

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
DİLEKÇE KOMİSYONU
ÖN ÖDEMELİ GAYRİMENKUL
SATIŞLARINDA YAŞANAN SORUNLARIN
ARAŞTIRILMASI VE ALINABİLECEK
ÖNLEMLERİN BELİRLENMESİ
ALT KOMİSYONU
TUTANAKLARI

—————●—————
6 Şubat 2020 Perşembe

—————●—————
KONU

**-Ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sıkıntılar
hakkında Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa
Gözetimi Genel Müdürlüğü temsilcilerinin sunumları**

6 Şubat 2020 Perşembe
BİRİNCİ OTURUM
Açılma Saati: 14.01
BAŞKAN: Mustafa KENDİRLİ (Kırşehir)

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Alt Komisyonumuzun değerli üyeleri, saygıdeğer katılımcılar, değerli basın mensupları; yeterli çoğunluğumuz vardır.

Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması ve Alınabilecek Önlemlerin Belirlenmesi Alt Komisyonumuzun 2'nci toplantısını açıyor, herkese “Hoş geldiniz.” diyorum.

Tabii, toplantımıza başlamadan önce Van’da yaşanan çığ felaketinde, yine dün Sabiha Gökçen Havalimanı’nda yaşanan uçak kazasında hayatını kaybeden değerli vatandaşlarımıza Allah’tan rahmet, yakınlarına başsağlığı, milletimize başsağlığı diliyorum, yaralılarımıza acil şifalar diliyorum. Tabii, 2020 başladığından beri, böyle doğal afetler, Elâzığ’da, Malatya’da yaşadığımız depremler, bunun ardından çığ felaketi bizleri derinden üzdü. Dediğim gibi, kayıplarımızın yakınlarına başsağlığı diliyorum ve yaralılarımıza da acil şifalar diliyorum.

Bugün, burada, Alt Komisyonumuzun çalışmalarına esas olmak üzere ön ödemeli gayrimenkul satışları hakkında, yaşanan sıkıntılar hakkında Ticaret Bakanlığımızın Komisyonumuza yapacakları sunumu dinleyerek Alt Komisyonumuzun çalışma alanıyla ilgili güncel bilgileri almak ve bu konuda değerli bürokratlarımızla istişare etmek üzere toplanmış bulunuyoruz.

Bizim bu konuda ana muhatabımız tabii, Ticaret Bakanlığı olduğu için ilk olarak onlarla başlamak istedik. Elbette, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığını da bu konuda yapılacak çalışmalarda ilgili ana paydaşlar olarak gördüğümüz için davet ettik. Toplantılarımız arasında bilgi ve takip kopuklukları yaşanmaması için yapacağımız çalışmalara düzenli olarak iştirak etmenizi özellikle rica ediyorum kıymetli arkadaşlar.

Şimdi, Ticaret Bakanlığının sunumuna geçmeden önce Alt Komisyonumuz hakkında bazı bilgileri sizlerle paylaşmak istiyorum: Komisyonumuza intikal eden birçok dilekçenin incelenmesi ve Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğüyle yapılan yazışmalar neticesinde ön ödemeli satış sözleşmesiyle maketten satışı yapılan gayrimenkullere ilişkin geniş kapsamlı sorunların yaşandığı, sözleşme konusu gayrimenkullerin ya hiç ya da gereği gibi teslim edilmediği, harçlar ve benzeri kurumsal yükümlülüklerin maliyetinin yüksek olması nedeniyle tüketicileri resmî şekil şartlarına uygun sözleşme düzenlemesinden feragat ettiği ya da buna yönlendirildiği, teminat sağlama yükümlülüğünün şirketlerce yerine getirilmediği, mükerrer satışların yaşandığı, bağlı kredi kullanma nedeniyle tapuların ipotekli olduğu, yabancılara yapılan satışlarda ön ödemeli gayrimenkullere ilişkin yoğun mağduriyetlerin bulunduğu, kurumsal inşaat şirketlerinin yanı sıra küçük şirketlerce yapılan ön ödemeli satışlarda dolandırıcılık vakaları yaşandığı ve bu konuda derdest davaların olduğu, ekonomik dalgalanma dönemlerinde satılan gayrimenkullerin fiilî teslimi gerçekleşse dahi kredi kullanımı amacıyla tapuların maalesef, devredilemediği gibi bir çok sıkıntının mevcut olduğu görülmüş ve Dilekçe Komisyonunun 20 Kasım 2019 tarihinde yaptığı toplantısında aldığı karar gereğince Alt Komisyonumuz kurulmuştur. Alt Komisyonumuz 4 Aralık 2019 tarihindeki ilk toplantısında Alt Komisyon Başkan seçimini gerçekleştirdik ve Komisyonun çalışma usul ve esaslarına ilişkin karar aldık. Bu hatırlatmayla birlikte Komisyonumuza tekrar başarılı bir çalışma dönemi diliyorum.

Dilerseniz şimdi katılımcılarımızın kendilerini tanıtımalarını isteyelim, öncelikle tabii, Alt Komisyon üyelerimizden başlayarak daha sonra da inşallah, sunumlara geçelim. Tutanaklara geçmesi için önce Komisyon üyelerimizin, misafirlerimizin, ardından da bürokratlarımızın sırasıyla kendilerini tanıtımalarını rica ediyorum.

Buyurunuz.

AHMET SALİH DAL (Kilis) – Ben ilahiyatçıyım.

İnşallah, hayırlı bir Komisyon çalışması olur, gerçekten çok ciddi mağduriyetler var. Eğer bu Alt Komisyon çalışmasıyla oluşturacağımız raporlar neticesinde bir yasal düzenleme yaparak bu mağduriyetlerin önüne geçebilirsek bu, herkes kadar bizi de memnun edecektir.

Bu vesileyle de Başkanımızın belirttiği gibi gerek Van Bahçesaray’da gerek İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanı’ndaki kazada hayatını kaybeden vatandaşlarımıza Allah’tan rahmet diliyorum, yaralılarımıza acil şifalar diliyorum. Allah, bir daha böyle afetlerden bütün milletimizi muhafaza buyursun.

Hepinize teşekkür ediyorum, inşallah hayırlı bir çalışma olur.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun Sayın Tanal.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Teşekkür ediyorum.

Ben tabii, Komisyonunuzun üyesi değilim, İnsan Haklarını İnceleme Komisyonu üyesiyim. Tabii, burada konut hakkı, barınma hakkı bir insan hakkıdır, o açıdan bende merakımdan geldim ancak hakikaten vurguladığınız konular önemli Sayın Başkanım. Ancak burada, Ön Ödemeli Gayrimenkul Satışlarında Yaşanan Sorunların Araştırılması Alt Komisyonu... Ön ödemeli, tabii, doğal gazda ön ödeme var, suda var, efendim, elektrikte var hatta bu ön ödemeye ilgili acaba, bilemiyorum bunun takdiri sizlerin.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – “Gayrimenkul” diye belirttik özellikle.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Evet yani burada taksitli satış mı olur, daha mı doğru olur, bilemiyorum, ona Bakanlık temsilcileri ne derler.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, hepsini kapsıyor yani gayrimenkul...

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Bir dakika, ben hemen bir katkı vereyim Mahmut ağabeye. Bana da söyledi hukukçu olarak, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 40’inci maddesine göre kanuni tarif bu, “ön ödemeli” diye...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Öyle mi, peki.

Yalnız burada benim Bakanlık temsilcilerinden istirhamım şu: Bir Yargıtay kararında -hayal meyal hatırlıyorum, olmazsa onu da ben bulmaya çalışacağım- deniliyor ki: “Taksitle bir gayrimenkul satın alınmış ise ve konut kredisi kullanılmış ise banka âdeta, bu konutu -çünkü vatandaş bankaya güvenerek ve inanarak krediyi kullanarak bu gayrimenkulü satın aldığı için- kusursuz, ayıpsız bir şekilde teslimini de taahhüt etmiştir. Eğer bunu yerine getirmezse tüketiciye karşı, şirket yani bu gayrimenkulü satan şirket veya şahıs kim ise o ve bankayla birlikte müşterek ve müteselsilen sorumludur.” Bu davaya nasıl yansımış? 5 numaralı daire satış konusu yapılmış ama 5 numaralı daire değil, 6 numaralı dairede vatandaş oturuyor. İkisnin arasındaki fark ne? Bir taraf güneş görüyor, bir taraf güneş görmüyor. Bir taraf caddeye bakıyor, daha işlek; diğer taraf bakmıyor. Değer açısından farklılık olduğu için mahkemeye öyle yansımış durumda, bu konuda da bilgi, deneyim ve tecrübelerinizden yararlanmak isteriz.

Teşekkür ediyorum, başarılar diliyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sayın Tanal, bunların hepsini inşallah, masaya yatıracağız, zaten Komisyonumuzun amacı bu. Dedığınız şekilde, bankanın garantör olduğu projelerde çok büyük problemler zaten yaşanmıyor ama orada mükerrer satışlar veya dedığınız gibi, cephe farklılıkları falan varsa onlar da tabii, sözleşmeyle bağlanan işler olduğu için inşallah onların hepsini masaya yatıracağız.

Teşekkür ediyorum.

Buyurun Fehmi Bey.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Değerli Başkanım, senin Başkanlığında ilk toplantımız. Bence anlamlı bir konu, Dilekçe Komisyonunun da -anayasal bir hak- ben önemli işlere imza attığımı düşünüyorum, inşallah hayırlara vesile olur.

Mahmut ağabey gibi ben de hukukçuyum. Toplantıya girerken baktığımızda direkt “ön ödemeli” deyince ben de merak ettim. Tüketicinin korunması hakkındaki kanuni tarif bu “ön ödemeli” diye çünkü ön ödemelinin içinde satış da var taksit de var dolayısıyla kanun koyucu böyle koymuş.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Halk tabiriyle “topraktan satış, maketten satış” hepsini kapsayan bir ibare.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) - Ben de tabii, toplantının başında -aynı hissiyata katılıyorum, biz büyük bir devletiz- başta askerlerimiz olmak üzere dün çığ altında kalan vatandaşlarımıza Allah’tan rahmet diliyorum, uçak kazasında yine, aynı şekilde Rahmetirahman’a yürüyen kardeşlerimiz var. Vallaha 2020’ye biraz, böyle kazalarla başladık ama bu, bizim büyük devlet olma ülkümüzü, mefkûremizi, medeniyetimize olan inancımızı sarsmayacak. Biz zor bir coğrafyadayız, coğrafyamızı biliyoruz, biz yine millet olarak o adalet duygusundan hareketle inşallah hayırlı hizmetlere imza atarız diyoruz.

İnşallah, toplantımız da hayırlara vesile olur Değerli Başkanım.

Arz ediyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyorum, sağ olun.

Buyurun Sayın Taytak.

MEHMET TAYTAK (Afyonkarahisar) – Değerli Başkanım, kıymetli heyeti ve şahsınızı sevgi ve saygıyla selamlıyorum.

İdlib’de şehit olan askerlerimizi rahmetle anıyorum. Sabiha Gökçen’de vefat eden yolcularımızı rahmetle anıyorum ve Van’da çığ altında kalarak Hakk’ın rahmetine kavuşmuş kardeşlerimizi rahmetle anıyorum, acılı ailelerine ve milletimize başsağlığı diliyorum. Kıymetli Vekilimin ifade ettiği gibi, Türkiye büyük bir devlet, büyük bir milletiz, inşallah bunların hepsinin altından kalkacak güç ve kuvvetteyiz. Allah İslam’a ve Müslüman’a yardım etsin diyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Âmin, âmin.

Teşekkür ediyorum Sayın Taytak.

Buyurun Sayın Purçu.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Merhabalar Sayın Başkanım.

Konut mağdurlarımızla ilgili, vatandaşlarımızla ilgili kurulan Alt Komisyonunun da üyesiyim.

Sizlerin ve arkadaşlarımızın da belirttiği üzere maalesef kötü günler geçiriyoruz. Van’da çığ altında kalıp ölen vatandaşlarımıza Allah’tan rahmet diliyorum, yaralılarımıza acil şifalar diliyorum. Yine, uçak kazamız oldu, o uçak kazasında da ölen vatandaşlarımıza Allah’tan rahmet diliyoruz, yaralılarımıza acil şifalar diliyoruz.

Türkiye'nin kanayan yaralarından bir tanesi de aslında, maalesef, hukuki birtakım boşluklardan faydalanan ve bunu rant hâline getiren, vatandaşlarımızı dolandırmaya kalkan, mağdur eden birtakım kişiler, şirketler ve gruplar. Bizler de Türkiye Büyük Millet Meclisi olarak bize intikal eden bu sorunları çözmek için ilgili Komisyonlarda görüşüyoruz, bu Komisyonlardan bir tanesi de -bu mağduriyetleri gidermek için- Dilekçe Komisyonu ve konut mağdurlarıyla ilgili kurulan bu Alt Komisyonumuz.

Ben şuna inanıyorum: Sayın Başkanım, sizlerle birlikte çalışarak, beraber çalışarak... Özellikle, hakikaten, konut mağdurları ülkemizin kanayan yaralarından bir tanesi... Türkiye'nin her yerinden bize haberler, bilgiler, raporlar, şikâyetler geliyor. Belki haftanın her günü gelen kişi sayısı en az 10'dur, 15'tir; sizlere de geliyor bizlere de geliyor. Bu sorunu birlikte çözeceğimize inanıyoruz, Türkiye Büyük Millet Meclisi olarak çözeceğiz. Bunu çözerken de bence bir dahaki dönemlerde, önümüzdeki süreçlerde bu sorunların yaşanmamasıyla ilgili, Türkiye Büyük Millet Meclisinde bu konularla ilgili hukuki düzenlemelerin daha da sert bir şekilde yapılması yani hukuki boşlukları bir şekilde buluyorlar ve bu boşlukları kapatacak hukuki düzenlemeleri de bu Komisyonun Türkiye Büyük Millet Meclisine önermesi; benim en büyük temennilerimden bir tanesi bu. Bence vatandaşlarımız rahat olsunlar, biz bu Komisyonun üyeleri olarak, siz Sayın Başkanımız olarak ve ilgili Bakanlıklarımızın bürokratları olarak vatandaşlarımızın bu mağduriyetini gidereceğiz hep birlikte.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İnşallah.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Bu inançla bu Komisyonun üyesi oldum.

Hepinize saygılar, sevgiler sunuyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz bütün Komisyon üyelerimize.

Tabii, bizim de muradımız odur. Güzel bir raporla, sayın üyelerimizin söylediği gibi inşallah, kanuni bir boşluğa fırsat vermeden -biraz evvel basın açıklamasında da söyledim, duygusal bir milletiz dolayısıyla iyi niyetle hareket eden bir milletiz ama- kanuni düzenlemelerle, bu güzel Komisyonla, çalışmalarımızla hep birlikte inşallah bunların tamamının önüne geçeceğiz diyorum.

Şimdi bürokratlarımızı da kısaca tanıyalım lütfen.

(Katılımcılar kendilerini tanıttılar)

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Başkanım, saygıdeğer Komisyon üyelerimiz, kıymetli hazırun, basınımızın değerli mensupları; hepinizi saygıyla şahsım ve Bakanlığım adına selamlıyorum.

Ben de müsaade ederseniz kısa bir ön bilgilendirme yapıp hemen sonra arkadaşşa devretmek istiyorum.

Van'da çığ altında kalan, yine İdlib'de şehit olan, Elâzığ depreminde vefat eden ve yine uçak kazasında hayatını kaybeden tüm vatandaşlarımıza Allah'tan rahmet ve yaralı olanlara da acil şifalar diliyorum.

