

2017 DÖNEMİ HUKUKİ İŞLEMLER

1)2015-2016-2017 dönemi Karar defterleri ile 2017 Genel Kurul tutanakları, yeni seçilen yönetim kuruluna teslim edilmediğinden dolayı, siteye ait bu defter ve tutanakların teslimi için Cumhuriyet Savcılığına başvurulmuş, Savcılık kararı doğrultusunda karakol eli ile karar defterleri ve belgeler eski YK başkanından alınarak yönetim ofisine teslimi sağlanmıştır.

2)Mevcut Yönetim Kurulunun göreve başladığı 2017 yılı MART ayı öncesi açılmış olan, derdest yani işlemi devam eden dava ve icra dosyaları ile ilgili, yönetim ofisinde hiçbir bilgi ve belge bulunamaması ve ulaşılamaması sebebi ile, mahkeme ve icra müdürlüklerinden tek tek sorgulanarak site yönetiminin taraf olduğu derdest 16 adet dava dosyası 1 adet değişik iş (tespit)dosyası ve 69 adet icra takip dosyası tespit edilmiş, her birine vekalet konarak her birinin dosyalaması yapılmıştır.

3) Site lehine ya da aleyhine açılmış bulunan her bir dosya ile ilgili, site muhasebe ile bilgi belge kontrolü sağlanmış, gelecek dönemler için sağlıklı hukuki işlem arşivi, bilgi ve belge akışı sağlanacak şekilde raporlamaları yapılmıştır.

4) Önceki dönem açılmış ve derdest olan davalardan 2 tanesinin, bir kat sakini ile ilgili açılmış ceza davası olduğu, davalara site yönetimi adına müdahalede bulunulmadığı, dönemin yöneticilerinin şahsi davası olarak şikayetçi olunduğu ve takip edildiği görülmüştür.

İlgili kat sakini ile iletişime geçilmiş, bu davalara konu siteye ait verilen maddi zararın kendisinden tahsili sağlanmıştır.

5) Önceki dönem açılmış ve derdest olan davalardan 6 tanesi;

Site dükkan kiracılarından Meze Evi Ayten KOÇ ve Kuaför 1 İdris ATİK 'in siteye olan borçlarının tahsili için, site tarafından başlatılan icra takiplerine, her iki kiracının da “ bizim bu kadar borcumuz yok “ diyerek itiraz etmiş olması, bu itirazlar sebebi ile icra müdürlüğünce bu icra takiplerinin durdurulmuş olması sebebi ile borç miktarlarının tespiti ve takiplerin devamını sağlamak için site tarafından açılmış itirazın iptali davaları olduğu görülmüştür. (Bu iki kiracı için açılan icra takiplerinde, sadece alacağın talep edildiği, tahliye talebi olmadığı görülmüştür)

Kiracılar aleyhine açılmış bulunan gerek icra takiplerin de, gerek itirazın iptali konulu dava dosyalarında, site tarafından, alacağının neye dayandığına dair hiçbir bilgi ve belge sunulmadığı, mahkemelerin haklı olarak ve defalarca takip ve davaları açan site vekilinden “ alacağın neye dayandığına dair açıklama, bilgi ve belge “ istediği ancak gerekli açıklama – bilgi ve belgelerin mahkemelere sunulmadığı görülmüştür.

2015 -2016 yılından beri davaların ve dolayısı ile icra takiplerinin sürünce-medede kaldığı tespit edilmiştir.

Tüm davalara, ivedi bir şekilde açıklama dilekçeleri - site muhasebe kayıtları sunulmuş, dosyaların bilirkişi incelemesi aşamasına gelmesi sağlanmıştır. Davalar halen devam etmektedir.

Davaların biran önce bitmesi ve tahsilatların biran önce yapılması için tarafımızca gerekli tüm işlemler ivedilikle ve günü gününe yapılmaktadır.

6) Önceki dönem açılmış ve derdest olan davalardan 1 tanesinin, Site dükkan kiracısı Tireden Market aleyhine açılmış tahliye talepli alacak davası olduğu görülmüş olup, dava halen devam etmektedir. Bu kiracı ile ilgili icra takibi yapılmadığı, ihtara dayalı alacak ve tahliye davası açıldığı görülmüştür.

Bu dosyada da mahkeme tarafından defalarca, “ alacağın neye dayandığına dair” açıklama bilgi belge istenmiş olmasına rağmen, davayı açan dönem site vekili tarafından bilgi belge ve açıklamanın mahkemeye sunulmadığı ve davanın sürüncemede bırakıldığı görülmüş, gerekli tüm bilgi belge ve açıklama dilekçeleri ile site muhasebe kayıtları dosyaya sunulmuştur.

