



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

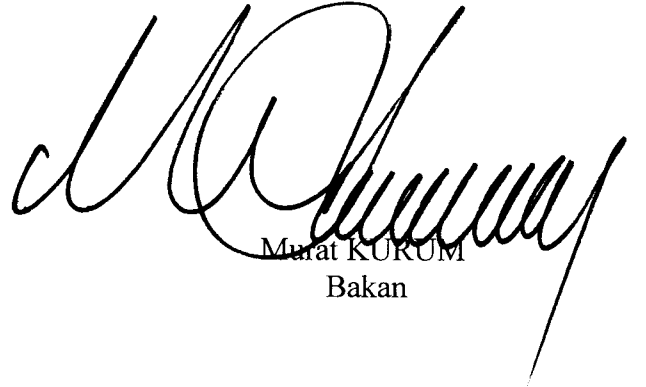
Sayı :30824082-610 - **13749864**
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

07 Ekim 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından Bakanlığımıza 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:
-Dosya (1 Takım)

**BURSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN ORHAN SARIBAL'IN
TBMM 7/30840 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR**

7/30840

SORULAR

1990'lı yıllarda, Bulgaristan'dan zorunlu göçe tabi tutulan ve sonrasında Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlığına kabul edilen göçmenlerin barınma hakkını sağlamak amacıyla, Hazine'ye ait taşınmazların bu kişiler tarafından kurulan yapı kooperatiflerine tahsisi ve satışı yapılmıştır. Bu işlemler, başta 12.12.2001 tarihli 4726 sayılı 2002 Yılı Bütçe Kanunu'nun 48'inci maddesi ve **260 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği** olmak üzere çeşitli yasal düzenlemelere dayanmaktadır.

Bu kapsamda, **Bursa ili Kestel ilçesi Soğuksu Köyü mevkiinde** bulunan 1130-1142 sayılı parseller üzerinde, sadece zorunlu göçle gelmiş kişilerin üye olabileceği yapı kooperatiflerine arsa tahsisi yapılmıştır. Bu tahsisler, "**VEFA HAKKI**" şerhiyle tapuya işlenmiş; taşınmazların amacına uygun kullanımını ve üçüncü şahıslara devrini engellemek üzere özel şartlara bağlanmıştır.

Ancak özellikle bu bölgede faaliyet yürüten **SS Kestel Everest Konut Yapı Kooperatifi** ile ilgili gelişmeler, devletin koyduğu şartların ve tahsis gerekçesinin açıkça ihlal edildiğini göstermektedir.

Kooperatifin inşaat faaliyetine başlamak amacıyla anlaştığı yüklenici firmanın (Atlas İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.), işin gereğini yerine getirmediği, kooperatifin mal varlığına yönelik icra takibi başlattığı, üyelerin bilgisi dışında bazı parselleri **icra yoluyla satışa çıkardığı, bu** satışlarda göçmen olmayan, hiçbir üyelik hakkı bulunmayan kişilere, değerinin çok altında taşınmazların geçtiği iddia edilmektedir.

Bu işlemlere karşı açılan **ihalenin feshi davası** yerel mahkemede kabul görmüş; ancak Yargıtay tarafından karar **kısmen bozulmuş** ve bu durum göçmen hak sahiplerinin mağduriyetine neden olmuştur. Ayrıca bazı kooperatiflerin hiçbir inşaat faaliyeti yürütmemiş olmalarına rağmen, bu parsellerin **ferdileştirilerek üçüncü kişilere satıldığı**, böylece kamu taşınmazlarının amacı dışında özel mülkiyete geçirildiği yönünde ciddi iddialar bulunmaktadır.

Bu gelişmeler, **260 sayılı tebliğde belirtilen özel tahsis gerekçeleri, vefa hakkı şerhleri** ve devletin taahhütleriyle açıkça çelişmekte, kamu arazilerinin amacına aykırı şekilde el değiştirdiğine işaret etmektedir.

Bu kapsamda;

- 1- 1991 yılında başlatılan, Bulgaristan'dan zorunlu göçle gelen yurttaşlara konut tahsisi ve arsa satışına ilişkin program kapsamında, ülke genelinde bugüne kadar kaç kişiye arsa tahsisi yapılmış, kaç kişi konut sahibi olmuştur?
- 2- Bursa ili Kestel ilçesi Soğuksu mevkiinde, 260 sayılı tebliğ kapsamında tahsis edilen 1130-1142 sayılı Hazine parsellerinin toplam yüzölçümü nedir? Bu parseller hangi kooperatiflere ve hangi şartlarla devredilmiştir?

- 3- Bu parseller üzerine tapuya şerh edilen "vefa hakkı" uygulamasına rağmen, taşınmazların üçüncü kişilere satış yoluyla geçtiği yönündeki iddialar kapsamında taşınmazların göçmen olmayan kişilere satılması veya devri hukuken nasıl mümkün olmuştur?
- 4- SS Kestel Everest Konut Yapı Kooperatifi'nin yüklenici firma ile yaptığı sözleşmeden kaynaklı olarak başlatılan icra işlemleri kapsamında, vefa hakkı bulunan taşınmazların satışına nasıl izin verilmiştir?
- 5- Bakanlığın bu satışlara karşı açtığı herhangi bir iptal ya da müdahale davası var mıdır?
- 6- Devletin arsa tahsisi yaparken üzerine düşen altyapı yatırımlarını (yol, kanalizasyon, elektrik vb.) gerçekleştirmemesi, kooperatiflerin inşaat yapamamasında doğrudan bir sebep değil midir? Bu konuda kamu kurumlarının sorumluluğu araştırılmış mıdır?
- 7- Kestel Soğuksu bölgesindeki parsellerde hiçbir inşaat faaliyeti gerçekleştirmeyen kooperatiflerin ferdileştirme talebinde bulunduğu ve bu taleplerin kabul edildiği, arsaların alınıp satıldığı iddiaları doğru mudur? Eğer doğruysa, bu durum tahsis gerekçesine ve tebliğe açıkça aykırı değil midir?
- 8- Bugüne kadar göçmen olmayan kişi veya şirketlerin, bu tür tahsisli araziler üzerinde mülkiyet kazanmasına ilişkin kaç işlem gerçekleşmiştir? Bu işlemler nasıl onaylanmıştır?
- 9- Konuya ilişkin kamu zararının ve hak kaybının önlenmesi adına Bakanlığınız nasıl bir planlama ve denetim süreci öngörmektedir? SS Everest Kooperatifi gibi mağduriyet yaşayan diğer kooperatiflerle ilgili nasıl bir çözüm politikası izlenecektir?

