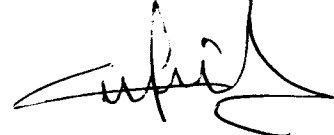


TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıda belirtilen sorularımın **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Mehmet Özhaseki** tarafından Anayasanın 98. ve TBMM İçtüzüğü'nün 96. ve 99. Maddeleri uyarınca yazılı olarak cevaplandırılmasını arz ederim.



Celal FIRAT
İstanbul Milletvekili

Başta İstanbul/Esenyurt İlçesi olmak üzere ülkemizin değişik bölgelerinde, özellikle yüksek nüfus artışı hızından kaynaklanan konut ihtiyacını fırsat gören bazı kişiler, on binlerce insanı- daha çok toplumun dar ve orta gelirli vatandaşlarını- konut edindirmek vaadiyle kurdukları inşaat firmaları aracılığı ile “ön ödemeli konut satış” yöntemiyle, satış kampanyaları düzenlemiş ve paralar toplanmış, ancak, aradan uzun yıllar geçmesine rağmen hak sahiplerine konutlar teslim edilmemiş, bazı projelere hiç başlanmamış veya yarım bırakılarak on binlerce insanın mağduriyetine sebebiyet vermişlerdir.

Bu durumdaki vatandaşlar “Türkiye Konutla Dolandırılanlar Hak Sahipleri Platformu” adı altında bir araya gelmişlerdir. Söz konusu platforma göre mağdur olan tüketicilerin sayısı, büyük ağırlığı Esenyurt’ta olmak üzere, Türkiye genelinde yaklaşık 100.000 kişi civarındadır.

“Türkiye Konutla Dolandırılanlar Hak Sahipleri Platformu” tarafından, ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılarak maketten satış yoluyla konut satan şirketlerin teminat ve teslim yükümlülüklerini yerine getirmemesinin tüketici mağduriyetine neden olduğuna ilişkin çok sayıda başvuru TBMM Dilekçe Komisyonuna intikal etmiş ve ön ödemeli gayrimenkul satışları hakkında yaşanan sıkıntılar dikkate alınarak ilgili mevzuatın uygulanmasının gözden geçirilmesi ve bu alanda daha ayrıntılı inceleme gerekliliği anlaşılmış olduğundan, TBMM Dilekçe Komisyonu Genel Kurulu'nun 20.11.2019 tarihli ve 10 sayılı Kararı ile ayrıntılı bir çalışma yapılmak üzere, 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanunun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasında sayılan yetkileri haiz olmak kaydıyla "Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonu" kurulmuştur.

Söz konusu Komisyon; ön ödemeli konut satışları konusunda yaşanan sorunları özetle;

- Ön ödemeli satış sözleşmesi ile maketten satış yapılan gayrimenkullere ilişkin geniş kapsamlı sorunların yaşandığı,
- Sözleşme konusu gayrimenkullerin ya hiç ya da gereği gibi teslim edilmediği,

- Harçlar vb. kamusal yükümlülüklerin maliyetinin yüksek olması nedeniyle tüketicilerin resmi şekil şartlarına uygun sözleşme düzenlenmesinden feragat ettiği ya da buna yönlendirildiği,
 - Teminat sağlama yükümlülüğünün şirketlerce yerine getirilmediği,
 - Mükerrer satışların yaşandığı,
 - Bağlı kredi kullanımı nedeniyle tapuların ipotekli olduğu,
 - Yabancılarla yapılan satışlarda ön ödemeli gayrimenkullere ilişkin yoğun mağduriyetler bulunduğu,
 - Kurumsal inşaat şirketlerinin yanı sıra küçük şirketlerce yapılan ön ödemeli satışlarda dolandırıcılık vakaları yaşandığı ve konu hakkında derdest davalar olduğu,
 - Ekonomik dalgalanma dönemlerinde satılan gayrimenkullerin fiili teslimi gerçekleşse dahi kredi kullanımı amacıyla tapuların devredilmediği,
- gibi tespitler yapmıştır.

Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Amacıyla TBMM’de kurulan Alt Komisyon, konu ile ilgili tarafların dinlendiği 6 toplantı yapmıştır.

TBMM’nin 27. Dönem 4. Yasa yılınıda yapılan bu toplantılar sonucunda 14/07/2021 tarihli, 15 sayılı Karar Raporunu yayımlayarak, konunun çözüme kavuşturulması için ilgili bakanlık, kamu ve kurum ve kuruluşlarına yapılması gereken düzeltilmelere ilişkin önerilerini sunmuştur.