Dosya hali hazırda bilirkişi incelemesi aşamasındadır.

7) Önceki dönem açılmış ve derdest olan davalardan 1 başkasının, Site dükkan kiracısı Meze Evi Ayten Koç aleyhine açılmış tahliye taahhüdüne dayalı tahliye davası olduğu görülmüştür.

Dava tarafımızca takip edilmiş, dosyadaki eksiklikler giderilmiş ve tahliye kararı alınmıştır. Alınan bu mahkeme kararı ile Ayten KOÇ meze evinden tahliye edilmiş ve boşalan dükkan yeniden kiraya verilmiştir.

8) Önceki dönem açılmış ve derdest olan davalardan 4 tanesinin, 7/24 (Güvenlik Firması) döneminde işten çıkarılan 4 ayrı güvenlik personelinin site aleyhine kıdem- ihbar ve fazla mesai vs alacakları için açtıkları davalar olduğu, davaların 2015 yılında site aleyhine bitmiş olduğu, dosyaların halen Yargıtay’da olduğu görülmüştür.

Bu davalarda site aleyhine verilen kararların 2015 yılında, işçiler tarafından icraya konduğu ve sitenin 2015 yılında icra dosyalarına ödemeleri yaptığı görülmüştür.

Bu icra dosyalarına site tarafından yapılan ödemelerin 7/24 firmasına rücu edilmesi için site tarafından 7/24 firması aleyhine 3 adet icra takibi yapıldığı, ancak bu takiplerin her üçünün de yanlış - hatalı açıldığı, iki adet ilam için ise hiç rücu takibi yapılmadığı, ayrıca 7/24 firmasının batmış ve mal varlığı olmadığı, adresinin dahi bulunmadığı tespit edilmiştir.

9) Önceki dönem açılmış ve derdest olan davalardan 1 başkası, 2015 dönemi öncesi yönetimin, siteye ait defter ve belgeleri 2015 yılı seçimi ile göreve gelen yeni yönetim kuruluna devir etmediği gerekçesi ile, hakim müdahalesi yolu ile 2015 dönemi öncesine ait defter ve belgelerin tesliminin sağlanması için açılmış bir dava olduğu ve davanın 2015 yılı 9. Ayında site aleyhine RED edildiği, bu kararın temyiz edildiği görülmüştür.

Hali hazırda gelineen noktada Yargıtay kararı bozmuş 2018 Şubat ayına yeniden duruşma günü verilmiştir.

2018 yılı şubat ayındaki duruşmaya tarafımızca girilecek ve en hızlı şekilde site yönetimine 2015 dönemi öncesi defter ve belgelerin de teslimi sağlanacaktır.

10) Önceki dönem açılmış ve derdest olan davalardan 1 başkası ise, 2013-2014-2015 döneminde sitenin asansör bakım ve onarımını yapan firmaya olan faturaya dayalı 6.000 TL lik borcumuza, dönemin yönetim kurulunun itiraz etmesi ve site tarafından firmaya ödemenin yapılmaması sebebi ile firmanın site aleyhine açtığı dava olduğu ve davada yapılan bilirkişi incelemeleri ile sitenin firmaya borçlu olduğunun tespit edildiği görülmüştür.

Dava site aleyhine bitmiştir. İlgili asansör firmasına bu ilam gereği ilam ferileri ile birlikte ödeme yapılmış ve dosya infaz edilmiştir.

11) Önceki dönemde açıldığı ve icra müdürlüklerinde 2017 mart ayı başında dahi halen açık görünen icra dosyalarından 10 tanesinin, 2015-2016 yıllarında kat sakinleri tarafından ödendiği, buna rağmen infaz bilgisinin icra müdürlüklerine bildirilmediği, bu sebep ile dosyaların halen icrada açık görüldüğü tespit edilmiş, kat sakinlerinin olası bir mağduriyetine engel olmak için bu dosyalar ile ilgili tahsil bildirimleri icra müdürlüklerine yapılmıştır.

12) Önceki dönem açılan icra dosyalarından 18 tanesinin, dairelerin resmi kiracı ya da kat sakinlerine değil, alakasız 3. kişilere açıldığı ve onların da takiplere itiraz ettiği görülmüştür. Bu dosyalar ile ilgili de icra müdürlüklerine gerekli bildirim yapılmıştır.

