

7/30132

G.K.173



T.C.
TİCARET BAKANLIĞI

Sayı : 69602026-610 - 55670193

08.07.2020

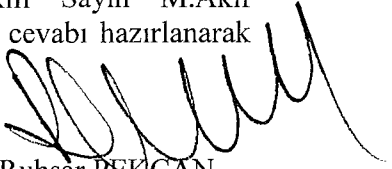
Konu : Soru Önergesi (7/30132)

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi :10.06.2020 tarihli ve 43452547-120.07-E.660201 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıları ekinde yer alan, İstanbul Milletvekili Sayın M.Akif HAMZAÇEBİ tarafından verilen 7/30132 sayılı yazılı soru önergesinin cevabı hazırlanarak ekte sunulmuştur.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.


Ruhsar PEKCAN
Bakan

EK :Soru önergesi cevabı (4 sayfa)

T.C.
TİCARET BAKANLIĞI

İstanbul Milletvekili Sayın M. Akif HAMZACEBİ'ye ait 7/30132 Sayılı Yazılı Soru Önergesine İlişkin Cevaplar:

Bakanlığımız görev ve yetki alanına giren hususlar itibarıyla, önergenize ilişkin cevaplarımıza aşağıda yer verilmiştir:

1-15) Bilindiği üzere, ilga olan Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulan mülga Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'e göre ülke genelini kapsayan kampanyalı satış düzenleyenler ilga olan Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve akabinde ilga olan Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ilgili Genel Müdürlüğüne, yerel düzeyde kampanya düzenleyenler ise merkezlerinin bulunduğu İl Müdürlüğüne müracaat ederek "Kampanyalı Satış İzin Belgesi" almak zorundaydı.

Diğer taraftan, 2014 yılı öncesi dönemde kampanyalı satışlara ilişkin düzenlemeler kapsamında, belge başvurusunda bulunan şirketin mülga Yönetmelik'te sayılan belgeleri temin etmesi yeterliydi. **Mülga 4077 sayılı Kanun uygulama döneminde kampanyalı satış izin belgesi doğrudan projeje değil, firma adına düzenlenmiştir.**

Kampanyalı satış izin belgesinin, şirketlerce satışların devlet güvencesinde olduğu şeklinde kullanılmaya başlandığının anlaşılması ve şirketlerin reklamlarında söz konusu belgenin kullanımının yasak olmasına rağmen pazarlama aracı olarak kullanılması nedenleriyle, 28.11.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan ve yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da söz konusu uygulamaya son verilmiştir. Kampanyalı satışlara ilişkin düzenlemeler tüm mal ve hizmetlerin ön ödemeli sonradan teslim koşullu satışını düzenlediğinden 6502 sayılı Kanun'la taşınmaz satışının resmi şekil şartına tabi olması nedeniyle ayrıca düzenlenmiş ve gerek satıcılara gerek tüketicilere ek haklar ve yükümlülükler getirilmiştir.

2003-2014 yılları arasında toplam 347 şirkete kampanyalı satış izin belgesi verilmiş olup, bunların 298'i konut satışına ilişkindir. 2004-2014 yılları arasında denetlenen 66 şirketten 48'inin kampanyalı satış izin belgesi bulunduğu tespit edilmiş olup, belgesi olmayan 18 şirkete ilişkin gerekli idari yaptırımlar uygulanmıştır. 5 şirketin kampanyalı satış belgesi iptal edilmiştir.

Esenyurt'ta projesi bulunan ve incelemeye konu edilen 19 şirketten 5'inin kampanyalı satış izin belgesi bulunmakta olup, 4'ünün kampanyalı satış izin belgesi bulunmamakta, 10'unun ise denetimi 6502 sayılı Kanun döneminde gerçekleştiğinden kampanyalı satış izin belgesi alma zorunluluğu bulunmamaktadır.

6502 sayılı Kanun hükümlerine göre ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde satıcı ve tüketicinin hak ve yükümlülükleri karşılıklı olup, Bakanlığımıza sözleşme veya ön bilgilendirme öncesinde bildirim, izin veya onay yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Bu itibarla, intikal eden tüketici şikayetlerine istinaden şikayete konu şirketten bilgi, belge ve açıklama talep edilmekte; tespit edilen aykırılığın türüne göre idari yaptırıma konu olmayan ancak tüketici aleyhine olan uygulamalara ilişkin olarak şirkete mevzuat hükümlerine uygun davranması uyarısı yapılmakta, tüketiciye de yasal hakları ve kullanımı hususunda bilgi verilmektedir. İdari yaptırıma konu aykırılık tespitinde ise, kamu kaynaklarının etkin ve verimli

kullanılabilmesi amacı ile konu ve sayı kriterleri dikkate alınarak ilgili husus Ticaret İl Müdürlükleri ya da Bakanlık Müfettişleri marifetiyle denetim yapılmak üzere kayda alınmaktadır.

