

DİLEKÇE KOMİSYONU

ÖN ÖDEMELİ GAYRİMENKUL

SATIŞLARINDA YAŞANAN SORUNLARIN

ARAŞTIRILMASI VE ALINABİLECEK

ÖNLEMLERİN BELİRLENMESİ

ALT KOMİSYONU

TUTANAKLARI

14 Ekim 2020 Çarşamba

KONU: Ön ödemeli gayrimenkul satışları konusunda ilgili bakanlıkların ve kurumların (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, TOKİ Başkanlığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi) faaliyetleri hakkında hazırladıkları raporlara ilişkin sunumlar

14.10.2020:Tarihli Alt Komisyon Toplantı Tutanağı

14 Ekim 2020 arşamba

BİRİNCİ OTURUM

Açılma Saati: 14.05

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 Komisyonunun 3’üncü toplantısını açıyor, tüm katılımcılara “Hoş geldiniz.” diyorum.

Hatırlanacağı üzere, Alt Komisyonumuzun 6 Şubat 2020 tarihli 2’nci toplantısında ön ödemeli gayrimenkul satışları hakkında Ticaret Bakanlığından genel bir bilgi aldıktan sonra ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunlar hakkında ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş almaya başlamıştık.

Ayrıca, bilindiğı üzere 2’nci toplantımızdan itibaren ön ödemeli gayrimenkul satışları konusunda kanuni yetki ve sorumlulukları bulunan ilgili bakanlıkların da alınacak kararlarda uzmanlık bilgilerine ihtiyaç duyulduğu için toplantımıza çağrılmaktadır. Bu kapsamda, Komisyonumuza sunulan bilgi ve belgeler dikkate alındığında, ön ödemeli gayrimenkul satışları konusunda ilgili bakanlıkların ve kurumların faaliyetleri hakkında detaylı bir rapor hazırlamalarını istedik ve yaptığımız toplantıda da bu raporların bizlere sunulmasını istedik. Bugünkü toplantımızda da raporunu bize göndermiş olan Bakanlık temsilcilerinin sunumlarını dinleyeceğiz.

Dilerseniz şimdi, kıymetli katılımcılarımızın kendilerini tanıtmalarını isteyelim Çevre ve Şehircilik Bakanlığıımızdan başlayarak.

Buyurunuz.

(Toplantıya katılan bürokratlar ve komisyon üyeleri kendilerini tanıttı)

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Hoş geldiniz.

Değerli katılımcılar, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu’nun ön ödemeli satışlarla ilgili bölümleri hakkında önceki toplantımızda Ticaret Bakanlığı yetkilileri tarafından bilgilendirildik. Gayrimenkul satışları teknik bir konu olması nedeniyle Komisyon üyelerimiz açısından oldukça faydalı bir paylaşım oldu. Teşekkür ediyoruz önceki toplantı için ayrıca.

Ticaret Bakanlığıının sunumu üzerine yaptığımız paylaşımlardan ve ilgili Bakanlık ve kurumların bize göndermiş olduğu raporlardan anlaşıldığı üzere, bu konu tek bir bakanlığın veya kurumun görev alanında değil, birçok aktörün üzerine düşeni yapmasıyla sonuç alabileceğimiz ve oluşacak mağduriyetleri önleyebileceğimiz bir alan. Bu konuda etkili sonuçlara ulaşabilmek, ilgili kurumlar arasında görev paylaşımını doğru yapabilmek için bir arada bulunduğumuz toplantılar büyük önem arz etmekte. Umarım hepinizin katılımıyla etkin sonuçlar alabileceğimiz, gerekli yasal ve yönetsel düzenlemeleri doğru şekilde belirleyebileceğimiz bir toplantı ve alt komisyon süreci olur.

Bugün, ön ödemeli gayrimenkul satışları konusunda görev ve yetki sahibi olan, sırasıyla; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi temsilcileri tarafından sunumları dinleyeceğiz.

Sunumlara geçmeden evvel kısa bir hatırlatma yapmak istiyorum kıymetli arkadaşlar, malum pandemi dönemi, salgın dönemi. Sunumları hazırladınız, ellerinize sağlık. Şimdi hep beraber Komisyonla birlikte dinleyeceğiz ama en hızlı şekilde toplantımızı tamamlamanın sağlık açısından daha uygun olacağını düşünüyorum. Genel Kurulumuz da açıldı, çalışmalar da başladı.

Dolayısıyla, öncelikli olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına sunumunu yapmak üzere Mesleki Hizmetler Genel Müdür Yardımcısı Atıla Erenler ile başlamak istiyorum.

Buyurunuz.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATILA ERENLER - Teşekkür ederim Sayın Başkan.

Sayın Komisyon ve hazırın; hepinizi saygıyla selamlıyorum. Bugünkü sunumum, özel sektör müteahhitlik hizmetleri için sınıflandırma esaslı yeterlilik sistemi.

Bu yönetmelik 3 tane yasal mevzuat çerçevesinde yapıldı. Bir tanesi, Bakanlığımızın görevlerini düzenleyen Cumhurbaşkanlığı kararnamesinde yapı müteahhitliği hizmetleriyle ilgili bunların sınıflandırılmasına yönelik, mesleki yeterliliklerine yönelik bir hizmet, bir görev Bakanlığımız üzerinde. İkincisi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda 2018'de yapılan bir ilaveyle -daha önceden müteahhitlik kayıtlarını tuttuğumuz madde bu- buraya bir ilaveyle sınıflamaya da geçilmiş oldu 2018'den sonra. Müteahhitlik tanımı da bizim mevzuatta, Bakanlığın yürütücüsü olduğu mevzuatta sadece 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'da belirtilmiş durumda.

Yönetmeliğimiz 2019'da yayınlandı sınıflandırmayla ilgili. Aslında biz müteahhitlerin kayıtlarını 2012'den beri tutuyoruz ama sınıflandırma yoktu, sadece müteahhitlerin bilgilerini tutuyorduk biz burada. Ama 2019'dan sonra da bir sınıflandırmaya tabi tuttuk bunları. Sınıflandırma aslında dünyada genelgeçer olan bir sınıflandırma sistemi. Bizim burada da Kamu İhale Kurumu kullanıyor bu sınıflandırma sistemini. Yani dünyada da aşağı yukarı böyledir. Zaten 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu bir direktiftir yani. Avrupa direktifinin bazı harmonizasyonu sonucu elde edilmiştir. Biz de aynı yeterlilik tablosunu kullandık. Burada müteahhit yeterlilikleri 2 kısımda inceleniyor. Bir tanesi ekonomik maliye yani firmanın mali gücünü gösteriyor, maliye durumunu gösteren bir gösterge bu. Diğeri de mesleki ve teknik. Ekonomik ve mali yeterlilikler 3'e ayrılıyor. Bunlar bilanço rasyoları, iş hacmi yani önceki senelerde elde ettiği ciro, bir üçüncüsü de banka referansı. Mesleki ve teknik yeterlilikleri de iş deneyimi ve teknik iş gücü olarak biz bunu ayırdık. Teknik olarak bunların alt kırılımları da var. Yani genelde dünyada da bu yönde sınıflandırmalar yapılıyor, değişik rasyolar kullanılıyor ama aşağı yukarı böyledir.

Genel bir tablo özeti var burada, müteahhit yeterlilik sistemini biz nasıl oluşturuyoruz? Daha önceden 9 tane sınıf vardı. Geçen cumartesi çıkan yönetmelik değişikliğiyle, sektörün de talepleri üzerine sınıflandırma 15'e çıkarıldı. Renkli gördüğünüz sınıflandırmalar ilave olanlar, 1 numaralı gösterilenler ilave ettiğimiz sınıflandırmalar. Burada yeşil renkte üstte gördüğünüz kısım mali yeterliliklerini gösteriyor firmanın. Bunlar nedir? Cari oranı, öz kaynak oranı, borç oranı bunlar firmanın öz kaynağının borcuna oranı gibi bir rasyo gösteriyor. Bunlar doğrudan bir bedel, bir tutar değil ama o firmanın işte hemen nakit çıkarılabilirliğine yeteneği gibi, sermayesinin ne kadarının borç olarak kullanıldığı vesaire bu türlü bilgileri içeren 3 tane parametre.

Bir diğer ekonomik yeterlilik olarak ciroyu görüyorsunuz. Şimdi, ciroyu da belli oranlarda istedik. İşte yüzde 10, yüzde 10, yüzde 20 diye. Gruplar yükseldikçe ciro oranları da istediğimiz gibi yükseliyor. Banka referansı da belge grubunun yüzde 5'i kadar bir banka referansı istenmiş durumda. Bunlar Kamu İhale Kurumunun rasyolarında da var ama yaklaşık bunlar onun üçte 2'si falan civarındadır yani kamu işlerinde aslında daha hafif koşullar var burada. Şöyle bir karmaşa oluyor: Kamu ihalelerinde bunlar kullanılmıyor yani bizim yönetmelik kullanılmıyor. Kamu ihalelerinde zaten kendileri bunların çok daha üstünde yeterlilikler aradıkları için buraya dâhil değil zaten onun başka bir kanunu var. Bu sadece

özel sektöre müteahhitlik yapanlarla ilgili. Bunların sağlaması gereken iş deneyimleri yine büyüklüğüne göre parasal olarak burada görülüyor. Bir de bunun yanında bu yeterliliği sağladıktan sonra ne kadarlık iş üstlenebilir yani ne kadar büyüklüğünde binaları yapabilir bunları içeren...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - O da yaptığı işle... Ne kadar, kaç metrekaresel bir iş yaptıysa ona göre belirleniyor öyle değil mi?

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – Evet, o şekilde bir sınıflama var. Burada şimdi, bu iş deneyim tutarları ve teknolojide üstlenebileceği iş miktarları hepsi bizim -biraz sonra göstereceğim- on-line olarak kontrol ettiğimiz bir alan.

Biz, Müteahhit Yeterlik Sistemi'ni 2012'den beri başlattık demiştik. 2012'den 2018'e yani bu yeterlik sistemine geçtiğimiz zamana kadar 350 bin civarında müteahhit kaydı vardı bizde. Bunlarda hiçbir yeterlik aranmadığı için... Ama biz 2018'den, 2019'dan sonra bu sistemi kurduktan sonra tabii o müteahhitlere yeterlik vermeye başladık. Bir şekilde şöyle oldu: 350 bini durdurduk ve onlardan bu yeterlik sistemine geçenler ve yeni başvurular, onları yeniden gruplandırdık. Şu ana kadar işte, Eylül sonuna kadar 60 bin civarında kayıt var müteahhit olarak. Bunların 45 bini yani yüzde 75'i H grubu.

Şimdi, H grubu yeni başlayanlar içindir. Yani, yeni başlayan bir firma hiçbir iş deneyimi olmadığı için, daha önceki seneye ait bir cirosu da olmadığı için, bir rasyosu da olmadığı için bu belgeleri istemeyiz bundan. Dolayısıyla yeni işe başlayan bir müteahhit H grubuyla işe başlayabilir. Burada dikkat ederseniz 4A grubundan yani 7 kata kadar binalar için diyorum yaklaşık 2 bin metrekare, 1.900 metrekare iş yapabilir yeni başlayan bir kişi.

