

7/1394

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610 /57  
Konu :Bursa Milletvekili  
Sena KALELİ'nin  
Yazılı Soru Önergesi

....../.../2013

15 Ocak 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 24.12.2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10.00.00-99558 sayılı yazınız.

Bursa Milletvekili Sena KALELİ'nin Bakanlığımıza yönelttiği, TBMM 7/13941 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

  
Erdoğan BAYRAKTAR  
Bakan

EK :  
Cevap Yazısı (4 Sayfa)

**BURSA MİLLETVEKİLİ  
SAYIN SENA KALELİ'NİN  
T.B.M.M. 7/13941 ESAS SAYILI  
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT  
SORULAR VE CEVAPLARI**

**SORULAR :**

Sadece bir firmanın 55-60 Milyon TL zarara uğrattığının açığa çıkmasıyla birlikte Bakanlığımıza bağlı Toplu Konut İdaresinin (TOKİ) şeffaf ve kamuya açık bir yapıya dönüştürülmesi ihtiyacı kamu vicdanı açısından bir zorunluluk haline gelmiştir. Çünkü, TOKİ'nin kullandığı kaynaklar, halkın vergileriyle toplanan kamu kaynaklarıdır. Sayıştay raporlarına da yansıyan değerlendirmeler ile açılan davalar da göz önüne alındığında TOKİ'nin sıkı bir şekilde incelenmesi ve kamuoyu denetimine açılması gerekmektedir.

Bu bağlamda;

- 1) TOKİ hakkında son 10 yılda açılmış kaç dava bulunmaktadır? Bu davaların kaç sonuçlanmış? Bu davalar sonunda ödenen tazminat tutarı toplam ne kadardır? Bu tazminat tutarlarından ne kadarı müteahhitlere fatura edilmiştir?
- 2) Şahsen açıklamış olduğunuz bir firma dâhil, TOKİ'yi zarara uğratan kaç firma vardır? Bu firmaların uğrattığı zarar toplamı ne kadardır? Bu zararın ne kadarı firmalara fatura edilmiş ve şimdiye kadar ne kadarı tahsil edilmiştir? Bu firmaları kamuoyuna açıklayacak mısınız?
- 3) Sayıştay raporunda 2009 yılında geç teslim nedeniyle açılan davalar için ödenen tazminat 302 bin TL iken, bu rakamın 2010 yılında 20.7 milyon ve 2011'in 7 aylık döneminde 36.5 milyon TL'ye çıkmasıyla ilgili bir soruşturma ya da inceleme başlatılmış mıdır? Yoksa bu artışı olağan mı görüyorsunuz?
- 4) Konut teslimlerinde gecikme öngörüldüğü durumlarda, konut alıcılarının mağduriyetlerinin yargıya intikal etmeden giderilmesine yönelik TOKİ tarafından bir çalışma yapılmakta mıdır?
- 5) TOKİ adına yerinde denetim görevini üstlenen müşavir firmalara şartnamede tarifli cezaya ek olarak, geçici kabul ve kesin kabul itibar süreleri arasındaki süreler için gecikme cezası kesilmesine yönelik bir uygulama yapılmakta mıdır?
- 6) TOKİ'nin uğradığı ya da uğratıldığı zararlardan dolayı hakkında işlem yapılan kaç müşavir firma ve TOKİ çalışanı vardır? Bunlarla ilgili hangi yaptırımlar uygulanmıştır?

**CEVAPLAR :**

1) TOKİ projelerinde, çeşitli sebeplerden dolayı, konutların geç teslim edilmesi nedeniyle, 26 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, alıcılar tarafından açılan 21.127 adet tazminat davası bulunmaktadır. Bu davalar sonucunda mahkemelerce hükmedilen tazminatlar alacaklısına ödenmektedir.

Bu davaların yanı sıra teslim edilen konutlarda eksik ve kusurlu işler olduğu iddiası ile 26 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, TOKİ Başkanlığı aleyhine açılan 1.951 adet dava bulunmakta olup, mahkemelerce davacı lehine tazminata hükmedilmesi halinde tazminat tutarları ödenmekte ve yüklenicisine rücu davaları açılmaktadır.

