

T.C. ANKARA 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Esas-Karar No: 2009/475 Esas - 2014/494

T.C.

ANKARA

17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

ESAS NO: 2009/475

KARAR NO: 2014/494

"TÜRK MİLLETİ ADINA"

GEREKÇELİ KARAR

HAKİM: Ayhan YILMAZ 33315

KATİP: Salıha KIZIL 135655

DAVACILAR : 1- MESA MESKEN SANAYİ A.Ş.

2- KOSAŞ KONUT SERVİSİ İNŞ.EML.NAK.TEM.HAY.GIDA VE SPOR TES. A.Ş

VEKİLİ: Av. Ebru ALIUSTA İhlamur CaddesiNo: 2 Mesa PlazaÇayyolu/Ankara

DAVALI : KONUTKENT II SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Konukkent B-5 BlokÇayyolu/Ankara

VEKİLİ: Av. İsmail ÇEVİKAtatürk Bulvarı No: 151/902 Bakanlıklar/Ankara

İHBAR OLUNAN : TASFİYE HALİNDE TÜRKİYE EMLAK BANKASI AŞ

İstiklal Caddesi Müeyyet Sokak No: 1 Tünel Beyoğlu/İstanbul

VEKİLİ: Av. Zeynep Defne KURDOĞLUAtatürk Bulvarı No: 62/10 Sıhhiye/Ankara

DAVA: ALACAK

DAVA TARİHİ: 29/07/2009

(BİRLEŞİK ANKARA 11. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ E.2010/65 K.2010/164 SAYILI DOSYASI)

DAVACI : KONUTKENT II SİTESİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Konukkent B-5 BlokÇayyolu/Ankara

VEKİLİ: Av. İsmail ÇEVİKAtatürk Bulvarı No: 151/902 Bakanlıklar/Ankara

DAVALI : KOSAŞ KONUT SERVİSİ İNŞ.EML.NAK.TEM.HAY.GIDA VE SPOR TES. A.Ş

VEKİLİ: Av. Ebru ALIUSTA İhlamur CaddesiNo: 2 Mesa PlazaÇayyolu/Ankara

DAVA: ALACAK

DAVA TARİHİ: 08/02/2010

KARAR TARİHİ: 01/07/2014

T.C. ANKARA 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Esas-Karar No: 2009/475 Esas - 2014/494

