



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

Sayı :30824082-610-5089774
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

23 Kasım 2022

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz 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 KURUM
Bakan

EK:

- Liste (6 Adet, 6 Sayfa)
- Cevap Yazısı (78 Adet, 94 Sayfa)

İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN MURAT ÇEPNİ'NİN
TBMM 7/70555 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR

Muğla-Marmaris, İçmeler'de Kızılbük Koyu'nda halka açık olması mevzuata göre zorunlu olan Sinpaş GYO A. Ş. ve Kızılbük GYO AŞ. tarafından inşaatı sürdürülen yapıların otel ve devre mülk olarak reklamı yapılmaktadır. İnşaatın sürdürülebilmesi için Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'ne göre ÇED sürecinin tamamlanmış olması gerekmektedir. Muğla 3. İdare Mahkemesi tarafından, Muğla Valiliği tarafından verilen ÇED Gerekli Değildir Kararı iptal edilmiştir. İdare Mahkemesi'nin 2021/1000 E. 2022/1046 K sayılı iptal kararı, 7 Temmuz 2022 tarihli ve Muğla Valiliği (İl Müdürlüğünüz) aleyhine açılmış dava sonunda verilmiştir.

İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre, Belediye ile birlikte Valiliğin de ruhsatsız yapıların durdurulmasını sağlama görev ve yetkisine sahiptir.

Buna göre;

- 1- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 138. ve İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. Maddesi, mahkeme kararlarının gecikmeksizin uygulanmasını emretmektedir. Yapı ruhsatlarının verilmesinin dayanağı Muğla Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından ÇED Gerekli Değildir Kararı'nın verilmiş olmasıdır. Yani, Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin iptal kararı Muğla Valiliğince kararın yerine getirilmesi yükümlülüğünü yüklemektedir. Mahkeme kararıyla, Valilik kararının iptal edilmesi üzerine Marmaris Belediyesi tarafından inşaat mühürlenmiştir. Bakanlığınızca (Muğla Valiliği'nce), anayasal ve yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesi için inşaatı sürdürülen kaçak yapının yapı ruhsatlarının iptal edilip edilmediği konusunda bilgi verir misiniz?
- 2- Marmaris Belediyesi'ne ÇED Yönetmeliğinin 6. maddesine göre ruhsat verilmesi için zorunlu olan ÇED sürecinin işletilmesinin gerekli olmadığı kararının mahkeme kararıyla iptal edildiği, buna göre yapı ruhsatlarının iptalinin yasal zorunluluk olduğu, verilen ruhsat varsa iptal edilmesi gerektiği yazılı olarak bildirilmiş midir?
- 3- Ruhsatlar iptal edilmediyse iptal edilmeme nedeni nedir? Sinpaş'ın mahkeme kararını tanımayıp inşaatı sürdürmesinin engellenmemesinin nedeni nedir?
- 4- Mahkeme'nin iptal kararına esas olan bilirkişi raporunda, Sinpaş ve Kızılbük GYO tarafından yürütülen inşaat çalışmasının doğal yapıya ciddi zarar verdiği belirtilmiştir. İnşaatın yürütüldüğü alanın yakın çevresi Marmaris Milli Parkı sınırları içinde yer almaktadır. Milli Parklar Kanunu, Çevre Kanunu ve Taraf Olunan Uluslararası Sözleşmelere göre çevrenin, doğal yapının korunması Bakanlığınızın görevleri arasında yer almaktadır. Bu görevlere, doğal yapıya zarar verdiği bilirkişi raporuyla ortaya konulmasına rağmen Bakanlığınız, Muğla Valiliği ve İl Müdürlüğünüzce, inşaatın sürdürülmesine göz yumulması konusunda açıklamanız nedir?
- 5- Bakanlığınıza bağlı Tapu Kadastro Genel Müdür Yardımcısı Vekili Ömer Sinan BAYÇELEBİ'nin TBMM Dilekçe Komisyonu Devre Mülk ve Devre Tatil Sektörlerinde

Yaşanan Mağduriyet İddialarının Araştırılması ve Alınması Gereken Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu'na yaptığı bilgilendirme sunumunda, bir aynı hak olan devre mülk hakkının süresinin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 59. maddesine göre yılda 15 günden kısa olamayacağını ifade etmiştir. Hukuka uygun bu açıklamaya rağmen Sinpaş ve Kızılbük GYO kat mülkiyeti tesis edileceğini reklamlarla duyurduğu tesiste her bağımsız bölüm için yılda 48 dönem olacağını, alıcılara yazlık ve kışlık devre mülk satışlarının sürdürüldüğünü ilan etmektedir. Yasal olan 15 günlük dönemler esas alındığında her bağımsız bölüm için 48 dönem olması mümkün değildir. Bu konuda Bakanlığınızın açıklaması nedir?

