşmelerinin yapılabilmesi için mutlaka öncesinde bir yapı ruhsatının alınmış olması gerektiği, ön ödemeli konut satışlarında, teslim süresinin 36 ayı geçmeyeceği, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 77. Maddesi'nde cezai müeyyide olarak düzenlenmesine rağmen, mağdurlar tarafından dile getirildiği üzere, teslim sürelerinin 5-10 yılı aştığı ve bu konudaki denetimlerin yeterli düzeyde yapılmadığı önemli bir sorun alanıdır.

Ayrıca, söz konusu kanunda 44. Madde hükümlerine aykırı hareket edenlere, her konut için 20.000 Türk Lirası idari para cezası hüküm altına alınmıştır. Bu madde metninde belirlenen tüm idari para cezaları günümüz koşullarına göre uyarlanmadığı için caydırıcılıktan uzaktır.

Bakanlıkça kat irtifakının tek başına teslim olarak öngörülmediği belirtilmiş, kat irtifakı tapusunun yanı sıra, oturmaya elverişli bir şekilde zilyetlik devrinin de sağlanması gerektiği, ikisi bir arada sağlanırsa ancak "teslim" edilebildiği, sadece kat irtifakı tapusunun verilmesinin tek başına asla teslim olarak kabul edilmediği belirtilmiş, ancak söz konusu dilekçelerde bu konuda mağduriyet yaşayan birçok kişinin olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, Ticaret Bakanlığı'nın ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanabilecek sorunlar konusunda üstüne düşen görevleri yeniden gözden geçirmesi ve komisyon tarafından öngörülen sorumluluklarını yerine getirmesi gerekmektedir.

Savcılık gibi adaletin tecelli etmesinde en etkili kuruluşlarda, hükümet yetkililerine yakın olma çabası içerisinde oldukları bilinen ve ön ödemeli konut satışlarında yaptıkları usulsüzlüklerle birçok vatandaşı dolandırmış olan kişilerin çıkarlarının korunduğu yönünde iddialar komisyon üyeleri olarak tarafımıza iletilmektedir. Yargı bağımsızlığı ve devlet kurumlarındaki yetkililerin tarafsızlığı konusunda gerekli denetim ve yaptırımların titizlikle uygulanması önem arz etmektedir.

Toplantıların neticesinde bu mağduriyetlerin tekrar yaşanmaması hususunda uzlaşmaya varılmış ancak komisyonumuza dilekçe yoluyla da başvuran ve mağduriyeti devam edenlerin

sorunlarının çözümüne ilişkin gerekli tedbirlerin ve kararların alınmamış olması bizim açımızdan büyük bir eksiklik olmuştur. Hazırlanan rapor da bu anlamda sadece gelecekte yaşanabilecek sorunlara ilişkin önerilerle sınırlı kalmış, komisyonumuzun kurulmasına vesile olan şikâyet dilekçeleri dikkate alınarak hazırlanmamıştır. Komisyon toplantısında bu eksiklik tarafımızca dile getirilmiş; İstanbul'un farklı ilçelerinde yaşanan sorunlara dönük çözümlerin olmadığı belirtilmiş, dolandırıcılık yapan şirketlerin çalışmalarına devam ettikleri belirtilmiş, Mali Suçları Araştırma Kurulu (MASAK) ve Ticaret Bakanlığı'nın bu şirketlerin hesaplarını neden incelemeyeceği ve sorularımıza neden yanıt vermediği konusu defalarca gündeme taşınmıştır. Ciddi anlamda mağduriyet yaratan şirketlerin faaliyetlerine farklı alanlarda devam etmesine ve bu firmalara ilişkin nelerin yapılacağı konusu, tarafımızca ısrarla dile getirilmiştir. Bu şirketlerin mal varlıklarına el konularak, projenin tamamlanarak mağdurlara teslim edilmesi yönündeki önerilerimiz de karşılık bulmamıştır. Buna ek olarak, bu şahıslar ve şirketlerin sebep olduğu mağduriyetlerin bedellerinin ödenmesine dair mahkeme kararları olması ve bu mahkeme kararlarının uygulanmamasının nedenine ilişkin sorularımız da maalesef yanıtsız kalmıştır.