Söz konusu rapora göre Bakanlığınız/Kurumunuz tarafından yerine getirilmesi gereken hususlar aşağıda tekrar hatırlatılmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan;

- Ön ödemeli konut satışı/inşaatı yapacak müteahhitlerin sınıflandırılması, iş bitirme, sermaye yeterliliği vb. nitelikleri taşımayan ve ön ödemeli satış için yerine getirilmesi zorunlu teminat türlerinden birini sağlamayan şirketlere yapı ruhsatı verilmemesi, kentsel dönüşüm projelerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Emlak Katılım Bankası vasıtasıyla hayata geçirilen hakediş ve bina tamamlama sigortası teminat sistemlerinin ön ödemeli konut sektöründe de uygulanması ve tapu kayıtlarına tescil ve şerhlere ilişkin sorunlarla ilgili konularda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,
- Ön ödemeli konut satışına ilişkin olarak müteahhitin projelendirme ve ruhsatlandırma işlemlerinden sonra ve satıştan önce projeyi nasıl finanse edeceğine ilişkin bir çalışma yapması; bu aşamada bir finansman kurumunun ödemelerin tahsili ve müteahhite belli oranlarda aktarımına ilişkin sürece dahil edilmesi hususunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,
- Ön ödemeli konuta ilişkin satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline otomatik şerh edilmesi amacıyla bir mekanizmanın kurulması için Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Türkiye Noterler Birliği,
- Sektörde ihtiyaç duyulduğu belirtilen olası yasal düzenleme hazırlık çalışmalarında Ticaret Bakanlığı, Adalet Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili diğer tüm kamu kurum ve kuruluşları arasında etkin katkının verilmesi amacıyla iş birliğinin sağlanmasının,
- Sektörde ihtiyaç duyulduğu belirtilen olası yasal düzenleme hazırlık çalışmalarında etkin iş birliğinin sağlanmasının, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı uhdesinde ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar ile eşgüdüm hâlinde bir kurul veya komisyon oluşturulması için hazırlık çalışmalarına başlanmasının, bu bağlamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan Konut Koordinasyon Kurulu Yönetmelik Taslağında kamu sektöründe konuta ilişkin görev ve sorumluluğu bulunan kurum ve kuruluşlar arasında iş birliği ve koordinasyon sağlamak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Konut Koordinasyon Kurulunun kurulmasının amaçlanmış olduğu dikkate alınarak devre mülk ve devre tatil, ön ödemeli konut satışları ile ticari niteliği

haiz taşınmazlar veya kentsel dönüşüm kapsamında hak sahiplerinin ya da arsa sahiplerinin karşılaştıkları sorunlar çerçevesinde gayrimenkul sektöründe yaşanan mağduriyetlerin kapsamlı bir şekilde değerlendirilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan mevcut taslağın tüm gayrimenkulleri kapsayacak şekilde (örneğin Gayrimenkul Koordinasyon Kurulu olarak) geliştirilmesinin,

- Ön ödemeli konut sektörünün genelinde uygulanan yasal düzenlemeler ile uygulamaya ilişkin işlemler (Belediye/yapı ruhsatı düzenlenmesi, tapu kayıtları ve yapı inşaatının ilerlemesi, satış gelirleri ve teminat yükümlülüğü) üzerinde etkin bir denetim mekanizmasının sağlanması ve buna yönelik tüm işlemler için kamu kurum ve kuruluşlarının uyum ve iş birliğinin artırılmasının, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer kamu kurumları ile eş güdüm hâlinde çalışma yürütmesinin, Ön ödemeli konut satışı yapan müteahhitlerin, Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik kapsamında ayrı bir sınıf olarak tanımlanmasının,

İSTENMESİNE 3071 sayılı Kanun ve TBMM İçtüzüğü'nün ilgili maddeleri gereğince oyçokluğuyla karar verilmiştir.

Bütün bunlara göre;

1- Çeşitli nedenlerle yarım bırakılmış ve projeden konut alan hak sahiplerinin mağdur olduğu sorunlu konut projelerinin idarenin denetiminde ve gözetiminde tamamlanıp hak sahiplerine teslim edilebilmesi için, Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Amacıyla TBMM'de kurulan Alt Komisyon'un, yukarıda yerine getirilmesi gereken, düzenleme, öneri ve tedbirlerden hangileri yerine getirilmiştir? Hangileri yerine getirilmemiştir? Yerine getirilmemişse sebepleri nelerdir? Yerine getirilemeyen öneriler ne zaman yerine getirilecektir?