

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

—●—
10 Şubat 2021 Çarşamba

—●—
KONU

Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu'nun Sunumu

10 Şubat 2021 Çarşamba
BİRİNCİ OTURUM
Açılma Saati: 14.08
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 4'üncü toplantısını açıyor, herkese “Hoş geldiniz.” diyorum.(*)

Bugün burada alt komisyonumuzun çalışmalarına esas olmak üzere ön ödemeli gayrimenkul satışları konusunda mağduriyet yaşamış, uzun süredir gündemimizde olan gayrimenkul mağduriyetlerine bire bir ve farklı şekillerde maalesef maruz kalmış olan vatandaşlarımızın kurduğu Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu'nun sunumunu dinleyeceğiz.

Komisyonumuza yapacakları sunumu dinleyerek Alt Komisyonumuzun çalışma alanının diğer paydaşı olan mağdur vatandaşlarımızla bu konuyu değerlendireceğiz. Bizim bu konuda ana muhatabımız ve paydaşımız olan Ticaret Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Hazine ve Maliye Bakanlığı temsilcileri de aramızda bulunmaktadırlar.

Toplantımızda, gayrimenkul satışlarından mağduriyet yaşayan vatandaşlarımızın sorunlarını, dilek ve şikâyetleri ile çözüm önerilerini yürütme organlarının ilgili birimleri ve yasama organı temsilcileri olarak bir arada dinleyerek istişare edeceğiz.

Şimdi, Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu'nun sunumuna geçmeden 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 gayrimenkul satışlarında birçok sıkıntının mevcut olduğu görülmüş, Dilekçe Komisyonunun 20 Kasım 2019 tarihinde yaptığı toplantısında aldığı karar gereğince alt komisyonumuz kurulmuştur. Alt komisyonumuz 4 Aralık 2019 tarihinde ilk toplantısını gerçekleştirerek başkan seçimi yapmış ve çalışmalarına başlamıştır. 5 Şubat 2020 tarihinde, Ticaret Bakanlığının sunumunu dinlediğimiz Komisyonumuz 2'nci toplantısını gerçekleştirdi. Bu toplantıda Ticaret Bakanlığından genel bir bilgi alındıktan sonra ön ödemeli gayrimenkul satışlarında yaşanan sorunlar hakkında ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş almaya başlamıştık. 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 toplantılarda da bu raporların bizlere sunulmasını istedik. Söz konusu süreçte çalışmalarımız pandemi sebebiyle sekteye uğradı ve uzun süre toplantılarımıza maalesef ara vermek durumunda kaldık ancak sürecin uzun sürmesi ve bilimsel çevrelerde pandeminin bitmesine yönelik bir öngörünün bulunmaması çalışmalarımızın kontrollü bir şekilde tekrar başlamasını gerektirdi. Böylece 14 Ekim 2020'de pandemi önlemleri altında Komisyonumuzun 3'üncü toplantısını gerçekleştirdik. Bu toplantıda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yani TOKİ ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin sunumlarını dinleyerek istişarelerde bulunduk. Böylece konunun yürütme konumundaki paydaşlarıyla bir araya gelmiş, idari ve yasal yönünü değerlendirmiş olduk değerli katılımcılar.

(*). Coronavirus salgını sebebiyle toplantı salonundaki Başkanlık Divanı üyeleri, milletvekilleri, katılımcılar ve görevli personel maske takarak çalışmalara katılmaktadır.

Dilerseniz, şimdi, katılımcılarımızın kendilerini tanıtmalarını isteyelim ki tutanaklara da geçmiş olsun. Komisyon üyelerimizden başlamak üzere sizlerden kısaca kendinizi tanıtmanızı rica ediyorum.

Buyurun.

(Katılımcılar kendilerini tanıttılar)

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tekrar hepiniz hoş geldiniz.

Tabii, bu pandemi şartlarında bir toplantı yapacağız. Özlem Hanım’a biraz evvel de sordum. En hızlı şekilde toplantımızı tamamlayıp... Bugünkü amacımız, inşallah, mağdurlarımızın sorunlarını ve çözüm önerilerini dinlemek -zaten daha öncesinde dedik, bahsettiğimiz gibi defaatle bakanlıklarımızla toplantılar yaptık- ondan sonra da değerlendirmemizi inşallah hep birlikte yapacağız.

Şimdi, Konutla Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu’ndan Özlem Hanelçi’yle başlıyoruz.

Buyurunuz Özlem Hanım.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Türkiye Büyük Millet Meclisi ön ödemeli konut satışlarında yaşanan problemlerin araştırılması ve önlenmesiyle ilgili kurulmuş Komisyonun Sayın Başkanı Mustafa Kendirli, sayın milletvekillerimiz; öncelikle, 300 bin konut mağdurları adına saygı ve selamlarımı sunuyorum.

Sunumumuz şu şekilde olacak: İlk başta ben konut mağduriyetini yaşatan firmaların yapmış olduğu ihlaller ve eksikliklerle ilgili sunum yapacağım. Proje proje, yani 4 projeyi örnek bir şekilde aktarmak istiyorum. Hani, ona göre de bakarsınız, hangi şekilde firmalar, ne şekilde mağduriyet yaşatmış onları bir konuşalım, daha sonra da arkadaşlarımız kendi sunumlarını gerçekleştirecek.

İlk başta, Yeşil GYO Esenyurt, Arifiye, İzmit, Tuzla, Kâğıthane. Yeşil GYO Holding bünyesinde Esenyurt ilçesindeki projeden bahsetmek istiyorum. Yeşil GYO halka açık, borsada işlem gören bir firma, 2011 yılı Mayıs ayında maketten lansman satışları başlamıştır ve 2013 yılı Aralık ayında teslim edilmek üzere notersiz, ön ödemeli konut satışı sözleşmeleri imzalamıştır. Bölge bir kentsel dönüşüm alanı olup Innovia 4 projesi 4 etapta oluşmaktadır. Esenyurt Belediye Başkanının imzasının bulunduğu 2007, 2008 yıllarında 4 projeyi de kapsayacak şekilde arazinin parselasyonu organizasyonunu sağlamıştır ve projeden yüzde 2’lik pay almıştır. Aynı zamanda, projenin parselinde önceden evi ve arazisi olanlar Esenyurt Belediyesi garantörlüğünde kat karşılığı sözleşmesi imzalamıştır. “Esenyurt Belediyesi ve Yeşil GYO ortak projesidir.” ibaresi vatandaşın güvenini kazanmıştır. 2015 yılı Ağustos ayına gelindiğinde hâlâ proje başlamamış ve 2013 yılı Nisan ayında yapılan bilgilendirmeye, sözleşmelerle teslimatın gecikmesi bildirilmiş, aylık yüzde 5’lik ödemenin on beş ay boyunca yaşanan gecikme sebebinin mücbir sebep olarak gösterilerek ödenmeyeceği, 2015 tarihinde de cezaların ödenmeye başlanacağı belirtilmiştir. İnsanların hak kayıplarını yani on beş aylık kira alacağını burada yapmamış, daha sonradan da insanlara bir sözleşme imzalatılmış ve on beş aylık kirasında da hak iddia edemeyerek ve ana sözleşmede yer alan bazı maddeleri kendi lehine revize etmek amaçlanmıştır. Bakın Sayın Vekilim, burada bir tane beyanname imzalatıyor sözleşmenin içerisinde ve o zaman aslında 2014 yılında 6502 sayılı Kanun varken yani kanuna uygun sözleşmeler yapılması gerekirken Yeşil GYO “Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” adı altında şöyle diyor: “Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin yürürlükte olan Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca noterden yapılması ve teminat koşullarının sağlanması gerektiğinin Yeşil GYO yetkililerince tarafıma bildirildiğini ancak kendimi irade ve sözleşmesinin noter onaylı düzelmesini talep ettiğimi kabul ve beyan ederim. Söz konusu sözleşme uyarınca taraflardan her birinin kendi edimlerini yerine getirilmiş sayana kadar sözleşmenin bu nedenden dolayı geçersizliğini ileri sürmeyeceğimi, Yeşil GYO’nun tarafıma sözleşme uyarınca sahip olduğu yükümlülüklerin farkında ve bilincinde olduğumu, gayrikabil-i rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt ederim.”

Şimdi, bir tüketici bunu neden imzalasın? Noterden yapılacak bir sözleşmeyi -yapılması gerekirken- 2015 yılında neden imzalasın? Düşünün, koskoca holding olan bir firma, borsada işlem gören “Türkiye’nin en saygın firmalarından bir tanesiyim.” diyen bir firma bunu vatandaşa imzalatıyor. Siz imzalar mısınız? İmzalamazsınız. Daha sonra bizden 2016 yılında projeyi bitirmediği için Halkbankasından kredi çekmiş bu arada, projenin üstüne 420 milyonluk da ipotek koydurmuş. Daha sonradan da bizden de para topluyor ve biz zannediyoruz ki bizden aldığı paralarla inşaatın devam ediyor ama taşeron firmalarla yapmış olduğu sözleşmelerle de borçlandığına ve ödemediğine, hatta alacaklıların ve binlerce haczin olduğuna şahit olduk. Yani mahkemelerde borç kayıtları istendiği zaman inanılmaz derecede borçlar çıkıyor, şu anda da 420 milyonluk borç inşaatın üstünde, daha sonradan da, şu anda “Halkbankasıyla anlaştım.” diye bir şeyden bahsediyor, 800 milyonluk borçtan bahsediyor. Yani 800 milyonluk şimdi o zaman...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yeni mi?

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Şimdi, o zaman 420 milyonluk ödenmeyen bir para, şimdi 800 milyonu nasıl ödeyecek bu şirket?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi mi beyan ediyor?

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Evet, evet. Şu anda Halkbankası... Bakın, normalde bizden alınan paralar inşaata harcanmamış, yani şirket...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İnşaat ne aşamada?

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – İnşaat yüzde 50 seviyesinde, kat irtifakları kurulmamış yani yarım bırakılmış bir inşaat, 2 bloğu yapılmamış, satışların da -2 bin satış sanırım- gerçekleşmediğini fakat Halkbankasının da alacağı var bu şekilde. Ya taşeronla anlaşılıp...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yüzde kaç satılmış projenin, ne kadar satılmış?

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Yani 350 tane daire satıldığı söyleniyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Toplam daire sayısı neydi?

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Evet, evet, bin tane de yabancı daire satışı var, yabancılara daire satışı var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Peki, toplam kaç daire?

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – 6.653.

Bu arada da proje 2011’de başlıyor ama 2013’te ruhsat alıyor ve ruhsat alırken de bin dairesel artış başlıyor yani yapmış Esenyurt Belediyesinde. Yani büyük bir artış, biz aldığımız zaman bu kadar değildi, 5 bin konutluktu, daha sonra da 6.653 konuta çıkmış.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Emsal hatası var mı acaba, onu biliyor musunuz?

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Emsal hatasını bilmiyorum, hayır. Yani şu anki Belediye Başkanından da bir muhatap bulamıyoruz, soru soruyoruz, ediyoruz. Şu anki çünkü Belediye Başkanı... Normalde belediyenin de şu anda yüzde

2'lik payı var ama yüzde 2'lik payını mesela sorduğumuz zaman Engil Yeşil'e -bu arada firmanın sahibi Engin Yeşil- "Evet, bizim ortaklığımız var." diyor ama belediyeye gittiğimizde de "Ortaklığımız yok." diyor.

Mağduriyette diğer projeler Innovia 2, Tuzla Elexia, Arifiye, Innovia Terrace İzmit, Kâğıthane Elexia projesi. Bu arada da bununla ilgili 2018 yılında Büyükçekmece Cumhuriyet Savcılığına yaklaşık 800 kişi tarafından suç duyurusu yapıldı ve ayrıca Bakırköy'de de Organize Dolandırıcılık Şubede de başvurularımız var, MASAK'ta da araştırmamız var. Fakat yalnız, savcılıklarda çok büyük problemlerimiz var. Büyükçekmece Savcılığında Attila Geyik diye bir savcı; biz gidiyoruz, düşünün, 800 kişi var, iki seneden beri suç duyurusu yapılmış, hiçbir şekilde bunu davalılaştırıyor. Düşünün, bu kadar "3.500 mağdur var. Biz dolandırıldık." diyoruz çünkü on seneden beri bir evi teslim etmemek yani parasını alıp parasını inşaata harcamayıp başka yerlere aktarıp şirketin içinden -bu arada "Yeşil Yapı" olarak geçiyor, o da borsada işlem gören bir firma- şirketin içi boşaltılıyor ve paraların nereye gittiği belli değil, yüzde 50 seviyesinde bir inşaat var, usulsüz bir sistem var ama hâlâ davalılaştırılmıyor dosyalar ve ben savcılar tarafından kovuluyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Suç duyurusunda bulunmanıza rağmen...

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Evet, evet. Bakın, 800 dosya iki seneden beri açık duruyor. Gidiyorum Savcıya "Savcı Bey, ne yaptınız?" diyorum. İşte, taleplerimiz oluyor, avukatlar gidiyor sürekli, avukatlara diyor ki: "Bana bir şey yollamayın." ve hatta kovuyormuş, beni de kovdu. Yani ben sonra Başsavcı Vekillerine çıkıyorum, anlatıyorum konuları; daha sonradan da bana diyorlar ki: "Ya, Özlem Hanım, bu firmanın hisseleri borsada yükseliyor." Bana ne kardeşim yükseliyorsa, sonuçta 2 tane sandalyeyi koyan kişinin hisseleri yükseliyor borsada ama sonuçta -bu şirketin içi boşaltıldıysa- SPK'nin bunu denetlemesi gerekmiyor mu? Şu anda şirketin içi boşaltılmış. Şu anda 4 tane projesi durdurulmuş durumda, yani durmuş, inşaata başlamamış, yarım bırakılmış projeler.

Bu arada MASAK'ta da şikâyetimiz vardı. Başkanla görüştüm, raporumuzun geldiğini söyledim ama ne olduğunu bilmiyoruz şu anda.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, onu da öğrenelim; MASAK, onun notunu da alalım.

Evet Özlem Hanım, devam edin.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Bu arada diğer projeyi...

Koza Park Projesi; Koza Park Projesi, Garanti Koza, 2013 yılında, Akbatı'da bulunan satış ofisinden sözleşmeli ve senet karşılığı olarak daire satışları başlamış. Proje 4 bloktan oluşurken daha sonra da 7 bloka dönüşmüş, daha sonra da blokların satışından bir süre sonra Garanti Koza, blok sayısını artırıp kat maliklerinin de onayı dâhilinde, talep etmeden bina aralıklarının yerini değiştirip projede birçok sosyal olanağı azaltarak konut sayısını 7'ye çıkarmıştır. Daha sonradan da paraları o da aynı şekilde projeye harcamamış, harcamadığı gibi de Bulgaristan'da bulunan, bir projesi olan, yine oraya aktarmış.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bu hangi firma?

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Garanti Koza.

Büyük bir proje yani trilyonluk daireler var şu anda. Yani insanlar şu anda gerçekten şok durumda.

Şu anda da Akbank tarafından ona da ipotek konulmuş, konulduktan sonra da alacaklarla ilgili de insanlara hacizler geliyormuş hatta ipotekli tapular verilmiş ve haciz işlemleri başlatılmış, dairelerin satışıyla ilgili işlem başlatılmış bu arada. Yani Akbank kendi alacağıyla ilgili şirkete değil, kişilere evleri ipotekli verildiği için şu anda haciz işlemleri...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – O proje hangi seviyede?

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ
– Efendim?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İnşaat seviyesini biliyor musunuz?

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ
– 2 bloku yapılmamış onun da. Hemen hemen bitmiş ama 2 bloku yapılmamış, 1 tanesinin de sadece içinin bazı bölümleri yapılmamış; yani işte, mutfağı, kapıları falan takılmamış, onları da kişilerden istiyor.

Ukra Projesi'ni anlatmak istiyorum: Ukra Projesi de -gördüğünüz gibi şurada- 40 katlık, E-5'in kenarındaki proje. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından burası daha önce 2011 yılında durdurulmuş bir proje ve projesi iptal edilmiş proje fakat daha sonradan da mühürlenmiş. İBB tarafından, Esenyurt Belediyesi'nce 23/05/2014 tarihinde bir kararla ruhsat ve iskân verildiği tespit edilmiş. Yani tekrardan 2014 yılında iskân verilmiş fakat 2017 tarihinde E-5 üzerinde başlatılan inşaatın 5 kat altı, 15 kat yukarı olmak üzere, 20 kat onaylı alınmış. İlerleyen günlerde inşaat yükseldikçe kat sayıları da artmış. 20 kat olması gereken bina 37 kata yükselmiş, 17 kat kaçak inşaat yapılmış. Şu anda 40 katlı ve E-5'in kenarından geçtiğiniz zaman zaten dersiniz ki: "Bu inşaat imara aykırı bir inşaat." ve müfettiş raporuna göre de hâlâ Esenyurt Belediye Başkanı olan Kemal Deniz Bozkurt için kaçak yapıya göz yummak, eski Başkan Necmi Kadioğlu için de denetim görevini yerine getirmemek suçundan soruşturma açılmış İçişleri Bakanlığı tarafından.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU ÜYESİ FAHRİ KAYGU – Başkanım, bir öneri getirebilir miyim?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Zannedersen başka konuşmacı arkadaşlar da var, milletvekillerimiz de bekliyor...

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ
– Var, evet ama ben örnek verip ondan sonra da devam edeceğim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Birkaç örnek verip dinledikten sonra zaten Genel Kurul çalışmaları da devam ettiği için...

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ
– Ama biz hiç konuşmadık, bizi hiç dinlemediniz. Yani bir buçuk seneden beri burada Komisyondayız ve milletvekilleri bizi hiç aramadı.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi, Sayın Başkanım, dinleyelim diye özellikle çağırdık. Birkaç örnek verilsin ki -burada da Bakanlık yetkililerimiz var- örneklenerek dinlemek daha doğru olur. Yalnız, Özlem Hanım, ben başta da söyledim, çok uzatmak... Çünkü farklı konular var, bir sürü farklı argüman var.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ
– Evet, evet.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İşte, her projenin kendi içinde farklı sorunları var. Birinde emsal hatası var, diğerinde müteahhitin kötü niyeti var. Yani hızlandırır da çözüm önerilerinizi bize de aktarırsanız biz daha mutlu olacağız. Yani çözümlerle ilgili, siz yıllardır içindediniz, mağduriyet yaşayan sizlersiniz; onlarla ilgili sizin bilgileriniz de bizim için çok kıymetli.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – O zaman söyleyeyim: Yani çözümlerle ilgili aslında...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Başka böyle çarpıcı bir örnek varsa dinleyebiliriz.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Yine arsa sahipleriyle ilgili var. Arsa sahibi, müteahhit ve onunla ilgili bir durum var. Yine hemen hemen aynı sorunlar, öyle söyleyeyim.

Genelde zaten ön ödemeli satış kampanyasından kaynaklanan problem. Aslında 2 tane yasa var; 6502 sayılı Yasa ve 4077 sayılı eski Kanun.

Şimdi, bu 2 kanunda da ön ödemeli satış vaadi sözleşmesi tüketiciyi koruyan 4077 sayılı Kanun'da teminat alma şartı vardı. Bu şart ve denetim şartı varken Ticaret Bakanlığının görevi dâhilindeydi ama bu 2 tanesi de yapılmadı. Yani şimdi, mesela bu saydığım inşaatlarda ve Esenyurt'ta ve diğer projelerin hangisinde bir teminat alınmış veya hangisinde bir denetim yapılmış? Şu an denetim yapılmış mı acaba?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şöyle, biraz önce siz bir dilekçe okudunuz Yeşil GYO'nun müşterilerine imzalatıldığı.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Evet.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ortada resmî bir alışveriş yok ki Bakanlık bunu takip edebilsin

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Yok.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ortada noter huzurunda yapılmış resmî bir alışveriş yok.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Ama sonuçta ticaret var ortada.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Onlarla ilgili geçen toplantılarda da defaten bunu ısrarla biz de söyledik Sayın Genel Müdüremize, onlarca cezai işlem uygulanmış, onlarla ilgili de işlemler yapılmış ama yapılan iş gayriresmî.

