

DUYURU

Sayın Üyelerimiz;

Bir kısım kat malikleri adına hareket eden kişiler ve bu kişilerin hukuka ve maddi gerçekliğe aykırı bilgilendirmelerine karşı bilgilendirme yapma gereği hasıl olmuştur. Şöyle ki;

1-Sosyal tesislerin Covid-19 salgını nedeniyle tamamen kapatıldığı, halihazırda şuan herhangi bir üyenin tesiste bulunmadığı bu nedenle herhangi bir gider olmadığından bahisle aidat ödeme talebimizin hukuka aykırı olduğu iddia olunmaktadır.

Ancak öncelikle belirtmek isteriz ki; yazının başında Site Yönetimimizin bildiriminde bulunan *"Tesisimiz site ve kat mülkiyeti kanununa göre yönetilmektedir."* Cümlesindeki "SİTE" kelimesinin yanındaki "ve" kelimesi aracılığıyla *"Kat Mülkiyeti"* kelimelerinin yanındaki *"kanununa"* kelimesi ile birleştirilmek suretiyle *"Site kanunu"* diye bir kanunun olmadığı belirtilmiştir. Bu ifadeden yalnızca çaresizliğin verdiği saptırma gayreti anlaşılmıştır. Zira, kelime oyunları, söyleyecek haklı ifadesi olmadığı için çaresizlikten başvurulmuş bir yöntemdir. Bahse konu ifadede ne anlatılmak istendiği iyi niyetli kişilerce zaten anlaşılmış olup, kelime oyunlarının arkasına sığınarak Site yönetimi tarafından yapılan bir bilgilendirmenin eleştirilmesi kadar anlamsız ve naçar bir durum ortaya konulamazdı.

Ayrıca, yazı başında sitenin Kat Mülkiyeti Kanunu ile yönetildiğini herkes zaten bilmektedir denilmiş ancak, yazı içeriğinde kanunun amir hükümlerine tamamen aykırı iddialarla bir takım duygusal yaklaşımlar sergilendiği görülmüştür. Bunlara aşağıda yer vereceğiz.

2- Bilindiği üzere, Kat Mülkiyeti Kanunu'na bağlı kalınarak yönetilen Site Yönetimlerinde her yıl kat malikleri kurulu tarafından tahmin edilen bütçe ve bu bütçede belirlenen aidat tutarı, varsa geçmiş yıllara ait borçlar, zararlar oylanmaktadır. Burada şikayete konu zarar olarak addedilen tutarlar geçmiş yıllarda gerek bütçe fazlası yapılmak zorunda kalınan masraflar gerekse zamanında aidatlarını ödemeyen kat maliklerine isabet eden tutarların finansmanın karşılanmasından ibarettir. Bu rakamların tamamı site yönetiminin yasal kayıtlarında mevcut olup, bizzat kat malikleri içerisinde seçilen denetim kurullarınca da denetlenerek gerçekliği tespit olunmuştur. Kat Malikleri Kurulu bu oylama ile aidat miktarını ve geçmiş yıl zararını veya ek aidat bütçesini oylayarak kabul edilir yada edilmez. 2019 ve 2020 yılı yapılan Kat Malikleri Kurulunda işbu durum oylamada kabul edilmiş ve uygulamaya konulmuştur.

Ayrıca, Kat Mülkiye Kanunu madde 20 uyarınca ;

" Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;

b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;

Katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz"

kat malikleri kullanım olmaması nedeniyle gidere katılma hakkında bağışık tutulamayacaktır. Her ne kadar Covid-19 salgını nedeniyle tesisin kullanım oranında düşüş olmuşsa da yıllık olarak

üyelere daha iyi bir hizmet verilebilmesi için yapılması gereken tadilatlar ve giderler mevcuttur. Nitekim bugün itibariyle dahi tadilatlar ve gerekli bakım onarımlar halen daha yapılmaktadır.

Ancak, bahsedilen giderlerin azalması durumunda yıllık olarak tahmin edilen bütçe kalemlerinde tasarruf edilmiş olur ve bu da yıl içerisinde bütçe fazlası harcama kalemlerinde kullanılabilmesi gibi bütçe fazlası verilmiş olacağından 2021 yılı bütçesinde olumlu etki yapacaktır. Bu husus matematik ve muhasebe bilimlerinin hukukun ışığında verdiği kaçınılmaz bir sonuç olup, bu kadar somut bir durumu sırf muhalefet çıkarmak amacıyla hukuka ve maddi gerçekliğe aykırı olarak kullanmaya çalışmak da iyi niyetli görülmez.

