

İNCİLER ÇARŞISI YÖNETİM KURULU TOPLANTI TUTANAĞI

Toplantı Tarihi: 10.07.2015

Toplantıya Katılanlar: Hasan Derya KIZILTAŞ, Üye Necati ÜNLÜ, Üye Yusuf YUMUŞAK

İnciler Çarşı Yönetim Kurulu 10.07.2015 tarihinde saat 14.00'da yönetim ofisinde aşağıdaki kararları oy birliği ile almışlardır.

Kararlar:

1-İstanbul İli Esenyurt İlçesi Mevlana Mahallesi Evliya Çelebi Caddesi No:4 Pafta 1-2,Ada No: 126 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaz mülk üzerinde Belediyece onaylı inşaat projesine göre, inşa edilmiş, İnciler Çarşısı A, B, C Blok, Garaj ve 127 adet dükkân hizmet vermektedir. Son zamanlarda malik ve kiracılardan çarşı çatısından, bir üst katta oturan ve yanındaki komşusunun dükkânlarından su akması, kendi kullandığı pimaş giderlerinin tıkanması, wc tıkanıklığı vb. arızalardan dolayı çarşı yönetimine yoğun dilekçe ve şikâyetler gelmektedir.

2-Çarşı yönetimi olarak görev ve yetkilerimizin sınırlı olması sebebiyle siz malik ve kiracıların kendi haklarınızın korunması ve mağduriyetlerinizin giderilmesi için üzerinize düşen sorumlulukların yerine getirilmesi gerekmektedir. Çarşımızda kâin esnafların Tüm sorumluluğu çarşı yönetimine bırakmaları hukuken de mümkün olmamak ile beraber etik de değildir. İnciler Çarşısı Yönetim Planı ikinci bölüm madde 7 gereği "Çatı ve terasların bakım ve onarımı kullanan bloklara aittir." denilmektedir. Ayrıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun VAZİYET PLAN PROJELERİ ile ilgili 68. maddesi uyarınca" Toplu yapılarda ve bloklarda yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanım amaç ve şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planında ve projelerde belirtilir. Bu alanlarda kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi ile zarar hasil olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır." denilmektedir.

3-Yine Kat Mülkiyeti Kanununun 23. maddesi uyarınca "Kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması gerekiyorsa kat maliki; bölümde gerekli işlerin yapılmasına katlanmaya ve izin vermeye mecburdur" denilmektedir. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesi uyarınca "Her kat maliki Ana gayrimenkule ve diğer bağımsız bölümlere, kusuru ile verdiği zarardan dolayı diğer kat maliklerine karşı sorumludur." denilmektedir. Yasal sorumluluğu içerisinde teras katında çöp bulundurulmaması ve pimaş borularına başka cisimlerin sokulmaması gerekmektedir. Borçlar Kanununun Yapı Malikinin kusursuz sorumluluğunu düzenleyen 69 Maddesinde ; "Bir bina veya imal olunan şeyin maliki o şeyin fena yapılmasından yahut muhafazasındaki kusurdan dolayı mesul olur" denilmektedir. Bu madde uyarınca malikin doğan zarardan sorumlu tutulabilmesi için zararın inşa bozukluğu ya da bakma kusurundan ileri gelmesine bağlıdır.

4-Diğer söyleyişle zarar ile inşa bozukluğu ya da bakma kusuru arasında illiyet bağı bulunmalıdır. Öte yandan inşa bozukluğu ya da bakma kusuru ile zarar arasındaki illiyet bağı mücbir sebep, mağdurun veya 3. Kişinin kusuru gibi sebeplerden biri ile kesilir ise malik sorumluluktan kurtulur. **Bu meyanda Kat maliki ve kiracıların çatı akması ve su sızıntıları v.b. sebepler ile oluşan zararlarını temin edebilmeleri için Mahkemece Zarar tespiti yaptırarak kusuru olan kat malikine tazminat davası açma hakları bulunmaktadır.**

5-İnciler Çarşı Yönetimi olarak Çarşımızda bulunan kat maliki ve kiracılar olarak sizlerin kullanmış olduğunuz makinelerin, doğalgaz, elektrik ve su tesisatlarınız, yağmur ve kar gider pimaşlarının, yemek bacaları vb. her türlü tesisatlarınız gereği gibi kullanılıp bakımlarını zamanında yaptırmanızı, teras katında çöp bulundurulmamasını ve pimaş borularına başka cisimlerin sokulmamasını talep ve rica ediyoruz. Dükkânlarınızı doğabilecek her türlü zarar, ziyan ve riske karşı sigorta yaptırmanızı, sorunlarınızı insani boyutlar ve komşuluk ilişkileri içinde karşılıklı konuşarak, anlaşarak çözenizi, çözemediğiniz takdirde de kanunun size tanımış olduğu hakları kullanarak hukuki işlem başlatılmasını rica ve temenni ediyoruz.

NETİCE: Yukarıdaki kararlar oy birliği ile alınmıştır.

Hasan Derya KIZILTAŞ
Başkan

Necati ÜNLÜ
Üye

Yusuf YUMUŞAK
Üye