Buyurunuz.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Başkanım, Başkan Hanımefendi'nin bahsettiği Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığıyla ilgili denetim aslında hâlen devam etmekte. Biz daha önce 2 defa denetledik bu firmayı 2016 yılında, 2018 yılında da raporu çıktı. 48 milyon 427 bin lira idari para cezası uygulandı. Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına 2 defa denetim yapıldı, bir denetim de hâlen devam etmekte; 48 milyon 427 bin lira idari para cezası uygulandı.

Yine, Garanti Kozayla ilgili de denetim...

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – 48 milyon liralık cezanın tarihi ne?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Efendim, 2018 raporundan sonra, 2016'da onay alınıyor.

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – 2018’de proje durduruldu bu arada.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – 2016 yılında başlayan bir süreç olduğu için.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – 2016 yılında başladı soruşturma, takibiniz.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Evet, aynen. 48 milyon 427 bin lira uygulanmış idari para cezası var.

Yine aynı şekilde, Garanti Koza için de denetim yapıp 28 milyon 588 bin lira idari para cezası uygulanmış durumda. O yine, bahsedilen, işte, 6502 sayılı Kanun kapsamı dışında bir sözleşme veya karşılıklı bir anlaşma imzalanmasıyla ilgili olarak zaten haksız şart olduğu için imzalanmış olsa dahi geçersiz olur o, yani “Haksız Şartlar” kapsamında imzalanırsa dahi geçersiz olur çünkü kanun buna müsaade etmiyor.

Arz ederim efendim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Siz savcılığa suç duyurusunda buldunuz mu?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Raporlarda müfettişlerimiz ne öneriyorsa o yönde biz... Savcılığa suç duyurusunda bulunulması gerekiyorsa da duyuru yapılıyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet Özlem Hanım, devam edin, başka önerileriniz neler?

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Projede Esenyurt Belediyesi ve diğer kamu görevlilerinin ihlalleri var bu arada, tüm projelerde hemen hemen. Bununla ilgili İçişleri Bakanlığının bir inceleme başlatması gerekiyor. Esenyurt’la ilgili, sadece bir projeye ilgili değil. Şimdi sadece bir projeye ilgili başlatılmış ama tüm projelerle ilgili, kamu personellerinin ihlalleriyle ilgili biz bir denetim talep ediyoruz eğer mümkünse.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii. Bildiğimiz kadarıyla, eski Belediye Başkanıyla da ilgili, yeni mevcut Belediye Başkanımızla da ilgili devam eden davalar olduğunu biliyorum. Detaylarını almadık ama var.

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Çünkü, bakın, sadece bir ilçede 30 bin, çok büyük bir dolandırıcılık sistemi ve ihlaller var ve 30 bin konut mağduru... Gerçekten çok büyük bir rakam ve ailelerdeki kişi sayısıyla çarpamak gerekirse gerçekten bir sürü insanı etkileyen, hayatını engelleyen, psikolojisini engelleyen...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Toplam 300 bin mağdurdan bahsediliyor, çok ciddi bir rakam tabii ki.

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Tabii ki çok ciddi bir rakam. Bununla ilgili, bakın, on seneden beri “Biz mağduru.” diyoruz ve hukuka gidiyoruz -çünkü bize her gittiğimiz yerde “Hukuka gittiniz mi?” diyorlar- Büyükçekmece ve Bakırköy’de sorunlar olduğunu söylüyoruz çünkü biz dolandırıldık, gidiyoruz savcının karşısına “Biz dolandırıldık.” diyoruz fakat kendileri... Yani düşünün iki seneden beri o dosya öyle duruyor veya hemen kapatılıyor, ertesi hafta bu dosya kapatılıyor. Şimdi, beni Diyarbakır’dan veya Antep’ten, diğer yerlerden, her yerden arıyorlar, işte “Özlem Hanım biz dolandırıldık, ne yapacağız?” Ben ilk başta hukukta ne yaptınız diye soruyorum. Kim dolandırıldı ve hukukta ne yapıyorsunuz? Ve onlar da bana diyorlar ki “Biz suç duyurusu yaptık.” E, ne oldu diye soruyorum tabii ki, ondan sonra diyorlar ki:

“Savcı ‘Kovuşturmaya yer yok.’ diyor, kapatıyor dosyayı. “E, diyorum peki, o savcı sormuyor mu bu paralar nereye gitti diye? Bu adam topladı parayı, nereye gitti bu para?” Hiç sormuyor. Yani bakıyoruz dosyalara, mesela soruşturma dosyalarına, bununla ilgili hiç... Bu adamlar burada bir para toplanmış sorusunun cevabı, paranın nereye gittiğiyle ilgili hiçbir şekilde hiçbir belge yok çünkü sorun çıkmıyor, hemen kapatıyor. E, hakkımızı biz nereden alacağız? Adamlar ortada, paranın toplandığı kişi belli zaten, e, nereye gittiği belli, benim alabileceğim yer neresi? Sonuçta benim paramı kim aldıysa... Ama beni de koruyan bir kanun olduğunu düşündüm. Bu kanunla normalde benim korunmam gerekiyor ama ben bu kanunda korunmamışım, öyle söyleyeyim. Ama diğer arkadaşlar konuşacaklarsa konuşabilir.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii, şimdi, sizin konuşmanız bittiyse Özlem Hanım, devam edelim

Fahri Kaygu’yla devam edelim.

Buyurun Fahri Bey.

Çok uzun tutmazsak sevineceğim Fahri Bey.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – En hızlı şekilde konuyu özetlemeye çalışacağım.

Şimdi Özlem Hanım dedi ki: “‘Hukuka gidin’ diyor devlet yetkililerimiz, hukuka gidiyoruz, soruşturma açtıramıyoruz.” Ben soruşturma açtırmayı başarabilen bir kardeşinizim. Benim şu anda sadece tapu tescil davamı kazanmak için takip ettiğim 8 tane dava, 1 tane de Büyükçekmece Cumhuriyet Başsavcılığında memurlarla ilgili yapmış olduğum suç duyurusu var. Bu davalardan 2 tanesi ağır ceza mahkemesinde 1 tanesi 7. Asliye Ceza Mahkemesinde. Şimdi, Özlem Hanım konuyu öyle bir anlattı ki heyecandan sanki normal müteahhitler var, işte, konutları yarım kalmış ve insanlar bu nedenle mağdur olmuş. Hayır, öyle değil. Burada konuştuğumuz konu dolandırıcılıktır, bizim müteahhitlerle ilgili hiçbir sıkıntımız yoktur. Normal, işini yapan müteahhitler bizim başımızın tacıdır ama Esenyurt’ta olan, Fikirtepe’de olan, Diyarbakır’da olan, Maraş’ta -bir sürü yerden telefonlar alıyoruz biz- burada olanların tamamı dolandırıcılıktır.

Şöyle izah edeyim: Şimdi ne yapmamız lazım bunu önlemek için? Meclis üstüne düşeni yapmış, Meclis yasa çıkarmış, hem 4077 sayılı Yasa’yı çıkarmış hem de 6502 sayılı Yasa’yı çıkarmış yani eğer bu dolandırıcılıkların önlenmesi isteniyorsa ön ödemeli konut satışlarında yaşanan problemlerin önlenmesi için Ticaret Bakanlığının konut satıcılarının yasaya uygun satışlar yapmasını sağlaması yeterli, başka hiçbir şey yapmasına gerek yok. Ayrıyeten bunun yeterliliğinin ispatı da şu: Şimdi -siz de müteahhitlik yapıyorsunuz, konuyu biliyorsunuz- kanunun öngördüğü şekilde belediyeden onaylı ruhsatı olan, kat irtifaklı tapuları çıkartılmış bir konut projesinden, Tapu Müdürlüğünde kat irtifaklı tapunun devriyle veya noterde düzenleme şeklinde yapılmış ön ödemeli konut satış sözleşmesinin kat irtifakının tapuya şerh edilmesiyle birlikte düzenlenecek bir sözleşmeyle beraber konut teslimine kadar tüketiciden tahsil edilecek bedel miktarınca kanunun öngördüğü teminatlardan birinin verilmesini, kanunun uygulanmasını sağlamakla görevli ilgili Bakanlık görevini yerine getirirse, satıcı ölse, batsa, sakat kalsa, deprem olsa, sel olsa, imar değişse, satıcı müteahhit ile arsa sahibi husumete düşse, kayıkcı kavgası yapsa, etrafına zarar verecek kendilerine zarar vermeyecek kavgalara tutuşsa bile tüketicinin teslimine kadar ödeyeceği bedel teminat altında olduğundan dolayı, ayrıca tapu devri veya hakkın güçlendirilmesini sağlayan tapudaki şerhle kişisel haklar korunduğundan tüketicinin mağdur olması imkânsızdır. Böyle bir sözleşmeyle, böyle bir teminatla eğer konut alıcısı satıcıdan konut alırsa kesinlikle mağdur olmaz ama bu kanunu maalesef -bakın, yanlış anlamayın, bazen “egolu” diyorlar bana, beş yıldır bu konuyla uğraşıyorum, artık, mahkemede hâkimlere bile Tüketici Kanunu öğretmek zorunda kaldım- uygulatamıyoruz, sıkıntı burada. Satıcılara uygulatamıyoruz. Bunu anlıyorum çünkü bunlar müteahhit değil, müteahhit kılığına girmiş dolandırıcı. Şimdi, “Nereden biliyorsun?” diyeceksin.

Ben müteahhitlerimle görüşüyorum, şikayetimle dört bin dört yüz kırk dört yıla yargılattığım kişiyle görüşüyorum, şu anda hapiste kendisi, kardeşleriyle görüşüyorum, dolandırıcılıktan yargılanan arsa sahipleriyle görüşüyorum, fazla zeki olduğumuzu düşündükleri için Kadına Şiddeti Önleme Yasası'na istinaden bana uzaklaştırma kararı aldılar görüşmemek için. Şimdi, Esenyurt'ta 30 bin, İstanbul'da 100 bin, ülkemiz genelinde 300 bin kişi, abartı değil, kesinlikle abartı değil bu rakamlar. Şimdi, ben memur değilim, herhangi bir yerde çalışmıyorum, dolayısıyla rahatça sesimi duyurmak için sosyal medyada yazıyorum, size de çok yazdım, bir sürü insana da yazıyorum. Amacımız kimseye hakaret etmek değil, bu ülkemize yakışan bir durum değil. Yani insanlar dolandırılmış. Bugün bir telefon dolandırıcılığı olduğu zaman bütün televizyonlar yayın yapıyor, biz bunu televizyonlarda da yayınlattırıyoruz. “Maketten konut aldılar, mağdur oldular.” Bu haberlerin çoğunu yaptırılanlar da yine o dolandırıcılar aslında. Çünkü bu konut satışlarından herkes nemalandı, medya nemalandı, ünlü sanatçılar nemalandı. Dolayısıyla insanlar yan yana gelip sesini duyurmak için bir eylem yaptığında bu medya mensuplarını, bazı medya mensuplarını çağırdığında “Bizim o şirketle reklam sözleşmemiz var, bu nedenle o haberi biz yayımlayamayız, şurayı arayın.” şeklinde cevaplara muhatap oluyoruz biz.

Ben konuyu uzatmadan, dağıtmadan devam edeyim. Kanunlara uygun satış yapılması sağlansa kimse dolandırılmazdı, bunu anladık. Yani burada kanunlar uygulanmamış. Kanunumuz var, çok da güzel yapmışsınız, çok ta koruyucu, bu yüzden gerçekten teşekkür ediyoruz.

Konutta yapılan dolandırıcılık şekillerinden bazıları şöyledir: Müteahhit-arsa sahibi ittifakıyla yapılan dolandırıcılık. Müteahhit-arsa sahibi görünürde...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sözleşme yapar.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Sözleşmeyi zaten yapıyorlar da sanki kavga ediyormuş gibi insanlara lanse ederler ama ardından hasılatı bölüşürler.

Kentsel dönüşüm bölgelerinde arsa toplayarak yapılan dolandırıcılık: Yani insanların arsasını toplarlar ama oradan maket yapıp insanlara satarlar, ne maket yaptıkları adamlara paralarını iade ederler ne de o arsaları iade edip de “Alın, gidin başka müteahhide yaptırın.” demezler. Bu yüzden insanlar mağdur.

İpotekli konut tapusuyla yapılan dolandırıcılık... Dolandırıcılık hâlâ devam ediyor, sayın vekillerim, Sayın Başkanım; hâlâ devam ediyor, durdurulmadı. Ben esnafım, ikinci el oto alım satımıyla uğraşıyorum, dükkânıma gelen herkese bu konuyu anlatıyorum, emir bi'l ma'rûf nehiy ani'l münker olsun diye. Niye? Dolandırılmasın insanlar, insanlar dolandırılmasın. “Tapu veriyoruz.” diyorlar, tapu vererek satıyorlar, tapuda ipotek var. “Tapu veriyoruz.” diyorlar, sözleşme yapmıyorlar. Siz sözleşmesiz olarak yapımı devam eden bir konutu aldığınız zaman veyahut da teminatsız olarak aldığınız zaman yine bir hak iddia edemiyorsunuz, sadece arsa tapusu veriyorlar size.

Proje yapma vaadiyle arsa parası toplayıp arsa tapusu kaçırılarak yapılan dolandırıcılık... İnsanlardan para topluyorlar, “Arsa alacağız, müteahhide vereceğiz, işte, siz ucuza konut alacaksınız.” Bu şekilde de dolandırıcılık yapıyor ve bunlar yoğun şekilde Esenyurt'ta yapıyor.

Adi yazılı sözleşmeyle temlik edilen hakkın tapu devredilerek veya ipotek verilerek üçüncü şahıslara kaçırılmasıyla yapılan dolandırıcılık... Şimdi, “Sözleşme geçersiz.” dendi, herhâlde Bakanlık yetkilisi beyefendi. Şimdi, bakın, sözleşmenin geçersizliğini sadece tüketici iddia edebilir yani tüketici eğer mahkemeye gittiğinde bu sözleşme geçersiz derse mahkeme hemen sözleşmeyi fesheder ama satıcı cebine parayı koyup “Bu sözleşme geçersiz.” diyemez. Tüketici Kanunu'na göre diyemez, borçlar hukukuna göre de diyemez.

Devam edelim... Bu yöntemler ayrı ayrı projelerde gerçekleştirilebildiği gibi, hepsinin bir projede uygulanmaya konulduğuna da bazen şahit olmaktayız. Dolandırıldığını fark eden vatandaşlar sosyal medyadan bir araya gelip çeşitli eylemler yaparak sesini duyurmaya çalıştı, sesini duyan bazı devlet büyüklerimiz “Hukuka gidin, hukuka.” dedi. Hukuka gittik biz; 9 tane dava takip ediyorum onu söyleyeyim, 10’uncu için de hazırlık yapıyorum, 10’uncuyu idari mahkemede açacağım inşallah, Allah izin verirse. Konu, organize çeteler tarafından tüketicinin mal varlığının kanunlar çiğnenerek herkesin gözü önünde gasbedilmesi idi. Sayın savcılarının resen soruşturma açabileceği konuyla ilgili vatandaşlar savcılıklarda suç duyurusu yapmak zorunda bırakıldı. Şikâyetlerin mağdur tarafından ciddi emekler harcanmadan davalastığına şahit olmadık. Biz dedektif gibi çalıştık, bayağı yoğun çalıştık. Şimdi, bizim projeden mağdur olanlar arasında “factoring”de çalışan, muhasebecilik yapan, mali müşavir olan insanlar vardı. Evrak topladık, topladığımız evrakları savcılığa götürdük, savcı kapıdan kovdu, bacadan girdik, hakaretler işittik. Hâlâ yargılama devam ediyor, mahkeme başkanından bir sürü azarlar işitiyoruz ama yaşlı adamdır, mazur görüyoruz, takmıyoruz söylediğini, “He, he.” diyoruz, dilekçemizi tekrar veriyoruz dosyamızı takip etmesi için.

Şimdi, ön ödemeli konut satışları nedeniyle oluşan sorunlardan idare sorumludur. Bunu ben atmıyorum, bu kanunlarda yazıyor. İdarenin sorumluluğu, hizmet kusuru nedeniyle oluşan kusurlu sorumluluk ve kusursuz sorumluluk esaslarına dayanmaktadır. Hizmet kusuru idarenin ifayla mükellef olduğu herhangi bir amme hizmetinin ya kuruluşunda, tanzim ve tertibinde veya teşkilatında, bünyesinde, personeline yahut işleyişinde gereken emir, direktif ve talimatın verilmemesi, nezaret, murakabe, teftişin icra olunmaması... Murakabe, dikkatle bakmak. Yani burada satışlar yapılıyor, televizyonlarda reklamları yapılıyor, gazetelerde reklamları oluyor, internette reklamları oluyor. Yani bu denetleme göreviyle görevli arkadaşlarımız “Ne yapıyorsunuz siz, ne yaptınız.” diye hiç sormamış mı? Yani bizden izin almanız gerekiyordu teminat vererek 4077 sayılı Yasa’ya göre. 6502’ye göre tapu devretmeleri gerekiyordu, yine teminat vermeleri gerekiyordu. Bunların hiçbir tanesi yapılmadı. Bunlardan sadece teminat şartı yerine getirilseydi, bu kadar mağdur olmazdı. Devam edeyim, kısaca hizmet kusuru, idarenin yerine getirmekle yükümlü olduğu kamu hizmetlerinin kuruluşunda, teşkilatında, işleyişinde ya da faaliyetlerindeki aksaklık, aykırılık, bozukluk, eksiklik ve düzensizliktir. Kişilerin idarenin faaliyetlerinden doğan zararlarını, her zaman idarenin kusurlu davranışına dayandırma imkânı bulunmamaktadır. Şimdi, delillendiremezsiniz, başka bir şey olur, idarenin kusurunu bulamayabilirsiniz. İdarenin kusuru bulunmasa dahi yaptığı bazı işlem ve eylemler nedeniyle kişiler zarara uğrayabilmektedirler. Söz konusu zararların kişiler üzerinde bırakılmayarak idarece tazmini, kısaca, idarenin kusursuz sorumluluğu olarak tanımlanabilir ancak idarenin sorumluluğu için uğranılan zararın kişisel, özel ve olağanüstü bir zarar olması gerekmektedir. Yani şimdi ev alırken mağdur olmak olağanüstü bir zarardır.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Yılların birikimi var çünkü.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Yani ben 47 yaşındayım, 40 yaşına kadar biriktirmiş olduğum parayı teras merakımdan bu dolandırıcılara kaptırdım. Hakkımı kurtarmak için -benim konutum yapılmış şurada- dolandırıcılarımla beraber hukuk davası takip ediyorum. Niye? Öteki dolandırıcıya karşı. Yani sadece bir dolandırıcı yok karşımızda; bir dolandırıcı var bir de dolandırıcıyı dolandıran dolandırıcı var, bunlarla uğraşıyoruz.

Devam edeyim... Konut alırken koruyucu yasalara rağmen Esenyurt’ta 30 bin, İstanbul’da 100 bin, ülke genelinde 300 bin kişinin mağdur olması, yargıya müracaat eden kişilerin uzun yıllar boyunca hukuk mücadelesi vermesine rağmen hakkına yargı yoluyla bile ulaşamaması nedeniyle kişiler olağanüstü zarara uğramıştır. Ben 2015’in 3’üncü ayından beri bilfiil hukukta hak arıyorum; beğendiğim bir avukat bulamadığım için, davamı takip edebilecek düzgün bir -avukat bulamadığım

için- avukatla takip ediyorum dosyamı sıkıntı yok ama hukuk öğrenmek zorunda kaldım. Allah razı olsun Aydın Abi'den yani eğer ben onu 2015'te tamsaydım daha hızlı bir şekilde sonuç alacaktım. Tahmin ediyorum beş, altı yıla kadar konutumu teslim alacağım.

