

KARŞI BEYAN ŞERHLİ İHTARNAME

KEŞİDECI :

..... Mah. Hacı Bektaş Veli Cad. Sitesi

No:17 A Blok D: 17 Çankaya/ANKARA

MUHATAP : 1-

..... Mah. Hacı Bektaş Veli Cad. Sitesi

No:17 B Blok D: 3 Çankaya/ANKARA

2-

..... Mah. Hacı Bektaş Veli Cad. Sitesi

No:17 B Blok D: 11 Çankaya/ANKARA

31.07.2024 tarihinde aynı tarihli Sitesi Üst Yönetim Kararı başlıklı metni üst yönetim kurulu üyesi sıfatı ile imzalamış bulunmaktayım. Esas itibarıyla karar metni site ortak yaşam kurallarını ve tasarruflarını düzenleyecek olup birçok yönden sakat niteliktedir.

Karar metnine kötü niyetle değil, tamamen hukuki bilgimin eksikliği sebebiyle imza atmış bulunmaktayım. Konu hakkında edindiğim hukuki danışmanlık neticesinde üst yönetim kararının hukuki dayanaktan yoksun olduğunu öğrenmiş bulunmaktayım. Bu doğrultuda alınan kararların üst yönetimce uygulamaya konulması da hukuka aykırılık teşkil edecektir. Hukuka aykırı işlemler, kat maliklerinin dava gibi yasal yollara başvurusu halinde yönetim üyelerimizi sorumlu hale getirecektir. İmza altına alınan kararlara ilişkin karşı beyanımı tarafınıza bildirmekle beraber bu kararların hukuka aykırı olmasına rağmen tarafınızca yürürlüğe geçirilmesi halinde doğacak sorumluluğu kabul etmediğimi bildiririm.

Karar metninde, Sitesi A blok kat maliklerini temsilen site yöneticisi sıfatıyla imzam bulunmaktadır. Fakat yönetici sıfatıyla attığım imzanın, ortak alanların tasarrufu konusunda herhangi bir geçerliliği bulunmamaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu madde 35 “Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür: a) **Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;**” hükmü ve sitesinin Yönetim Planı madde 21 metninde yöneticinin ortak alan tasarrufunu belirlemede bir yetkisinin bulunmadığı, yöneticinin ancak kat malikleri kurulunca verilen kararı uygulayıcı konumunda bulunduğu anlamı çıkarılmaktadır. Doktrin ve yargı içtihatları da bu yönde beyan ortaya koymaktadır. Dolayısıyla konu ile ilgili alınan kararın yetkisizlik yaptırımına tabi olduğu görülmektedir.

Üst yönetim kararının geçerlilik arz etmemesinin bir diğer sebebi ise üyelerin seçimi ve karar alma usulüdür. Sitesinin Yönetim Planı incelendiğinde ilk seçilecek başkan ve kurul üyeleri seçimi haricinde yönetim organlarının seçimi konusunda herhangi bir yöntemin belirlenmediği görülecektir. Boşluk bırakılan bu konularda HMK ve KMK uyarınca 634 sayılı yasa esas alınmalıdır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili maddelerinde yöneticinin veya yönetim kurulunun nasıl seçileceği belirlenmiştir. Yasal mevzuatın ve mantığın gereği olarak tasarruf hakkı olanlar toplanır, bazı kimseleri görevleri olarak seçer.

Oysaki 31.07.2024 tarihli Sitesi Üst Yönetim Kararında 5 kişinin imzası bulunmakta olup bu 5 imzadan 3'ü zaten yönetim kurulumuza aittir. Karar, noter tarafından tasdik edilmeyecek ve herhangi bir hukuki uyuşmazlıkta resmi makamlarca ciddiye alınmayacaktır. Bu durumda karara dayanarak yönetimce yapılacak işlemler KMK madde 33 uyarınca hakimin müdahalesine başvurulduğunda yargılama giderleri ve sair ücretlerden yönetim kurulu üyeleri sorumlu tutulacaktır.

Kararı mahkeme yoluna taşıyabilecek bir diğer husus ise kooperatif meselesidir. S.S. Sınırlı Sorumlu Konut Yapı Kooperatifi tasfiye edilmemiş olup halen faal durumdadır. Sitesi Üst Yönetim Kararının beşinci maddesi anagayrimenkule ait ortak alanlardan otopark üzerinde tasarruf konusunu düzenlemektedir. Tasfiye edilmemiş bir kooperatifin ortak alanlar üzerinde yetki veya hak iddiası durumunda yıllarca sürebilecek bir hukuki davanın başlama ihtimali söz konusudur. Bu durumda zaten yetkisiz ve usule aykırı olarak alınan üst yönetim kararlarının bütün sorumluluğu yönetim üyelerine ait olacaktır.

Yukarıdaki meseleler bütünüyle değerlendirildiğinde alınan Sitesi Üst Yönetim Kararının yerine usuli hataları bulunmayan, yeterli hukuki dayanakları olan yeni bir karar alınması gerektiği açıktır. Ayrıca yeni alınacak kararın noter tasdik ve tebliğ işlemlerinin tamamlanmasının ardından yürürlüğe geçirilmesi sağlıklı sonuç alınması için zaruriyet teşkil etmektedir.

İmza altına alınan kararların hukuki dayanaktan yoksun olduğunu tarafınıza bir kez daha bildirir, kararların buna rağmen tarafınızca uygulanması halinde yapılacak bütün işlemlere karşı beyan şerhimin olduğunu bildiririm. 18.10.2024

..... Sitesi Yönetim Kurulu Üyesi

(İsim-Soyisim)

(İmza)