

İSTANBUL NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİ HÂKİMLİĞİ'NE

DAVACI: [Adı Soyadı] - (T.C. Kimlik No:)
[Adres Bilgisi Bilgisi]

VEKİLİ: Av. Sena KOPARAN ŞAFAK
[Hukuk Bürosu Adresi, İletişim ve Vergi Dairesi Bilgileri]

DAVALI: Sitesi/Apartmanı Kat Maliklerini Temsilen Site Yöneticisi [Yönetici Adı Soyadı]
[Yönetici Adresi veya Site Yönetim Ofisi Adresi]
(Alternatif olarak: Karara olumlu oy veren tüm kat maliklerinin isim ve adres listesi ekte sunularak davalı gösterilebilir.)

DAVA ŞARTI:..... Arabuluculuk Bürosu'nun/..... Büro,/.....

ARABULUCULUK: Başvuru ve/..... Son Tutanak numaralı dosyası kapsamında taraflar arasında anlaşma sağlanamamıştır. (Anlaşmazlık Son Tutanağı ekte sunulmuştur.)

KONU: Müvekkilin kat maliki olduğu anataşınmazda, davalı yönetim tarafından düzenlenen/.....2026 tarihli Kat Malikleri Kurulu Olağan/Olağanüstü Toplantısında alınan yasalara, yönetim planına ve hakkaniyete açıkça aykırı kurulların ve kararların **İPTALİ** ile dava sonuna kadar telafisi imkansız zararların önlenmesi adına kararların uygulanmasının durdurulması yönünde **İHTİYATİ TEDBİR** kararı verilmesi talebidir.

AÇIKLAMALAR

1-) Maddi Vakıalar ve Müvekkilin Malik Sıfatı: Müvekkil, [İl/İlçe/Mahalle] sınırları içerisinde yer alan, tapunun [Ada No], [Parsel No] numarasında kayıtlı bulunan “..... Sitesi/Apartmanı” ana gayrimenkulündeki [Blok/Daire No] numaralı bağımsız bölümün tapuda kayıtlı malikidir. Davalı yönetim tarafından, müvekkilin gıyabında veya müvekkilin kurulda muhalefet şerhi beyan etmesi suretiyle/.....2026 tarihinde bir Kat Malikleri Kurulu Toplantısı gerçekleştirilmiş ve bu genel kurulda müvekkilin mülkiyet hakkını, mali durumunu ve anataşınmazın yasal işleyişini ağır şekilde zedeleyen kararlar alınmıştır.

2-) Usule ve Şekle İlişkin Aykırılıklar (Toplantı Çağrısı ve Tebligat Usulsüzlüğü): Kat Mülkiyeti Kanunu m. 29 uyarınca olağanüstü veya olağan genel kurul toplantılarının icrasından önce, tüm kat maliklerine en az 15 gün önceden iadeli taahhütlü mektup veya imza karşılığı çağrı mektubu gönderilmesi yasal zorunluluktur. Müvekkile usulüne uygun bir çağrı yapılmadığı gibi, kentsel

dönüşüm veya yenilik ilaveleri içeren bu toplantı için mevzuatın zorunlu kıldığı "**Ek-12 Toplantı Bildirim Formu**" ARAAD sistemi üzerinden düzenlenip taraflara tebliğ edilmemiştir. Çağrı merasimindeki bu noksanlık kurul kararlarını sakatlamıştır. Nitekim, *Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 17.06.2010 tarihli, E. 2010/2228, K. 2010/9145 sayılı ilâmında* açıkça belirtildiği üzere:

"Kat malikleri kurulunun olağan zamanı dışında yapılan toplantının olağanüstü toplantı niteliğinde olduğu açıktır. Kat maliki olan davacıya yasaya uygun olarak olağanüstü toplantı çağrısı yapılmamış, toplantı davacının yokluğunda yapılmıştır. Davacının kiracısına yapılan çağrının kat maliki davacıya yapılmış sayılması mümkün bulunmadığından davanın kabulüne karar verilmesi gerekir."

3-) Toplantı ve Karar Yetersayılarının (Nisap) Bulunmaması: Söz konusu genel kurul toplantısı, KMK m. 30'da aranan kişi sayısı ve arsa payı bakımından mutlak çoğunluk (çifte çoğunluk) sağlanmaksızın açılmış ve yürütülmüştür. Toplantı yeter sayısı (nisabı) hiç oluşmadığı halde, sanki yasal çoğunluk varmış gibi kararlar ittihaz edilmiştir. Nisapsız kurulların hukuki akıbeti yoklukla maluldür. *Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 22.11.2011 tarihli, E. 2011/7989, K. 2011/11856 sayılı ilâmı* da bu hususu şu şekilde doğrulamaktadır:

"Toplantı yeter sayısı bulunmadan yapılan toplantı ve alınan kararlar yok hükmündedir."