Bireysel hukuk mücadelesiyle mevcut sorunun tüketiciler lehine çözümünün imkânsız olduğu yıllardır verilen hukuk mücadelesiyle ortaya çıkmıştır. Bu nedenle Meclisimizin yasama gücünü kamu yararına olacak şekilde kullanarak müteahhit ve arsa sahipleri arasındaki özel sözleşmelere idarenin müdahale imkânını oluşturacak yasal bir düzenleme yaparak TOKİ eliyle yarım kalan projelerin tamamlanmasının sağlanması... Kişisel olağanüstü zararlar oluşmasına neden olan kişi, kurum ve çalışanlarına ulusal zararın tazmini için idarenin rücu hakkını kullanarak harcadığını onlardan geri almasını Konutta Dolandırılan Hak Sahipleri Platformu adına arz ve talep ederiz. Ben, 6-7 sayfa yazı hazırladım buraya geleceğim diye, bir hafta boyunca heyecanla insanların sorununu nasıl tek sayfada anlatabilirim dedim, yırttım attım onları.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Evet, tebrik ediyorum, evet, gayet özet...

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Ama zaten şimdi bir kanunumuz var. E, kanuna uyulmamış, devletin ne yapması gerektiği de yazıyor kanunda. Şimdi, şunu düşünmeyin: Bakın, burada hani bu kadar mağdur var, devletin cebinden şu kadar çıkacak. Hayır, böyle bir şey yok. Hemen onu kısaca anlatayım. Projelerde projeleri tamamlayacak gayrimenkul değeri var. Bunların amaçları... Şimdi, biz...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Emsal hatası olan yerlerde o sıkıntı biraz var ama söylediğiniz doğru, doğru söylüyorsunuz, evet.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Yok, yok, onlar çok az.

Şimdi konu şu: Bu, 2013 senesinde 100 bin liraydı, şu anda 500 bin lira. Bu adamlar zaten bunu tokatlayıp içeride yatmayı göze almış. Dolayısıyla şimdi bu adam hayatı boyunca 50 milyon kazanamaz ki ama 50 milyonu cebine indirmiş, bir de benim paramla yapmış olduğu daire var orada. Bana da onu vermezse 300 milyona da bunu satacak. Ne oldu? 350 milyon lira para kazandı. Bugün 350 milyon kazanmak için neler yapmak gerekiyor? Şimdi, velhasılkelam, insanların konutunu teslim alabilmesi için öncelikle, muhakkak... Binanın üzerinde, arsanın üzerinde 300 milyonluk yapı var, arsa vasfında gözüküyor, bunların derhâl kayıt altına alınması lazım. Bu kayıtların mahkemelere bildirilmesi lazım eğer hukuk yoluyla yapacaksınız bunu.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Doğru.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Ama öbür türlü “Ya, siz bununla uğraşamazsınız, siz bireysel hukuk davanızı açın ama biz devlet olarak sizin muhatabınız olacağız, biz onların yakasından tutacağız, bunun hesabını soracağız.” dersiniz bunlarda para var, dava takip ettiğim için biliyorum, paralarının da nerede olduğunu biliyorum, hepsinde de para var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Fahri Bey, devamını da yazılı olarak bize verirsiniz çok mutlu olacağım. Biraz evvel söylediğiniz önerinin devamı noktasında yazılı olarak bize verirsiniz sevineceğim.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Tamam, onu da yazılı olarak gönderirim. Şimdi, dosyaları dağıttım, dosyaların ekinde, hani, normalde medyaya yansımaması gereken savcılık soruşturması ekleri var ama sizin de bu konudan bilginiz olması lazım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Biz inceleyeceğiz, evet.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Medyaya yansımaması gerekiyor çünkü soruşturmanın gizliliğini ihlal anlamında bir sıkıntı yaşamayalım ama sizin de bunu bilme... Geçen görüşmemizde size bazı şeyler anlattık, siz “Olur mu öyle şey?” dediniz. Bakın, neler olmuş, lütfen okuyun. Ben sadece kendi davalarımı takip etmedim, dava takip ediyorum diye 5-6 tane savcılık soruşturması geçirdim, 1 tanesi hâlâ açık, açık olan soruşturma da HSK’ye şikâyet ettiğim, HSK’den “İncelemeye gerek yok.” denen, sonra savcılığa şikâyet ettiğim, hâlâ dosyası açık olan savcı tarafından yürütülüyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Öyle mi? Savcıyı şikâyet ettiniz.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU– Burada birçok... Okumanızı rica ediyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Okuyacağım inşallah.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU– Fazla vaktinizi almıyorum.

Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Fahri Bey, çok teşekkür ediyorum. Yani çözüm noktalarında da çok aydınlatıcı, bizim de değerlendirdiğimiz, düşündüğümüz çözüm noktalarını da bize iletiniz.

Teşekkür ediyorum.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Bir şey söyleyebilir miyim?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun Özlem Hanım.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Yirmi yıl ve yirmi beş yıl mağdur olan burada temsilcilerimiz var bu arada. Yirmi yıl ve yirmi beş yıl...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi, devam edeceğim. Aydın Bey ile Feride Hanım’ı da hızlıca dinleyeceğim. Ondan sonra da söz vereceğim, ben değerlendirmeleri daha sonrasında yapacağım. Ondan sonra Komisyon üyelerimiz başta olmak üzere hepinize söz vereceğim ama lütfen sizden rica ediyorum, söz alan kıymetli misafirlerimiz en hızlı şekilde meramlarını anlatırlarsa mutlu olacağız. Sıkıntılar aynı sıkıntılar. Sıkıntılar farklılık gösterse de aynı sıkıntılar.

Aydın Ağaoğlu...

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Benim efendim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, Aydın Bey, hızlıca sizden de önerilerinizi alalım.

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Efendim, ben mağdur değilim. Ben Tüketici Başvuru Merkezi Derneğinin -uzun yıllardır sivil toplum hizmetlerinde bulunuyorum- Onursal Başkanıyım. Arkadaşımızın arz ettiği gibi geçmiş kanunda da, bu kanunda da tüketiciyi koruyucu özel hükümler var. Tüketici Kanunu özel kanundur. Tüketici Kanunu’nda şöyle bir madde var: “Bu kanunda hüküm bulunursa başka kanuna bakılmaz.” Özeti bu.

Şimdi, gerçekten, birtakım idareden kaynaklanan sorunlar var. Mesela, bu kanunun uygulamasıyla sorumlu olan -Sayın Genel Müdürümüz o zaman görevde değildi- Ticaret Bakanlığımız; belediyeler, İçişleri Bakanlığı kanalıyla bir genelge çıkarıp “30 bağımsız konutun üstündeki inşaat ruhsatlarını bize bildirin.” der, hepsini takibe alırdı. Şu anda Türkiye’de binlerce marka, garantili mal satıyor, hepsi

yetkili servislerini bildiriyorlar. Sağ olsunlar “SERBİS” diye de bir sistem kurdular. Oradan vatandaş dolandırılmadan gerçek servise ulaşabiliyor. Orada bir eksiklik gördüğümü arz edeyim. Bu arada eski Milletvekilimiz İhsan Özkes -hassaten selamlarını ilettili, üzerimde kalmamasın- o da mağdur Fikirtepe’de, hanımının dairesini de elinden aldılar. Bırakın daire vermeyi, paralarını da aldılar, bir de dairesine ipotek koydurmuş, o da gitti. Dumankaya İnşaat var, duydunuz mu efendim?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet.

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Orada sorun yok ama duruyor dört senedir inşaat.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Kayyuma devroldu herhâlde.

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Kayyum çivi çakmıyor. Verin adama, o yapsın. Ben vatandaş açısından söylüyorum. Soruşturma geçirmiş, girmiş içeri, çıkmış dışarı. Niye tutuyorlar Sayın Vekilim? Millî servet oradaki çimento, demir...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Beklemesinin de bir anlamı yok.

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Bimekânlar gidiyor oraya. Dolayısıyla, burada açıkça söylüyorum: Ben TMSF’yi Ombudsmanlığa şikâyet etmeyi düşünüyorum, Şeref Malkoç’a. Yani lütfen, siz en yüce...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yasal hakkınız, gayet normal.

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Ama ben taraf değilim, mağdur değilim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Taraflarımız var ama. Birlikte hareket ediyoruz. Kurulabilir, niye olmasın yani?

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Bakınız efendim, bilgi eksikliği var. Arkadaşlarımız, İstanbul Büyükşehir Belediyesi önünde toplantı yaptıklarında beni davet ettiler, gittim ve bana mikrofon verdiklerinde ilk sözüm şu oldu: Suçlu benim. Sizleri bilgilendiremedim, sizi koruyor bu kanun. Az önce arz etti. Bu kanun uygulanırsa 1 tek kuruş mağdur olmazlar. O kadar güvence altına alınmış ki.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Oradaki eksikliklere ben değineceğim. Günlerce yaptığımız toplantı neticesinde, işte, raporumuza da yansiyacak olan şekli ben anlatacağım inşallah.

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Şimdi, çok söz bekleyen arkadaşlarımız var ama ben Sayın Genel Müdürü de burada gördüm. Şu abonelik sözleşmeleriyle ilgili bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde milyonlarca abone mağdur ediliyor. Özellikle uzaktan eğitim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – O, konunun dışında biraz.

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Ama şimdi birinci derecede sorumlu Sayın Genel Müdürem.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Toplantımız bitince birebir Sayın Genel Müdüremlle görüştüm sizi inşallah.

Peki, teşekkür ediyoruz Aydın Bey verdiğiniz bilgilerden ötürü.

Şimdi de Cem Yurdakul’u dinleyelim.

Cem Bey, buyurunuz.

AV. CEM YURDAKUL – Herkese merhabalar.

Şimdi, hepinizin malumu olduğu üzere, ülkemizde ciddi şekilde yığılan bir ön ödemeli satış sözleşmesinden kaynaklı tüketici mağduriyeti var. Bu tüketici mağduriyetini bir ölçüde, buradaki diğer konuşmacıların yaptığı gibi, gözler önüne serip daha sonra da bunlara ilişkin çözüm önerilerimi kısa bir şekilde aktarmak istiyorum.

Şimdi, bunu 3 unsurdan ele almayı doğru tutuyorum ancak 3 unsurdan ele alırken öncelikle kanunun bize sağlamış olduğu şeylere değinmek isterim. Kanunda tüketiciye çok güzel düzenlemeler yapılmış. Bu düzenlemelere göre, ön ödemeli konut satışında yüklenici bir teminat getirmeli, bu teminat kapsamında, inşaatı tamamlayamaması durumunda sigortanın tüketicilere riziko ödemesini ve böylece mağduriyetinin önlenmesini hedeflemiştir...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tamamlama sigortası.

AV. CEM YURDAKUL – Evet, daha önceden de, ondan önceki maddede de tüketicileri bilgilendirme zorunluluğu yüklemiş yükleniciye. Bu da nedir? “Sözleşmeyi hazırlamadan, imzalamadan bir gün önce sözleşmenin bütün şartlarını tüketiciye bildirmeli ve bundan bir gün sonra ancak sözleşme imzalanmalıdır.” diye bir şart koymuş ancak tabii ki, daha sonraki maddelerde açıklayacağım üzere bunların çok da bir uygulaması olmayacak çünkü bu tamamlama sigortasının yapılmamasına ilişkin bağlayıcı bir müeyyide yok. Kanun zorunlu kılmış ama yapılmamasının yaptırımı yok. Dolayısıyla, uygulamada biz bunu göremiyoruz. Bu tüketici hukuku açısından çok büyük bir eksiklik, bunun daha sonraki kanunlarla bir müeyyideye bağlanması lazım.

Devam edecek olursak. Bir de kanundan ziyade idarenin yol açtığı sakatlıklar var. Şimdi, burada, idari makamlar, özellikle belediye başkanları inşaat ruhsatı almadan, parseli düzgün yapılmadan inşaatlara izin veriyorlar.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Artık veremiyorlar. Önceki dönemlerde vardı, yeni yapı denetim sisteminden sonra yapamazlar veya teslimini yapamazlar.

ZİYNET DIRAK – Ne kadar zamandan sonra öyle?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Uzun bir süredir öyle.

ZİYNET DIRAK – Ama, çok affedersiniz, Kadıoğlu daha bir yıl olmadı mı?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yok, onlar önce başlamış projelerdir. Ruhsatsız bir işe başlaması artık mümkün değil Türkiye’de.

ZİYNET DIRAK – Ama ruhsatsız niye yaptı Başkanım? Bizim projemizde...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Hele ki İstanbul, İzmir, Ankara gibi büyükşehirlerde.

ZİYNET DIRAK – İstanbul’da yapıyorlar.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Nasıl?

AYFER SERTADİM – Esenyurt’ta çok var.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – “Hele İstanbul, İzmir, Ankara gibi büyükşehirlerde olmaz.” diyorsunuz da Esenyurt’u çok ayrı değerlendirin.

AYFER SERTADİM – Evet, hatta biraz önce toplantıya girmeden önce fotoğrafları geldi bana. Karşı taraf habersiz başlamış inşaatları yapmaya, mağdurlar hâlen mahkemeden onay bekliyorlar ki, oradan ya konutlarını alabilsinler ya da bedellerini alabilsinler.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ruhsatsız olduğunu mu biliyorsunuz?

AYFER SERTADİM – Belediyeler çok müdahale etmiyorlar.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Anladım, onu da araştıralım.

AYFER SERTADİM – Kesinlikle bu çok efendim...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, onu da araştıralım.

Cem Bey devam edecek misiniz?

AV. CEM YURDAKUL – Evet, evet, ediyorum.

Şimdi, efendim, bunları denetleme yükümlülüğü zaten belediyelerde olduğu için, yetkiyi veren de kendisi olduğu için dolayısıyla istediği gibi at koşturuyorlar. Açıkçası bunun üçüncü bir denetim unsuruna tabi tutulması lazım ki böyle sakatlıkların önüne geçilebilsin. Tabii, bunlar bahsedilmesi kötü olan, kimsenin yaşamak istemeyeceği şeyler ancak bunun daha da kötüsü var; belediye başkanları sözleşmelere garantör oluyorlar. Yani bir sözleşmeye garantör olup insanlara güven tesis edip -zaten bir belediye başkanının bunu yapamayacağını hepimiz biliyoruz- doğrudan dolandırıcılığa ortak olması bu konuda gerçekten yapılması gereken şeyler olduğunu bize gösteriyor. Ben gerekli yerleri silerek bunun slaytını ekledim ancak tabii ki çok üstünde durmaya gerek yok.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Belediye başkanları dolandırıcılığa nasıl ortak olur? Lütfen bunu açıkla mısınız? Biz anlayamadık.

AV. CEM YURDAKUL – Tabii ki açıklayabilirim. Şöyle: Bildiğiniz gibi ön ödemeli konut satış sözleşmesi genelde kat karşılığı inşaat sözleşmesi şeklinde, arsa sahiplerinin arsaları üzerinde inşa edilecek esere bağlı olarak kuruluyor. Burada, belediye başkanları, sözleşmenin garantörü olarak taraflar arasında yer alıyor ve buna bağlı olarak gerekli izinlerin çıkartılmasını taahhüt ediyor. Şimdi, bir belediye başkanı...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ne yapıyor yani satış ofisine mi gelip oturuyor? Öyle mi bir...

AV. CEM YURDAKUL – Yok yani...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Garantör kavramı belediye başkanına nereden geliyor?

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Şu fotoğrafı bir gösterebilir miyiz?

AYFER SERTADİM – Burada organizatör, arsa sahipleriyle birlikte yapılmış Innovia...

AV. CEM YURDAKUL – Ben size göstereyim: Şurada ilgili sözleşme var. KVKK gereği ben ilgili yerleri sildim ama organizatör, arsa maliki, müteahhit, hani, burada imzasının olmaması lazım. Aynı zamanda, bakın, girişte...

MAHMUT TANAL (İstanbul) - O dönem... AK PARTİ döneminde yapılan Esenyurt. İktidardaydı, AK PARTİ döneminde yapılan Esenyurt o.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sadece Esenyurt'ta değil, diğer belediyelerde de var Sayın Tanal. Genel bir problemi burada masaya yatırdık ve çözüm arıyoruz. Yani konuyu başka bir yere lütfen getirmeyelim. Evet, lütfen.

AV. CEM YURDAKUL – Yani böyle bir şeyin olması kabul edilemez, buna müdahale edilmesi lazım. Zaten az önce siz de değindiniz, bu belediye başkanları hakkında tahkikatlar yürüyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Devam eden, evet, bir sürü davalar olduğunu biliyoruz.

AV. CEM YURDAKUL – Ancak ben üzülerek belirtmek isterim ki yapılan soruşturmaların çoğu da reddediliyor KYOK kararı veriliyor.

Bir de ilk başta kanunun bize sağladığı menfaatlardan bahsettim. Menfaatler... Diyelim ki sözleşmeyi imzaladı yüklenici, buna bağlı olarak sigorta şirketiyle de anlaştı. Yüklenicilerin bir sıkıntıyla karşılaşması durumunda rizikoyu üstlenecek ancak daha sonradan inşaat ruhsatlarının alelade şekilde değiştirilmesiyle bunun önüne geçmek çok mümkün. Atıyorum, 10 katlı bir bina inşa edilecek

olsun, buna bağılı olarak sigorta yapılmış olsun, inşaat ruhsatı 10 kattan 30 kata aniden çıkabiliyor. Böyle oldu mu 10 katın dışında kalanlar mağduriyetlerini neye dayanarak giderecekler? Bu çok belirsiz. Dolayısıyla, bunun da önüne geçmek için sistematik olarak denetim yapılması gerektiğini düşünüyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Veya farklı düzenlemeler yapılması gerekli, onlardan da bahsedeceğim, raporumuzda olacak Allah nasip ederse.

AV. CEM YURDAKUL – Evet. Yani bu inşaat ruhsatlarının kafasına göre 10 kat, 20 kat, 30 kat birden artması çok normal değil. Bu, rizikonun gerçekleşmesi karşısında sağlanacak teminatı önlüyor.

Şimdi, hukukun getirdiklerini ele alalım. Hukukun getirdiklerini aslında iki aşamada ele alabiliyoruz yargılama ve harçlar olarak. Şimdi, yargılama kısmında, bildiğiniz gibi, 15 Temmuz oldu, Adalet Bakanlığı bünyesindeki birçok hâkim bu terör örgütüne mensup olması sebebiyle ihraç edildi. Bundan kaynaklı olarak hukukta bir boşluk oldu yani hâkimler yetmedi. Dolayısıyla, yeni hâkim alındı, tecrübeli hâkimler üst mahkemelere giderken yeni hâkimler de eski hâkimlerin boşluğunu doldurdu. Ancak buradaki tecrübesizlikleri sebebiyle bazen tüketicinin aleyhine olabilecek şekilde yorum yapabildiler. Bunun en ağır kısmı şu: Hâkim, yani karar vermesi gereken kişi kendi yetkisini âdeta bilirkişiye devrediyor. Bilirkişiler de hukukçu değil, sadece -işte inşaat vergisi, emlak yetkisi- bir değerlendirme yapıp gönderiyorlar. Bunların yaptığı değerlendirmeye insanların sıkıntılarına çözüm olabilecekmış gibi bir algı yaratılıyor. Tabii ki bu algıdan çok uzak bir durumdayız.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Başkanım, çok önemli bir konu bilirkişilik müessesesi, antiparantez, çok mağduriyet var bu konuyla ilgili.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, notlarını alıyoruz.