- 6- Kanuna karşı hile ve dolandırıcılık niteliğinde suç oluşturan satışların yapılacağı Proje Tanıtım Dosyası (PTD) raporunda da yer almış ve İl Müdürlüğünüze sunulan rapor incelenerek, iptal edilen karar verilmiştir. Bu husus, İl Müdürlüğünüzce cevap verilen iptal davası dilekçesinde açıkça yer almıştır. Dolandırıcılık suçu oluşturan satışlar ve buna yönelik reklamlar konusunda Bakanlığınızca İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na Sermaye Piyasası Kurulu'na ve ilgili Cumhuriyet Savcılığına gereken bilgilendirme yapılmış mıdır? Her kamu görevlisinin, suçu ilgili makamlara bildirme yükümlülüğüne uyulmamasının nedeni nedir?

CEVAPLAR

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 57'nci maddesi "Mesken olarak kullanılmaya elverişli bir yapı veya bağımsız bölümün ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı, müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak kurulabilir. Bu hakka devre mülk hakkı denir.", 58'nci maddesi "Aksi resmi senette kararlaştırılmadıkça devre mülk hakkının bağlı olduğu pay, devrelerin sayı ve süreleri esas alınarak eşit bir biçimde belirlenir. Devre mülk hakkı ancak mesken nitelikli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş yahut müstakil yapılarda kurulabilir. Devre mülk üzerinde bu hakla bağdaşan aynı haklar tesis edilebilir. Devre mülk hakkı bağlı olduğu müşterek mülkiyet payına bağlı olarak devir ve temlik edilebilir ve mirasçılara geçer." hükümlerini düzenlemektedir.

Ayrıca, 01.04.2022 tarih 31796 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7392 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 18'nci maddesi ile "23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 59'uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan "15" ibaresi "7" şeklinde değiştirilmiştir." hükmü ile devre mülk süresinin 7 günden az olmamasını öngören kanuni düzenleme yapılmıştır.

Devre mülk haklarının ilk tesislerinde devre mülk haklarının kullanımına ilişkin hakları / yükümlülükleri ve diğer hususları barındıran sözleşme ibraz edilmekte ve taraflarca imzalanmış resmi senet tanzim edilerek, ana taşınmaz maliki / hissedarları lehine sözleşmedeki şartlar dahilinde haklarını kullanmak üzere, dönemler ve varsa dönemlerde belirlenmiş hisse oranlarında devre mülk hakları tesis ve tescil edilmektedir. Yani kanunda öngörülen gün süresinden az olmamak üzere malik olunabilmektedir.

Muğla İli Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii 2518 Parselde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılması planlanan "205 Odalı Otel ve 1407 Adet Devremülk Projesi" ile ilgili Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce verilen 08/07/2021 tarihli "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı, Muğla 3. İdare Mahkemesinin 07/7/2022 tarih ve 2021/1000 Esas, 2022/1046 no'lu Kararı ile iptal edilmiştir. İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. maddesi ve Çevre

Kanunu'nun 15.maddesi uyarınca 09/08/2022 tarihli Muğla Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü yazısı ile Marmaris Kaymakamlığı'ndan; söz konusu karar gereğince 08/07/2021 tarihli "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararına istinaden devam eden faaliyetlerin durdurulması istenilmiştir. Marmaris Kaymakamlığı'nın 07/09/2022 tarihli yazısı ekinde yer alan Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 18/08/2022 tarihli yazısı ile söz konusu faaliyetin 08/08/2022 tarihinde durdurulduğu bildirilmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi, 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu gereği söz konusu alanda yapı ruhsatı düzenleme yetki, görev ve sorumluluğu Marmaris Belediye Başkanlığında bulunmaktadır.

Marmaris Belediye Başkanlığı'ndan alınan bilgide;

Yapı ruhsatı aşamasında, belirlenen projelerde Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) raporu aranması Çevre Kanunu ile İmar Kanunu kapsamında yasal bir zorunluluk olduğu, mevzuata uygun olarak düzenlenen ÇED raporunun belediyeye sunulduğu,

Düzenlenen yapı ruhsatlarının, ÇED raporunun mahkeme kararıyla iptal edilmesi akabinde hükümsüz duruma geleceğine ilişkin herhangi bir yasal düzenleme bulunmadığı, yapı ruhsatlarının iptali ile ilgili açılmış davaların bulunduğu, hukuki süreçlerin devam ettiği, ÇED'in olumlu kararları ve yapı ruhsatının farklı idari işlemler olduğu, 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun 10' uncu ve Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 6' ncı maddelerinde "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez." proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez." hükmünün yer aldığı,

İlgili mevzuata göre düzenlenen "ÇED Gerekli Değildir" kararının belediyeye sunulmasının ardından düzenlenen yapı ruhsatlarının iptal edilmediği ve Muğla 3. İdare Mahkemesinin 07.07.2022 tarihli E:2021/1000, K:2022/1046 mahkeme kararı ile "ÇED Gerekli Değildir" kararının iptal edildiği ve inşaat faaliyetlerinin tamamı, ilgili mahkeme kararının belediyeye iletilmesinin ardından 08.08.2022 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32' nci maddesi gereğince mahallinde yapı tatil zaptı ile durdurulduğu belirtilmiştir.