



TÜRKES HUKUK

Av. Hidayet TÜRKES avhidayetturkes@gmail.com

Av. Senem BAYDOĞAN TÜRKES avsenembaydogan@hotmail.com

Veysi Paşa Mh. Çankaya Cd. No:12/1 09100 Merkez/Aydın Tel/Faks:256 214 6336

BODRUM SULH HUKUK MAHKEMESİ'NE

DOSYA ESAS NO :2013 / 922 E.

DAVAYA CEVAP VEREN

DAVALILAR

:Günbatımı Sitesi Kat Maliklerini Temsilen

1-Mehmet BAYDOĞAN (TC Kimlik No:59902139974)

2-Ali Yalçın GÜNGÖR (TC Kimlik No:37213835990)

3-Selami ÖZLÜ (TC Kimlik No:29527104572)

VEKİLLERİ

:Av. Senem BAYDOĞAN TÜRKES Av. Hidayet TÜRKES

Veysi Paşa Mh. Çankaya Cd. No:12/1 Merkez/Aydın,

DAVACI

:Yıldırım ACAR,

VEKİLLERİ

:Av. Yalçın ERBAY; Neyzen Tevfik Cd. No:92/B Bodrum/Muğla

KONUSU

:Cevaplarımız Hakkında...

AÇIKLAMALAR

:Dava usul ve esas yönünden yasal dayanaktan yoksundur. Davanın daha ön inceleme aşamasında reddine karar verilmesi gerekmektedir. Şöyle ki;

A- Usul Yönünden; Davada davacı yıl sonu noksanlığının tahsilini istemiştir. Ancak dava dilekçesinde harca esas değer gösterilmemiştir. (6100 sayılı HMK'nın 119/1-d cümle iki) Ayrıca *talep sonucu açık değildir*. Davacıya açıklattırılmalıdır. Davanın ve Dilekçenin usulden reddi gerekir.

B- Esas Yönünden;

1- Davacı, 29.07.2013 tarihli genel kurul kararlarını kat malikleri adına imzalamaları için oturum başkanı ve yazman üyelere (divana) yetki verilmesini dava konusu yapmıştır. Bu itiraz yasal dayanaktan yoksundur. Kararlar için imza yetkisinin devri 2013 yılı genel kurul sırasında toplantıya katılanların oybirliği ile kabul edilmiştir. Davacı yetki devrinden bahsetmektedir. Ancak yetki devri söz konusu değildir. İmza devri söz konusudur. Yetki devri kanunla düzenlenirken, imza devrinde böyle bir zorunluluk aranmamaktadır. Davacının söylediklerinin aksine imza devrinde toplantıya katılma, oy kullanma, muhalefet etme hakkı devredilmemektedir. Karar alma yetkisi imza yetkisini devreden kat malikindedir.

Davacının uygulamanın hukuka uygun olmadığı iddiası 1965 tarihli 634 sayılı yasanın şekilsel ve dar yorumlanmasından ibarettir. Kanun değişen günümüz ihtiyaçlarına cevap vermekten uzak olup, apartman mantığıyla kaleme alınmıştır. Dava konusu site ise 208 bağımsız bölümden oluşan, en az bir kasaba büyüklüğündedir. Olaylar değerlendirilirken bu ayrıntıların dikkate alınması gerekir. Ayrıca imza devrinin kanunla düzenlenmesinin zorunlu olmadığı doktrin ve Yargıtay İçtihatları ile kabul edilmektedir.

Yasada imza devrine ilişkin bir düzenleme söz konusu değildir. Bu halde Kat mülkiyeti yasasının 9. maddesi hükmünün atıf yaptığı genel hükümlere göre çözümlenmelidir.

Günbatımı Sitesi 3-5 kişilik bir apartman değildir. Toplantıya katılanları toplantı süresince orada tutabilmek de imkansızdır. Çoğu kat maliki toplantıya katılır, hazırun cetvelini imzalar, oy kullanır ve tüm uyarılara rağmen karar defterini imzalamadan ayrılır. Bu nedenle daha sonra karar defteri taşınmazlarına gidilerek imzalatılır. Davacı da 2012 yılı genel kurulunda toplantıya katılmış, ancak karar defterini imzalamadan toplantıdan ayrılmıştır. Daha sonra Bodrum Sulh Hukuk Mahkemesinde 2012/873 E. sayılı dosyasında (2012 yılı genel kurul kararlarının iptali) "sonradan karar defteri düzenleniyor" iddiasında bulunmuştur. Davacının çelişkili davranışı, hukuken korunmamalıdır. **4721 sayılı Türk Medeni Yasası'nın 2. maddesine göre herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır.** Davacı talepleri dürüstlük kuralına aykırıdır. Davanın öncelikle bu ilkesel boyutta değerlendirilmesi gerekir.

