



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İstanbul Esenyurt İlçesinin 2019 yıl sonu itibarıyla resmi nüfusu 954.579'dur. Kayıtlı olmayanlarla birlikte bu sayının 1.200.000 kişi düzeylerinde olduğu tahmin edilmektedir. Esenyurt bu nüfusu ile sayısal olarak sadece İstanbul'un değil, Türkiye'nin en büyük ilçesidir. İstanbul'un 2019 yıl sonu nüfusunun 15.519.267 olduğu dikkate alındığında Esenyurt'un İstanbul'un toplam nüfusunun %6,2'sini oluşturduğu ortaya çıkmaktadır. Yüzölçümü büyüklüğü açısından ise 43 km²'lik bir alan ile İstanbul'un 39 ilçesi arasında 13. sıradadır. Öte yandan Esenyurt, kente göç olgusunun yoğun bir şekilde yaşandığı ülkemizde oransal olarak en fazla göç alan ilçelerimizin başında gelmekte olup nüfus artış hızına ilişkin olarak aşağıdaki tabloda yer verilen rakamlar bu durumu açıkça göstermektedir.

	2008(*)	2019	Nüfus Artış Hızı (%)
İstanbul'un nüfusu	12.697.164	15.519.267	22,3
Esenyurt'un nüfusu	373.017	954.579	155,9

(*) Esenyurt 2008 yılında ilçe olduğundan kıyaslamada 2008 yılı baz alınmıştır.

Esenyurt'ta nüfus artışının olağanüstü denilebilecek bir oranda yüksek olması konut talebinde yüksek bir artışa neden olmuştur. Bu süreçte daha çok dar ve orta-alt gelir grubuna mensup tüketicilerin konut talebini dikkate alan bazı kişiler veya şirketler kendi şirketleri veya üçüncü kişilerden devir aldıkları şirketler aracılığı ile düzenledikleri taksitle konut satış kampanyaları çerçevesinde "ön ödemeli konut satış sözleşmeleri" ile para toplamışlar, ancak aradan uzun yıllar geçmiş olmasına rağmen sözleşmelerin konusu olan konutları sahiplerine/satın alanlara teslim etmemişlerdir. Ancak sorun konutların tesliminde yaşanan bir gecikmenin ötesinde çok geniş boyutlara sahip olup sadece Esenyurt'ta da sınırlı değildir.

Gerek Merkezi Yönetimin gerekse zamanın yerel yönetimlerinin (Esenyurt Belediyesi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi) görevlerini yapmamış olmaları nedeniyle Esenyurt'ta onbinlerce insan mağdur olmuş, kendilerinin ifadesi ile dolandırılmış durumdadır.

Bu konumdaki vatandaşlarımız "Türkiye Konutla Dolandırılanlar Hak Sahipleri Platformu" adı altında bir araya gelmişlerdir. Platform temsilcilerinin konuya ilişkin olarak hazırladıkları Bilgi Notları önergeye ekli olarak sunulmaktadır (Ek 1 ve 2).

Bilgi Notlarına göre, ön ödemeli konut satış kampanyaları dolayısıyla mağdur olan tüketicilerin sayısı, büyük ağırlığı Esenyurt'ta olmak üzere, Türkiye genelinde yaklaşık 100.000 kişidir. Platform mensupları, özellikle bu sayı içerisinde yer alan Esenyurt konut mağdurlarının yaklaşık olarak yüzde 60-70'lik bölümünün dolandırıldıkları kanaatinde olduklarını ifade etmişlerdir. Kalan yüzde 30-40'lık kısmın konutları diğer nedenlerle teslim edilmemiş olmakla birlikte bu durum söz konusu



tüketicilerin de mağdur duruma düşürüldüğü gerçeğini değiştirmemektedir. Tüketicilerin çok büyük kısmı Türkiye Cumhuriyeti vatandaşıdır. Ancak aralarında diğer ülkeler vatandaşı olanlar da vardır.