Kampanyalı konut satışlarına ilişkin olarak mülga 4077 sayılı Kanun dönemini kapsayan 2004-2014 yılları arasında 66 şirket denetlenmiş olup, bu şirketlerden uygulamaları mevzuata aykırılık teşkil eden 55 şirket hakkında sözleşme hükümlerine aykırılık nedeniyle 2.627.476,80 TL, teslimat yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle 12.196.565,31 TL, teminat ve kampanyalı satış izin belgesi alma yükümlülüğüne aykırılık nedeniyle 4.005.379 TL idari para cezası uygulanmış; 5 şirketin kampanyalı satış izin belgesi iptal edilmiştir.

Kampanyalı satış izin belgesi iptal edilen 5 şirket hakkında ayrıca teslim yükümlülüğüne, teminat yükümlülüğüne ve sözleşme kaynaklı yükümlülüklerle aykırılık nedeniyle toplam 1.041.598,80 TL idari para cezası uygulanmıştır.

Esenyurt ve Tuzla Bölgesinde yaşanan tüketici mağduriyetlerine istinaden Bakanlığımızca mülga 4077 sayılı ve mer'i 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında gerekli denetim ve incelemeler yapılmıştır. Esenyurt ilçesi özelinde yaşanan ve Bakanlığımıza intikal eden tüketici şikayetleri ile tüketici mağduriyeti yarattığı tespit edilen 19 şirket hakkında Bakanlığımızca yapılan denetimler neticesinde toplam 110.384.983,94 TL tutarında idari para cezası uygulanmıştır.

Bakanlığımız kurulduğundan bu yana denetim onayına konu edilen ve Esenyurt'ta faaliyet gösteren 4 şirket hakkında toplam 45.540.473 TL idari para cezası uygulanmıştır.

Mülga 4077 sayılı Kanun ve mer'i 6502 sayılı Kanun kapsamında yapılan tespitler çerçevesinde, 2004-2020 tarihleri arasında 132 şirket denetlenmiş olup, toplam 159.970.115,28 TL idari para cezası uygulanmıştır.

6502 sayılı Kanunun 40'ncı maddesinde düzenlenen ön bilgilendirme formunun sözleşmenin akdedilmesinden en az bir gün önce satıcı tarafından tüketiciye sunulması zorunlu olup, formun sunulduğuna ilişkin ispat külfeti de satıcıda bulunmaktadır.

Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik ile ön bilgilendirme formunun içeriğinde bulunması zorunlu hususlar belirlenmiş olup buna göre ön bilgilendirme formunda;

- satıcıya ilişkin bilgilerin,
- sözleşme konusu bağımsız bölüme ilişkin bilgilerin,
- konutun tüm vergiler dahil peşin ve taksitli toplam satış fiyatının ve masraflara ilişkin bilginin,
- faiz miktarının ve faizin hesaplandığı yıllık oranın, tüketicinin cayma ve sözleşmeden dönme hakkına ilişkin bilgilerin,
- konutun teslim tarihinin,
- verilecek teminata ilişkin bilgilerin,
- yapı ruhsatının alınış tarihinin,
- yönetim planına uygun olarak genel giderlere katılım payına ilişkin bilgilerin yer alması zorunludur.

Form ekinde ise;

- bağımsız bölüm planı,
- vaziyet planı,

- kat planı,
- mahal listesi ile
- şayet bina tamamlama sigortası ile teminat sağlanmış ise bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formunun bulunması ve bunların tüketiciye verilmesi zorunludur.

Ön bilgilendirme formu ve ekleri Bakanlığımıza veya Ticaret İl Müdürlüklerine sunulmamakta, doğrudan satıcı tarafından tüketiciye verilmektedir. Ön bilgilendirme formlarına ilişkin olarak Bakanlığımızın onay/izin/ruhsat vb. herhangi bir işlemi bulunmamaktadır. Formun tüketiciye veriliş tarihi sözleşme tarihinden en az bir gün önce olmak zorundadır. Bununla, tüketicinin formdaki bilgiler ile formun ekinde verilmesi zorunlu tutulan belgeleri incelemesi ve kararını bu bilgiler doğrultusunda vermesi hedeflenmiştir.

Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde satıcı ve tüketicinin hak ve yükümlülükleri karşılıklı olup **Bakanlığımıza sözleşme veya ön bilgilendirme öncesinde bildirim, izin veya onay yükümlülüğü bulunmamaktadır.**

6502 sayılı Kanun kapsamında ön ödemeli konut satışları için; yapı ruhsatı alınması, sözleşmenin şekil şartına uyulması, sözleşme zorunlu içeriğine yer verilmesi, geçerli sözleşme yapmaksızın tüketicilerden ödeme alınmaması, ön bilgilendirme yükümlülüğüne, yasal teslim süresi içerisinde teslim yükümlülüğüne, teminat yükümlülüğünün bina tamamlama sigortası, hakediş sistemi, banka teminat mektubu, bağlı kredi ile teminat yöntemlerinden biri kullanılarak yerine getirilmesi yükümlülüğüne ve mülga 4077 sayılı Kanun kapsamında kampanyalı satış izin belgesi alınması yükümlülüğüne aykırılığı tespit edilenler için idari yaptırımlar uygulanmıştır.

