

DUYURU

Sayın Kat Maliklerimiz;

2019 yılı Ocak ayında yapılan kat malikleri kurulu toplantımızda alınan kararlarla ilgili bir kısım devremülk sahiplerinin Mudurnu Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2019/45 Esas numaralı dosyasında 26 Haziran 2020 günü yapılan duruşmasında karar çıkmıştır.

Söz konusu kararda;

- Toplantı davetinin usulsüz olduğu ve bu nedenle **alınan bütün kararların geçersiz olduğu,**
- İşletme projesinin tebliğ olmadığı, bu nedenle projenin onaylanmasına ilişkin alınan kararın geçersiz olduğu,
- Toplantıda yapılan YÖNETİCİ ve denetici seçimlerinin hukuka aykırı olduğu ve bu nedenle **şirketimizin seçiminin geçersiz olduğu,**
- 2017 yılında yönetimin kar ettiğini, bu nedenle **aidatların artırılmasına gerek olmadığı** fakat, yönetimimizce toplanan **aidatların başka projelere aktarılması nedeniyle gereksiz yüksek olduğu,**
- **Profesyonel yönetici seçiminin hukuka aykırı olduğu,**
- Profesyonel yönetici şirketin de işletme projesi hazırlamadığı ve bu nedenle AVANS AİDAT TOPLANAMAYACAĞI
- **Yönetim kurulu faaliyet raporu ve geliş-gidiş hesaplarının kabul edilmesinin hukuka aykırı olduğu**

HUSUSLARININ TAMAMINDA İDDALARI REDDETMİŞ VE BU YAPILAN İŞLEMLERİN TAMAMININ HUKUKA UYGUN OLDUĞUNA İLİŞKİN KARAR VERMİŞTİR.

Bununla birlikte sadece 2 hususta alınan kararların iptali yönünde karar verilmiştir ki;

- Yönetimin kendi ibrası için oy kullanamayacağı yönündeki iddia ile ilgili yönetimin ibra maddesinin iptaline karar vermiştir. Bu hususla ilgili olarak tüm üyelerimizin de bildiği üzere site yönetimimiz SAROT TATİL KÖYÜ VE TURİZM İŞLETMELERİ LİMİTED ŞİRKETİ tarafından yapılmaktadır. Sitemizde sosyal tesisler ve dükkânların çok büyük çoğunluğunun müstakil tapusu ile devremülklerde de önemli sayıda devre hissesinin maliki olan şirket Sarot Termal Gayrimenkul Turizm İnşaat Taahhüt Tic. AŞ.'dir. Tapu kayıtlarında bunu doğrular mahiyette olup, kat mülkiyeti toplantılarımızda üyelerimizin oylarıyla yönetici olarak seçilmiş olan şirketimiz ile mülklerin sahibi şirket ayrı ayrı tüzel kişilikleri olan ayrı birer hükmi şahıslardır. Davacı komşularımızdan bazılarının

sitede denetim yaparken de gayet iyi bildiği bu hususu çarpıtarak açtığı davada bilirkişi tarafından da aynı maddi hataya düşülmüş ve yönetimin ibra edilmesi maddesinin mahkeme tarafından iptaline karar verilmiştir. Bu karar saydığımız gerekçelerle Bölge Adliye Mahkemesi 'nde bozulacağı çok açık olan bir karardır. Kıymetli kat maliklerimiz müsterih olabilirler.

- Yine site yönetimince öteden beri çok düşük tutarlarda toplanan aidatların mutad harcamalar ve birçok bakım onarım masraflarını karşılayamaması yüzünden Sarot Termal Gayrimenkul Turizm İnşaat Taahhüt Tic. AŞ. ünvanlı kat malikimiz tarafından yıllardır yönetim bütçesi fonlanmış, sürekli borçlar verilmiştir. Bu borçların birikmesi nedeniyle geldiği rakamsal tutarlar hepimizin malumudur. Yönetimimizin bu borç yükünü gidermesi adına esasında tüm sitemizin borcu olan bu tutarların genel kurulda kat malikleriyle görüşülmesi gündeme alınmıştır. Davacı komşularımız, böyle bir gündeme almanın hukuka aykırı olduğunu ve kesinlikle görüşülemeyeceğini belirterek geçmiş dönem borçları için para alınmasına ilişkin kararın iptalini istemişlerdir. Mahkemece atanan bilirkişi tarafından bu borçların 2018 yılı işletme projesinde olmaması ve masrafların Sarot firmasına ait olduğu yönündeki gerçeğe aykırı tespitle borçlara ilişkin para toplanmasına ilişkin kararın da iptalini önermiş, Mahkeme de bu hatalı, gerçeğe aykırı tespit yönünde iptal kararı vermiştir. Ancak tüm komşularımızın da bildiği üzere sitemizin her yıl açıklanan işletme projeleri ve gelir-gider hesaplarında bu borçlar sürekli artan rakamlarla yer almıştır. Bilirkişi açıkça elindeki dosyayı okumadan gerçekleri görmeden kanaat etmiştir. Ayrıca yönetimimizin geçmiş hesaplarına hiçbir şekilde bakmadan davacı komşularımızın asılsız iddialarına kulaktan dolma itibar ederek verilen kanaat bir üst mahkemeden elbette geri dönecek ve gerçekler gün yüzüne çıkacaktır. Kıymetli kat maliklerimiz bu karar yönünden de müsterih olsunlar.

Yukarıda açıkladığımız karar üzerine bir kısım kat maliklerinin büyük bir zafer kazandığı edasıyla gerçekleri çarpıtarak yaptıklarına itibar edilmemesini rica ediyoruz. Zira aleyhe verilen kararlar üst mahkemede bozulacak mahiyette olup ayrıca 2020 yılı bütçe ve işletme projesinde de yer verdiğimiz bu borçların tahsil edilmesi hukuka uygun olacağından ödeme konusunda gerekli hassasiyetin gösterilmesi önemle rica olunur.

Öte yandan, bahsettiğimiz bu dava 2019 yılında yapılan genel kurulu ile ilgili olup, genel kurulda alınan sadece yönetim ibrasını ve önceki dönem borçları için toplanacak ek paraları kapsamaktadır. Bunun da üst mahkemeden sonucu gelmeden veya geldikten sonra da yeniden yerel mahkemeden hüküm çıkmadan, genel kabul görmeyeceği, uygulanmayacağını özellikle bildirmek isteriz. Ayrıca verilen bu kararın 2020 yılı için genel kurulda alınan kararları kapsamadığı ve ilgilendirmediği de unutulmamalıdır.