Tabii, yüce Meclisimize ve Komisyonumuza tüketicilerin bu mağduriyetlerine kulak vermesinden, önemsemesinden ve böyle bir komisyon oluşturulup bunlara çözüm önerileri getirme çabasından dolayı ben yine şahsım ve Bakanlığım adına teşekkürlerimi arz etmek istiyorum.

Biz, bugün ön ödemeli konut satışlarıyla ilgili malum, 2014 yılında yürürlüğe giren 6502 sayılı Kanun kapsamında neler yaptığımızdan, ön ödemeli konut sözleşmelerinin içeriğinden bahsedeceğiz, bize gelen şikâyetlerin detayından bahsedeceğiz, bu şikâyetlerle ilgili yine Bakanlığımız neler yaptı, onlardan bahsedeceğiz, çözüm önerileri ve paydaşlarla neler yapılabilir, onları inşallah sunum olarak sizlere arz edeceğiz.

Saygılarımı sunuyorum efendim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz.

Tekrar hepinize “Hoş geldiniz.” diyoruz.

Şimdi Ticaret Bakanlığımızın ön ödemeli gayrimenkul satışları hakkındaki sunumuna geçebiliriz.

Buyurun Ahmet Bey, siz yapacaksınız herhâlde sunumu.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Başkanım, eğer müsaade ederseniz ilgili Genel Müdür Yardımcımız Bayram Uzunoğlu Bey sunumu gerçekleştirecek.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tamam.

Bayram Bey, buyurun.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Teşekkür ederim Sayın Başkan.

Değerli komisyon üyeleri, kıymetli hazırun; hepinizi ben de Bakanlığımız adına saygıyla selamlıyorum. Alt Komisyon çalışmamızın hayırlara vesile olmasını temenni ediyorum.

Bugünkü yapacağımız sunumda sizlere ön ödemeli satış sözleşmelerinin kapsamı konusunda kısa bir bilgilendirme yapmak istiyoruz, mevzuat düzenlemelerinin neler olduğu hususunu anlatmak istiyoruz, yanı sıra Bakanlığımıza intikal eden tüketici şikâyetleri konusunda neler yaptığımızı sizlerle paylaşmaya gayret göstereceğiz. Yapmış olduğumuz faaliyetler ve denetimlerle ilgili bilgi verdikten sonra genel olarak sektörde yaşanan sorunları ve çözüm önerilerini sizlerle birlikte paylaşmaya gayret göstereceğiz.

Tabii “ön ödemeli konut satış” denildiğinde aslında çok önemli, toplumda da çok karşılığı olan bir husus. İnsanlar bir ömür boyu birikimlerini bu anlamda değerlendiriyorlar ve çok iyi bir şekilde kullanmak istediklerinde yaşanan olumsuzluklar neticesinde kişilerin dünyasında çeşitli sorunlara da yol açabilen, toplumsal tarafı da olan bir husustan bahsediyoruz. Toplumumuzda, kamuoyunda daha çok ön ödemeli konut satışları “maketten satış” “projeden satış” ya da demin Başkanımız ifade ettiler “topraktan satış” olarak ifade edilebiliyor veya son zamanlarda “sat-yap satışlar” olarak da değerlendiriliyor. Yani geçmiş dönemlerde daha çok inşaat sektörü önce yapıp sonra satıyordu ama son yıllarda çeşitli finansal kaynakların yetersizliği ya da finansmana erişim anlamında önce satılıp sonra projeler yapılmaya çalışılıyor ve bu anlamda, bu şekilde ifade ediliyor. Ön ödemeli satışlar aslında 1995 yılında yürürlüğe giren 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’da “Kampanyalı satışlar” maddesi kapsamında ele alınmıştı. Orada daha sınırlı sayıda, sınırlı bir düzenleme söz konusuydu ve sadece ön ödemeli konut satışları değil, yanı sıra otomotiv ve benzeri birtakım hususlar da “kampanyalı satış” olarak değerlendirilmişti. Görülen lüzum üzerine ve gelen talepler çerçevesinde bunun münhasıran düzenlenmesi ihtiyacı ortaya çıktı ve yeni Tüketici Yasası Türkiye Büyük Millet Meclisinde 2012 yılı Kasım ayında kabul edildi, 28 Mayıs 2014 tarihinden itibaren de 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun yürürlüğe girdi. Bu kanunun yürürlüğe girmesiyle de birlikte artık münhasır bir düzenlemeyle karşı karşıya kalmış olduk yani ön ödemeli konut satışları kanunun 40’ıncı ve 46’ncı maddeleri arasında münhasıran düzenlendi. Yanı sıra, bu kanuna istinaden ayrıca bir uygulama yönetmeliği, sonrasında da burada yer alan teminatla ilgili olarak, bina tamamlama sigortasıyla ilgili bir çalışma ayrıca yapıldı şu anda.

Tüketici Kanunu kapsamında biz bu ön ödemeli satışları kapsam dâhilinde görebilmek açısından taraflardan birinin tüketici ve birinin de mutlaka satıcı olmasını öngörüyoruz yani kişilerin yapmış olduğu satışları bu anlamda kapsam dışında değerlendiriyoruz. Firmaların, proje üretenlerin, konut üretenlerin, münhasıran bu işi ticari veya mesleki olmayan gayelerle edinen kişilerle yani tüketicilerle yapmış olduğu sözleşmeleri bu kapsamda değerlendiriyoruz. Dolayısıyla iş yeri, ofis ya da apart ve

bağımsız bölümler anlamında değerlendirildiğinde -bunlar tabii, ticari amaçla da kullanılabilir- kapsam dışında kabul edilmektedir. Diğer taraftan, aslında günümüzde yani son zamanlarda da çok öne çıkan bu kentsel dönüşüm projelerinde yer alan hak sahipleri de bu anlamda kapsam dışında. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılıyor bu alanda, orada yer alan arsa sahiplerinin de yine bu kanun kapsamı dışında olduğunu söyleyebiliriz.

Genel olarak mevzuatla ilgili düzenlemelere baktığımızda ön ödemeli satış sözleşmelerinin yapılabilmesi için mutlaka öncesinde bir yapı ruhsatının alınmış olması gerekiyor. “Yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.” diye bir düzenlemeye yer vermiş olduk yeni yasada. Yine, sözleşme tarihinden en az bir gün öncesinde tüketicinin bilgilendirilmesi amacıyla bir ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesi şartını getirmiş olduk. Tüketicinin bazen çok ani kararlar vermesi yerine üzerinde düşünsün taşısın ve kararını da ona göre versin mahiyetindeki bilgilendirme formunda konutla alakalı, ödeme planlarıyla alakalı, vaziyet ve konutun genel durumuyla alakalı çok detaylı bilgilerin yer almasını öngörüyoruz. Diğer taraftan, yine, bu bilgilendirme formunda teminat yükümlülüğüne ilişkin hususlara da yer verilsin istiyoruz.

Ön ödemeli konut satışları, aslında genel olarak ön ödemesiz konut satışlarıyla aynı şekil şartlarına tabi dolayısıyla resmî şekil şartına tabi. Bu anlamda, hem şekil şartı zorunluluğu gerek Tapu Kanunu’nda gerekse Noterlik Kanunu’nda gerekse de Borçlar Kanunu’nda zaten münhasıran düzenlenmiş bir konu. Buradaki zorunluluk şu: Kat irtifakı devrinin tüketicinin lehine tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte yapılacak bir adi sözleşmeyle bu şekil şartı yerine getirilebilir ya da noterliklerde satış vaadi sözleşmesi şeklinde de bu satışların yapılması zorunludur. Resmî şekil şartına tabi olması nedeniyle bunların yerine getirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, tüketicinin, ön ödemeli konut satışında on dört gün içerisinde herhangi bir hukuki ve cezai yükümlülük üstlenmeksizin cayma hakkı söz konusu. Tüketici cayma hakkını bu on dört gün içerisinde mutlaka noterlikler vasıtasıyla bildirmekle yükümlüler. Yani biz burada adi, iadeli taahhütlü olarak veya SMS’le ya da diğer bildirimlerle bunu yeterli görmüyoruz, mutlaka noterlikler vasıtasıyla bu cayma bildiriminin satıcı firmaya iletilmesi zorunluluğu söz konusu. Cayma hakkını kullanması durumunda da bildirimin kendisine ulaştığı tarihten itibaren satıcı firma, müteahhit elde etmiş olduğu bütün edinimleri de karşı tarafa, tüketiciye iade etmekle yükümlü.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Bu, adi sözleşmeleri de kapsıyor mu, kendi aralarında yaptıkları adi sözleşmeleri, noter harici yapılan?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Kapsamıyor. Burada resmî şekil şartında aslında mutlaka kat irtifakı tapusuyla birlikte adi sözleşme de olsun istiyoruz çünkü adi sözleşmede sözleşmenin bütün zorunlu içeriği orada yer aldığı için onun mutlaka olması gerekiyor ama yanı sıra kat irtifakı tescilini de orada öngörüyoruz veya satış vaadi sözleşmesi zaten orada adi sözleşmenin zorunlu içeriği, zaten sözleşmenin içerisinde ayrıca yer alıyor efendim.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Özür dilerim, o on dört gün içinde tebliğ edilme zorunluluğu var mı, 14’üncü günün sonunda notere o ihtar çekmesi kâfi mi?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Yani son 14’üncü günde ihbar yükümlülüğünü yerine getirirse karşılamış oluyor efendim

yani 14 gün içinde.

MAHMUT TANAL (İstanbul) - Özür dilerim, on dört gün içinde karşı tarafa tebliğ zorunda mı yoksa ben tüketici olarak 14’üncü gün sonunda notere gitsem dahi bundan yararlanır mıyım?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – 14’üncü gün dâhildir tabii.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – 14’üncü gün de dâhil.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Tebliğ şartı değil yani notere gitmem gerek.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Değil, yöneltilmesi yeterli efendim.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Tamam.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Cayma hakkının dışında Tüketici Kanunu’nda ayrıca “sözleşmeden dönme hakkı” diye bir hak var, bu da cayma süresinin dışında yani on dört günlük sürenin dışında da tüketicinin bu projeden, satıştan vazgeçmesi söz konusu. Burada da 2017 yılında yapılan değişiklikle tüketici sözleşmeden teslim kademelerine kadar dönebiliyordu ama bu, zaman zaman projeleri sakata uğratabiliyordu yani tüketici teslim tarihine kadar, otuz altı ayın sonuna kadarki bir dönemde vazgeçmesin, biraz daha kısıtlanmış oldu, yirmi dört ay içerisinde tüketicinin dönme hakkı bulunmakta. Dönme hakkını kullanan tüketiciler birtakım yükümlülüklerle karşı karşıya kalabiliyorlar, eğer yirmi dört ay içerisinde dönerlerse. Tüketici; ilk üç ay içerisinde vazgeçerse tapu masrafları, diğer harç ve yükümlülüklerle birlikte sözleşme bedelinin yüzde 2’sini, üç ay ile altı ay arasında vazgeçerse yüzde 2’sini, altı-on iki ay arasında olursa yüzde 6’sını ve on iki-yirmi dört arasında dönme hakkını kullanırsa yaklaşık olarak yüzde 8’lik bir cezai şart ödemekle yükümlü.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bu, yasal yükümlülük.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Evet efendim; bu, yasal yükümlülük.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bir de kendi sözleşmeleri içinde yaptıkları cezai şartlar var, o nasıl bağlıyor?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Cezai şartların tabii, niteliğine bakmak lazım, bazen o cezai şartlar haksız şart niteliği de taşıyabiliyor, tüketici açısından da onların bağlayıcılığı söz konusu olmayabiliyor yani şunu söyleyebiliyor: “Siz cayma hakkınızı kullanırsanız ben yüzde 20 kesinti yaparım.” Bazen sözleşmelerde bunu görüyoruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sözleşmelerde oluyor çünkü, evet.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Bu, doğru değil yani on dört günlük süre içerisinde cayma hakkını kullanan tüketiciye herhangi bir kesinti yapılmadan bütün edimlerin iade edilmesi lazım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yasal yükümlülük bağlıyor yani ne yazarsa yazsın.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Evet efendim.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Öbür dilerim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun Sayın Tanal.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Peki, Başkanımın dediği o yerden itibaren “Evet, yasal yükümlülük bağlıyor.” dediniz. Şimdi, bu tür satışların noterde veya tapudaki resmî satışla ilgili yapıldığında ancak geçerli olabileceğini söylediniz, ekranda da onu gördük.

Peki, Başkanım sorduğu için söylüyorum: Cezai şartı ek bir sözleşmeye yazmış, aslında o sözleşmenin asıl sözleşmeyle birlikte hüküm ifade etmesi gerekir. Asıl sözleşmeyi biz adi sözleşme yapınca geçerli olmuyorsa cezai şartı niye geçerli hâle getiriyoruz? Yani bizim amacımız burada vatandaşın, tüketicinin korunması, huzuru çünkü zayıfı kollamak, korumak daha doğrusu, güçlüyü değil. Fazla uzatmayacağım, bitiriyorum hemen. Yani bu çerçevede baktığımız zaman onun geçersiz olması daha doğru olmaz mı acaba?

Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyorum.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Aslında şöyle Sayın Vekilim: Biz, tabii, tapu siciline tescille birlikte adi sözleşmeyi arıyoruz, şekil şartı zaten o ama tapuda hiç işlem yapılmamış oldu, sadece adi sözleşme yapıldı, sonra firma çıkıp şunu söyleyemez...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – O, geçersiz zaten.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – “Ben geçersiz bir sözleşme yaptım dolayısıyla burada tüketicinin herhangi bir hakkı yoktur.” deme imkânı yok. Sizin de bahsetmiş olduğunuz şekilde, adi sözleşmede bir hükme yer verdi, tapu siciline tescil edildi ama sonrasında ilave bir sözleşmeyle farklı bir hükme yer vermiş oldu, bunu “Tüketici açısından bir haksız şart teşkil etmesi söz konusu ve dolayısıyla tüketiciyi bağlamaz.” diye değerlendiriyoruz efendim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yani kanuni olan kısmı esas alınıyor adi sözleşmede.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Evet, onu esas alıyoruz.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yani Başkanın dediği gibi cezai şartı nazara alınmıyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Alınmıyor; o, kendi aralarında...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Peki, mahkemeye gidince ne olur?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Mahkeme de zaten sözleşmede onu zaten haksız şart olarak ayrıca değerlendiriyor. Yine, kanunun 6’ncı maddesinde tüketiciyle müzakere edilmeden, tüketicinin rızası da alınmadan sözleşmeye konulan şartların haksız şart olduğu hususları detaylı bir şekilde düzenlenmiş, bu kapsamda değerlendiriliyor efendim.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Bir şey daha, anlatımınızda dediniz ki: “Kendi aralarında adi bir sözleşme yapmışlarsa, sonra birlikte tapuya gitmişlerse, devretmişse...” Öyle ya, Başkan müteahhit, bana devretti, aramızda bir sözleşme yaptık, resmî yapmamışız; günü geldi, gittik, bana devretti ancak o sözleşmede benim aleyhime tüketici olarak hükümler var, Başkan benden bunu talep edebilir mi? Yani ben şu savunmayı yapabilir miyim? “Efendim, bu sözleşme gayriresmî düzenlenmişti, beni bağlamaz aslında. Tapuyu da bana verdi, ben de üstüme düşen paramı vesairemi verdim. Oradaki ek cezai müeyyide şartları beni bağlamaz, geçersizdir, resmî...” diyebilir miyiz?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Taahhütler karşılıklı yerine geldikten sonra zaten böyle bir durum hasıl olmaz.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Olabilir, edimi yüksek olarak varsa...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Vardır belki emsalleri ama kanuni kısmı bağlıyor. Yine adi sözleşme var orada.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Şöyle de efendim: Tescil ağırlıklı yapılan sözleşme içerisinde de hüküm yer alsın bile tüketici açısından bunun bağlayıcılığı zaten söz konusu değildir.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Peki, ben engellemeyeyim, tamam.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, buyurun.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Hemen bir şey söyleyeyim uygun görürseniz.