AV. CEM YURDAKUL – Şimdi, ben biraz işin detayına gireceğim bu konuda. Bizim hukukumuz bildiğiniz gibi tüketici hukuku, borçlar hukukunun bir alt dalı. Borçlar hukukunda da zararın tazmin edilmesi iki şekilde olabiliyor: Menfi zarar ve müspet zarar. Bunları kısaca tanımlamam gerekirse menfi zarar sözleşme gereği gibi yerine getirilseydi doğmayacak olan zarar, müspet zarar da sözleşme yerine getirilmeseydi doğacak olan zarar. Şimdi, bir örnek vereceğim size: 200 bin liraya bir ev aldığımızı düşünün. Evin teslim tarihinden sonra üç yıl içerisinde tamamlanmadığını ve sizin yargı yoluna başvurduğunuzu düşünelim. Şimdi, bu evin üç yıl sonraki değerinin de 550 bin TL olduğunu düşünelim. Bilirkişi öyle bir hesap yapıyor ki kiminde 200 bin liraya aldığımız evi 250 bin lira gösteriyor, kiminde de bunu 500 bine kadar çıkarabiliyor. Bu ikisi arasında inanılmaz bir orantısızlık var. Menfi zarar, müspet zarar ayrımı bilinmiyor. Hani, şimdi, sözleşmeye -atıyorum- teminat istendi, ihtiyati tedbir istendi. İhtiyati tedbir hangi durumda istenebilir? Ancak malın teslimi istendiği sırada. Sözleşme feshedilmişse burada tedbir konacak bir şey yoktur değil mi? Ancak konuluyor, yani burada sadece tüketici zarar görmüyor, yüklenici de yeri geldi mi zarar görebiliyor. Bunun aynısı bu tazminat işlerinde... Şimdi, müspet zarar kapsamında onarıcı adalet ilkesi gereği tazminatlar istenebiliyor. Buna bağılı olarak sadece tüketici en iyi şekilde neyi alsaydı sonuç doğar şeklinde hesap yapılıyor. 200 bin lira için 800 bin lira gibi rakamlar çıkıyor ve diğer tarafta 250 bin lira gibi rakamlar çıkıyor, bu çok orantısız bir şey ve hukukun yeknesaklığına aykırı zaten. Dolayısıyla, bu konuda da hani bir düzenlemenin yapılması, en azından bilirkişilerin ve hâkimlerin gerekli eğitimi alması, gerekirse ayrı bir uzmanlık mahkemesi, tüketicinin altında...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Değerleme şirketi, lisanslı değerlendirme şirketleri gibi daha böyle yetkin organlardan doğru bilgilerin alınması da önemli.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Başkanım, kayıtlara geçirilmesi lazım. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'na göre bilirkişi rey ve mütalaaları hâkimi bağlamaz, davanın tarafı, avukat, davacı, davalı olarak buna ilişkin her türlü tezi, antitezi ileri sürebilsin. Böyle bir bağlayıcılık yoktur. Burada, hani, çözüm önerileri üzerinden... Ben de meslekten geldiğim için işte, Mahmut Ağabey var herhâlde burada meslekten gelen. Mesleğin kendi içinde soruları var. Buna ilişkin, çözüm önerilerine ilişkin daha böyle nokta atışı yaparsanız seviniriz.

AV. CEM YURDAKUL – Şimdi, çözüm önerisi şöyle: Bildiğiniz gibi, evet, kanunda böyle bir bağlayıcılık olmadığına ilişkin hüküm var.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Yani buna ilişkin yasal bir düzenleme Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'muza dercedilmiş durumda. Yani buna ilişkin ama pratikte yani...

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU - Hukuki konuda da başvurmaması lazım. Hukuki konuda mütalaa istiyor Sayın Vekilim.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Şimdi, burada kayıtlara girsin, muradımız şu değil: Anayasa 74'üncü maddeye göre bir hak arama müessesesi Dilekçe Komisyonu. Örneğin, Dilekçe Komisyonu anayasal bir kurum ama konusu yargı alanına giren... Yani doğru teyit edilsin diye söylüyorum. Mesela bu aslında ret sebebidir, biz yargı konusunu tartışamayız Komisyon olarak. Burada Akif Hamzaçebi Başkanım var, Meclis Başkan Vekilliği yaptı, mevzuata çok hakimdir. Bizim buradaki derdimiz: Türkiye buna benzer problemler var. Bunu siyasi aidiyet gözetmeksizin, bir yerde rant elde etmeksizin...

Ki demin şık değildi Sayın Tanal çünkü burada isimler ya da partiler üzerinden gitmiyoruz; burada mağdurlar var, onların siyasi görüşleri üzerinden hareket etmiyoruz.

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Siyasi bir oluşum değiliz biz.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Aynen öyle.

Derdimiz şu: Biz burada sorunların fotoğrafını iyi çekebilirsek, işte, Tüketici ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü zaviyesinden neler yapılması lazım, işte, reklam açısından neler yapılması lazım, idarenin objektif ve subjektif sorumluluğu anlamında neler yapılması lazım, ben anlamlı bir öneri olarak buluyorum ama, tabii, galericiler açısından da benzer öneriyi getirmek gerektiğini de düşünüyorum çünkü burada insandan bahsediyoruz. Dolayısıyla, bizim derdimiz burada Dilekçe Komisyonu olarak, kıymetli parlamenterler de buna muhtemelen destek vereceklerdir çözüm önerisi kısmında. Hani, biz kayıtlara doğru geçirelim, sorunu doğru tespit edelim, doğru fotoğraf çekelim. Ben onun için söylemek istedim. Normalde, hukuken, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'na göre bilirkişinin rey ve mütalaaları hâkimi bağlamaz, bu bir normdur. Hani pratikteki uygulama, eyvallah, onunla ilgili eksiklikten bahsedelim ama onun için en azından doğru geçsin anlamında söyledim.

AV. CEM YURDAKUL – Elbette yani. HMK'de böyle bir düzenleme var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, Cem Bey toparlayalım, sizden ricam.

AV. CEM YURDAKUL – Tabii ki, tabii ki.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sizin sunumunuzun da bir çıktısını alalım varsa.

AV. CEM YURDAKUL – Tabii ki.

Şimdi, burada işin bir de savcılık boyutu var. Hileli işlemlerle tüketici iradelerini yanıltıp onlardan menfaat tespit ediyor bu insanlar. Yani bu nasıl oluyor? “10 kat” diye geliyorlar, 20 kat yapıyorlar “Zamanında teslim edeceğiz.” diyorlar. Teslim edilmeyeceği ortada olmasına rağmen, buna vade

olarak satış yapıyorlar. Zaten bu durum Türk Ceza Kanunu'ndaki dolandırıcılığın tanımını oluşturuyor. Dolayısıyla, burada dolandırıcılık suçunun meydana geldiği aşikâr ancak yapılan suç duyuruları yüzde 95 nispetinde olumsuz sonuçlanıyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Olumlu sonuçlananlar da var. Fahri Bey örnekleri de getirmiş sağ olsun.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Çok uğraştık.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, evet. İşte onlar hep emsal teşkil edecek inşallah.

AV. CEM YURDAKUL – Yani en azından çözüm önerisinde böyle bir eksikliğin olduğu dile getirilirse olumlu sonuç doğuracağını düşünüyoruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii, tabii, notumuzu aldık biz.

AV. CEM YURDAKUL – Bir de şunu söyleyeyim ben: Dolandırıcılığın yanı sıra yanlış bilgi verme suçu da işleniyor. Şimdi, şirketler müşterilerini senelerce oyalıyorlar. “Bugün bitireceğiz, yarın bitireceğiz, bugün bitireceğiz, yarın bitireceğiz.” İnanın, on seneyi geçip dava zaman aşımını dolduran insanlar var. Şirketlerin böyle söylemine inanıp hiçbir şekilde, artık hukuki manada hakkını kazanma olanağı olmayan insanlar var. Tabii ki on sene boyunca bir insanın hakkını aramaması anormal bir şey ama bu ülkemizde meydana gelen bir durum olduğu için incelenmesi, ele alınması gerekiyor.

Hemen bitirmem gerekirse... Harçlar kısmı var. Bu şirketlerin çoğu aleyhe sonuçlanan davalar neticesinde ödeme yapmıyor. İcraya koyuyoruz, mal varlıkları üstünde çok sayıda haciz var, sattırsak sattırma bedeli bizim elimizde kalacak, hiçbir şekilde gelir elde edemeyeceğiz. Dolayısıyla, tek çare olarak bu şirketlere iflas davası olasılığını yürütüyoruz ancak iflas davasının harçları o kadar yüksek ki yani bir dava için en az 20 bin lira kadar bir masraf gerekiyor. E, bunun da zaten seneler boyu mağdur olmuş kimselerce ödenmesi mümkün değil. Dolayısıyla, hani, bu doğrudan sizin değil Adalet Bakanlığının konusuna giriyor ama yani en azından bunun da söylenmesi gerektiğini düşünüyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, Adalet Bakanlığının konusuna giren çok konu oldu bugün, onları da görüşeceğiz inşallah.

AV. CEM YURDAKUL – Sonuç olarak, söylemem gereken birkaç madde var:

Yapı tamamlama sigortası yaptırma bağlanmalı, ruhsatta ya da parseldeki değişiklikler her ay kontrol edilmeli, buna göre sigorta bedelleri ve rizikolar revize edilmelidir.

İdareden kaynaklı mağduriyetlerin doğmasının önüne geçilmeli, idari mercilere şikâyet edecek yargı harici bir komisyon kurulmalıdır.

Hukuk yargılamasında ihtisas mahkemeleri kurulmalıdır, ceza yargılanmasında konut suç duyuruları bir potada incelenmeli, resen tahkikat layıkıyla yerine getirilmeli, hukuki prosedürü sonuçlandıracak önlemler alınmalıdır adli kontrol ve tutukluluk gibi...

Burası önemli, niçin önemli? Şimdi, bu adam hakkında hukuken biz hakkımızı alabildiğimizi düşünelim, işlerin yürüdüğünü düşünelim. Bu kişinin tüm mal varlığını tüzel kişilik perdesine saklanarak kendi kişisel servetine aktarıp gitmeyeceğinin hiçbir garantisi yok. Dolayısıyla, burada hakkın tesis edilmesi için bence bu önemli bir konu.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, yapılan netice de hep oraya evrilmiş zaten, maalesef öyle olmuş.

AV. CEM YURDAKUL – Evet, harçlar konusunda da düzenleme yapılmalı.

Zamanınız için teşekkür ederiz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, biz teşekkür ediyoruz Cem Bey. Sunumunuzu da alırsam sevineceğim.

Şimdi, sunum yapacak misafirlerimizi tamamladık. Mağdurlarımızdan başlayarak...

AYFER SERTADİM – Ben bir...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Çok kısa ama...

AYFER SERTADİM – Ben çok farklı bir konuya değineceğim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii, kendinizi tanıtarak...

Buyurun, dinliyoruz.

AYFER SERTADİM – S.S. Liderkent Beylikdüzü Konut Yapı Kooperatifi Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısıyım ben.

Türkiye'nin en büyük kooperatif dolandırıcılığına ev sahipliği yapıyoruz maalesef. Ortalama yirmi altı sene 1996 itibarıyla, İstanbul'da ilk kooperatif ve ilk "kooperatif" adı altında yap-sat modeliyle kurulmuş bir kooperatif, tamamen kötü amaçlı kurulmuş. 10.532 metrekare üzerine 10 bloktan oluşuyor, 896 daire. Yakınlarıyla yaklaşık 5 bin kişinin mağdur olduğunu biliyoruz. Dolayısıyla, o günlerden bugünlere hâlâ hak arayışı içindeyiz. Sadece adalet istiyoruz. Aslında bizim temel konumuz adaletin eksik olması yani adalet ülkemizde maalesef -çok özür dileyerek- işlemiyor çünkü mahkemelere de sürekli gidiyoruz, geliyoruz, işte, savcılar değişiyor, hâkimler değişiyor, savcılıklar şikâyetleri almıyor. Dolayısıyla biz, ağır ceza noktasına geldiğimiz şu durumda hâlâ haklarımızı alamıyoruz, hâlâ alamadık. Bu arada ortaklarımızın içinde ölenler, kanser olanlar...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yirmi sekiz yıl olmuş, evet.

AYFER SERTADİM – ...çocuklarını kaybedenler, evlilikleri bitenler, yaşam koşullarının çok ağır olduğu noktada...

Mesela örnek olarak ben emekli olduktan sonra, işte, bütün yatırımlımı İstanbul'da bir konut edinmek amacıyla sahip olmaya çalıştım, o günden bugüne maalesef mağduriyetini yaşıyoruz. Biz kişileri biliyoruz; kişiler özellikle bu konutları arsa sahipleri ile müteahhit firma arasında iki yıl içerisinde sözleşme yapıyorlar, gizli sözleşmeler yapıyorlar. Birisi zaten sırf bu konuda uzmanlaşmış bir avukat Ali Ali Aydoğ adında, Türkiye'nin çeşitli kooperatiflerinde insanları aynı sistemde mağdur ediyor; içinde Kalkavanlar var, Ağaoğulları var. Dolayısıyla, Liderkent Konut Yapı Kooperatifleri bu Türkiye'de konut konusunda reklamlarını çok iyi yaparak, insanları çok iyi dolandırarak, tamamı o zaman aldıkları tüm paraları başka projelerde kullanarak insanları mağdur etmiş vaziyetler. Biz ağır cezada yaklaşık yirmi yıldır mahkeme kapılarındayız. Artık bütün hâkimler, Bakırköy, Büyükçekmece, Beykoz, Anadolu Mahkemesi, herkes bizim konumuzu biliyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Toparlayacak olursak Ayfer Hanım.

AYFER SERTADİM – Fakat sonuç aşamasına gelemiyoruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi Genel Kurul da çalışıyor, mesaj da geliyor devamlı, burada milletvekili arkadaşlarımız da var.

AYFER SERTADİM – Bizim bir an önce adaleti sağlamamız lazım, bu insanların konutlarını teslim etmemiz lazım. Bu insanlar hâlâ bedelini kazandığımız yerleri bize teslim etmemek için direniyorlar, belediyeler buna yardımcı oluyorlar yani orada oturmaya izin veriyorlar, bu çok büyük bir yanlış.

KONUTLA DOLANDIRILANLAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Proje bitmiş durumda bu arada yani oturulmak üzere.

AYFER SERTADİM – Ben oturuyordum evimde, yüzde 98 proje tamamlanmış fakat inşaat firması "Zamanında tamamlamadım." diyor, o arada inşaata giriyor ve yıkımları söküyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Özlem Hanım, canlı yayın mı? Burası Komisyon, lütfen. Yani Türkiye Büyük Millet Meclisi çatısı altındayız.

AYFER SERTADİM – Dolayısıyla, bizim buna sizlerin, bütün arkadaşların da öngörleriyle bunlara bir çözüm bulmamız lazım.

Çok teşekkür ediyorum her şey için.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyorum, bitti herhâlde Ayfer Hanım. Yani konu aynı konu.

AYFER SERTADİM – Evet, aynı konu.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yargıyla, adaletle alakalı mevzularda da inşallah...

FAHRETTİN ÇAYDAŞI – Sayın Vekilim...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Vereceğim, sırayla vereceğim, burada söz isteyen...

Buyurunuz, kısa lütfen.

İBRAHİM ATEŞ – Sayın Başkan, değerli Komisyon üyeleri; hepinizi saygı ve sevgiyle selamlıyorum.

Ben İbrahim Ateş, Acunkent mağduruyum. Esenyurt Konut Mağdurları Platformuyla beraber buraya geldik bugün. Sizlerle bu toplantıyı gerçekleştiriyoruz ve memnuniyetimizi dile getireceğim biraz bu konuda. Yani pandemiden dolayı da olsa bir sene sonra en azından bizlerle alakalı böyle bir duruma getirdiğiniz için teşekkür ediyorum.

Şimdi, ben, kısaca, beni mağdur eden kişiden bahsetmek istiyorum çünkü neden? Beni mağdur eden kişi, devletin kamu kurumunu kullanarak beni mağdur etti. İstanbul İl Özel İdarede genel sekreter yardımcılığı yapmış Bilal Demir'den bahsetmek istiyorum. Esenyurt'un yüzde 70 konut mağduriyetine sebep olan kişidir kendisi. Bu projelerin hiçbirini Esenyurt'ta tamamlayamadı. Şimdi ben kısaca size hangi projeler olduğunu söylemek istiyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Biliyorum ben, bizim dosyalarımızda var, dilekçelerde de var.

İBRAHİM ATEŞ – Başkanım, 10'a yakın projenin hiçbiri teslim edilmedi ve bu projelere istinaden Bakırköy 7. Ağır Cezada açılmış davamız bile 23 celse oldu, hâlen daha bir sonuç alamadık.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Karara bağlanmadı.

İBRAHİM ATEŞ – Tüketici mahkemelerinde açtığımız davalar, tapu iptal tescili için açtığımız davalar... Ben bu konulara değinmek istemiyorum aslında, Fahri Bey değindi, Aydın Bey değindi...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bildiğimiz konular zaten, belgeleriyle bizde var hepsi.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Başkanım, 2016 yılında soruşturma açılmış ve hâlâ...

İBRAHİM ATEŞ – 2016/139 Bakırköy 7. Ağır... Ve hâlen bu kişi, insanları dolandırmaya Esenyurt'ta...

Çünkü işin acı gerçeği de şu Başkanım aslında: Bu yerler vakıf yerleri yani bu dediğimiz yerler, bu projeler... Müsaade ederseniz bu projeleri söyleyeyim size, ada, parsel bazında...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – “Acunkent” dediniz değil mi?

İBRAHİM ATEŞ – Evet.

Ada, parsel bazında söyleyeyim size en azından Başkanım, mağdur sayısını da söyleyeyim, en azından Esenyurt'taki mağduriyetin yüzde 70'ini bu beyefendinin devletin kamu kurumumu kullanarak İ Özel İdarede vakıf arsalarını toplayarak imece usulü, bir maket üzerinden insanlara yer sattığını anlatmak istiyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bilgileri bizde mevcut.

İBRAHİM ATEŞ – Ben size bir dosya da hazırladım Başkanım, o dosyayı da size ileteceğim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tamam, dosya varsa onu da alınız.

İBRAHİM ATEŞ – Yani ben aslında fazla vaktinizi almak istemiyorum çünkü bayağı şey oldu.

Söz verdiğiniz için teşekkür ediyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ben teşekkür ediyorum.

Kendinizi tanıtarak buyurunuz.

FAHRETTİN ÇAYDAŞI – Sayın vekillerim, saygıyla, hürmetle selamlıyorum, üyelerle birlikte.

Halk arasında “Jet Fadıl” olarak bilinen JetPA mağdurları adına çok kısa bilgi sunmak için söz aldım, teşekkür ediyoruz.

Proje, 1996 yılında başladı. Bu proje aslında...

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Nerede?

FAHRETTİN ÇAYDAŞI – Efendim, Ankara’da Jetkent; Sincan ilçesi Yenikent Köyü. 1 ve 2’si İstanbul Beylikdüzü, bunun 4’üncüsü var, Antalya’da.

Şimdi, aslında yasal bütün işlemler yapılmış bu projede.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – 1 ve 2 yapılmış mı?

FAHRETTİN ÇAYDAŞI – 1, 2 yapıldı, mahkeme süreci var Sayın Vekilim; arz edince orası kurtardı, işte, mahkeme vesaireyle bitmişti, oturdular ama 3 ve 4 mağdur.

Şimdi, 1996 yılında Ankara ili Sincan İlçesi Yenikent Köyü’nde başlayıp 8 bloktan, 480 konuttan oluşan bir konut projeye -ben vatandaş olarak devletime her zaman güvendim, otuz yıl da Silahlı Kuvvetlerde çalıştım, 2011 yılında da emekli oldum- gittim, inceledim, yasalara da güvenerek üye oldum. Buraya kadar her şey güzel, inşaatı da gördüm fakat bu vatandaşımız bu işlemi yaparken... Belki o dönemlerde yaşı bizimle aynı olanlar hatırlar; İstanbul Boğaz Köprüsü’nde Proton reklamları, ulusal basın falan filan -onu da kısa kesiyorum- 2000 yılında şirketle alakalı MASAK bir dosya hazırladı “Kara para aklıyorsunuz.” dedi. Sevgili MASAK’ın bu... Şimdi, “sevgili” diyorum, kızgınlıktan diyorum. MASAK dedi ki: “Kara para aklıyorsunuz.” Sayın Savcım bunu dava dosyasına getirdi “Kara para aklıyorsunuz.” diye, buraya kadar güzel. Şimdi, aslında bundan sonra fiyasko. Dava başladı -sayın konuşmacılar söyledi- dava bilirkişiye gitti; incelediler, dediler ki: “Kardeşim, burada kara para falan yok.” “Sayın yargıç, karar ver.” Bağışlayın, yargıç, elmanın sapı, üzümün çöpüne döktü. Verdi, vermedi, bu gitti, öbürü geldi derken biz dedik ki: “Kardeşim, bak, biz para verdik. Vatandaşız, ben JetPA’yı falan bilmem. Siz bunu ne yapacaksınız? Bununla alakalı, durdurdunuz inşaatı, eski parayla 10 trilyon işte, şimdi 10 milyon mu? Para da var. Arkadaş, aşamalı bir kayyum atayın, bu inşaatları bitirsin.” Bunu da yapmadılar. İnşaat durdu, dava on yıl sürdü, karar verilmedi; dava zaman aşımından düştü.

