

SAYIN KAT MALİKLERİ'NE (PAYDAŞLARIMIZA)

ÖNEMLİ DUYURU...!

KONU: (Sözde) Yönetimin,

Hakkımızda sarf ettiği yalan ve iftiralara karşılık cevabımız

Saygıdeğer Kat Malikleri ve Kiracılarımız;

28.03.2021 tarihli duyurumuzda, yerleşkemizde faaliyet yürüten birkaç emlakçı ve dışarıdan eski bir site çalışmamız ile beraber **ortak yönetim firması kurduğunu öğrendiğimiz** bir avukatın bir kısım toprak sahibi olan kat malikleri ile birlikte hareket ederek, olağanüstü genel kurul toplantısı talep ettiklerini duyurmuş idik.

Şimdi de yeni seçildiğini iddia eden (sözde) yönetimin asansör içlerine hakkımızda gerçeklerden çok uzak, bir takım yalan yanlış beyanlarda bulunduklarını öğrenmiş bulunmaktayız. Şu durumda, KMK kurallarına ve sitemizin Yönetim Planına aykırı olarak gerçekleştirilen ve bu sebeple yargıya intikal ettirilen süreçte, hâlihazırda oluşan fiili durum hakkında bilgilendirilmenizin elzem olduğu kanaati ile bu duyuruyu kaleme aldık.

Her bir katılımcının, ekseriyetle toprak sahibi onlarca kişinin vekilliğini üstlenerek oy kullandığı (sözde) olağanüstü genel kurulun hukuka uygun yapılmadığını düşündüğümüzden, karar defterlerini toplantı önce kendilerine vermemiştik. Amacımız, defterlerin mahkeme kararı ile verilmesinin önünü açmak sureti ile olağanüstü toplantının hukuka aykırılığını ortaya koymak idi. Çünkü defterleri teslim etmeyen yönetim için yasanın öngördüğü yol budur. Ne var ki, olağanüstü genel kurul tertip eden bu grup, defterlerin teslimi için tedbir talepli olarak mahkemeye gitmek yerine, Ankara 5.Noterliği kanalı ile yeni bir karar defteri çıkarmak yoluna gitti. Mahkemeye gidilse idi, toplantı davetinden, divan heyetinin kurulmasına, hazırun cetvelinin sıhhatine, toplantı nisabına kadar, yasanın aradığı emredici kurallara uyulup uyulmadığı denetlenecek idi ki bu bilgiler genel kurula iştirak eden toplamda sayıları 18 olarak tespit ettiğimiz kişilerden grup dışında kalan hiç kimseye talep edilmesine rağmen ibra edilmedi. Yani hâlihazırda, her bir katılımcının kaç kişiyi temsil ettiğini ve/veya vekâletlerini ne şekilde verdiklerini olağanüstü toplantı talep edenlerden başka hiç kimse bilmemektedir. Dolayısıyla meselenin bu noktaya gelmesinde de adeta aracılık ederek usulsüz bir şekilde defter çıkartan Yenimahalle 5.Noter hakkında da Adalet bakanlığına ve Noterler birliğine gerekli şikâyetlerin yapıldığını bilmenizi isteriz. ***İşte bu Noterden Y. mahalle 5.Noter) çıkarılan yeni karar defterine istinaden, Banka hesaplarının kontrolü, 12.03.2021 tarihinde elimizden alınmıştır.*** Yaşanan bu durum karşısında, vadesi gelen borç ödemelerinin gecikmemesi ve olağan yönetim faaliyetlerinin aksamaması adına yönetim ofisini, hukuki sürecin uzunluğunu göz önüne alarak, kat maliklerinin ve yerleşkemizin hizmet ihtiyaçlarının karşılanmasını esas alarak boşalttık. Öyle ki, hukuki süreç mahkemeleri ilgilendirdiğinden, şimdilik sadece oluşan fiili duruma ve bunun sonuçlarına yer vermek istedik. Yapılan usulsüz işlemlerin ardından meydana gelen iki başlılığın ortaya çıkardığı muğlaklığın toplu yapıya zarar vermemesi adına yönetimi bıraktığımız (şimdilik) yönetim kurulunun, gelir gelmez yaptığı iş ve işlemlerin yarattığı / yaratacağı muhtemel zararlar