Yine katılımın çok olduğu genel kurul toplantılarında toplantı yerinin terk edilmesi sırasında yaşanan karmaşa nedeniyle kat malikleri imzalarını sağlıklı şekilde atamamaktadırlar. 2013 yılı kat malikleri kurulu toplantısına ilişkin kamera kayıtları bu hususu doğrulamaktadır.

Tüm bu açıklamalar dikkate alındığında davalının imza yetkisinin devredilemeyeceği iddiası yersizdir. **Yargıtay yüksek 18. Hukuk Dairesi de imza yetkisinin devredilebileceğini karara bağlamıştır. (Yargıtay 18. HD 31.01.2000 gün 1999/16133E.-2000/1036 K. sayılı kararı) [Ek:2]**

2- Davalı 634 sayılı Kanunun 36. maddesinde, Kat malikleri kurulu kararlarının yönetimce deftere yazılacağı yönünde bir hüküm yoktur. İtiraz yersizdir. Yönetim planının 16. maddesine göre kararları divan yazar. Uygulama doğrudur.

3- Yönetici seçimine ilişkin karar kanun ve yönetim planının 19. maddesine uygundur. Dava konusu kat malikleri kurulu kararı incelendiğinde yönetici seçiminin iptali isteminin yasal dayanaktan yoksun olduğu görülecektir. Davacı taraf yönetim planı hükmünü yanlış yorumlamaktadır. Bu hükmün kanun hükmü ile birlikte değerlendirilmesi gerekir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34/1. maddesi açıktır.

4- Denetçi seçimine ilişkin karar kanun ve yönetim planının 26. maddesine uygundur. Seçilen denetçiler son iki yıl içinde aidatlarını düzenli olarak yatırmışlar, hiçbir şekilde icra takibine uğramamışlardır. Denetçi kat maliki Huriye Yasemin taşınmazı Muhittin Ülker ile birlikte müşterek mülkiyet şeklinde kullanmaktadır. Tapu kayıtlarında bu durum görülmektedir. Davacının iddia ettiği 19,04 TL'lik borç Muhittin Ülker'e aittir. Huriye Yasemin kendi payına düşen ödemeleri zamanında ve düzenli olarak yatırmaktadır. Denetçi Gonca Gökçe Özketen ise siteden ikinci taşınmazını satın almıştır. Davacının iddia ettiği ve borç olarak görünen 7,50TL'lik miktar ise yeni taşınmaza ait olup, bankaya ayın son gününde yapılan ödeme hafta sonu veya resmi tatil günlerine rast geldiğinde bankaca diğer ayın ilk günü site hesabına aktarıldığından Siteye ait bilgisayar programı gecikme faizi hesaplamaktadır. Kat maliki süresinde ödeme yapmaktadır. Denetçiler seçilme yeterliliğine sahiptirler. Davacının "denetçilere ait borç kaydı var, seçilme şartı taşımamaktadırlar" iddiası gerçek dışıdır.

5- Hesap açığı iddiası asılsızdır. İbranın İptali İstemi yersizdir. Yine davacının her hangi bir kaybı bulunmamaktadır. Zira davacı Bodrum Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2012/873E. sayılı dosyasında aynı iddialarda bulunmuş dava da alınan 17.05.2013 tarih ve 2013/015 sayılı bilirkişi raporunda hesap açığı bulunmadığı tespit edilmiştir.(Ek:3) Yine davacının yönetim kurulu üyelerini güveni kötüye kullanma iddiasıyla şikayet ettiği Bodrum Cumhuriyet Savcılığının 2013/733 soruşturma sayılı dosyasında 04.07.2013 tarihli düzenlenen bilirkişi raporunda kayıtlarda bir hata olmadığı, şikayetçinin iddialarında hata olduğu tespit edilmiştir. (Ek:4) Davacı bu davada da 4.690,57TL'lik açık olduğunu iddia etmektedir. Ancak **İddia muhasebe bilgisi yoksunluğundan kaynaklanmaktadır.** Yönetim planının 23. maddesi hükmüne göre faaliyet yılına ait gelir gider hesapları kat maliklerine gönderilmiştir. Gelir gider tablosu tahakkuk esaslıdır. Yıllıktır. Sitede bilgisayar programı ile gelir ve giderler takip edilmektedir. **(Burada bir önceki yıldan devreden ve bir sonraki yıla devredecek hesaplar görülmemektedir.)** Konu hakkında Giga Yazılım Limitet Şirketi'nden (Programın yazılımını yapan şirket) alınan cevap [Ek:5] her şeyi açıklamaktadır. Yine yıllık mizan kayıtları [Ek:6] kat mülkiyeti konusunda uzman hukukçu ve mali müşavir bilirkişi tarafından incelendiğinde iddianın dayanaksızlığı ortaya çıkacaktır.

