



T.C.
BAKIRKÖY 51. NOTERLİĞİ
29 Ekim Caddesi No:27 Yenibosna
Tel: 212 503 44 40 Fax: 503 44 50
Bahçelievler / İSTANBUL

DEFTERİ

SURET

KUYUMCUKENT
31 AĞUSTOS 2017 TARİHLİ
BLOK KAT MALİKLERİ KURULU OLAĞANÜSTÜ

TOPLANTI TUTANAĞI

08 Eylül 2017

Gündem Madde 1: 31.08.2017 tarihli Kuyumcukent Blok Kat Malikleri Olağanüstü Kurul Toplantısı; hazirunun %51'i geçmesinin (salt çoğunluk sağlandığından) tespiti üzerine, saat 11:30 sularında Saygı duruşu ve İstiklal Marşı ile açıldı. Açılış konuşmasını yapmak üzere Blok Kat Malikleri Yönetim Kurulu Başkan vekili Ahmet Karbeyaz söz almıştır;

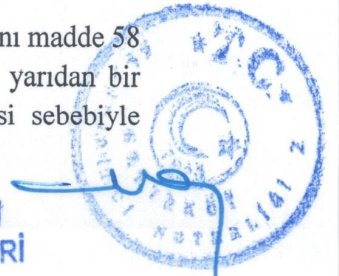
"Tadilat projesinin iptaline ilişkin açılan dava ve de yerel mahkemenin usul eksikliği olarak gördüğü eksikliğin sağlanması amacıyla bu olağanüstü toplantının yapılması kararı alınmıştır. Usul eksikliğinin tamlayarak sonucunu bir an önce mahkemeye yetiştirmek zorundayız. Aslında her sene olduğu gibi bu sene de çoğunluğun ilk toplantıda sağlanamayacağını öngördüğümüzden toplantının bugün yapılabileceğini düşünmedik ancak, salt çoğunluk sağlandığı için bu tarihte mecburen bu toplantıyı yapmak zorunda kaldık. Bu sebeple toplantımıza katılan ve vekalet veren bu önemli konuda hassasiyet gösteren tüm maliklerimize teşekkür ederiz. Bu tadilat projesinin iptal kararının kesinleşmesiyle birlikte evvelki yönetimler döneminde yapımı tamamlanmış olan yerler için ruhsat iptal kararı gelebilir. Birçok masraf yapıldı ve bu projede ihtiyaca yönelik birçok düzenleme vardır. Tadilat Projesi kapsamındaki yerlerin tamamı iptal davasını açan maliklerden İdris Tan Kamer'in de Yönetimde bulunduğu dönemde yapılmış olmasına rağmen açtığı bu dava ile birlikte ruhsatlandırılmasına engel olmaktadır. Tadilat projesinin iptal olması tüm Kuyumcukent'e ve Kuyumcukent maliklerine maddi manevi zarar verecektir, bizler Kuyumcukent'e değer katmaya çalışıyoruz, ancak davacılar anlaşılabilir bir şekilde Kuyumcukentin değerini azaltmaya çalışıyorlar. Kaldı ki yapılan yerlerin tamamı ortak alanlarda yapılan herkes için faydalı olan yeniliklerdir. Faydalı yenilik ve ilavelerin Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre tanımı zaten yapılmış, Kat Mülkiyeti Kanunun 42. Maddesine göre; Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler faydalı yeniliktir. Bu tanımlamaya göre tadilat projesi kapsamındaki tüm kalemlerin faydalı yenilik olduğu aşîkârdır." diyerek konuşmasını sonlandırdı."

Gündem Madde 2: Kuyumcukent Toplu Yapı Yönetim Planının 58 ve 61. maddeleri uyarınca Divan Heyetinin seçimi için Fatih Kurtulmuş, Adnan Yaşar Varlık, Ahmet Fındıkoğlu tarafından tek önerge verilmiştir. Buna göre Divan Başkanlığına Ahmet Karbeyaz, Divan üyeliklerine ise Nail Akyüz ve Osman Karagüney'in getirilmesi için teklifte bulunuldu. Divan Heyeti'nin kabul edilip edilmediği ve Divan Heyeti'nin toplantı tutanağını imzalamaya yetkisi oya sunuldu ve oy birliği ile kabul edildi.

İŞBU SURETİN İBRAZ EDİLEN KARARIN
AYNISI OLDUĞUNU ONAYLARIM.

