

7/20146

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082/610-15/3
Konu : İstanbul Milletvekili
Umut ORAN'ın
Yazılı soru önergesi

SÜRELİDİR

.../.../2013

06 Mayıs 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM'nin 11/04/2013 tarihli ve 43452547-120.00-194418 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 17/04/2013 tarihli ve 31853594-610-2-3833-1910 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Umut ORAN'ın; TOKİ konutlarının teslimi, vatandaşların kredi ödemeleri, teslimatla ilgili tapu harçları vb. sorunlar hakkında, Sayın Başbakanımıza yönelttiği Sayın Başbakanımızın da Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri 7/20146 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, konuya ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAĞRAKTAR
Bakan

EK:

-Cevap yazısı (1 Adet- 2 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:

-TBMM Başkanlığı

Bilgi:

-Başbakanlık

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN UMUT ORAN'IN
TBMM 7/20146 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
DAİR SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR:

- 1) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), konut bedelini kendisine ödemiş olan vatandaşlara, bankaya konut kredisi geri ödemeleri sürse dahi tapularını çıkarttırmaları kararını niçin aldı?
- 2) TOKİ'nin Kasım 2012'de alarak yurt genelindeki TOKİ konutlarında oturan vatandaşlara site yönetimini yapan Emlak Konut A.Ş. aracılığıyla duyurusunu gerçekleştirdiği söz konusu karar nedeniyle yurt genelinde 100 bin konut sahibinin her birisinin 1.600'er TL civarında tapu harcı ödemek zorunda kaldığı bilgisi doğru mudur?
- 3) Banka kredisini geri ödedikleri için söz konusu 100 bin kişinin ayrıca 200'er TL de ipotek ücretini tapu müdürlüklerine ödemek zorunda kaldıkları bilgisi doğru mudur?
- 4) Vatandaşın halen borcunu ödemesine karşın 160 milyon TL tapu harcı, 20 milyon TL de ipotek parası olmak üzere toplam 180 milyon TL'yi hiç planlamadığı bir dönemde Maliye'ye ödemek zorunda bırakılması, hükümetinizin bütçe dengeleriyle ilgili bir gelişme midir?
- 5) TOKİ'nin kurulduğu tarihten, 1 Ocak 2013 tarihine kadar yurt genelinde inşaatını tamamlayarak hak sahiplerine teslim ettiği konut sayısı kaçtır?
- 6) Kaç yurttaşımız halen içinde oturduğu konutunun geri ödemesini TOKİ'ye yapmaktadır?
- 7) 1 Ocak 2013 itibariyle içinde oturduğu TOKİ konutunun bedelinin tamamını ödemiş olan vatandaş sayısı kaçtır?
- 8) 1 Ocak 2013 tarihi itibariyle, bankalardan konut kredisi kullanarak içinde oturduğu konutun bedelini TOKİ'ye ödemiş, ancak halen bankaya geri ödemesi süren vatandaş sayısı kaçtır?

CEVAPLAR :

1- TOKİ'den konut satın alan hak sahipleri ile karşılıklı imza altına alınan "Gayrimenkul Satış Sözleşmesi" nin "Mülkiyetin Alıcıya Devredilmesi" başlıklı 4 üncü maddesinde yer alan "... İdarece ilgili mevzuat çerçevesinde kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tamamlanmasını ve Alıcının İdareye tüm borçlarını ödemesini müteakip, Türk Medeni Kanununun ilgili hükümleri uyarınca Alıcıya devredecektir." amir hükmü gereğince, borç ilişkisi biten hak sahiplerine tapu devir işlemi tesis edilmektedir. TOKİ ile borç ilişkisi bittiği halde tapusunu almaktan imtina eden alıcılar nedeniyle hukuksal zeminde ve işlem takibinde sıkıntılar çekilmekte olup, ayrıca idare olarak mali yük (vergi, sigorta vb.) altına girilmektedir.

2- TOKİ'den vadeli ödeme satış koşulu ile konut satın alan ancak, konut borcunu bankadan kredi kullanarak (bu husus tamamen konut alıcılarının tercihi doğrultusunda gerçekleşmektedir) kapatan alıcılara "Gayrimenkul Satış Sözleşmesi" nin 4 üncü maddesi uyarınca tapu devri yapılmaktadır. Doğal olarak, tapu devri aşamasında yasa gereği tapu müdürlüklerince satış bedeli üzerinden tapu harcı tarh ettirilmektedir.

492 sayılı Kanuna bağı (4) sayılı tarifenin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümün (20) numaralı fıkrasının (a) bendi gereği "20.a) Gayrimenkullerin ivaz karşılığında veya ölünceye kadar bakma akdine dayanarak yahut trampa hükümlerine göre devir ve iktisabında gayrimenkulün devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebri icra ve şüyuun izalesi hallerinde satış bedeli, istimlaklerde takdir edilen bedel üzerinden) devir eden ve devir alan için ayrı ayrı, (binde 20)" tapu harcı ödemekle mükelleftir. TOKİ, 492 sayılı Harçlar Kanununun 59'uncu maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi kapsamında tapu harcından müstesnadır. Bu nedenle sadece konut alıcısından satış bedelinin binde 20'si oranında tapu harcı alınmaktadır.

3-TOKİ'den konut alan hak sahipleri, borç ilişkisini bitirmeleri durumunda tapu devir işleminde ipotek tesis edilmemektedir. Ancak, konut alıcılarının banka kredisi kullanarak borç ilişkisini bitirmeleri durumunda, TOKİ'nin konut alıcısına tapu devrinden sonra banka ile konut alıcısı arasındaki ticari ilişki nedeniyle banka lehine ipotek tesis edilmektedir. Bu işlemin de TOKİ ile bir ilgi ve alakası yoktur. Ayrıca, ipotek işlemi, tapu harcı ve damga vergisinden muaftır. Kaldı ki, önergede ödendiği belirtilen ücretler, 492 sayılı Harçlar Kanunu ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu kapsamında tapu dairesince tarh edilmekte olup, TOKİ ile herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.

4- TOKİ'den konut alan hak sahipleri, konutlara ait borç ilişkisi bitmesine rağmen konutlarının tapularını devir almamalarından dolayı, TOKİ ciddi anlamda iş ve işlem yükü altına girmektedir. Konut alıcıları ile yapılan "Gayrimenkul Satış Sözleşmesi" hükümleri gereği, tarafların yükümlülüklerini yerine getirmesi ve ilgili mevzuatlar yönüyle mülkiyetin gerçek sahibine devri ile ilgilidir. Bu konular tamamen TOKİ'nin iç işleyişi olup, Maliye Bakanlığı ile yazılı ve sözlü olarak herhangi bir görüş alışverişinde bulunulması söz konusu değildir.

5- TOKİ 2003 yılından 1 Ocak 2013 tarihine kadar 350.584 adet konutu hak sahiplerine teslim etmiştir. Bu sayıya hasılat paylaşımlı projeler ile birlikte, TOKİ'nin satış sistemine giren projeler dâhil edilmiş olup, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Bakanlıklar ve kamu kurum ve kuruluşlarıyla yaptığı protokoller kapsamında ürettiği ve ilgili kuruma bedeli mukabilinde devrettiği konutlar ile yine protokoller kapsamında inşa edilen ve bedeli mukabilinde devredilen Afet Konutları, HAİT (Harekât Alarm İskân Tesis) konutları, İGPVY (İç Güvenlik Personel Vardiya Yatakhane) konutları ve TOKİ iştiraklerinin kendi konutları dahil değildir.

6,7- TOKİ tarafından satışa sunulan ve vadeli ödeme koşulu ile satışı gerçekleşen konutlardan 231.719 adedinin geri ödemesi hâlihazırda devam etmekte olup, 81.502 adet konutun geri ödemesi bitmiştir.