Sayın Vekilim, sözleşmelerin içerisinde eğer haksız şart varsa iki taraf da anlaşmış olsa bile mahkemelik süreçte haksız şart kanunen düşmüş oluyor. Yani tüketici aleyhine kanuna aykırı konulan bir maddenin geçerliliği olmuyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tamam.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Ön ödemeli konut satışlarında teslim süresiyle alakalı olarak, teslim süresi otuz altıyı geçemez. Bu, zaman zaman tartışma konusu yapılabiliyor yani bazen çok büyük ölçekli projeler olabiliyor. Daha önceki kanunda, 4077 sayılı mülga Kanun'da otuz aydı, yeni kanunda otuz altı ay ifade etmiş olmamıza rağmen, yine bu sürenin daha az olduğunu ve belki de kırk sekiz aya kadar çıkarılması konusunda zaman zaman taleplerin geldiğini söyleyebilirim. Otuz altı ay içerisinde konutun teslim edilmesi gerekiyor.

Peki, teslimi nasıl öngörüyor kanun? Ya kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili yapılırsa bu teslim sayılıyor yani kat mülkiyetini devrederseniz, iskânı alınmış bir şekilde yapılırsa bu, tescil olarak kabul ediliyor. Ya da kat irtifakına konu edinmiş ama aynı zamanda tapu siciline de bu şekilde kayıtlı olan bir taşınmazı, zilyetliğin devriyle birlikte de oturmaya elverişli bir şekilde devrederse, o zaman -kat mülkiyetine dönüşmeden dahi olmuş olsa- bunu da teslim olarak öngörüyoruz. Yani kanun 2 teslim hususunu öngörüyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sayın Uzunoglu, burada şöyle bir problem var: Ben araya giriyorum, internette bulması daha güzel oluyor, konular atlanmadan, geçmeden, konularla alakalı bilgi alışverişi yaparsak daha sağlıklı olacak. Şimdi, kat irtifakında da -Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilimiz de aynısını söyleyecek bize- orada da problemler var. Şimdi, inşaat ruhsatı alındıktan sonra, temel atılmadan kat irtifakı kurulabiliyor yani imalat yapılmadan ama yasal düzenlemede sizin söylediğiniz kat irtifakı tapusunun olması geçerli, yeterli. Arada otuz altı aylık bir yasal süreç var. Bu otuz altı ayda yaparsa teslimi diyor... Yapmazsa bir şey yok, zaten mağduriyetlerin başlangıç noktası da bu. Kaba tabirle, Anadolu tabiriyle söylüyorum, vatandaşın inşaatı başlatmış, levhayı dikmiş, temeli atmış veya maketi hazırlamış ama kırmızı bir tapu gösterebiliyor müteahhit firma. Şimdi, ona da itimat ediyor vatandaş, “Evet, ben bir mülk aldım ve bunun tapusunu da aldım” diyor. Burada Ticaret Bakanlığımız nezdinde bir düzenlemenin kesinlikle en önemli başlıklarımızdan birisi olması lazım, buradan başlamamız lazım. Tabii, Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızı da bağlayan bir unsur. Çünkü kat irtifakı kurulma dönemleri dönem dönem olacak, bir de tek tarafı bağlayan bir mesele de değil. Burada kat karşılığı sözleşmeyle arsasını vermiş arsa sahibini de bağlıyor.

Buyurun.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Özür dilerim; orada Sayın Başkan, yerinde o, doğru. Yani biz yapı ruhsatı izni aldığımız andan itibaren aslında o boş olan arsanın üzerine kat irtifakı kurulmuş durumda. Şimdi, siz burada dediniz ki: “Kanuni karine uyarınca teslim edilmiş, tapuyu vermişse” diyor...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Kurarsanız, siz kurarsanız var. Şimdi, orada şöyle: Arsa sahipleri oraya şerh koyuyor; diyor ki sözleşmesinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde: “Satış yetkisine ve kat irtifakı yetkisine kaba inşaat bittikten sonra müsaade ederim.” Eğer öyle bir şart varsa müteahhit firma bunu beklemek durumunda.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yok, Kat Mülkiyeti Kanunu’nda gayet açık ve net.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yok öyle bir şey. Katılıyorum, doğru.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yani kat irtifakıyla... Yapı ruhsat izni alındığı anda hemen kurabilir.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Hemen kurabilir.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Kurulduğu andan itibaren siz de diyorsunuz ki: Kanuni karine uyarınca, kat irtifakı tapusu vermekle bu, evet, bir şekilde zilyetliği devredilmiş sayılacak kanuni karine ise bence bu cümle veya böyle bir düzenleme aslında mağduriyetlerin de biraz önünü açmış oluyor. Geçmişte şuydu, önceki düzenlemelerde: Siz teslimi bir belgeyle, vesaireyle almamışsanız, bunu teslim ettiğini, sözleşmeye uygun bir şekilde teslim ettiğini müteahhit ispatlamak zorundaydı. Hatta, orada fiilen bazen oturuluyor vesaire, hasar tespiti mahkeme kararıyla yapılıyordu ama bu kanuni karineleri bence ortadan kaldırmak...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Orada tüketici sadece bağımsız bölümünü belirlemiş oluyor çünkü imalat yapılmış değil hâlâ.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Aslında şöyle, zaman zaman sektörden de şu itirazlar, şu talepler dile getirilebiliyor: Ben kat irtifakını oluşturmuşum. Bunu ne zaman oluşturmuşum? Ya daha arsa statüsündeyken veya işte, inşaata daha başlarken subasmanı seviyesinde ya da belli seviyeye geldikten sonra kat irtifakını oluşturuyor veya ta son aşamaya kadar kat irtifakını oluşturuyor. Dolayısıyla ben kat irtifakı tapusunu tüketiciye verdiğimde “Teslim yapılmış sayılıyorum.” diye bize talepte bulunuyor. Biz, kat irtifakını tek başına teslim olarak öngörmüyoruz yani otuz altıncı ayın sonunda, yasal anlamda, bunun teslim olarak karşılanabilmesi için kat irtifakı tapusunun yanı sıra, oturmaya elverişli bir şekilde zilyetinin devrinin de sağlanması lazım. İkisini bir arada sağlarsa biz buna ancak “teslim” diyebiliyoruz. Yoksa sadece kat irtifakı tapusunun verilmesi tek başına asla teslim olarak kabul görülmemektedir.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Ama otuz altı ayın sonunda teslim edilmiş; kanuni karine, hüküm var. Böyle olunca yani hayat bize öyle gerçekleri göstermiş ki gerçekten teslim edilmediği hâlde süre bitiyor. Yani, burada biz seçeneğimizi neden yanaca yapacağız, tercihimiz ne olacak? Mevcut olan gerçekler mi olacak yoksa kanuni karineler mi? Bana sorulsa mesela, hukukçu olarak şahsi düşüncem şu: Bence bu teslimi bırakalım da müteahhit ile alıcı kendisi arasında belgelendirsin. Yani, otuz altı ayın sonunda tapu kat irtifakı verilmişse, zilyetliği devredilmiş anlamında kanuni karineyi ortadan kaldırırsak bence daha doğru gibime geliyor. Yani, biz sektörü mü baz alacağız, barınma hakkı olan tüketiciyi mi?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Barınma hakkı olan tüketiciyi esas alıyoruz Sayın Vekilim.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – İşte onu esas alın. Bence, lehine olan... Yani, Tüketici Kanunu’nun zaten amacı o; mağduru korumak, güçsüzü korumak, zayıfı korumak. Yani, o açıdan o kanuni karineler kimin lehine? Baktığınız zaman, tüketicinin lehine değil.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Orada bir boşluk var gibi ama tek taraflı değil.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Evet, sektörün lehine o.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Aslında otuz altı ay üst sınır efendim.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Anladım babacım.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Daha kısa sürede de bunu tamamlama imkânı zaten söz konusu.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – On sekiz ayda tamamlar, yirmi ayda tamamlar ama sadece orada bitmiyor. Orada nasıl bitmiyor? İnşaatın tamamlanmasını teminat altına bir şekilde kanunen almamız lazım, püf noktası orada zaten.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Şimdi, Sayın Başkanım, oradaki verilen süre...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yani, örnek veriyorum; Esenyurt'ta -özür diliyorum- kaç yıl oldu hâlen devam ediyor. İşin içindesiniz yani bu otuz altı ayı geçmedi mi onlar? Geçti. Peki, bu, kanuna göre teslim edilmiş olmuyor mu? Oluyor.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Hayır, olmuyor, teslim edilmiş olmuyor efendim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yok, değil, öyle değil; iki taraflı, hem kat irtifakı hem de tamamlama.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Şimdi, oradaki otuz altı ay süre... Daha önceden altmış ayda teslim kampanyaları oluyordu, projeler oluyordu, kırk sekiz ayda teslim projeleri oluyordu. Bu projelerin en üst sınırını belirlemede kullanılan rakam. Yani bir proje en fazla otuz altı ay taahhütte bulunabilir tüketiciye ancak bu otuz altı ay sonunda o proje bitmemişse, tüketiciye de kat irtifakı verilmişse bu şu anlama gelmiyor: “Otuz altı ay bitti, tüketiciye teslim edildi.” anlamına gelmiyor. Bize gelen şikâyetlerin büyük bir kısmı, Genel Müdürlüğümüze, bu otuz altı ayda tamamlayamayan firmaların şikâyeti çünkü zaman geçiyor, otuz altı ay, kırk ay, hatta orada kira sözleşmesi, işte cezai müeyyideler de konuyor. Bir kısmında onların yerine getirildiği, bir kısmında yerine getirilmediği, yerine getirilenlerde de sürenin çok uzadığı yani otuz altı ay... Hani, bu cezai müeyyide bir yıl olur, bir buçuk yıl olur ama üç yıl, beş yıl devam ettiği zaman onlar da bize şikâyet konusu olarak geliyor. Bakanlık olarak Teftiş Kurulunun gidip, yerinde tespit edip kestiği cezaların büyük bir kısmı da büyük projelerde zamanında teslim edilmeyenlerden kaynaklı cezalar.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, sunum bayağı uzun.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Başkanım, bir katkı da ben vereyim eğer uygun görürseniz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii, buyurun.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Yani, anlaşılсын diye çünkü ön ödemeli konut satışına ilişkin aslında çok da malumatımız yok mağdurları dışında.

Şimdi, biz pratikte, birincisi; inşaat yaparken normal kat karşılığı inşaat sözleşmesi ya da bir inşaatı yaparken yapıya başlangıçla ilgili bir ruhsat alıyoruz, süreci tekemmül ettiriyoruz, en son bittiğinde de vatandaşın “iskân” dediği, teknik anlamda “yapı kullanım izni” dediğimiz izni alıp bitiriyoruz,

kat irtifakına ve mülkiyetine geçiyoruz, neyse. Biz ön ödemeli satışlarda -hani siz demin bahsettiniz Başkanım, tapu veriliyor noktasında- bu otuz altı aylık süre sonunda kat irtifakına geçildiğine ilişkin bir karine mi addediyoruz?

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yok, değilmiş, ben de öyle anladım, değilmiş.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Değildir yani. Dolayısıyla otuz altıncı ayın sonunda yani kat irtifakının kurulması da yine bir yapı kullanım iznine, iskâna tabi değil mi pratik anlamda?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ruhsat üzerinden yapılıyor.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Yani otuz altı ay, sözleşmede tüketicinin elini güçlendirmek muradıyla konulmuş bir hüküm. Sanki böyle, sunumda şey gibi anladık biz, hani otuz altıncı ayın sonunda...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Evet, öyle anladığım için ben de sordum, açıklığa kavuştu.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Tamam, eyvallah.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun Sayın Uzunoğlu.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Tüketici Kanunu’nda düzenlenen bir husus, aslında, belki tüketici mağduriyetlerinin önüne geçilebilmesi için bu teminatla ilgili düzenlemeler son derece önem arz ediyor. Yaşanan sorunları bertaraf etmek konusunda, Tüketici Kanunu’nda konut sayısı en az 30 olan firmalar açısından teminat zorunlu tutulmuş durumda, 30 ve üzeri olan projeler açısından. Teminat yöntemleri; bina tamamlama sigortası şeklinde olabilir, banka teminat mektubu şeklinde verilebilir, yine hakediş sistemi kurularak da bir teminat yükümlülüğü yerine getirilebilir. Satışların bağlı kredili yapılması hususu da teminat olarak değerlendirilir. Ayrıca, bütün bu sayılan 4 unsurun dışında firmalar “Benim şöyle bir teminat geliştirme yöntemim söz konusu.” diye bunu Bakanlıkla paylaştığında, Bakanlığın bunu da teminat olarak kabul etmesi söz konusu olabilir. Banka teminat mektubu ile ilgili yöntemi değerlendirdiğimizde, burada ilk defa görüldüğünde, banka teminat mektubunun tüketicinin bütün ödemelerinin karşılığını sağlaması gerekiyor ve tüketiciye verilen teminat mektubunun her an nakde çevrilebilir statüsünün olması söz konusu. Tüketicie karşı yüklenilen yükümlülükler yerine getirilmezse banka teminat mektubu her zaman için tazmin edilebilir tüketiciler tarafından.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Bu süreyi de kapsıyor mu? Süresinde teslim edilmemeyi de kapsıyor mu?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Kesinlikle.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Peki, sıkıntı nereden çıkıyor o zaman teminatla yapılıyorsa bu inşaatlar?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Uygulanmıyor ki. Uygulanıyor mu? Reel mi? Uygulanmıyor şu an.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Biraz sonra detaylı bir şekilde arz edeceğim Sayın Vekilim ama uygulamayla ilgili çeşitli sıkıntılar var, onları sizlerle paylaşacağım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Uygulamayla ilgili hem sigortada hem de teminat mektubunda çok ciddi sıkıntılar var. Zaten problem orada.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Buradaki sorumluluk kimde? Ona da bakmak lazım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İşte, tabii. Bu da yeni bir oluşum yalnız, sigorta da yeni.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Vekilim, aslında tüketicinin korunması için yasal düzenleme tamamen kapsamlı bir şekilde var ancak piyasada -Sayın Başkanın da bahsettiği gibi- bunlar uygulanabilir değil. Yani, bina tamamlama sigortası diye bir sigorta grubu var; 2014 yılından itibaren şu anda 3 firma yapmış durumda.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – 3 tane poliçe var, başka yok.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – 3 tane poliçe var.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Yani, keyfiyete tabi.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Zorunlu değil, evet.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Zorunlu değil.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Yani, bunlardan biri. Tabii, birini yapması gerekiyor, ya teminat verecek ya bina sigortası verecek yani bir şey getirecek ya da Bakanlığa bir güvence verecek, önerecek.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Aslında püf nokta bu, mağduriyetin püf noktası burada o zaman.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Bunlardan bir tanesini en az sağlaması gerekiyor ama...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Suç değil mi o zaman?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Sayın Vekilim, affedersiniz, yine yanlış bir anlamaya meydan vermemek anlamında... Teminat zorunlu bir husus yani burada bir keyfilik ya da böyle isteğe bağlı bir şekilde yapılması zorunluluğu söz konusu değil. Teminat hükmünün mutlaka yerine getirilmesi lazım. Demin saymış olduğum 4 kalem veya 5 kalemde -bina tamamlama sigortası, teminat mektubu, bağlı kredi şeklinde, hakediş sistemini uygulama şeklinde- bunlar yapılmak zorunda.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teminat mektubunun oranı filan herhâlde biraz sonra var. Onları bir dinleyelim Sayın Purçu, öyle devam edelim.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Peki, öyle yapalım o zaman.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Diğer bir teminat yöntemi, bağlı kredi. Eğer firma bir bankayla, bir kredi veren kuruluşla anlaşmışsa ve onun üzerinden projeyi finanse ediyorsa, tüketicuyu de oraya yönlendiriyorsa bir bağlı kredi ilişkisi söz konusudur. Burada da kullanılan kredi oranında bir teminat sağlanmış oluyor. Dolayısıyla Sayın Vekilim, Mahmut Bey başta ifade ettiler; bağlı krediyle ilgili olarak, evet, tüketici kredisi kullanılarak konut finansmanı kredisi kullanıldığında, bankanın sağlamış olduğu tutar oranında bankanın da konutun teslim edilmemesinden tutar oranında sorumluluğu söz konusu efendim, müteselsil sorumluluğu var.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Tutardan bahsetmedim, o gayrimenkulde çünkü tutar farklı, gayrimenkul değer kazanıyor, farklı.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sadece o gayrimenkul değil, orada işleyiş şöyle...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yargıtay kararı onu yapmıştı, “Gayrimenkulde sorumlu.” diyor. Ayıplı teslim ediyorlar.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi, sadece projeden teminat değil, banka nereden teminat verirse versin kabul ediyor. İş ne kadarlık bir iş? İşin bedeli, miktarı, başka bir yerden müteahhit, yüklenici firma teminat verirse onu kabul ediyor, o da bağlayıcı oluyor aslında. Vatandaşa da aynı projeden temelde kredi kullandırabiliyor. Bu, bir finans çözümü yani bu doğru da bir yöntem. Ama dediğimiz gibi, zaten o projelerin bir çoğunda sıkıntı yok benim araştırmalarıma göre. Bankanın garantör olduğu -burada tabii isim de zikredebiliriz- Emlak Konutun içinde olduğu projelerin hiçbirinde bir problem ben görmedim. Dolayısıyla o doğru bir yöntem aslında. Banka da taraf, banka orada işlemini yapmış; öbür taraftan yüklenici firma da zaten bir finans garantisıyla işi yürütüyor, satış da yapsa para hesabına geçiyor, değilse teminatını vermiş bankaya, finans problemi yaşamıyor.