Konut teslimlerindeki gecikmelerden dolayı hak sahiplerine 15 Ekim 2012 tarihi itibarıyla ödenen tutar 109.195.492,73.-TL'dir.

Bu davalardan geç teslimle ilgili olanlar, süresinde teslim edilmeyen konutlara ilişkin olduğundan, davalar aleyhe sonuçlanmaktadır. Eksik ve kusurlu işe ilişkin açılan davalarda ise, dava derhal yükleniciye ihbar edilmektedir. Yargılama neticesinde TOKİ Başkanlığı aleyhine tazminata hükmedilmesi durumunda yükleniciye rücu edilmekte ya da eksik ve kusurlu işlerin yüklenici tarafından giderilmesi sağlanmaktadır.

**2) Önergede ifade olunan durum.** TOKİ Başkanlığı'nın gerçekleştirmiş olduğu ihalelere yönelik olmayıp, ihale sürecinden sonra ihale üzerinde kalan istekli ile Sözleşmenin imzalanmasından sonraki süreç ilişkindir.

Bahse konu sözleşmeler; Ankara Eryaman 8. ve 9. Etap Konutları Gelir Paylaşma Esasına Göre İnşaatı ve Satışı işi, "Ankara Eryaman 10. Etap Konutları Gelir Paylaşma Esasına Göre İnşaatı ve Satışı" işi ve "İstanbul Bahçeşehir Toplu Konut Alanı T1 Ticaret Bölgesi Gelir Paylaşma Esasına Göre İnşaatı ve Satışı" işi ile ilgili sözleşmelerdir.

TOKİ Başkanlığı ile Yüklenici Firma arasında Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesinde, Toplu Konut İdaresi'nin payı tamamen garanti altına alınmadan, anılan Firmaya taşınmazların tapu devrinin verilmesi sonucunda kurumun zarara uğratıldığı iddiası, bizzat dönemin TOKİ Başkanı olarak şahsımın talimatıyla araştırılarak 10.06.2010 tarihli rapora bağlanmış ve aynı tarihte dosya Başbakanlık Teftiş Kuruluna gönderilerek 4483 sayılı Memurlar ve Diğer Kamu Görevlilerinin Yargılanması Hakkında Kanuna göre ön inceleme yaptırılmıştır ve sonucunda dosya adli makamlara intikal ettirilmiştir. Şirket yetkilileri ve diğer ilgili şahıslar aleyhine ise gerek İstanbul Küçükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığı, gerekse Ankara Cumhuriyet Başsavcılığı nezdinde şahsımın TOKİ Başkanlığı dönemimde suç duyurusunda bulunulmuş ve genel mahkemelerde yüklenici aleyhine alacak davası açılmıştır.

Diğer taraftan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Konaş & Canberk Ortak Girişimi arasında Ankara, Eryaman 8. 9 ve 10'uncu Etap, İstanbul Bahçeşehir T1 Projeleri kapsamında 25 Haziran 2010 tarihinde imzalanan mutabakat metni kapsamında; Konaş & Canberk Ortak Girişimi'nin TOKİ Başkanlığına her üç projede 69.524.640,13.-TL borcu bulunmakta olup, KC Ortak Girişimi tarafından itiraza konu edilmeyen 38.726.402,59.-TL'lik kısım vadelenirilmiş, 12.398.636,30.-TL'lik kısım vadesinde ödenmiştir. Bu tutar haricinde kalan sözleşmedeki ceza, vergi ve güncellemeden oluşan 30.820.187,46.-TL'lik kısma ise yüklenici itiraz etmiş olduğundan, tahsili amaçlı dava açılmış olup, dava devam etmektedir.

**3) Toplu Konut İdaresi,** hızla büyüyen şehirlerimizin konut ihtiyacını acilen karşılamak üzere ülke çapında konut seferberliği çalışmalarını başlatmıştır. Bu doğrultuda da, belirlenen hedefleri yakalamak ve çalışmalara hız vermek amacıyla, gerekli yasal düzenlemelere gidilmesi kaçınılmaz olmuştur.