Konu derinliğine incelendiğinde ortaya çok vahim bir tablo çıkmaktadır. Mağdurlarla yaptığımız toplantı ve görüşmelerde anlatılanlar olayın vahametini gözler önüne sermektedir. Mağdurların anlatımları çerçevesinde yaşanan süreç ve olaylar şöyle özetlenebilir:

1. Güvenilir inşaat şirketlerinin unvanlarını ve onların proje markalarını andıran isimlerle firmalar kurulmuş, maket projeler oluşturulmuş, satışlar güven veren ofis ortamlarında maket projeler üzerinden yapılmıştır. Konut teslim süreleri uzadıkça inşaatların hiç ilerlemediğini veya bitirilemediğini ya da inşaatlara hiç başlanılmadığını gören mağdur tüketiciler yaptıkları araştırmalar sonucunda; konut satan kişilerin azımsanmayacak bir bölümünün geçmişte de benzer olaylar nedeniyle yargılanmış veya hüküm giymiş kişiler veya bu kişilerin bağlantılı olduğu üçüncü kişiler olduğunu görmüşlerdir. Bu zincirdeki kişiler çoğunlukla bu işler için hazır firmaları devir alarak vatandaşla ilişkilerinde bu firmaları kullanmışlardır. Ancak daha sonra bu firmaların içi boşaltılmış, yasal takibat sırasında muhatap bulunamamıştır.

2. Firmalar ve projeler toplumun tanıdığı ve güven duyulabilecek kişiler aracılığı ile tanıtılarak tüketicilerde güven duygusu oluşturulmuştur. Güven imajını pekiştirmek için bu firmaların okul, cami yapımı için bağış yaptıkları yönünde medyada haberler yapılmıştır. Söz konusu okul ve camilerin temel atma veya protokol imza törenlerine Devletin üst seviyedeki yetkilileri katılmıştır. Devlet yetkilileri ile çekilmiş fotoğraflar ve videolar güvenilirlik imajının oluşturulması amacıyla kullanılmıştır. Projeler gösterişli maketler üzerinden, showroumlarda oluşturulmuş örnek daireler kullanılmak suretiyle **özel eğitim almış kişiler tarafından tüketicilere sunulmuştur.**

- Bir projenin tanıtım ve pazarlama töreninde, tüketicilere güven vermek amacıyla zamanın Esenyurt Belediye Başkanının, önünde firma sahipleri ile fotoğraf çektiği 12 katlı maket projenin gerçekte 8 (sekiz) kat için inşaat ruhsatı olduğu, vatandaşlara ise sanki 24 kat inşaat yapılacaktı gibi 24 kat üzerinden satış yapıldığı anlaşılmıştır.

- Belediyenin, üzerinde inşaat yapılacak arazide hissedar olduğu bir projenin tanıtımı için vatandaşlarla yapılan toplantıda masalara önceden konulmuş olan tanıtım broşürlerinde Esenyurt Belediyesinin ismine yer verilmek suretiyle güven duygusu yaratılmış ve bu güvene dayanarak projeden konut satın alanlar daha sonra yüzüstü bırakılmıştır.

- Başka bir örnekte bir vatandaşımızın anlattıkları son derece ilginçtir: *"Müteahhidin Esenyurt Belediyesinde odası vardı, beni oraya davet etti. Mülkiyeti kendimize ait 600 m²'lik arsa üzerine kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldı. Müteahhidin belediyede odası olması nedeniyle güven duyduk ama mağduruza."*





Esenyurt'ta her projenin ayrı bir hikâyesi var. Ayrıca konu sadece Esenyurt'ta yaşananlarla da sınırlı değildir. İstanbul'da Kadıköy-Fikirtepe ve Tuzla ile Türkiye'nin diğer illerinde de yıllarca ödeme yapmalarına rağmen konutlarını alamamış, umutsuzluğa düşmüş vatandaşlarımız da vardır. Ek 1'de yer alan ve Türkiye Konutla Dolandırılanlar Hak Sahipleri Platformu'nun düzenlediği listedeki sayılara baktığımızda 41.066 kişinin mağdur olduğu görülmektedir. Ancak bazı projelerde mağdur sayılarına ilişkin kesin bir veri olmaması nedeniyle toplam mağdur sayısının yaklaşık olarak 100.000 düzeyinde olduğu tahmin edilmektedir. Bu sayısal verilere konu inşaat projelerinin önemli bir kısmı daha önce de ifade edildiği üzere konut satın alanlar tarafından "dolandırma amacına yönelik projeler" olarak değerlendirilmektedir.