ALT KOMİSYONU BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İlk başlangıcı.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – İlk başlangıcı.

ALT KOMİSYONU BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – İş deneyimi arttıkça bir alt gruba geçiyor. Ama o zaman iş deneyimi olduğu için mesela, banka referansı istemeye başlıyoruz, daha sonra iş cirosuna da bakmaya başlıyoruz ilerledikçe yani sınıfı, dolayısıyla ilk başlayan H grubundan başlayabilir.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Başlama mı yoksa, bitiş, iskân alışı mı bir üst gruba...

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – İş bitmiş olmak demek iskân almış olmak demek.

ALT KOMİSYONU BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Değil mi, iskân almış olacak bir üst gruba geçebilmesi için. Evet.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – Burada bu tabloya dikkat ederseniz H grubu 45 bin müteahhit var, belge sayısının yüzde 75'i. Yüzde 70'in de işlerini bunlar almış aslında yani şu andaki ruhsatların yüzde 70'i H grubuna düşüyor. Dolayısıyla müteahhitlerin yüzde 70'i için aslında değişen bir şey yok. Yani bizim sistemde eskiden nasıl iş alıyorlarsa şu anda da iş almaya devam ediyorlar. Bunlar ama küçük ölçekli iş, 1.900 metrekare civarındaki işler.

Müteahhitlik Sistemi'nde kullandığımız bir sicil koşulu var. Belki bugünkü toplantıyla da ilişkili olabilir biraz diyorum. Şimdi, bir tanesi alt tarafta yasaklama bu İmar Kanunu'ndan geliyor, bir de yönetmelikten gelen, bizim kendi yönetmeliğimize koyduğumuz sicil kısmı var. Bu sicil kısmında iflasla ilgili sınırlandırma var yani iflas durumuna geçen, iflas eden kişilere biz yetki belge numarası tahsis etmiyoruz.

İkincisi de son üç yıl içerisinde yargı kararıyla da tespit edilmek kaydıyla bu yaptığı işlerde işte; hile, vaat, sözleşmeye aykırı hileli malzeme, araç vesaire usul kullananlarla ilgili yine biz belge vermiyoruz bunlara. Şu ana kadar uygulama yeni olduğu için bu 1'inci maddeyi işlettığımız durumlar oldu ama 2'nci maddeye henüz işlettığımız durum olmadı. Çünkü "son üç yıl içinde" dediği için, uygulama da daha bir yıldan beri .

Bir, ikinci yasaklama usulü de 3194 sayılı İmar Kanunu'nda; bu, 2012'den beri var. Bir tanesi İmar Kanunu'na, imar mevzuatına aykırı bir imalat yapan müteahhit eğer bir ay içerisinde düzeltmezse bunu, belediyenin teklifiyle biz bunları bir yıllığına yasaklıyoruz, iş almalarını engelliyoruz sistemden. İkincisi, bu aykırılık can ve mal güvenliğinin tehdit ediyorsa beş yıla çıkıyor. Bunda dört-beş tane durum oldu, mahkemelik olduklarımız da oldu ama kaybettiler onlar. Bir, üçüncüsü de -bu madde çok kullanılıyor,- vergi ve sigorta borcu varsa müteahhitin, biliyorsunuz oraya yapı kullanım izin belgesi düzenlenemiyor Sigorta Kanunu'na göre. Bizim İmar Kanunu, o, yapı sahiplerine bir kolaylık getiriyor: Yapı sahibi alırsa iskânını -müteahhit- sigorta borcu olmasına rağmen müteahhiti cezalandırmak için bunlara da bir yıllık bir yasaklama uyguluyoruz. Şu ana kadar 3.500 civarında yasaklama var elimizde, Resmî Gazete'de yayımlanıyor bunlar. 1.300 civarındaki limitet ve anonim şirketler ama bunların yüzde 95'inden fazlası vergi ve sigorta borcuyla ilgili olan yasaklamalardır.

Sistem şöyle işliyor: Sol üstte müteahhit bizim Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvuruyor, diyor ki -belgelerini de getirip- "Beni -YAMBİS dediğimiz- Yapı Müteahhitliği Bilişim Sistemi'ne kaydet ve bana bir grup belirle." diye başvuruyor evraklarıyla. Bizim il müdürlüğü, merkez Bakanlıktaki YAMBİS-MYS dediğimiz merkezî bir yazılım var, buna bu bilgileri giriyor, parametrik olarak giriyor. Bizim sistemimiz hem Kamu İhale Kurumu EKAP'la entegre hem de Gelir İdaresi Başkanlığıyla, vergi durumuyla entegre. Bizim sistem EKAP'a bu iş deneyimlerini soruyor: "Bu iş deneyimi gerçekten var mıdır, bunun mudur, miktarı nedir?" Bir de vergi numarasını sorguluyor, "Gerçekten böyle bir vergi mükellefi var mıdır ve bu mudur?" diye. Oradan gelen bilgilere göre buna bir grup atıyor, doğrudan grubu atıyor yani hepsini otomatik yapıyor zaten sistem. Şimdi müteahhidin elinde grup var. Bu elindeki grupla yapı ruhsatı düzenleyen idareye -belediye olabilir, OSB olabilir bu vesaire- başvuruyor, idare bu başvuruyu MAKS üzerinde yapıyor, İçişleri Bakanlığının ruhsat sistemi üzerine işliyor bunu, bu başvuruyu. O sırada bu ruhsat sistemi bizim Bakanlığa soruyor müteahhit bilgisini. Girilen ruhsatın değeri ile -yani 1.900 metrekare diyelim, ya da H grubu için 1.923 metrekare- bunun grubu eşlemiyor mu yani buna yeterli mi müteahhit diye, bizim sistem MAKS'a geri bir cevap dönüyor, eğer yeterliyse tamam, müteahhit devam edebilir diyor, eğer yeterli değilse müteahhidin karne grubu bu iş için yeterli değildir diye bırakıyor. Yine yasaklılık da bu sırada ortaya çıkıyor, yine yasaklılığı varsa bizim sistem karşı tarafa bu müteahhit yasaklı diyor. Sistemimiz bu şekilde çalışıyor.

Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Biz teşekkür ediyoruz Sayın Erenler.

Komisyon üyelerimizden sorusu olan var mı?

Buyurun Sayın Hamzaçebi.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Gelir İdaresiyle entegre olan sistemde Gelir İdaresine sadece vergi numarasını mı alıyorsunuz?

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – Doğrudur Sayın Vekilim.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Başka bir bilgi yok?

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – Yok, maalesef başka bir bilgi kantağımız yok.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Teşekkür ederim.

GÖKAN ZEYBEK (İstanbul) – Benim bildiğim bir de bankadan teminat mektubu veriyor ama değil mi?

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – Banka referansı, teminat değil.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Referans veriyor, mektup değil.

Şimdi o konuyla ilgili ben bir şey söylemek istiyorum: Burada bir eksiklik, bence en önemli eksikliklerden biri, şimdi müteahhit firmalar genelde sözleşmelerini noterde kat karşılığı inşaat sözleşmesi şeklinde yapıyor. Yasaklanmış, ceza almış veya şartları uymayan bir müteahhidin bilgileri Noterler Birliğinin sistemine de düşüyor mu, oraya entegre mi?

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – Şu anda entegre değil Noterler Birliğine.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yani bu çok önemli. Cezalı bir firmaya vatandaş bilmeden arsasını verebiliyor. Bunun da Noterler Birliğiyle entegre olması çok önemli.

Teminatı Sayın Başkanım sordu. H grubu bir müteahhidin teminat miktarı nedir?

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – Teminat değil de biz onlara “banka referansı” diyoruz. Yani bu kişi 23 milyon liralık bir iş üstlenebiliyor, 23 milyonluk bir iş deneyimi getiriliyor, bunun yüzde 5’i.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yani 1 milyon 150 bin civarında referans.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – Evet, böyle bir banka referansı getirmesi gerekiyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Orada da şunu ben tecrübe ettim, benim de mesleğim olduğu için: Bankalar da o referansları verirken kesinlikle karşılıksız vermediler, teminatlı verdiler. Ama sunumda Sayın Erenler bir şey söyledi, dedi ki: “Kamu ihalesi kısmında işler daha kesin ve kurallar açısından daha sert.”

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATİLA ERENLER – Daha üst seviyede.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buradaki en önemli sıkıntılarımızdan biri bence bu. Gruplandırma doğru bir iş oldu, 2019’da yürürlüğe girmesi doğru bir iş oldu. Bunun diğer kurumlarla, diğer bakanlıklarla da entegrasyonu, Hazine, Maliyeyle de entegre olması, Noterler Birliğiyle de entegre olması ve teminatların da kesin teminatlar şeklinde alınması... Şimdi ilerleyen süreçlerde sigortayla ilgili bölüme de geleceğiz, burada sigorta şirketlerinin de elini güçlendirme adına bu teminatların daha güçlü, daha kuvvetli olması gerekiyor diye düşünüyorum.

Teşekkür ediyorum soru yoksa başka.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Sayın Başkanım, Sayın Erenlerin’in yaptığı sunumdan bu soruna engel teşkil edecek bir mesele görülüyor anladığım kadarıyla. Bir gruplandırma var ama bu gruplandırmada şu an konut mağduriyetiyle ilgili uğraştığımız meseleye çözüm ya da sorun teşkil edecek bir şey yok galiba.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sayın Purçu, bir parçası, önemli bir parçası.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Belki Noterler Birliğine...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii, tabii, sadece Noterler Birliği bağlantısı değil. Şimdi, bizim en önemli problemlerimizden biri bu, maketten satış ve konutla alakalı 2012’den beri bir kayıt tutuluyor ama hiçbir yaptırım yoktu Bakanlık nezdinde, doğru mu? Yani bu, 2019’da yapılan düzenlemeyle bir adım daha atmış olduk ama hâlâ yeterli değil. Zaten, Komisyonumuzun oluşmasındaki sebep de bu. Hepsi, sorunun ayrı ayrı bir parçası. Dolayısıyla, bunun üzerinde de ciddi bir çalışma yapmamız gerekiyor Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızla müteahhitlerin sınıflandırılması noktasında.

Teşekkür ediyoruz.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜR YARDIMCISI ATILA ERENLER – Sayın Başkan, bir noktayı şey yapayım.

Biz bu çalışmayı yaparken dünya örnekleriyle de bayağı uğraştık. Mesela, İngiltere’de, zorunlu olmamakla birlikte, gönüllülük esasına göre yapılmış bir sistem yürüyor ama bu, otuz sene falan sürmüş yani bu sistemin tam oturması.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Almanya’da filan da çok farklı. Ben araştırdım, onlardan da bahsederiz. Şimdi sunumlarımıza devam edelim.

Şimdi, Hazine ve Maliye Bakanlığı adına sunum yapmak üzere Sigortacılık ve Özel Emeklilik Düzenleme ve Denetleme Kurumu Başkan Yardımcımız Mete Güler’e söz veriyorum.

Buyurun Sayın Güler.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Sayın Başkanım, değerli Komisyon üyelerimiz, kıymetli hazirun; hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Bugün ben Komisyonumuzun çalışmalarına katkı olarak bina tamamlama sigortasıyla ilgili genel bir bilgilendirme yapıp sigorta şirketlerimizin sektörel olarak bazı yasal ihtiyaçları var mıdır, bunlarla ilgili bazı bilgiler vermek istiyorum. Dolayısıyla, genel özet bir sunumla devam edeceğim.

Bina tamamlama sigortası nedir? Bildiğimiz gibi, tüketicinin ön ödemeli konut satışı ve devre tatil sözleşmelerine istinaden yaptığı ödemeleri teminat altına alan aslında şartlı bir kefalet sigortasıdır. Konusu nedir? Konusu gayrimenkulün, ön ödemeli konut veya devre tatil satışlarında satıcının iflas etmesi, gerçek kişi olması durumunda mirasçıların mirası reddetmesi şartıyla ölümü ve polişe genel şartlarına göre teminat kapsamı dışında bırakılan hâller dışında satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip on iki ay içinde konutu veya devre tatili tanımlayamaması hâlinde polişe belirtilen tüketicilere teminat sağlamaktadır. Burada “sigortalı maketten satış” dediğimiz tüketici yani maketten satın alan tüketici olup sigorta ettiren de gayrimenkulün satıcısı konumundadır. Sigorta şirketi de burada riskin gerçekleşmesi durumunda tazminatı ödeyecek taraf olmaktadır sektörel olarak.

Sayın Başkanım, daha önceki toplantıda yurt dışı uygulamalarla ilgili de bir sunumun içeriğinde yer verilmesi talep edilmiş.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Talebi vardı, evet.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Biz bu konuda biraz araştırma yaptık, sektörden birlikler üzerinden, işte bu konuda uzmanlaşmış “broker”lar üzerinden yaptığımız araştırmalarda, bina tamamlama sigortası yurt dışında ön

ödemeli konut satışı dâhil, inşaat projeleri için düzenlemekte fakat devre mülk ve devre tatil projeleri için bina tamamlama sigortası uygulaması örneği tespit edemedik, yurt dışı uygulaması olarak. Yani yurt dışında ön ödemeli konut satış dâhil inşaat projeleri için uygulamaları olduğunu görüyoruz.

Yurt dışı uygulamalardan ön ödemeli konut satışındaki dünya uygulamalarına baktığımızda da iki farklı yöntemle karşılaşıyoruz. Bunlardan bir tanesi, teminatı sağlayan sigorta şirketinin yarım kalan inşaatı, farklı bir inşaat firmasıyla tamamlaması. İkincisi de tüketicilere o ana kadar ödemiş oldukları taksitlerin iade edilmesi.

Şimdi, burada poliçeler nasıl düzenleniyor? Bu iki prensipten biri esas alınarak da düzenlenebiliyor. Seçimlik hak olarak da bırakılabiliyor poliçenin içerisinde ya da sigorta şirketine bırakılabiliyor ya da iki seçeneğin de teminat altına alındığı poliçeler düzenlenebiliyor. Yani, bunların çeşitli opsiyonel olarak düzenlenme durumlarının önü açık. E, tabii poliçe primleri, sigorta şirketine yükü, satıcıya yükü farklı olacaktır.

Şimdi, bu bilgiler ışığı altında ülkemizdeki teminat içeriği ile yurt dışındaki teminat içeriğine ilişkin aslında iki seçeneğine de kapsıyor bizim uygulamamız. Dolayısıyla, herhangi bir farklılık bulunmadığını gözlemledik. Biliyorsunuz, 2015 yılında biz genel şartlarımız düzenlediğimizde bu yurt dışı uygulamaları da içeren, herhangi bir fark olmayan bir uygulamayla karşılaşıyoruz. Ama yurt dışı uygulamalara baktığımızda, hangisinin daha yaygın, verilerin ne durumda olduğuyla ilgili yani yeterli bir veriye ulaşamadık.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yurt dışında da çok yaygın değil yani?

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Değil Sayın Başkanım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Bir de veri almakta... Bu konularda, trafik sigortasında, kasko sigortasında verilileri daha hızlı uluslararası kuruluşlardan, şirketlerden alabiliyoruz ama bu tarafta daha veri seti oturmuş, gelmiş bir uygulama göremedik açıkçası.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Şimdi, yurt içindeki yani bizim bina tamamlama sigortasına ilişkin, ülkemizdeki sigortacılık sektöründe bazı sorunlarımız var. Bunların başında, arz talep yetersizliği bulunmakta. Şimdi, biraz sonra isterseniz şunu da söyleyebilirim, yani aslında bu biraz gerçekliği ortaya koyuyor: Şu anda, 2020 yılında yaşayan 3 tane poliçemiz var ve bunlar için üretilmiş prim toplamımız 368 bin.

GÖKAN ZEYBEK (İstanbul) – 368 bin mi dediniz?

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – 368 bin, tabloda da yer aldığı gibi.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Çok yaygın değil.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Yaygın değil.

Burada, yönetmelikte biliyorsunuz bina tamamlama sigortası, teminat yöntemlerinden bir tanesi, diğerleri de banka teminat mektubu, hak ediş sistemi, bağlı krediyle teminat. Dolayısıyla biz, bu arz durumuyla ve talebi de henüz bu konuda ölçemediğimiz için burada finansal garanti olarak sunulabilmesinde diğer teminatların da korunması gerektiğini düşünüyoruz, ilerleyen uygulamalarda. Yani sadece bina tamamlama sigortasına odaklı, tek bir opsiyonun olduğu bir mevzuat durumu şu anda sigorta şirketlerinin buna hazır olmadığını... Ama ortak bir çalışmayla, ortak bir çabayla bunun daha

ileriye sağlanabilmesi için elverişli koşulları oluşturmamız gerekiyor. Bununla ilgili bazı ihtiyaçlarımız var. Bina tamamlama sigortasını biz sektörümüzde kamu otoritesi olarak yaygınlaştırmak istiyoruz; çok önemli bir konu fakat bazı ihtiyaçların da oluşması gerekiyor. Onlarla ilgili de hem sektörden hem kendi içlerimizdeki değerlendirmelerden şöyle toparlayabildik: Yasal düzenleme ihtiyacımız var; burada çok önemli bir konu Sayın Başkanım. Biliyorsunuz, bina tamamlama sigortası kapsamında, rizikonun gerçekleşmesi hâlinde farklı borçlar nedeniyle... Yani satıcı aynı anda bankadan borç almış olabilir ya da inşaatı dolayısıyla borçları olabilir. Şimdi, bu borçları dolayısıyla gayrimenkulü üzerine ipotek ve ihtiyati tedbir kararları bulunması dolayısıyla sigorta şirketlerinin bu yöntemlerden yarım kalan projeyi tamamlaması mümkün olamıyor. Çünkü mesela, bankalar teminat verdiklerinde, krediyi verdiklerinde kendileri ipotek koyarak, kendilerini sağlama alabiliyorlar ama sigorta şirketlerinin böyle bir imkânı olmuyor. Dolayısıyla burada, sigorta şirketlerinin bu arzı sunmasındaki motivasyonu etkileyen unsurlardan bir tanesi. Bu konuda ortak bir çalışmayla, poliçenin düzenlendiği anda teminat sağlayan gayrimenkul için sigorta şirketi dışında yani iflas ve tasfiye masasına dâhil edilemeyeceği, haczolunamayacağı ve üzerine tedbir konamayacağı, dolayısıyla konunun, binanın tamamlanabilmesi için elverişli bir yasal zeminin oluşturulmasına ihtiyacımız var.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) - Yani rüçhanlı alacak olsun istiyorsunuz sigorta alacaklarının, öncelikli.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI
METE GÜLER – Sayın Vekilim, şöyle, bankalarda öyle, sigorta şirketleri arkaya düştükleri için...

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Yapmak istemiyorlar.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI
METE GÜLER – Evet, yaptıkları ödemeyi telafi etmek için, rücu hakkını kullanırken bunu telafi edemiyorlar. Dolayısıyla bu motivasyonlarını etkileyen bir unsur. Bu, çok sektörden gelen bir ihtiyaç, bunu hazıruna sunma ihtiyacı hissettik.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Otuz ve üzerinde olanlarda zorunlu ama değil mi?

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI
METE GÜLER – Evet. Şöyle Sayın Komisyon Üyem: Otuz günün üzerinde olan bina tamamlama sigortası yaptırılabilir veya diğer banka teminat mektubu, hak edışı sistemi ve krediye bağlı teminat, bağlı krediye teminat finansal araçlarını da kullanabiliyoruz.

Biliyorsunuz, riskin gerçekleşmesi durumunda borcun yapılandırılması sözleşmeleri ya da geri ödeme protokollerinde de damga vergisinden muaf olmadığı için sigorta şirketleri bu anlamda da bir talepleri var. Buradaki hem primin üzerine gelecek yükün vergiden dolayı azalacağını düşünüyorlar. Dolayısıyla burada bankaların da bu konuda bir avantajları vardır diyorlar ve “Aynı şartlara gelmek için damga vergisiyle ilgili bir talebimiz var, istisna tutulmak istiyoruz.” diyorlar.

Şimdi, bir diğer önemli konu da Sayın Başkanım, inşaat sektörüne ilişkin detaylı bilgilerin sigorta şirketlerinin erişimine açılması. Yani sigorta şirketlerinin, risk değerlendirmesi yaparken müteahhidin mali durumunu, kredi verilebilirliğini yani kredibilitesini ölçmeye ihtiyacı var. Bunun için de veri setine ihtiyacı var ve verileri temin etmesi lazım. Bu anlamda bazı eksiklikler var. Bunların erişime açılması onlar için aslında arzın artması yönünde bir etki doğuracak diye düşünüyoruz.

Burada sigorta bilgi merkezi ile risk merkezi arasında, daha ayrıntı vermek gerekirse işte, müteahhidin daha önce bir karşılıksız çeki oldu mu, kaç bina bitirdi, bitirdiği binalarda herhangi bir eksikliği oldu mu yani oradaki o “know-how”ı almak ve o müteahhit hakkında gerekli risk değerlendirmesini sağlıklı bir şekilde yapabilmek. Bu da yine sigortanın yaygınlaşması için önemli bir araç olacak.

Yine, Gelir İdaresi Başkanlığında bulunan verilerde veri alışverişine ihtiyaç olacak. Burada Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezini etkin olarak kullanabiliriz. Buralarda çalışmalar başlamış ancak biraz daha olgunlaşmaya ihtiyacı var.

Şimdi, sigorta uygulamasında reasürans faktörü de önemli bir faktör çünkü bunlar büyük projeler.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Meblağlar yüksek.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Büyük projeler olduğu için sigorta şirketlerinin mali bünyelerini, mali kapasitelerini zorlayacak projeler rakam olarak, teminat olarak. Dolayısıyla sigorta şirketi reasürans yoluyla o riski dağıtmak istiyor. Şimdi, buradaki sıkıntı aslında risk değerlendirmesinden geliyor. Elimizde yeterli bir istatistiki havuz yok, 3 tane poliçe var. Risk değerlendirmesini nasıl sigorta şirketi yapamıyorsa reasürans şirketinin de sigorta şirketi üzerinden bu istatistiki verilere ulaşmak ve gerekli reasürans desteğini sağlayabilmek için gerekli veriye ve sağlıklı bilgiye ihtiyacı olacak. Dolayısıyla işin bu boyutu da var.