G.K.Y. TARİHİ : 31/07/2014

Davacı vekili tarafından davalı aleyhine açılan davanın mahkememizce yapılan açık yargılaması sonucunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacı vekili mahkememize vermiş olduğu 29.07.2009 havale tarihli dava dilekçesinde, Kosaş Konut Servis İnşaat Emlak Nakliyat Temizlik Hayvancılık Gıda ve Spor Tesisleri Anonim Şirketi'nin, Mesa Mesken Sanayi Anonim Şirketi'nin grup şirketlerinden biri olduğunu, 1994 yılından itibaren Çayyolu Konutkent II Sitesi'nde istisna akdine dayalı olarak çevre bakım ve konut servisi hizmeti verdiğini, söz konusu hizmetlerin sağlanması ile ilgili olarak sitede bulunan tesis, alt yapı ve malzemelerin müvekkillere ait olduğunu, davalı tarafça müvekkillere gönderilen ihtarnamelerde belirtilen tesis, altyapı ve malzemelerin kendilerine ait olduğunu iddia edildiği ve bunların kendilerine tesliminin talep edildiğini bu süreçte davalı tarafça site yönetiminin çevre bakım hizmeti işlerinin üçüncü şahıslara ihale edildiğini, müvekkil Kosaş Konut Servis İnşaat Emlak Nakliyat Temizlik Hayvancılık Gıda ve Spor Tesisleri Anonim Şirketi tarafından yürütülen hizmetin sona erdirilmeye alınmayarak, hukukun devam eden sözleşmeyi de hiçe sayarak tesis, altyapı ve malzemelere el konulduğunu davalı tarafça el konulan tesis, altyapı ve malzemelerin Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2009/636 D.İş sayılı dosyası üzerinden tespit edildiğini, bu nedenle fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile müvekkillere ait olan ve davalı tarafça el konulan tesis, altyapı ve malzemelerin bedeline karşılık olmak üzere 50.000 TL ve belirtilen tesis, altyapı ve malzemelere el konulduğu 16.06.2009 tarihinden dava tarihine kadar geçen sürede günlük 200 TL üzerinden 8.600 TL haksız kullanım bedelinin, 16.06.2009 tarihinden itibaren işletilecek yasal faizi ile birlikte davalı taraftan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili vermiş olduğu 28.08.2009 havale tarihli esasa cevap dilekçesinde, öncelikle davacı Mesa Mesken Sanayi Anonim Şirketi'nin site içindeki arsalandan başka herhangi bir tesis ve taşınmazının bulunmadığını, davacı Mesa Mesken Sanayi Anonim Şirketi'nin aktif husumet ehliyetinin olmadığını diğer davalı Kosaş Konut Servis İnşaat Emlak Nakliyat Temizlik Hayvancılık Gıda ve Spor Tesisleri Anonim Şirketi yönünden ise belirtilen davalı tarafın site yönetimi oluşmasına kadar kat malikleri adına çevre bakımı ve benzeri hizmetleri yürüttüğünü bazı aidatları topladığını, bu tür sözleşmelerin süresinde feshedilmediği için kendiliğinden uzadığını akabinde 5711 sayılı kanun gereğince müvekkilin, yasal süresinde genel yönetim planına göre site yönetimini oluşturduğunu bu durumu Yenimahalle Tapu Müdürlüğüne bildirdiğini, parsel bazındaki yönetimlerin yetki ve görevlerinin fiilen ve hukukun kalktığını müvekkilin site yönetimini ele aldığı, davacı Kosaş Konut Servis İnşaat Emlak Nakliyat Temizlik Hayvancılık Gıda ve Spor Tesisleri Anonim Şirketi ile yapılan sözleşmeyi feshettiğini, sözleşmenin 27.06.2009 tarihi itibarıyla sona erdiğini davacı Kosaş Konut Servis İnşaat Emlak Nakliyat Temizlik Hayvancılık Gıda ve Spor Tesisleri Anonim Şirketi tarafından sözleşmenin sona ermesine ve yeni yapılan ihaleye katılıp, ihaleyi kazanamamasına karşın, uzun süren alışkanlığı ve menfaatleri gereğince site yönetimine ve ihaleyi kazanan firmaya zorluk çıkardığını ve davacı Kosaş Konut Servis İnşaat Emlak Nakliyat Temizlik Hayvancılık Gıda ve Spor Tesisleri Anonim Şirketi tarafından hak iddia edilen, tesis, altyapı ve malzemelerin müvekkile ait olduğunu, bunların bedellerinin kat malikleri tarafından fazlasıyla ödendiğini ve haksız olarak açılan davanın reddine karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Mahkememiz dosyası ile birleşin Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2010/65 esas sayılı dosyasında, davacı vekili 08.02.2010 havale tarihli dava dilekçesinde davalı tarafın daha önce Konutkent II Sitesi Toplu Yapı Yönetiminin vekaleten bir kısım hizmetlerini yürüttüğünü, akabinde davalı taraf ile yapılan sözleşmenin feshedildiğini, davalı tarafça 01.01.2009-27.06.2009 tarihleri arasındaki dönem için gelir-gider hesaplarının kapatılmadığını, bu konuda davalı tarafa yapılan başvurulardan sonuç alınmadığını, bu nedenle, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile davalı tarafa fazladan yapılan ödemelere karşılık olmak üzere 10.000 TL miktarını, ihtarname tebliğinden itibaren işletilecek yasal faizi ile birlikte davalı taraftan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

T.C. ANKARA 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Esas-Karar No: 2009/475 Esas - 2014/494

Davalı vekili 26.02.2010 havale tarihli esasa cevap dilekçesinde, müvekkilin 1994 yılından itibaren istisna akdine istinaden davacı tarafa çevre bakım ve konut servisi hizmetleri verdiğini, müvekkilin davacı tarafa herhangi bir borcunun bulunmadığını, müvekkil tarafından daha önce davacı taraf aleyhine Ankara 17. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2009/475 esas sayılı dosyası üzerinden dava açıldığını ve haksız olarak açılan davanın reddine karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir.

Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2010/65 esas ve 2010/164 karar sayılı dosyası, HUMK.nun 45/1-3 maddesi gereğince mahkememiz dosyası ile birleştirilmiştir.

Mahkememizce Ankara 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2009/636 D.İş sayılı dosyası, Ankara 12.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2010/504 esas sayılı dosyası, Türkiye Emlak Bankası A.Ş. ile Mesa Mesken Sanayi A.Ş. arasında yapılan sözleşme, geçici kabul tutanağı, kesin kabul tutanağı, ihale şartnaması, oturum planı davacı ve davalı tarafça karşılıklı keşid edilen ihtarnameler, Tasfiye halinde Türkiye Emlak Bankası A.Ş. yazıları, davacı ve davalı taraf arasında yapılan hizmet sözleşmesi ve davacı ve davalı tarafça sunulan kayıt ve belgeler dosya içine alınmıştır.

Mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmıştır.

Mahkememizce mahallinde yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi heyeti asıl ve ek raporları ve daha önce kendilerinden Ankara 6.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2009/636 D.İş sayılı dosyası üzerinden rapor alınan bilirkişi heyetinden alınan ek rapor içeriği ve gerçekleri itibariyle kısmen yeterli kabul ve takdir edilmiştir.

Mahkememiz asıl dosyası yönünden,

Konutkent II Sitesi arazi inşaatının anahtar teslimi işinin, T.Emlak Bankası A.Ş. tarafından müteahhit Mesa Mesken Sanayi Anonim Şirketine verildiği, bu bağlamda T.Emlak Bankası A.Ş. İle Mesa Mesken Sanayi A.Ş. arasında 22.05.1990 tarihli Anahtar Teslim Esasına Göre Yapıtılacak Götürü Bedelli İnşaat İçin Sözleşme düzenlendiği, işin geçici kabulünün 22.04.1994 tarihinde kesin kabulünün ise 05.04.1996 tarihinde yapıldığı, sözleşmede açıkça işin anahtar teslimi olduğunun açıkça belirtildiği, T.Emlak Bankası Anonim Şirketinin 12.04.1995 tarih ve 151 sayılı yazılarında belirtildiği üzere, davacı Mesa Mesken Sanayi Anonim Şirketinin talebi, su ihtiyacının gidirilmesi, çevrenin korunması, satış cazibesinin artırılması ve benzeri sebeplerle siteye arıtma tesisi yapılmasına karar verildiği, bu tesislerin maliyetinin sözleşmede belirtilen hisseler nispetinde T.Emlak Bankası A.Ş. ve Mesa Mesken Sanayi A.Ş. tarafından karşılanmasının öngörüldüğü, mahkememizce alınan 02.04.2013 havale tarihli bilirkişi heyeti raporunun sonuç bölümünde belirtildiği üzere, davacı tarafça dayanak yapılan alt yapı, tesis ve malzemelerin, Mesa Mesken Sanayi A.Ş. ile T.Emlak Bankası A.Ş. arasında Ankara 12.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2010/504 esas sayılı dosyası üzerinden yürütülen davada da ihtilaf konusu olduğu, T.Emlak Bankası A.Ş. tarafından, davacı taraf kendilerine ait olduğu belirtilen alt yapı, tesis ve bir kısım malzemelerin, Konutkent II Sitemin 1000 Kişilik Eysel Atıksu Arıtma Tesisinin Avan Detay Uygulama Projelerinin Yapılması, Mekanik ve Çelik Borlama Elektrik Ekipman ve Enstrümanlarının Temin Bedeli İş kapsamında dahil olduğunun ve bedelinin ödendiğinin iddia edildiği, davacı tarafça hak iddia edilen alt yapı, tesis ve bir kısım malzemelerin sitenin demirbaşı ve müteahhim cüzü haline geldiği, bu alt yapı, tesis ve bir kısım malzemelerin uzun süre site tarafından kullanıldığı, özellikle davacı Kosaş Konut Servis İnşaat Emlak Nakliyat Temizlik Hayvancılık Gıda ve Spor Tesisleri Anonim Şirketi tarafından uzun süre (1994-2009 tarihleri arasında) siteye alt yapı ve servis hizmetlerinin verildiği, bunların bedelinin her yıl bütçeye konularak tahsil edildiği, 2009 yılında ise site yönetiminin oluştuğu, bu konuda site yönetimi tarafından gerekli yasal prosedürlerin yerine getirildiği, akabinde Kosaş Konut Servis İnşaat Emlak Nakliyat Temizlik Hayvancılık Gıda ve Spor Tesisleri Anonim Şirketi ile yapılan sözleşmenin feshedildiği, sitenin alt yapı ve servis işlerinin ihale edildiği, ihaleye Kosaş Konut Servis İnşaat Emlak Nakliyat Temizlik Hayvancılık Gıda ve Spor Tesisleri Anonim Şirketinin de girdiği, buna karşın ihaleyi üçüncü bir firmanın aldığı ve taraflar arasında ihtilaf çıktığı, davacı tarafça hak iddia edilen alt yapı, tesis ve bir kısım malzemelerin bedelinin varsa Mesa Mesken Sanayi