Bu bağlamda, 4964 sayılı Kanun değişikliği ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 68'inci maddesine "2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamındaki projelerde 5 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkraları, 62 nci maddenin (a) ve (b) bentleri ile (c) bendindeki kamulaştırma, mülkiyet, arsa temini, imar işlemleri ve uygulama projesine ilişkin şartlar aranmaksızın ihaleye çıkılabilir. Ancak, ÇED Raporu zorunluluğu bulunan hallerde sözleşme imzalanmadan önce bu raporun alınması zorunludur." hükmü ilave edilerek, TOKİ Başkanlığının iş kabiliyeti ve çalışma hızı artırılmıştır. TOKİ Başkanlığınca gerçekleştirilen ihaleler, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 68 inci maddesinin (c) fıkrasında yer alan hüküm çerçevesinde yapılmaktadır.

Ayrıca, TOKİ Başkanlığı tarafından gerçekleştirilen uygulamaların; arsa üretim sürecinden, planlama, ruhsat, imalat ve inşaat sonrası aşamalarına kadar tüm işlemleri ilgili kurumlarla koordineli olarak yürütülmektedir.

Her ne kadar, yasa ve yönetmeliklerle İdareye verilen bu yetkiler çerçevesinde gerekli iş ve işlemler yürütülse bile, İdarenin ilgili kurumlara yaptığı ruhsat başvurularına çeşitli gerekçelerle olumsuz cevap verilmekte ya da gecikmeli olarak ruhsatlar verilmektedir. Belediyeler proje başlangıcında protokol ile üstlendikleri alt yapı yatırımlarını zamanında yerine getirememekte, bazı projelerde çeşitli nedenlerle imar planlarına karşı davalar açılarak, planların iptali ya da yürütmesinin durdurulması gündeme gelmekte, arsa devirlerinde gerekli izinlerin alınması aşamasında güçlüklerle karşılaşmaktadır. Uygulama sürecinde kamu kurum ve kuruluşları tarafından yerine getirilmesi gereken işlemlerin gerekli sürelerde yapılmaması, toplu konut projelerinin tesliminde gecikmeye neden olabilmektedir.

Bu durumlarda İdareden ve yükleniciden kaynaklanmayan nedenlerle yüklenicinin sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini öngörülen sürede yerine getirememesi durumunda Yapım İşi Sözleşmeleri, Yapım İşleri Genel Şartnamesi ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümleri çerçevesinde süre uzatımları verilebilmektedir.

İlgili mevzuat, ihale makamı olan İdareye, yasal şartların mevcudiyeti halinde süre uzatımı vermek ve yükleniciye de talep etmek hakkını vermekte iken, İdarenin yasal olan bu yetkisini kullanması durumunda da konutun, konut alıcıları ile imzalanan sözleşmelerde belirtilen sürede hak sahiplerine teslim edilememe durumu ortaya çıkmaktadır. Bu durumdan kaynaklanan nedenlerle de İdare aleyhine davalar açılmaktadır.

TOKİ Başkanlığı aleyhine ikame olunan “geç teslimden kaynaklanan tazminat davalarında” TOKİ Başkanlığı aleyhine hüküm onulan tutarların yüklenici firmalara rücu edilebilmesi için; “Yüklenici ile TOKİ Başkanlığı arasında imzalanan sözleşmede öngörülen sürede işin bitirilip bitirilemediği, bitirilememiş ise bu gecikmede yüklenici firmanın atfı kabil bir kusur ve ihmalinin bulunup bulunmadığı ve yüklenici ile imzalanmış olan Sözleşmenin “Gecikme Halinde Alınacak Cezalar” başlığını taşıyan hükmün işletilerek, firmanın cezalı çalıştırılıp çalıştırılmadığı, bu iş nedeniyle yükleniciye süre uzatımı verilip verilmediği -ki süre uzatımı verilmiş olması durumunda işteki gecikmede yüklenicinin herhangi bir kusur ile ihmalinin bulunmadığı neticesini doğurur” hususları önem taşımaktadır.

Ayrıca, her bir proje bazında, geç teslim sebebiyle kira tazminatı talepli davaların açılmasına sebebiyet verdiği tespit edilen/edilecek yüklenici, müşavir ya da belediye aleyhine yasal süresi içerisinde rücu alacak davası açılacaktır.

TOKİ Başkanlığı ile Yüklenici arasında imzalanan Sözleşmenin “Gecikme Halinde Alınacak Cezalar” başlığını taşıyan maddesinde hükmü çerçevesinde, işin tabiatı gereği gecikme halinde mezkur hüküm işletilmektedir.