Yönetim Gelir-gider tablosu hakkında ;

Ek 5'te sunulan gelir gider cetveli bilgisayar çıktısı olup muhasebe kanun ve yönetmeliklerine göre hazırlanmıştır.

Davacının yapmış olduğu tüm hesaplamalar tamamıyla yanlıştır. Dava dilekçesinin 4. nolu bendinde (7.433TL yanlış yazmış) 7.344TL İşçilerin Kıdem tazminatını gelir yazabilmek için, -hesap karakterleri farklı olduğundan- gider yazılarak hesap aktarması yapılmış ve fon hesabı geçen yıldan devreden 14.979,40 TL, yıl içi faiz geliri 835,30TL ve yıl sonu kıdem tazminatı fonu için ayrılan 7.344TL olmak üzere toplam 23.158,70TL'ye yükselmiştir.

Yine emanet hesabında belirtilen 786,25TL' ye ilişkin açıklama; 029 no lu Kat Malikinin 02.05.2013 tarihinde siteye ait iş Bankası Turgutreis şubesine 955TL ödeme yapmış, ancak şahsın aidat borcu 168,75TL olduğu için, kalan 786,25 TL kat maliki adına emanete alınmış 27.05.2013 tarihinde kendi adına ödenmiştir. Davacının bu ödeme kaydının gider yazılamayacağına ilişkin iddiası yanlıştır. Bu tür ödemeler gider kayıdır ve onun Muhasebeden anlamadığını açıkça ortaya koymaktadır. Zira davacı tarafın muhasebe ve mali konularda uzmanlığını vardır ki! Hesap yapmıştır.

Davacının gelir ve giderler hakkındaki yanlış ve gerçek dışı iddiaları bilirkişi incelemesiyle açıklığa kavuşacaktır. Ayrıca **Mahkeme bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verirse;** bilgisayar programı ve kayıtların, karar defteri ve tüm belgelerin incelenmek üzere ibrazı zor ve sakıncalı olabilir. O sebepten **program, bilgi ve belgelerin yerinde incelenmesine karar verilmesini talep etmekteyiz.** (HMK m. 218)

Davacının mal varlığında her hangi bir azalma söz konusu olmadığından bu gerekçe açısından davada hukuki yarar yoktur.

Yazılı tüm savunmalarımızı genel kurul kararları, olaylar, yaşam deneyimi kuralları, tapu kayıtları, yapılacak keşif ve dinleteceğimiz tanık beyanları ile ispatlayacağız.

HUKUKİ NEDENLER :634 s K m. 9,29,30,32,33; HMK m. 29,119; TMK m. 2 vs
DELİLLER :Bodrum SHM 2011/1536E., 2012/873 sayılı dava dosyaları, Bodrum Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 2013/733 soruşturma sayılı dosyası, Tapu kayıtları, Site Yönetim Planı, Karar Defteri Örneği, Gündem, 2013-2014 dönemi bütçesi, Çağrı imza ve posta listeleri, Toplantıya katılanlar Cetveli, Genel Kurul kararları, Tanık beyanları, Keşif ve Bilirkişi incelemesi, İsticvap, Yemin vs...

SONUÇ ve TALEP :Belirtilen ve yargılama sonucu tespit edilecek nedenlerle; Davanın reddine, Yargılama giderleri ile Avukatlık ücretinin davacıya yüklenmesine, karar verilmesini davalılar adına saygıyla dilerim.

19.09.2013

Davalılar Adına Vekilleri

Avukat Senem BAYDOĞAN TÜRKEŞ

Ekleri: 1-Onaylı Vekaletname Örneği

2- Yargıtay 18. HD 31.01.2000 gün 1999/16133E.-2000/1036 K. sayılı kararı

3-Bodrum Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2012/873 E. sayılı dosyasında düzenlenen bilirkişi raporu

4-Bodrum Cumhuriyet Başsavcılığının 2013/733 soruşturma sayılı dosyasında alınan bilirkişi raporu

5-2013 Yılı Toplantı çağrısı ve posta listesi

6-29.07.2012 tarihli genel kurul kararını içerir karar defteri örneği

7-Genel kurul gündemi, 2013-2014 dönemi bütçesi

9-Giga Yazılım Limitet Şirketi'nden (Programın yazılımını yapan şirket) alınan cevap

10-Yine yıllık mizan kayıtları