

<b>Kanun Numarası</b>	<a href="#">5953</a>
<b>Başlığı</b>	ARSA ÜRETİMİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDA KANUN İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN
<b>Kabul Tarihi</b>	25/02/2010
<b>Kabul Edildiği Birleşim</b>	<a href="#">23.Dönem 4.Yasama Yılı 66.Birleşim</a>
<b>Cumhurbaşkanlığına Gidiş Tarihi</b>	
<b>Cumhurbaşkanlığından Geliş Tarihi</b>	
<b>Cumhurbaşkanınca Yapılan İşlem</b>	
<b>Resmi Gazete Tarihi</b>	
<b>Resmi Gazete Numarası</b>	
<b>Diğer Bilgiler</b>	<a href="#">Son Dönem Tasarı Bilgileri ve Komisyon Raporları</a>

#### Kanun Tasarısı Bilgileri

<a href="#">Kanun Tasarısının Metni</a>	
<b>Dönemi ve Yasama Yılı</b>	23/4
<b>Esas Numarası</b>	1/762
<b>Başkanlığa Geliş Tarihi</b>	13/10/2009
<b>Tasarının Başlığı</b>	Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı
<b>Tasarının Özeti</b>	Tasarı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının faaliyetleri çerçevesinde 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında KANUN, İdarenin arazi ve arsalarına emlak vergisi muafiyeti sağlamak amacıyla 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, hisse senedi talep başvurularının bir ay süre ile kısıtlanması ve sadece nakit ödeme yapılmasını sağlamak üzere 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun, Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığından ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulmaması ve ayrıca İdarede kullanılmak üzere kadro ihdası amacıyla 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ve finans sektörünün gelişimine yönelik merkezler oluşturulmasını teminen büyükşehir belediyelerinin yetkilerini düzenlemek üzere 521
<b>Tasarının Son Durumu</b>	KANUNLAŞTI

#### Kanun Tasarısı Komisyon Bilgileri

Komisyon Tipi	Adı	Giriş Tarihi	Çıkış Tarihi	Yapılan İşlem	Karar Tarihi
Tali Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu	26/10/2009	24/11/2009	Raporunu Verdi	
Tali Komisyon	İçişleri Komisyonu	26/10/2009	17/12/2009	Raporunu Vermedi	
Esas Komisyon	Plan ve Bütçe Komisyonu	26/10/2009	17/12/2009	Raporunu Verdi	09/12/2009

**Esas Alınan Tasarı Teklif :** [1/762](#)

**Esas Komisyon Raporu(Sırasayısı)** [455](#)

**Kanun Numarası:** [5953](#)

**Birleşenler**

[2/475](#)

## KARŞI OY YAZISI

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 02.03.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kurulmuştur. Kuruluş Kanununun gerekçesinde artan nüfus ve düzensiz kentleşme nedeniyle alt ve orta gelir gruplarının gerek mülk sahibi, gerekse kiracı olarak barınma olanakları zorlaştığından böyle bir yapılanmaya gidildiği ifade edilmektedir.

Daha sonra 08.12.2004 tarihli ve 5273 sayılı Kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılmış, görev ve yetkileri, tüm mal varlığıyla birlikte TOKİ'ye devredilmiştir. Bu çerçevede Arsa Ofisi'nin önemli miktardaki gayrimenkul stoğu TOKİ'ye aktarılmıştır. TOKİ'nin ayrıca her ölçekteki imar planlarını yapma yetkisi bulunmaktadır.

24.07.2008 tarihli ve 5793 sayılı Kanunla da imar planı yapma yetkisinin kapsamı genişletilerek TOKİ'ye toplu konut alanları ile gecekondü dönüşüm alanları dışında mülkiyeti kendisine ait taşınmazlarda da imar planı yapma yetkisi verilmiştir. Ayrıca anılan Kanunla getirilen "Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje uygulamaları yapmak veya yaptırmak" hükmü ile TOKİ ana göreviyle ilgili olmayan bir alanda görevlendirilmiştir. Bu düzenleme TOKİ'yi bakanlıkların inşaat işlerini yapan bir birime dönüştürmüştür.