13) Kat sakinlerinin **aidat borçları** için önceki dönemde açılmış ancak tahsilatları yapılamamış olan tüm icra takiplerinde, ivedi bir şekilde kat sakinlerine tek tek ulaşılmış ve icra dosyaları tahsil edilmiştir.

14) A2 blok kapıcı dairesinde bulunan kiracının kiralari ödememesi sebebi ile önceki dönemde aleyhine pek çok icra takibi yapıldığı ancak tahsilat yapılamadığı görülmüştür.

Bu kiracının, kiralari ödememeye devam etmesi sebebi ile tarafımızca tahliyesi için icra takibi ve dava açılmış, tahliye kararı alınarak, dairenin boşaltılması sağlanmıştır.

Bu kiracı aleyhine gerek önceki dönemde açılmış olan, gerek tarafımızca açılmış bulunan icra dosyalarının büyük bir kısmı tahsil edilmiş, kalan kısım için de taksitler halinde tahsilat devam etmektedir.

15) B2 blok kapıcı dairesi 2'nin kiracısının neredeyse kira kontratı başlangıcından beri hiç kira ödemediği, önceki dönemde aleyhine iki kez alacak için icra takibi yapıldığı ancak açılan icra dosyalarında hiçbir işlem yapılmadığı, kiracının hiç kira ödememesine rağmen tahliyesi için hiçbir işlem yapılmadığı görülmüştür.

Mevcut dönemde de kiralari ödemeyen bu kiracının, birikmiş tüm borçları için yeniden icra takibi yapılmış AYRICA TAHLİYE DAVASI açılmış olup, davası halen devam etmektedir.

İcra alacaklarının tahsili için ise, borçlunun taşınmazı bulunmuş, hem eski icra dosyalarından hem de dönemimizde açılan icra dosyasından bu taşınmaza haciz konulmuş olup, taşınmazının satış işlemlerine başlanmıştır.

16)B2 Blok kapıcı dairesi 1'in kiracısının 2015-2016 dönemi kira borçlarını ödemediği, bu sebeple önceki dönemde hakkında açılmış çok sayıda icra takip dosyası olduğu, ancak icra dosyalarında tahsilat yapılamadığı görülmüştür.

Tarafımızca tüm icra dosyalarında işlemler hızlıca yapılarak kiracı ile iletişime geçilmiş, icra dosyalarının tamamı tahsil edilmiş, hali hazırda da ödemelerini düzenli öder haldedir.

17)D2 blok kapıcı dairesi 2 de eski dönemde kiracı olup gene eski dönemde daireyi boşaltıp siteden ayrılan kiracının kira borçları için açılmış icra dosyaları olduğu ancak icra dosyalarında tahsilat yapılamadığı görülmüştür.

Tüm icra dosyalarında icrai işlemler hızlıca yapılmış, bu eski kiracıya ulaşılmış, alacağın büyük kısmı tahsil edilmiş, kısmi bir bakiyesi ise Ocak sonu ödenmek üzere süre verilmiştir.

18) Cari hesaplar kontrol edilmiş, aidat borcu tespit edilen kat sakinleri hakkında icra takibi yapılmış, tahsilatlar gerçekleşmiştir.

Gerek 2014-2015-2016 döneminde açılmış ancak tahsilatı yapılamamış gerek 2017 Mart ayı sonrası açılmış AİDAT ALACAĞI İCRA DOSYALARININ, hemen hemen tamamı tahsil edilmiştir.

Aidat alacaklarına ilişkin hali hazırda infazı gerçekleşmemiş sadece 4 adet icra dosyası kalmış olup, bu 4 adet icra dosyasının da icrai işlemleri günü gününe ve gereği gibi yapılmakta olup, en kısa sürede tahsilatı tamamlanacaktır.

19)Eski site müdürü tarafından site aleyhine açılmış olan "İşe İade" davası devam etmekte olup, site LEYHİNE sonuçlanma aşamasına gelmiştir.

20)Site Yönetim Planı ile projeye aykırı girişimlerde bulunan kat sakinlerine, gerekli yasal ihtarlar çekilerek aykırılıkların giderilmesi sağlanmıştır.

21) Emlak Konut GYO aleyhine, sitenin tüm ortak alanları ile ilgili olarak eksik ve hatalı imalatların tespiti için açılmış bulunan tespit dosyası verileri gereği, emlak Konut GYO aleyhine alacak davası açılması kararı alınmış olup, hazırlığı yapılmaktadır.

Tarafımıza intikal eden iş ve işlemler bunlar olup, gereği bilgilerinize sunulur. 19/01/2018