

T.C.
OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL
TOPLU YAPI DENETLEME KURULU (TYDK) BAŞKANLIĞI

78 inci DÖNEM DENETLEME RAPORU (ÖZEL RAPOR)

09 MART 2021

1. Oyakkent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun (TYTK) 16 TEMMUZ 2020 tarihinde yapılan TYTK Toplantısında, BLOK YÖNETİCİ ÜCRETLERİNDE (HUZUR HAKLARI) % 50 oranında artış yapılmasını talebini içeren 2020-2021 işletme Projesine (BÜTÇEYE) İtiraz dilekçesi, 4 (Dört) Üyenin (A-07, A-12, B-01 ve C-01 Blok Yöneticileri) RED oyuna karşılık toplantıya katılan ve vekalet kullanan diğer TYTK üyelerinin KABUL oyları ile OY ÇOKLUĞU ile KABUL edilmiştir.

2. Oyakkent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı'nın 24 Ağustos 2020 Tarihli 74 ÜNCÜ DÖNEM DENETLEME RAPORU (01 Haziran – 31 Temmuz 2020) nda:

16 Temmuz 2020 tarihinde alınan bu TYTK Kararının :

- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Yargıtay İçtihatları ve 20 Temmuz 2009 onay tarihli Site Yönetim Planına Aykırı Olduğu,

“ Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık Halı” ile TYTK kararının uygulanması durumunda, “ Tam Kanunsuzluk Durumu oluşturacağı “

Site Hukuk Müşaviri Av. Bilal Yurtseven'inde “ TYTK Kararının Hukuka Aykırı Olduğu Kanaatini “ bildirdiği,

” 16 TEMMUZ 2020 tarihinde kabul edilen TYTK Kararının ivedilikle gözden geçirilerek; YASAL YÜKÜMLÜLÜKLERİN GEREKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİNİN zorunlu olduğunu,

Bir sonraki Blok Kat Malikleri Genel Kurulunda gündeme alınıp görüşülmesi ve Karar Alınmasına kadar geçecek sürede; “ Blok Yönetici Ücretlerinin (Huzur Hakları) “;

Oturulan Konuta Ait Aidat Tutarının Yarısı Kadar Ödenmesi Uygulamasına devam edilmesinin YASAL YÜKÜMLÜLÜK OLDUĞUNU,

Bu yükümlülüklerin TYTK Üyelerinin bilgisine sunulması ve Blok Yöneticisi Huzur Haklarının ödenmesinde, en son Mayıs 2019 Ayında Toplanan Blok Kat Malikler Kurulu Kararları çerçevesinde uygulama yapılması gerekliliği TYTK Başkanlığına bildirilmiştir.

3. Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı'nın 75, 76 ve 77. DÖNEM DENETLEME RAPORLARININ tamamında, bu konudaki HUKUKSUZ UYGULAMAYA SON VERİLMESİ yönünde değerlendirme, görüş, öneri ve taleplere yer verilmiştir.

4. Yasal Sürece yansımadan, TYTK tarafından 16 Temmuz 2020 toplantısında alınan Hukuka aykırı kararın uygulanamayacağı yönündeki tüm TYDK Başkanlığı Denetleme Raporlarındaki değerlendirme, uyarı, teklif, öneri ve talepler, Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYTK) Başkanlığı tarafından dikkate alınmamıştır. Bu meyanda; diğer aylarda da hukuksuz ve dayanaksız uygulamaya devam edilmesine ilgisiz ve duyarsız kalınmıştır.

Diğer bir deyişle; TYTK Başkanlığı, Hukuk Dışı TYTK Kararının uygulanmaması gerektiğini bile bile, sorunun çözüme yönelik hiçbir katkı, girişim ve çözüm arayışında bulunmamıştır.

TYTK Başkanı, “ Benim görevim TYTK Kararlarını aynen uygulamaktır “ diyerek, hukuksuz sürecin uzamasına, emek ve gayret sarfına, mağduriyetlere ve TYTK Üyeleri arasında gerginliğin artmasına zemin oluşturmuştur.