Tabii, bunu yurt içi ve yurt dışı reasürans olarak da ayırabiliriz destek olarak. Yurt dışından reasürans bulma yolunda bu tür zorluklar varken olumlu olarak bu konuda bakabileceğimiz bir husus da bu yıl yüzde 100 Hazine ve Maliye Bakanlığının hissedarı olduğu Türk Reasürans A.Ş. kuruldu. Bunu teminatın sağlanması açısından ilerleyen dönemlerde de bizler için olumlu bir gelişme olarak görüyoruz.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Kentsel dönüşüm projelerinde de böyle bir zorunluluk var herhâlde; o etki eder mi, biraz daha şey yapar mı?

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Sayın Vekilim, zorunluluk açısından mı soruyorsunuz?

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Zorunluluk açısından, evet.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – İşte, yani banka teminat mektubu ve diğer hak ediş sistemi gibi sistemler de hâlâ devrede ama bu da unsurlardan bir tanesi.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yani sigorta yapacak firma bulamıyorsunuz, şu anda problem o zaten.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Evet, sigorta arzında sıkıntımız var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Kısaca bir değerlendirme yapacak olursak, reasürans teminatı bozulmasıyla ilgili gelişme kaydetmemiz gerekiyor Sayın Başkanım. İnşaat şirketlerinin mali durumunun değerlendirebilmesi için işte bu sağlıklı verilere ve bilgilere ihtiyacımız var, bu anlamda bir gelişim sağlanması lazım. Dolayısıyla bunlarla ilgili yapısal bazı konularda ilerleme sağlandıktan sonra buradaki arzın artacağını düşünüyoruz ama hâlihazırda bu aşamada sadece sigortacılık mevzuatı çerçevesinde burada bir çözümün henüz oluşmadığı...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tek başına bir çözüm olması mümkün gözüküyor diyorsunuz.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – ...tek başına çözüm olmadığı sonucuna varıyoruz.

Arz ederim efendim.

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

Kıymetli üyelerimizin soruları var mı?

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRÜ MURAT ORAL - Bir ekleme yapmak isterim Sayın Başkanım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii, buyurun.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRÜ MURAT ORAL - Bir değerlendirmeler kısmına gelebilir miyiz?

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Tabii ki.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRÜ MURAT ORAL - Sayın Başkanım, değerlendirmeler kısmında bahsedilen inşaat şirketlerinin mali durumunun değerlendirilebilmesi için veri ihtiyacı... Aslında bizim müteahhitlik sisteminde bu verileri topluyoruz. Bu verilere göre müteahhit bir sınıflandırmaya giriyor. Dolayısıyla, bu müteahhitin sınıfı aslında bu verilere de altlık olacaktır. Belki, şirketler müteahhitin yeterliliğini de hak ettiği sınıfa göre ölçme değerlendirme imkânına kavuşmuş olacaklardır diye düşünüyoruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, bunun entegrasyonu gerekiyor ama bir altyapı oluştu, bunun mali verilerle desteklenip entegre olması lazım. Ama şu anda sizlerin de sorusu yoksa Türkiye’de rasyonel bir durum değil. Yani, bunu hiçbir sigorta firması kabul etmiyor, haklı olarak çok riskli görüyor. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm olan işlerde de teminat mektubu ödemesi yapılıyor, büyük oranda da öyle çözülüyor, hiçbir sigorta firması girmiyor. Son aylarda bir iki firmanın polişe düzenlediğini duydum ama onlar da böyle muhtemelen kılı kırk yararak çok sağlam gördükleri firmaların birkaç tanesinin sigorta polişesi yaptığını öğrendim.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Sayın Başkanım, slayttan da görülebileceği üzere hâli hazırda şu anda yürürlükte 3 polişe var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Çok az evet, 3 polişe var, doğru.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Ve bunlar da -çok affedersiniz- ön ödemeli satışla ilgili olanlar. Yani, devre satışla ilgili herhangi bir polişe yok şu anda uygulamada böyle.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Peki, teşekkür ediyoruz Sayın Güler.

Şimdi de Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına sunum yapmak üzere Başkan Yardımcısı Hakan Akbulut’a söz veriyoruz.

TOKİ BAŞKAN YARDIMCISI HAKAN AKBULUT – Sayın Başkanım ve değerli Komisyon üyelerimiz; tabii, biz mart ayında Komisyonumuza yazılı olarak cevap verdiğimiz için ayrıyeten bir “PowerPoint” sunumu getirmedi.

Burada bahsettiğimiz temel unsur şu: Yönetmelikte belki yanlış anlamaya sebep olacak “Yirmi dört ay içerisinde iade edilebilir.” hükmü var. Bu “teslim ve kat irtifakı, kat mülkiyeti devrinden sonra” şeklinde bir ifadeyle açıklığa kavuşturulabilir. Gerçi, diğer maddelerde atf yapıldığında bu anlam ortaya çıkabilir ama bir kafa karışıklığı var orada. Dolayısıyla, bugün satın aldık, altı ay sonra teslim oldu, benim yirmi dört ay iade hakkımın olmaması lazım, bunun teslimde kesilmesi lazım. Buranın açıklığa kavuşması gerekir diye düşünüyoruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sayın Akbulut, biz aslında Toplu Konut İdaresini ve Emlak Konutu yaptığı satışların örnek teşkil etmesi noktasında -yani sizin güzel bir sisteminiz var- biz buradan bilgi almak, aslında, esas sunum...

TOKİ BAŞKAN YARDIMCISI HAKAN AKBULUT – Tabii, onunla ilgili kısa bir bilgi vereyim Sayın Başkanım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii.

TOKİ BAŞKAN YARDIMCISI HAKAN AKBULUT – Biz inşaat ruhsatını almadan satışa çıkmıyoruz. Zaten yönetmeliğimizde de bu net olarak vurgulanıyor. Artı, burada belki en çok mağduriyete sebep olan unsurlardan biri, biz, kendi mülkiyetimizdeki gayrimenkuller üzerinde ön ödemeli “maketten satış” diye ifade edilen satışları yapıyoruz. Piyasada müteahhitler bir gayrimenkulü satın da alabilir, mülkiyetini de alabilir ama bankadan kredi kullanıyorlar. Kullandıkları kredinin karşılığında da ipotek koyduruyorlar gayrimenkule, sonra bunu ön ödemeli olarak vatandaşa satıyorlar. Vatandaş tabii gayrimenkul satış vaadi sözleşmesiyle satın aldığı için tapu kaydını tam bilmiyor, bilme şansı da belki olmuyor, araştırsa tabii ki bilme imkânı olabilir ama dolayısıyla üzerinde takyidat olan bir gayrimenkulü satış vaadi sözleşmesiyle satın almış oluyor. Dolayısıyla, iş bittiği zaman... Müteahhit de tamam, projeyi tamamlıyor, işini bitiriyor fakat iş bu bağımsız bölümün tapusunu devretme aşamasına geldiğinde bankaya olan kredi borcunu eğer ödemediyse burada sıkıntı çıkabiliyor, mağduriyet olabiliyor. Mesela, biz burada ne yapıyoruz? İşte, ruhsatını alıyoruz, tapusu bizde, mülkiyeti bizde; Emlak Konut da öyle, Toplu Konut İdaresi de öyle. Dolayısıyla böyle bir satış yaptığımız için de ve otuz altı ay içerisinde teslim ettiğimiz için... Teslim edemesek de müteahhitten kaynaklanan ya da farklı sebeplerden dolayı bir sıkıntı çıkması durumunda da kanundan kaynaklanan kira kaybı ödemesini yaparak alıcılara bir mağduriyet ortaya çıkmıyor. Aslında yönetmelik yani Ticaret Bakanlığının şu an çıkarmış olduğu yönetmelik, tamamen bizim uygulamalarımızı da sağlayan, uyulması ve takip edilmesi durumunda bu mağduriyetleri önleyici bir yönetmelik son yapılan değişikliklerle işin doğrusu. Orada tek sıkıntı belki, söylediğim gibi, ipotekli gayrimenkuller üzerinde proje geliştirilmesini engelleyecek bir yapı kurulabilirse onun dışında ben mevzuatta bir sıkıntı görmüyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Teşekkür ediyoruz.

Buyurun, bir şey ekleyeceksiniz herhâlde.

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

Ben de teşekkür ediyorum arkadaşlarımıza.

Yani bina tamamlama sigortasıyla alakalı olarak Mete Bey’in söylediklerine tamamen katılıyoruz biz de ve sistemin yaygınlaştırılması açısından da söylediği çekincelerin ortadan kaldırılması da önem arz ediyor. Belki geriden geliyorum ama o noktada tek alternatif olarak bina tamamlama sigortasının önerilmemesi gerektiğini söyledi; şu aşamada, haklı olarak sigorta şirketlerinin arz talep dengesinin yeterince okunmadığı veya yeterli veriye de ulaşamadığından bahisle.

Sayın Başkanım, zorunlu hâle getirmeyince de sistem işlerlik kazanmıyor yani bir şekilde sigorta şirketleri de buna adapte olamıyor. Onların haklı gerekçeleri arasında, firmaların mali yeterliliklerinin olmaması ve şeffaf olmamaları hususları da önem arz ediyor.

Yine, tüketicilerin alacakları dışındaki hususlarla ilgili ipotek ve haciz konulmasına ilişkin eleştirisini de haklı buluyorum. Onlara ilişkin olarak da bir düzenleme yapılması gerekliliği açık.

Diğer taraftan, TOKİ hak ediş sistemi, aslında bizi örnek aldığımız ve uygulanmasını çok arzu ettiğimiz bir sistem. Yani uygulamayı hayata geçirmeye çalışırken TOKİ uygulamasının, hak ediş sisteminin çok yaygınlık kazanmasını arzu ettik ama geline nokta itibarıyla bu sistem, TOKİ’nin birlikte çalıştığı, Emlak GYO’nun birlikte çalıştığı firmaların dışında yeterince sağlıklı bir ortam bulamadı. Bunun sebebi de finansal kurumların, bankaların bu sistemi yeterince benimsememeleri. Yani kendilerinin bu işi nasıl takip etmeleri gerektiğini... Yani bankada bir hesap açılmasını istiyoruz, o tutarların firma adına o hesaba yatırılmasını istiyoruz ama sonra puantajlar çerçevesinde onun nasıl

dağıtılacağı ve sonrasında ödemelerin yapılıp yapılmaması, onların, hak edişlerin dağıtılmasıyla ilgili olarak çok bire bir o sistemin, işin içerisine girmek istememeleri ve çekingen davranmaları bu sistemin yeterince hayat bulmamasına sebep oldu. Bu noktada, belki yine Başkanımızın ifade ettiği şekliyle, ipotek vesair falan onların olmadığı taşınmazlar üzerine bunun konulmasıyla ilgili hususları da içeren birtakım değişiklikler yapılması durumunda sistemin daha da hayata geçirilebileceğini düşünüyoruz. Ama âcizane belki şöyle bir öneri yapılabilir mi bilmiyorum: Bu hak ediş sisteminde aslında TOKİ'nin merkezde yer alan bir konumda olması bu sistemi daha işler hâle getirir mi, onu Başkanımınla paylaşmak istiyorum.