Buyurun.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Diğer bir teminat yöntemimiz, hak ediş sistemi. Aslında, belki en uygulanabilir yöntem olarak biz bu hak ediş sistemini öngörüyoruz. Burada tüketici adına yani bankada tüketicilerin ödemelerini yapacağı satıcı adına açılmış bir hesabın olması gerekiyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – En doğru yöntem.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Hesabın açılması gerekiyor, tüketicilerin ödemelerini oraya yapması gerekiyor ve o ödemeleri yaptıkça inşaatın kazandığı seviye oranında da hak edişlerin serbest bırakılmasını öngören bir sistem. Yani, inşaat ne kadar mesafe aldı, o kadar da ödemeyi serbest bırakan... Bu sektördeki en büyük sorun aslında şu: Sektör kendi finansman kaynaklarının da ötesinde daha çok tüketicinin finansman kaynağını, finansmanını kullanmak istiyor. Dolayısıyla, aslında hak edişin tamamını elde etmek istiyor yani “Ben toplam tutarı alayım ve kullanabileyim.” diye düşünüyor. Hak ediş sistemi aslında buna da engel olan bir sistem. İnşaatın seviyesine bağlı olarak ödemelerin serbest kalmasını öngördüğü için inşaat hangi seviyedeysen ve belli bir orandaysa ancak o kadarını alabiliyor ve kalan tutarlar da bankada hesapta kalmış oluyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bir şey daha var; teminat oranları düşüyor ve ulaşılabilir hâle geliyor. Proje -atıyorum- 100 milyonluk bir proje, bu kadar teminat istiyor banka ama hak ediş yöntemiyle yaptığınız zaman -bankalarla da öyle bir düzenleme yaparsak- teminat oranları da düşer. Bu iş reel olabilir bir hâle gelir, uygulanabilir bir hâle gelir. Öbür türlü, tamamını teminat vereceksin, ondan sonra ben seninle anlaşma yapacağım, satış yaptıkça benim hesabımdan giren parayı ben düşeceğim diye bir yöntem zor bir yöntem.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Hak ediş sistemi aslında Türkiye’de TOKİ tarafından, Emlak GYO tarafından çokça uygulanan bir yöntem ve son derece başarılı olduğumuzu siz de zaten söylediniz, biz de öyle görüyoruz. Burada, bu tabloda, örneğin, eğer inşaatın ruhsat alınmasını sağlarsa yüzde 7’lik oranını serbest bırakıyor, ödeneğin yüzde 7’sini serbest bırakıyor. Sonrasında, yüzde 10’luk seviyeye gelirse inşaatın, yüzde 16’sına kadarlık kısmını serbest bırakıyor. İnşaat seviye kaydettikçe ödemeler de serbest kalıyor ve günün sonunda inşaatın tamamı tamamlanmış olduğunda kat mülkiyetine veya yapı ruhsat, yapı iskân belgesi tüketiciye verildiğinde de ödemelerin tamamı firma lehine serbest bırakılmış oluyor. Burada da tüketici mağduriyetlerini en aza indireyecek olan bir sistem olarak bunu söyleyebiliriz efendim.

Diğer bir teminat yöntemimiz, bina tamamlama sigortası. Aslında, yeni Tüketici Yasası’nı hazırlarken çok önemsedığımız bir konuydu bu bina tamamlama sigortası, çok da yaygınlık kazanacağını düşündük. Tüketicici de güvence altına alan bir sistem olduğunu öngörmüştük efendim. 2015 yılında Hazine Müsteşarlığımızın girişimleriyle, çabalarıyla bunlara ilişkin genel şartlar ortaya

konuldu. Bina tamamlama sigortasına ilişkin o genel şartlar... Tabii, zorunlu bir sigorta olmadığı için yeterince yaygınlık kazanamadığını söyleyebiliriz. 3 proje için şu anda bunun yapıldığını söyleyebiliriz. Onlar da son derece butik yani çok daha dar kapsamlı projeler, çok büyük projeler açısından bunun genişlemediğini söylememiz söz konusu. Bu teminat yöntemi aslında tüketiciye şunu da sağlamış oluyordu: Satıcı eğer iflas ederse, eğer gerçek kişiye satıcının ölmesi hâlinde ya da taahhütlerini yerine getirmemiş olması hâlinde, otuz altı aylık sürenin sonunda on ikinci ayda da eğer taahhütlerini yerine getirmemişse burada bina tamamlama sigortasının devreye gireceğini öngörmüştük. Daha sonrasında da sigorta şirketi, süresi içerisinde teslim edilmeyen konutla ilgili olarak ya elde edilen tutarların tüketiciye iadesine karar verecek idi veya inşaatın tamamlanmasına karar verecek idi ve eğer o seçeneği kabul etmiş ise yirmi dört ay içerisinde de inşaatı tamamlama yoluna gidebilmiş olacaktı. Dedğimiz gibi efendim, çok zorunlu bir sigorta olmaması hasebiyle ve firmalarımızın bu anlamda mali yeterlilikleri konusunda sigorta şirketlerine yönelik olarak çok böyle şeffaf davranmamaları çünkü firmalar biraz daha çekingen davranıyorlar yani kendi finansal yapılarının, mali yapılarının bir başka denetleyici kuruluş tarafından incelenmesine çok sağlıklı bakmıyorlar. İnşaat sektöründe zaman zaman kayıt dışılık da söz konusu olabiliyor. Öyle olunca, bu anlamda, bu sigortanın gelişmesi de çok söz konusu olmuyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, en önemli problemlerden biri de o, kayıt dışı.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Kayıt dışılık da sektörün en büyük problemlerinden bir tanesi. Bunun olduğunu söyleyebilirim ama tabii, biz hâlâ umudumuzu koruyoruz. Belki bu konuda yapılacak olan yeni çalışmalarla, hem Hazine Müsteşarlığımızla yapacağımız çalışmalar, yine diğer kurumlarla olan iş birliğimizde bunun yaygınlaştırılması konusunda çabalarımızı ortaya koyabiliriz. Aslında, şöyle de bir şey var: Sigorta şirketlerinin de bazen sermaye yeterlilikleri bunu karşılamaya yeterli olmayabiliyor, bu da önemli bir problem olarak karşımıza çıkıyor çünkü bunun daha sonra yurt dışındaki diğer sigorta şirketlerinde revize edilmesi de önem arz ediyor bu noktada.

Bu teminat yöntemlerinden bahsettikten sonra, tüketici şikâyetleriyle ilgili olarak, hangi konularda tüketiciler şikâyet ediyorlar? Siz konuşmanızın başında ifade etmiştiniz, “teslimin hiç veya gereği gibi yapılmadığı” yani ya hiç yapılmamış ya da gereği gibi yapılmamış, ayıplı olarak teslimatlar yapılmış. Tapuların üzerinde haciz veya ipotek varken devredilmeye çalışılması zaman zaman tüketiciler tarafından dile getiriliyor. Tüketici ödemelerinin teminat altına alınmaması diğer bir şikâyet konusu. Sözleşmelerin resmî şekilde yapılmaması yine benzer şekilde şikâyetle konu edilebiliyor. Yapı ruhsatı alınmaksızın, şikâyet konusu yapılabilir. Reklam, ilan ve broşürlerde yer alan niteliklere aykırı satışların yapılması, bu da çoğunlukla şikâyet konusu edilen bir husus. Yani projenin yan tarafında yeşil alan var, belediyeye ait ama projeyi sağlayan firma sanki yeşil alan da o projenin içerisindeymiş gibi konuyu değerlendiriyor ve satışı da ona göre yapıyor. Günün sonunda teslim ayı geldiğinde, istinat duvarını parkın bu tarafından çektiğinde tüketici de haklı olarak “Bunun reklamında bu şekilde bana sunmamıştınız.” diye itirazları söz konusu olabiliyor. Reklama ilişkin şikâyetler de yine Bakanlık olarak Bakanlığımız Reklam Kurulu tarafından denetleniyor ve karara bağlanıyor.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Özür diliyorum, Bakanlığın bu reklamları resen takip etme gibi bir görevi var mı?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Var.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Varsa gayet rahat televizyonlarda bunların çoğunu görüyoruz aslında. Mesela şöyle oluyor: Parselin bu tarafında konutlar var, şu ön tarafında aslında yol geçiyor veya bir istinat duvarı geçiyor, orayı sosyal tesis olarak havuz yapmış görünüyor. Aslında oranın kapanacağını biz çok iyi biliyoruz yani en az bir maliyetle... Yani, bu tür reklamları görünce Bakanlık bence resen harekete geçerse mağduriyetler azalır. Mesela, bugüne kadar hiç resen harekete geçtiği proje oldu mu bu reklamlar nedeniyle?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şöyle bir şey var: Reklamı yapılmayanlar ne olacak Sayın Tanal?

MAHMUT TANAL (İstanbul) – O da şikâyet tabii ki.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – O da ayrı bir... Hepsinin reklamı yapılmıyor.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yok Üstat, en azından şu açıdan söylüyorum ben: Mesela, ben A firmasının sahibiyim. Ben reklamı yapınca, gerçekten reklamda belirtilen şekilde değilse, Bakanlığın resen hareket ettiğini siz duyunca -başka bir firma- reklam veren bir firma değilseniz caydırıcı olur.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Caydırıcı olur, tabii.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Bu açıdan söylüyorum yani yoksa bir şey açısından demiyorum. Teşekkür ediyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz efendim.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Vekilim, şöyle, hemen bir kısa bilgi vermek isterim: Ben aynı zamanda Reklam Kuruluna Başkanlık yapıyorum Sayın Vekilim.

Şimdi, bu tip projelerde tabii o reklamı izlerken o projenin tamamını bilmeniz gerekiyor, projeye o alan dâhil mi, değil mi, resen bir süreç başlatabilmeniz için. Ancak tabii, Bakanlığın buna bu noktada altyapısı müsait değil şu an itibarıyla. Biz nasıl yürütüyoruz bu işleri? Şikâyet üzerine. Bahsettiğiniz gibi ki resen olmasa bile, bir firma, başka bir yapı firması, inşaat firması o projede oranın ona dâhil olmadığını bize bir şekilde ulaştırıyor ve biz onunla ilgili süreci başlatıyoruz. Yani bunun adı resen olmuyor ama haksız ticari uygulama olduğu için diğer firma onu şikâyet ederek... Zaten firmalar genelde birbirini şikâyet ederek süreçler ilerliyor. O anlamda da yani öyle projeler cezalar alıyor, örnekleri var. Şu anda istatistik olarak getirmedim ama...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Ne kadar ceza? Miktarları ne kadar?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Yani mecrasına göre değişiyor, 10 katına kadar...

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TİCARET UZMANI ERDEM BİÇER – 86 binden 400 bin TL'ye kadar çıkabiliyor.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Evet, 86 binden 400 bine ama bunun...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Alt limit 86 bin.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Evet, 86 bin. İnternette yayınlanıyorsa 86 bin liraya kadar, eğer ulusal kanallarda yayınlanıyorsa 400 bin liraya kadar. Kurulun bu yayınlanan reklamın cezasını 10 katına kadar çıkarma yetkisi de var. Yani, o 86 bin 860 bin liraya kadar, 400 bin de 4 milyon liraya kadar çıkabiliyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Burada şunu da ilave etmek lazım: Bu tarz sıkıntılar çok minimuma indi. Nasıl indi? Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız da biliyor, yapı denetim uygulaması oluştuktan sonra, proje nedir, vaziyet planı nedir, hepsini ruhsat aşamasında zaten gösteriyor, yerini de Yapı Denetimi zaten öyle teslim alıyor. Dolayısıyla yapmadığı zaman olan sıkıntılarda vatandaş şikâyet ediyor ama eğer bir havuz yapacaksa, parselin dışında yapıp da onu gösterme şansı yok. Yapı Denetimi bunu ciddi manada denetliyor. Önceden daha fazla bu tarz sıkıntılar vardı.

Buyurun.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Bu yapılan şikâyetler kapsamında Bakanlıkça biz şikâyet konusuyla ilgili olarak hem tüketiciyi bilgilendiriyoruz, kendisini yönlendiriyoruz, yani sıra şikâyetlerle alakalı olarak da denetim onayı olarak Bakanlık müfettişleri marifetiyle denetimlerini sağlıyoruz. Yıllar itibarıyla Bakanlığımıza çeşitli konularda gelen şikâyet sayıları söz konusu. Çeşitli kanallardan; CİMER üzerinden, Bilgi Edinme ve diğer kanallar üzerinden Bakanlığa şikâyetler geldiğinde Bakanlık olarak biz şikâyetlerin yoğunlaştığı firmalarda özellikle bunları inceleme kapsamına alıyoruz.

Yıllar itibarıyla idari para cezalarını Genel Müdürlüğümüz de ifade ettiler. Çeşitli hususlardan dolayı idari para cezasıyla firmalar denetimlerde karşı karşıya kalabiliyorlar. Zaman zaman teslim hükümlerini yerine getirmedikleri için, zaman zaman resmî şekilde sözleşme yapmadıkları için, zaman zaman sözleşmenin zorunlu içeriğine aykırı davranışlardan ya da teminat yükümlülüğünü yerine getirmediklerinden dolayı yaptırımlarla karşı karşıya kalıyorlar. Hâlihazırda 2015'ten bu yana 38 firmada yaklaşık olarak 128 milyon TL'lik bir idari para cezasının uygulandığını söyleyebilirim efendim.

