



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

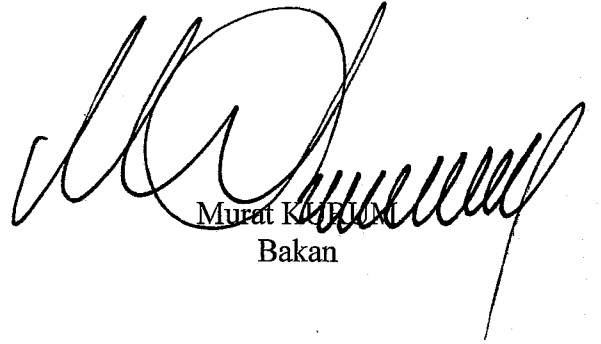
19 Ocak 2022

Sayı :30824082-610 2752864 -
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



Murat KILIÇ
Bakan

EK:

- Liste (7 Adet, 7 Sayfa)
- Cevap Yazısı (88 Adet, 182 Sayfa)

**AFYONKARAHİSAR MİLLETVEKİLİ
SAYIN BURCU KÖKSAL'IN
TBMM 54828 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
DAİR SORU VE CEVAPLARI**

SORULAR:

1-Afyonkarahisar'da TOKİ'den ev sahibi olup aylık taksitlerle ödeme yapan vatandaşlardan pandemi sürecinde taksitlerini ödeyemeyenlere noterden ihtar çekerek birikmiş taksitlerin faizleriyle birlikte 30 gün içinde ödenmesini, ödenmemesi halinde 15 gün içinde konutun boşaltılarak teslim edilmesinin istendiği doğru mudur? Ayrıca bugüne kadar ödenen taksit tutarlarının faizsiz olarak konutların kira bedelinden düşüleceği, ödenen miktarın kira bedelini karşılamaması halinde icra yoluyla tahsil edileceği doğru mudur? Bu hususlar doğru ise pandemide işini kaybeden veya ekonomik kayıplar yaşadığı için geçim sıkıntısı çeken vatandaşların taksitlerini ödeyememesi yüzünden bir de evsiz kalması hakka hukuka vicdana sığar mı?

2-Pandemi nedeniyle işini kaybeden veya gelir kaybı yaşayan ve bu yüzden taksitlerini ödeyemeyen vatandaşlardan faiziyle birikmiş borçları talep etmek, ödeyemeyince konutları boşaltmalarını istemek yerine onlara kolaylık sağlayacak destek olacak adımlar atılması gerekmez mi?

CEVAPLAR:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından inşa edilen ve anlaşmalı bankalar aracılığıyla satışı gerçekleştirilen konut ve işyeri alıcılarının taksit geri ödemeleri imzalanmış olan gayrimenkul satış sözleşmesi hükümlerine göre yürütülmektedir.

Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin taksit geri ödemelerine ilişkin ilgili maddesi; "...alıcı, ödemekle yükümlü olduğu taksitlerden birbirini izleyen en az iki taksiti ödemede mütemerrit olduğunda İdare işbu Sözleşmeyi feshedebilir." hükmü yer almaktadır. Aynı sözleşmenin fesih işlemlerine yönelik ilgili maddesinde de; "...alıcı Sözleşmeden veya yasalardan doğan yükümlülüklerini yerine getirmezse ve İdare'nin yazılı ihtarına rağmen ihtar tarihinden itibaren 20 (yirmi) gün içerisinde yerine getirmezse veya 20 (yirmi) gün içerisinde yerine getirirse bile bu durum bir takvim yılı içinde iki kez tekrar ederse İdare işbu Sözleşmeyi feshedebilir. Bu durumda Sözleşmeye aykırılığın doğduğu tarihten itibaren hiçbir ihtara gerek kalmaksızın İdare'nin faiz/tazminat talep etme hakkı saklıdır.

Sözleşmenin İdare'ce feshi halinde İdare, fesih tarihine kadar alıcı tarafından yapılan ödemeleri (Banka komisyonu, BSMV hariç) emsal kira bedeli, alıcıya ait olup da ödenmemiş olan elektrik, su, doğalgaz, ortak gider aidatları, yönetim giderleri, abonelik ücretleri, Emlak Vergisi, sigorta ücretleri vb. tüm masraflar ile vergi ve benzeri tüm yükümlülükler ve varsa İdare'ce tespit edilen tahribat karşılığını düşerek alıcıya iade eder. Alıcının Sözleşmenin feshi tarihine kadar yaptığı ödemeler için faiz tahakkuk ettirilmez. Alıcı, Sözleşmenin feshi halinde gayrimenkulü 15 (onbeş) gün içinde tahliye ederek İdare'ye teslim ile yükümlüdür.

Alıcı, yukarıdaki fıkra uyarınca gayrimenkulü 15 (onbeş) gün içerisinde tahliye etmemiş ise fesih tarihi ile tahliye tarihi arasında işleyecek ve İdare'ce belirlenecek emsal kira bedeli de alıcı tarafından yapılan ödemelerden ayrıca tenzil edilir.

Yukarıda sözü edilen tenziller yapıldıktan ve İdare'ce bankaya mutabakat bildirildikten sonra alıcıya iade edilecek miktar, İdare tarafından bankaya aktarıldıktan 30 (otuz) gün sonra faiz tahakkuk ettirilmeden banka tarafından alıcıya ödenir." hükümlerini içermektedir.

Sözleşme hükümleri gereği ödemelerini aksatan alıcılara banka aracılığı ile ihtarname gönderilmiştir.

Bu ihtarname ile alıcılara borçlu duruma düşüldüğü ve bu birikmiş borcun 30 gün içinde ödenmesi gerektiği ihtar edilir. Gönderilen ihtarnamelerin yasal süresi dolduğunda ödemelerle ilgili temerrüt halinin devam etmesi durumunda Temerküz Banka tarafından söz konusu ihtarnameler yasal işlem başlatmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na gönderilmekte olup, banka tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na gönderilen ihtarnameler doğrultusunda Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde yasal işlem sürecine geçilecektir.

Yasal işlem sürecinin başlatılması halinde de mahkeme sonuçlanana kadar alıcılar ödeme yapmak istemesi halinde ödemelerini yaparak sözleşmenin devamını sağlayabilmektedir.