

T.C.
KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU

RET KARARI

| | |
|-----------------------------|--|
| ŞİKAYET NO | : 2013-163 |
| KARA NO | : 2014/6 |
| ŞİKAYET EDİLEN İDARE | : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) |
| ŞİKAYETİN KONUSU | : Toplu Konut İdaresi tarafından inşa edilen ve şikayetçi tarafından teslim alınan konutun altı boş olduğundan ve yeterli ısı yalıtımı yapılmadığından kışın rutubet ve soğuk olduğu iddiası |
| ŞİKAYET TARİHİ | : 19.05.2013 |
| KARAR TARİHİ | : 14/01/2014 |

USÛL

A-Şikayet Başvuru Süreci

1) Şikâyet başvurusu, Kurumumuza 19/05/2013 tarihinde elektronik ortamda gönderilmiştir. Şikayet başvurusunun karara bağlanması için 28/3/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 41/1-a maddesi ve İmza Yetkileri Yönergesinin 7 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca, şikayetin incelenmesine ve araştırmasına geçilerek 2013/163 şikayet, 2013/682 karar numaralı Tavsiye önerisiyle Kamu Başdenetçisi'ne sunulduğu anlaşılmıştır.

B-Ön İnceleme Süreci

2) Yapılan ön inceleme neticesinde şikayet dosyasının Kamu Başdenetçisine sunulmasına engel bir eksikliğin bulunmadığının tespit edildiği anlaşılmıştır.

II OLAY VE OLGULAR

A. Şikâyetçinin Konu Hakkındaki Açıklamaları ve İddiaları

3) 30 Mart.2012'de Toplu Konut İdaresi tarafından inşa edilen ve satışa sunulan Kayaşehir nolu konutun şikâyetçi tarafından teslim alındığı, dairenin altı boş olduğundan ve yeterli ısı yalıtımı yapılmadığı ileri sürülerek kışın söz konusu konutta rutubet ve soğuk olduğu, TOKİ İstanbul Uygulama Dairesi Başkanlığına sorunun bildirilmesine rağmen giderilmediği, Kayaşehirde altı boş olan bütün dairelerde aynı sorunun olduğu ve söz konusu sorunun halen devam ettiği belirtilmektedir.

B. İdarenin Şikâyete İlişkin Açıklamaları

4) Kurumuza hitaben Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gönderilen 20.06.2013 tarih ve 6607 sayılı cevabi yazıda; Kayabaşı bölgedeki TOKİ tarafından yapılan inşaatların sözleşme, mahal listesi, proje, teknik şartnameler ile onaylı ısı yalıtımı hesap ve raporlarına göre yaptırılmış olup, şikâyet dilekçesindeki hususlar yüklenici firma ve TOKİ tarafından daha önceden de incelendiği, onaylı ısı hesap raporuna göre gerekmemesine rağmen ilave önlemler alınarak sorunun giderildiği, Kayaşehir genelindeki diğer altı boş olan dairelerde söz konusu şikâyete konu hususların rastlanılmadığı belirtilmiştir.

C. Olaylar

5) Şikâyetçi İstanbul Kayaşehir TOKİ Bölge Konut projesi içinde yer alan olan konutun TOKİ tarafından 31.03.2012 tarihinde davacının imzasının bulunduğu ve taşınmazın kullanıma hazır-eksiksiz olduğunu içeren tutanak ile teslim edildiği, haziran 2012'de konutta ikamete başlanıldığı, kışın dairenin altı boş olduğundan ve yeterli ısı yalıtımı olmadığından soğuk ve rutubetin yaşandığının TOKİ İstanbul Uygulama Daire Başkanlığına 28.12.2012 tarih ve 26215 sayı ile 27.02.2013 tarih ve 4569 nolu yazılar ile bildirilerek cevap alınmaması üzerine Kurumumuza şikâyet başvurusunda bulunmuştur.

6) Bu başvuru üzerine Toplu Konut İdaresi Başkanlığından konuya ilişkin bilgi istenilmesi sonucu teknik şartnameler, onaylı ısı yalıtımı hesap ve raporlarına göre gerekmemesine rağmen ilave önlemler alınarak söz konusu sorunların giderildiği 20.06.2013 tarih ve 6607 sayılı yazı ile Kurumumuza bildirilmiştir.