CEVAPLAR

Bulgaristan'dan zorunlu göçe tabi tutulan ve daha sonra Türk vatandaşlığına kabul edilenleri konut sahibi yapmak üzere 1991 yılında başlatılan çalışmalar çerçevesinde başvuruda bulunanların bir kısmı konut sahibi olmuş, bir kısmına yatırdıkları avans tutarları geri ödenmiş, büyük bir kısmı ise konut sahibi olamamıştır.

Bu nedenle, Devlet tarafından başlatılan bu uygulama dolayısıyla, avans ödemesinde bulunan ve konut sahibi olamayan vatandaşlarımızın mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla 20/12/2000 tarihli ve 4611 sayılı 2001 Mali Yılı Bütçe Kanunu'nun 57'nci maddesinde aşağıdaki düzenlemeye yer verilmiştir.

"Bulgaristan'dan zorunlu göçe tabi tutulan ve daha sonra Türk vatandaşlığına alınanlardan, konut veya arsa sahibi olmak üzere başvuruda bulunarak öngörülen avansı açılan banka hesaplarına yatırmış olanların (avansları iade edilenler hariç) kurdukları kooperatiflere, mülkiyeti Hazineye ait arsa ve arazileri, metrekare değeri ikiyüzkırkbin Türk Lirası'ndan aşağı olmamak üzere harca esas değerinden satmaya; satış bedelinden, avansın yatırıldığı tarihteki T.C. Merkez Bankası Alman Markı alış kurundan karşılığının, satışın yapılacağı tarihteki T.C. Merkez Bankası Alman Markı alış kuru karşılığı Türk lirasına çevrilerek bulunan tutarı mahsup etmeye ve bu konudaki esas ve usulleri belirlemeye Maliye Bakanı yetkilidir."

Bu kapsamda, 2001 tarihli Bütçe Kanunu ve devam eden yıllar bütçe kanunlarında tekrar eden düzenleme gereğince 250 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği yayımlanmıştır.

Sonrasında aynı konuya ilişkin yayımlanan 260 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nin "Satışa İlişkin Esas ve Usuller" başlıklı 3.1 maddesinde de;"Hak sahiplerinin konut ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla satılacak Hazine taşınmaz malları mevcut imar durumu da dikkate alınarak tespit edilecektir. Bu amaçla yetkili makamlarca onaylanmış 1/5000 ölçekli nazım ve/veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunduğu ve konut yapımı için ayrılan alanlar seçilecektir. Bu nitelikteki taşınmaz malın/malların bulunmaması halinde, plansız alanlardaki Hazine taşınmaz mallarından konut yapımına uygun olanları, imar planlarına ilişkin her türlü masrafı ilgili kooperatifler tarafından karşılanmak şartıyla isteyen kooperatiflere satılabilecektir. Plansız alanlarda satılabilecek taşınmaz malın miktarı, kooperatifin üye sayısı ile 500 m² nin çarpımı sonucu bulunacak miktarı geçemez. Ancak taşınmaz mallardaki %10'a kadar fazlalık, ifrazın mümkün olmaması durumunda kooperatifin talep etmesi halinde, rayiç bedel üzerinden satılabilir." denilmektedir.

Söz konusu tebliğ uyarınca soydaşlar tarafından kurulan 12 konut yapı kooperatifine Bursa İli, Kestel İlçesi, Soğuksu Mahallesi'nde bulunan ve plansız alanda kalan 12 adet taşınmaz satılmıştır.

Söz konusu taşınmazlarla ilgili taraflarca imzalanan "Geri Alım Hakkı Sözleşmesi"nin 5'inci maddesinde; kooperatiflere satış yapılan taşınmaz mallar satış amacına aykırı olmamak şartıyla üyelerine kat mülkiyeti esaslarına göre devredileceği, aynı sözleşmenin 6'ncı maddesinde; "Bu amaçla yapılan satışlarda, taşınmaz amaç dışında kullanılamayacağı ve bu hususta mal sahibi Hazine'nin, Medeni Kanun'un 736' ncı maddesi uyarınca 10 (on) yıl süre ile geri alım hakkına sahip olduğu yönünde tapuya şerhler konulmuştur.

Geri alım sözleşmeleri kapsamında yapılan satış işlemi neticesinde, satış bedellerini yatıran kooperatifler adına 27.01.2004 tarihinde tapu tescil işlemlerinin yapıldığı ve 10 (on) yıl süre ile geri alım haklarının (vefa hakkı) 27.01.2014 tarihinde dolduğu anlaşılmış olup, 27.01.2014 tarihi öncesi geri alım hakkı şerhinin mevcut olduğu dönemde Bakanlığımız Milli Emlak Genel Müdürlüğü izniyle yapılan herhangi bir satış işlemi gerçekleştirilmemiştir.