

T.C
DEVLET BAKANI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/6643
SÜRELİDİR
03 MAR 2009

Sayı : B.02.0.001/155
Konu : Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 12/02/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/6643-11342/23908 sayılı yazınız.

Balıkesir Milletvekili Sn. Ergün AYDOĞAN'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/6643 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-Yazı (5 sayfa)

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

**BALIKESİR MİLLETVEKİLİ SAYIN ERGÜN AYDOĞAN'IN SAYIN
BAŞBAKANIMIZ RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ
7/6643 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : AKP Balıkesir İl Başkanı Adil Çelik'in Balıkesir'de TOKİ'nin avukatlığını yaptığı yönündeki iddiaları doğru mudur?

Doğru ise kendisine bugüne kadar TOKİ tarafından ne kadar vekalet ücreti ödenmiştir? Kendisi TOKİ adına kaç davada avukatlık yapmıştır?

Bu davaların kaç TOKİ lehine sonuçlanmıştır?

TOKİ lehine sonuçlanan davalarda hakim tarafından takdir edilen vekalet ücretlerinden Av.Adil Çelik'e ne kadar ödenmiştir?

AKP İl Başkanı dışında, Balıkesir'de TOKİ'nin avukatlığını yapacak başka bir avukat yok mudur?

Partinizin İl Başkanının bir kamu kuruluşu adına davalara bakması ve bu yolla kazanç elde etmesi hukuki midir? Etik midir?

Balıkesir'de TOKİ'den konut alan yurttaşlarımızdan taksitlerini ödeyemeyenlerin icra takipleri arasında Av.Adil Çelik'in takip ettiği var mıdır? Var ise kaç icra takibi yapmıştır?

Balıkesir'de TOKİ kaç konut yapmıştır? Konut alan yurttaşlar arasında ödeme güçlüğü çekerek icra takibi olan var mıdır?

Türkiye genelinde ödeme güçlüğü çekerek icralık olan kaç kişi vardır?

AKP Hükümetleri döneminde TOKİ'den konut alan yurttaşlarımız arasında icra takibi dışında başka sebeplerle Türkiye genelinde TOKİ aleyhine dava açan kişi sayısı kaçtır?

CEVAP : Bilindiği üzere, Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

Bu çerçevede, TOKİ tarafından Balıkesir ilimizde (Merkez, Bandırma, Burhaniye, Edremit, Gönen, Manyas, Kepsut, Ayvalık ilçeleri) yürütülen toplu konut uygulamaları çerçevesinde, ihalesi yapılan proje sayısı 13 olup, üretilen toplam konut sayısı 4.780'dir. Balıkesir Toplu Konut Uygulamaları kapsamında;

- ✓ 5 adet ilköğretim okulu (104 derslikli) ve 1 adet lise (24 derslikli),
- ✓ 1 adet kreş, 1 adet anaokulu, 1 adet kütüphane, 1 adet spor salonu,
- ✓ 6 adet cami,
- ✓ 7 adet ticaret merkezi,
- ✓ 2 adet sağlık ocağı,
- ✓ 8 adet tesis,

yapılmıştır.

TOKİ tarafından yürütölen Balıkesir Toplu Konut Uygulamaları;

Merkez (4 proje)

- Toplam konut sayısı: 2086'dır.
- 2 adet ticaret merkezi, 1 adet sağıık ocağı, 2 adet cami, 1 adet lise, 1 adet ilköğretim okulu, 1 adet anaokulu, 1 adet kreş, 1 adet spor salonu.

Tamamı teslim edilmiş ve kullanılmaktadır.

Bandırma (2 proje)

- Toplam konut sayısı: 1250'dir.
- 2 adet ticaret merkezi, 2 adet cami, 2 adet ilköğretim okulu (16 ve 32 derslikli), 1 adet sağıık ocağı.

Geçici kabul işlemleri başlatılmıştır.

Burhaniye

- Toplam konut sayısı: 164'dür.
- 1 adet ticaret merkezi.

Teslim edilmiş ve kullanılmaktadır.

Edremit

- Toplam konut sayısı: 412'dir.
- 1 adet ticaret merkezi, 1 adet cami, 1 adet ilköğretim okulu (8 derslikli).

Geçici kabul işlemleri başlatılmıştır.

Gönen

- Toplam konut sayısı: 176'dir.

Geçici kabul işlemleri tamamlanmış, teslim aşamasındadır.

Manyas (2 proje)

- Toplam konut sayısı: 516'dır.
- 1 adet ticaret merkezi, 1 adet ilköğretim okulu (24 derslik), 1 adet cami, 1 adet kütüphane.

Teslim edilmiş ve kullanılmaktadır.

Kepsut

- Toplam konut sayısı: 176'dır.

Geçici kabul işlemleri başlatılmıştır.

Ayvalık

- Toplam tesis sayısı: 8'dir.(Maliye Bakanlığına yapılmaktadır.)

İnşaat çalışmaları yeni başlamıştır.

Diğer taraftan, TOKİ, ödeme güçlüğü çeken vatandaşlar hakkında icra takibi yapmamaktadır. Konut geri ödeme taksitlerinde temerrüde düşen konut alıcıları hakkında, İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde işlem tesis edilmektedir. Sözleşme hükümleri uyarınca, temerrüde düşen alıcılara ilk olarak ihtarname gönderilmekte, verilen süre sonunda ödeme yapılmaması durumunda Sözleşme fesh edilmekte ve ilgili madde hükümleri doğrultusunda alıcının ödediği tutarlar iade edilerek, konut stoğa çekilmektedir.