4-) Yönetim Planına ve Kanunun Emredici Hükümlerine Esastan Aykırılıklar: Genel kurulda alınan kararlar sadece usul yönünden değil, esas yönünden de ağır hukuka aykırılıklar içermektedir. Şöyle ki;

- **Yönetim Planı İhlali:** Sitenin yasal anayasası hükmündeki yönetim planı değiştirilmek istenmiş, ancak KMK m.28/3'te aranan 4/5 (beşte dört) kat maliki sayısı çoğunluğu sağlanamamıştır. Yasal sınırın altındaki oylarla yapılan plan değişiklikleri hükümsüzdür.
- **Ortak Alanların Hukuka Aykırı Tahsisi (KMK m.24 ve m.44 İhlali):** Genel kurulun [Gündem No] maddesiyle, binanın mutlak ortak alanı niteliğindeki [Sığınak/Bahçe/Otopark] alanı yasalara aykırı olarak tek bir bağımsız bölüm malikinin inhisari (özel) kullanımına tahsis edilmiştir. Oysa ki *Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin E. 2009/12939, K. 2010/5919 sayılı yerleşik içtihadına* göre mutlak ortak alanların bir veya birkaç bağımsız bölüme özgülenmesi yasal olarak imkansızdır. Ayrıca binaya yeni yapısal unsurlar veya kat ilavesi eklenmesini içeren bu karar için KMK m. 44'ün emrettiği %100 oy birliği ve tapuda resmi senet tescili şartı bertaraf edilmiştir.
- **Hukuka Aykırı Cezai Şart İhdası:** Kurul kararıyla, aidatını geciktiren veya site kurallarına uymayan sakinlere karşı yasal gecikme tazminatının ötesinde maktu para cezaları (cezai şart) kesilmesi kararlaştırılmıştır. Borçlar Hukuku ve Kat Mülkiyeti Kanunu ilkeleri gereğince yapma veya ödeme borçlarına kat malikleri kurulunca keyfi cezai şart bağlanamaz.

5-) Kentsel Dönüşüm Şartlarına ve Bakanlık Talimatlarına Aykırılık: Taşınmazın kentsel dönüşüm sürecine sokulması yönünde alınan kararlarda, azınlıkta kalan mülk sahiplerinin arsa payı hakları hakkaniyete aykırı şekilde zedelenmiştir. Toplantıda yasal Ek-12 formlarının ARAAD üzerinden düzenlenmemiş olması, gelecekte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı nezdinde yapılacak olan Ek-13 hisse satışı işlemlerini ve tüm inşaat sürecini hukuki bir kördüğümüne sokarak telafisi imkansız zararlara yol açacaktır.

6-) İhtiyati Tedbir Talebi: Usulsüz ve hukuka aykırı olarak alınan aidat artışları, lüks yenilik ilaveleri ve ortak alan kapatma kararları kesinleşmeden davalı yönetimce icra takibine konu edilebilecektir. Kat mülkiyeti davalarında iptal kararının tescili/kesinleşmesi beklenmeksizin kararlar uygulanabilir nitelikte olduğundan, müvekkilin haksız icra tehditlerine maruz kalmaması ve telafisi imkansız zararların doğmaması adına, dava sonuna kadar/.....2026 tarihli genel kurul kararlarının icrasının durdurulması yönünde **teminatsız olarak ihtiyati tedbir** kararı verilmesi elzemdir.

HUKUKİ NEDENLER

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (Özellikle m. 14, 19, 24, 28, 29, 30, 33, 38, 44), 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 6306 Sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER

Davalı tarafın sunacağı delillere karşı delil ikame etme hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

- Ana gayrimenkule ait Tapu Sicil Kayıtları, Kat Mülkiyeti Kütüğü ve Resmi Onaylı Mimari Proje (Tapu Müdürlüğü'nden celbi talep olunur),
- Tapuda kayıtlı resmi Sitesi/Apartmanı Yönetim Planı,
- Davalı site yönetimi elindeki Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri, Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli,
- Toplantı öncesi gönderilen Çağrı Mektupları, PTT Tebligat Mazbataları, İadeli Taahhütlü Mektup Örnekleri, ARAAD sistemi Ek-12 Formu Kayıtları,
- Arabuluculuk Bürosu'nun Anlaşmazlık Son Tutanağı (Aslı ektedir),
- Bilirkişi İncelemesi (Kat mülkiyeti uzmanı hesap ve mimari bilirkişileri marifetiyle),
- Mahkemenizce yapılacak Keşif, Tanık, Yargıtay emsal kararları ve her türlü yasal delil.

NETİCE-İ TALEP

Yukarıda arz ve izah edilen, ayrıca mahkemenizce re'sen dikkate alınacak tüm yasal nedenlerle;

1-) Öncelikle müvekkilin mağduriyetinin önlenmesi adına, dava sonuna kadar/.....2026 tarihli Kat Malikleri Kurulu Toplantısında alınan kararların uygulanmasının ve icrasının durdurulması yönünde TEMİNATSIZ İHTİYATİ TEDBİR KARARI VERİLMESİNE,

2-) Haklı davamızın kabulü ile yasalara, yönetim planına ve hakkaniyete açıkça aykırı şekilde usulsüz çağrı ve nisapsız olarak gerçekleştirilen/.....2026 tarihli Kat Malikleri Kurulu Toplantısının ve bu toplantıda alınan tüm KARARLARIN İPTALİNE,

3-) Tüm yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalı tarafa (ortak giderlerden karşılanmak üzere davalı yöneticiye veya olumlu oy veren maliklere) yükletilmesine karar verilmesini müvekkil adına saygılarımla talep ederim./.....2026

Davacı Vekili

Av. Sena KOPARAN ŞAFAK

(Elektronik İmzalıdır)

EKLER:

- 1- Onaylı Vekaletname Örneği ve Baro Pulu
- 2- Arbuluculuk Anlaşmazlık Son Tutanağı Aslı
- 3- İptali İstenen/.....2026 Tarihli Karar ve Tutanak Örneği
- 4- Güncel Tapu Kaydı Örneği