Yaşanan sorunlar ve çözüm önerileriyle ilgili olarak şunları söylemek istiyorum aslında: Birincisi; tapu ve noterlik masrafları ve harçların zaman zaman yüksek oluşu tüketicileri resmî şekilde sözleşme yapmaktan caydırabiliyor. Bu anlamda firmalar da tüketicileri çok fazla zorlamıyorlar. Bu açıdan, bu harç ve yükümlülüklerin maliyetlerinin düşürülmesi hâlinde bunun daha resmî şekilde yapılmasının önünün açılacağını öngörüyoruz. Bu, önemli bir husus olarak ortaya konuluyor.

Diğer taraftan, noterlerde yani tapuda işlem yaptığınızda zaten tescille tüketici bir hak sahibi oluyor, kat irtifak tapusunu almakla birlikte ama yani sıra, noterde düzenleme şeklinde yapılan satış vaadi sözleşmeleri eğer tapuya şerh edilmezse bu konutun birden fazla kişiye satılması söz konusu olabiliyor, mükerrer satışlara yol açabiliyor. Tabii, tapuya şerh edilmesi aslında mevcut durumda takdire bırakılmış, tarafların tercihinin bırakılmıştır, taraflar isterlerse bunu tapuya şerh edebilirler. Satıcı da bunu yapabiliyor, tüketici de bunu yapabiliyor ama yine buradaki mali külfetlerin biraz yüksek olması nedeniyle tüketiciler yine bunu yapmaktan vazgeçebiliyorlar. Satıcılar açısından da tapuya şerhin birtakım zorlukları var.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Bildiğimiz kadarıyla, noterde satış yapılmışsa tapuya şerh için bir miktar alınmıyor sanki, şerhler ücretsiz diye biliyorum. Gerçi Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü burada ama.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Şerh ile ilgili ayrıca bir şey var efendim.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yani, orada eğer taraflara biz yetki vermişsek...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şerh için sadece masraf var, harç alınmıyor ama masraf alınmıyor sadece.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Ne kadar?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – 600 küsur lira.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Binde 6,83 efendim yani 100 bin lirada yaklaşık 683 TL'lik bir....

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – 600 küçük bir rakam. Şöyle: Küçük bir rakam ama yine de vatandaş onu da bilmiyor. Vatandaş bu konuda bilgilendirmek lazım.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – 100 bin TL için 683 lira...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Peki, o zaman o harcı şöyle yapsak: Yani, devlet vazgeçmeyecek ise -öneri açısından- bu ödediği harç ileride tapuyu aldığında ona mahsup edilse en azından. Yani eninde sonunda sen devlet olarak...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – O çok uygulanabilir bir şey olur mu bilmiyorum ama şöyle bir şey Sayın Tanal: Bilişim çağındayız, şimdi noterlerin çalışma alanları da çok ciddi manada genişledi, altyapıları da çok iyi bir pozisyona geldi. İnşaat ruhsatı alınan bütün projeler bütün illerde sisteme dâhil olabilir ve anlık o satışı tapuya bildirebilirler. Yani, tapu ile noter arasında güzel bir iletişim oluşabilirse... Çok da büyük altyapılar gerektiren bir şey olduğunu ben tahmin etmiyorum.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Doğru efendim. Bu konuda aslında biz hem Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızla... Yani Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğümüzdeki arkadaşlarımız da buradalar.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Var mı böyle bir çalışma?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Noterlerle böyle bir çalışma yani bir toplantı yaptık, en azından konunun nasıl yapılacağı hususunda.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İşte en önemli unsurlardan biri.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Buna bir örnek çalışma yapan var Başkanım. Çalışma şu: Adalet Bakanlığıyla görüşün bir zahmet. Adalet Bakanlığı, eğer bir araç trafik kazası yapmışsa o aracın trafik kaydında “Şu plakalı araç trafik kazası yapmıştır.” diyor. Kaydında bu şerh var ancak tedbir anlamında değildir bu, bilginiz olsun. Yani bunu bir tedbir anlamında mahkeme, işte üçüncü şahsa satışı vesaireyi engelleyen bir husus değil. Yani en azından bunu alacak olan üçüncü şahıs bir daha düşünür.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bir data, bir bilgi.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yani yarın öbür gün işte bunun trafik tesciliyle ilgili iptal davası açılır, “İyi niyetli olmadığın sen bil.” der.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet o sigorta kayıtlarında da var zaten.

MAHMUT TANAL (İstanbul) - Evet, yani mümkünse buna örnek babında...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bu çalışma zor bir çalışma değil, yapılabilecek bir çalışma.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Değil. Yani ne olur? Noter direktman, otomatik olarak oraya şerh düşecek, o kadar.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ama öncesi var...

MAHMUT TANAL (İstanbul) - Bildirici mahiyettedir bu.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bu harçlar kısmının düzeltilmesi lazım.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Harçlar kısmı var, bir husus daha var.

MAHMUT TANAL (İstanbul) - Üstat ama trafikte bu harç yok.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yok, yok. Şu anda yüksek onun düşmesi lazım Sayın Tanal, onu söylüyorum.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Üstat, yani bildiri anlamında Adalet Bakanlığında bu uygulama var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Arkadaşlarımızla da görüştüğümüzde bunun yapılabileceği noktasında bir mutabakat yapılmış oldu. Buna ilişkin düzenlemeleri yaparak hayata geçirme imkânımız var Sayın Vekilim, dediğiniz gibi.

Şöyle bir konu var aslında şerhle alakalı olarak, şerhin biz tüketicinin lehine tapuya geçmesini sağlayabiliriz ama sonrasında firmaların şöyle bir talebi söz konusu olabiliyor: Tüketicie lehine şerh yapıldıktan sonra herhangi bir zaman diliminde tüketici dönme hakkını kullandığında biz kendisine ödemeleri yasal süre içerisinde iade ediyoruz ama bu sefer de tüketici o şerhi kaldırma noktasında istekli davranmıyor ve bizi de...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sözleşme bu hâlde yapılırsa o problem de zaten ortadan kalkacak. Karşılıklı taahhütler ve cayma hakkı var vatandaşın, hepsi yasal bir çerçeveye bağlanmış olacak.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Tüketici şerhi kaldırma noktasında iradesini ortaya koymuyor.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Ödeme yapıldığı takdirde şerhin de kaldırılması yasal düzenlemeyle sağlanabilir.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sağlanabilir tabii.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yasal düzenleme var arkadaşlar, Medeni Kanun 1086 mı, 1037 mi... Yani hüküm var, deniliyor ki... Gerçekten artık... Ama orada o hüküm ipoteklerle ilgili.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yo, çözülemeyecek bir mesele değil.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Böyle bir şey var, böyle bir itiraz da zaman zaman gündeme geliyor.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Özür dilerim, bu tedbir, -pardon, bu şerh daha doğrusu, “tedbir” demeyeyim de- bu şerh, hak doğuran bir şerh değil. Bu şerhin sadece bildirici mahiyeti var, yani herhangi, hukuksal anlamda hak doğuran bir şerh değil ki. Yani ne olur? Yarın öbür gün bu gayrimenkulü -o bildirim var, o şerh var- müteahhidin ikinci, üçüncü şahsa satması hâlinde ben, Mahmut Tanal olarak en azından onu hissedeceğim, hakikaten daha önce başkalarına satılmıştır, ben almaktan vazgeçerim. Eğer ben buna rağmen bile bile almışsam, birinci sırada Sayın Dal almıştır, bu hak onundur, bana hakkın düşmeyeceğini bilebilirim. Yani, burada iyi niyet iddiasında bulunan ikinci, üçüncü, dördüncü şahısları da ortadan kaldırmış oluruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İşte, noterde bir altyapı oluştursa bir kanuni düzenlemeyle, eğer iki tarafın rızasıyla veya işte, cayma hakkını kullanarak sözleşme bozulursa o şerh de otomatik olarak kalkabilir.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Başkanım, zaten bu tip şeyler cayma hakkı süresi bittikten sonra devreye alınan şeyler. Dönme hakkında kullanılabilir, onda da satıcı sağlayıcılar genelde mağdur olduklarını öne sürüyorlar, işte “Satığımız tüketiciye biz tüm hakları iade ettik. O bizden iadesini yapmadı.” gibi. Ama biz çalışalım, inşallah, altyapıyı oluşturabilirsek “Dönme hakkı süresi içerisinde yapılanlarda otomatik olarak hükümsüzdür.” diye. Ama bunun için bir yasal düzenleme gerekir.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Ama o yine bu ihtiyaca cevap vermeyecek.

“Dönme süresi içerisinde veya dönme hakkı içerisinde olan işlemler hükümsüzdür...” Ancak o dönmeyle ilgili. Diyelim ki dönme süresi geçtikten sonra sözleşme feshedildi vesaire...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – O bir detay. Şeyle beraber çalışılması lazım.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Dönme hakkı süresi içerisinde eğer tüketici şartları sağlayarak tüm haklarını satıcı sağlayıcıdan almışsa tapunun üzerinde olan şerhin otomatik olarak düşmesi gerektiği yasal düzenleme, onu söylemek istedim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Öyle bir düzenleme yapılabilir.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) - Hastalığı teşhis ettik ama hastalığı çeken kişinin Bakanlığa olan şikâyetine geldik şimdi. Aslında hastalığı teşhis ettik. Hastalığın sebebini de söylediniz aslında. Yani buradaki gayrimenkul piyasasındaki sorunun ana temasını işlediniz, çok güzel bir şekilde anlattınız lakin aslında bu sorunun ana sebebi... Anladığım kadarıyla çok düzgün, çok güzel kanunlar çıkarılmış. Aslında, olması gereken yasal yükümlülükler de belirtilmiş. Ne mesela? Efendim, hak ediş sistemi ve konut tamamlama sigortası. Yani bu şimdi, çok net bir çözüm, ilaç yani.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Uygulanabilir hâle getirebilmek... Mesele bu.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) - Bizim ilacımız bu. Yani bunu biz nasıl zorunlu hâle getiririz? Bu, birincisi.

İkincisi de noter ve harç bedellerinin çok yüksek olmasından dolayı alıcının, vatandaşın bu durumdan kaçması meselesi. Bunu da sisteme oturttuğumuz zaman bundan sonra bir daha bu hastalık ortaya çıkmayacak diye düşünüyorum.

Şimdi, bu konuyla ilgili Komisyon olarak ve Bakanlık olarak ortaklaşa nasıl zorunlu -bu keyfiyetten öte- hâle nasıl getirilebilir ve bundan sonraki bu mağduriyetleri nasıl önleyebiliriz? Çünkü, bu hastalık var, biz şimdi, Bakanlık olarak şikâyetin üzerinde duruyoruz. Şikâyetin üzerinde durmayacağız aslında, şikâyet zaten hepimize geliyor. Bu şikâyeti, bu hastalığı nasıl kökünden çözebiliriz, yok edebiliriz...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Çözüm de bulunmuş, yasal kriterler de ortaya konmuş.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Evet, yani hak ediş sistemi çok güzel bir sistem. İnşaatın tamamlanmasıyla ilgili sigorta sistemiyle...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sayın Purçu, Komisyonumuzun zaten amacı bu, inşallah hep beraber bunu...

ÖZCAN PURÇU (İzmir) - Sayın başkanım, sizden ricamız Bakanlık olarak da birlikte bu sistemi zorunlu hâle getirmek, bu iki mesele...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İnşallah, inşallah.

Bitirelim. Buyurun, sunumunuz az kaldı. Ondan sonra söz vereceğim inşallah, soruları öyle tamamlayalım. Değilse sunum çok uzadı.

Buyurun.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Çok hızlı geçmeye çalışıyorum efendim.

Yabancılar yapılan satışlar son dönemde yoğun bir şekilde gelmeye başladı. Yurt dışında yapılan fuarlar dolayısıyla yapılan tanıtımların sonucunda kişiler Türkiye’deki projelerden yararlanıp satın alma yoluna gidebiliyorlar. Buna ilişkin şikâyetlerin geldiğini söyleyebiliriz.

Diğer taraftan, sektörde zaman zaman kötü niyetli firmalar, tüketicilerden toplamış oldukları tutarları ya inşaatın dışında başka alanlarda kullanıyorlar veya o tutarları alıp piyasadan çekilebiliyorlar ve tüketiciler mağdur edilebiliyor.

Diğer bir husus: Bankaların aslında tüketicilere, konut finansmanı kullanmış olduğu yerleri daha sonrasında konutla alakalı olarak firmalar kendi finansal yapılarını güçlendirmek anlamında yeniden bir kredi talebinde bulunduklarında, tüketiciyle de herhangi bir resmî şekilde yapılan sözleşme olmaması, kat irtifakının devredilmemiş olması nedeniyle de aynı yeri finansal kaynak olarak gösteriyorlar ve ipotek koydurarak kredi kullanma yoluna gidiyorlar. Dolayısıyla tüketici belki günün sonunda aslında edinemediği bir taşınmazın ödemelerini yapıyor da olabiliyor böyle bir durumda. Yani ben resmî şekilde sözleşmeyi yapmadım, tapuya şerh de söz konusu değil, bana da devri yapılmadığı için o taşınmazın üzerinde firma kredi kullanabiliyor, ipotek koyuyor ve yıl sonunda da tüketici yine mağdur edilebiliyor efendim.

Diğer bir husus: Aslında bu konu da birden fazla kurumu ilgilendiren bir konu, “ön ödemeli satış” dediğimiz zaman gayrimenkul, inşaat konusu gerek belediyeleri gerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızı, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğümüzü, noterlikleri, finansal kurumları, Bakanlığımızı ilgilendiriyor; çok geniş bir kitleyi ilgilendiriyor konu. Aynı zamanda, bu, kentsel dönüşümle ilgili yaşanan sorunlar da zaman zaman gündeme geliyor ve Bakanlığa şikâyet olarak yansıyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Aynı sorunlar çünkü, aşağı yukarı aynı sorunlar.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Aynı sorunlar, evet efendim.

Çözüm önerisi olarak, otomatik şerh konusunu zaten sizler ifade ettiniz. Biz de bunu Bakanlık olarak önemsiyoruz ve otomatik şerhin konulması konusunda çekincelerimiz ortadan kalktıktan sonra bunu tüketicilerin mağduriyetini en aza indireyeceği bir sistem olarak kabul edebiliyoruz.

Diğer taraftan, kat irtifakı tesis edilmeden satış yapılmaması konusu da aslında önem arz eden bir husus. Mutlaka kat irtifakının kurulması, bağımsız bölümün yerinin belli olması ve sonrasında satış yapılması tüketicilerin mağduriyetini en aza indireyecektir diye düşünüyoruz. Resmî şekilde şekil şartıyla yapılan sözleşmelerde masraftan düşürülmesi bu anlamdaki mağduriyetleri en aza indireyebilecektir. Sektördeki ilgili muhataplardan, gerek konut geliştirici olan firma, sektör temsilcilerinden -işte GYODER’di, İNDER’di, KONUTDER’di- yine Emlak Konut GYO ve yine TOKİ’nin tecrübelerinden bu anlamda istifade edilmesi gerekiyor diye düşünüyoruz.

Teminatla ilgili yöntemlerin zorunluluğu zaten söz konusu. Aslında bu teminatın yapılması gerekiyor ama hangi teminat yöntemini yapacağınız firmaya bağlı. En azından birini yapmaları gerekiyor. Bu anlamda teminatın uygulaması önündeki bazı teknik ya da yasal düzenleme eksikliklerinin giderilerek bunun hayata geçirilebilmesine imkân tanınması son derece önem arz ediyor, gerek hak ediş sistemi açısından gerek bina tamamlama sigortası açısından ve gerekse diğer teminat yöntemleri açısından bunun hayata geçirilebileceğini değerlendiriyoruz.