4) TOKİ tarafından yoksul, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelinde başlatılan bu kadar geniş çaplı konut seferberliği kapsamında, takdir edileceği üzere, doğal olarak, bazen, TOKİ Başkanlığının inisiyatifinin dışında, daha önceden öngörülemeyen ve istenmeyen bir takım aksamalar yaşanabilmektedir. Ancak TOKİ Başkanlığı, çok hızlı bir şekilde bu durumların üzerine giderek, gereken teknik ve yasal önlemleri süratle yerine getirmektedir.

TOKİ Başkanlığı ile konut alıcıları arasında teslim süresinden kaynaklanan ihtilaflarda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun uygulanmaktadır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamındaki toplu konut projelerine ait konut satışları, bu Kanun kapsamında yer almaktadır. TOKİ Başkanlığının yüklenici ile imzalamış olduğu yapım sözleşmesinde öngörülen sürede işin bitirilmesi esas ise de, işin yapımında arsaların tevhid, proje yapımı, kamulaştırma ve mülkiyet işlemleri ile ilgili Belediyelerin yükümlülüklerini yerine getirememesi ve Belediyesinden alınacak izinler ile imar planı değişiklikleri gibi nedenlerle teslimde gecikmeler meydana gelebilmektedir.

Bu durumlarda TOKİ Başkanlığı ve yükleniciden kaynaklanmayan nedenlerle yüklenicinin sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini, öngörülen sürede yerine getirememesi durumunda, Yapım İş Sözleşmeleri, Yapım İşleri Genel Şartnamesi ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümleri çerçevesinde, gerekçeli süre uzatımları yıllardan beri verilebilmektedir. Bazen de sözleşmenin tasfiyesi ya da yüklenici kusurundan kaynaklanan nedenlerle sözleşmenin feshi gündeme gelmekte ve ikmal inşaatı için işin yeniden ihalesi söz konusu olmaktadır.

İlgili mevzuat, ihale makamı olan TOKİ Başkanlığına yasal şartların mevcudiyeti halinde süre uzatımı verme, Yükleniciye de talep etme hakkını vermekte iken, TOKİ Başkanlığının yasal olan bu yetkisini kullanması durumunda konut alıcıları ile imzalamış olduğu sözleşmede öngörülmüş olan sürede konutu teslim edememiş olmasından kaynaklanan nedenlerle TOKİ Başkanlığı aleyhine davalar açılmaktadır.

Bu dava sayılarını en aza indirmek için, konut alıcıları ile TOKİ Başkanlığı arasında imzalanan sözleşmelerde, teslim süresi 24 aya çıkartılarak, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 7 nci maddesi hükmü çerçevesinde azami teslim süresinin 30 ayı geçemeyeceği hükmü ilave edilmiştir.

**5)** TOKİ Başkanlığının müşavir firmalarla yaptığı sözleşmeler; 4734 sayılı Kamu İhale, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunları ve bunlara bağlı olarak çıkartılan tip sözleşme, yönetmelikler ve şartnameler çerçevesinde düzenlenmekte ve gerekli cezai işlemler de bu kapsamda uygulanmaktadır. Bu itibarla, önergede bahsedilen “geçici kabul ve kesin kabul itibar süreleri arasındaki zaman için gecikme cezası kesilmesine yönelik bir uygulama” ifadesi; hem tip sözleşme hem de ilgili yönetmelikler ve şartnameler çerçevesinde incelenmiştir. Ancak, bu ifadeyi kapsayan herhangi bir cezai hüküm bulunmadığı görülmüştür. Ayrıca, önergedeki “geçici kabul ve kesin kabul itibar süreleri arasındaki süreler” ifadesi çok uzun bir süreci kapsamakta olup, bu süreçte müşavirin hangi sorumluluğunu yapmadığı için ceza kesilmesinin konu edildiği anlaşılamamıştır.

**6)** Bahse konu olan zarar ile ilgili olarak, TOKİ Başkanlığının 5 personeli hakkında Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulmuştur. Savcılık tarafından 2 personel hakkında takipsizlik kararı verilirken, diğer 3 personel hakkında kamu davası açılmış olup, davalar derdesttir.