

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610 3170
Konu : Gaziantep Milletvekili
Dr.Mehmet ŞEKER'in
Yazılı Soru Önergesi.

26 Temmuz 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 04.07.2012 tarih ve A.01.0.KKB.0.10.00.00/122767 sayılı yazınız.
b) Başbakanlığın 09.07.2012 tarih ve B.02.0.KKG.0.12/610-2-1680/3071 sayılı yazısı.

Gaziantep Milletvekili Dr.Mehmet ŞEKER'in, Sayın Başbakanımıza yönelttiği ve Sayın Başbakanımızın da Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/8838 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, önergeye ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdogan BAYRAKTAR
Bakan

EK :

- Cevap Yazısı (3 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:

Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı

Bilgi:

Başbakanlık

7/8838

**GAZİANTEP MİLLETVEKİLİ
SAYIN DR.MEHMET ŞEKER'İN
TBMM 7/8838 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR :

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından, düşük gelirli aileler için üretilen alt gelir grubu projelerinde, hak sahibi olup, sözleşme imzalayanların sözleşmeleri gereği konutlarını borçları bitene kadar devretmemeleri ve sözleşme imzalanan konutta alıcının veya ailesinin ikamet etmesi gerekmektedir. Bu şartlara uymayan hak sahiplerinin sözleşmelerinin feshedileceği de TOKİ gayrimenkul satış sözleşmesinde belirtilmektedir.

Ancak, Gaziantep'te TOKİ tarafından yapılan alt gelir grubu projelerinden konut sahibi olanların konutlarını belirli kar paylarıyla sattıkları ya da kiraya verdiklerine ilişkin çok sayıda şikâyet tarafıma ulaştırılmaktadır. Söz konusu şikâyetler doğru ise, müracaat edip, kurada adı çıkmayan vatandaşlarımız için ciddi bir haksızlık ve mağduriyet oluşmaktadır.

Konuya ilişkin olarak;

1. Gaziantep'te gerçekleştirilen tüm alt gelir grubu projelerinde konut sahiplerinin imzaladıkları gayrimenkul satış sözleşmelerine riayet edip etmedikleri hangi aralıklarla denetlenmektedir?
2. Söz konusu denetimlerde borçları bitmeden konutlarını devrettiği anlaşılan hak sahibi sayısı nedir? Bunlar hakkında ne gibi bir işlem yapılmıştır?
3. Denetimlerde, alıcının veya ailesinin ikamet etmediği kaç konut tespit edilmiştir? Bunlar hakkında ne türden bir işlem yapılmıştır?
4. TOKİ ile imzaladığı gayrimenkul satış sözleşmesinde yer alan şartlara uymadığı için sözleşmesi feshedilen hak sahibi sayısı nedir?

CEVAPLAR:

1- TOKİ'nin inşa ettirdiği ve Bankalar aracılığıyla satışa sunduğu konut ve işyerlerinin taksit geri ödeme, devretme, iade, fesih, vs. işlemleri, alıcılar ile TOKİ arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili madde hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

Toplu Konut İdaresi, uygulamaları kapsamında satışa sunduğu her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, satış koşullarını belirlemektedir. İdare, özellikle yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik sosyal konut projelerinde, gerçek ihtiyaç sahibine ulaşma amaçlı ön şartlar ve satış koşulları koyarak, hedef kitleye uygun satış politikası uygulanmasına azami özen göstermektedir. Zira, TOKİ'nin alt gelir grubu konut projeleri kapsamında satışa sunduğu konutlar, hem satış fiyatı, hem peşinat miktarı, hem vade sayısı ve hem de diğer imkanlar bakımından çok uygun ödeme koşullarıyla ve konut tesliminden sonra başlayan kira öder gibi taksitlerle halka arz edilmektedir.

Bu nedenle; alt gelir grubu ve yoksul grubu sosyal konut uygulaması kapsamında satışa arz edilen projelerden konut sahibi olan alıcılar, satın aldıkları konutlarda ikamet etmek zorundadırlar. Ayrıca, bu konutların borcu bitene kadar 3. şahıslara devri de yapılamamaktadır.

Bu koşul, konutların satışı esnasında kamuoyuna yapılan satış duyurularında ve başvuru sahiplerinin başvuru anında imzaladığı başvuru formlarında açık bir şekilde yer almaktadır. Diğer bir ifadeyle, konut alıcıları söz konusu koşulu bilerek, başvuru yapmaktadırlar. Ayrıca, TOKİ ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili maddesinde de bu husus hüküm altına alınmıştır.

Buna göre, hak sahiplerinin imzalamış oldukları Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili maddesinde; ".....Alıcı, konutunu borcu bitene kadar devredemeyecektir. Ayrıca, sözleşme imzalanan konut için borç bitene kadar, Alıcının veya ailesi için ikamet koşulu aranacak olup, Alıcının, kendisinin, eşinin veya çocuklarının söz konusu konutta ikamet etmediklerinin tespit edilmesi halinde sözleşme feshedilecektir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunulması halinde, Alıcının sözleşmesi feshedilerek gerekli hallerde ödenen peşinat tutarları irat kaydedilecek ve ödenen taksit tutarları masraflar tahsil edildikten sonra faizsiz olarak iade edilecektir....." ibaresi yer almaktadır.