Teşekkür ediyorum.

TOKİ BAŞKAN YARDIMCISI HAKAN AKBULUT – Bu, işi daha fazla tıkar. Çünkü TOKİ'nin tüm Türkiye'de hak ediş kontrolü yapması çok olası değil ama müşavir firmalardan, belki de Bakanlığımız tarafından onay almış olan müşavir firmalardan -biz de müşavir firmalar kullanıyoruz mesela Anadolu'da Toplu Konut İdaresi olarak her yerde bizim taşra teşkilatımız olmadığı için- bankalar böyle bir müşavirlik hizmetini akredite olmuş müşavir firmalardan hizmet alarak onların hak ediş ilerleme seviyesini görerek şey yapabilir.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bunu Türkiye'de çalışır olan bir sistem üzerinden, yapı denetim firmaları üzerinden yapmak bence daha mantıklı olabilir. Yani onların da kontrolü Çevre ve Şehircilik Bakanlığında olduğu için bina seviyelerini... O hak ediş sistemi çok detay, onu inşallah ileride daha iyi tartışacağız. Sunumlarımızı tamamlayalım, ondan sonra böyle görüş alışverişinde hep beraber bulunacağız Allah nasip ederse.

Şimdi, size katılıyorum ama şöyle bir şey var Sayın Güler'in yaptığı sunumdan sonra, zaten tamamlama sigortasını Türkiye'de şirketler yapmaya başladığı anda bu sorun tamamen çözülmüş anlamına geliyor, tabana yayılmış oluyor. Bizim de zaten tam da üzerinde durduğumuz mesele bu. Bütün alanlarıyla inşallah güzel bir netice, güzel bir rapor biz oluşturacağız Allah nasip ederse.

Teşekkür ediyorum.

Katkı sunmak isteyen, soru sormak isteyen yoksa diğer sunumumuza geçebiliriz.

Şimdi de değerli katılımcılar Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi sunumuyla devam edeceğiz.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına sunum yapmak üzere 1. Hukuk Müşaviri Nurettin Şam'a söz veriyoruz.

Buyurun Sayın Şam.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ 1. HUKUK MÜŞAVİRİ NURETTİN ŞAM – Sayın Başkanım, değerli komisyon üyeleri, çok değerli hazırun; hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Sayın Başkanımın ifade ettiği üzere, biz de daha önceki komisyon toplantılarında yazılı önerilerimizi ifade etmiştik. Malumunuz olduğu üzere, biz bu gayrimenkul sürecinde satıcı pozisyonundayız, hem üreten hem satan pozisyonundayız. Dolayısıyla tüketicilerin, müşterilerin süreçte yaşadığı sorunlarla alakalı sahada tespit ettiğimiz birçok hususu mevzuat değişikliği sürecini beklemeksizin kendi sözleşmelerimizde, uygulamalarımızda ya da ihale süreçlerindeki düzenlemelerde resen harekete geçirerek mümkün mertebe olası müşteri sıkıntılarını gidermeye gayret ediyoruz. Emlak Konut olarak burada tartışılan tüketici sorunlarının birçoğu bize yansımıyor doğal olarak. Gerek ihale süreçlerinde, yüklenici tespitlerinde, yüklenicinin belirlenmesinde, yükleniciye yapılacak ödemelerde kullandığımız hak ediş sisteminde, bağımsız bölümün teslim edilme süreçlerinde, olası ayıpların ortaya çıkması durumunda müşterinin yaşadığı problemi giderme noktasında uzun süre o projenin takipçisi olarak

müşterinin sorunlarını giderme noktasında olabildiğince istikrar sağlamış durumdayız. Ancak tüm bu söylediklerime rağmen, dönem dönem mevzuatta tam tanımlanmayan ya da eksik kalan bazı hususlarla alakalı tüketicilerle karşı karşıya kaldığımız ve dönem dönem dava konusu edilebilecek birtakım hususlar da ortaya çıkıyor. Örneğin Tüketicici Yasası'nda otuz altı aylık bir teslim süresi öngörölmüş durumda. Tabii burada proje büyüklüğüyle alakalı, metrekaresiyle alakalı, proje detaylarıyla alakalı, teknolojiyle alakalı herhangi bir detay olmadan tüm projelerle alakalı 1 bloklu 20 dairesi bir yeri de siz otuz altı ayda tamamlama durumunda kalıyorsunuz; belki 5 bin bağımsız bölümlü, içinde gerçekten ciddi detayları olan bir projeyi de siz otuz altı ayda tamamlamak durumunda kalıyorsunuz. Belki bizim yaptığımız büyük ölçekli projelerde özellikle buna bağlı bir takım geç teslim etme problemleri olabiliyor. Tabii bu çok böyle abartacak süreler olmasa da netice itibarıyla tüketici vadettiğiniz tarihte konutu teslim almadığında bununla alakalı kendisine bir ödeme yapılmasını bekliyor. Bu süreci biz resen yürütüyoruz. Yani SPK lisanslı bir gayrimenkul değerleme firmasına kira ekspertizi yaptırıp, satın alınan taşınmazın kira değerinin ne olduğunu tespit ettirip bu bedel üzerinden geciktirdiğimiz süre için ödeme yapıyoruz. Ancak tüketiciler dönem dönem bunu çok yeterli göremeyebiliyor ve bundan kaynaklı ciddi dava süreçleri oluyor. Bu, hem tüketici açısından bir zaman kaybı hem mahkemeler açısından zaman kaybı. Burayla alakalı bir düzenleme yapılmasının bu sorunları minimize edeceği kanaatindeyim açıkçası. Satılan gayrimenkulün değeri üzerinden, değerinin belli bir yüzdesi üzerinden bir kira çarpanı oluşturup vadedilen süre içerisinde bu konutların ya da bağımsız bölümlerin teslim edilememesi durumunda bir kira tazminatı olarak bu bedellerin ödenebileceği hususu en azından düzenlemede yer alırsa ne satıcı açısından ne de alıcı açısından bir kafa karışıklığı ya da büyük beklentilerin olduğu bir süreç olmaz diye düşünüyorum.

Bizim yaşadığımız problemlerden bir tanesi de Sayın Başkanım şu: Biz bağımsız bölümü bitiriyoruz, teslim için tüketiciyi davet ediyoruz ama değişik saiklerle bağımsız bölüm satın alan kişiler oluyor. Yani herkes bir an önce teslim alayım da oturayım ya da kiraya vereyim mantığıyla hareket etmeyebiliyor. Yatırım için alan kişiler, özellikle teslim almadığı için de toplu yaşamın getirdiği aidat ve diğer birtakım katkılardan uzak durarak uzun soluklu bu bağımsız teslim almamayı tercih edebiliyor; bu durum tabii bizim ile tüketiciyi bu anlamda karşı karşıya getiriyor. Yönetmelikte düzenlenen teslim alma sürecine, yani satıcı tarafından teslim davet edilmiş olmasına rağmen belli bir süre bağımsız bölümü teslim almayan tüketicinin, bu bağımsız bölümü teslim almış sayılmasının bundan kaynaklı ihtilafları da çözüme noktasında önemli olduğu kanaatindeyim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Burada da bir düzenleme gerekiyor.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ 1. HUKUK MÜŞAVİRİ NURETTİN ŞAM – Yani, mesela, ben bağımsız bölümü teslim alması için bir tebligat gönderdiğimde bu tebligat kendisine ulaşmasından itibaren otuz günlük süre içerisinde bu bağımsız bölümü teslim almyorsa bunu teslim almış sayıp teslimle birlikte başlayacak ortak yaşamın gerektirdiği birtakım giderlere katlanma yükümlülüğüne de o hak sahibine bırakmanın doğru olacağı kanaatindeyim.

Biraz önce ifade ettiğim üzere, biz Emlak Konut olarak daha projenin başlangıcından nihai aşamasına kadar her süreçte tüketicilerin mağdur olmaması adına resen bir çok düzenlemeyi zaten yapıyoruz. Bize bu anlamda çok fazla müşteri şikâyeti gelmediği için de biz bu anlamda çok da böyle veriye de sahip olamayabiliyoruz, piyasada yaşanan problemlerle alakalı duyum ötesinde fiilen yaşadığımız çok da fazla problemler de olmuyor.

Sayın Komisyona saygıyla arz ediyorum.

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

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Başkanım...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun Sayın Erdal.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Başkan, Sayın Komisyon üyeleri; hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Şimdi, Sayın Hukuk Müşavirimizin bahsettiği otuz altı ay sürelik kısımla ilgili, biz daha öncesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığımızla bir paylaşımda bulunduk bu sürelerin kırk sekiz aya çıkarılmasıyla ilgili. Ancak...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ya da projenin büyüklüğüne göre bir süre belirlenmesi daha doğru.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Evet, aynen Sayın Başkanım.

Şimdi Komisyon aracılığıyla çok değerli bir çalışma yürütülüyor. Komisyon raporunda bunlar bize bildirildiğinde biz bu Komisyon raporu ışığında kademeli şekilde de onu sağlayacağız inşallah.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İnşallah.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Bu bağımsız bölümle ilgili de yani, burada doğru, yönetmelikte bağımsız bölümlerle ilgili bir düzenleme yapılması gerekiyor ancak bağımsız bölümlere aynen Sayın Hukuk Müşavirimizin söylediği gibi, eğer tüketiciye bir tebligatta bulunulmuş, tüketici buna rağmen gelip almamışsa denetim ve incelemeler de bu, göz önünde bulundurularak yapıcı, satıcı, sağlayıcı mağdur edilmiyor efendim.

Arz ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, teşekkür ediyorum Sayın Erdal.

Komisyon üyelerimizden soru sormak isteyen veya söz almak isteyen var mı?

GÖKAN ZEYBEK (İstanbul) – Ben söz alabilir miyim?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sunumlarımız tamamlandı.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Sunumlarımız bitti mi?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, sunumlarımızı bitirdik. Söz verebilirim.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Başkanım...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun Sayın Hamzaçebi.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Teşekkür ederim.

Sayın Başkan, değerli milletvekilleri, bürokrasinin değerli temsilcileri; bir anımı anlatarak konuşmama başlamak istiyorum, bu toplantı bana onu hatırlattı. 2001 krizi yaşanmış -ben de o zaman Maliye Bakanlığında görevliyim- ekonomi dibe vurmuş durumda, faizler böyle yüzde 7 binlere çıkmıştı o günlerdi. Başbakanlıkta bir toplantı vardı; Başbakan Sayın Bülent Ecevit'ti -Allah rahmet eylesin- Başbakan yardımcıları, Bakanlar ve ilgili bürokratlar o salondaydı. Bürokrasi böyle sunumlar yaptı; grafikler, işte, eğriler, sunumlar, o renkli ekranlarda o kadar güzel gözükiyordu ki fakat ekonomi dibe vurmuş durumdaydı. Sayın Ecevit hepsini dinledi, dinledi: "Peki bütün bu sunumların, bu rakamların üretimle nasıl bir ilgisi var acaba?" dedi.