hakkında siz sakinlerimizi uyarmaktır amacımız. Bir kere, adı üstünde olağanüstü haller için geçerli olan toplantı gündeminin sadece yeni yönetimi seçen ve/veya seçtiren, ekseriyetle arsa sahiplerinden oluşan grup için olağanüstülük unsuru taşıdığı bilmesi gerekir. Bu iddianın dayanağı (sözde) genel kurul tutanağına dayandığından, dikkate alınmalıdır. Çünkü aleyhimize oy kullanan ve **kendi uygun gördükleri kişilerin yönetime gelmesini amaçlayan bu grubun neredeyse tamamına yakını, defalarca yapılan uyarılardan sonra uzun süredir aidat ödemedikleri için icraya verilmiş kimselerdir.** Ne var ki, organize olan bu grup üyelerinin **tamamı borcun aslına** ve faizlerine itiraz etmişlerdir. En azından borçlarının asıllarını ödeseydiler **(Ki toplam alacak tutarı, bir kısım toprak sahipleri ile müteahhit firmanın ortaklarından sadece birkaçının (düzenli ödeme ödeyenler istisna) toplamda yaklaşık 1.090.025 TL borçları bulunmaktadır. Ayrıca diğer malikler ile bu alacak tutarı, 1.750.000 TL civarındadır.)** aleyhlerinde icra takibi başlatmaz, faizleri ile ilgili konuyu da kat malikleri kurulunun takdirine bıraktık. Ancak ne gariptir ki, asansörlere bu yazıları asan ve görevde kaldığı süre içinde şu kadar borçlanmışlar, 3,5 milyon gibi bir para hesaplarına aktarmışlar gibi son derece ahlak dışı beyanlarda bulunmak suretiyle kendi pişkinliklerini kapatmaya yönelik beyanlarda bulundukları aşıkardır. Öyle ki **Borçlarının asıllarını dahi ödemekten imtina eden** bu grubun iş başına gelir gelmez yaptıkları birinci icraatın(!), sadece kendilerine münhasır olarak, tahakkuk edilen aidat ve sair borçlara dair faizlerinin silinmesi için karar almaları ve akabinde hiç vakit kaybetmeden yönetim adına icra takibini yürüten avukatımızı azletmeleri bunun en basit delilidir.

Bu itibarla, aynı hak ve yükümlülüklere sahip olan diğer kat malikleri arasında sübjektif kıstaslara dayalı ayırım yaparak, aidatını günü gününe ödeyen sakinlerimizin hakkına geçildiği ortadadır. **Ama ne hikmetse bu grup, ilk icraatı(!) olan; "Aidat ve sair borçlarımızı uzun süredir ödemediğimiz için yönetimin bizler için başlattığı icra takibine itiraz etmemiz şöyle dursun, bunca zaman ödemediğimiz aidatlara için işletilen faizlerin de silinmesi için karar aldık"** şeklinde herhangi bir duyuruyu sizlerle paylaşmamıştır. Bu durum, müteahhit firmanın birkaç ortağı ile toprak sahiplerinden bazılarının **(ödemelerini gününde yapanlar istisna)** ödenmeyen aidatlarına, ilgili yasa ve yönetim planına göre işletilmesi gereken gecikme tazminatlarının silinmesi; toplantıda var olması gereken olağanüstülük halinin gerçekte var olmadığını, amacın sadece bir kısım paydaşın ekonomik menfaatinin korunması olduğunu açıkça ortaya koymaktadır.