Yine, teminat yöntemlerinde şu anda, bina tamamlama sigortası açısından iflas veya tasfiye masasına konu edildiğinde bunların haciz veya ihtiyat tedbirine konu edilmemesi, “bunların üzerine konulamayacağı” hükmünün diğer teminat yöntemleri için de geliştirilebileceğini öngörüyoruz.

Burada tabii, konut satışı yapacak olan firmaların yeterlilikleri de çok önemli, hem sermaye yeterlilikleri hem teknik ve bilgi yeterlilikleri de son derece önem arz ediyor. Bu anlamda aslında Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız müteahhitlerin konut üretimine ve müteahhitlerin sınıflandırılmasına ilişkin bir düzenleme de yaptı. Sanıyorum müteahhitler 9 kategoride sınıflandırılıyor. Ön ödemeli satışlarla alakalı olarak tabii, belki o kategorilerin içerisinde münhasıran tanımlayarak, belli sermaye ve yeterlilikleri olan firmalar açısından, bu firmalar üzerinden satış yapılabilir diye değerlendirebiliyoruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Çok güzel bir düzenlemeydi, evet, çok olumlu bir düzenlemeydi.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Başkanım, aslında piyasadaki bize gelen şikâyetlerde de en önemli şey bu, yani yapanın yeterli sermayesinin olmaması; sermayesiz iş, yani arsa başkasının, olmayan bina satılıyor, taksitlendiriliyor ve benzeri. Dolayısıyla proje yürümüyor, batıyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – En önemli arızalarından biri, doğru.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Aslında işin şeyi bu, yani güçlü sermayesi olan, gücü olan ve projesi sağlam olan hiç kimse tüketiciyi mağdur etmiyor. Yani tabii ki ticaret hakkı anayasal hak, insanlar ticareti serbestçe yapabilirler ama burada Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızın da aslında, bir yasal düzenlemeyle ya da eğer oluyorsa yönetmelikle, daha katı bir şekilde müteahhitlere sınırlandırılma getirilmesi benim veya Genel Müdürlük olarak bizim önerimiz. Çünkü bu kadar çok sayıda müteahhidin olmasına gerek yok yani, kasabı müteahhitlik yapıyor, ayakkabıcısı müteahhitlik yapıyor, ondan sonra işin içerisinde çıkılmıyor maalesef. İş olmayan herkes müteahhitlik yapıyor ve mağduriyetler çığa gibi büyüyüp gidiyor. Asıl sorun bu aslında.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, evet. En önemli sorunlardan biri, doğru.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Yine bir çözüm önerisi olarak yurt dışında fuarlarda yabancılara yönelik olarak yapılan satışlarda, yapılan tanıtımlarda en azından bina teminat yöntemlerini sağlayan firmaların o fuarlarda yer almasını öngörebiliriz, bu da yine tüketicilerin mağdur olmasının önüne geçecektir diye düşünüyoruz.

Son olarak, çok fazla sektörü, çok fazla kurum kuruluşu ilgilendiriyor diye söylemiştik; imar konuları yönünden, yapı ruhsatı ve yapı kullanma belgeleri yönünden belediyelerimizi ilgilendiriyor; kat irtifakı, kat mülkiyeti, inşaat işleri, yapı müteahhitleri konularında Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızı ilgilendiriyor; harçlar ve masraflar yönüyle Hazine ve Maliye Bakanlığımızı ilgilendiriyor; bina tamamlama sigortası genel şartları yönüyle yine Hazine ve Maliye Bakanlığı Sigortacılık Genel Müdürlüğümüzü ilgilendiriyor; tüketicilerin bu anlamda konut finansmanın sağlaması hususunda Türkiye Bankalar Birliğini, BDDK’yi, finansal kurumları, birliklerinin başkanlıklarını da ilgilendiriyor;

Noterler Birliğini, Toplu Konut İdaresi Başkanlığını ve Emlak Konut GYO gibi kuruluşları da ilgilendiriyor. Dolayısıyla, sorun aslında birçok kurumun da iş birliğiyle çözülebilir ve istenilen amaç da hasıl olabilir diye düşünüyoruz efendim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Çok paydaşı var, tabii ki de.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Kısaca sunumla ilgili arz edeceklerim bunlar efendim.

Teşekkür ediyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, çok teşekkür ediyoruz Sayın Uzunoglan.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Arkadaşımızla ilgili, bağlantılı sorum var, çok fazla uzatmayacağım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Öyle mi?

Buyurun o zaman, buyurun.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Şimdi, bu öneriler kısmına ben teşekkür ederim. Orada paydaşları söylerken, sayarken bence burada Adalet Bakanlığını da ilgilendiriyor. Neden? Çünkü bu tür davalar tüketici mahkemesinde de uzun sürüyor. Aslında nasıl ivedi yargılama usulü, basit yargılama usulü getirildiyse... Kanunda adı üzerine basit yargılama usulü denildiği hâlde yapılmıyor, o da bir mağduriyete sebebiyet veriyor. Bu öneriler kısmının arasında bence onu da saymakta yarar var diye düşünüyorum.

Bir diğeri, 27'nci sayfadaki tüm teminat yöntemlerine, bina tamamlama sigortasında olduğu gibi, iflas, tasfiye masasına dâhil edilemeyeceği, haczolunamayacağı, üzerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamayacağı hükmünün getirilmesi gerektiği... Bu bence çok önemli bir madde, burada İcra ve İflas Kanunu'nun 82'nci maddesinde, kişinin kendi ekonomik durumuyla bağlantılı olarak, ona, makbul sayılabilecek, uyumu sağlayabilecek, barınma hakkı açısından haczedilemez deniliyor. Şimdi, biz gelip burada eğer gerçekten... Ben, yatırım amacıyla değişik değişik 10 tane firmadan, 10 tane değişik daire almışım veya aynı projede 10 tane daire almışım ama art niyetliyim ve yatırıma da oraya kaydırmışım. Siz buna "Haczolunamaz." şeklinde hüküm getirirseniz biz iyi niyetli tüketici ile art niyetli olanı birbirine karıştırmış oluruz. Yani, bir başka mağduriyet alanını açmış oluruz. Buna ne demek lazım, şahsi düşüncemi öneriyorum: Yani, aynen İcra İflas Kanunu'nun 82'nci maddesinde, işte, kendi ekonomik durumuyla uyumlu bir vaziyette oturabileceği tek bir konut olabilirse bunu diyebiliriz; aksi takdirde, başka mağduriyetlere yol açmış oluruz diye düşünüyorum. Bilemiyorum ama -tabii, siz hukuku arkadaşlarınızla herhâlde konuşmuşsunuzdur- bu çerçevede bakılması lazım.

26'nci sayfada var: "Gayrimenkul yatırım ortaklığındaki..." Nedir? Yani herkes gayrimenkul yatırım ortaklığı olabilir mi? Ben mesela, bir firma, bir inşaat yapsam olabilir miyim? Bunun kriterleri, şartları ne?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Efendim, gayrimenkul yatırım ortaklığının, tabii, ciddi bir prosedürü var ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilgili düzenlemeler yapılmış.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Tamam.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Ama 2 kişi bir araya gelip adi ortaklık şeklinde bir ortaklık kurarak çok rahat bir şekilde bir inşaatı yapabilir Gayrimenkul yatırım ortaklığını, münhasıran düzenlenen ve gerçekten ciddi altyapısı olan, ciddi sermaye yeterliliği olan kuruluşlar olarak değerlendirmek gerekiyor.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Peki, mesela -tartışma olan konu- BAŞKENTGAZ var. Bu, gayrimenkul alıp satmıyor, gaz satıyor sadece Ankara’da. Bu gayrimenkul yatırım ortaklığı hâline dönüşmüş, bu gerçekten yasanın aradığı koşullara uygun mu? Yani çok önemli bir konu aslında yatırımla ilgili.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – BAŞKENTGAZ mı?

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Bu, şu anda tartışılan gaz hangisiydi?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – BAŞKENTGAZ ama...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – BAŞKENTGAZ mı?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – BAŞKENTGAZ, evet efendim.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yani mesela, o burada yatırım... Evet, onun da adı gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Yani 8 milyon dolar Kızılaya bağış yapıldı ya, Kızılaya para aktardı, Kızılay başka bir yere aktarma yaptı. Yani bu BAŞKENTGAZ, gayrimenkul yatırım ortaklığının evsafına uygun mu sizin bu açıklamalarınıza, buradaki yazınıza göre?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Vekilim, BAŞKENTGAZ’ın yapısını ve ticari şeylerini bilmiyoruz.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – İsmi söylemek istemiyoruz ama...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi, şöyle: Bürokratlarımız bu konunun şu anda muhatapları değil. Varsa araştıralım, ayrı.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Öbür dilerim, burada geçtiği için. Bakın, bu evsafa hangi koşullar uygun ki ben gayrimenkul yatırım ortaklığı olabileyim? Ben bunun peşindeyim. Yani mesela, ben sizinle bir ortaklık kursam, müracaat etsek Bakanlığa, bize gayrimenkul yatırım ortaklığı iznini verirler mi? Bunu söylemeye çalışıyorum. Yani herkese veriyorlar mı, önüne gelene veriyorlar mı?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bir şirket mahiyetinde kurulabilecek bir yapı. BAŞKENTGAZ’ın da belki gayrimenkul yapısı fazladır. Ben bilmiyorum, bilerek söylemiyorum.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Aslında şöyle: Yanlış anlaşılmasın, gayrimenkul yatırım ortaklıklarını, münhasıran proje üreten firmalar olarak aslında biz söylüyoruz. Bizim şu anda muhatap olduğumuz firmaların, bu dernek statüsü altındaki firmaların tamamı neredeyse kendi inşaat alanında ve gayrimenkul alanında faaliyet gösteren firmalar. Dolayısıyla bahsetmiş olduğunuz konuyla ilgili bizim bir bilgimiz yok o anlamda.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yok, ben onu söylemiyorum yani yatırım ortaklığı şartları nedir? Yani, ben mesela bir gayrimenkul yatırım ortaklığına müracaat edersem hangi koşullarla bana izin verirsiniz? Yani durup dururken ben o ismi kullanabilir miyim? Benim bunu kullanma...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğünü bağlayan bir alan değil.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Başkanım, burada yetki bizde değil; SPK’nin Sermaye Piyasası Kurulunun yetkisinde -gayrimenkul yatırım ortaklıklarının belirlendiği- ama benim anladığım,

gayrimenkul yatırım ortaklığı belgesi alan insanlar... Hani, bir şirket kuruyorsunuz limitet ya da AŞ, içerisine bir sürü iştiğal alanlarını koyabiliyorsunuz ama şirket onun bir tanesiyle fiilen sürecini yönetiyor.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı da -Sayın Vekilim, sizin sorduğunuz anlamda söylüyorum- belki şirket almıştır ama onu bekletiyordur, o hakkı kazanmıştır, o iştiğal alanında devam ediyordur ya da etmiyordur, onu bilemiyoruz. Ve bunun yetkisi de tamamen SPK’de, Ticaret Bakanlığı altında da değil yani bizim Genel Müdürlüğümüzde olmadığı gibi, Bakanlığımızın iştiğal alanı da değil.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, teşekkür ediyoruz.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yani böyle bir şey varsa ben de müracaat edeyim, alayım. Bazı avantajları var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yani, alın tabii, müracaat edin SPK’ye, Sermaye Piyasası Kuruluna.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Biz teşekkür ediyoruz.

Tabii, bizim çok geniş kapsamlı bir konumuz var. Dolayısıyla zamanımızı da iyi yönetmek durumundayız, öyle değil mi? Konumuzun dışına çıkmazsak, sizlerden ricam.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Başkanım, yani dikkat ederseniz çok hassas bir konu, katkılarımızı vermeye çalışıyoruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, teşekkür ediyorum.

Eklemeden önce diğer bakanlıklarımızı da -size söz vereceğim Sayın Purçu- tamamlayalım.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) - Bir cümle hemen.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) - Sunumdan sonra son cümlelerden bir tanesi de şuydu: “Şirket yatırılan bedelleri muhataplarına sormadan başka kaynaklara aktarıyor ve başka yerlerde kullanıyor.” dediniz. Doğru mu? En büyük sorunlardan bir tanesi bu. Şimdi bunu yasal düzenlemeye nasıl alırız, bir not tutalım Sayın Başkanım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, evet, doğru.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Bu parayı ancak o inşaat bedeline uygun şekilde, o inşaatın yapısına, projesine uygun şekilde kullanabilir. Bunu da yasal düzenleme altına almamız gerekiyor. Bu da yasal bir boşluk. Ben biraz raporları okudum Sayın Başkanım, Ticaret Bakanlığının da raporları var, vatandaşların da Sayın Bakanlarımızla olan görüşmelerden sonra Sayın Bakanlarımızın açıklamalarını da okudum. Orada şöyle bir sıkıntı var aslında: Yani bu kurulan şirketlerin çoğu -Ticaret Bakanı da bunu, tahmin ederim ki, raporlarında görmüştür- bu şirketlerin tamamına yakını, çoğu zaten sabıkalı firmalar yani vatandaşa sorun yaratan firmalar ve bu firmaların birçoğu da öncesinde -Sayın Mahmut Vekilimizin dediği gibi- kurulma şartlarını yerine getiriyor, belli bir sermayeyle kuruluyor, içi boşaltılıyor, ondan sonra o sabıkalı kişilere devredilip o sabıkalı kişiler üzerinden bu faaliyetlere devam ediyor. Bu konuda da bir yasal düzenlemenin olması lazım. İçi boşaltılmış bir firma... Yani aslında işin özü şu Sayın Başkanım, son cümlem: Bu şirketlerin, mağduriyet yaratan firmaların çoğuna yakını vatandaşlardan para toplamaya dönük olarak bu işi yapıyorlar, hizmet etmeye dönük yapmıyorlar. Bunların da önüne geçmek maksadıyla bir yasal düzenleme yerine getirilmeli. Özellikle bu paraların başka yerde kullanılması meselesi gibi. Bunu da bir not tutmak lazım.

Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Bu anlamda Sayın Başkanım, hemen kısa bir bilgi vermek isterim.

Daha çok bu termal tesislerle ilgili, devre mülk, devre tatillerle ilgili Sayın Vekilim, bahsettiğiniz konuda mağduriyetler çok. Bir firma kuruluyor, altında başka firmalar. Asıl o firmanın yeri gösteriliyor, diğer firmadan yer satlık görünüyor, içi boş bir şey yapıyor. Biz bunların hepsini, bize gelen şikâyetleri cumhuriyet başsavcılıklarına “dolandırıcılık” olarak iletiyoruz. Ama savcılıklarda süreçler uzun sürdüğü için mağduriyetler maalesef çığ gibi büyüyerek gidiyor.

Son bir şey Başkanım, müsaadenizle. Sayın Vekilim, bu Reklam Kuruluyula ilgili “Hiç durdurduğunuz reklam var mı?” dedi. Arkadaşlarımız gönderdiler şimdi, istemiştik. Temmuz 2019’da ESSENORA İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret AŞ’nin reklamını durdurmuşuz efendim. Yine, Temmuz 2018’de Yüksekdağ Gayrimenkul Yatırım AŞ’nin bir projesiz reklamını durdurmuşuz. 2 reklam var bana gelen an itibarıyla.

Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz.

Diğer bakanlıklardan gelen bürokratlarımızdan katkı sağlamak isteyen, söz almak isteyen var mı arkadaşlar?