İşbu nedenlerle tesisin bugün içerisinde kullanılmıyor olması nedeniyle aidat ödenemeyeceği hususundaki iddialar **hukuki dayanaktan yoksun** ve **Kanuna açıkça aykırı** olup tarafımızca kabulü mümkün değildir. Diğer taraftan bu kanuna aykırı önermeye itibar edilip aidatların ödenmemesi durumunda üyelerimizin hukuk karşısında zor durumda kalacağı ve ekstra bir takım tazminat ve masraflar ödemekle mükellef olunacağı da bilinmelidir.

Küresel anlamda gerek ekonomik gerek siyasi; beşeri anlamda her alanı etkileyen covid-19 salgınının ne kadar süreyle devam edeceği, hükümetimiz tarafından alınan tedbirlerin ne derece artacağı ve hangi tarihe kadar süreceği tarafımızca da bilinmemektedir. İşbu nedenlerle salgının önümüzdeki dönemde biteceği inancı ve umudu ile tesisimizde her türlü bakım ve onarımın yapılacağı ve üyelerimize en iyi hizmeti verme konusundaki politikamızı sürdürdüğümüzü bildiririz.

Kaldı ki, tesislerin hiç kimsenin kullanmadığı gerekçesiyle öylece terkedilip bırakılması teknik olarak da mümkün değildir. Tesislerde bulunan ısıtma, temizleme, su nakli, tahliyesi, havuzların temizliği, yürüyen bant ve merdivenleri ve bunlar gibi hareketli/hareketsiz birçok demirbaşı öylece kendi hallerine bıraktığımızda telafisi çok güç masraflara yol açabilirsiniz. Dolayısıyla tesisin kendi kaderine bırakılması gibi bir durum olamaz.

Öte yandan, 398 daire ve 30 dükkanın bulunduğu tesiste 1 tek kişinin dahi gelmediği söylenemez. Bilindiği gibi 30 büyükşehir ve Zonguldak illerine giriş-çıkışlar 3 Nisan gece yarısı itibariyle kapatılmış ve bu yasak için 15 gün süre konulmuştur. Bu dönem öncesi gelen veya halen gelme imkanı bulunan 3011 dairenin tesisimizde konakladığını, havuzları kullanamamaları dahi, tesisin ortak alanlarının hizmete açık tutulması zorunluluğundan dolayı birçok çalışanın görevine devam etmesi ve dolayısıyla masrafların yapılmasına ihtiyaç duyulduğu da tartışmasızdır.

3- Termal Vadi personellerinin ücretsiz izne çıkartıldığını, Sarot Palace'n kapatıldığını ve İş-Kur desteği ile sağlanan personellerin Termal Vadiye aktarıldığını, bu nedenle gider kalemlerinde azalma meydana geldiği iddia edilmektedir. Bu iddialar hiçbir şekilde gerçekleri yansıtmamaktadır. Covid-19 salgını nedeniyle tesisin kullanılmadığı bu dönemde gerekli tadilatların yapılması için işlemler yapılmaktadır. Alınan önlemler çerçevesinde ikişer blok olarak tadilat ve bakımlar yapılmaktadır. Dolayısıyla personellerin bu kapsamda değiştirilmesi veyahut da ücretsiz izne çıkartılması söz konusu olmamıştır. Önerilen tavsiyeler kapsamında personellerin çalışmasında gerekli önlemler alınmakta ve istihdam bu şartlarda devam ettirilmektedir. İşbu nedenlerle iddialar asılsızdır, itibar etmeyiniz.

4- Covid-19 salgını nedeniyle şirketimizin üyeleri tesise davet etmesinin TCK anlamında da suç teşkil edeceği, tesiste herhangi bir salgın hastalığa yakalanılması durumunda şirketimizin de sorumluluğunun doğacağı iddia edilmektedir.

Kişilerin sadece havuzlar ve sosyal tesisler için tesise geldiği, bu alanların kullanım dışı olduğu dönemde kimsenin gelmeyeceği ve aksi yöndeki davetin sorumsuzluk olduğu iddia edilmekte ise de üyelerin satın aldıkları dairelerin kullanım hakkının Site yönetimimizce ihlal edilmesi ve

daresinde kalmak, ormanlık temiz havası ve muhteşem tabiatıyla eşsiz güzellikteki imkanlarından istifade etmek isteyen üyelerin kullanım haklarının engellenmesi asıl sorumsuzluk ve hukuksuzluk olacaktır. Yönetimimizce böyle davranılsa tam da bu kelimelerle yine bir yazı kaleme alınacağına yönelik kanaatimiz tamdır. Zira bu tarz yazıları kaleme alanların bugüne kadar iyi niyetli olarak yaklaşım sergilediklerini görmedik.