Bunlara ek olarak AKP hükümetleri döneminde TOKİ'ye çeşitli yasal düzenlemelerle vergi, resim, harç istisnası tanınmış ve 08.03.2007 tarihli ve 5597 sayılı Kanunla yurtdışı çıkış harcından elde edilen gelirlerin TOKİ'ye aktarılması düzenlemesi yapılmıştır. Bütün bu düzenlemeler, TOKİ'yi devlet içinde ve piyasada ayrıcalıklı bir kurum haline getirmiştir.

Oysaki TOKİ'nin kuruluş felsefesinde toplu konut, afet konutları gibi sosyal yanı daha önde olan projelerin gerçekleştirilmesi vardır. Kurumun adında "Toplu Konut" kavramının yer alması bundan dolayıdır. TOKİ ise kamuoyunda yaptığı lüks konutlar ile öne çıkmakta, kar amacı güden bir ticari kuruluş izlenimi vermektedir.

Bunların yanı sıra TOKİ, 10.12.2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda bütçe ve kesin hesapları TBMM tarafından görüşülecek kurumların listesinde yer alırken; anılan Kanunu değiştiren 22.12.2005 tarihli 5436 sayılı Kanunla 5018 sayılı Kanun kapsamından çıkarılmıştır. Böylece Türk Tarih Kurumu, Türk Dil Kurumu gibi görev alanları, kuruluş felsefeleri ve bütçe büyüklükleri itibarıyla TOKİ ile kıyaslanamayacak olan kurumların bütçeleri ve kesin hesapları TBMM tarafından denetlenirken TOKİ gibi bir kuruluş kapsam dışında bırakılmıştır.

Yapılan düzenlemeler TOKİ'yi kuruluş felsefesi dışına çıkarırken inşaat sektöründe tekel konumuna gelmesini teşvik etmiştir.

Öte yandan temsili demokrasilerde Devletin yapacağı harcamaların büyüklüğü ve kapsamı ile bu harcamaların yapılabilmesi için halka getirilecek yükümlülükler millet adına onun seçilmiş temsilcileri karar verir. Buna "bütçe hakkı" denilmektedir. TOKİ'nin bütçe ve kesin hesaplarının parlamento denetimi dışına çıkarılması "bütçe hakkı"na aykırı olmuştur.

Bütçe ve kesin hesapları TBMM denetimi dışında bırakılan TOKİ'nin kendisine bedelsiz veya rayiç bedelden daha düşük değerlerle devredilmiş çok büyük miktar ve değerdeki kamu taşınmazlarını amacına uygun olarak kullanıp kullanmadığı

bilinmemektedir. Bu çerçevede İstanbul Ataköy'deki arazi satışı ihalelerinin bir bölümü saydam olmayan bir şekilde yapılmaya çalışılmış, bunların bir bölümü tepkiler üzerine iptal edilmek zorunda kalmış, bir bölümü ise sonraki bir tarihe ertelenmiştir.

Önemli gayrimenkul stoğu ve sağlam gelir kaynaklarına rağmen TOKİ'nin bankalardan kredi kullanması da söz konusudur. Bu durum TOKİ'ye tahsis elden kamu kaynaklarının etkin kullanılmadığını gösterir.

Bugün geldiğimiz noktada alt ve orta gelir grupları yerine, üst gelir gruplarına yönelik konut üretimi ve bakanlıkların inşaat işleri ile ana faaliyet konusunun dışına çıkan; saydam olmayan ihaleleri nedeniyle güvenilirliği tartışılan bir TOKİ vardır.

## **TASARI**

### **1. Genel Bilgi**

Yürürlük ve yürütme maddeleri dışında 8 maddeden oluşan Tasarı ile TOKİ'ye yeni ayrıcalıklar tanınmaktadır. Bunlar sırasıyla şunlardır:

Hazine'ye ait arsa ve arazilere ilave olarak Hazine binalarının da TOKİ'ye bedelsiz olarak devri mümkün olacaktır.

TOKİ'ye ait arazi ve arsalar Emlak Vergisinden muaf olacaktır.

Halen yargı mercilerinde devam etmekte olan davalara müdahale edilerek TOKİ davalı konumundan çıkarılmaktadır.

TOKİ'ye 54 adet ilave kadro verilerek bu kurumda AKP kadrolaşmasının en ileri seviyeye ulaşmasının önü açılmaktadır.