Yaşananlar, Platformun bilgi notlarında kısaca şöyle özetlenmiştir:

“Konut alan tüketicilerin bir kısmı müteahhit ve tacir sıfatlı arsa sahiplerinin işbirliği ile DOLANDIRILDI, bazıları konut satın aldığı projenin üzerine bankalardan ya da tefecilerden ipotek karşılığı şirketlerin bankalardan para alması ve geri ödemeyerek arsaların üzerindeki ipoteklerin kaldırılmaması ile DOLANDIRILDI bazı firmalar da şirketlerin sahip olduğu mal varlığını paravan firmalarla kaçırp şirketin içini boşaltması ile DOLANDIRILDI. Bir kısmında ise FETO terör örgütü kapsamında yargılanan kişilerin şirketlerinin, TMSF ye yönetiminin devir edilmesi ile mağdur edildi.

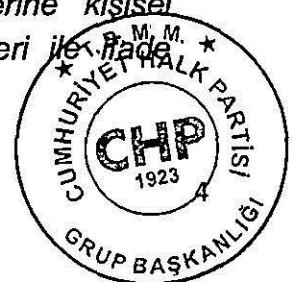
Bu kadar karmaşık hale getirilmiş, ticari kılıfa gizlenmiş, organize, örgütlü şekilde planlanmış bir suç konusunun içinden, konut tüketicisi vatandaşların hukukta bireysel hak arama yöntemlerini kullanarak haklarına kavuşması mümkün gözükmemektedir.

Konu sadece ülkemiz insanı ile de alakalı olmaktan çıkmış adeta uluslararası boyut kazanmıştır. Birçok firma projelerini yurt dışında da tanıtmış ve ön ödemeli konut satış sözleşmeleri ile gurbetçilerimize yahut yabancı ülke vatandaşlarına da konut satmıştır.

Tabii ki yurt dışı satışlarda da 4077 ve 6502 sayılı yasaların emrettiği hükümlere uyulmamış hatta ikna edemediklerini kandırmak için yasalara uyuluyormuş gibi göstererek noterde alakasız işlemler yaptırarak kandırmışlardır.

Konut projesi üreten firmalar, devletimizin kurumlarının yöneticilerini davet ederek tanıtımlar yaptıklarından dolayı konut tüketicisi yabancı ülke vatandaşları da devletimize ve kanunlarına duydukları güven ve itimat nedeniyle bu projelerden konut almışlardır.

Mağduriyetleri ile ilgili ülkemizde nereye ve nasıl hangi taleple müracaat edeceklerini bilmeyen yabancı ülke vatandaşları sorunlarının takibi için temsilciler tutmuşlardır. Fakat temsilciler hukuka müracaat yerine kişisel ilişkilerle sorunu çözme girişimlerinde bulunduklarını kendi sözleri ile ifade etmişlerdir.



Bazı yabancı ülke vatandaşları sorunlarını ülkelerinin konsolosluklarına ve medya organlarına bildirmiştir. Ülkemizde yaşanan bu sorun birkaç fırsatçı dolandırıcı müteahhidin değil maalesef ülkemizin itibar kaybına uğramasına neden olmaktadır. Yabancı medyada "Türkiye'ye yatırım yapmayın, dolandırılırsınız" diye haberler yayınlanmıştır. Ülkemiz ekonomisinin lokomotif sektörü olan inşaatçılık, konut üretimi dışında birçok sektörün iş imkânı bulmasını sağlamaktadır. Bu haliyle müteahhit kılığına girmiş dolandırıcıların yaptıkları sadece konut alıp dolandırarak mağdur ettikleri kişilerden çok daha fazla sektörü ve insanı mağdur etmelerine yol açmaktadır."