Ayrıca, İçişleri Bakanlığının 16/03/2020 tarihinde yayınladığı genelge ile 81 ilde, tiyatro, sinema, gösteri merkezi, konser salonu, nişan/düğün salonu, çalgılı/müzikli lokanta/kafe, gazino, birahane, taverna, kahvehane, kiraathane, kafeterya, kır bahçesi, nargile salonu, nargile kafe, internet salonu, internet kafe, her türlü oyun salonları, her türlü kapalı çocuk oyun alanları (AVM ve lokanta içindekiler dahil), çay bahçesi, dernek lokalleri, lunapark, yüzme havuzu, hamam, sauna, kaplıca, masaj salonu, SPA ve spor merkezlerinin faaliyetleri geçici bir süreliğine 16 Mart günü saat 24:00 itibariyle durdurulacağı bildirilmiştir. Dolayısıyla termal tesisimizde genelge kapsamında yer alan bölümleri kapatılmıştır. Ancak **genelge ile otellerin, devremülklerin ve benzeri konaklama bölgelerinin kapatılacağına ilişkin herhangi bir bildirimde bulunulmamıştır**. Dolayısıyla konaklamaya ilişkin bölümlerimiz YASAL OLARAK DA HALEN AÇIK BİR DURUMDA BULUNMAKTADIR.

Hal böyleyken üyelere gelebilirsiniz anlamında yapılan çağrı her üyenin de bildiği üzere konaklamaya yönelik bölümün açık olması anlamındadır. İlgili genelge ile buna bir engel bulunmamaktadır. Tesisimizin her bölümünde salgın için tüm sterilizasyon anlamında her türlü önlem alınmaktadır.

Öte yandan tesisimizde herhangi bir üyenin salgın hastalığa yakalanması durumunda şirketimizin sorumlu tutulması da hakkaniyete aykırı nitelikte olup, bu anlamda bir yükün şirketimize mal edilmesi kabul edilebilir nitelikte değildir. Günümüz koşullarında herhangi bir markette veya hastanede veya eczanede salgın hastalığa yakalanılması durumunda o işletmenin sorumlu tutulamayacağı gibi aynı durum tesisimiz için de söz konusudur. Şirketimiz tarafından her türlü önlemlerin alındığını ancak buna rağmen küresel anlamda dahi bir durdurmanın söz konusu olmadığı Covid-19 salgını ile ilgili herhangi olası bir hastalık durumunda şirketimize herhangi bir kusur atfedilemeyeceğini bildiririz.

5- Tapu sahibi olmayanların Genel Kurulda oy kullanmadığını bu nedenle de aidattan sorumlu olmayacağını belirterek herhangi bir şekilde aidat ödemesinin yapılmayacağı söylenmektedir.

Öncelikle, gerek genel kurul toplantısında gerekse sonrasında yapılan tüm açıklamalarda genel kurul toplantılarında yalnızca kat maliklerinin oy kullanabilecekleri hususu yönetimimiz veya şirketimizin bir tasarrufu değil Kat Mülkiyeti Kanununun EMRİDİR. Bu emre karşı bir kısım üyelerin genel kurul toplantısında tapusu olmayan kişilerin oy kullanamayacaklarına ilişkin uygulanmasına yönelik yapılan tedbir başvurusu Mudurnu Sulh Hukuk 2020/1 Değişik İş numaralı dosyasında 14.01.2020 tarihli kararla REDDEDİLMİŞTİR. Dolayısıyla Mahkeme kararı ile de sabit olan genel kurul uygulamasının tekrar tekrar her fırsatta olur olmaz konularla ilişkilendirilerek ortaya getirilmesi de iyi niyetli bir yaklaşım olmadığına açık göstergesidir.

Ayrıca, böylesi hukuka aykırılığı sabit bir iddia destek alınarak üyelerin aidat ödemeyeceklerine yönelik bildirimler de kişilerin kullanım haklarını kullanmalarına engel olmaktan başkaca bir sonuç vermez. Zira, aidat site yönetiminin yıllık olarak belirlediği bütçeden kullanıcı başına bölünerek bulunan bir bedeldir. Aidat ödemeyecek kişilerin satın aldıkları dairelerini kullanamamaları sonucunu doğuracak olduğundan duygusal yaklaşımlarla kişilerin daha büyük zarar vermesine vesile olacak böyle iddialara da itibar edilmemesi gerekmektedir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki; ödemelerini tamamlamış üyelerin tapu alımı için gerekli talimatlara uyulması durumunda tapuları dağıtılmış ve halen daha dağıtılmaya devam edilmektedir. Dolayısıyla ödemeler tamamlanmışsa tapu alımı için gerekli işlemler bizzat ilgili üyeler tarafından