İkinci icraatlarına (!) gelecek olursak; mevcut yönetimin dışarıdan hizmet satın aldığı firmalardan bazıları ile alelacele önüne arkasına bakmadan dahası, haklı fesih sebepleri ortaya koymadan en başta mevcut yönetim firması olmak üzere sözleşmeleri feshettiğini bilmelisiniz. Oysaki yönetimde devamlılık esas olup eskiden yapılmış olan sözleşmelere haklı bir sebep yoksa şayet müdahale edilmemesi gerekir. Zira akde bağlılık önemli bir hukuk kuralıdır. Aksi takdirde, olası bir **haksız fesihten ağır tazminat yükümlülükleri doğabilir ve bu zararların da bedeli kat maliklerden tazmin edilebilecektir.** Bu kadar aceleci davranmak, sözleşme hükümlerinin hukuksal değerlendirmesinin iyi yapılmadığını, eğer fesih haksız ise tazminat yükümlülüğünün doğacağını hesap edilmediğini göstermektedir. **Bu pervasızlık ve aceleciliğin nedeni, doğacak mesuliyetten sorumlu olunmayacağının düşünülmesi ve/veya yeni bir firma ile sözleşme imzalanması hevesinden başka bir şey olamaz.** Haksız fesih tazminatı ödemek gibi önemli bir riski, kat maliklerine danışmadan alan grubun, vekillik görevinin sınırlarını aştığı açık olmakla beraber bir zarar ortaya çıkması halinde ilgili kişilerin sorumlu olacağı şüphesizdir. İşte bu noktada, **hesapsız işlerin daha fazla zarara yol açmaması için her bir malikimizi haklarını korumak ve usulsüz işleri önlemek adına yasal yollara başvurarak oluşacak zararlara karşı tedbir almaya davet ediyoruz.** Aksi takdirde, hesapsız

yapılan bu iş ve işlemler nedeniyle ortaya çıkan zarar sorumluluğunun yönetimimize atılacağı, zararın ise kat maliklerine aidat olarak borçlandırılıp tazmin edileceğini bilmek için kâhin olmaya gerek yoktur. Eski sözleşmenin süresi henüz bitmeden yeni bir firma ile sözleşme yapma hevesinin altında yatabilecek saikleri de sizlerin takdirine bırakıyoruz. Çünkü mevcut sözleşmenin feshini haklı kılacak bir nedenin var olduğunun ispat yükü, bu grubun üzerindedir. Ne var ki bu ispat süreçleri, ülkemizde uzun yargılamayı gerektirdiğinden, sürecin sonuna kadar oluşacak zararın boyutu da artabilecektir. Bu duyurunun yapılma amacı da budur. Ayrıca **olağanüstü toplantı talebinde bulunan grup hakkında yapılan icra takipleri UYAP kaydında mevcuttur**. Sadece kendilerine münhasır gecikmiş aidat borçlarına işletilen gecikme tazminatlarının silinmesine dair aldıkları karar; keza süresi devam eden hizmet sözleşmelerinin ani feshi de belgelidir. **Kat malikleri ya da toplu yapı sakinleri olarak talep etmeniz halinde, yönetimin hangi dairelerle ilgili faiz / gecikme tazminatlarının silindiğini ve bunun tutarlarının ne kadar olduğunu sizlerle paylaşmak zorunda olduğunu bildirmek isteriz**. Bu kadar kısa zamanda paydaşların menfaati hilafına ortaya çıkan olumsuzlukların giderilmesi için siz paydaşların uyarılması vazifemizdir. Değnilmesi gereken bir diğer husus da şu anda görev yapan yönetimin 08.05.2021 tarihinde yine asansörlerin içine astığı duyuru metni ile ilan ettiği yazıya ilişkindir. Yönetimimizin, toplu yapı yönetimini haksız olarak borçlandığımız yönünde asılsız itham ve iftiralar taşıyan 1. ve 2. duyurularda geçen iddialara verilen cevaplarımızı aşağıdaki tabloda kısaca özetlemeye çalıştık.