Bu itibarla, TOKİ'nin Balıkesir ili toplu konut projeleri kapsamında taksitlerini ödemede temerrüde düşen konut alıcı sayısı 131'dir. Söz konusu 131 adet konut alıcısından ihtarnamesi İdareye intikal eden 21 adedinin dosyası, haklarında yasal işlem başlatılmak üzere Hukuk Müşavirliğine gönderilmiştir. Diğer 110 konut alıcısına ilişkin olarak da, ihtarnamelerinin İdareye ulaşmasını müteakip işlem başlatılacaktır.

Ayrıca, gözönünde bulundurulması gereken diğer bir husus da, İdarenin kurulduğu 1984 yılından bugüne kadar satışını gerçekleştirdiği konut ve işyerlerinin geri ödemelerinde yüksek bir tahsilat oranı sağlandığıdır. TOKİ'den gayrimenkul satın alan hak sahiplerinden sadece ≈41 adedinin Gayrimenkul Satış Sözleşmesi, Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması (taksit geri ödemelerinde temerrüde düşülmesi, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalama tarihi itibarıyla alıcının üzerinde konut olması ve/veya konutun teslim alınmaması.. vs...) nedeniyle, fesh edilmiştir.

Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde, taksitlerini ödemede temerrüde düştükleri için haklarında yasal takip başlatılan ve hatta İdare lehine sonuçlanan Sözleşmenin feshi ve tahliye davalarında bile, konut alıcılarının istemeleri ve ödenmemiş taksit borçlarını ödemeleri halinde dava süreci durdurulmakta ve konut sahipliğinin devamı sağlanmaktadır.

Ayrıca, bilineceği üzere, 4822 sayılı Kanun ile değişik 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun uyarınca, konut satış kampanyaları da anılan Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu kapsamda değerlendirilmektedir. 4077 sayılı Kanunun Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul Ve Esaslarını Düzenleyen Yönetmeliğinin "Cayma Hakkı" başlıklı 14. maddesinde, "düzenlenen kampanyalarda, tüketicilere malın veya hizmetin teslim veya ifa edilmemesi koşulu ile tüketicinin bu talebini satıcı veya sağlayıcıya noter aracılığı ile ya da iadeli-taahhütlü mektup ile bildirmesinden sonra, satıcı veya sağlayıcının, mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihini geçmemek şartıyla, tüketicinin ödemiş olduğu tüm bedeli ve kıymetli evrakı tüketiciye iade etmekte yükümlü olduğu" hükmüne bağlanmıştır.

Kaldı ki, İdaremiz uygulamalarında, 4077 sayılı Kanunun öngördüğü süreden bile daha uzun bir zaman dilimi için yani sadece konutun anahtar teslimine kadarki süre için değil, alıcının borcunun bitmesini müteakip yapılacak Mülkiyet (tapu) devrine kadarki geniş bir zaman dilimi için konut alıcılarına "cayma hakkı" kullanımı tanınmıştır. İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde "alıcı, eğer ister ise mülkiyet devredilinceye

kadar gayrimenkulü İdareye iade edebilir” denilerek, bu husus hüküm altına alınmıştır.

Bu çerçevede, konut alıcıları, anılan madde uyarınca, talep etmeleri durumunda, konutlarını TOKİ’ye iade edebilme hakkına sahip bulunmaktadırlar.

Diğer taraftan, Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinin ilgili maddelerinde yer alan hükümler çerçevesinde, konut alıcılarının, konutlarını 3. kişilere devretme hakkı da bulunmaktadır.

Soru önergesinde ileri sürülen AKP Balıkesir İl Başkanı Adil Çelik’in Balıkesir’de TOKİ’nin avukatlığını yaptığı yönündeki iddialara ilişkin olarak;

Adil Çelik, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından avukat olarak görevlendirilmediği gibi, kendisine İdare adına avukat olarak vekaletname de verilmemiştir. Ayrıca, Balıkesir ilinde İdarece hizmet alımı yoluyla avukat görevlendirilmesi de yapılmamıştır.

Ayrıca, takdir edileceği üzere, İdarenin hukuki işlemleri, İdarenin kadrolu ve sözleşmeli olarak görev yapan Hukuk Müşavirleri ve Avukatları tarafından yürütülmektedir. Bu nedenle, AKP Balıkesir İl Başkanı Adil Çelik’in Balıkesir’de TOKİ’nin avukatlığını yaptığı yönündeki iddialar doğru değildir.

AKP Balıkesir İl Başkanı Adil Çelik, TOKİ tarafından avukat olarak görevlendirilmediğinden, kendisine vekalet ücreti ödenmesi de mümkün değildir.

Adil Çelik, TOKİ tarafından avukat olarak görevlendirilmediği ve kendisine de vekaletname verilmediği için, kendisinin TOKİ adına herhangi bir davada avukatlık yapması da söz konusu değildir. Dolayısıyla, adı geçen kişinin yürüttüğü davalarla ilgili herhangi bir bilgi İdarede bulunmamaktadır.

Soru önergesinde yer alan, Türkiye genelinde İdare aleyhine dava açan konut alıcılarının nicel yapısına ilişkin olarak; 2008 yıl sonu itibarıyla tamamlanan toplam konut sayısı 240.000 iken, TOKİ aleyhine konut alıcıları tarafından açılan dava sayısı 309 adettir.