Oysa, Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYYK) Başkanlığı'nın asli görevi Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun (TYTK) Kanun, Yönetmelik ve Yönetim Planına Aykırılık Teşkil Etmeyen Kararlarını yerine getirmektir. Yaptığı işler ve harcamalar ile ilgili TYTK'na (dolaylı olarak Kat Maliklerine) hesap vermek zorundadır. Hukukun gereği budur.

Gelinen son noktada; Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı, konunun çözümüne katkısı olacağını düşünerek ayrıca TYTK nu OLAĞANÜSTÜ TOPLANTIYA davet etmiştir.

04 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağanüstü TYTK Toplantısında da maalesef **Blok Yapı Yöneticilerinin çoğunluğu; Hukuka, vicdana ve etik değerlere aykırı olan TYTK kararının uygulanması yönünde tercih belirtmişlerdir.**

5. Hukuk, İyi niyet, anlayış ve sağduyu zemininde çözülmesi gereken süreç maalesef tıkanmıştır. Bu durumda, bireysel ve kurumsal sorumluluklar göz önüne alınarak yasal sürecin başlatılması zorunlu hale gelmiştir. Bu cümleden olarak;

Aşağıda Blok Numaraları yer alan Blok Yapı Yöneticileri, Hukuka, yasalara, Site Yönetim planına ve Blok Yapılar Kat Malikleri Kurullarının Mayıs 2019 ayında aldığı ve halen geçerli olan kararlara aykırı olarak; Yetkisiz alınan, yasal dayanağı olmayan ve aynı zamanda “ yok hükmündeki “ 16 TEMMUZ 2020 tarihli TYTK kararına dayanarak,

TEMMUZ 2020- ŞUBAT 2021 dönemini kapsayan 8 aylık sürede, ödemekle mükellef oldukları Site Yönetim Aidatlarının belirlenmiş tutarlarını ödememişlerdir.

Ödenmeyen aidatlar nedeniyle; Sitemiz ve 1096 kat maliki maddi zarara uğratılmıştır.

Bu zararın en kısa sürede karşılanmasına yönelik tedbirler olarak aşağıdaki işlemlerin başlatılması ve İLK YAPILACAK TYTK TOPLANTISINDA gündeme alınarak, TYYK'na görev verilmesi TYTK'nun yasal görevidir:

a. Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYYK) Başkanlığınca, yapılacak işlemler konusunda en kısa sürede **TYYK KARARI alınmalıdır.**

b. Site Yönetimi Muhasip üyesi tarafından yasal faizleri ile birlikte hesaplanacak tutarların, bahse konu yöneticilerin şahsi site hesaplarına borç kaydedilerek, kendilerine tebliğat gönderilmelidir.

c. Tebliğ edilen borçlarını yasal süre sonuna kadar ödemeyenler hakkında Site hukuk danışmanı kanalıyla, yasal işlem başlatılmalıdır.

Bu işlemlerin yerine getirilmemesi durumunda, yasal sürecin başlatılması ile ;

Oyakkent 1. Etap Toplu Yapı Yönetim Kurulunun (TYYK) üyeleri ile TYTK üyelerinden, “Hukuk Dışı Uygulamalara Yönelik Karar alınmasında Olumlu İrade Beyan Eden Üyeler,” müştereken ve hukuken sorumlu olacaklardır.

TYTK üyelerinin, işbu özel raporda belirtilen tespitler ve öneriler ışığında; hukuk, vicdan ve etik zemininde en doğru kararı verecekleri umut ve dileğiyle, bilginize arz ederiz.


Nurdan ÇALIŞKAN TUNA
TYDK Üyesi


İsmail KÜPE
TYDK Üyesi


Hasan Nezih DENİZALP
TYDK Başkanı

TEMMUZ 2020- ŞUBAT 2021 DÖNEMİNDE KONUTUNA AİT YASAL AİDATI ÖDEMEYEN YÖNETİCİ BLOKLARI:

A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08, A-09, A-10, A-11, A-14, A-15, A-16, A-17 A-18, A-19, A-20, C-02