Şimdi, şirket bu sürede bize ne dedi, biliyor musunuz? “Tedbir kalksa yapacağız.” E, tedbir kalkmadı, zaman aşımı oldu, düştü. “E, o zaman şimdi yapın. ‘Efendim, yapacağız. Devasa bir projemiz var.’” dedi. “Allah, Allah, neymiş bu proje? ‘İstanbul Bayrampaşa Caprice Gold Oteli.’” Allah, Allah! E, şimdi “Kardeşim, bu herifin dolandırılmış işleri var ortada. Buna niye müsaade ettiniz?” dedik yargıya; “Tedbir koymadınız, para gitti kardeşim.” dedik, dinleyen olmadı.

Şimdi, bakınız Sayın Vekilim, konu şu: Yargı margin, biz, sonuçta bir adım mesafe alamadık. 30 katrilyon belki, yargı var, davalarda ipotek konulmuş, şunlar olmuş, bunlar olmuş.

Sonuç itibarıyla, Caprice Gold da iki yıl sonra batık hâlde, o da kaldı. İşin garibi bize tapu da verildi; tapumuz var, inşaat var, inşaat ruhsatı var. Belediye dedi ki: “Kardeşim, sizin emlak borcunuz da var. ‘Hay, hay, verelim efendim.’” onu da verdik.

Sonuç itibarıyla, Sayın Vekilim, konu şu: Bu yarım kalmış ve tamamlanmayan projenin -dosyada fotoğrafları var, arz edeceğim- kesinlikle sizlerden başka çözümü -sizler derken Türkiye Büyük Millet Meclisinden- yok. Ben, olayın yirmi beş yıllık geçmişimle alakalı bunu anlıyorum. Yasa çıkacak, artık bunu insanlık adına çıkarmak zorundayız. Kendi adıma, üyelere de söyledim; vallahi aklımdan çıksın, samimi söylüyorum devlete hibe edeceğim. Çıksın kardeşim, orada atıldıysa gitsin fakir fukaraya versin. Vallahi billahi aklıma gelince sınırlarım bozuluyor ya, böyle kepezelik olmaz!

Sonuç: Sayın Vekilim, burası yasal düzenlemeyle TOKİ idaresine devredilmeli. Biz “Bedava yapılsın.” demiyoruz. “Kardeşim, siz bir hata yapmışsınız, 5 liradır şu an bitiş için. Senden arsa payı, şunlar, bunlar bitti, 3 lira vereceksin.” Vallahi billahi ben kendi adıma şimdi razıyım.

İki...

KONUTLADOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ
– Ama müteahhit ortada.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Önerisini tamamla, bitirsin.

FAHRETTİN ÇAYDAŞI – Müteahhitin artık...

Şimdi önerim: Birincisi, Sayın Vekilim, Meclis yasa çıkarmalı.

İki, TOKİ idaresine... Yarım kalmış. Şimdi, 480 konutun 101’inin tapusu var, gerisi...

Özlem Hanım, 50 tane ipotek var, ölenler var, mirasçılar var. Bunu düzenleyecek, çıkaracak hukuk sistemimiz bunun içinden çıkamaz -netini söylüyorum- çıkamaz mümkün değil. Yani insanlar geliyor “Efendim, e, dava açalım.” E, gidelim açalım, neyi çözdük? 30 tane davamız var orada. Gitmişiz, Sincan Tapuya şerh koydurmuşuz, şirket...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Toparlayacak olursak Fahrettin Bey.

FAHRETTİN ÇAYDAŞI – Bağışlayın Vekilim.

Bundan sonra -bak, bir, bizim mağduriyetimiz var- mağduriyet olmaması için... Bir de bundan sonra hayat devam edecek, bu yüce Meclis buna... Kanunu falan -Sayın Dernek Başkanımız söyledi- yapsak yapanlara... Şimdi, iyi müteahhiti de zan altında bırakmayalım. Yapanların dolandırıcılık yapmamaları için konut satışlarıyla alakalı bir konuda devlet bunu takip etmeli projeye alakalı. Diyecek ki: “Kardeşim, ey müteahhit, sen yaptın mı kardeşim? Bitmemişse, inşaatı çivi çakmamışsan vatandaşın ödeyeceği tutar yüzde 5’tir, senin harç, ruhsat paran.” Bir Anadolu tabiri kullanayım... Katı çıktı, inşaatı bitti, kabası yüzde 20. E, biz gittik -ortalıkta temel atılmış- tamamını ödedik, ortada bir şey yok.

İki, firmaların dolandırıcılık zemini oluşturarak hukuki eksiklikler olmaması için... Şimdi, bizimki yargı sürecine girdi, biz gittik yargıya yalvardık, dedik ki: “Efendim, koydunuz, güzel. Adam para akıyor da siz kayyum atayın da bu da devam etsin, bizim suçumuz ne sayın yargıçım?” Müdahil olarak kabul etmedi. Yani kazara dolandırıcılık yönteminde yargı el koyduysa oraya devlet babamız ne yapmalı? Kayyum atmalı. Vatandaş parayı ödüyor, devam etsin o inşaat da. On yıl durdu. Ondan sonra vatandaş “İflas ettim.” diyor. Caprice Gold’u gitti şey yaptı, sonuçta -kıymetli vaktinizi almıyorum- konu bu. Arz ederim dosyayı vereyim Vekilim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Alacağım.

Fahrettin Bey, teşekkür ediyoruz.

FAHRETTİN ÇAYDAŞI – Biz teşekkür ederiz efendim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Önerileriniz için de ayrıca teşekkür ediyoruz.

Buyurun.

Hızlı biraz lütfen.

ALİ CÜSTAN – Tamam, kısaca toparlayacağım Sayın Başkanım.

Sayın vekillerim...

ALİ CÜSTAN – Kıymetli Komisyon üyeleri, sayın vekillerim; şimdi, burada, Esenyurt'taki mağduriyet anlatılırken burada yüzde 80 hak sahibi olmayan var; yüzde 20, çok cüzi, tapusu olup üzerinde müteahhidin ipoteği olanlar var, bankalardan kullandığı var. Ama şimdi biz burada şöyle anlaşılmalıyız: Hak sahibi değiliz biz, elimizde sadece bir A4 kâğıdı var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Adı bir sözleşme var.

ALİ CÜSTAN – Hiçbir geçerliliği yok. Kanun bazında var ama Tüketici Kanunu'na göre de içi boşaltılmış şirketler olduğu için hiçbir zaman hakkımızı alamayacağız. Ben 2011 yılında mağdur edildim diğer insanlarla birlikte, 2021'e geldim, son bir yılım kaldı. 8+4 ceza davası zaman aşımına gidecek. Türkiye'deki yaşanan gerçekte İhlaszede, Kombassan örneklerinde olduğu gibi biz de Esenyurt'taki konutzedeler olarak tarihe geçeceğiz.

Çözüm önerisine gelince, çok kısa, toparlayacağım.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Projeneydi? Onu söylemedin.

ALİ CÜSTAN – Özlem Hanım, onu ben dosya olarak sunacağım, çok önemli değil.

Sayın Başkanım, çözüm önerisi şöyle: Kamulaştırmaya gidilmek için devletimizin burada artı kâra geçebileceği ortada gayrimenkuller var. Ortadaki yüzde 50 yapım seviyesine gelen inşaatları burada masum ya da oradaki yapılan inşaatların sahibi var zannetmeyin. O inşaatlar bizim değil, hiçbir tarafında değiliz. O inşaatları arsa sahibi ve müteahhit elinde tutuyor vermemek için. Şimdi, bizden toplanan paralar sermaye yapıldı, bu paralarla arsalar satın alındı, başka insanlara satıldı ya da uhdelerinde tutuluyor. Üçüncü paravan, dördüncü paravan şirketlere bizim satın aldığımız, bizim paralarımızla satın alınan gayrimenkuller kaçırıldı. Biz yargı manasından hiçbir şekilde elde edemeyeceğiz bunu çünkü zamanaşımına girecek. Bunu içimizdeki hukukçu büyüklerimiz gayet iyi biliyor. Biz çözümü sadece Yüce Meclisimizden bekliyoruz.

Teşekkür ediyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ben teşekkür ediyorum Ali Bey.

Şimdi sözü başta milletvekillerimize, ondan sonra misafirlerimize verelim.

Yani, ne kadar hızlı olursa Sayın Hamzaçebi, çok mutlu olacağım, iki saate yaklaştık çünkü.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Teşekkür ederim Sayın Başkan.

Komisyonumuzun değerli üyeleri, değerli milletvekilleri, değerli katılımcılar, bakanlıklarımızın çok değerli temsilcileri; hepinizi sevgiyle, saygıyla selamlıyorum.

Evet, Dilekçe Komisyonunda bir alt komisyon olarak kurulan ve ön ödemeli konut satışlarıyla ilgili mağduriyeti ve çözüm yollarını araştırmak üzere çalışan alt komisyonun bu toplantısı inşallah yararlı olur.

Aldığım bilgiye göre, ilk kez mağdurları temsil eden bir platform buraya gelmiş durumda.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Yok, daha önce de dinledik, gayriresmî dinledik. Kayıtlara geçsin.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Öyle mi? Peki, o zaman düzeltiyorum o bilgiyi. Anladım.

En azından etraftı bir şekilde, ayrıntılı bir şekilde tüm katılımcılar sorunları gayet güzel bir şekilde burada özetlediler. Önce şunu söylemek isterim: Dilekçe Komisyonunun daha önce katılmış olduğum toplantısında bakanlıkların yapmış olduğu sunumlar mevcut 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'daki eksiklikleri gidermeye yönelikti. Her kurum bu çerçevede düşündüğü değişiklikleri burada anlattı, projelerini anlattılar, Bakanlıklar bu konuda bugüne kadar yapmış oldukları uygulamalarla ilgili bilgi verdiler. Bu çerçevedeki değerlendirmem şudur: O sunumda Komisyona sunulmuş olan bilgilerle bugün ağırlıklı olarak Esenyurt'ta yaşanan bu dolandırıcılık olayını çözmek mümkün değil. Önerilen çözümlerin geçmişte yaşanan bu ağır dolandırıcılığa, 21'inci yüzyılın en büyük soygunu olarak isimlendiriyorum ben bunu, bu soyguna çözüm getirmesi mümkün değil. İnşallah, bu toplantıdan sonra bakanlıkların yapacağı çalışmalar bu soruna bir çözüm üretir. Ağırlıklı olarak Esenyurt diyorum, Türkiye'nin muhtelif yerlerinde bu sorun yaşanıyor; Tuzla'da, Fikirtepe'de, Kocaeli'nde, Ankara'da, başka illerde. Burada Esenyurt özelinde şunu söylemek isterim: Müteahhit-arsa sahibi-belediye üçgeninde gerçekleşen büyük bir dolandırıcılık var. Bu dolandırıcılığı bireysel bir olay olarak görüp savcılıklara, mahkemelere yapılacak olan başvurularla, açılacak davalarla çözüleceğini düşünmek kesinlikle yanlıştır. Çok organize bir iş var burada. Elbette iyi niyetli müteahhitleri tenzih ediyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tenzih etmemiz gerekiyor evet.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – İyi niyetli arsa sahiplerini tenzih ediyorum ama görünen, yakınılan tablodaki müteahhit ve arsa sahibi kötü niyetli müteahhit ve kötü niyetli arsa sahibidir ve bunlar belediyenin müsamahasıyla, belediyenin göz yummasıyla -hatta burada bir belgesi sunuldu- organizatör olarak bu işte rol üstlenmesiyle meydana gelmiştir.

Ben konuyla ilgili bir kısmı burada olan arkadaşlarımızla daha önce Esenyurt'a bizzat giderek birkaç kez görüştüm ve bu çerçevede aldığım bilgiler doğrultusunda Türkiye Büyük Millet Meclisinde birtakım çalışmalar yürüttüm. Bunları ayrıntısıyla saymama, söylememe gerek yok. Sanıyorum bu konuda Türkiye Büyük Millet Meclisinde en fazla emek veren milletvekillerinden birisiyim. Bununla yetinmedim, burada bir kara para aklama suçu işlenmiş olabilir düşüncesiyle MASAK'a başvuruda bulundum. MASAK hangi çerçevede inceleme yapıyor, inceleme sonucu ne olmuştur bundan bilgi sahibi değilim. Umarım o konudaki inceleme, soruşturma işlemi iyi şekilde devam ediyordur. MASAK'a başvuru yapmak bir milletvekilinin görevi olmamalıydı, bunu ilgili kurumlar yapmalıydı. Özellikle Ticaret Bakanlığını kastediyorum burada. Maalesef, bugüne kadar ki Ticaret Bakanlığı, bugüne kadar ki Ticaret Bakanları bu sorunu görmezlikten gelmiştir, maalesef. Ben konunun ayrıntısını öğrenebilmek amacıyla Ticaret Bakanı Sayın Ruhsar Pekcan'a bir soru önergesi verdim ve kapsamlı bir şekilde konunun ayrıntılarını alabilmek amacıyla sorularımı yönelttim. Soru önergemın bir örneği burada, tam 15 soru sormuşum. Bana verilen cevap ayrıntılı bir cevap verilmiş gibi gözüküyor olmakla birlikte aslında Ticaret Bakanlığının görevini yapmadığını gösteren bir cevap. “Şu kadar şirketi inceledik, şu kadar ceza kestik”. demek Ticaret Bakanlığının görevini yaptığı anlamına gelmiyor çünkü hâlâ dolandırıcılık devam ediyor orada. Bu dolandırıcılık devam ederken Ticaret Bakanlığının “Ben görevimi yaptım, inceledim, birtakım şirketlere ceza kestim, benim görevim bitti.” demesi asla kabul edilemez. Ticaret Bakanı Sayın Ruhsar Pekcan, Esenyurt'taki bu vatandaşlarımıza randevu vermeye korkuyor. Randevuya ben aracılık etmek istedim konuyla ilgilendiğim için. Benim siyaset anlayışım gereği konuyu çözmek için önce o sorunu, o konuyu ilgili Bakanlara götürmek şarttır, ben böyle düşünürüm. Sayın Bakan dinlesin, hep birlikte bir çözüm üretelim. Bu bir siyasi partinin konusu değildir. Bütün siyasi partilerin,

Türkiye Büyük Millet Meclisinde bulunan bütün milletvekillerinin görevidir, siyaset kurumunun görevidir fakat Sayın Bakan gerçekten ilginçtir arkadaşlarımızla görüşmek istemedi. Tekrar sordum, cevap gelmedi. Plan ve Bütçe Komisyonunda Ticaret Bakanlığının 2021 yılı bütçe görüşmelerinde bulundum ve konuyu tekrar Sayın Bakana hatırlattım, randevu vermediniz dedim. “Sizin soru önermeniz geldi, ona cevap verdik.” dedi, onu yeterli saydık anlamında yani randevuda sizlere vereceğimiz bilgileri soru önergesiyle sorduğunuz sorulara cevap vermek suretiyle vermiş olduk anlamında bir değerlendirme yaptı -cümleler böyle değil ama sonucu budur- ve buradaki alt komisyonunda da “Sayın Akif Hamzaçebi’ye gerekli bilgilendirmeleri bizim arkadaşlarımız yaptı.” dedi. O, benim geçen sefer katıldığım toplantıyı kastediyor. O toplantının içeriğini biraz önce konuşmamın başında özetledim, Esenyurt’u çözmeye yönelik bir sunum yoktu orada. Sayın Bakana sorduğum sorulardan bir tanesini Komisyona ve katılımcıların bilgisine sunmak istiyorum. Malum, 1995 yılında 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun vardı, o kanun sadece kampanyalı satışlar için Ticaret Bakanlığından izin alınması zorunluluğunu getirmişti, ayrıca bir teminat göstermesi zorunluluğu vardı. Kanun’daki yetersizlikler dikkate alınarak 2013 yılında 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kabul edildi, altı ay sonra 2014 yılında yürürlüğe girdi, o da çok ağır şartlara bağladı. Yani onlara uyulmuş olsa, bırakın onu 4077’deki izin alma ve teminat gösterme şartına uyulmuş olsaydı, Ticaret Bakanlığı bunu aramış olsaydı, biz bugün bu konu için toplanmak zorunda kalmayacaktık. 6502 sayılı Kanun’un bir sürü adımı var, bunları saymıyorum, herkes onları biliyor. Kanun’un 77’nci maddesi diyor ki: “Bu kanunun diğer maddeleriyle getirilen kurallara aykırı hareket edilmesi hâlinde uygulanacak idari para cezaları bu maddededir.” diyor. 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 sekiz numaralı fıkrasına göre aykırılığın giderilmesi için bir ay süre verilir, bu süre sonunda aykırılığın giderilmemesi hâlinde maddede belirtilen idari para cezaları uygulanır.” diyor ve soruyorum, maddeyi bu şekilde özetledikten sonra sorum şu: Anılan fıkra hükmüne göre söz konusu aykırılıkların giderilmesi için kaç kişiye süre verilerek aykırılıkların giderilmesi istenilmiş veya idari para cezası uygulanmıştır? Soruma cevap yok. Demek ki bu madde işletilmedi. Yani Ticaret Bakanlığı görevini yapmış olsaydı... Süresinde bitirilmeyen inşaat, hangi sürede bitirileceği yazılı. Süre ver, tespit et, süre ver; devamlı orayı denetleyeceksin, kanuna aykırı bir uygulama gördüğün zaman uyaracaksın, süre vereceksin. Bitirmiyorsa savcılıklara suç duyurusunda bulunmaya, MASAK’a “Kara para aklama suçu vardır.” şüphesiyle bildirimde bulunmaya mecbur Ticaret Bakanlığı. Kara para aklama suçu işleniyor burada çünkü dolandırıcılıktan elde ettiği parayla gidip Türkiye’nin bir başka yerinde veya yine İstanbul’da bir başka ticari faaliyet yaparak o kara parasını aklıyor; bu suç. “Bu beni ilgilendirmez.” diyemez Ticaret Bakanlığı.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Sayın Hamzaçebi, toparlayacak olursak...

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) - Toparlıyorum Sayın Başkan.

Ticaret Bakanlığı görev üstlenecek “Bu, benim görevimdir.” diyecek. “Burada on binlerce vatandaşımız var, yüz binlerce vatandaşımız var, bunlar dolandırılıyor.” deyip devletin diğer kurumlarını harekete geçirmek zorunda. Bunu yapmış değil, maalesef hâlâ yapmış değil, ben yapacağından da ümitli değilim. İnşallah yanılırım, yanılmış olmaktan mutlu olurum.

Sayın Başkan, bitiriyorum.

Mesela, bir de şunu söyleyeyim: O dönem gazetelerde boy boy reklamlar var. Ben hatırlıyorum bir vatandaş olarak, o boy boy reklamları hatırlıyorum. Bakanlığa soruyorum soru önergemde: “Ya, boy boy reklamlar var, siz bu reklamlardan hareketle bir değerlendirme yapmadınız mı, harekete geçmediniz mi yani bu reklamları görmediniz mi?” demek istiyorum kendilerine. Bana cevap veriyor: “O reklamlar için önceden izin alma zorunluluğu yoktur.” diyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Onu da tartıştık, evet öyle, maalesef öyle. Bir düzenleme gerekiyor.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Efendim, yani bunun için sadece gazetelere bir göz gezdirmek yeterli; ilgili genel müdürlüğün, Sayın Bakanın önüne mutlaka gazete örnekleri geliyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - İnşallah bizim bu rapor düzenlendikten sonra, bu yasal düzenlemeleri inşallah beraber yapacağız.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Şimdi son cümlelerim şunlar: Olayın cezai yönü vesaire, kimler sorumlu, kimler için dava açılmalı? Bunları bir kere kamunun, ilgili bakanlığın görev olarak üstlenmesi lazım. Bakın, burada bir sözleşme örneğinden bahsetti burada sunum yapan arkadaşımız. Bu ayrı bir konu ama bundan daha önemli olan konu, bu insanlar nasıl ev sahibi olacak, bu evlerini nasıl alacak? Bizim acil olarak, Komisyon olarak üzerinde durmamız gereken konu budur. Burada, geçen seferki toplantıda yapılan sunumlar asla ve asla yeterli değil. Bir arkadaşımız orada -Ankara'daki JetPA mağduru- dedi ki: "TOKİ almalı." Bir öneridir. Sayın Fahri Kaygu dedi ki: "Buradaki değer konutları bitirmeye imkân verecektir, yeter ki önü açılıns burasının." Bakın, 2 ayrı örnek; bir arkadaşımız "TOKİ" diyor, bir arkadaşımız da bir başka şey.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Öneriniz nedir Sayın Hamzaçebi?