yapılmadığı gerekçesiyle tapu devri gecikmektedir. Öte yandan bu süreçte herhangi bir mağduriyet yaşanmaması adına üyelere gerekli konaklama imkanı sağlanmak, tesisimizden yararlanmaları konusunda gerekli özen gösterilmektedir. Dolayısıyla tapusu henüz kendisine teslim edilmemişse dahi tesisi kullanan tüm üyelerin aidat ve giderlere katılma yükümlülüğü bulunmaktadır.

Bu tür söylentileri çıkaran iddia sahiplerine sorulacak soru şudur? Salgın döneminde gelmediği iddiasıyla ödeme yapmak istemeyen üyeler, her bir bağımsız bölümdeki diğer 25'er devre sahibinin hakkını mı yemek istemektedirler. Bu yolla kanunen kullanmama gerekçesiyle ödemedi kaçınılamayacağı yönündeki düzenlemenin arkası mı dolanılmak istenmektedir. Site yönetimine ödeme yapmadıkları bir durumda diğer kat maliklerinin ödemelerine katkı verecekler midir?

Unutulmamalıdır ki tesisimiz DEVRETATİL, TATİL KÖYÜ, OTEL DEĞİLDİR. Tesisin malikleri sizlersiniz ve Tesisin kullanılmaması halinde dahi tüm masrafları siz KAT MALİKLERİ TARAFINDAN KARŞILANIR. Nasıl ki Site yönetiminin ticari kâr elde etmesi beklenmiyorsa aynı şekilde kat malikleri yerine CEBİNDEN PARA ÖDEMESİ DE BEKLENEMEZ. Dolayısıyla, üyelerimizin ekonomik durumlarını dikkate alıp bir kısım kaygı taşıyan kat maliklerinin bu duruma birlikte çözüm bulup yardımlaşmalarının sosyal bir mesele olduğu açıktır. Site yönetimine bu yönde yöneltilecek duygusal söylemlerle bu yönde bir hayır yapma yükümlülüğü olduğu düşünülemez.

5-Tapu bedelleri ve tapu devri sırasında alınan bedellere ilişkin iddialar da hakkaniyete aykırı niteliktedir. Tatil Köyümüz ile ilgili satışlar yapılırken üyelerin tamamına devre seçmeleri ve o devre tarihlerine göre tapular verileceği hususu özellikle belirtilir ve üyelerin belirleyeceği tarihler liste üzerindeki fiyatlamalar ile satış yapılmıştır. Kat Mülkiyeti kurulmuş tapular da 2013 yılından buyana dağıtmaya başlanmış ve halen de devam etmektedir. Bugüne kadar mezkur ana taşınmazda toplam 6000'i aşkın tapu talepte bulunan hak sahiplerine verilmiş olup, bugün de talep edenlere tapularının verilmesine devam edilmektedir. Şirketimizce daha önce 11.03.2020 tarihlerinde tüm üyelere tapularını teslim almaları için davette bulunulmuş ancak, bugün genel kurula katılması mümkün olmayan kişiler tapu bedellerini gerekçe göstermeye başlamışlardır. Ancak, ilgili dönemde çağrıya icabet edilse Şirketimizce ayrıca bir hizmet masrafı yapılmasına gerek dahi kalmadan toplu olarak tapular teslim edilecekti. Ancak, her üyenin kendi keyfi uygulamasına riayet edilmek durumunda kalan şirketimiz toplu tapulamaya dahil olmayan üyeler için ekstra bir hizmet bedeli almak durumundadır. Yasal olarak da kimsenin hakkını kötü niyetli olarak kullanamayacağı düşüncesine rağmen bu durumdaki üyelerin tapulama taleplerinde kâr amaçlı bir para talep edilmeyip sadece Şirketimizce ekstra olarak katlanılmak zorunda kalınan masraflar hizmet bedeli olarak talep edilmektedir.

Diğer taraftan tüm üyelerimizin imzaladığı satış sözleşmelerinde alıcı tarafın tapu masraflarının ödenmesi konusunda yükümlülüklerinin olduğu açıkça belirtilmiş, üyelerimiz de bu yükümlülüğü kabul ederek satın almışlardır. Ancak, hem süresinde tapu alım yükümlülüklerini yerine getirmeyip, hem de bu aşamada kendilerinin mağdur edildiği yönündeki hayali vaziyetin arkasına sığınılmasını vicdanlar da kabul etmez hukuk da.