Gündem Madde 3: Kat Mülkiyeti Kanunu ve Kuyumcukent Toplu Yapı Yönetim Planı madde 58 uyarınca "BKMK'nun ilk toplantısında yeter çoğunluk, kat maliki ve arsa payının yarısından bir fazlası olan salt çoğunluk olan çifte çoğunluktur" kuralı uyarınca %51'i geçmesi sebebiyle

Metin ÖZDAMGACI
BAKIRKÖY 51. NOTERİ



№ 19130

08 Eylül 2017

26

açılmıştır. Kat malikleri ve vekillerince imzalanan Hazirun cetvellerinin tetkik ve incelemesinin neticesine göre Genel Kurulda :

Asaleten ve vekaleten dahil olmak üzere toplamda 2215 adet bağımsız bölüm üzerinden 1321 adet bağımsız bölüm (%59) ile toplamda 171.479 arsa payı üzerinden 99.567 arsa payı (%58) ile hazır olduğu Divan Heyetince ilan edildi.

Gündem Madde 4: Gündemin 4. maddesi uyarınca "Kuyumcukent Tesisi 13 parsel için onaylanan tadilat projesi, İstanbul 11. İdare Mahkemesi 2016/935 Esas, 2017/423 karar numaralı ilamı gereğince 4/5 malik muvafakati eksikliği gerekçesi ile iptal edildiğinden, tadilat projesinin geçerliliğinin devamı ve de ruhsat alınabilmesi için mahkeme kararı gereğince yeterli çoğunlukta malikten icazet / onay alınmasına" geçildi.

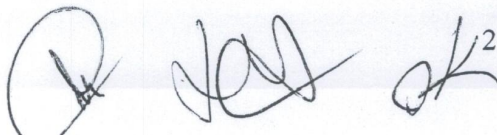
Divan Heyetinin oluşumundan sonra toplantıya katılanlar hazirunun durumunu sorduklarında Divan Heyeti Başkanı %51 çoğunluğun sağlandığını ve toplantının açılması gerektiğini belirtmiştir.

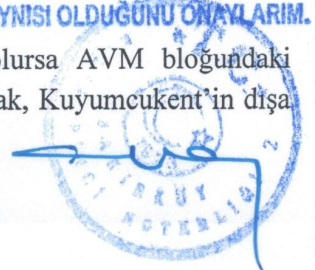
Divan Heyeti Üyesi Nail Akyüz iptal kararını veren mahkeme kararını okudu. İstanbul 11. İdare Mahkemesi tarafından gönderilen tadilat projesinin iptaline ilişkin karar hakkında malikleri bilgilendirdi.

KİAŞ çalışanlarından İnşaat Mühendisi Feyyaz Şehirli söz alarak, " bahsi geçen bu tadilat projesi kapsamında yapılan yerlerin tamamı ruhsatsız olduğundan tadilat projesi kapsamında ruhsatlandırılmaya çalışılmıştır. Bu yapılar için kullanılan para Blok Kat Malikleri parasından harcanmış olup ruhsat alınabilmesi için Tadilat Projesinin yapılması şart olduğu için yapılmıştır. Kuyumcukent Temsilciler Kurulunun yasal mevzuat ve de Toplu Yapı Yönetim Planına istinaden aldığı karar gereğince Belediyeye ruhsat başvurusu yapılmış ve kabul görmüştür. Belediye onayı sonrası harcı ödenmiş fakat ortalama 2.215 malikten 7 kişinin dava açtığını ve istinaf aşamasındadır. Böylelikle projelendirilen Düğün Salonlarının yıkılması gerekecek, Camii, hizmet binası, mal kabul asansörü ve yangın merdivenlerinin yapılamayacak, bağımsız bölümlerin ruhsat alamayacaktır. Özellikle AVM yangın merdivenlerinin yapılmamasıyla beraber AVM Bloğu mühürlenebilir. *Kaldı ki yapılan yerlerin tamamı ortak alanlarda yapılan herkes için faydalı olan yeniliklerdir. Faydalı yenilik ve ilavelerin Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre tanımı yapılmış olup, Kat Mülkiyeti Kanunun 42. Maddesine göre; Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bütün yenilik ve ilaveler faydalı yeniliktir. Bu tanımlamaya göre tadilat projesi kapsamındaki tüm kalemlerin faydalı yenilik olduğu aşikârdır.* Tadilat Projesi kapsamında zaten % 80'lik kısım eski yönetimler zamanında tamamlanmış olup, % 80'e ilişkin Belediye tarafından düzenlenen seviye tespit tutanağı bulunmaktadır. Bu konu ile ilgili yetkisiz para harcayan eski yönetimlerin konudan sorumlu olduğunu düşünüyorum. Biz zaten yapılmış olan yerlerin meşruiyetini kazandırmaya çalışmaktayız." dedi.