Dolayısıyla, alt gelir ve yoksul grubu kapsamında satışa sunulan projelerden konut satın alarak, TOKİ ile Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayan konut alıcılarının yukarıda belirtilen Satış Sözleşmesi hükümlerine uyma zorunluluğu bulunmaktadır.

Görüldüğü üzere, Devlet ile konut alıcısı vatandaş arasında düzenlenen sözleşmelerde tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin yanı sıra sözleşmeye aykırı hareketlerin müeyyideleri de belirlenmiştir. Tarafların sözleşmede yer alan düzenlemelere uymaları esastır. Sözleşme ile devamındaki süreç Devletle vatandaş arasındaki karşılıklı güven esasına dayalıdır. Bu sebeple vatandaşların sözleşmeye aykırı davranıp davranmadıkları hususuna ilişkin ayrıca bir denetim yapılmamaktadır.

Bu doğrultuda, alt gelir ve yoksul grubu kapsamında satışa sunulan projelerden konut satın alarak, TOKİ ile Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayan konut alıcılarının yukarıda belirtilen Satış Sözleşmesi hükümlerine uymayarak, konutlarını 3. kişilere kiraladıklarının (ihbar vs. gibi nedenlerle) tespit edilmesi durumunda, konu ivedilikle İdarenin Hukuk Müşavirliğine intikal ettirilmekte ve söz konusu kişiler hakkında yasal takip başlatılmaktadır.

2,3- Gaziantep Şehitkamil Beylerbeyi 1. Etap'ta 1060 adet alt gelir grubu konut satılmış olup, konutların tamamı teslim edilmiştir. Söz konusu projede 192 adet konut alıcısı geç teslim nedeniyle dava açmış, konutunu kiraya vermiş olan 1 konut alıcısına da, Sözleşmeye aykırı davrandıkları gerekçesiyle ihtarname gönderilmiştir.

Gaziantep Şehitkamil Beylerbeyi 2. Etap'ta 250 adet alt gelir grubu konut satılmış olup, henüz teslim edilmemiştir. Yasal takibe geçmiş ya da ihtarname çekilmiş konut bulunmamaktadır.

Gaziantep Şahinbey Serinevler Perilikaya'da 552 adet alt gelir grubu konut satılmış olup, tamamı teslim edilmiştir. Projede herhangi bir gecikme olmayıp, yasal takibe geçmiş ya da ihtarname çekilmiş konut bulunmamaktadır.

Gaziantep İslahiye'de 160 adet alt gelir grubu konut satılmış olup, tamamı teslim edilmiştir. Projede herhangi bir gecikme olmayıp, yasal takibe geçmiş ya da ihtarname çekilmiş konut bulunmamaktadır.

Gaziantep Şahinbey'de 192 adet alt gelir grubu konut satılmış olup, tamamı teslim edilmiştir. Projede herhangi bir gecikme olmayıp, yasal takibe geçmiş ya da ihtarname çekilmiş konut bulunmamaktadır.

4- TOKİ tarafından inşa ettirilen ve Bankalar aracılığıyla satışa sunulan konut ve işyerlerinin taksit geri ödeme ve fesih işlemleri, alıcılar ile TOKİ arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili madde hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

Satışa aracılık eden Banka tarafından taksitlerini ödemedikleri için kendilerine ihtar çekilen ve haklarında yasal işlem başlatılması için TOKİ'ye bilgisi gönderilen Banka takibinde olan konut-işyeri alıcı sayısı 396'dır.

TOKİ'nin toplu konut uygulamaları kapsamında, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayarak, konut satın alan, ancak, taksitini ödememesi sebebiyle hakkında yasal işlem başlatılan konut alıcısı sayısı 13 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla, Türkiye genelinde 1.024 kişidir.

Haklarında yasal işlem başlatılan ya da Banka takibine alınmış olan toplam 1.420 alıcının TOKİ'ye olan taksit borcu yaklaşık 13.6 Milyon TL'dir. Konut taksitlerini ödememeleri nedeniyle haklarında tahliye davası açılan ve davaları derdest olan konut alıcısı sayısı ise Türkiye genelinde 523 kişidir.

Ancak, sözleşme hükümleri çerçevesinde, taksitlerini ödemede temerrüde düştükleri için haklarında yasal takip başlatılan ve hatta TOKİ 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.

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

Ayrıca, bilineceği üzere, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca, konut satış kampanyaları da anılan Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu kapsamda değerlendirilmektedir.

4077 sayılı Kanunun ilgili Yönetmeliğinin "Cayma Hakkı" başlıklı 14 üncü maddesi uyarınca; satıcı, mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihini geçmemek şartıyla, tüketicinin yapmış olduğu talep doğrultusunda, tüketicinin ödemiş olduğu tüm bedeli ve kıymetli evrakı tüketiciye iade etmekte, yükümlü kılınmıştır.

Ancak, TOKİ, kendi 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 devrine kadarki geniş bir zaman dilimi için konut alıcılarına "cayma hakkı" kullanımı tanımıştır. TOKİ ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde "alıcı, eğer ister ise mülkiyet devredilinceye kadar gayrimenkulü TOKİ'ye 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.

Ayrıca, göz önünde bulundurulması gereken diğer bir husus da, TOKİ'nin kurulduğu 1984 yılından bugüne kadar satışını gerçekleştirdiği konut ve işyerlerinin geri ödemelerinde yüksek bir tahsilat oranı sağlandığıdır.