Yukarıda da belirtildiği üzere, mülga 4077 sayılı Kanun ve mer'î 6502 sayılı Kanun kapsamında yapılan tespitler çerçevesinde, 2004-2020 tarihleri arasında 132 şirket denetlenmiş olup, toplam 159.970.115,28 TL idari para cezası uygulanmıştır.

Ticari reklamların denetimi 6502 sayılı Kanun ile Bakanlığımız bünyesinde faaliyet gösteren ve 19 üyeden oluşan Reklam Kuruluna verilmiştir. **Ön ödemeli konut satışlarına ilişkin reklamların yayımı öncesinde Reklam Kurulundan izin alınmasını gerektirir herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.**

Bakanlığımıza muhtelif tarihlerde intikal eden tüketici şikayetleri kapsamında denetimler yapılmış olup, tespit edilen aykırılıklar çerçevesinde idari yaptırım uygulanmıştır. Ayrıca söz konusu şikayetlerin Türkiye Büyük Millet Meclisi Dilekçe Komisyonu'na da intikal etmesi nedeniyle söz konusu Komisyona Esenyurt Bölgesinde yaşanan sorunlar, yapılan denetimler ile görüş ve önerilerimize ilişkin olarak 29/01/2019, 18/11/2019 ve 3/1/2020 tarihli yazılarımızla bilgi verilmiştir.

Söz konusu bilgiler ve Komisyona intikal eden şikayetler göz önünde bulundurularak Türkiye genelinde ön ödemeli konut satışlarının değerlendirilmesine yönelik olarak Meclis'te "*Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu*" kurulmuş olup Komisyonun talebiyle görüş ve önerilerimiz Komisyona iletilmiştir. Ayrıca yine Komisyonun talebiyle Bakanlığımız Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğüne konuya ilişkin bir sunum yapılmıştır. Komisyon tarafından kendilerine iletilen şikayetler kapsamında İstanbul'da yaşanan sorunların profilinin çıkarılması için yaklaşık 2.000 adet tüketici başvurusu Bakanlığımıza gönderilmiştir. Bahse konu talepler çerçevesinde Bakanlığımızca Bakanlık müfettişlerince yürütülen inceleme süreci devam etmektedir.

Ön ödemeli konut sektöründe başta teslim yükümlüğüne aykırılık olmak üzere yaşanan tüketici mağduriyetlerine ilişkin olarak 6502 sayılı Kanun kapsamında Bakanlığımız, denetim yetkisini kullanarak tespit edilen aykırılıklara ilişkin gerekli idari yaptırımları uygulamış, tüketicilerimizi yasal hakları konusunda bilgilendirmiş, ayrıca Türk Ceza Kanunu kapsamında suç teşkil ettiği tespit edilen durumlar Cumhuriyet Başsavcılıklarına intikal ettirilmiş bulunmaktadır.

6502 sayılı kanun kapsamında yapılan denetimler neticesinde Kanuna aykırılığı tespit edilen Kabahat niteliğindeki fiillerin tamamı Türk Ceza Kanunu kapsamında suç oluşturmamaktadır. Bu kapsamda yapılan denetimler sonucunda aynı zamanda Türk Ceza Kanunu kapsamında suç niteliği tespit edilen 3 şirket hakkında 4 soruşturma raporu düzenlenerek haklarında suç duyurusunda bulunulmuş olup, söz konusu 4 soruşturma raporundan 3'ü Esenyurt'ta faaliyet yürüten 2 şirkete ilişkindir.

Ayrıca soru önergesine konu edilen hususlar dikkate alındığında;

- imar konuları, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi,
- kat irtifakı, kat mülkiyeti, tapu sicili, kentsel dönüşüm, inşaat işleri, yapı müteahhitleri ve yapı müteahhitlerinin sınıflandırılması, harçlar, masraflar,
- tüketicilere teminat sunma yükümlülüğüne ilişkin olarak; bina tamamlama sigortası, banka teminat mektubu, hakkeş sistemi, bağlı kredi,
- tüketicilerin konut alımına ilişkin finansmanlarının sağlanmasına ilişkin olarak; konut finansmanı sözleşmeleri ve finansal kiralama sözleşmelerine,

ilişkin konuların pek çok farklı kurum/kuruluşun yetki alanına girdiği değerlendirilmektedir.