7) İnceleme sürecinde şikâyetçinin konuyla ilgili bilgisine başvurulduğunda, bütün altı boş olan dairelerde soğuk ve rutubet sorununun devam ettiği, TOKİ işbirliği Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş. tarafından da şikâyete konu hususlarla ilgili olarak sorunun mütahitsel olduğu, dış mantolamadan kaynaklandığının belirtildiği, 16'ncı bölge müteahhit firma yetkililerince TOKİ tarafından onaylanacak ilave projelendirmeyle şikâyet konusu sorunların çözümlenebileceğinin belirtildiği ve dairenin dış duvarlarının ve tabanın çok soğuk olduğu, -1- bodrum katlarda ısı yalıtımlarının yetersiz olduğu, soğuk ve rutubet sorununun hala çözümlenmediği şikâyetçi tarafından iddia edilmiştir.

8) Bunun üzerine Kurumumuz tarafından 28.11.2013 tarihli müzekkere ile eğer daha önce yaptırılmışsa mahallinde yaptırılan tespitlerin yoksa gerekli tespit yaptırılarak tespite ilişkin belgeler ile taşınmazı fiziki durumunu ortaya koyan belgelerin gönderilmesi istenilmesine karşın e mail yoluyla gelen cevaptan şikayetçi tarafından yapılan veya yaptırılacak tespit olmadığının belirtildiği anlaşılmıştır.

D. Kamu Denetçisi Zekeriya Aslan'ın İnceleme ve Araştırma Bulguları

9) TOKİ tarafından verilen cevabi yazıda söz konusu sorunların giderildiği ve Kayaşehir genelinde altı boş olan diğer dairelerde böyle bir şikayet rastlanılmadığı belirtilse de şikayetçi ile yapılan e-posta yazışmalarında bu durumun sorulduğu, gönderilen e-posta da bodrum katta yer alan şikayete konu dairedaki soğuk ve rutubet sorununun hala devam ettiği, ilave önlemler alındığı, ancak yetersiz olduğu, aynı zamanda diğer altı boş olan dairelerde aynı sorunların mevcut olduğu, dış yalıtımın yetersiz olduğu, dairenin altında soğuk su tankları nedeniyle rutubet ve soğuk yaşandığı belirtilmiştir

III-HUKUKİ DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. İlgili Mevzuat

10) 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun 8'inci madde Ek-1'de "*Başbakanlığa bağlı ve kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görevleri aşağıda belirtilmiştir... j) Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,*" hükmü

11) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Ayıbın belirlenmesi ile ilgili 474'üncü maddesinde "*İş sahibi, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek zorundadır. Taraflardan her biri, giderini karşılayarak, eserin **bilirkişi tarafından gözden geçirilmesini ve sonucun bir raporla belirlenmesini isteyebilir.***" hükmü

12) Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 33. Maddesinde inceleme ve araştırma neticesinde şikayetin yerinde olmadığı kanaatine varılması halinde ret kararı verileceği hükmü yer almaktadır.

13) Kamu Denetçisince Şikayetçinin konu hakkında başvurularına rağmen şikayet edilen TOKİ tarafından kalıcı bir çözüm sunulmadığı, kalıcı bir çözüm bulunmadan soğuk ve rutubet sorunlarının halen devam etmesi sebebiyle şikayetçiye ait olan konutun "Elverişli Konut" tanımına uymadığı, "Oturulabilirlik" ilkesinin gözardı edildiği, Tüm insanların sağlıklı, yerleşik, güzel ve özendirici bir çevrede yaşama hakkı ve her insan ve ailenin; güvenli, sağlam bir konut edinme hakkı tanıyan Kentsel çevrenin tüm kentlilere iyi sağlık koşullarını sağlaması, iyi sağlık koşullarının temini için; kişilerin temel ihtiyaç maddelerinin güvenilir ve sağlıklı biçimde sunumu belirten Avrupa kentsel şartında her insan ve ailenin; güvenli, sağlam bir konut edinme hakkının güvence altına alınması gerektiği vurgulanırken; konut hakkının kapsamının özellikle "Konut, kişinin gündelik yaşamını sürdürebilmek amacıyla enerji ve kuvvet toplayabildiği ve fiziksel sağlığı için güvenli, emin bir ortam olmalı ilkelerinin TOKİ tarafından dikkate alınması gerektiği, Borçlar Hukukundan kaynaklanan seçimlik hakları kullanmak yetkisinden önce TOKİ'nin şikayetçiye aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen verebileceği gibi uğradığı zararın karşılanması yolunu seçebileceği, şikayetçiye teslim edilen konutla ilgili olarak ortaya çıkan ayıplı inşaatla ayıbın tespitiyle ilgili anılan kanunun 474'üncü madde hükmüne göre taraflardan her biri (TOKİ veya Yüklenici) bilirkişi tarafından gözden geçirilmesi ve sonucun bir raporla belirlenebileceği ve zararının da ilgili idare tarafından yerine getirilmesi gerektiği, Teslim anında gözükmeyen veya sonradan kullanma sonucu meydana çıkan nitelikteki gizli kusur ve ayıplardan dolayı TOKİ'nin gözetim ve denetimi altında faaliyet yürüten yüklenicinin sorumluluğunun devam edeceği, ayrıca yüklenicinin "Özen" yükümlülüğünün sözleşmenin yapıldığı andan başlayacağı, işin eksiksiz ve kusursuz (ayıpsız) tamamlanmasına kadar süreceği, TOKİ'nin gözetim ve denetimi altında faaliyet yürüten yüklenici, üstlendiği edimleri iş sahibinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle ifa etmek zorunda olduğu, bodrum katlarda yer alan dairelerin üst katların yalıtımına göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Bodrum katta ve temelde su yalıtımı hakkında 2013/31 Sayılı Genelgesinde yer alan yalıtımla ilgili hususların yüklenici ve TOKİ tarafından dikkate alınmalarının zorunlu olduğu, TOKİ'nin imar kanununun genel amacı olan yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla görev yapması gerektiği gerekçeleriyle şikayetin kabulü ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının şikayet konusu konutun eksiksiz, kusursuz olarak şikayetçiye tesliminde hatalı davrandığı hususunda tavsiyede bulunulması gerektiği belirtilmiştir.

B. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Denetimi Yönünden Değerlendirme

14) Kamu Denetçiliği Kurumunun 04.06.2013 tarih ve 1411 sayılı yazısına hitaben Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gönderilen 20.06.2013 tarih ve 6607 sayılı cevabi yazıda; Kayabaşı bölgedeki TOKİ tarafından yapılan inşaatların sözleşme, mahal listesi, proje, teknik şartnameler ile onaylı ısı yalıtımı hesap ve raporlarına göre yaptırılmış olup, şikayet dilekçesindeki hususlar yüklenici firma ve TOKİ tarafından daha önceden de incelendiği, onaylı ısı hesap raporuna göre gerekmemesine rağmen ilave önlemler alınarak sorun giderildiği, Kayaşehir genelindeki diğer altı boş olan dairelerde söz konusu şikayete konu

hususların rastlanılmadığı belirtildiği anlaşılmakta olup buna istinaden 28.11.2013 tarih ve 7621 sayılı yazımız ile konuya ilişkin mahallinde tespit yaptırıldıysa bu duruma ilişkin belgelerin eğer tespit yaptırılmadıysa tespit yaptırılarak tespite ilişkin belgeler ile taşınmazın fiziki durumunu ortaya koyan belgeler istenilmesine karşın e mail yoluyla gelen cevaptan yaptırılan bir tespit olmadığı ve şikayetçi tarafından tespit yaptırılmayacağını belirtildiği anlaşılmakta olup ilgiliden gelen başkaca bir belgede bulunmamaktadır.

15) Bu kapsamda 31.03.2013 tarihinde düzenlenen ve şikayetçi tarafından imzalanan konut teslim tutanağına göre konutun oturmaya ve kullanmaya müsait bir durumda eksiksiz olduğu ve görülen hiçbir kusurunun bulunmadığının belirtildiğinin anlaşıldığı, şikayet edilen idare tarafından Kurumumuza verilen cevabı yazıya görede onaylı ısı hesap raporuna göre gerekmemesine rağmen ilave önlemler alınarak sorunların giderildiği ve diğer altı boş olan dairelerde böyle bir şikayete rastlanmadığının belirtildiği, şikayetçi tarafından idarenin bu cevabının aksini gösterir bilgi, belge, mahkeme tespiti, tanık vb. delil ibraz edemediği kurumca kendisine mahkeme tespiti yapıp yaptırmayacağı sorulmasına karşın yaptırmayacağını bildirdiğini dikkate alındığında idarenin işleminde hukuka ve hakkaniyete aykırı bulunmadığı tüm dosya kapsamında anlaşıldığından şikayet başvurusunun reddi gerekmektedir.

IV- HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN YASAL MEVZUAT

İlgili İdarenin işlemine karşı yargı yolu

2709 Sayılı 1982 Anayasası'nın Temel Hak ve Hürriyetlerin Korunması Başlıklı 40.maddesinin 2.fikrasında, "Devlet, işlemlerinde, ilgili kişilerin hangi kanun yolları ve mercilere başvuracağını ve sürelerini belirtmek zorundadır." hükmü yer almakta olup, 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 20 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, konuya ilişkin Bakırköy Asliye Hukuk Mahkemesine yargı yolu açıktır.

V-KARAR

Yukarıda açıklanan gerekçelere ve dosya kapsamına göre şikayetin REDDİNE,
Kararın şikayetçiye ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na tebliğine,
Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisi'nce karar verildi.

M.Nihat ÖMEROĞLU
Kamu Başdenetçisi