Buyurunuz.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HAYAT VE SAĞLIK SİGORTALARI DÜZENLEME VE UYGULAMA DAİRE BAŞKANI FATMA EBRU GENÇOSMANOĞLU – “Bina tamamlama sigortası” dediğimiz şey aslında kefalet sigortasıdır, bire bir karşılığıdır ve biz kefalet sigortasının banka teminat mektubunun eş değeri olarak kamu kurumlarımız nezdinde kabul görmesi için büyük çaba harcadık ve burada ilk desteği Ticaret Bakanlığımız vermiştir, bir kez daha teşekkür etmek isterim bu konuda.

Bina tamamlama sigortasının zorunlu hâle getirilmesine ilişkin bir öneri geldi yani ön ödemeli satışlara konu olan projelerde teminat olarak verilebilecek alternatifler arasında bina tamamlama sigortası sadece bir tanesi. Alternatiften çıkartarak bina tamamlama sigortasının zorunlu hâle gelmesini Sayın Bakanlığımızın düşündüğünü anlıyorum bu toplantı vesilesiyle. Ancak bina tamamlama sigortasını zorunlu hâle getirmeden önce ürünün satılabilir olması için birtakım ek çalışmalar yapılması gerekiyor. Buraya gelmeden önce sektörün bu konuda tereddütlerini aldık, öğrendik biz. Bu tereddütlerden niçin... 2020 yılında 7 şirket üzerinden ben veriyi çektim, 1 tane poliçemiz var, 2019’da 2 poliçemiz var; toplam 3 tane. Neden 3 tane poliçe var? Sigorta şirketlerimizden aldığımız bilgide bana göre makul olan bazı talepler var; makul olmayan da 2 talebi var. Makul olmayandan gidelim. Sistemin temeline aslında itiraz var, onu artık kabul etmiyoruz çünkü Ticaret Bakanlığımız tarafından bir karar verilmiş, nedir? On dört günlük cayma hakkı var, Tüketici Kanunu’nun temeli buna oturmaktadır. Sigorta sektörü buna kızıyor çünkü diyor ki: “On dört gün içinde herkes vazgeçerse, müteahhit batarsa ne olacak?” Özellikle devre mülklerden risk geliyor. İkincisi de alıcının projeden vazgeçmesi durumunda...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Orada kalabilir miyiz? Özür dilerim. Tam konuyla ilgili Başkanım.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HAYAT VE SAĞLIK SİGORTALARI DÜZENLEME VE UYGULAMA DAİRE BAŞKANI FATMA EBRU GENÇOSMANOĞLU – Buyurun, lütfen.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Şimdi, takdir edersiniz iki türlü kredi var. Yanlış bir şey söylersem lütfen beni düzeltiniz. Birincisi, kişi yani müteahhit firma yatırım amacıyla bunu sattığı zaman beklentisi olan bir kârı var, ya bitirmesi gereken bir iş var. O anlamda -“riskli kredi” dediğimiz- cayarsa zaten tüketici oradaki bazı yükümlülükleri üstüne almış oluyor. Yani buna biz ne diyoruz? “Değişken

faizli krediler” diyoruz. Bir de “sabit faizli krediler” diyoruz. Yani orada o erken ödeme anlamındaki kredilerde bu tür riskler var. Tüketici olarak ben onu üstlenmiş oluyorum. Kanunda da var ama burada o on dört günlük süre içerisinde cayma hakkından vazgeçti, tüm firmalar batarsa ne yapacağız? Ama yani varsayımlar üzerinden de bu olmaz diye düşünüyorum.

Teşekkür ediyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sayın Tanal, Ebru Hanım’ın anlattığı şu idi: Sigorta firması kendini garantiye alacak. Ortada imalatı yapılan ürünün satılabilir olması lazım. O cayma hakkı sigorta firmasını zor duruma... Tamamen teminat poliçesi bu. Yani olduğu gibi bu bina yapılmazsa, atıyorum, 100 bin liraya poliçe kesecek, adamın 3 milyon lira... Bu şeye de mahal verir yani burada kötü niyetli insanlara da ön açar. İnşaata başlar, “Satamadım arkadaş ben, sen tamamla, sigortanı da yaptırdım ben...” Bunların hepsinin bir yasal düzenleme altına alınması lazım kötü niyete fırsat vermeyecek şekilde, değil mi?

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Ama orada Bakanlık önerileri arasında...

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Şöyle efendim: Aslında bu çekince de karşılanmış düzenlemede.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Haklı bir çekince.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜR YARDIMCISI BAYRAM UZUNOĞLAN – Bina tamamlama sigortası cayma hakkı süresinden sonra yani on dört günlük süreden sonra aslında işlerlik kazanıyor, o süre boyunca askıda kalıyor. Dolayısıyla sigorta şirketlerinin bu anlamdaki talebinin de çok yerinde olmadığını düşünüyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Kaygısı yersiz o zaman, peki.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Teminatlar öyle sadece, bina tamamlama değil, diğer teminatların hepsi de cayma hakkı süresinden sonra başlıyor.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HAYAT VE SAĞLIK SİGORTALARI DÜZENLEME VE UYGULAMA DAİRE BAŞKANI FATMA EBUR GENÇOSMANOĞLU – Sektörün makul görmediğim ikinci talebi de ek cezai şartların konulması yönünde. Zaten bunu da yine Ticaret Bakanlığımızın kararıyla, Meclisimizin takdiriyle, haksız şart olarak gördüğü için kabul etmiyoruz.

Şimdi, sigortacılık sektörünün makul talepleri neler? Bir kere, projeyi üstlenen müteahhidin finansal analizinin yapılması gerekiyor ki kefil olduğu adamın ne olduğunu bilsin. İlave olarak, müteahhidin sicilini görmek istiyor. Müteahhidin sicili herhangi bir yerde tutuluyor mu, müteahhitler odasında böyle bir sicil var mı bilmiyorum. Mesela bir projeyi üstlendi ama o projeyi iki yıl önce tamamlamadı. O zaman kredibilitesini test etmek istiyor, sicil kaydını görmek istiyor. Ben bunu makul bir gerekçe olarak görüyorum. O projeye aslında finansmanın yani hak ediş sisteminin çalışmasını istiyor. Gelen, akan paranın, sıcak paranın farklı bir projede kullanılmasının engellenmesini talep ediyor. Belki hak ediş sistemi ve sigorta eş zamanlı çalıştırılırsa bir çözüm olabilir. Hak ediş sisteminde gelen sıcak para sadece o proje için mi kullanılıyor, yoksa nakdin gelişinde nereye gittiğine bakmıyor muyuz?

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Keyfi, istenildiği yerde kullanılabilir.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İşte ona fırsat vermemek lazım, hepsi birbirine bağlı.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HAYAT VE SAĞLIK SİGORTALARI DÜZENLEME VE UYUMGULAMA DAİRE BAŞKANI FATMA EBRU GENÇOSMANOĞLU – Bir olumlu talep de -Sayın Ticaret Bakanlığımız da aynı öneriyi getirdi-sigorta şirketi herhangi bir poliçe kapsamında tazminatını ödemediği zaman halef olarak yerine geçiyor. Eğer müteahhide karşı kefil olduysa ve kefalet senedi kapsamında da bir ödeme yaptıysa artık o mülk üzerinde halefiyet hakkı doğacak. Ama mevcut düzenlemede sigorta şirketi sıraya giriyor ve mevzuat sigorta şirketine şu imkânı da sağlıyor: Sigorta şirketi binayı tamamlamak için bir müteahhitle anlaşıp o binanın tamamlayarak kişiye anahtar teslimini de sağlayabiliyor. Ama bunu yapabilmesi için mülk üzerinde hak sahibi olması lazım ama hak sahibi olamıyor çünkü üçüncü sıradan ya da dördüncü sıradan sıraya giriyor. O yüzden kefalet senedini veren sigorta şirketinin daimi mürtehin hakkından kaynaklı birinci derece ipotek alacaklısı olması gerektiği konusunda düşünce var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz.

Ebru Hanım, bu çok kapsamlı bir alan, önümüzdeki toplantıların birinde bir hazırlık yapıp -yurt dışında bu uygulama nasıl yapılıyor- bunların da detaylarını alırsak bize ışık tutacağına ben inanıyorum.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Bir örnek verebilir miyim Başkanım?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Teşekkür ederim.

Bunu Münih’te bir olayda yaşadık yani bizdeki bu kentsel dönüşüm alanı gibi kamu kurumlarına tahsis edilen sosyal donatılar vesaire... Devlet şunu söylüyor: “Arkadaş, sen bana, belediyeye -sosyal donatı dediğimiz okul, ibadet yeri, park- sosyal tesislerin hepsini yapacaksın, bunlar bitecek, bana teslim edilecek, ondan sonra bu projenin üçüncü şahıslara satışına izin verebilirim. Önce benimkini yapıp teslim edeceksin ki ben göreyim gerçekten senin bunu yapabilecek bir fizibilite raporun var mı -üstadın dediği gibi- yani gerçekten bu projeyi bitirebilecek misin, senin gerçekten burada bir finansman kaynağın var mı, yok mu? Yani yoksa arsa başkasının, para başkasının “Ben bununla para kazanacağım.” Buna izin vermiyor.

Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz Sayın Tanal.

Başka söz almak isteyen var mı?

Buyurunuz.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKAN DANIŞMANI HAVVANUR YURTSEVER – Sayın Başkanım, kıymetli hazırun; şimdi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak biz bu toplantıya... Satış vaadi sözleşmelerinin tapuya şerhiyle ilgili olarak satış vaadi sözleşmesinin taraflarından birinin, kamu kurum ve kuruluşu ya da bunların iştiraklerinin olması ya da özel sektörde bir müteahhit olması satıcı rolündeki kişinin... Aslında bir sonraki toplantılarda belki bu ikili ayrımın yapılarak devamında fayda olduğunu düşünüyoruz çünkü bize bu toplantı öncesi gönderilmiş olan bu dilekçeleri ben tek tek inceledim ve Sayın Başkanım, sizlerin de takdirinde olduğu üzere, genellikle özel sektörde, anonim şirketlerin, satıcı firmaların kamu kurum ve kuruluşları ya da bunların iştiraklerinden biri olmaması hâlinde vatandaşların, tüketicilerin bu sorunu yaşadıklarını görüyoruz.

Şimdi, TOKİ, artık yeni sistemde, malumunuz, Bakanlığımıza bağlı. TOKİ’deki ilgili yetkili arkadaşlarla biz Bakanlık nezdinde de bu konuyu görüştük toplantıya gelmeden önce bir hazırlık babında. TOKİ’deki arkadaşlarımız yaptıkları satış sözleşmelerinin, satış vaadi sözleşmelerinin bir kere resmî şekle tabi olmadığı istisnasını da bizlere hatırlatarak -TOKİ kanununda malumunuz olduğu üzere-

hani resmî şekle dahi tabi değil iken biz bir de resmî şekle tabi olup tapuya şerh hususunu yaptığımız... Biliyorsunuz, TOKİ gelir seviyesi çok düşük olan tüketicilere de hitap eden satışlar yapıyor; zaten öyle, orta ve alt gelir grubuna hitap ediyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bu da adi sözleşme gibi bir sözleşme.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKAN DANIŞMANI HAVVANUR YURTSEVER – Adi sözleşmeyle satış yapıyorlar Sayın Başkanım, aynen öyle ve biz bir mağduriyet zaten yaratmıyoruz yani kamu olarak zaten teminat altında bu sözleşmeler. Aynı şekilde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığıyla da biz görüştük. Onlar hem hak ediş sistemini kullanıyorlar hem de yaptıkları satışları da bir garantörlük sözleşmesi çerçevesinde yapıyorlar. Yani öyle ki tüketicinin bankadan almış olduğu kredinin tek bir taksitini dahi ödememiş olması hâlinde krediyi geri çağırıyor banka ve Emlak Konut tamamını kapatıyor o kredinin. Yani aslında finans şirketleri açısından belki de tüketicinin temerrüde düşmesi bu anlamda onlar için lehe bir şey de. Yani sektörde bu anlamda bir sıkıntı yaşanmadığı için ve tüketicinin mağduriyetinin söz konusu olmadığı için ve... İller Bankamızın yapmış olduğu bazı konut projelerini de bu kapsama alarak söylüyorum. Biz Bakanlık olarak bundan sonraki toplantılarda satış vaadi sözleşmelerinin tarafının kamu kurum, kuruluşu ya da iştiraklerinden birinin olması hâlinde belki de bir istisna hükmü düzenleyerek yol almamız gerektiğini düşünüyoruz. Yani bunu ilk toplantıda dile getirmek durumunda kaldım. Tabii, bunu istişare ederiz Ticaret Bakanlığımızla da ama bizim görüşümüz ve düşüncemiz, mağduriyet kamu kurumu tarafında olmadığı için bu minvalde bu toplantıların ilerlemesinde fayda olacağını düşünüyoruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz Havva Hanım.

Önemli bir konu bahsettiğiniz konu, kamu ile özel sektörü ayırmak lazım.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKAN DANIŞMANI HAVVANUR YURTSEVER - Ve iştirakleri.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Kamuda ve iştiraklerinde zaten teminat zorunluluğu mevcutta da yok.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İşte, bizim için bir model olabilir bu, onu söyleyeceğim.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Model olabilir ama adi sözleşme geçerli olsun deniliyor üstat. Öyle olursa bu sefer...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İşte, orada da yasal düzenlemelerle bunu zenginleştirebiliriz, daha güçlü hâle getirebiliriz orayı model alıp.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKAN DANIŞMANI HAVVANUR YURTSEVER – Altlığını çalışacağız Sayın Başkanım ama hani bakış açısı ilk toplantıda olsun.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Orada “model” dediğiniz doğru, olabilir ama eşitlik ilkesi açısından işlemler karşısında eşitlik ilkesine aykırılık teşkil eder mi etmez mi, bir de bu mülkiyet hakkı açısından yarın öbür gün dava konusu olursa Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nin 14’üncü maddesi var: “İmtiyaz yasaktır.” diyor. Eşitlik ilkesine aykırılık teşkil etmez mi acaba? Bu tartışmalar gündeme gelebilir yani Anayasa açısından...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Biz o yasal düzenlemelerle ilgili çalışırsak bir problem olmaz.

MAHMUT TANAL (İstanbul) - Bilmiyorum yani bu da ayrı bir tartışma konusu.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Onlar detay Sayın Tanal.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Onlar sosyal projeler olarak geçtiği için...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi orada, TOKİ’de de Emlak Konutta da garantör kamu, devlet. Dolayısıyla iş bir şekilde sağlam gidiyor.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKAN DANIŞMANI HAVVANUR YURTSEVER – Kesinlikle.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Karşılıklı sözleşmelerde de çok sıkıntılar yaşanmıyor.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKAN DANIŞMANI HAVVANUR YURTSEVER – Hiç yaşanmıyor Sayın Başkanım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Hiç yaşanmıyor.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yok, yaşanıyor çok. “Yaşanmıyor.” olur mu?