SÖZÜN  EĞRİSİ	(Sözde) Yönetimin 26 Nisan tarihli duyurusunda; "Kat malikleri genel kurul toplantısının yapılması talebi eski site yönetimine iletilmiştir. Ancak bu talebimize herhangi bir yanıt verilmemiştir" denilmiştir.	SÖZÜN  DOĞRUSU	Taraflımıza mail yoluyla iletmış oldukları Genel Kurul toplantı çağrısına tarafımızca aynı kanaldan cevap verilmiştir. Verilen cevap için tıklayınız.
SÖZÜN  EĞRİSİ	Aynı duyuru içerisinde; D blok toplantısının 7 Nisan'da toplanıldığından bahsedilmektedir.	SÖZÜN  DOĞRUSU	Binanın güvenlik kamera kayıtlarına bakıldığında 7 Nisan tarihinde herhangi bir toplantının yapılmadığı açıkça görülmektedir. Fakat yapılmayan toplantıdan masa başında kararlar alınmıştır.
SÖZÜN  EĞRİSİ	Toplantı günü kiralanan masa sandalyenin işletme müdürü tarafından içeri alınmadığı iddia edilmektedir.	SÖZÜN  DOĞRUSU	Toplantı yeri ile alakalı kendi yaptıkları duyuruda adres belirtilmediği gibi yönetimimize de konu ile alakalı herhangi bir talepte bulunulmamıştır. Tamamen kendi tercihleri olan bir alanda ortalama 16 kişi ile bir araya gelmişlerdir.
SÖZÜN  EĞRİSİ	(Sözde) Yönetimin 7 Mayıs tarihli duyurusunda; mevcut yönetimimizin siteyi 1.558.000 TL borçlandığı iddia edilmiştir.	SÖZÜN  DOĞRUSU	Yönetimimizin hiçbir belge ve bilgi paylaşmadığına göre nasıl oluyor da bu rakamlar tespit edebiliyorlar, Sizlerin takdirine bırakıyoruz. Şu an ki Sitemizin toplam borcu, Bu grubun üyelerinin toplam aidat borcundan daha az tutarda olup 880.000 TL civarındadır. Kaldı ki, hesap yetkilerinin kontrolünün ele geçirildiği gün 219.601,62 TL (sözde) yönetime devredilmiştir.

SÖZÜN  EĞRİSİ	(Sözde) Yönetimin 7 Mayıs'ta asansör içlerindeki yazılı duyurusunda; "Yaklaşık 3,5 milyon TL civarındaki bir meblağı site yönetim hesaplarından kendilerine aktarmışlardır" şeklinde bir ifade* geçmektedir. Not: Bu iftiralardan dolayı Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunma hakkımızı saklı tutarız.	SÖZÜN  DOĞRUSU	Bu iddia, ahlaki değerlerden son derece uzak, iftira dolu koca bir yalandan ibarettir. Yönetimimiz bugüne dek hiçbir kişi ya da firmaya fazladan ödeme yapmadığı gibi, kesilen hizmet bedellerini kapsayan bazı firmaların 3'er aylık fatura bedellerini sözleşme kapsamında teminat olarak garanti altına almıştır.
SÖZÜN  EĞRİSİ	(Sözde) Yönetimin 7 Mayıs'ta asansör içlerindeki yazılı duyurusunda; Bazı cari hesaplara dair bir takım borç bilgisi paylaşılmıştır.	SÖZÜN  DOĞRUSU	Anılan borçların çoğunluğu yönetim firmasının çalıştırdığı personelin maaş, sgk, vergi vb. mali yükümlülükleri ile alakalı olup belirtilen tutar da iddia edildiği gibi 800.000 TL değil yaklaşık 400.000 TL civarındadır.

Eski yönetim firmasının yönetimin değişeceği sinyallerini aldıktan sonra alacaklarını icraya koyduğu yönündeki duruma ilişkin eski yönetim şirketinin uzunca bir süre yönetim hizmetlerinden kaynaklanan alacaklarını alamaması ve yönetimin değişeceğinin bu grup marifetiyle adeta davul zurnayla duyurulması ayrıca kış ayına denk gelmiş olması sebebiyle yüklü doğalgaz ve elektrik faturalarımızın öncelikli ödeme listesinde olması sebebiyle ödeme yapamamızdan kaynaklanmaktadır. **Söz konusu duruma gelinmesindeki önemli sebebin yukarıda detaylarını da paylaştığımız malum grubun birikmiş borçlarını ödemedikleri gibi, borç ödememelerinden kaynaklanan sıkıntıları da sanki biz oluşturmuşuz gibi lanse etmektedirler.**

Bu vesile ile, Tüm site Sakinlerimizin Bayramını en içten dileklerimizle kutlar, Bayramın başta Ülkemize ve Tüm insanlığa Barış, Huzur ve Hayırlar getirmesini temenni eder sağlıklı günler dileriz...

Saygılarımızla...

WEST GATE YÖNETİM