**BU SURETİN İBRAZ EDİLEN KARARIN
AYNISI OLDUĞUNU ONAYLIYIM.**

Yönetim Kurulu Üyesi Fatih Kurtulmuş söz alarak, "mühürleme olursa AVM bloğundaki gayrimenkul fiyatları yarı yarıya düşecek, müşteri potansiyeli kalmayacak, Kuyumcukent'in dışı





№ 19130

08 Eylül 2017

açılan yüzü AVM bloğu kapanacak.” dedi. Bu davayı açanların amacını anlayamıyorum, Kuyumcukentin değerinin düşmesinde davacıların nasıl bir menfaati olacağını anlamıyorum. Bu yerlerin mühürlenmesi ile birlikte KİAŞ çok önemli gelirlerinden mahrum kalacak, ve bu dolayısıyla aidatlara yansıtılmak durumunda kalacaktır.

Divan Başkanı Ahmet Karbeyaz; 24.08.2017 tarihinde Belediyeden gelen tadilat ruhsatının iptali yazısını Haziruna okuyarak bu iptal kararının bir sonraki aşaması projenin iptalidir, hepinizi sağduyulu olmaya çağırıyorum” dedi. Sonrasında bu madde oylamaya sunulurken **1321 adet bağımsız bölüm 99.567 arsa payı (%58)** ile oybirliğiyle kabul edildi.

Gündem Madde 5: Gündemin 5. Maddesi uyarınca ” Kat Mülkiyeti Kanunu ve Kuyumcukent Toplu Yapı Yönetim Planı uyarınca ana yapıda veya ana taşınmazdaki boş kısımlarda imar mevzuatının imkânları çerçevesinde ortak alanların daha düzgün, daha rahat ve daha kullanışlı veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak tüm faydalı yenilik ve ilaveler ile yeni bağımsız bölüm ve eklenti yapılması, ayrıca imar mevzuatınca eksik imarların tamamlanması için Blok Kat Malikleri Yönetim Kuruluna 3 yıl süre boyunca yetki verilmesine” geçildi.

Aysel Aksan söz aldı. Ruhsat alınmasına itiraz edenler göz göre göre mağduriyet yaratıyor ve hiç düşünmüyorlar. Bu Kuyumcukent’e ihanet etmektir. Bu şikayeti yapanlar neden yaptığını açıklasınlar dedi.

Divan Başkanı Ahmet Karbeyaz Aysel Aksan’ın konuşmasına istinaden, duygularımıza tercüman oldunuz diyerek şikayet edenlerin olayı kişiselleştirdiğini ve bu olayın Kuyumcukent’ten başka kimseye zarar vermediğini ekledi. 2.215 kişinin haklarını yiyorlar. Biz Yöneticiler olarak bunun önüne geçmeye çalışıyoruz.

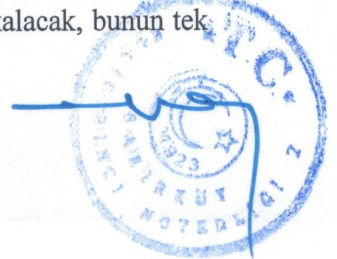
Daha sonrasında Celalettin Çağlar hazirun listesinden bahsetti.

