

GÖRÜŞ TALEBİ

2 ileti

MUHASEBE I 2. ETAP SİTE YÖNETİMİ <incek2etap@gmail.com>
Alıcı: AHMET YAMAN <yymnhukuk@gmail.com>

13 Ağustos 2025 10:43

Merhaba,

Bireysel şarj istasyonları ile ilgili genel görüş beyanı ve olası bir yangında sorumluluk blok temsilcisinde mi yada yönetimde mi olduğu hakkında bilgi talebi,

Site yönetimi planı değişikliği 5/4 çoğunluk sağlanamadığından, yönetim planının düzeltilmesi için hukuksal süreç müracaat edilerek yönetim planının düzeltilmesi hk. işlem başlatılması için gerekli desteğinizi rica ederiz.

İyi çalışmalar.

AHMET YAMAN <yymnhukuk@gmail.com>
Alıcı: "MUHASEBE I 2. ETAP SİTE YÖNETİMİ" <incek2etap@gmail.com>

13 Ağustos 2025 13:53

Merhaba,

1- Bireysel şarj istasyonları ile ilgili olarak olası bir yangın durumunda sorumluluğun Blok Temsilcisine mi yoksa Yönetim Kuruluna mı ait olduğu hususunda; öncelikle elektrikli şarj ünitelerinin kurulduğu yerin blok ortak alanı mı yoksa site ortak alanı mı olduğunun tespiti önem arz etmektedir. Yönetim ile yapılan görüşmeler neticesinde elektrikli şarj ünitelerinin blokların kapalı otoparklarına kurulduğu anlaşılabilir olup, bu alanların blok ortak alanı olduğunu belirtiriz. Kat Mülkiyeti Kanununun 69. maddesinde "...ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşacak blok kat malikleri kurulunca yönetileceği" açıkça hüküm altına alınmıştır. Anılan kanuni düzenleme neticesinde Site Yönetim Kurulunun, bloklara ait ortak alanlara doğrudan müdahale yetkisinin bulunmadığı da gözetildiğinde "blok ortak alanına kurulumu gerçekleştirilen elektrikli şarj ünitelerinden" kaynaklı olarak bir yangın meydana gelmesi durumunda sorumluluğunun o blokta bulunan kat maliklerine ve bloğun temsilcisine ait olacağı kanaatinde olduğumuzu belirtiriz. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu 74. maddesinde de "Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla; bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edileceği" hüküm altına alınmıştır. Bu bağlamda Kanunun Yöneticinin Görevleri başlıklı 35.maddesinde belirtilen görev ve yükümlülüklerin kıyas yoluyla "yalnızca blok ortak alanları ve bloğu ilgilendiren sorunlar için" ilgili blok temsilcileri hakkında da sonuç doğuracağı kanaatindeyiz. Bir başka deyişle Kanunda 35.maddede anılan görevler bloklara ait sorunların çözülmesi, blok ortak alanlarının bakımı, onarımı ve korunması adına gerekli tedbirlerin alınması hususunda blok temsilcilerinin görevli olduğu kanaatindeyiz. Bu bağlamda blok temsilcisinin görevlerine aykırı davranarak bloğun bakımı, onarımı ve korunması için gerekli tedbirleri almaması durumunda meydana gelebilecek zararlardan sorumlu tutulabileceğini belirtiriz.

Kat Mülkiyeti Kanunu 69. Maddesi: "Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetilir...."

Kat Mülkiyeti Kanunu 74. Maddesi: "Bu bölümde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edilir."

2- Bir diğer konu ise "Site Yönetim Planının değiştirilmesi için 4/5 çoğunluğun sağlanamadığı ve Yönetim Planının düzeltilmesi için hukuksal süreç müracaat edilmesine" ilişkindir. Yönetim planına ilişkin kanuni düzenlemeler dikkate alındığında; Yönetim planının, anagayrimenkulün yönetimine dair hususların kanunun emredici hükümlerine ve hukuk kurallarına aykırı olmamak kaydıyla, yönetim tarzının düzenlendiği kat malikleri açısından bağlayıcı bir sözleşme niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır. Yönetim Planının değiştirilmesi ise kanunda açıkça kat maliklerinin 4/5 çoğunluğunun oyu ile gerçekleştirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Kat Mülkiyeti Kanununun "Yönetim Planı" başlıklı 28/3. maddesinin ikinci cümlesinde kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkeme başvurma haklarının saklı olduğu düzenlenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu "Hakimin Müdahalesi" başlıklı 33. maddesinde ise "Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini isteyebileceği" düzenlenmiştir. Kanununun lafzından "Kat maliklerinden birinin veya kiracının, oturma hakkı sahibinin vs. kişilerin borç ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebiyle zarar gören kat malikinin hakimin müdahalesini isteyebileceği" anlaşılmaktadır. Yönetim Planına ilişkin kanuni düzenlemeler böyle olmakla; Yönetim Kurulu tarafından, Yönetim Planında yapılacak değişiklikler ile ilgili olarak (toplantı çağrı kağıdında bu husus özellikle belirtilerek) toplantı çağrısı yapılmalıdır. (Bu aşamada aynı toplantı gündemi ile birden fazla sayıda toplantı yapılması da mahkemede oluşacak kanaati etkileyeceğini belirtiriz. Blok temsilcilerinin toplantıya katılmaması sebebiyle karar yeter sayısı olan 4/5 çoğunluğun sağlanamaması durumunda ise hakimin müdahalesi istenebilir, ancak kanunun lafzından kat malikinin zarar görmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Ancak olası zararlarda bu kapsamda değerlendirilebileceği düşünüldüğünde hakimin müdahalesi talebi ile Yönetim Planının, kanuna aykırı hükümlerinin iptali için dava açılabilirliği kanaatinde olduğumuzu belirtiriz. Ayrıca yukarıda izah edildiği üzere Yönetim Planına ilişkin emredici hukuk kurallarına aykırılık

sebebiyle mahkemeye başvurulması durumunda mahkemenin yalnızca yönetim planının, kanuna aykırı hükümlerini iptal edeceği ve iptal edilen maddeler yerine farklı hüküm tesis edilmeyeceğini de önemle belirtiriz. Demokratik toplumlarda katılım ve çoğulculuk ilkeleri esas alınmalı; yönetilenler kendi yönetim kalıbını belirlemelidir. Bir başka deyişle kat maliklerinin iradesi yerine yargı kararlarının geçirilmesi istisnai olup, asıl olanın tekerrür eden toplantı yapılarak ilgili düzenlemelerin yapılmasıdır. Kısacası Yönetim Planını kat maliklerinin iradesi doğrultusunda belirlenmesi esas olmalı ve fakat bunun istisnası yargı yoluyla belirlenmesi olduğunu da yine önemle belirtiriz.

Saygılarımızla, iyi çalışmalar dileriz.

YAMAN
Hukuk&Danışmanlık

MUHASEBE I 2. ETAP SİTE YÖNETİMİ <incek2etap@gmail.com>, 13 Ağu 2025 Çar, 10:43 tarihinde şunu yazdı:
[Alıntılanan metin gizlendi]