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) - Şimdi, bunu... Bakınız, TOKİ olabilir ama her yerde TOKİ bunu yapabilir diye bir şey söylemiyorum. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü var. Fikirtepe'yle ilgili kendileriyle bir çalışma yapmıştık, daha doğrusu onların yapmış olduğu çalışma konusunda ben de Genel Kurulda konuşma yapmıştım, hatta önerim doğrultusunda orada bir maddede değişiklik de yapılmıştı. Fikirtepe'nin o çalışması yeterli olmadı, şimdi Fikirtepe yine sorun içerisinde. Şimdi, Bakanlık orada bir başka çalışmayı yürütüyor, oraya, Fikirtepelilere böyle bir sözü vermiş durumda Sayın Çevre ve Şehircilik Bakanımız. Hatta ben Fikirtepe'ye daha önce gittiğimde şunu söylemiştim: Merak etmeyin, bu sorununuzu çözeceğiz, ben sizlere çözüm konusunda bu konularda bir şey söylüyorsam mutlaka iktidar bizi takip eder demiştim. Eksik olmasın AK PARTİ Genel Başkan Yardımcısı Sayın Erol Kaya benden sonraki hafta gitti, sonra milletvekilleri geldi, sonra da en son Sayın Murat Kurum böyle bir sözü verdi; Sayın Cumhurbaşkanı da bu mealde bazı değerlendirmeler yaptı. Umarım, inşallah olumlu sonuçlanır. Fikirtepe'ye gitmem herhâlde o kadar fark edilmedi. Neyse, Komisyon bunu zaten görmüş durumda, çalışıyor bu konuda, teşekkür ederim onun için Sayın Başkan. Sayın Başkan, bu konuda Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bir özel görev verin, diğer bakanlıklar onun koordinasyonunda toplansınlar, bize bu sorunu çözecek bir taslağı getirsinler.

Teşekkür ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Ben teşekkür ediyorum Sayın Hamzaçebi.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ - Çok özür dilerim.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Esenyurt'a gelmişti zaten, bize bir çözüm ofisi kurmuştu, kurduktan sonra da seçim sonrası bu ofis kapandı. Daha sonra da hatta kitapçık vermiştik size, orada da kendisinin bir raporu vardı. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, raporda, bu konumuzun onların dışında olduğunu, yetki alanının dışında olduğunu, konunun Adalet Bakanlığı ve Ticaret Bakanlığına götürülmesi gerektiğini söylemişti. Aslında tabii ki Fikirtepe'deki çözüm güzel. Sonuçta müteahhitlere deniliyor ki: "Bu inşaatı yapacak mısınız? Şayet yapmayacaksanız bir teminat verin ya da yapacaksanız bize bir teminat verin." Yani diyelim ki Engin Yeşil...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ - Çevre, Şehircilik yetkililerimiz de var burada.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ - Engin Yeşil mesela, Yeşil GYO firması... Engin Yeşil on seneden beri bir inşaatı yapamadıysa bir teminat vermesi gerekiyor çünkü benim ona güvenmem için. “Üç sene daha, 2023’te ben bitiririm.” diye şimdi bir çalışmaya başlamış Halkbankasıyla ama bir teminat alınması gerekiyor. Diyelim ki inşaatı yapamayacaksa da devlet el koymalı. Suç geliri ortada, bu paraların nereye aktarıldığıyla ilgili sonuçta MASAK’tan paranın nereye gittiğiyle ilgili araştırma yaptırılabilir. Biz dosyalarımızı verdik ama ben altı aydan beri MASAK’tan hiçbir şekilde savcılığa bir rapor getirtiremedim. Hatta şimdi gelirken Yeşil GYO’yla ilgili ne yaptınız... En son onu getirecekti çünkü, 1 tane yapabilmiş altı aydan beri. Biz de Çiftlik Bank gibi olmayalım, müteahhitler ortadayken bu işleri bir an önce yapalım. Madem suç gelirlerinin tespit edilmesi gerekiyor MASAK’tan, hem bunun araştırılması gerekiyor. Çok çabuk yani bunlar yapılmayacak şeyler değil, iki ayda bu adamların paralarının nereye gittiğiyle ilgili... Getir parayı, vermiyorsa eğer yani getirmiyorsa parayı, inşaatı bitirmiyorsa el konulması gerekiyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İşte, onunla ilgili bir yasal değişiklik yapılması lazım, direkt MASAK’la.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Ama Cumhurbaşkanımızın bir tane kararnamesi var: Şirketlere el koymak. Yapmıyorsan zaten ekonomik terör oluşturmuşsun, binlerce insanı mağdur etmişsin, yurt dışından da vatandaşları mağdur etmişsin. Ve yabancı, bakın, Arap müşterileri var bu insanların. Bana sürekli yazıyorlar, şimdi yazmışlar: “Cumhurbaşkanına iletmek üzere... Lütfen Özlem Hanım, iletir misiniz?” diye bir metin atmışlar.

İBRAHİM ATEŞ – 70 tane de Afgan sizin projede.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tabii, yurt dışından da bir sürü alıcı var.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Evet ve yurt dışından düşünebiliyor musunuz Türkiye’nin itibarını zedeliyor bu insanlar.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Özlem Hanım, toparlayacağım biraz hızlandırmamız gerekiyor.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – Tamam, teşekkürler.

İBRAHİM ATEŞ – Başkanım, çok kısa...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun.

İBRAHİM ATEŞ – Başkanım, bize Esenyurt’la alakalı 2014 yılında Gümrük ve Ticaret Bakanlığının bir inceleme raporu var. Onun da kayıtlara geçmesini istiyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – 2014 yılında.

İBRAHİM ATEŞ – Evet, 2014 yılında ve bizim Bakırköy 7’nci Ağır Cezada açılan davamız Gümrük Bakanlığının inceleme raporunun sonucunda açılmış bir davadır. Biraz önce de belirttiğim gibi 23 celse geçti hâlen daha bir şey yok.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Karara bağlanmadı.

İBRAHİM ATEŞ – Bizi mağdur edenler hâlen daha geziyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, tamam teşekkür ediyorum. O da kayıtlara geçsin.

Şimdi, Sayın Hamzaçebi çok güzel konulara temas etti ama Ticaret Bakanımıza, tabii, biraz yüklendi. Konunun tek tarafı Ticaret Bakanı değil.

Ahmet Bey’e söz vereceğim.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – İsterseniz toplu olarak... Ben de söz isteyecektim, ondan sonra...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sayın Genel Müdürüme söz vereceğim. Konunun tek muhatabı tabii ki Ticaret Bakanlığı değil. Sadece Ticaret Bakanlığını, işte, topun ağzına koyarsak doğru bir iş yapmış olmayız. Çevre ve Şehircilik Bakanlığını da ilgilendiren, Hazine ve Maliyeyi, işte, Sigortacılık, tamamlama sigortasından dolayı onu ilgilendiren bir mesele ama ben şunu soracağım Sayın Hamzaçebi'ye: Burada esas problem -işte, biraz evvel Fahri Bey'de anlattı- bir dolandırıcı yapıyla mücadele ediyorsunuz. Burada, sizin de söylediğiniz, biz de bunu kabul ediyoruz, dolandırıcı bir yapı var karşı tarafta ve ortada -yani kanuna bir muhatap lazım öyle değil mi?- satış yok, ortada resmî bir satış senedi yok; problem burada. Yani bunun faturasının tamamını Sayın Ticaret Bakanımıza ve bundan önceki bakanlarımıza kesmek de doğru değil. Öyle değil mi?

AYFER SERTADİM – İnceleme yapılmıyor efendim.

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU SÖZCÜSÜ FAHRİ KAYGU – Efendim, çok özür dilerim.

Şimdi, siz konuda uzmansınız. Şimdi “Ortada bir satış yok.” derken ortada bir satış var. Şimdi, evet, sözleşme adı yazılır fakat bu sözleşme müteahhit ve arsa sahibi arasındaki kat karşılığı inşaat sözleşmesinden doğacak alacakların temlikidir. Yani Tüketici Kanunu olmasa dahi burada bir alacak hakkı var. Şimdi, Borçlar Kanunu'na...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ama, işte, iş yargıya gidene kadar Ticaret Bakanlığının böyle bir şeyden bilgisi yok.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Hayır, şöyle bir bilgi vereyim: Şimdi “Kampanyalı konut satışı” demek, işte, gazete ilanlarını veriyor “Ayda şu kadar taksitle, şu kadar liraya size bir ev.” diyor. Vatandaş da geliyor parayı veriyor, ona bir makbuz veriyor, bir sözleşme imzalıyor. Satış bu işte.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ama gayriresmî, resmî değil.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Gayriresmî. Ama bakın...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bizim önerilerimiz içinde şu olacak: Tapu harçları ve noter satış sözleşmelerinin fiyatlarını ne kadar geriye çekebilirsek bu işi resmî yapmamız lazım.

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Çekildi Sayın Başkanım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Daha da çekilmesi lazım, bu yeterli değil.

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Noter harcından muafız, noterde muafız.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Kat irtifakının kurulup kat irtifakları kurulduktan sonra alan vatandaşın, aldığı dairenin katını, numarasını belirleyerek satışını alması lazım noterin.

TÜKETİCİ BAŞVURU MERKEZİ ONURSAL BAŞKANI AYDIN AĞAOĞLU – Öyle zaten, kanun öyle.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ve daha önceki toplantıda Tapu Kadastroyla da aynı şeyi konuştuk. Aynı anda da noterde yapılan bu sözleşme -satış sözleşmesi- ilk inşaat kat karşılığı sözleşmesi yapıldıktan sonra direkt tapuya bir şekilde düşmeli. Ya, bu sistem altyapıları zor değil.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Şimdi, izin almadan satış yapmış ise Ticaret Bakanlığının onu önlemek görevi.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Kampanyayı başlatıyor ama satışı göstermiyor. Firma iyi niyetli değil.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Ama resmî satış...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Doğru mu?

İBRAHİM ATEŞ – Adamlar bangır bangır reklam yapıyor.

ALİ CÜSTAN – Sayın Başkanım, müsaadenizle şunu eklemek istiyorum: Adi sözleşmelere biz bankadan ödeme yoluyla, atıyorum “Esenyurt Talat Paşa Mahallesi 144 ada, 4 parsel pay bedeli.” diyoruz.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ne zamandı bu, hangi yıldır?

ALİ CÜSTAN – Hayır, hayır. Ödemelerimiz bu şekilde.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İşte, kabul ediyorum ama...

ALİ CÜSTAN – 2012.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Son dönemde banka hesap hareketleri...

ALİ CÜSTAN – Ama banka hesabı ödeme şekli...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi, Ahmet Bey’e de bir söz verelim, ardından Çevre ve Şehircilikle devam edeceğiz.

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

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Üstat bize söz vermiyor musunuz?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Vereceğiz, vereceğiz.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Ama önce milletvekillerine, sonra toplu bir cevap verse Bakanlık?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Buyurun o zaman Sayın Tanal.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Özur diliyorum. Toplu bir cevap açısından, usul açısından.

AYFER SERTADİM – Tapuya dair bir şey söylemek istiyorum: Tapu kayıtlarıyla ilgili kooperatiflerde sistem farklı.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Farklı, biliyorum, evet.

AYFER SERTADİM – Dolayısıyla, tapu bir şekilde, arsa tapusu, kooperatifler bitirilmeden önce hiçbir şekilde arsa sahibinde kalmamalı. Dolayısıyla, arsa sahibi üzerindeki yapı yapılmadığı...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Kooperatif de olsa, yap-sat da olsa, biraz önce söyledim, yani bunlarla ilgili inşallah biz raporlarımıza, bu çözümlerin hepsini...

AYFER SERTADİM – Şöyle Başkanım: Bizde tapu kayıtlarına tadilli proje yapılıyor ve üzerinde icralar var. Şu an yine başkalarına aynı şekilde tapu çıkartılıyor. Yani tapulunun buna “Dur” demesi lazım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – İşte, onu söyledim, benim de biraz önce tam söylemek istediğim oydu.

Teşekkür ediyorum.

Buyurun Sayın Tanal.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Değerli Başkanım, değerli milletvekilleri, değerli Bakanlık temsilcileri, değerli katılımcılar; hepinizi saygıyla, hürmetle selamlıyorum.

Şimdi, burada, konut mağdurlarını aslında ikiye ayırmak lazım:

Bir: Ekonomik nedenlerden dolayı mağdur edilenler.

İki: Gerçekten dolandırıcılık suçundan dolayı mağdur edilenler.

Bir: Dolandırıcılık suçundan dolayı mağdur edilenlerle ilgili olarak açılan davalara devleti nasıl kamu davasına katılıyorsa buna da katılması lazım. Yani burada biz zayıfın yanında olmalıyız, korunması gereken kişinin yanında olmalıyız. Bu davalarda, öncelikle, açılanlarla ilgili savcılık aşamasından itibaren yanında olmalıyız.

İki: Şimdi, değerli arkadaşlar açıklama yaptılar. Demek ki bizim en büyük sorunumuz -mesele-zaman aşımıyla ilgili. Ceza zaman aşımıyla dava açılmışsa zaman aşımı takdir ederseniz daha uzuyor, hak zaman aşımına uğramıyor. Sorun ceza davalarını açtıramamakta, sorun çıkmakta. Biz şimdi çikalım dışarı, Meclisin dışında 2 kişi ve 3 kişi bir araya gelelim, bir basın açıklaması yapalım, basın açıklamamızın konusu ise isterseniz bir bağımsız, tarafsız yargı olsun veya biraz daha yüklenelim, basın özgürlüğü olsun, bir şeyler olsun, sivri isimler yapmışsa ne deniliyor: “Ya, Terörle Mücadele kapsamındadır, terörle mücadele savcılığı bunu araştırıyor.” Peki, Ceza Kanunu’na şöyle bir hüküm koysak: Bu mağduriyetleri azaltma adına, efendim 5 kişi deyin, hadi 5 kişi yetmiyorsa 10 kişi deyin veya 10 kişi yetmiyorsa hadi 15 kişi deyin, o da yetmiyorsa 20 kişi deyin. 15-20 kişinin aynı müteahhit veya organik bağ içerisinde bulunan müteahhitler tarafından mağdur edildiğinde veya dolandırıldığında şikâyet edildiğinde artık bu itirafın hukuki bir itiraf olmadığı, bunun cezai bir itiraf olduğu hususunda dava açılması lazım. Genellikle arkadaşlarımızın mağduriyetinin çoğu... Ben yirmi beş yıllık avukatlık yaşamından sonra milletvekili oldum 4’üncü Dönem, hep şuna karar verirler: Hukuki bir ihtilafır, bu sebepten dolayı takipsizlik kararı veriliyor. Aslında hukuki bir ihtilaf şu olur: Beyefendi müteahhittir, ben ondan daire almışım, piyasada enflasyonun artması, ekonomik nedenlerden dolayı borcunu yerine getirememektedir. Bu hukuki ihtilaf ancak olabilir ama eğer ben gerçekten piyasayı dolandırma kastı, amacıyla kalkmışım 300 kişiyi, 20 kişiyi, 50 kişiyi, 60 kişiyi bu duruma düşürmüşsem bu hukuki ihtilaf değil arkadaşlar. Bence bu konuda bunun vurgulanması lazım.

Çözüm önerileriyle ilgi:

Bir: İcralarla ilgili, hani, devletin birisinden alacağı varsa sıra cetveli yapıldığı zaman icrada devletin alacağı 1’inci sıradaysa Anayasa’mızın 2’nci maddesi uyarınca “Türkiye Cumhuriyeti devleti bir sosyal devlettir.” diyor. Orada işçi alacağıyla bu şekildeki tüketici alacaklarını ilk birinci derecede sıraya çıkarmak lazım. Aksi takdirde biz bu mağduriyeti önleyemeyiz.

İki: Tasarrufun iptaliyle ilgili, gerek İcra İflas Kanunu’nda gerek diğer ilgili mevzuatta iki yıllık zaman aşımına tabi değerli Bakanlık temsilcileri; diyor ki: “Tasarruf yapıldığı tarihten sonra eğer iki yıl içerisinde siz bu tasarrufun muvazaalı olduğunu dava etmezseniz zaman aşımına uğrar. O zaman, gelin, zaten beyefendiler, hanımefendiler bu davaları açınca kadar, akli basıncaya kadar zaten o iki yıllık süre geçiyor zaten. O zaman, gelin, bu tasarrufun iptal olayı iki yıllık süre değil, bunun süresini uzatalım, on yıl koyun, sekiz yıl koyun, altı yıl koyun, dört yıl koyun. Bunun takdiri gerek sizlerin gerek Türkiye Büyük Millet Meclisinin veya katılımcılarının getireceği öneriler. Bunu yapmak lazım.

Üç: Evet, yani biz kalkıyoruz. Biraz önce arkadaşlar bazı kuruluşların isimlerini saydılar. Ya, arkadaşlar, şu anda bankalar dava açınca, icra takibi yapınca harçtan muaf değil mi? Muaf değil mi arkadaşlar? Harçtan muaf, nispi harç ödenmiyor. Yani sizler de hukukçusunuz. Peki, arkadaş, sen bankaya harç ödemediğin icra takibi yapıyorsa ve harç ödemediğin dava açıyorsa, sadece “başvuru harcı” diye komik bir rakam yatırıyor... Benim bildiğim... Bize Rahmetli Saim Üstündağ gerek medeni usul hukukunda gerek icra iflasta verdikleri derslerin temelinde şu vardı: Devlet harç alır, devlet iktisadi kâr getirme amacıyla harç almaz. Evet, adli müzaheret bürosu açıldı, ekonomik durumu yerinde olmayanlar... Onda da dünya kadar belge, vesaire isteniyor. Yani bence gelin burada bir de şu çıkırı da

açalım -sosyal devlet ilkesi olması nedeniyle Anayasa'nın 2'nci maddesi- efendim, konut mağdurlarının gerek icra takibini gerek dava açma olayını aynen bankaları biz nasıl harçtan muaf tutuyorsak bunları da harçtan muaf tutalım, zaten sıkıntılı. Yani ticari kâr amacıyla yapıyor ki zaten bu işi.

Bir başka önerimiz: Bu konut mağdurlarıyla ilgili yargılamaların... Bir, davaların hızlı ve süratli sonuçlanması lazım, nasıl Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da hüküm var. İki, Adalet Akademisinde bu konuyla ilgili dersler, eğitimler, genel bilgi veriliyor, işin özü için ayrıntılı bir vaziyette eğitim verilmiyor. Aslında verilen eğitim de orada çok kaliteli, çok düzgün ama eksik. Burada, yani genel ifadeyle ne veriliyor? İşte, sizlerin de, katılımcıların da ifade ettiği üzere, efendim, gayrimenkul satışı şekli anlamda nasıl yapılır, işte, bu şekil anlamında Borçlar Kanunu 11, 237 ve 264'e göre noter veya şekli, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre yine aynı şekiller var 40 ve 46'ncı madde arası ama beyefendi arkadaşlarımızın bahsettiği adi yapılan sözleşmelerde geçerli mi? Aslında Medeni Kanunu'muzun o "başlangıç" hükümlerinde çok güzel bir hüküm var: "Hakkın kötüye kullanılmasını kanun korumaz." Bal gibi geçerli aslında. Ben piyasayı dolandırmak amacıyla bu tür sözleşmeleri yapacağım, vatandaş nasıl olsa hukuki bilgiden yoksun; ben bunun, efendim, geçerli olmadığını ileri süreceğim. Bu, hakkın kötüye kullanılmasıdır. "Hakkın kötüye kullanılmasını kanun korumaz." diyor Sayın Başkanım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, toparlayalım.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Bitiriyorum, bitiriyorum.