3. Esenyurt'ta yaşanan ve tüketicilerin dolandırıcılık olarak isimlendirdikleri bu fiillerin tamamı Esenyurt Belediyesinin bilgisi/müşamahası dâhilinde gerçekleşmiştir. Türkiye'nin herhangi bir belediyesinin veya İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları dâhilindeki herhangi bir ilçe belediyesinin sınırları içerisinde, değil ilave bir kat, ilave bir odanın bile belediyenin izni veya müşamahası olmaksızın yapılması mümkün değildir. Esenyurt'ta ise imar mevzuatının terimleriyle ifade edecek olursak, imar planına göre örneğin 1 emsal inşaat alanı olan bir yere 15 emsal veya 10 kat inşaat izni olan bir yere 25 kat inşaat yapılacak gibi hareket edilmiş ve satışlar yapılmıştır. Belediyenin bu satışlara konu inşaatlarla ilgili imar mevzuatı yönünden herhangi bir denetimi olmamış veya tüketicilerin mağduriyetini önlemek amacıyla imar mevzuatına aykırı yapıların önlenmesi yoluna gidilmemiştir.

TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUNA GÖRE DURUM

Tüketicinin korunması amacıyla sistemli, bütüncül bir düzenleme ilk olarak 23/02/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunla yapılmıştır. Daha sonra bugün yürürlükte olan 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kabul edilmiştir.

Ön ödemeli konut satışlarını da kapsayan veya doğrudan bu satışları düzenleyen hükümler her iki kanunda da yer almıştır.

23/02/1995 tarihli ve 4077 sayılı Kanunun konuyla ilgili "**Kampanyalı Satışlar**" başlıklı 7'nci maddesinin ikinci fıkrası şu şekildedir:

"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."

Görüldüğü üzere 4077 sayılı Kanun ile Esenyurt örneğindeki gibi kampanyalı konut satışlarının Ticaret Bakanlığının izni ile yapılması ve ayrıca bu satışlar için teminat alınması öngörülmüştür.

28/5/2014 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren 6502 sayılı Kanun ise "**Ön Ödemeli Konut Satışı**" başlıklı "Dördüncü Bölüm" (Madde 40 – 46) hükümleriyle söz konusu hükümlerde, ön ödemeli konut satış sözleşmesi



4077 ve 6502 sayılı Kanunlar çerçevesinde söz konusu satışlar için Bakanlıktan izin alınmadığını saptaması mümkün iken aldığımız bilgilere göre bu da yapılmamıştır.

Esenyurt Belediyesinin görevini yapmamasına paralel olarak Ticaret Bakanlığı da bu süreçte, 4077 ve 6502 sayılı Kanunların kendisine verdiği gözetim ve denetim görevlerini yerini getirmemiş, böylece tüketicilerin adeta dolandırıcı olarak isimlendirilen firmalara kurban edilmesine ve zarara uğramalarına neden olmuşlardır.

SUÇ DUYURULARI VE YARGI SAFHASI

Mağdur vatandaşlar, adli makamlar nezdinde girişimlerde bulunduklarını ancak, Cumhuriyet Savcılıklarına yaptıkları suç duyurularından ve açtıkları davalardan bugüne kadar tatmin edici bir sonuç alamadıklarını ifade etmişlerdir. Vatandaşlarımızın konuya ilişkin açıklamaları şöyledir:

“Bazı konut projelerinde yaşanan olaylarda yargı müteahhitte beraber paravan firma kuran arsa sahiplerini de yargılanmak üzere mahkemeye sevk etti. Fakat çoğu projede hak sahibi konut mağdurları kendilerini mağdur eden faillerin tamamını yargı önüne çıkartamadı.

Sadece yaşanan organize suç olayındaki görevi, tüketicilerden parayı toplamak olan müteahhitlik şirketi ve sahibini yargı önüne çıkartabildiler. Paraları alan müteahhit yargılanırken suç geliri projelere çöken tacir sıfatlı arsa sahiplerinin yada paravan firmaların sahiplerinin yargılanamaması sorunun yargı yoluyla da çözülememesine neden oldu.