Şimdi, ben sunumlar için sizlere teşekkür ediyorum. Hepsi güzel, yararlandım. Fakat sayıları 100 bini bulan konut satış vaadiyle dolandırılan vatandaşlarla, onların mevcut dertleriyle bu sunumun nasıl bir ilgisi var acaba? Onların birikmiş sorunlarını nasıl çözeceğiz? Bu sunumlar geleceğe yönelik olarak yapılması düşünülen çalışmaları gösteriyor. Bazı arkadaşlar, yasaların yeterli olduğunu söyledi, bazıları,

yasalarda birtakım değişiklikler yapılması ihtiyacı olduğunu ifade ettiler. Hepsi güzel. Müteahhitlik sistemi değişiyor, bir karne sistemi geliyor, mesleki yeterliliklerine bakılacak, başka ölçülere göre müteahhitler sınıflandırılacak, daha güvenli bir kurum oluşturulacak. Güzel ama Fikirtepe’de bugün, hâlâ, kazılmış olan inşaat çukuruna bakan, yıllardır o çukurda inşaat yapılmasını bekleyen vatandaşlarımız var. Esenyurt’ta konut satış vaadiyle dolandırılan on binlerce vatandaşımız var. Bunların bir kısmı –“dolandırılan” kelimesini özellikle kullanıyorum- elbette konutunu elde edemeyen vatandaşlarımızın bir bölümü ekonomik kriz veya diğer nedenlerle müteahhidin işlerinin bozulmasından dolayı konutunu alamamış olabilir ama olmayan bir konutu maketten pazarlayıp o konutu ayrıca 3 kişiye satan bir kişi var ise buna “müteahhit” bile demek yanlış olur, “dolandırıcı” demek gerekir. Ortada büyük bir sorun var demektir. Bu sorunları çözecek bir yaklaşımı ben bu sunumlarda görmedim. Esasen, mevcut yasalar layıkıyla uygulanmış olsaydı bu sorunları yaşamamış olurduk.

Şimdi, Ticaret Bakanlığından örnek vereceğim. Bence burada en başsorumlu Ticaret Bakanlığıdır. Ticaret Bakanlığı bugüne kadar görevini yapmamıştır. 4077 sayılı Kanun 1995 yılında yürürlüğe girmişti. 4077 sayılı Kanun’un kampanyalı satışları düzenleyen 7’nci maddesi der ki: “Kampanyalı satışlar Bakanlığın izniyle yapılır.” Bu kadar. Bakanlık izin verirse kampanyalı konut satışı yapılabilir, Bakanlık izin vermezse yapılamaz. Bu maddenin uygulanıp uygulanmadığını denetleyecek olan kimdir? Elbette ki Ticaret Bakanlığıdır. 4077 sayılı Kanun’u yürürlükten kaldırıp onun yerine yürürlüğe giren 2014 tarihli 6502 sayılı Kanun var, daha evvel kabul edildi, yürürlüğü 28/5/2014 tarihinde oldu. Orada da ön ödemeli konut satışını geçmiş tecrübelerin etkisiyle, o yaşanmış olan acı olaylar göz önünde bulundurularak çok sıkı bir şekilde düzenledi kanun. Bakın, o kadar sıkı ki bir kere, ön ödemeli konut satışları için satışa başlanmadan bir gün önce vatandaşlara bilgilendirme formu verilmek zorunda. Bilgilendirme formunda nelerin olması gerektiğini Ticaret Bakanlığı belirliyor, belirlemiş durumda. Kanun onunla yetinmiyor, diyor ki: “Yapı ruhsatı alınmadan tüketicilere ön ödemeli konut satış sözleşmesi yapılamaz.” İnşaat ruhsatı alınacak. Kanun bununla da yetinmiyor, diyor ki: “Ön ödemeli konut satışının tapu siciline tescil edilmesi ya da satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenlenmesi şarttır.” Çok sıkı kurallara bağlamış durumda. “Satıcı, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez.” Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun madde 41. Geçerli sözleşmenin şartlarını biraz önce söyledim, yapı ruhsatı alınacak, sözleşme tapu siciline şerh edilecek veya satış vaadi sözleşmesiyle noterde yapılacak ancak bu takdirde geçerli sözleşme olabilir. Böyle bir sözleşme olmadan ön ödemeli konut satışı yapıyorsa bir kişi, kanuna aykırı hareket ediyor demektir. Kanun yine yetinmiyor, teminat müessesesini getirmiş ya bir teminat mektubu alınacak ya da teminat yerine geçecek neler olacak ise onlar yapımcıdan, müteahhitten istenecektir.

Bu görevleri Ticaret Bakanlığı yapmamış. “Yaptım.” diyebilir, Sayın Bakandan soru önergesiyle bilgi de aldım ama istediğim bilgileri de Bakanlık vermiş değil bana. “Cezalar uyguladık, şunları yaptık.” diyor. Yaptık ama ortada büyük bir cenaze var, 100 bin kişi var tahminen, bu sayı daha da artıyor. Böyle bir mağdur kitle var, muazzam mağdur bir kitle var.

Sayın Bakana sorduğum sorulardan bir tanesini sizlerin bilgisine ve dikkatine sunacağım. Bakın, çok sayıda soru var, 15 soru var, bir tanesini sizlerin bilgisine sunacağım: “6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un 77’nci maddesi kanunun çeşitli maddeleriyle getirilen kurallara aykırı hareket edilmesi hâlinde uygulanacak idari para cezasını düzenlemektedir. Örneğin, bina tamamlama sigortası yaptırmadığı veya Bakanlıkça belirlenen tutarda teminat yatırmadığı veya Bakanlıkça belirlenen tutarda teminat vermediği hâlde ön ödemeli konut satan kişilere 77’nci maddenin (8) numaralı fıkrasına göre aykırılığın giderilmesi için bir ay süre verilir. Bu süre sonunda aykırılığın giderilmemesi hâlinde maddede belirtilen idari para cezaları uygulanır.” dedikten sonra sorumu soruyorum: “Anılan

fıkra hükmüne göre söz konusu aykırılıkların giderilmesi için kaç kişiye süre verilerek aykırılıkların giderilmesi istenilmiş veya idari para cezası uygulanmıştır?” Bu soruma cevap alamadım. Eğer, Bakanlık yetkilileri bu soruma cevap verirse memnun olurum.

Bakın, kanun çok sıkı kurallara bağlanmış durumda, adım adım takip edilmesini istemiş ama Ticaret Bakanlığı maalesef, bunu takip etmemiş. Hatırlıyorum o günleri, Esenyurt'ta konut projesi yapacak olan bir yapımcının gazetelerde boy boy ilanları vardı. İnanamadım, rakamlara baktım, gerçekten makul rakamlar ve sunulan maket projelerin görselleri vatandaşı son derece etkileyici durumdaydı fakat Bakanlık bu reklamlara göz yummuş. “Haberim yok.” diyebilir, bu reklamları bütün Türkiye gördü. “Bu reklamlar üzerine ne yaptınız?” diye ben, Sayın Bakana sordum, ona da cevap alamadım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sayın Hamzaçebi, bölmek istemedim, bitti mi? Biraz hızlandırabilirsek çok çok sevineceğim.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – O zaman, diğer konuşmacılara da fırsat tanımak istiyorsunuz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Onlara da fırsat verelim.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Sayın Başkan, o zaman, izninizle toparlayayım.

Arkadaşlar, böyle bir sorun var. Çevre ve Şehircilik Bakanlığını ilgilendiren bir konuyu da söyleyeyim: Fikirtepe örneği. Evvelki hafta sonu Fikirtepe'ye gittim. Fikirtepe'deki meseleyi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı gayet iyi biliyor. Oradaki sorunu çözmek amacıyla 2019 yılında bir yasa değişikliği yapıldı. Yasa değişikliğiyle bir mesafe alınmış gibi gözüküyordu ama o yasa değişikliği fiiliyatta hiçbir şey ifade etmedi, sonuç alınamadı. Oradaki sorun, Esenyurt'taki, Tuzla'daki, diğer yerlerdeki konut satış vaadiyle dolandırılan vatandaşlardan biraz daha farklı, yine bir dolandırma öyküsü var ama farkı şurada: Oradaki vatandaşlar, bir kere, o arsanın maliki. Bu arsayı sadece bir örnek olarak veriyorum, orada bunun gibi aşağı yukarı 43 proje var ve 12 bin kişidir, sadece Fikirtepe'de aileleriyle beraber mağdur olan kişi sayısı 60 bin kişidir. Yasa işe yaramadı. Üçte 2 oranında pay sahiplerinin bir araya gelip karar alması, karara katılmayanların dairelerinin satılması, sonra bir yıl içinde müteahhidin haklı sebeplerle inşaaatla başlamaması hâlinde paydaşların tekrar en az üçte 2 oranındaki katılımıyla karar alınıp Bakanlığa başvurulması çok ağır bir süreç ve sanmıyorum bu süreç işlemiş olsun. Eğer uygulaması varsa sayın Bakanlık temsilcisinden ben rica ediyorum. Onların bir dava duruşmasına katıldım, bir şirketle ilgili dolandırıcılık iddiasıyla suç duyurusu yapmış vatandaşlar. Duruşmayı izledim. Hâkim ortak yüzde 70 oranında pay sahibi fakat o yargılanmıyor, o da şikâyetçi olmuş “Beni de kandırdılar.” diye. Yüzde 30 oranında pay sahibini tutuklamışlar, şirketin getir götür işlerini yapan, işte “office boy” satış görevlisi vesaire gibi kişileri tutuklamışlar, bütün sorumluluk onların üzerine binmiş durumda. Hâkim, sonuçta diğerlerini tahliye etti ama asıl yüzde 70 ortakla, asıl burada sorumlu olması gereken kişiyle ilgili herhangi bir şey yok. Yani işi yargıya havale etmek “Bu özel hukuk ilişkilerini ilgilendiren bir sorundur, bunu yargı çözsün.” demek de doğru değil.

Bu konuda Komisyonun, yasa değişiklikleri de dâhil olmak üzere, ben bürokrasiden talepte bulunmasını, öyle bir hazırlık yapılmasının uygun olacağını düşünüyorum Sayın Başkan. Aksi takdirde, bu sorun ortada kalacaktır.

Sayın Ticaret Bakanını da ben göreve davet ediyorum. Bakın, dört aydır ben kendisinden randevu bekliyorum, Akif Hamzaçebi olarak kendisini aradım, ilkinde telefonla görüştüm, “Konut mağdurlarıyla birlikte size gelmek istiyorum.” dedim. Benim siyaset anlayışında konuyu ilgili makamlarına götürmek vardır, sorunu çözmek vardır. Yani kamuoyuna zaten mal olmuş, benim ayrıca mal etmeme gerek yok. Bir yapıcı anlayışla “Sayın Bakana götürelim, çalışmalarım var, kanun teklifim var.” dedim. Sayın Bakan “Ben inceleyip döneceğim.” dedi, dönmedi. Sonra kendisinden yazılı talepte bulundum, bu vaki değildir, yazılı talepte bulunmak ama ne olacağını tahmin ettiğim için yazılı yaptım. Aradan dört

ay geçti, cevap gelmedi. On beş yirmi gün önce Sayın Bakanın sekreteryasına not bıraktım, acaba randevu verecek mi, yine cevap vermedi. Sonra sosyal medyada paylaşım yaptım, Sayın Bakan beni önce engelledi, sonra herhâlde birisi söyledi ki ya bu doğru değil, engeli kaldırdı. Sonra buğun basın toplantısı yaptım, Sayın Bakanı tekrar göreve davet ettim. Biz bakan değil, gören insan istiyoruz o makamlarda.

Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyorum Sayın Hamzaçebi.

şimdi, tabii, bizim bu Komisyonu oluşturmamızdaki en önemli sebeplerden bahsettiniz. Bize 1.959 imza taşıyan 360 ayrı dilekçe geldi. Bizim 3nc toplantımız; birincisinde Başkanlığı oluşturduk, ikincisinde 6 şubatta Sayın Erdal ve yardımcısı -sağ olsun- bize çok güzel bir sunum yaptılar. Bu biraz evvel bahsettiğiniz meselelerin aşağı yukarı -Sayın Purçu da hatırlar- tamamını o toplantıda dile getirdik. Yani reklamlardan tutun da kampanyalı satışlara kadar birinci muhabatımız Ticaret Bakanlığı tabii, ama biz Ticaret Bakanlığı yanında diğer bakanlıklarımızı da işin içine dâhil ederek güzel bir rapor hazırlayalım istiyoruz. Elbette ki mağdurlar var, ortada evre ve şehirciliği ilgilendiren çok önemli meseleler var. Yanlış hatırlamıyorsam, tatilden önce sizin bir nergeniz vardı, aynı şey Genel Kurulda da konuşuldu.

Esenyurt'taki mesele filan çok farklı bir mesele, bykşehirle olan bir anlaşmazlık, orada kat dşrm söz konusu, o apayrı bir mesele.

Ama kampanyalarla ilgili, cezalarla ilgili Erdal Bey size söz vereeğim. Sayın Purçu'yu da dinleyelim, Sayın Başkan Yardımcımızı da dinleyelim. Ondan sonra cevap mahiyetinde sizden bir şey alalım.

İnşallah, tabii, hepimizin ortak amacı bu, bu Komisyonun oluşturulma amacı da bu; hem mevcut mağdurlara elimizden ne geliyorsa, inşallah, yapacağız hem önümüzdeki süreçte de bundan sonra böyle bir şeye fırsat vermeme adına kanuni düzenlemeleri yapacağız. Muradımız, şu yıl başına kadar bitirmek, Allah nasip ederse Komisyon raporunu hazırlamak. Ondan önce de Sayın Bakanlarımızla da ilgili Bakanlarımızla da bizzat bire bir, inşallah, Komisyon olarak da ayrıca grşeeğiz.

Sayın Purçu, sizi dinleyelim, buyurun.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) - Sayın Başkan, tekrar çok teşekkür ederim.

Bu süreç yaşanırken şöyle de bir sıkıntı var: Sayın Başkanımız Sayın Hamzaebiyle birlikte basın açıklamamızı yaptık. Bu süreç devam ederken mağduriyetlerin sayısı ve olayların sayısı da artıyor aslında. Burada da nlem alacak bir hamle de yapamıyoruz maalesef, şu an burada otururken belki de başka bir konu patlak veriyor, başka bir mesele patlak veriyor ülkenin başka yerlerinde. Hani bu bağlamda -Sayın Başkanımızın da dediği gibi- özellikle Ticaret Bakanlığının bu konuda acil bir nlem paketi -acilen bu meseleleri önlemeye dönük çünkü gittikçe yığılıyor bu mesele- bir çalışma başlatması lazım yani bu, devlet olarak hepimizin sorumluluğunda, resmen seyrediyoruz şu an itibarıyla. Yani kanunlarda ve mevzuatlarda ciddi bir boşluk var, bu boşluklardan faydalanan “dolandırıcı” diye tabir ettiğimiz, bu işi meslek hline getirmiş, para kazanma aracı olarak görmüş bir kesim var ve bu kesim bu icraatlarına, bu yasa dışı faaliyetlerine aslında devam ediyor ve önümüzde de ciddi bir mağduriyet yığılması var, her gün bizi İstanbul'dan, İzmir'den, Ankara'dan, Antalya'dan, Mersin'den arayan vatandaşlar var ve bunu biz nleyemiyoruz. şu an itibarıyla Ticaret Bakanlığının, evre ve şehircilik Bakanlığının ya da artık devletin ilgili kurumlarının acilen bu konuya müdahale etmesi gerekiyor Sayın Başkanım. Bu bağlamda, biz bu çalışmaları, raporumuzu dediğiniz gibi, ocak ayında belki tamamlayacağız.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İnşallah.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) - Sürecin iki boyutunun olduğunu zaten Sayın Başkanımız da söylüyor ama tekrar hatırlatmakta fayda var: Birinci boyutu mevcut durumu analiz edip bu yasal boşluklardan, bu “dolandırıcı” diye tabir ettiğimiz kişilerin bu yasal boşluklardan su sızıntısı gibi faydalanıp bu tür hamleleri yapmamasıyla ilgili şu an itibarıyla ne yapabiliriz bu Komisyonunda? İkincisi de mevcut durumu nasıl durdurabiliriz yani bu mağduriyet yığılmasını, bu olumsuz sorunların tekrar oluşmasını nasıl önleyebiliriz? Üçüncüsü de Sayın Başkanım, mağdur vatandaşlarımızın haklarını nasıl iade edebiliriz? Devlet olarak acil bir şekilde bu üç konuyu bence Sayın Başkanım, ivedilikle, hızlı bir şekilde bir sonuca ulaştıracak hamleleri yerine getirmeliyiz diye düşünüyorum. Onun için Komisyonumuzun belki haftada bir gün değil de üç gün toplanması, acil bir şekilde... Çünkü mağduriyetler devam ediyor, olaylar devam ediyor. Benim Komisyonumuzdan istirhamım bu şekilde. Hızlı bir şekilde Ticaret Bakanlığının da diğer bakanlıkların ve ilgili kurumların da içinde olduğu bir acil bir heyetle olayları hızlı bir şekilde nasıl önleyebiliriz, bir tarafta onu konuşmamız ve belki de haftada üç gün toplanmamız ve bu sorunu çözmemiz gerekiyor. Olayları durdurmamızın bir anı olmalı şu an devam ediyor çünkü, yarın belki de başka bir yerden telefon gelecek, 300 daha mağdur bizi arayacak, 200 kişi daha dilekçe verecek bunu durdurmalıyız Sayın Başkanım diye düşünüyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, çok teşekkür ediyorum Sayın Purçu.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Teşekkür ederim, sağ olun.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet Sayın Küpçü, sizin de görüşlerinizi alalım.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Evet, Kıymetli Başkanım, sizin şahsınızda kıymetli hazırunu selamlıyorum.

Ben Akif Hamzaçebi Başkanım ile Divanda çalıştım. Buradaki bürokrat arkadaşlarıma da söylemiş olayım. Başkanımın devlet ciddiyetini, yaklaşımlarını çok beğenirim, onu söyleyeyim; gerçekten adaletli bir anlayışı vardır. Milletin iradesinin tecelli ettiği hem komisyonlarımız hem Meclis böyle bir iradeyle temsil edilmeli tüm milletvekillerimiz tarafından.

Kıymetli Başkanım, sizin ciddi bir devlet tecrübeniz var; ben devletin o kısmında çok çalışmadım, işte serbest avukatlık yaptık, kısmi zamanlı sözleşmeli avukatlık yaptık, siyasetin çeşitli kademelerinde bulunduk. Buna benzer bir Komisyonumuz daha var devre mülklerle ilgili. Tabii devlet, hiyerarşik normlar içerisinde yürütülür, yönetilir, buna ilişkin bir müktesebatı vardır; devletin aklı kalem kağıttan mütevellit değildir. Hukukla ilgili de sosyal hayatı düzenleyen en basit hâliyle “toplumsal davranış kuralları” diye tarif edilir. Yani işte birbirimize olan hukukumuzdan başlayıp kurumlar arası ilişkilere kadar. Aslında konuya ilişkin İmar Kanunu giriyor, Kat Mülkiyeti Kanunu giriyor Medeni Kanun giriyor, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun -hukuk müşaviri meslektaşımız var, meslek büyüğümüz bizden öndedir muhtemelen- bunlar giriyor. Devre mülklerle ilgili de ön ödemeli satışlarla ilgili de aslında Sayın Başkanım, yasal bir eksiklik yok yani baktığımızda ziyadesiyle fazla, bu kadar da düzenleme olur mu diyebileceğim, hukukçu gözüyle bakıyorum çünkü. Mesela İngilizler demokrasinin beşiği varsayılır ama yazılı anayasaları yoktur. Yani hukukun biraz da teamüller üzerine, örf adet üzerine olan kısmı da vardır. İşte birbirimize yaptığımız selamlama faslı da bunlardan bir tanesidir yani toplumları ayakta tutan. Buradaki temel paradokslardan bir tanesidir Kıymetli Başkanım. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’la o kadar sıkı düzenlenmiş ki aslında Bakanlık tarafından işte 2014 beşinci ayda yürürlüğe girerek tekrar bir güncelleme daha yapılmış. Aslında piyasadaki olumsuzluk, işte sigortayı da dinlediğinizde, diğer kurumları da dinlediğinizde yasal düzenlemeyle ilgili bir eksiklik değil. Anayasa’nın 74’üncü maddesiyle Anayasa’ya dercedilen bir hak arama müessesesi olan Dilekçe Komisyonu da tam bu işi görüyor. Sizin de tavsiyeniz üzerine yani tavsiyenizde olduğu gibi işte Özcan

Purçu Vekilimle, Başkanımızla diğer alt komisyonlarda da çalışıyoruz. Buna benzer talepler geliyor. Aslında buradan buna ilişkin, bu pratikteki sorunlara ilişkin bir yeni yol haritası bir daha çıkmalı. İşte dedik ya sizin devlet tecrübeniz var Başkanım. Kamu ile özel hukuku birbirine kaynaştırmıyoruz. Şimdi, biz bir taraftan Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a noter marifetiyle ya da tapu siciline dercetmek marifetiyle yapmayı emrederken diğer taraftan hukukumuzun genel prensipleri içerisinde sözleşme serbestisi var. Yani benim müteahhitlik hizmeti veren “A” şahsıyla alakalı olarak kendi aramda yapabileceğim adi sözleşmeye ilişkin hiçbir yasal engel yok hukukun diğer normlarına baktığımızda. Dolayısıyla, buna ilişkin fotoğrafa baktığımızda, evet, aynen katılıyorum, biz bakanlıklarımızı sıkıştıralım, daha iyi ders çalıştıralım. Buradaki tanıdığımız bürokrat arkadaşlarımızı -ben mesela Ahmet Erdal Genel Müdürümle, buradaki birçok insanla daha önceden tanıştım- sıkıştıralım, onu da yapalım gerçekten ama Kıymetli Başkanım, fotoğrafa baktığımızda bu yansıyor ama bazen de bunun bazen satıcı bazen alıcı bazen sermaye tarafı...