Divan Başkanı Ahmet Karbeyaz, “toplantı başlamadan katılım sayılmış olup katılımın hem arsa payı hem de bağımsız bölüm sayısı %51’i geçtiğinden toplantıyı saatinde açtık, maliklerin toplantının başlamasından sonra da kayıt yaptırmasından dolayı hazirunun oylamaya kadar açık tuttuk ve ilgililerce net sayımın çıkarılması için tek tek toplama yaptık.” Diye ekledi. Celalettin Çağlar tekrardan söz alarak, önerge vermek istediğini bildirdi. Buna cevaben Divan başkanı Ahmet Karbeyaz ise Olağanüstü Genel Kurulda yasal mevzuat gereğince önerge verilemediğini bildirdi. Celalettin Çağlar’ın konuyu uzatması üzerine Divan Başkanı Ahmet Karbeyaz, “burayı ben idare ediyorum, haklarını mahkemede arayabilirsin, provoke etme” diyerek Genel Kurulu provoke ettiği gerekçesi ile görevli polislerden Celalettin Çağlar’ı Engellemelerini ya da dışarı çıkarmaları gerektiğini belirtti. Celalettin Çağlar dışarı çıkmak istemedi, provokasyonu bırakacağını belirterek salonda kaldı ve gündem maddesinin görüşülmesine tekrardan geçildi.

Ahmet Karbeyaz ise, AVM mühürlenirse aidat birim tutarları artmak zorunda kalacak, bunun tek suçlusu projenin iptali için dava açanlardır dedi.

3

İŞBU SURETİN İBRAZ EDİLEN KARARIN
AYNISI OLDUĞUNU ONAYLARIM.



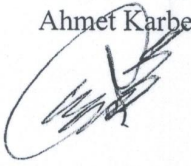
Divan Başkanı oylamaya geçti. Önce maddeyi kabul etmeyenler soruldu. Cetaş Kuyumculuk Tic.Ltd.Şti. 1.925 arsa payı, Can Özkök 695 arsa payı, Innova Kuyumculuk San.Tic.A.Ş. 2.041, Naim Gençoğlu 694 arsa payı, İlyas Gençoğlu 342 arsa payı, Celalettin Çağlar 107 arsa payı ret oyu kullanarak toplamda 5.804 arsa payı 29 bağımsız bölüm olumsuz oyuna karşılık 1.292 bağımsız bölüm (%58) 93.763 arsa payı kabul oyuyla birlikte oy çokluğuyla (% 54) kabul edilmiştir.

Gündem Madde 6: Gündemin 6. maddesi uyarınca dilek ve temennilere geçildi.

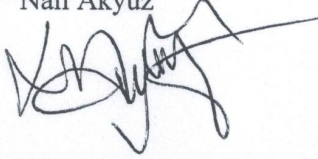
KİAŞ Yönetim Kurulu Başkanı Nevzat Sudaş söz alarak; "Bu şikayetler çok hissi ve nefsi şekilde yapıldı. Davacılar, egolarına yenilerek bu davayı sürdürüyorlar. Maliklerin ve esnafın canına tak edecek, çünkü bu yapılan şeyler hepimize zarar vermektedir. Biz Yönetim Kurulu olarak tadilat projesine iptal davası açan arkadaşlardan İdris Tan Kamer, Seyit Balım ve bunlara dahil olarak Muhammet Ali Şengül ile görüşme yaptık. Bu görüşme neticesinde davayı geri alacaklarını fakat İlhan Gedik'in almayacağını belirttikleri halde Davasından vazgeçen sadece İlhan Gedik oldu. Kendisiyle görüşmemizde, bu davayla ilgili bu kadar detaylı bilgisi olmadığı, sonuçlarının ne olacağını derinlemesine bilmediğini ifade etti. Ancak diğer davacılar davasından vazgeçmediklerinden dava devam etti ve usul eksikliğinden dolayı Yerel Mahkeme davayı kabul etti. Biz Kuyumcukentin değerine değer katmak için uğraşıyoruz. Daha sonra Kemal Merim ve İdris Tan Kamer'le tekrar görüşüğünü ve İdris Tan Kamer'in ısrarla davayı geri almayacağını bildirdi. Vekalet topladık, durumu izah ettik ve iptal edilmemesi için çaba sarf ediyoruz, elimizden geleni yapıyoruz. Kurulumuzun hayırlara vesile olmasını diliyorum diyerek cümlesini bitirdi.

Divan Başkanı Ahmet Karbeyaz, katılımcılara teşekkür ederek saat 12:20 itibarıyla Olağanüstü Genel Kurulu sonlandırdı.

DİVAN BAŞKANI
Ahmet Karbeyaz



DİVAN ÜYESİ
Nail Akyüz



DİVAN ÜYESİ
Osman Karagüney



İŞBU SURETİN İBRAZ EDİLEN KARARIN
AYNISI OLDUĞUNU ONAYLARIM.