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKAN DANIŞMANI HAVVANUR YURTSEVER – Ayıplı ifayla ilgili evet ama...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İmalatla alakalı sıkıntılardan dolayı yaşanan problemler var.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKAN DANIŞMANI HAVVANUR YURTSEVER – Evet, ayıplı imalatla ilgili var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şunu söyleyeceğim, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkililerimize özellikle söylüyorum: Bu iş her ne kadar Ticaret Bakanlığını ilgilendiriyor ise işin ta başlangıcından en son noktasına kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızı da o kadar ilgilendiriyor.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKAN DANIŞMANI HAVVANUR YURTSEVER – Bizi de en az o kadar ilgilendiriyor, katılıyorum Sayın Başkanım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Dolayısıyla sizlerden, hem Hazine ve Maliye Bakanlığımızdan -Ticaret Bakanlığımız sağ olsun, bir sunum yaptı bugün- hem de sizden böyle detay bir raporla... Bu zaman içinde inşallah Emlak Konutu da dinleyelim, TOKİ’yi de dinleyelim, İLBANK’ı da dinleyelim; onların çok güzel projeleri var, tamamladıkları projeler var, bunu da model teşkil edecek şekilde altını daha da zenginleştirerek tamama yayabileceğimize ben inanıyorum. Yurt dışı uygulamaları önemli örnek teşkil etmesi, bilgi almamız açısından. Onlarla ilgili raporlarınızda da sizler de Ticaret Bakanlığımız da uygulamalar yaparsa çok daha verimli yol katetmiş olacağımıza inanıyorum.

Başka söz almak isteyen yoksa arkadaşlar...

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TAPU DAİRESİ BAŞKANI HASAN ÇELİK – Kısa bir şey söyleyeceğim sadece.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii.

Buyurun.

Komisyon üyelerimize söz vereceğim ve kapatacağım inşallah.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TAPU DAİRESİ BAŞKANI HASAN ÇELİK – İki konu konuşuldu esasında, Noterler Birliği ile Tapu arasında bir bağlantı sağlanabilir mi, bir çalışma yapılabilir mi? Evet, bu, üzerinde çalışılabilir, makul bir konu. Yani satış vaadi sözleşmelerinin anında noterden tapu siciline şerh edilmesini sağlayan bir sistem entegrasyon çalışması yapılabilir. Bu konuda bir sıkıntı yok, bu bir çalışma konusu olarak da bizim ödevlerimiz arasında var.

Diğer konu, kat irtifakı kurma zorunluluğunun bir ön şart olması, yapılan sözleşmelerde çoğu kez kat irtifakının kurulmadığı, hatta kişinin gayrimenkulü üzerine almadan yaptığı şeklinde sorunlar oluyor.

Bir diğer konu da eğer kat irtifakı kurulmuş olsa bile proje her zaman başladığı gibi sonuçlanmıyor. Sadece Komisyonun çalışma konusuna bir katkı olması açısından söylüyorum: Büyük projelerde sonradan plan değişiklikleri oluyor; imar planından olabilir, başka sebeplerle olabilir, yargı kararlarından kaynaklanan plan değişiklikleri oluyor. Bu satış vaadi sözleşmeleri ve kat irtifakı üzerine yapılan devirlerde tüm aynı ve şahsi hak sahiplerinin muvafakati gerekiyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TAPU DAİRESİ BAŞKANI HASAN ÇELİK - Öyle bir durumda, düşünün, çok büyük bir projede, bin bağımsız bölümlü projede bu plan değişikliğinde herkesin muvafakatini almak zorundasınız, bu da sektöre başka bir güçlük olarak yansıyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – O biraz istisnai bir durum yani projelerin ta yer tesliminden önce ön vizeleri yapılıyor, yapı ruhsatları çıkmadan önce; çok fazla olan bir şey değil ama bir problem tabii.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TAPU DAİRESİ BAŞKANI HASAN ÇELİK - Karşılaştığımız sorunların içerisinde var yalnız. Bilinmesinde fayda olacağını düşünerek söylüyorum sadece.

Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz.

Sayın Dal, buyurun.

AHMET SALİH DAL (Kilis) – Başkanım, teşekkür ediyorum.

Ben farklı bir şeyle bakacağım. Şimdi, firmalar 100 konutluk, 500 konutluk, bin konutluk proje yapacak; ondan sonra satış ofisini yaptı, maketleri yaptı, dolayısıyla vatandaş geldi, baktı, beğendi ve sözleşmeyi imzaladı, aldı. Şimdi, gelip de sözleşmeyi imzalayan her vatandaş hukukçu değildir ki hukukçu olsa bile her şeyi bilmesi mümkün değildir. Bir de bizde maalesef insanları kandırabilme içgüdüğü olduğu için -bir de böyle bir durum var- dolayısıyla vatandaş buradan kurtarmak için o konut yapacak olan ilgili firma önce hazırlamış olduğu projesini, sözleşmesini ilgili il müdürlüğüne -yani bu çevre ve şehircilik il müdürlüğü olabilir, ticaret il müdürlüğü olabilir, hangi il müdürlüğü bu kapsama girecekse- götürüp projesini, sözleşmesini, banka kredisini, ne gerekiyorsa, yasal mevzuatta ne varsa önce o il müdürlüğüyle imzalayıp ondan sonra da o satış ofisinde... Yani tüketiciye diyecek ki: “Benim projem budur, sözleşmem budur ve benim bu sözleşmem ilgili A müdürlüğüne onaylanmıştır.” O il müdürlüğüne onaylanan projeyi de vatandaş gönül rahatlığıyla sözleşmeyi imzalayıp alabilmesi durumu mümkün olabilir mi?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL - Sayın Vekilim, onun şöyle bir sakıncası var: Bakanlık onayıyla bir belge verdiğiniz zaman vatandaş onu sanki garantör bakanlıkmiş gibi algılayabiliyor.

AHMET SALİH DAL (Kilis) - İşte, garantör olacak zaten benim dediğim...

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL - Ama devamında eğer firma bir sıkıntı oluştursa yani projeyi tamamlayamazsa bu kez, şu bakanlıktan belge alınmıştı, sanki bakanlık onun teminatını vermiş gibi yani garantörü olmuş gibi ciddi bir sorun ortaya çıkıyor. Ama biz şöyle yapıyoruz bu tip şeylerde: Sözleşmeleri bize gelmese bile tüketici şikâyet ettiği zaman, müfettişlerimiz gittiği zaman zaten önce sözleşmelere bakıyorlar. Eğer sözleşmelerde bir haksız şart veya yanlış bir uygulama varsa, tüketicinin

aleyhine bir madde varsa o maddelerin her birinin ayrı ayrı cezaları var ve çarpı, sattığı proje kadar ceza yiyor. Aslında o firma açısından çok ciddi bir risk yani sözleşmeye yanlış, haksız bir şart koymuş olmasının ileride başına çok ciddi sorunlar açabileceğini bilmesi gerekiyor kendisinin, firmanın. Ama bunu bir bakanlık eliyle “Biz bunu onaylıyoruz; bu proje, sözleşme doğrudur, düzgündür.” denilip eline bir de belge verildiği zaman gelen tüketiciye: “Biz, işte, Ticaret Bakanlığından bu belgeyi aldık. Bizim projemiz Bakanlık onaylı.” dediği zaman ve Allah korusun, o proje neticelenmediği zaman tamamen bu kez “Devlet eliyle biz aldatıldık.” gibi bir şeye dönüşebilir.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi, aslında Salih Bey’in söylediği bizim muradımız -ben, bu Komisyonun Başkanı olarak- işin neticesini söyledi. Nasıl neticesini söyledi? Biz bütün yasal alt zemini hazırlayabilir isek şayet... Nasıl vatandaş gidiyor, çapıyla beraber projesini onaylatıyor, belediyeden gerekli yapı iznini alıyor, işe başlıyor -bir aşamasını daha söyledi, bizim bu Komisyonumuz sonrası çıkacak yasal düzenlemelerle yeterli müteahhidi bulacağız; teminatları belli kıstaslar, kriterler altına alacağız- kat irtifakını düzenleyecek, her şeyini yapacak. Bu iş zaten garanti, işte, tamamlama sigortasıdır, teminatını almış, BDDK’yi de biz bu işin içine alacağız. Banka garantörlüğü de dâhil olmak kaydıyla aslında işin sonucu böyle olmalı.

AHMET SALİH DAL (Kilis) – Son noktayı söylüyorsunuz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Son nokta bu olmalı. Yani oradan sonra hiç kimsenin kanuni olarak, yasal düzenleme olarak bu işten kımıldayacak bir yeri kalmadıktan sonra devlet garantisi varsın olsun Emlak Konut gibi, öyle değil mi? Orada da garantör kamu veya TOKİ gibi. İşin aslında neticesini söyledi, olması gerekeni.

Şunu söylüyorum: Bu akşamdan sabaha bizim Türkiye şartlarında olabilecek bir şey mi? Çok kolay değil ama buraya doğru götürmemiz lazım bizim işi, bunun altyapısını bugünden itibaren hazırlamamız lazım ve iş yapan da garanti altında olmalı; tarafların hepsi, arsa sahibi de garanti de olmalı; ön ödemeli o projeden konut almayı planlayan herkes garanti altında gönül rahatlığıyla bu işi tamamlamalı yani son noktası.

AHMET SALİH DAL (Kilis) – Bir de şu olacak: Yani çok basit, 100 konutluk bir yerde mağduriyetler oluştu. 100 kişi şikâyetçi olacak, 100 tane dosya hazırlanacak ama dediğim şekilde olduğu zaman, ilgili il müdürlüğü kimse 1 dosya hazırlayacak, şuradaki konutla ilgili şikâyet dilekçesini verecek, 1 dosya olacak yani.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Siz en sonunu söylediniz, ağzınıza sağlık. İnşallah, oraya kadar getirebiliriz işi.

AHMET SALİH DAL (Kilis) – Teşekkür ediyorum sunum için de, çok güzeldi. İnşallah, hayırlı bir netice çıkar.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sayın Purçu –Komisyon üyemiz-siz söz almak ister misiniz?

Buyurun.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Teşekkür ederim Sayın Başkanım.

Aslında, dediğim gibi, çok şey konuşuldu ama uygulamanın sağlıklı yürütülmesiyle alakalı; şurada son olarak söylediğiniz bazı şeyler var. Burada da hem Çevre ve Şehircilik Bakanlığının hem de Ticaret Bakanlığının boşluklar içerisinde olduğunu hissettim. Burada muhatap olarak karşılıklıyız, bunu da söyleme gereği duyuyorum, şu ki: Biraz önce dediniz ki: “Sektörün sorunlarının en önemlilerinden birkaç tanesi de şunlardır: Birincisi, finans sıkıntısı çeken firmaların bu işe girmesi; ikincisi de maket projeye vatandaş teslim edilen projelerin farklılık arz etmesi.” Bunu Bakanlık olarak biz biliyoruz, neden denetimleri sıklaştırmıyoruz? Neden yükümlülükleri artırmıyoruz? Neden takip sıkıntısı yaşıyoruz

vatandaşı ya da ilgili firmaya? Yani Türkiye’deki en büyük, ciddi boşluk... Ben on bir yıl Avrupa Konseyinde çalıştım. Avrupa’daki ülkelerin hukuki yapısını biraz olsun bildiğim için Türkiye’deki en büyük sıkıntı şudur: Birincisi, hukuki boşluk; ikincisi, takip sistemi. Biz Bakanlık olarak belli bir prosedür dâhilinde verilen projeyi eğer onaylıyorsak o projenin takibinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ya da ticari konuyla Ticaret Bakanlığı tarafından çok ciddi bir şekilde yapılması lazım. Avrupa’daki hukuki uygulamalar bu şekilde, insana nefes aldırılmaz. Yani Almanya’da ya da Fransa’da bir ticari inşaat firması böyle bir iş yapacak, yerle bir ederler ve anında, aynı dakika, aynı saniye tepesine binerler. Biz bu boşlukları niye yaratıyoruz? Onun için, maket proje ile teslim edilen proje farklı, bunun sorumluluğu bakanlıklarımızda, bizde yani devlette. Dolayısıyla finans sıkıntısı çeken firmaların bu işe girmesinin önündeki engelin de bakanlıkların olması gerekiyor. Takip sisteminin yetersiz olduğunu düşünüyorum. Bu bağlamda, eleştiriyi kendimize yapıyoruz aslında devlet görevlisi olarak. Bakanlığı eleştiriyorum ama kendimizi de eleştiriyorum. Bu konuda ne yapabiliriz? Denetimlerin sıklaştırılması, kontrol altına alınması...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Denetimler yapılıyor aslında Sayın Purçu.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Peki, neden o zaman maket proje ile diğer projenin farklılık arz etmesi...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Biraz evvel bahsettim, Yapı Denetimi Hakkında Kanun’la özellikle deprem sonrası, 99 sonrası çok ciddi düzenlemeler yapıldı ve aşama aşama her katta inşaatlar denetleniyor. Ama o bahsettiğiniz sorun da minimize edilmiş durumda, 99 öncesi çok daha büyük problem idi Türkiye’de, bu da minimize edilmiş durumda. Burada, tabii, mesele, şimdi ilk baştan beri söyledik ya, iyi niyet üzere fırsat vermememiz lazım. İyi niyet üzere yapılacak işlere fırsat vermediğimiz müddetçe bu denetlemelerin hepsi bir şekilde yapılıyor. Allah’ın izniyle inşallah daha güzel neticeler alacağız.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Başaracağız birlikte Başkanım, biliyorum yani bu Komisyonla ilgili bakanlıklarımızın bürokratlarıyla hakikaten iyi bir şey çıkaracağımıza inanıyorum, sizlerin Başkanlığında yapacağınız bunu.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İnşallah, Sayın Purçu.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Yanlış anlamayın, Bakanlık olarak sizleri eleştirmiyorum, kendimi de eleştiriyorum, beraberiz yani. Şahsınızı değil, kurumu eleştiriyoruz ve biz de bu işin içerisindeyiz sizlerle birlikte. Doğruyu bulmaya çalışacağız birlikte. Sizler bizim için çok kıymetlisiniz ve önerileriniz, görüşleriniz... Sizler de bu sorunu yaşayan muhataplırsınız bizlerle birlikte. Hep beraber sizlerin görüşleriyle harmanlaştıracamız Sayın Başkanımızın önderliğinde inşallah.

Sağ olun.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz Sayın Purçu.

Siz söz almak ister misiniz Sayın Tanal?

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yok. Ben teşekkür ediyorum arkadaşlara, faydalandım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Aslında güzel de oldu, interaktif oldu. Konuların atlanmadan incelenmesi... Ama tabii ki çok geniş alanı olan, birçok bakanlığı ilgilendiren, dediği gibi, Adalet Bakanlığımızı da ilgilendiren yasal düzenlemelerde kanuni anlamda, inşallah, güzel bir çalışmayı hep beraber yapacağımıza ben inanıyorum. Bugün “Bismillah.” dedik, ilk toplantımızı yaptık.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Ama şey konusunu gözden kaçırmamak lazım, üstadımız söyledi ya: “Bu kamu ortaklarıyla ilgili resmî...” Bence Adalet Komisyonuna bilgi verin, Adalet Bakanına bilgi verin. Adalet Bakanı bu konuda ne diyor? Yani yarın öbür gün bu, kamuoyunda çok fazla tartışılır, Adalet Bakanı bu işin altından kalkamayabilir.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi, bir aksaklık, bir sıkıntı yaşanmadığı müddetçe...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Bence o, ters bir yere kadar gider. Ben hukukçu olarak söylemiş olayım. Yani Komisyon hak etmediği eleştirilerle karşı karşıya kalmış olur.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Değerli üyeler, kıymetli katılımcılar; toparlayacak olursak, ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunlara ilişkin 2’nci toplantımızda Ticaret Bakanlığı yetkililerine verdikleri bilgiden dolayı teşekkür ediyoruz; çok kıymetli, çok değerli bilgiler aldık onlardan.

Gündemde görüşülecek başka bir konu kalmadığı için toplantımızı kapatıyorum.

Hepinize katıldığınız için ayrı ayrı teşekkür ediyorum.

Bir sonraki toplantıda görüşmek üzere hepinizi Allah’a emanet ediyorum.

Sağ olun.

Kapanma Saati: 15.50