Yani bu anlamda biz... Efendim, zaten bu yazılı sözleşme kuralı aynı zamanda Roma hukuku döneminden gelen bir kural. Yani bu geçerli, bal gibi geçerli ama benim şimdi sizden, özellikle istirhamım şu: Arkadaş... Sayın Akif Hamzaçebi Bey çok güzel konulara değindi, gerçekten olması gereken oydu. Yani Bakanlık hani... Ben gidip şimdi bir suç işlesem "Ben şu, şu suçları işliyorum." diye gazeteye ilan versem ertesi gün Emniyet gayet rahat sabahın dördünde evimi basar, ensemden yakalar beni "Hadi savcılığa kardeşim." E, adam suç işliyor ya! Bangır bangır ilan veriyor arkadaş. Yani bunları... Nasıl cumhuriyet savcısı resen hareket ediyorsa Bakanlık niye resen hareket etmez?

Ayrıca, Sayın Başkanım, hassaten istirham ediyorum: Kamu spotlarını televizyonlarda sık sık yayımlasınlar. Nasıl ki bir temsilci çıktı dedi ki: "Karnınız açken marketlere alışverişe gitmeyin." Yani bu verildiği kadar bari bu dolandırıcıların çok artmaması için, bu gariban, varlığını, yokluğunu biriktiren konut mağdurlarının sayısının daha fazla artmaması için sürekli televizyonlarda spotlar olarak geçin veya bu konuda karar aldırın. Yani, yoksa, aksi takdirde, bu şekildeki mağduriyetlerin bitmesi imkânsız olur.

Ve son söyleyeceklerim: Ekonomik nedenlerden dolayı mağdur edilenleri de ayırdık ya onu da bence... Hukukta deyim var "emprevizyon" ilkesi yani değişen koşullara uydurulması. Beyefendi arkadaşım yakınımda oturduğu için örnek veriyorum, o da alınganlık inşallah göstermez, özür dilerim. Yani müteahhittir, ekonomik nedenlerden dolayı edimini yerine getiremiyordur, bu ekonomik sebeplerden de o dönemde bana ucuz daire satmıştır. O parasıyla da iyi niyetli olarak hakikaten karşılayamıyordur. Bari, ekonomik sebepleri bu hâle getiren kim olur? A iktidarı, B iktidarı, aradaki farkı ödemeli, o müteahhitin de mağduriyeti giderilmeli, vatandaşın da mağduriyeti giderilmeli. Bu dediğim şartı iyi niyetli olan müteahhitler için söylüyorum, kötü niyetliler için söylemiyorum.

Teşekkür ediyorum, saygılarımla.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz Sayın Tanal.

Sayın Purçu, buyurun.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Teşekkürler Sayın Başkanım.

Tabii, dinliyoruz, bir milletvekili olarak hakikaten üzülüyorum çünkü bir taraftan devlet gözüyle bakıyoruz biz bu meseleye bir taraftan da vatandaşın mağduriyeti açısından. Devlet olarak da sorumluluğumuzu bu bağlamda yerine getirmediğimizden dolayı böyle bir mağduriyetin çıktığını düşünüyorum şahsi olarak. Eğer biz devlet olarak bu meseleleri sıkı bir takibe alsaydık -özellikle bakanlıklar olarak, özellikle Çevre Bakanlığı ve Ticaret Bakanlığı- sıkı bir denetimle... Milyonlarca dolarlık, belki milyonlarca liralık, milyarlarca liralık bu büyük projelerde böyle ciddi boşluklar bırakıyorsak ve biz şu an burada saatlerce birkaç seferden beri Sayın Başkanımızın öncülüğünde toplanıp bu meseleyi hakikaten izleyip ve yirmi yıl, yirmi beş yıl süren davaları böyle dinleyerek bir çözüme ulaştıramıyorsa devlet olarak bizim ciddi bir hukuki boşluğumuz, devlet olarak ciddi bir takipsizliğimiz, maalesef ciddi bir mağduriyet yaratan taraf oluyoruz devlet olarak ve bu bağlamda da bir milletvekili olarak üzülüyorum.

Şimdi bazı notlar aldık. Şu an öyle bir devlet ortamı var ki dolandırıcılar, kötü niyetliler bizim vatandaşımızın milyonlarca dolarlık emeğini, çoluk çocuğundan kısıtıldığı rızkını alıyor ve biz de hiçbir şey yapamıyoruz. Çok üzülüyorum yani buna. Bu konuda kâğıtlarla, mahkemelerle, toplantı salonlarında uğraşarak yıllar geçiyor, o mağduriyetler sonuç bulmuyor. Ciddi bir manada Komisyona talebim, önerim sahaya giderek... İstanbul'sa İstanbul, İzmir'se İzmir, nerede mağduriyet varsa bire bir ekipler oluşturularak -ciddi manada- ilgili bakanlıkların temsilcileri de bizimle gelerek bu dolandırıcıların -Adalet Bakanlığıyla da çalışarak- hızlı bir şekilde... Bir tane baklava çalıp sekiz yıl bu ülkede yatıyorsa benim vatandaşımın bütün emeğini, yıllarını çalıp hâlen elini kolunu sallayarak başka vatandaşımızı dolandıracak şekilde biz elimiz kolumuz bu ülkede, burada, devlet olarak hâlen seyredecek nitelikte hareket ediyorsak ben üzülüyorum. Devlet olarak da bu sorumluluğu yerine getirmediğimizi düşünüyorum. Sahaya dönük acilen Adalet Bakanlığı, Ticaret Bakanlığı, Çevre Bakanlığı ve Dilekçe Komisyonu olarak Sayın Başkanım bizim sahaya dönük... Belki yarın, belki öbür gün gideceğiz.

Dumankaya reklam verdi kardeşim, biz izledik televizyonlardan. Yeşil bilmem ne grubu, bilmem öteki grup, Fadil JetPA, biz bu reklamları dinledik, izledik. Adı sözleşmelerle de bu çalışmalar, bu satışlar yapıldıysa da kardeşim söyledi: "Ben şu projenin, şu konut yapı kooperatifinin şu dairesindeki şu ada paftasındaki alacağım konut üzerine bu bedeli sana taksit olarak yatırıyorum." diye adı soyadı olarak havale geçmiş. Bu net belli. Bir baklava çalan -dediğim gibi- sekiz yıl, on yıl yatıyorsa bu dolandırıcıya benim vatandaşım on yıl, beş yıl, üç yıl, yedi yıl, iki yıl parasını yatırdıysa şu arsa, şu ada parsel, şu adres şeklinde ve biz bu dolandırıcıya hâlen bir ortam yaratarak başka vatandaşı dolandırmasına bakanlık olarak, Meclis olarak, devlet olarak hâlen göz yumacak nitelikte toplantı salonlarında vakit harcıyorsak, mahkemelerde benim devletimin savcısı mağdur vatandaşı kovacak nitelikte hareket ediyorsa, arkasına belki güçlü adamları alarak, belki de nemalanarak... Kim olursa olsun, ister vekil olsun, ister savcı olsun, ister hâkim olsun, ister bakan olsun, kim olursa olsun; babamızın oğlu dahi olsa, o savcı, o şirket yetkilisi, vatandaşımı dolandıran o müteahhit birilerinden güç alarak hâlen vatandaşımı mağdur ediyorsa biz buna seyirci kalamayız Sayın Başkanım. Dolayısıyla, ivedilikle biz sahaya dönük...

Bu toplantıları ben iki yıl...

Bir yıl oldu mu Sayın Başkanım?

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bir buçuk yıl işte. Geçen sene ekim ayına kadar neredeyse toplantı yapamadık, bir yıl boyunca yapamadık pandemi nedeniyle.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – İki yıldan beri ben Dilekçe Komisyonundayım. Evet ve biz burada hep topluyoruz, konuşuyoruz, dinliyoruz ama hâlen o dolandırıcı benim vatandaşımı dolandırmış, çoluk çocuğunun rızkını yemiş; sonra oraya gitmiş, onu dolandırmış, sonra ötekini dolandırmış; son model Mercedes’lerde, son model villalarda, son model en lüks yaşam, milyonlarca dolarlık para ama biz hâlen buradayız, hâlen konuşuyoruz.

Dolayısıyla, Sayın Başkanım, talebim: Adalet Bakanlığıyla da bu işi görüşerek Ticaret Bakanlığı, Çevre Bakanlığı... Biz şu an burada suçlu aramıyoruz suçlu belli çünkü, vatandaşı dolandıran müteahhit, kötü niyetli müteahhit. Vatandaşı dolandıran bir sistem var; o sistemin adı belli, şirketler belli, isimler belli. O paralar nereye gitti? MASAK da bu işin içinde yer alsın, önerim bu. MASAK, Emniyet Müdürlüğü, Adalet Bakanlığı, Ticaret Bakanlığı, Çevre Bakanlığı ve Türkiye Büyük Millet Meclisi Dilekçe Komisyonu ile bir sistem kurup sahaya dönük, hızlı bir şekilde. Bu parayı kim aldı kardeşim? Hesaba yatan milyonlarca dolar para nerede? MASAK bunu incelesin. Hangi hesaptan nereye gitmiş? Bu çok net belli, sistem ortada, teknoloji var. Şu an öyle bir teknoloji var ki Sayın Başkanım -siz daha iyi biliyorsunuz- saniye saniye her şey aylara, günlere, saniyelere, dakikalara bölünüyor. Dolayısıyla, biz bu işi çözeriz Sayın Başkanım, büyük bir devletiz ve vatandaşımızı dolandıran bu insanlardan da hesap sorarız. Bizim vatandaşımızın bu gözyaşını dindirelim, hakkını iade edelim.

Çok Değerli Sayın Başkanım diyorum, çok ciddi bilgisi ve tecrübesi olan Sayın Hamzaçebi Başkanım bir öneri sundu aslında. Biz devlet olarak büyük bir devletiz, anında kararnamele her şeyi değiştirebiliyoruz. Yazalım kararnamelemizi, diyelim ki: “Ey TOKİ, gel.” Kardeşim de söyledi: “Bak, binalar da bedeli karşılıyor.” Devlet büyük, güçlü; Türkiye Cumhuriyeti devletiyiz. TOKİ’ye devredilsin, yapılsın, vatandaşımızın da hakkı iade edilsin diye düşünüyorum ama Sayın Başkanım, vallahi, bunu eğer bir daha toplantı ortamlarında konuşacaksak ben bir daha Komisyonuma da gelmek istemiyorum. Tekrar söylüyorum: Adalet Bakanlığı, MASAK, Emniyet Müdürlüğü, Komisyonumuz -Türkiye Büyük Millet Meclisini temsilen- bakanlıklarımız gelsin, bir sistem kuralım, sahaya, İstanbul’a gidelim. Emniyet Müdürlüğü de gelsin, Adalet Bakanlığı... Kim, nerede, hangi haksızlığı yapmış, vatandaşımızın parasını çalmış, yemiş içmiş, başka projelerle... Öteki gidiyor orada dolandırıyor, aynı kişi gidiyor, öbürkünü dolandırıyor.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Toparlayalım Sayın Purçu, lütfen.

ÖZCAN PURÇU (İzmir) – Bunu lütfen önleyelim. Biz burada konuştuğça o dolandırıcılar başka vatandaşlarımızı dolandırmaya, ağılatmaya, hakkını yemeye devam ediyor Sayın Başkanım.

Teşekkür ediyorum. Ayrıca, bu yatırımlar, bu vatandaşımızın parası devletin parası, millî servet. Dolayısıyla, bunların bir an önce çözüme kavuşması, sahaya dönük çalışma yapılmasını arz ediyorum.

Sağ olun Sayın Başkanım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyoruz Sayın Purçu.

Sayın Dal, buyurun lütfen.

Toparlayacağız arkadaşlar çok geciktik.

AHMET SALİH DAL (Kilis) – Sayın Başkan, değerli milletvekili arkadaşlar, çok kıymetli Bakanlık temsilcilerimiz ve kıymetli katılımcılar; ben de hepinizi saygıyla selamlıyorum.

Tabii, 83 milyon insanımızın her birinin hakkını savunmak ve varsa mağduriyetlerini gidermek bizim asli vazifemizdir. Buna istinaden de Dilekçe Komisyonumuz sizlerden ve daha farklı vatandaşlarımızdan gelen bu şikâyetler üzerine böyle bir Komisyonun kurulması kararını aldı ve Alt Komisyon Başkanı olarak da Mustafa Bey’in başkanlığında Komisyon çalışmalarına devam etmektedir.

Gerek sizlerden dinlediğim kadarıyla gerekse de kendi yaptığımız çalışmalar neticesinde, aslında yasada çok da boşluklar yok. Yasa birçok konuyu belirlemiş başlıklar hâlinde fakat, anlaşılan, yasanın uygulanması ve varsa da yasanın bazı hükümlerinde “İstenilen şey yapılmadığı takdirde cezai yaptırımını nedir?” konusunda cezai yaptırımın olmaması. Bu konularla ilgili mesele de aslında açıklığa kavuşmuştur ve ben inanıyorum ki Komisyonumuz -ki bundan sonra birkaç toplantı daha devam edecektir çünkü bu toplantıda son noktayı koyamayız, daha Bakanlık yetkililerimizi de dinleyeceğiz- gerçekten bu mağduriyetlerin bir daha oluşmamasıyla ilgili, bu dolandırıcıların, işte, bugün, yarın mağdur sayısının artmamasıyla ilgili biraz daha hızlı davranarak yasal işlemleri bitirmemiz eğer bakanlıklar bu görevleri yeterince yerine getirmiyorsa bakanlıklarımızı bu konuda harekete geçirmekle ilgili çalışmalarımızı inşallah neticelendirip bu konuyu sonlandıracağımıza inanıyorum.

Ben tekrar teşekkür ediyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ben teşekkür ediyorum Sayın Dal.

Buyurun Sayın Başkanım, sizin de görüşlerinizi alalım, Ahmet Bey’e ve Çevre ve Şehircilikten gelen Murat Oral’a birer dakika söz verip bitireceğim.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Kıymetli Başkanım, ben de sizin şahsınızda heyeti selamlıyorum, kıymetli misafirlere de hoş geldiniz demek istiyorum.

Ben de Bolu Milletvekiliyim. Tabii, burada iktidarıyla muhalefetiyle bir değerlendirme yapmak lazım. Akif Hamzaçebi Başkanımın ben Başkanlık Divanında çalıştım, görüşlerini çok kıymetli bulur ve önemserim; o Cumhuriyet Halk Partisi milletvekilidir, ben AK PARTİ milletvekiliyim. Mahmut Tanal iyi bir hukukçudur, Özcan Ağabey’le yine, Divanda beraber çalıştık, çok keyif aldık. Bunu şunun için söylüyorum: Burada eğer siyasal bir değerlendirme ve nitelendirme yapacaksak biz de elbette bu topraklara ilişkin çünkü Türkiye ile bugünkü Türkiye’yi, sosyal devletin sadece Anayasa’nın 2’nci maddesinde yazılan bir devlet olmadığını, sosyal devletin nasıl sıcak bir devlet olup vatandaşını kucakladığını ben de bu ülkeye, bu memlekete, bu millete dair dün ile bugünün mukayesesini yapabilirim. Bu en kolay ve en rahatı olur ama bizim derdimiz burada siyasal bir değerlendirme yapmak değil, onun için pratikten hareket edip sorunlarımız, problemlerimiz neler, ona ilişkin bir değerlendirme yapmak lazım.

Ben 47 yaşındayım, avukatlık yaptım. Ben de Sayın Tanal gibi milletin vekili olarak herhâlde aşağı yukarı aynı dönemde başladık, 4’üncü dönemim. Şimdi, burada şöyle bir fotoğraftan yola çıkmamak lazım, ben bunu çok doğru ve anlamlı bulmam: Eskiler der ki: “Usul esasa takaddüm eder.” Yani biz, buradaki Komisyonun kuruluş amacı, Türkiye Büyük Millet Meclisinin, milletin iradesinin tecelli ettiği yerin ben sizlerin nezdinde çok anlamlı olduğunu düşünüyorum. Millet anlamında çok anlamlı, keremli, hikmetli ve bereketli olduğunu düşünüyorum. Devlet aklının da sadece kalem ve kâğıttan mütevellit olmadığını düşünüyorum. Elbette, ben de size burada çok rahat bu sürece ilişkin nefsinize hoş gelecek, çok rahat şeyler söyleyebilirim ama onun için Akif Hamzaçebi Başkanı örnek vererek pratikten hareket etmenin gerektiğini düşünüyorum. İşte, sahaya gidip görüp sorunları ve buna ilişkin bir yol haritası oluşturmak lazım.

Birincisi, şunu kabul edelim: Türkiye Cumhuriyeti aynı zamanda da bir hukuk devleti yani “Ol.” deyince her şey de olmuyor yani biz buna ilişkin el koyduğumuzda da bu sefer, hani -bunu tırnak içerisinde söylüyorum yani biz bize toplantı yaptığımız için- Mahmut Ağabey çuvaların üzerine yatar o zaman da der “Kardeşim, işte, hukuku bozuyorsunuz.” yani şimdi böyle de bir pratiği var. Yapacağımız şey ve süreç, serencam belli: Biz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Ticaret Bakanlığımızdan bu konuya ilişkin -ben öneriyi, Kıymetli Başkanım, anlamlı buluyorum- ya, bir hukuk bürosu, teknik elemanları,

işte, AR-GE'den anlayan, neyse, bu sürece ilişkin devletin daha o sıcak, şefkatli kısmına ya da o Medeni Kanun'un madde 2/2'deki dürüstlük ve iyi niyet kurallarına ya da "Sırf bir hakkın suiistimaline matuf talepleri kanun himaye etmez." hükmüne istinaden...

Bu arada, ben de İstanbul Hukuk mezunuyum, Saim Üstündağ'ı iyi bilirim, usulüm de fena değildir Mahmut Ağabey.

Bakanlığın daha bu konuya ilişkin talepkâr olmasını istiyoruz yani devlet akıllı, geleneği bunu gerektirir çünkü biz bunda zorlanıyoruz yani ben Çevre ve Şehircilik Bakanlığından özellikle TOKİ, vesaire... Yani şimdi, hani, Özcan Ağabey'i ben severim ama azıcık siyaseten dokundurdu Özcan Ağabey. Şimdi, biz bunun edebiyatını yapacaksak deriz ki: "Kardeşim, TOKİ de bir kamyon ev yaptı." bunu da söyleriz. Derdimiz bu değil yani burada iktidarı ya da muhalefeti anlatmıyoruz, bizim derdimiz burada sorunları çözebilmek, buna ilişkin, kurumlarımızın sıkıştığı yerde devreye girmek, yasal metni oluşturmak.

