

Kentsel Dönüşümde Ön Protokol ve Resmî Şekil

Teklif formu, niyet mektubu ve ön protokolün ne zaman bağlayıcı olduğu; taşınmaz satış vaadi veya arsa payı devri içerdiğinde resmî şekil, şekle aykırılık ve güven sorumluluğu incelenmektedir.

Müteahhit seçiminde "ön protokol", "teklif kabul tutanağı", "niyet mektubu" ve "rezervasyon sözleşmesi" başlıkları sık kullanılır. Belgenin adı, bağlayıcılığını belirlemez. Asıl soru; tarafların hangi esaslı edimler üzerinde kesin irade açıkladığı ve belgenin kanunun aradığı şekle uyup uymadığıdır.

Kısa cevap

Yalnız görüşme takvimini, münhasırlığı veya gizliliği düzenleyen belge sınırlı bir hazırlık sözleşmesi olabilir. Buna karşılık yüklenicinin yapıyı inşa etmeyi, maliklerin belirli arsa paylarını veya bağımsız bölümleri devretmeyi kesin olarak üstlendiği "ön protokol", başlığı ne olursa olsun arsa payı karşılığı inşaat/taşınmaz satış vaadi niteliği taşıyabilir.

Taşınmaz devri veya satış vaadi içeren sözleşmeler resmî şekle tabidir. TBK m.29 gereğince gelecekte yapılacak sözleşmenin şekli kanunen öngörülmüşse ön sözleşme de kural olarak aynı şekle uyar. Basit yazılı protokol, noterlikte düzenleme biçiminin yerini tutmaz.

1. Belgenin adı değil içeriği önemlidir

Şu ifadeler bağlayıcılık niyetini gösterebilir:

- "malikler şu arsa paylarını devredecektir",
- "yüklenici ekteki projeyi şu sürede yapacaktır",
- "taraflar başka firmayla görüşemez",
- "cayma hâlinde şu cezai şart ödenir",
- "ruhsat alınınca otomatik olarak kesin sözleşmeye dönüşür",
- "dağılım listesi ve teknik şartname aynen kabul edilmiştir".

"Bağlayıcı değildir" başlığı altında kesin kapora, uzun münhasırlık ve ağır ceza şartı kurulması çelişkili yorum yaratır. Tersine esaslı konuların ileride müzakere edileceği açıkça yazılmış bir toplantı notu sırf taraflar imzaladı diye kesin inşaat sözleşmesine dönüşmez.

2. Niyet mektubu, çerçeve protokol ve ön sözleşme

Üç kavram ayrılmalıdır:

Niyet mektubu, görüşmenin amacını ve henüz bağlanma iradesi bulunmadığını açıklayabilir. Gizlilik, masraf ve dürüst müzakere yükümlülüğü gibi bazı hükümleri yine bağlayıcı olabilir.

Çerçeve protokol, ilerideki kesin sözleşmenin yöntemini, belge listesini ve müzakere takvimini düzenler. İçine nihai devir ve yapım borcu konulursa sınırlı çerçeve olmaktan çıkar.

Ön sözleşme, taraflara ileride asıl sözleşmeyi yapma borcu yükler. TBK m.29 şekil bakımından asıl sözleşmeyi izler. “Daha sonra noterde imzalanacaktır” cümlesi, mevcut basit belgenin şekil eksikliğini her zaman gidermez.

3. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde şekil

Bu sözleşme yüklenici yönünden eser, malik yönünden taşınmaz payı devri unsurlarını birleştiren karma niteliktedir. Taşınmaz devri/vaadi nedeniyle resmî şekil aranır; uygulamada noterlikte düzenleme biçiminde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kurulur. Tapuda doğrudan devir ayrıca resmî tapu işlemiyle yapılır.

Yalnız yüklenicinin ücret karşılığı yapım üstlendiği ve taşınmaz devri bulunmayan saf eser sözleşmesinin şekli aynı olmayabilir. Bu yüzden her “kentsel dönüşüm sözleşmesi” için tek cümlelik şekil sonucu verilmez; malik ediminin ne olduğu okunur.

4. Ekler de şeklin parçasıdır

Resmî sözleşme şu eklerle bir bütündür:

- bağımsız bölüm dağılım cetveli,
- mimari avan veya konsept proje,
- teknik şartname,
- tapu devir takvimi,
- ödeme ve teminat planı,
- kira yardımı ve teslim hükümleri,
- vekâletname sınırları.

“Ek daha sonra belirlenecek” denilen esaslı paylaşım veya teknik şart, irade uyuşmasını zayıflatır. Resmî işlemde atıf yapılan eklerin taraflarca imzalanması ve değiştirilemez biçimde tanımlanması gerekir. Sonradan basit yazıyla esaslı değişiklik yapılması da asıl şekil kuralına takılabilir.