Yıllarca yargıda suçluların cezalandırılmasını sağlamak için uğraşan mağdurlar, yargılama sonunda bir kısım faillerin, şikâyetleri ile mahkûm olmasını sağlasa bile zararlarının tazmini için hüküm giyenlere hukuk davası açsa da organize çetenin tüm faillerinin yargıda hesap vermesi sağlanamadığından dolayı organize çetenin suç gelirlerini kaçırmaya engel olamıyorlar.

Bu organize suç şebekelerinin bir kısmı ise çok daha profesyonel hareket ediyor. Onlar hakkında yapılan şikâyetler davalanmıyor bile. Çünkü bu firmalar çok büyük paralara hükmediyorlar. Büyük bankaların yöneticileri ile ilişki içindeler.

Önce konutları tüketiciye adi yazılı sözleşmeyle satıyorlar sonrasında satılan dairenin arsa payını o bankalara herhangi bir hukuki işlem olmaksızın ipotek verip bankalardan kredi kullanıyorlar. Hatta bazı firmaların hisseleri borsada işlemde. Şayet bunu yapmadılarsa işbirliği içinde oldukları bir kısım taşeronlara muvazaalı senetlerle hacizler koyduruyorlar. Sonraki aşamada ise muvazaalı borçlanmalarla ilgili icra takibi yaptırıp iflas davaları açtırarak şirketin iflasını sağlayıp tüketicilerin daire haklarını icradan sattırmaya satıştan elde edilen paranın da muvazaalı borçlandıkları kişi ve firmalar eliyle kendi ceplerine qirmelerini sağlıyorlar.”



- maddeleri uyarınca bir Meclis Araştırması açılmasını arz ederiz.
- Serapın Tanulu**
Antalya m.v.
- M. Akif HAMZAÇEBİ**
İstanbul Milletvekili
- Atilla SERTEL**
İzmir Mu.
- M. Akif HAMZAÇEBİ**
İstanbul Milletvekili
- Ömer Fethi Gürer**
Ankara
- KADİM DURMAZ**
Tokat Milletvekili
İdare Amiri
- Yıldırım KAYA**
Ankara
- Yusuf ÖZCAN**
Bursa
- Barak Erbağcı**
Musk
- CHP**
1923
T.C. M. M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
KIRIKÖZ BAŞKANLIĞI



de ifade edildiği üzere konut satın alanlar tarafından “dolandırma amacına yönelik projeler” olarak değerlendirilmektedir.

Yaptığımız araştırmalar sonucunda, 4077 ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunların tüketicinin korunmasına yönelik hükümlerinin, Esenyurt'ta gerçekleştirilen ön ödemeli konut satışlarında hiç uygulanmadığı görülmüştür. Ön bilgilendirme, Bakanlıktan izin alma, bina tamamlama sigortası yaptırılması veya teminat alınması, yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle sözleşme yapılamaması, ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi, satış vaadi sözleşmesinin noterde yapılması, bunlar yapılmaksızın tüketiciden ödeme yapmasının istenilememesi gibi yükümlülüklerin hiçbirisi müteahhit firmalar tarafından yerine getirilmemiştir.

İşin ilginç tarafı, bu şirketler Kampanyalı veya Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri ile yaptıkları satışların tanıtımı için zamanında ulusal gazetelere boy boy reklam vermişlerdir. Ticaret Bakanlığı'nın sadece bu reklamlardan hareketle dahi 4077 ve 6502 sayılı Kanunlar çerçevesinde söz konusu satışlar için Bakanlıktan izin alınmadığını saptaması mümkün iken aldığımız bilgilere göre bu da yapılmamıştır.

Önerge ile büyük ağırlığı İstanbul'un Esenyurt ilçesinde olmak üzere Kadıköy-Fikirtepe, Tuzla ve Türkiye'nin diğer yerlerinde konut satış vaadiyle gerçekleştirilen dolandırıcılık iddialarının araştırılması ve mağdur olan hak sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi için alınması gereken önlemlerin tespit edilmesi amacıyla bir Meclis Araştırması açılması amaçlanmaktadır.