Tasarı TOKİ'ye söz konusu ayrıcalıkları tanıırken belediye ismi açıkça yazılmamış olmakla birlikte İstanbul Ataşehir Belediye sınırları içerisinde bulunan bir alanda her ölçekteki imar planları kapsamında 1/1000 ölçekli imar planları ile bununla ilgili diğer işlemlerin yapılması yetkisinin Ataşehir belediyesinden alınarak İstanbul Büyükşehir Belediyesine verilmesini de düzenlemektedir. Ancak bu düzenleme komisyon görüşmeleri sırasında Tasarı metninden çıkarılmıştır.

### **2. Maddeler**

#### **Madde 1.**

Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında 1164 Sayılı Kanunun Ek 4üncü maddesine göre Hazineye ait arsa ve araziler Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlarının teklifi ve Başbakanın onayı ile TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilmektedir. Tasarı arsa ve arazilere ilave olarak Hazineye ait binaların da aynı yolla TOKİ'ye bedelsiz devrinin yolunu açmaktadır.

Bu düzenlemenin TOKİ'nin amacıyla hiçbir ilgisi yoktur. Kentlerin gelişmiş bölgelerinde bulunan binalar ile bunların arsaları, (sözelimi İstanbul'da Akmerkez'in karşısında olup üzerinde okul binası bulunan yaklaşık 20 dönüm civarında bir arsa) bu yolla bir takım rant projelerinin gerçekleştirilmesi için TOKİ'ye bedelsiz devredilebilecektir.

TOKİ'nin imar planı yapma yetkisi ile ihalelerinin saydam olmayan özelliği dikkate alındığında bu düzenlemenin kamu yararına aykırı olduğu açıktır.

#### **Madde 2.**

Bu Madde TOKİ'ye ait arazi ve arsaları Emlak Vergisi (Arazi Vergisi)nden muaf tutmaktadır. TOKİ bu yolla finansman imkanlarını belediyelerin aleyhine olacak şekilde genişletmektedir. Maddenin yasalaşması halinde sadece İstanbul Ataşehir Belediyesinin

emlak vergisi geliri 2009 yılı için 2.720.450 TL. azalacaktır. (413.859 m2'nin emlak vergisi tutarı)

Madde gerekçesinde Emlak Vergisi olarak Hazine'ye ödenen tutarla her yıl 1.250 sosyal konut üretebileceği ifade edilmektedir. Yani düzenleme tamamen TOKİ'ye kaynak yaratma amaçlı olup, objektif hiçbir gerekçeye dayanmamaktadır. Aynı mantıkla TOKİ çalışanlarının ücretleri de gelir vergisinden istisna edilerek TOKİ kaynakları artırılabilir. Böyle bir düşüncenin kabulü mümkün değildir.

Madde Anayasa'nın eşitlik ilkesi ile 73üncü maddesine aykırıdır.

**Madde 3. (Ek Madde 14) Madde 4.**

Bu maddelerle özel hukuk ilişkileri çerçevesindeki işlemleri nedeniyle TOKİ'nin tarafı olduğu ve halen yargı mercilerinde görülmekte olan bazı davalara müdahale edilmektedir. Düzenlemelerle TOKİ yargı mercilerindeki davalarda davalı konumdan çıkarılmaktadır.

Maddeler Anayasa'nın "hukuk devleti" ilkesine aykırıdır.

**Madde 3. (Ek Madde 15)**

Madde ile TOKİ'ye 54 ilave kadro verilmektedir. Tasarının düzenlediği konularla benzer konuları içeren Manisa Milletvekili Recai Berber'in 15.5.2009 tarihli Kanun Teklifi'nde 2'si Daire Başkanı, 1'i Başkan Yardımcısı olmak üzere toplam 3 kadro talep edilirken, dört ay sonraki Tasarı'da Daire Başkanı sayısının 3'e ve toplam kadro sayısının 54'e çıkarılmasının AKP kadrolaşması dışında hiçbir amacı bulunmamaktadır.

Kadroların 46'sının unvanı "uzman"dır. Uzman kadroları 657 sayılı Devlet Memurları Kanununda istisnai memuriyetler arasında sayılmıştır. Bunun anlamı TOKİ tarafından bu kadrolara objektif bir ölçüye dayanmaksızın tamamen keyfi olarak atama yapılabileceğidir.

*M. Akif Hamzaçebi*  
Trabzon

*Osman Kaptan*  
Antalya

*Bülent Baratalı*  
İzmir