Şimdi, şunu kabul edelim bir kere prensip olarak hukuken: Burada meslektaşlarım var. Gayrimenkullerin devri intikali nerede olur? Tapuda olur. Tapu sicili aleni midir? Alenidir. Ön ödemeli satışlar ya da kat karşılığı inşaat sözleşmeleri Borçlar Kanunu ve diğer mevzuat açısından ayrıca düzenlenmiş mi? Düzenlenmiş yani istisna sözleşmelerinden bir tanesidir, öyle hükümler vardır ki. Ya da ön ödemeli satışlarla ilgili, Kıymetli Başkanım söyledi. Eski kanun, yeni Tüketicinin Korunmasıyla İlgili Kanun, buna ilişkin 2014 ya da 2015'te çıkan yönetmelik. Ya, buna baktığımızda normalde bir tane hak mahrumiyetinin olmaması lazım. Şimdi, ben devre mülklerle ilgili alt komisyonun Başkanlığını termalle ilgili yaptım, burada da benzer sorunlar var. Bak, ben şunu da anlamlı bulmuyorum, onu da söyleyeyim: Türkiye'de bu konulara ilişkin -demin Mahmut Ağabey'le de kısmen paylaştım- bunun da fazla çarpanları var: Ya, burada bir sorunlu alan var. Sorunlu alan var ama kusura bakmayın, buna ilişkin farklı bir alan da oluşmuş. Bunu her türlü istismar eden de var, yani bunu bir gelir kapısı hâline getiren, belki hayatında bir tane ev almamış ama bunun üzerindeki yasa hükümlerinden faydalanıp avukat ordularıyla beraber aynı zamanda, müstecirlere çökenler de var. Yani bizim buradaki derdimiz... Galerıcilik yapan Fahri'ydi değil mi? Fahri Abi'nin derdi, diyor ki: "Kardeşim, ben devletimin şefkatli ve merhametli olmasını istiyorum. Tak diye ben işimi halledebileyim." Ama o hayaller üzerinden de kurulan bir düzen de var, kabul eden bir sürü platform vesaire -sizleri tenzih ederek söylüyorum Özlem Hanım, bunun pratiğini bildiğim için, devre mülklerden de bunu yaşıyoruz- bir sürü de mekanizma kurulmuş durumda. Yani buna ilişkin Tüketici Kanunu'ndaki lehe olan hükümlerden faydalanıp -işte, otuz altı ay, yirmi dört ay vesaire falan- tık, tık, tık sözleşmeleri iptal ettiren, bunu kendisi için gelir kapısı hâline getirmiş de bir anlayış var. Bak, burada sevgili meslektaşlarım var, siz bu hizmeti bilabedel vermiyorsunuz değil mi? Yani avukatlık çünkü kutsal bir haktır, buna ilişkin de yani bir ücreti mukabilinde yapıyorsunuz. İşte, Komisyonla ilgili Özlem Hanım dedi ki ya da kıymetli beyefendi: "Biz almadık." Şimdi, yapıcı olan buna ilişkin bir mekanizma var, bir de buna ilişkin oluşmuş -tabiri caizse- bir pazar var. Bizim derdimiz, bu pratik üzerinden hareket etmemek, onu söyleyeyim. Yani Komisyon olarak, milletvekilleri olarak, iktidarıyla, muhalefetiyle, devletiyle ve mağdurlarıyla.

Ben şey önerisini çok anlamlı buluyorum, yani pratikten hareket edersek: Tamam, yasal vesaire. İşte, yargı sürecine müdahale edemiyorsun, yargı sürecine ilişkin bu konu burada dillendirildiğinde, Komisyon olarak biz bunu, Dilekçe Komisyonu olarak 74'üncü madde gereği gündeme alamıyoruz ama burada pratikten çıkabilecek şeylerden bir tanesi. Evet, şeye katılıyorum: Yani ekonomik mülhazalar dışında dolandırıcılıkla ilgili kısımlarda kesinlikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığımız, kıymetli bürokratımız müdahil olmalı ceza davalarına, devletimiz. Yani bu önemli bir parametre.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Harç noktasında diyorsun.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Aynen öyle.

Ceza hukuku anlamında da devlet aynı zamanda da buna taraf olmalı.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Çok yüksek bedeller olduğunu varsayarak değil mi?

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Kesinlikle. Yani adamlar kütür kütür reklam yapıyor, eyvallah, ama iş mağduriyete geldiği zaman sıkıntısını iktidarıyla, muhalefetiyle millet olarak biz çekiyoruz.

İki: Ben, hani, buna ilişkin ekstra bir yasal düzenlemenin çok anlamlı olacağını da düşünmüyorum çünkü tüketicinin korunmasıyla ilgili o kadar çok şey düzenlemişiz ki çözüm önerilerinde burada -Başkanım, hemen bitiriyorum- “Tapu sicilinde otomatik şerh mekanizması ve bu tür sözleşmeler için özel bir koruma sağlar.” diye bir öneri var. Satıcı lehine kat irtifakı tesis edilmeksizin ön ödemeli konut satışlarına başlanması engellenmeli bir şekilde ve sözleşme akdedilmesine ilişkin masraflarla ilgili, o paylaşıldı ve Bina Tamamlama Sigortası; sigortayla ilgili de -kardeşimiz var- geçen de bunun mahzurlarından, yani niye yapılamadığına ilişkin de bahsetti.

Kıymetli Başkanım, benim son önerim: Ben de burada çıkan bir mağduriyetle ilgili yasal kısmını vesairesini falan tartışmayacağız, istismar edilmesine de müsaade etmeyeceğiz ama sanki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, mekânsal planlama ya da işte, buna ilişkin TOKİ’yle ilgili kısımda özellikle ceza hukuku anlamında da bu dolandırıcılıkla ilgili, vesaireyle ilgili kısmı kesinleşmiş olanlar açısından ya da çok büyük devasa... Mesela Esenyurt ne kadardı Başkanım?

KONUTLA DOLANDIRILAN HAK SAHİPLERİ PLATFORMU BAŞKANI ÖZLEM HANELÇİ – 30 bin.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – 30 bin değil mi?

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – 30 bin diye bir şey var ama eski Belediye Başkanının bir toplantıda söylediği 30 bin.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Net bir rakam değildir o, net değildir ama yakındır, belki fazlası vardır.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Başkanım, buna ilişkin devlet, TOKİ bir sürü sosyal proje yapıyor, bunlara belki bir kereye mahsus yasal altyapısı buna ilişkin çalışılıp, el konulup, mağduriyetler giderilip buna ilişkin de reklam vesaireyle ilgili kısımlar da Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işte, tüketicinin korunmasıyla ilgili kısma müdahil olabilir diye düşünüyorum.

Ben teşekkür ediyorum Kıymetli Başkanım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Ben teşekkür ediyorum.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Sayın Başkanım, tek bir cümle, çok uzatmayacağım.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Toparlayacağım, bitireceğim Sayın Tanal, lütfen.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Sayın Vekilimiz dedi ki: “Bu konuda düzenleme yapılmasına ihtiyaç yoktur.” Bence ihtiyaç var çünkü dolandırıcılığın kanunda tanımı aynen şu şekilde: “Failin hileli davranışlarıyla bir kimseyi aldatması, mağdurun veya başkasının zararına olarak kendisine veya başkasına yarar sağlamasıyla oluşur.”

Şimdi, cumhuriyet savcılarını bu tanımdan yola çıkarak diyor ki: “Kardeşim, eğer sen şikâyet ettiysen, dava açıldıysa ceza mahkemesinin verdiği karar hukuk muhakemesi olarak, içerik olarak beni bağlar. Eğer senin şikâyetin neticesinde oradaki hukuk içeriğinde eğer bir iddianame düzenlememişse, açılmamışsa bu hukuki bir ihtilaftır.” İşi hukuka atıyor. Bu anlamda, ben, sayı itibarıyla, vesaireyle

onu önerdim. Yani bence... Ha, bu sayı itibarıyla bu düzenleme bu şekilde mutlaka olsun demek istemiyorum. Bu ne olur? Hukuk fakültelerinde ceza hukuku kürsüleriyle irtibata girilir. Daha doğru, dört başı mamur bir öneri getirilebilir.

Teşekkür ediyorum.

FEHMİ KÜPÇÜ (Bolu) – Başkanım, tutanaklara yanlış geçmemesi açısından; Sayın Tanal, ben aslında sizin öneriyi dile getirerek ekonomik ve şeyle ilgili kısmı ikiye ayırarak söyledim. Kastettiğim hukuki kısımla ilgiliydi yani tüketici vesaire, zaten o kısmı düzenlenmiş. Ben ceza hukuku anlamındaki nokta atışıyla ve öbür, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kısmında çözülebilir diye düşünüyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyorum.

Sayın Erdal, buyurun.

Çok kısa ama Sayın Erdal, lütfen, iki buçuk saat oldu.

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

MAHMUT TANAL (İstanbul) – “Çok kısa.” demeyelim. Bilgilendirme ve öğrenme hakkımız var.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Biz çok uzun tartıştık Ticaret Bakanlığımızla.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Vekilim, inşallah, hemen kısaca ben arz edeceğim. Konuşmalardan cevap vermem gereken konularla ilgili bilgi arz edeceğim müsaadenizle.

Şimdi, haksız şartla ilgili, tüketicilerle yapılan sözleşmelerde haksız şartla ilgili 6502 sayılı Kanun’un 5’inci maddesinde var. Yani eğer haksız şart varsa bu geçersizdir, bu net, kanunda sabit.

Diğer bir mağdur arkadaşımızın bahsettiği “Bina Tamamlama Sigortası var ama idari yaptırım söz konusu değil.” diye ifade ettiler. Şöyle: Bina Tamamlama Sigortasının güncel, 2021 rakamlarıyla, yapılmadığı takdirde her bir proje için 1 milyon 143 bin lira idari yaptırım söz konusu ve bizim incelediğimiz projelerin bir çoğunda Bina Tamamlama Sigortasından dolayı kesilen cezalar var, idari para cezaları var. Şimdi, Sayın Başkanım, onlarla ilgili rakamı sordular, toplam rakamı da ben arz edeceğim inşallah.

Yine bahsedilen bir diğer ifade: Şimdi, Türkiye geneli kampanyalarda daha öncesinde 4077 sayılı Kanun’da Bakanlıktan izin alınıyordu. Yalnız, zaman içerisinde bunun sakıncalı olduğu fark edildi. Nedir sakınca? İnsanlar projelere gidip talip olduklarında biz “Bakanlık güvencesiyle” diye, kanunda yasak olmasına rağmen o belgeyi kullanarak onun üzerinden satışlar yapmaya başlayınca olayın bu kez amacının dışına çıktığı fark edilip artık 6502 sayılı Kanun’la birlikte kampanyalı satışlarda Bakanlıktan izin alma şartı kaldırıldı.

Yine, reklamlarla ilgili, bizim tabii, Bakanlığımızın bünyesinde Reklam Kurulu var; 19 üyeden oluşuyor. Biz Bakanlıktan 2 temsilciyle katlıyoruz, ben Başkanlığı yapıyorum, sekretaryasını da Genel Müdür Yardımcımız yapıyor, 2 kişiyiz orada. 10’u kamu, 9’u STK’lerden oluşuyor. Biz, burada, bu şirketlerle ön ödemeli konut satışlarıyla ilgili reklamlarda ve projeli satışlarda 2005 yılından itibaren bugüne kadar 14 şirketin 16 reklamı Kurulda değerlendirilmiş, bu 16 reklamın 2’sinde sakınca görülmemiş, 14’üne de durdurma ve idari para cezası uygulanmış Sayın Başkanım.

Yine, tabii, Sayın Başkanımın soru önergesinde cevap verilmişti, genel bir cevap aslında. Ben onu da detaylandırmak isterim. Yani “Toplam 138 şirket denetlenmiş, 159 milyon 970 bin lira idari para cezası uygulanmış.” diye soru önergesinde cevap vermiştik. Burada...

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – 2004’ten itibaren 159 milyon lira.

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

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – 2004’te malum, 6 sıfır atılmamıştı, 1/1/2005’ten itibaren 6 sıfır atıldı. Acaba o 159 milyonun ne kadarı 2004 yılına ait?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Sayın Başkanım, tabii, onlar dikkate alınarak yapılmış hesaplamalardır.

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Bir bakın, sonra da bilgi verirsiniz olur.

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

MEHMET AKİF HAMZAÇEBİ (İstanbul) – Teşekkür ediyorum.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – O detaya ben bakayım inşallah, size bilgi arz edeyim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Tahsilat yapabildiniz mi?

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Tabii, bunlar Hazine ve Maliye Bakanlığının. Biz, valilik kanalıyla, il müdürlüğümüz kanalıyla yapıyoruz, tahsilat Hazine ve Maliye Bakanlığının uhdesinde. Yani burada yine Sayın Başkanımın bahsettiği “Bina Tamamlama Sigortası yaptırmayan kaç firmaya, ne kadar ceza uygulanmış?” diye. Ben o detayı da 2015 ve 2020 yılında 22 şirketin toplam 48 projesine 30 milyon 955 bin lira Sayın Başkanım; Bina Tamamlama Sigortası yaptırılmadığı için bunlara kesilen idari para cezaları, o ayrıntıyı da burada vermiş olayım.

Yine bir diğer bilgiyi vermek gerekirse, tüketiciler ve tüketici dernekleri tarafından tüketici mahkemelerine açılan davalarda 492 sayılı Harçlar Kanunu kapsamında harçlardan muaf zaten, öyle bir şey var. Yine savcılığa suç duyurulması, Bakanlığın yapılan işlemlerle ilgili savcılığa suç duyurulmadığı noktasında... Tabii, biz bunları, bu firmaları müfettişlerimiz aracılığıyla denetliyoruz, çünkü ince denetimlerin yapılması gereken hususlar. Tabii, müfettişler raporlarında, bize gelen raporlarda -o raporları biz illere tebliğ ediyoruz ceza yaptırımları uygulanması için- kendileri de eğer orada bir suç unsuruna rastlarsa -ki hukukçularımız var hazırunda- suç unsuru oluşturan sebepler, gerekçeler oluşturulduğu zaman tabii ki cumhuriyet savcılıklarına suç duyurusunda da bulunuluyor ve bu kapsamda 3 şirketin 4 projesiyle ilgili müfettişlerimiz aracılığıyla savcılıklara suç duyurusunda da bulunulmuştur. Tabii, Komisyonun çalışması çok değerli, biz Komisyondan gelen öneriler neticesinde dikkate -muhakkak görevimiz zaten- alınarak gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

Ben teşekkür ediyorum.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Teşekkür ediyorum.

Sayın Oral...

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Başkanım, Sayın Bakanlık Temsilcisi; Tüketici Kanunu’na göre harçtan muaf. O tüketici mahkemelerine açılan davalarda, genellikle bu tür davaların hepsi asliye hukuk mahkemelerinde açılıyor.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – Evet, tüketici mahkemelerinde.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, farklı.

MAHMUT TANAL (İstanbul) – Yani bunlara tüketici mahkemelerinde bakılmıyor. Asliye hukuk mahkemesine gidince o yüzden mağduriyet oluyor. Yani mümkünse o ibareye “eğer” dersek asliye hukuk mahkemeleri de muaf olur.

TİCARET BAKANLIĞI TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE PİYASA GÖZETİMİ GENEL MÜDÜRÜ AHMET ERDAL – O bize özel olarak gelecektir.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Sayın Oral, evet, sizi dinliyoruz. Hızlıca...

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRÜ MURAT ORAL – Sayın Başkanım, değerli vekiller, değerli hazırun; saygıyla selamlıyorum hepinizi.

Sayın Başkanım, ben öncelikle hızlıca şunu arz etmek isterim: Buradaki sorunun kaynağını çok iyi anlamadan çözümü kaçırmaz. Yani burada muhakkak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yapacağı bir sürü düzenlemeler olabilir ama sorunun kaynağı bu sözleşmeden kaynaklı yani adi sözleşmeden kaynaklı bir mağduriyetin oluşması ve bu Tüketici Mevzuatı kapsamında oluşmuş bir sorun ama mevcut olan yarım kalmış inşaatlar noktasında elbette Bakanlık TOKİ eliyle veya başka bir birim eliyle bu inşaatları tamamlama kararı verilirse gereğini yapar ama onu tamamlasak dahi sorun çözülmeden yeni mağduriyetler oluşur.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Çok farklı problemler var, çok farklı alanlar.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRÜ MURAT ORAL – Yani dolayısıyla, Tüketici Kanunu kapsamında öncelikle bunun, o mevzuat kapsamında bir kere sorunu oluşturan kaynağın anlaşılıp çözülmesi lazım. Sonraki 2'nci merhalede de belki yarım kalan inşaatlar nasıl tamamlanır o konuda Meclisimizin, devletimizin vereceği karara göre gereği yapılacaktır.

Arz ederim.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Evet, Teşekkür ediyorum.

Kıymetli katılımcılar, değerli üyelerimiz, değerli milletvekillerimiz...

ZİYNET DIRAK – Efendim, nasıl çözülecek? Proje değiştiriliyor sürekli. Her sene proje değiştiriyorlar.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Siz bir müsaade ederseniz. Bir sürü farklı problem var onu söylüyorum. Sizininde öyle öbüründe başka...

Bitireceğim, çok özür diliyorum. Bizim başka programlarımız da var.

AYFER SERTADİM – Çevre ve Şehircilik Bakanlığının tezini çürütecek bir...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Bir şey söylemedi ki neyin tezini çürüteceksiniz Ayfer Hanım?

AYFER SERTADİM – Şöyle ki: Bizim kooperatifimizin...

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Hep aynı şeyi konuşuyoruz, lütfen bitirmemiz gerekiyor artık.

AYFER SERTADİM – ...89 sayfalık suç duyurusu hazırladı Bakanlık. Onun üzerine yirmi sene adalet sistemi karar veremedi.

ALT KOMİSYON BAŞKANI MUSTAFA KENDİRLİ – Şimdi, evet, kıymetli üyeler, değerli katılımcılar; ben öncelikle katkılarınızdan dolayı hepinize ayrı ayrı teşekkür ediyorum.

Gerçekten çok verimli, çok güzel bir toplantı oldu. Ortada ciddi bir problem var, bu problemi bilerek problemin üzerine gidiyoruz, bundan hiç kimsenin zerre kadar şüphesi olmasın ama şimdi Bakanlık temsilcilerimiz de var... Burada bir tek problem yok ki... Bir tane örnek vereyim sadece: 70 bin metrekarelik ruhsat almış, 145 bin metrekare alanı satmış. Soruyorum size: Bunu TOKİ neresinden düzeltebilir? Nasıl yapıp kime teslim edecek? Bir daireyi 3 kişiye satmış, mükerrer satışlar var. Yani

burada o kadar farklı ve o kadar sıkıntılı problemler var ki...Biz tabii ki günlerdir bununla ilgili toplantılar yaptık, araştırmalar yaptık uzmanlarımızla. Teşekkür ediyorum uzmanlarımıza da sizlerin huzurunda, gerçekten çok özverili çalıştılar. Sizlerden bilgilerin hepsi bizim çok kıymetli, çok değerli. Bu mağduriyeti hiçbir vatandaşımızın yaşamasını istemeyiz. Olaya -ben de altını çizmek istiyorum- keskinlikle siyasi bakamayız. Lütfen, bunun altını özellikle yine çiziyorum, niye? Bu ülkede konut mağdurları yıllarca olmuş, yeni olan bir mesele değil. Bir siyasi partiye münhasır bir problem de değil. Bundan önce ortada bir sürü bankalar varken bankerler türemiş -benim aklım ermez ama- öyle değil mi? Bırak daire almayı, elinden hazır parasını almış gitmişler. İşin orasına bakılacağı zaman bu kanuni boşlukları bizim bir şekilde ortadan kaldırmamız gerekiyor. Mevcut durumu çok iyi biliyoruz. O kadar detaylı çalıştık ki... Bir şey daha söyleyeyim bu benim mesleğim, ben uzun yıllardır müteahhitlik yapan bir kardeşinizim. şunun da altını özellikle çizmek istiyorum: İşini güzel yapan, dört dörtlük layıkıyla yapan müteahhitlerimizi, arsa sahiplerimizi, taşeronlarımızı hepsini bir kenara koyarak biz bu işin üzerine gideceğiz. Elbette ki onları ayıracağız ama burada, inşallah, ben inanıyorum, güzel neticeler çıkacak. Raporun bir kısmını hazırladık, çözümleri noktasında çok güzel fikirler edindik sayenizde. İnşallah bunları da değerlendireceğiz. Ayrıca sayın bakanlarımızla da hem Ticaret Bakanımız hem Çevre ve şehircilik Bakanımız hem Hazine ve Maliye Bakanımız hem Adalet Bakanımız da içinde olmak kaydıyla, ayrı ayrı onlarla da yine toplantılar yapacağız ve hızlı bir şekilde çözüme gitmeye çalışacağız ama dediğim gibi sizin mağdur olduğunuz şirkette farklı bir problem var, sizin mağdur olduğunuzda çok farklı bir problem var. Yani çözülebilecek, hepsinin üzerine gideceğiz ve bundan sonra da hiçbir vatandaşımızın mağdur olmaması için de gerekli yasal düzenlemeyi de inşallah, muhalefetiyle iktidarıyla, beraber, hep birlikte daha öncesinde komisyonlarda, Genel Kurulda çalışacağız. Allah'ın izniyle de inşallah yeni koruyucu tedbirleri de hep beraber getireceğiz diyorum.

Katılımlarımızdan dolayı hepinize ayrı ayrı teşekkür ediyorum.

Toplantımızı kapatmam gerekiyor. Hakkınızı helal edin.

Hepinize hayırlı akşamlar diliyorum, sağ olun.

Kapanma Saati: 16.47