Mesela devre mülklerle ilgili, Başkanım, vaktimiz varsa bir cümle anlatayım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) - O konuya ciddi çalışıyoruz işte ekiple beraber Kıymetli Başkanım. Bunun bir de diğer tarafı var: Mesela bunu istismar eden bir alıcı şeyi de oluşmuş durumda, pazar oluşmuş durumda. Bir taraftan, bakıyoruz, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a göre o cayma hakkını kullanan, buna ilişkin alıcısının, avukatının, satıcısının, her tarafının işin içerisine girdiği, partner olduğu bir anlayış var. Başkanım, burada sanki bizim ön ödemeli ya da buna benzer, toplumu ilgilendiren satışları sanki TOKİ gibi daha böyle devletle bağı olan çatıya bağlayıp onu bence sınırlandırmak lazım, yoksa bu hâliyle -ben kişisel kanaatimi söylüyorum yani kayıtlara geçmesi açısından- şu an itibarıyla yasal bir eksiklik yok. Hani, veri anlamında... O kısmına siyasi olduğu için girmiyorum Başkanım siyasi nezaket gereği, o, hani, Bakanlıkla ilgili olan kısımla ilgili ama hukuki kısmına ilişkin sanki bizim ön ödemeli satışlar ya da devre mülk ya da buna ilişkin ciddi bir sınırlandırma koyup, çatı kuruluşlar kurup... Bu da biraz sanki hukukla ilgili sistemsel bir değişikliğe delalet eder gibi geliyor Başkanım; onun da çeşitli mahzurları olabilir hani devlet geleneği açısından diye düşünüyorum.

Kıymetli Başkanım, ben teşekkür ediyorum kıymetli vekillerime, Başkanlarıma ve sunumu yapan arkadaşlara.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, çok teşekkür ediyoruz Sayın Küpçü’ye.

Şimdi Sayın Erdal’a kısa bir açıklama yapması için söz vereceğim.

Kısa olursa sevinirim lütfen çünkü dediğim gibi, daha önceki toplantıda bunları detaylı konuştuk. Ondan sonra da inşallah kapatacağım.

Buyurun.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Başkanım, teşekkür ederim.

Yani, Sayın Vekilimizin bahsettiği gibi, aslında 6502 sayılı Kanun tüketiciyi koruma için yeterli görünüyor. Yani, ufak tefek eksiklikler, yapılması gerekenler var mıdır? Muhakkak vardır ama temelde, bütün olarak baktığımızda, işin açıkçası, direkt tüketici mağduriyeti oluşturacak bir açıklığın olmadığını ben de Sayın Vekilim gibi söyleyebilirim.

Tabii, burada şeye de bakmak lazım yani sadece kanun koyucu ve kanun tarafına bakmamak lazım, bir de karşı tarafın aldığı tedbirlere bakmak lazım. Bizler kanunları koyuyoruz, bunlar uygulansın diye koyuyoruz. Uygulamayanlara da idari yaptırım cezalarını uygulamışız. Sayın Vekilim bahsettiler “Kimlere, ne kadar ceza uygulandı?” diye. Bu süreçte 132 firma denetlenmiş, Esenyurt bölgesinde 110 milyon lira ceza uygulanmış firmalara...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Demek ki caydırıcı değil, daha yüksek olmalı, yani, öyle problemler de var.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Tabii.

Yani, 159 milyon lira da genel uygulanan total ceza var ve bu her gün güncelleniyor. Ha, bu, tüketicinin, mağdur olanın mağduriyetini gideriyor mu? Şimdi, kamu, malumunuz -sizler daha iyi biliyorsunuz efendim bunları, yeniden ben âcizane hatırlatma adına söylüyorum- kuralları koyuyor, kurallara uyulsun istiyor, kurallara uymayanlara ceza yaptırımları uyguluyor. Kamu bunu yapmış mı? Yapmış ancak tüketici gidiyor, bir konut alıyor yani 300 bin liraya, 400 bin liraya bir konut alıyor, noterde sözleşme yaptıktan imtina ediyor yani gidip de notere 300 lira, 500 lira masrafından imtina ediyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Niye? Harçları yüksek.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Harçtan dolayı ve benzeri şeylerden dolayı.

Şimdi, yani, biz muhakkak koyacağız, kanunu koyacağız, yine söylüyorum, uygulamasına bakacağız ama karşı tarafın da bu kurallara uymasını, işin açıkçası, bekleyeceğiz. Tabii, yapılan sözleşmeler özel hukuk sözleşmeleri. Yani, bizler kuralları koymuşuz. 6502 sayılı Kanun kapsamında kimlerin, tarafların hangi kuralları, sözleşmeleri... Sayın Başkanımın bahsettiği gibi, bir gün öncesinden sözleşmenin alınması, sözleşme şartlarında haksız şartların olmaması ve benzeri gibi biz genel çerçeveyi tamamen koymuşuz ama satıcı, sağlayıcı ya da tüketici bize bu konuda böyle bir şey olduğunu bildirmedikleri zaman resen gidip -dönem dönem bunu da yapıyoruz- firmaları inceliyoruz ancak bize bu şeyler tüketici mağdur olduktan sonra geliyor. Yani, tüketiciler de işin açıkçası, haklarını ve hangi kurallara uyacaklarını çok bilmiyor. Dönem içerisinde biz bu bilinçlendirme faaliyetlerimizi gerçekleştirdik. Geçen hafta Avrupa Komisyonunun bir açıklaması oldu, bir raporu; orada, o raporda Batı Balkanlar ve Türkiye’nin, işte, uyum sürecindeki gelişiminde -paylaşabilirim de Komisyonla raporu- yani uyum sürecinde tüketicinin korunması alanının Türkiye’de en fazla ilerleyen alan olduğu rapor altına alınmış. Yani, dünden daha iyiyiz, inşallah daha da iyi olacağız. Yani, bu süreçte, tüketiciyi koruma anlamında kamu olarak elimizden geleni... Tabii ki biz kimsenin, hiçbir vatandaşımızın mağdur olmasını istemeyiz.

Reklam konusuyla ilgili Sayın Başkanım ifade ettiler “Bir şey yapıldı mı?” diye. Başkanım, Geçen Komisyon da reklamlarla ilgili yine gelmişti. Bizim direkt reklamlarla ilgili, daha önceden kampanyalı satışlarla ilgili -Türkiye geneli olursa izin belgesi Bakanlık veriyor 2014’ten önce, 4077’de, mülgada- o belgeyi alanlar -aslında onun reklam edilmesi yasak efendim- sanki kamu desteğiyle bir kampanya yapılmış gibi onu reklamlarına alet ettikleri için ve bu sakıncalı görüldüğü için 2014’teki 6502 sayılı Kanun’da bu kaldırılmış ve o dönemden bu döneme -yani, şu anda zaten yok, belge vermiyoruz- reklamlarda direkt bizden izin alınma şartı yok ama haksız, yanıltıcı reklamlarla ilgili... Malumunuz, bizim Genel Müdürlüğümüzde, benim de Başkanlığını yürüttüğüm Reklam Kurulumuz var, 19 üyeden oluşuyor; 10’u kamudan, 9’u STK’den oluşuyor. Biz Reklam Kurulumuz aracılığıyla da 2005 yılından itibaren 14 şirketin 16 ticari reklamını burada incelemişiz efendim; 2 tane reklamın aykırı olmadığına

karar vermiş Kurul, 14 reklama da durdurma cezası ve idari para cezası uygulamışlar. Yani, bu noktada, bize gelen yanıltıcı, aldatıcı reklamlarla ilgili de konutla ilgili, ön ödemeli konutlarla ilgili bu cezai müeyyideleri, idari para cezalarını ve idari yaptırımları uygulamışız.

Ben çok vaktinizi almak istemiyorum. Aslında uzun konuşabilirim ancak kısa kesmek adına arz ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, teşekkür ediyorum Sayın Erdal.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Çok sağ olun, saygılar sunarım.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Sigortacılıkla ilgili sunumdan alabilir miyiz Sayın Başkanım?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii, tabii. Oradan çoğaltsınlar arkadaşlar, inşallah çıkışta...

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Mail de olabilir, şimdi de olabilir.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Olur.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Sayın Başkanım, zaten daha önce arkadaşlarımız paylaştı. Biz yine hemen arkasında, akabinde de paylaşıyoruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tamam.

Hazırlasınlar hemen Sayın Hamzaçebi, çıkışta versin arkadaşlar.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Paylaştık yani diğer sunumdan önce.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bizim uzmanlarımız yardımcı olurlar.

HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI SİGORTACILIK DENETLEME KURULU BAŞKANI METE GÜLER – Evet, uzman arkadaşlarla paylaşıldı yani.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, değerli üyeler, değerli katılımcılar ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunları hep beraber böyle masaya yatırdık. İnşallah, güzel neticeler alacağımıza ben inanıyorum.

Bugünkü katılımlarından dolayı, tabii, Ticaret Bakanlığına başta teşekkür ediyoruz; bizim birinci muhatabımız Ticaret Bakanlığı. Komisyonun sonuna kadar birlikte olacağız Allah nasip ederse.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız, Hazine ve Maliye Bakanlığımız, TOKİ ve Emlak Konuttan gelen bürokratlarımızın da hepsine ben ayrı ayrı teşekkür ediyorum.

Derdimiz üzüm yemek tabii, derdimiz bağcıyı dövmek değil. Daha önceki yaşanan problemleri de... Tabii, burası Türkiye, çok dinamik bir ülke, yaşanan sıkıntılar öyle enteresan ki ruhsatsız inşaat başlar mı? Başlamış. Bu, bizim döneme ait olan bir durum değil. İş devam ederken imar durumu değişikliği yaşanır mı? Yaşanmış. Acı ama böyle, üzücü bunlar tabii, bunlar mağduriyetin bir şekli. Öbür taraftan, bahse konu olan şirketlerden 2 tanesine kayyum atanabilmiş, diğerlerinin merkezinde kimseyi bulamıyorsunuz. Kişiyle, şahısla alakalı meseleler var. İnşallah, bunların önünü tamamen kapatacak yasal düzenlemeleri bizim ortaya koymamız lazım. Geçmişe dönük mağduriyetlerde de mağdur olan vatandaşlarımıza ne şekilde yardımcı olabileceğimizi raporla ortaya koyacağız inşallah ve bu mağduriyeti ortadan inşallah, Allah'ın izniyle kaldıracacağız diyorum.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Çok kısa bir şey söyleyeyim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Sayın Fehmi K     'yle Divanda beraber  alıştığ; çok güzel, uyumlu bir çalışma y r tm şt   . Ben de bu vesileyle Fehmi arkadaşımıza teşekkür edeyim.

Herkesin gözü burada Sayın Başkan; inşallah bu uyumla, bu teknik bilgilerle Komisyondan güzel bir çözüm çıkar, herkes mutlu olur.

Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAşKANI MUSTAFA KENDİRL  – İnşallah. Gösterdiğiniz sabır ve anlayıştan dolayı, katılımlarınızdan dolayı hepinize ayrı ayrı teşekkür ediyorum, ellerinize sağlık diyorum, hepinizi Allah'a emanet ediyorum.

G ndemimizde görüşülecek başka bir konu kalmadığı için toplantımızı kapatıyorum; teşekkür ediyorum, sağ olun.

Kapanma Saati: 15.32