Bununla birlikte komisyonda da örneklerini verdiğimiz üzere tarafımıza iletilen belgeler ve iddialara göre; dolandırıcı olduğu belgelerle ve mahkeme kararları ile belirtilmiş olan kişiler ve şirketleri hakkında MASAK'tan ilgili belgelerin istenmesi talep edilmiştir. Fakat komisyon tarafından söz konusu dolandırıcılığın boyutlarını ve işlenen suçları netleştirecek nitelikte olan bu belgeler MASAK'tan istenmemiştir. Ayrıca, son komisyon toplantısında da isimleri geçen, ön ödemeli gayrimenkul satışı yoluyla birçok kişiyi dolandırdığı gerekçesiyle hakkında suç duyuruları ve mahkemeler bulunan kişiler tarafından MASAK'tan söz konusu belgelerin temin edilmiş olduğu iddia edilmiştir. MASAK, Emniyet Müdürlüğü, Adalet Bakanlığı, Ticaret Bakanlığı, Çevre Bakanlığı ve Türkiye Büyük Millet Meclisi Dilekçe Komisyonu'nun iş birliği içerisinde, sahaya dönük bir araştırma yaparak, mağduriyetlere yol açan şirket sahiplerinin, hangi şirket sahibinin hangi projeden ne kadar miktarda para kazandığının, hangi projelerin tamamlanmadığının, hangi konutların tüketicilere teslim edilmediğinin tespit edilmesini ve sorumluların cezalandırılmasını sağlaması gerektiğine ilişkin tarafımızca detaylı araştırmaların yapılması önerisinde bulunulmasına rağmen ne yazık ki konuya ilişkin bilgi paylaşılmamıştır. Bireysel çabalarımız sonucunda ulaştığımız, birçok şirket ve kişilere ait gerekli bilgiler; komisyon toplantısında paylaşılmış ancak önerilerimiz ne yazık ki bu raporda paylaşılmamıştır.

Kararnameler ile yönetilen bir ülke konumuna gelen Türkiye'de, bir kararnameyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'na binaların bedelinin TOKİ tarafından karşılanacağı

belirtilerek devredilmesi, böylece vatandaşın da hakkının iade edilmesinin sağlanması gerektiği, komisyon toplantılarında tarafımızca önerilmiştir. Fakat, komisyon tarafından buna yönelik bir tavsiye kararı belirlenmemiştir.

Sonuç olarak, komisyon sonucunda alınmış olan kararlar; Cumhuriyet Halk Partisi tarafından; mevcut mağduriyetlerin giderilmesi, yargı bağımsızlığının ve kamu kurumlarının tarafsızlığının sağlanması, devletin denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi, mülkiyet hakkı, yaşam hakkı, yerleşme ve seyahat hürriyeti gibi anayasal hakların güvence altına alınması, özellikle de mağdurların maddi kayıplarının giderilmesi ve cezasızlığın sağlanması için MASAK tarafından detaylı araştırmalar yapılarak söz konusu dilekçelere konu olan usulsüzlüklerin tamamının belirlenmesi, komisyonun kurulmasında etkili olan fiilleri gerçekleştirmiş olan kişilerin mal varlıklarına el konulması ve hak ettikleri cezaları almaları, tarafımızca önerilen mevzuat değişikliklerinin gerçekleştirilmesi, gereklilikleri açısından eksik bulunmaktadır. Yukarıda saydığımız koşulların sağlanması önerilmekle birlikte, Cumhuriyet Halk Partisi tarafından bu komisyona şerh konulmaktadır.



Ozcan Purcu

İzmir Milletvekili