

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, kentsel dönüşüm sürecinde şartname ve teslim problemleri

İnşaat İlerleme ve Durum Tespit Raporları; arsa sahibi, müteahhit ve banka ilişkilerindeki güven problemine çözüm olabilir mi?

SEDAT ERENTUĞ

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık, Proje Denetimi ve İnşaat İlerleme Raporları Danışmanı

İTÜ İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunu olan Erentuğ, yerli ve yabancı firmalarda yürüttüğü meslek hayatı boyunca FIDIC sözleşmelerinin uygulandığı uluslararası inşaat projelerinde; yöneticilik, sözleşme yönetimi, hak talepleri ve çözüme kavuşturulması tecrübelerine sahiptir. 2016 yılından beri Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık firmasında Proje Denetimi ve İnşaat İlerleme Raporları Danışmanlığı görevini yürütmektedir.



6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği, yürürlüğe girdikten sonraki süreçte karşılaşılan problemlere çözüm üretmek ve kentsel dönüşüm sürecinin önünü açmak adına çeşitli düzenlemelere tabii tutulmuş olup, gelişen şartlar doğrultusunda tartışılması ve irdelenmesi gereken yeni düzenlemeler gerektiği de aşikardır. Sektör temsilcilerinin, deprem kuşağında bulunan ülkemizdeki insanların sağlam yapılarda ve sağlıklı bir çevrede yaşama hakkını en üst düzeyde korumak için başlatılan kentsel dönüşüm uygulamaları konusundaki olumsuzlukların önlenmesi ve sorunların aşılması için sahip olunan bilgi, tecrübe ve önerilerini paylaşması son derece faydalı sonuçlar doğurmuştur.

Bu amaçla yürütülen çalışmalarla gelenen noktada 6306 sayılı Kanun'un uygulama yönetmeliğinin de kapsamına giren SPK Lisanslı Kuruluşlar tarafından değerlendirme raporları düzenlenmesi ve rayiç bedellerin tespitinde kullanılması zorunlu hale gelmiştir. Ancak değişen piyasa şartları ve kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunlar bizlere özellikle müteahhitler ve arsa sahipleri tarafından iletilmekte ve çözüm ortağı olduğumuz projelerin sayısı gün geçtikçe artmaktadır.

Günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarında arsa sahipleri ile müteahhitler arasında birkaç sayfalık teklif verme süreci ile başlayan ve öngörülen süre sonunda tarafların yükümlülüklerini yerine getirmek suretiyle inşaatın tamamlanarak teslimi arasında geçen zorlu süreçte yaşananlar ve sıkıntılar sözleşmenin tarafları açısından son derece trajik sonuçlar doğurabilmektedir.

Ülkemizde inşaat yapım uygulamalarında en çok uygulanan yenileme yöntemi noterde imzalanarak şekil şartına haiz Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmeleri olarak ortaya çıkmaktadır. Bu tip karma sözleşmeler genel bir ifadeyle arsa sahiplerine ve müteahhide bir takım yükümlülükler yüklemek suretiyle inşaatın sözleşme hükümleri doğrultusunda tamamlanmasını amaçlamaktadır.

Arsa sahibinin sözleşme süresince arsa payının devredilmesi de dahil kendi yükümlülüklerini yerine getirme sorumluluğuna girerken, müteahhit ise sözleşme şartları doğrultusunda kendisine devredilen arsa payı karşılığında ruhsat alınacak projenin, anlaşılarak sözleşmeye eklenen şartnamelere uygun vasıfta fen ve sanat kaidelerine uygun bir şekilde tamamlanıp taahhüt edilen sürede bağımsız bölümleri teslim etme yükümlülüğü doğurmaktadır.

İşte bu yükümlülükler bazı projelerde ise finansman sağlayıcı ve garantör olarak bankaların da projeye dahil olmasıyla proje tamamlanıncaya kadar süren denetimli bir birliktelik oluşturmaktadır.

Teklif verme aşamasında komşuluk ilişkileri içerisinde bazı maliklerin kentsel dönüşüm kapsamında binalarının yenilenmesi talebiyle gelen müteahhit tekliflerini incelerken yapılan toplantılarda kurulan dostluk ilişkileri ve karşılıklı güven, sözleşme imzalanması sonrasında gelişme sürecine girmekte ve maalesef bazen inşaatın tamamlanarak teslim aşamasına gelindiğinde bazı malikler ile müteahhit arasında uzun ve zorlu bir hukuk mücadelesiyle sonuçlanabilmektedir.

Sıkıntıların ortaya çıktığı bu tip örnekler incelendiğinde özellikle kat maliklerinin gelen teklifleri hukuksal ve teknik olarak yeteri kadar incelemediklerini, arsa payı devirlerinin ve inşaatın denetiminin belirli bir sisteme sokulmadığını, sözleşme aşamasında yeterince irdelemedikleri şartname ve eklerinin ve özellikle malzeme seçim prosedürlerinin sözleşmelere konulmadığını görmekteyiz.

Elbette ki sektör içerisinde sayıları az olmasına rağmen bu tip sıkıntı ve problemleri önceden gören ve arsa sahiplerini de bu yönde bilgilendirerek projelerin sorunsuz olarak tamamlanması için sorunları ve çözüm yöntemlerini sözleşmelerin içerisine hakkaniyetli bir şekilde koyulması yönünde ısrarcı davranan müteahhitler de bulunmaktadır. Ancak bu kalifikasyondaki firma sayısının sınırlı olması ve rekabet şartları içerisinde oluşan sıkıntılar inşaat sektörünün problemleri arasındadır.

Müteahhidin arsa sahiplerini bağımsız bölüm/bölümlerini teslim almaya davet bildirimini yapması ve takip eden süreçte sözleşmede olası eksikliklerin ortaya çıkması sonrasında Arsa sahipleri ve hissedarları arasında Neyi? Nasıl? Ne zaman? teslim alacakları konusunda görüş ayrılıkları belirmektedir. Bu süreçte arsa sahibi ve hissedarları arasında genelde “teslimiyetçi ve mücadeleci” olmak üzere iki ayrı grup oluşmaktadır. Bazı hissedarların uyumsuzluklarla ilgili olarak “Her şeye rağmen teslim alalım! Davalık olursak yıllarca sürer. Üstelik sonucunda haklı bulunup bulunmayacağımız belirsiz...” görüşüne karşılık farklı görüşün ise “Müteahhit eksik ve hatalı işleri olduğunu biliyor ve hak mahrumiyeti/kira bedelini ödememek için daireleri teslim etmek istiyor. Avukat tutalım! Dava açalım!” şeklinde olduğu gözlemlenmektedir. Her iki görüşün de haklılık payının

olduğu fakat süreç iyi yönetilemediği için tartışma ve adli davalara varan sonuçlar doğurmaktadır. Özellikle arsa sahiplerinin yaşanan sıkıntılar sonrasında 6306 sayılı Kanun’u eleştirerek, “Keşke binalarımızı yenilemeseydik, bu işlere girmeseydik! Komşularımızla aramız da bozuldu,” şeklindeki olumsuz algı ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarına bakış konusunda ciddi bir risk oluşturmaya başlamaktadır. Güven ortamının sarsılması sebebiyle her türlü projede ortaya çıkabilen bu risk; son yıllarda Avrupa ailesi olarak bizleri kurumsal sorumluluk bilinci doğrultusunda konu üzerinde çalışmaya ve tarafları bilgilendirme amacıyla know-how oluşturmaya yöneltmiştir.

Bu amaçla, son yıllara kadar seviye tespit raporlarının yerine çoğunlukla bankalar tarafından talep edilen İnşaat İlerleme ve Durum Tespit Raporları, arsa sahipleri ve müteahhitler tarafından da talep edilmeye başlanmıştır.

İnşaat İlerleme ve Durum Tespit Raporları sayesinde;

- Arsa sahipleri şantiye halindeki projenin güncel durumunu ve iş programına göre işlerin ilerlemesini takip edebilmekte,
- Değişen koşullar doğrultusunda hakkaniyetli paylaşım oranlarının tespiti ve korunması yapılabilmekte,
- Projedeki ve uygulamadaki değişikliklerin sözleşmeye etkileri raporlanabilmekte,
- Binaların ruhsat ve projelere göre yapılması sırasında m² kontrolleri sağlanabilmekte,
- Dönemsel olarak projenin fiziksel ve gerçekleşme porsantajları tespit edilmekte,
- Arsa payı karşılığı müteahhit tarafından satılmak üzere serbest bırakılacak bağımsız bölümler inşaatın ilerleme oranına göre serbest bırakılabilmekte,

- Resmi dairelerle olan yazışma ve işlemler takip edilebilmekte,
- Sonraki dönemlere ait tahmini ilerlemeler ve bunun iş programına etkileri değerlendirilebilmekte,
- Projenin sözleşmeye uygun olarak ilerleyip ilerlemediği inşaatın kalitesi ile ilgili inşaatın muhtelif aşamalarında projenin resmi çekilebilmekte,
- Kullanılacak olan malzemelerin sözleşme ve şartnamelere uygunluğu değerlendirilebilmekte,
- Bankalar bu raporlar doğrultusunda krediyi serbest bırakmakta,
- Arsa sahipleri projenin sonunda bağımsız bölüm teslimlerinde teknik yönden tereddütlerine yanıt bulabilmekte,
- Müteahhitler gerçekleşen ilerlemeler doğrultusunda Teminatlarının serbest bırakılmasını talep edebilmektedir.

İnşaat İlerleme ve Durum Tespit Raporlarının 6306 sayılı Kanun’un uygulama yönetmeliğinde ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde yer bulması durumunda müteahhit ve arsa sahibi arasındaki güven problemlerine çok olumlu etkisi olacak, sözleşmelerin uygulanmasında ve sözleşme sonrası teslim işlemlerindeki sıkıntıların ve zaman kayıplarının giderilmesinde pratik bir çözüm olabilecektir.

Sonuç olarak; bu tip raporlamalarla olası uygunsuzluk ve risklerin zamanında tespit edilmesine yardımcı olmak suretiyle gereksiz malzeme, işçilik ve zaman kayıplarının önüne geçilebilecek, mahkemelerdeki çoğu birbirine benzeyen davaların sayısı azaltılabilecektir. Ülke ekonomisinde lokomotif durumunda olan inşaat sektörüne karşı taraflar arasında oluşabilen güven problemi olumlu yönde etkilenecek daha sağlam, daha kaliteli ve daha değerli eserler ortaya çıkarılabilecektir.