Tapu alımı için Üyelere almış oldukları devrenin sözleşme bedelinden tapu harç ve masrafları hesaplanıp, zorunlu DASK bedeli, döner sermaye bedeli ve belediyeden alınacak rayiç bedel evrağı için ve işlem takibi için hizmet bedeli ve bunlar için kesilecek fatura KDV si tahsil edilmektedir. İşbu sebeple sözleşme bedeline göre değişen masraflar bin TL üzerinde de aşağısında da çıkabilmektedir. Üyelerden kesinlikle fahiş fiyat değil sözleşme bedeli üzerinden hesaplanarak ve diğer bedeller ilave edilerek talep edilmektedir. Talep edilen ve ödenen bedeller için de kesinlikle üyelere fatura verilmektedir.

Ancak, DASK bedelinin dahi gereksiz ve alınmaması gerektiği belirtilecek kadar hukuksuz iddialarda bulunulmuştur. Zira, 6305 Sayılı Afet Sigortaları Kanununun 10. Maddesi uyarınca 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi taşınmazlar DASK'a tabidir ve binalar ve bağımsız bölümler için malikler veya intifa hakkı sahipleri tarafından zorunlu deprem sigortası yaptırılır ve bu sigorta her yıl yenilenir. Dolayısıyla talep edilen bedellerden bir kısmı da bu zorunluluktan kaynaklanmaktadır.

Dolayısıyla tapu devri ve alımı sırasında şirketimiz tarafından alınan bedellerin hiçbirisi gayri resmi olmayıp üyeler tarafından da bilinmektedir. Şirketimiz bu hususta tüm açıklamaları üyelere açık bir şekilde yapmakta ve belirli aralıklarla hatırlatma yapılmaktadır. Hal böyleyken bu kapsamdaki itiraz ve iddiaların kabulü mümkün değildir.

6-Aidatların son gününün Genel Kurulda 31 Mart 2020 olarak belirlenmediği bu nedenle gecikme tazminatının alınmasının hukuka uygun olmadığı söylenmektedir.

19 Ocak 2020 tarihinde yapılan Genel Kurul Toplantı Tutanağı'nın dördüncü maddesi incelendiğinde ;

“Gündemin dördüncü maddesi uyarınca 2020 yılı İşletme Projesi, aidat miktarları ve yatırım bütçeleri hakkında Timur YALÇIN tarafından açıklamalar yapıldı. Yapılan oylamada 164 Bağımsız Bölümün kabul oyuna karşılık 37 bağımsız bölümün red (4923 Müşterek malikin olumlu oyuna karşı 1831 müşterek malikin olumsuz oyu sonucu) oyçokluğuyla 2020 yılı İşletme Projesi, aidat miktarları ve yatırım bütçeleri edilmesi kabul edildi. “

Şeklindeki gündem maddesi ile 2020 yılı İşletme Projesinin muhtelif yerlerinde açıklanan 31 Mart gününe kadar ödeme zorunluluğunun da kabul edildiği belirtilmektedir. Zira, 2020 yılı İşletme Projesi incelendiğinde ise aidat ödemelerinin yılın en geç 31 Mart gününe kadar ödenmesi gerektiği açıkça belirtilmektedir. Kat Malikleri Kurulunda belirlenen aidat için ödeme günü belirlenmiş ve son ödeme gününden sonra ödenen aidatlar için Kat Mülkiyeti Kanunu 20/2 maddesi gereği aylık yüzde beş hesabı üzerinden gecikme tazminatı alınmaktadır. Dolayısıyla aidat ödemeleri için son gün belirlenmediğinden gecikme tazminatının alınamayacağına yönelik iddialarınız hukuka ve hakkaniyete aykırı nitelikte olup tarafımızca kabul edilebilir nitelikte değildir.

SONUÇ OLARAK KIYMETLİ ÜYELERİMİZ VE KAT MALİKLERİMİZDEN RİCAMIZ, ASILSIZ SÖYLEMLER VE HAYALİ KURGULARA DAYALI İDDİALARA İTİBAR ETMEYİNİZ VE BUGÜNE KADAR OLDUĞU GİBİ BUGÜNLERDE DE KANUNUN VE KOMŞULUK HUKUKUNUN EMRETTİĞİ YÜKÜMLÜKLERİNİZİ YERİNE GETİRİNİZ.

TEŞEKKÜR EDERİZ.

SAROT YÖNETİMİ