5. Şekle aykırılığın sonucu

Kanunun geçerlilik şekline uyulmayan sözleşme kural olarak hüküm doğurmaz. Bu durumda ifa talebi, cezai şart veya satış vaadine dayanarak tescil istemi reddedilebilir. Ancak şekle aykırılık, her olayda tarafların aldıklarını tutabileceği anlamına gelmez; verilen para ve payların iadesi, sebepsiz zenginleşme ve güven zararları gündeme gelir.

Yargısal uygulamada tarafların sözleşmeyi büyük ölçüde ifa ettiği, tapu devirlerinin yapıldığı ve şekil eksikliğini ileri sürmenin dürüstlük kuralıyla bağdaşmadığı istisnai durumlar ayrıca tartışılır. Bu yaklaşım şekil şartını genel olarak gereksiz kılmaz; istisna, somut ifa düzeyi ve güven ilişkisiyle değerlendirilir.

6. Cezai şart ve kapora kurtulur mu?

Cezai şart, bağlı olduğu asıl borcun geçersizliğinden etkilenebilir. Şekle aykırı ön protokoldeki "imzadan vazgeçen her malik şu kadar öder" hükmünü otomatik tahsil edilebilir saymak güvenli değildir.

"Kapora" sözcüğü de tek başına hukuki sonucu belirlemez. Paranın bağlanma parası mı, cayma parası mı, avans mı veya proje masrafı mı olduğu metinden ve taraf iradesinden anlaşılır. Şekle aykırı taşınmaz vaadi için alınan bedelin iadesi gerekebilir.

7. Çoğunluk kararı ile resmî şekil ilişkisi

6306'daki salt çoğunluk, maliklerin kendi aralarında dönüşüm yöntemini kararlaştırmalarını ve azınlık payı için satış sürecini sağlar. Bu çoğunluk, taşınmaz devri içeren özel sözleşmenin resmî şekil şartını kaldırmaz.

İmzalı çoğunluk karar tutanağı pay satışı dosyasının dayanağı olabilir; fakat aynı tutanak her zaman yükleniciye karşı bütün inşaat borçlarını içeren geçerli resmî sözleşme değildir. Ortak karar protokolü ile yüklenici sözleşmesinin fonksiyonları ayrı kurulmalıdır.

8. Görüşme aşamasında sorumluluk

Kesin sözleşme kurulmasa bile taraflar dürüst müzakere etmek zorundadır. Yüklenicinin ruhsat alabilecekmiş gibi gerçeğe aykırı bilgi vermesi, maliklerin de firmayı uzun süre oyalayıp projeyi kullanarak başka kişiyle anlaşması güven sorumluluğu tartışması doğurabilir.

Bu sorumluluk, beklenen bütün sözleşme kârını otomatik vermez. Boşa yapılan proje, ekspertiz veya finansman giderleri; bilgi saklama ve kusur ilişkisi ayrıca kanıtlanır.

9. Güvenli ön protokol nasıl yazılır?

Belge gerçekten hazırlık aşamasına aitse:

- bağlayıcı ve bağlayıcı olmayan hükümler ayrı gösterilmeli,
- kesin sözleşme için yetkili organ/çoğunluk ve resmî şekil yazılmalı,
- münhasırlık kısa, belirli ve feshedilebilir olmalı,
- proje ve kişisel verilerin kullanımı sınırlandırılmalı,
- masrafların kime ait olduğu açıklanmalı,
- arsa payı devri veya geniş vekâlet verilmemeli,
- "esaslı şartlar üzerinde anlaşma yoktur" deniyorsa eklerde kesin dağılım varmış gibi davranılmamalıdır.

Taraflar esasen bütün şartlarda anlaşmışsa onu "ön protokol" diye basit şekle hapsetmek yerine resmî ve eksiksiz sözleşme kurulmalıdır.

Sonuç

Ön protokol bir bekleme odasıdır; içine kesin taşınmaz devri ve yapım borcu yerleştirilirse adı onu şekil şartından kurtarmaz. Kentsel dönüşümde çoğunluk tutanağı, görüşme belgesi ve noterlikteki yüklenici sözleşmesi ayrı fonksiyonlarla kurulmalı; ekler ve sonraki değişiklikler de resmî şekil zincirini korumalıdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu; özellikle m.12, m.29, m.237 ve m.470 vd.
- 1512 sayılı Noterlik Kanunu; özellikle düzenleme şeklindeki işlemler.
- 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği; malik kararı ve yeniden değerlendirme hükümleri.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri.