

TÜRK M LLET ADINA

T.C.

D K L

ASL YE HUKUK MAHKEMES

GEREKÇEL KARAR

ESAS NO: 2014/307 Esas

KARAR NO: 2015/527 Karar

HAK M: MUAMMER KOÇ 107640

KAT P: SEÇ L YA CI 102948

DAVACI : B MEYKO TOPLU YAPI YÖNET M - Çandarlı Dikili/ ZM R

VEK L : Av. LKER BOZ - 289 Sk. No:2 Körfez m. K:6 D:605 Mansuro lu Mah.
Bayraklı/ ZM R

DAVALILAR : 1- S.S.B MEYKO S TE LETME KOOPERAT F -Bimeyko Sitesi Konuç
Mevkii Çandarlı Dikili/ ZM R

2- B MEYKO TOPLU YAPI KAT MAL KLER KURULU -Bimeyko Sitesi Konuç Mevkii
Çandarlı Dikili/ ZM R

3- RE AT ERCAN -20354251484Bimeyko Sitesi 233 Ada 19 Parsel Konuç Mevkii Çandarlı
Dikili/ ZM R

4- ORCAN ULUSELLER -50104268332Bimeyko Sitesi 270 Ada 11 Parsel Konuç Mevkii
Çandarlı Dikili/ ZM R

5- MUSTAFA SICAKBA -58267216276Bimeyko Sitesi 233 Ada 14 Parsel Konuç Mevkii
Çandarlı Dikili/ ZM R

6- LAT F SELC K -33479030650Bimeyko Sitesi 305 Ada 18 Parsel Konuç Mevkii Çandarlı
Dikili/ ZM R

7- FERHAT ÖZEL -70618140108Bimeyko Sitesi 862 Ada 1 Parsel Konuç Mevkii Çandarlı
Dikili/ ZM R

VEK L : Av. NUR GÜNDÜZ - ehit Sami Akbulut Cad. No:27/2Dikili/ ZM R

DAVALILAR : 8- ENOL TU CU -Bimeyko Sitesi Konuç Mevkii Çandarlı Dikili/ ZM R

9- GÜRCAN TEKKEC -Ziya Gökalp Cad. Atatürk Mah.No: 86 ç Kapı No: 2 Bornova/
ZM R

10- KEMAL BOZOK -Bimeyko Sitesi 221 Ada 15 Parsel Konuç Mevkii Çandarlı Dikili/
ZM R

DAVA: Elatmanın Önlenmesi (Muarazanın Önlenmesi)

DAVA TAR H : 25/07/2014

KARAR TAR H : 10/09/2015

GEREKÇEL K. T.: 28/09/2015

Mahkememizde görülmekte bulunan Elatmanın Önlenmesi (Muarazanın Önlenmesi) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GERE DÜ ÜNÜLDÜ:

Davacı vekili 25/07/2014 havale tarihli dilekçesi ile; Davalıların ortak kullanım alanları olan zmir ili Dikili ilçesi Çandarlı Köyü Konuç Mevkii 244 ada 15 parsel, 284 ada 7 parsel, 821 ada 1 parsel, 862 ada 1 parselde kayıtlı ortak kullanım alanı olan ta ınmazlara ve üzerindeki muhtesatlara yapmı oldukları haksız el atmanın önlenmesine, davalıların bu ta ınmazlardan tahliyesine, tapu kayıtları bildirilen gayrimenkullerin bo olarak davacı müvekkil Bimeyko Toplu Yapı Yönetimine teslim edilmesine, davalılar tarafından ortak kullanım alanlarına haksız tecavüzün yapıldı ı 22/02/2014 tarihinden itibaren dava tarihine kadar i leyen haksız kullanım bedeli olarak fazlaya ili kin hakları saklı kalmak ve dava tarihinden sonra da i leyecek haksız kullanım bedeli ve tazminat hakları saklı kalmak kaydı ile imdilik 20.000,00-TL haksız kullanım bedelinin davalılardan mü tereken ve müteselsilen alınarak davacı Bimeyko Toplu Yapı Yönetimine verilmesine, davalıların davacı müvekkil Bimeyko Toplu Yapı Yönetiminin defter ve belgelerine, banka hesaplarına, PTT hesaplarına, SGK sicil dosyalarına ve ifrelerine, elektrik ve su aboneliklerine yapmı oldukları haksız el atmanın önlenmesine, davacı Bimeyko Toplu Yapı Yönetimine ait tüm defter ve belgelerin davacı müvekkile teslim edilmesine, muarazanın önlenmesine, yargılama giderleri ile vekalet ücretinin mü tereken ve müteselsilen davalılardan tahsili ile davacı Bimeyko Toplu Yapı Yönetimine verilmesine karar verilmesin talep ve dava etmi tir.

Bir kısım davalılarveviki 05/09/2014 havale tarihli dilekçesi ile; Davacının aktif dava ehliyetinin olmadığı nı, davacının bu davayı açamayaca nı, çünkü davacıyasal bir yönetim olmadığı ı için bu davayı açamayaca nı, SS Bimeyko Konut ve Yapı Kooperatifinin imarsız olan arsaya imar uygulaması yaptı nı ve 2422 ba ımsız imar parselli arsayı kura çekerek kooperatif ortaklarına da ıttı nı, 2009 yılında yapı kooperatifi fesh edilerek tasfiye edildi ini, yaklaşık 3-4 yıl Bimeyko Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu adı verilen site yönetim tarzı bir yönetim ile yönetildi ini, ancak alınan kararların bir deftere yazılmadığı nı, ancak sanki kooperatif genel kurul toplantısı yapılyormu gibi divan ba kanı seçildi ini ve toplantı tutanaklarının altına divan ba kanı ve katiplerin imzalarının atıldığı nı, bu toplantılara hangi maliklerin ve kaç malikin katıldığı nın belli olmadığı nı, resmi kurum yazı maları sonucunda sonucunda davalı Bimeyko Toplu Yapı Site Yöneticilerinin yasal yönetici olmadıklarını kabul ederek istifa ettiklerini, 14/09/2013 tarihinden yeniden maliklerin toplandı nı ve bu toplantıda yeni yöneticileri seçtiklerini, davalı Re at Ercan ın bu toplantıda ba kan seçildi ini, bu toplantıda alınan kararların karar defterine yazılarak toplantıya katılan malikler tarafından imzalandığı nı, bu karara dayanarak imza sirküleri çıkarıldı nı, eski yöneticilerin yaptıkları i ve i lemlerin suç olu turdu unu anlayınca 2014 yılı Ocak ayında, kı olması nedeniyle sitede kimsenin bulunmadığı bir dönemde alelacele bir toplantı düzenlediklerini ve kendilerini yeniden yönetici seçtiklerini, Hasan Hüseyin Tunçdemir ve arkadaşlarının istifasının ardından davalı Re at Ercan ve arkadaşlarının yönetici seçilerek, yönetim bo lu unun dolduruldu unu ve Bimeyko da süreklilik sa lanmaya çalışıldı nı, davacı yönetimin sonradan olu turulmu ve dava konusu PTT hesabı ile ilgisi bulunmayan bir yönetim oldu unu, 862 ada 1 parsel, 284 ada 7 parsel, 244 ada 15 parsel, 821 ada 1 parsellerin di er 2422 ba ımsız parselin ortak yerleri oldu unu, bu parsellerin maliklerinin 2422 parselin malikleri oldu unu, yani dört ba ımsız parsel olmayıp di er ta ınmazların eklentileri oldu unu, en önemli ve zorunlu hizmetin içme suyunun temini oldu unu, kuyuların elektrik aboneli inin i letme kooperatifi

adına oldu unu, tasfiye halindeki SS Bimeyko Bahçeli marlı Müstakil Evler Konut Yapı Kooperatifinin genel kurul kararlarının yok hükmünde oldu unu, ayrıca davacı vekilinin hangi davalının hangi nedenle ve hangi fiili ile el atmada bulundu unu açıklamadı ını, mülkiyet ya da zilyetlik hakkı bulunmayan kimsenin el atmanın müdahalesi davası açamayaca ını, davacıların kötü niyetli olduklarını, bu nedenlerle davacının dava ehliyeti olmadı ı için davanın usulden reddine, aksi halde davanın esastan reddine, yargılama giderleri ve avukatlık ücretinin de davacıdan tahsiline karar verilmesini talep etmi tir.

Fen bilirki isi 28/04/2015 tarihli raporunda; mahkeme heyeti ile birlikte davaya konu Dikili Çandarlı Mahallesi 862 ada 1, 284 ada 7 ve 283 ada 4 nolu parsellerin ke fine gelindi ini, beraberinde getirdi i pafta örne inden hareketle do ru yerlerde ke if yapıldı ını tespit etti ini, davaya konu 862 ada 1 nolu parsel sınırları içerisinde Bimeyko ya ait ve paftasına i li sosyal tesis bulundu unu, 284 ada 7 nolu parsel içerisinde yönetim binası bulundu unu, 283 ada 4 nolu parsel içerisinde de kiralık olan ikinci yönetim binasının bulundu unu tespit etti ini, davaya konu parsellerin zemin durumunu gösterir uçu foto görüntüsünü ve pafta örne ini krokisinde gösterdi ini, zeminde do ru yerde ke if yapıldı ını ve paftasının zemine aynen uydu unu bildirmi tir.

1 hukukçu, 1 mali mü avir bilirki iden olu an bilirki i heyeti 04/05/2015 tarihli mü terek raporlarında; zmir ili Dikili ilçesi Çandarlı Köyü Konuç Mevkii 244 ada 15 parsel, 284 ada 7 parsel, 821 ada 1 parsel, 862 ada 1 parselde kayıtlı ortak kullanım alanı olan ta ınmazlar ve üzerindeki muhtesatların davacı Bimeyko Toplu Yapı Yönetim Kurulunca yönetilmesi gerekti ini, davalı SS Bimeyko Site letme Kooperatifi yöneticilerin birinci maddede belirtilen ta ınmaz ve üzerindeki muhtesatlar üzerinde hak ve yetkileri olmadı ını, belirtilen ortak yerlere davalının el atmalarının önlenmesi ve Bimeyko Toplu Yapı Yönetimine ait tüm defter ve belgelerle birlikte davacı yönetime teslim etmeleri gerekti ini, davacının talebiyle ba lı kalınarak 22/02/2014 tarihinde dava tarihine kadar davalılarının elde etti i 3.250,00-TL kira bedelinin sebepsiz zenginle me nedeniyle kâr mahrumiyetine u rayan davacı yönetime ödenmedi i gerekti ini bildirmi lerdir.

Gediz Elektrik Da ıtım A ının 24/02/2015 tarihli yazıları ile 24425420 tesisat numaralı aboneli in 01/01/1992 tarihinden beri Bimeyko Toplu Yapı Yönetimi çme Suyu adına, 24425310 tesis numaralı aboneli in 01/01/2002 tarihinden beri Bimeyko Toplu Yapı Site Yönetimi adına, 24426517 tesisat numaralı aboneli in 17/08/2004 tarihinden beri Bimeyko Toplu Yapı Site Yönetimi çme Suyu adına, 24425411 tesisat numaralı aboneli in 01/01/1992 tarihinden beri tarihinden beri Bimeyko Toplu Yapı Site Yönetimi çme Suyu adına, 24424722 tesisat numaralı aboneli in 01/01/1992 tarihinden beri Bimeyko Toplu Yapı Site Yönetimi Yönetim Binası adına kayıtlı oldu unu bildirilmi tir.

Dikili Mal Müdürlü ünün 19/03/2015 tarihli yazıları ile; Çandarlı Mahallesi 862 ada 1 parsel, 284 ada 7 parsel, 244 ada 15 parsel ve 821 ada 1 parsel ait ta ınmazların ortak kullanım alanlarının bildirimlerinin Bimeyko Toplu Yapı Yönetimi adına oldu unu ve vergilerinin Bimeyko Toplu Yapı Yönetimi tarafından ödendi i bildirilmi tir.

Yapılan yargılama, toplanan deliller ve tüm dosya kapsamı birlikte de erlendirildi inde; davacı Bimeyko toplu yapı site yönetiminin; 13/01/1975 tarihinde Ankara Ticaret Siciline 29385 sayı ve SS Bimey-bakır i letmeleri müstakil (bahçelievler-kaloriferli)ünvanı ile tescil edilen, 31/01/1976 tarihli ola an genel kurul toplantısında yapılan de i iklik sonucu SS Bimey-ko Bahçeli imarlı müstakil evler konut kooperatifi ünvanı alan

kooperatifin; 02/08/2008 tarihinde yapılan malikler toplantısında geçici yönetim ve denetim kurullarının olu turuldu u, ancak yönetim planı hazırlanıp tapu müdürlü üne tescil edilmedi i anla ılmı tır. Mevcut yönetim 2009 yılından 30/06/2013 tarihine kadar görev yapmı tır. Her ne kadar davalı Bimeyko site i letme kooperatifi yöneticilerinin, 14/09/2013 tarihli ve 32 kat malikinin katıldı ı toplantıda Bimeyko Toplu Yapı Yönetimi kat malikleri tarafından site yöneticili ine seçildikleri savunulmu sa da, toplantıya kaç orta ın davet edildi inin belirsiz olması, sadece 32 üyenin toplantıya katılımı olması, toplantı tarihi itibariyle görevde bulundu u için genel kurul toplantısına ça ırma yetkileri elinde bulunan toplu yapı site yönetimi üyelerinin toplantıda bulunmamaları hususları birlikte de erlendirildi inde kat malikleri toplantısına katılan 32 ki inin olu turdu u toplu yapı kat malikleri kurulunun, toplu yapı site yönetimini temsil etmedi i, toplu yapı sitesi adına yetki kullanamayaca ı kanaatine varılmı tır. Açıklanan gerekçelerle, yönetim yetkisinin davacı Bimeyko Toplu Yapı Yönetimine ait oldu unun tespit ile davalıların zmir ili Dikili ilçesi Çandarlı Köyü Konuç Mevkii 244 ada 15 parsel, 284 ada 7 parsel, 821 ada 1 parsel, 862 ada 1 parsel sayılı ta ınmazdaki ortak alanlara yönetim ile ilgili olarak yapılan el atmalarının önlenmesine, yönetim ile ilgili olarak tüm defter ve belgelerin davacı tarafa teslim edilmesine karar vermek gerekmi , davalı yönetimin davacı yönetimin sosyal tesis için yaptı ı kira sözleşmesi devam etmekte iken sözleşme fesh edilerek 27/03/2014 tarihinde aylık 650,00-TL bedelle davalılardan Ferhat Özel ile kira sözleşmesi imzaladı ı, ancak yukarıda belirtildi i üzere davalı yönetimin yetkisiz bulundu u, bu nedenle dava tarihine kadar olan tahsil edilen kira bedelinin ecrimisil olarak iadesinin gerekti i nazara alınarak ecrimisil talebinin de kısmen kabulü ile a a ıdaki ekilde hüküm kurulmu tur.

HÜKÜM; Gerekçesi, yukarıda açıklandı ı üzere;

Davanın KISMEN KABULÜNE, KISMEN REDD NE,

1-Yönetim yetkisinin davacı Bimeyko Toplu Yapı Yönetimine ait oldu unun tespit ile davalıların zmir ili Dikili ilçesi Çandarlı Köyü Konuç Mevkii 244 ada 15 parsel, 284 ada 7 parsel, 821 ada 1 parsel, 862 ada 1 parsel sayılı ta ınmazdaki ortak alanlara yönetim ile ilgili olarak yapılan el atmalarının önlenmesine, yönetim ile ilgili olarak tüm defter ve belgelerin davacı tarafa teslim edilmesine,

2-3.250,00-TL ecrimisilin dava tarihi olan 25/07/2014 tarihinden itibaren i leyecek yasal faizi ile birlikte davalı Ferhat Özel dı ındaki mü tereken ve müteselsilen davalılardan alınarak davacı tarafa verilmesine,

3-Alınması gerekli 222,01-TL harcın pe in olarak yatırılan 853,90-TL harçtan mahsubuyla fazla yatan 631,89-TL harcın talebi halinde davacıya iadesine,

4-Davacı tarafından pe in olarak yatırılan 222,01-TL harcın Ferhat Özel dı ındaki davalılardan mü tereken ve müteselsilen alınarak davacıya verilmesine,

5-Davacı taraf kendisini bir vekil ile temsil ettirdi inden karar tarihinde yürürlükte bulunan AAÜT uyarınca 1.500,00-TL vekalet ücretinin davalı Ferhat Özel dı ındaki mü tereken ve müteselsilen davalılardan alınarak kendisine verilmesine,

6-Bir kısım davalılar kendilerini bir vekil ile temsil ettirdi inden karar tarihinde yürürlükte bulunan AAÜT uyarınca 2.010,00-TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak kendilerine verilmesine,

7-Davacı tarafından kar ılanan 5 müzekkere gideri 53,00-TL, 22 tebligat gideri 198,00-TL, 3 bilirki i gideri 925,00-TL, ke if gideri 395,40-TL olmak üzere toplam 1.571,40-

T.C. D K L ASL YE HUKUK MAHKEMES Esas-Karar No: 2014/307 Esas - 2015/527

TL yargılama giderinin Ferhat Özel dı ndaki davalılardan mü tereken ve müteselsilen alınarak davacıya verilmesine,

8-Karar kesinle tikten sonra kullanılmayan gider avansının **re'sen** yazı i leri müdürünce sahibine iadesine,

Dair, davacı vekili ile davalı vekilinyüzüne kar ı, tebli den itibaren 15 günlük yasal süresi içerisinde mahkememize verilecek dilekçe veya zabıt katibine yapılacak beyan ile Yargıtay temyiz yolu açık olmak üzere karar verildi. 10/09/2015

Katip 102948

 (e-imzalıdır)

Hakim 107640

 (e-imzalıdır)