T.C. ANKARA 17. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Esas-Karar No: 2009/475 Esas - 2014/494

A.Ş. ve T.Emlak Bankası A.Ş. arasında yapılan sözleşmeve ekli şartname hükümleri gereğince T.Emlak Bankası Anonim Şirketinden talep edilmesi gerektiği, zira, Konutkent II Sitesinde gerek T.Emlak Bankası Anonim Şirketinden ve gerekse Mesa Mesken Sanayi Anonim Şirketinden bağımsız bölüm satın alan kat maliklerinin, bağımsız bölümleri sitenin mevcut hali ile satın aldıkları, başka bir ifadeyle satış bedelinc çevre düzenlemesi, alt yapı, tesis ve bir kısım malzeme bedellerinin dahil olduğu,

Mahkememiz dosyası ile birleşen dava dosyası yönünden,

Mahkememizce alınan ve kısmen yeterli kabul ve takdir edilen 02.04.2013 havale tarihli bilirkişi heyeti raporunda belirtildiği üzere, davacı Konutkent II Sitesi Toplu Yönetiminin, taraflar arasında hazırlanan bütçe ve buna bağlı olarak düzenlenen faturalar gereğince davalı Kosaş Konut Servis İnşaat Emlak Nakliyat Temizlik Hayvancılık Gıda ve Spor Tesisleri Anonim Şirketinden herhangi bir alacağının bulunmadığı dikkate alınarak, aşağıdaki şekilde karar verilmesi gerekmiştir.

HÜKÜM /Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere;**1-Mahkememiz asıl dosyasında açılan davanın REDDİNE,**

Alınması gereken 25.20 TL harçtan peşin alınan harcın mahsup edilerek, fazla yatırılan 765.90TL harcın, talep edilmesi halinde davacı tarafa iade edilmesine,

Davalı taraf kendisini vekil ile temsil ettirmiş olduğundan, hüküm tarihinde yürürlükte bulunan A.A.Ü.T.U. davalıtaraf yararına 6.746 TL nispi vekalet ücreti takdir edilmesine,

Masrafların davacı taraf üzerinde bırakılmasına,

Mahkememizce yapılan ve yapılacak yargılama giderleri düşüldükten sonra varsa bakiye gider avansının kararın kesinleşmesi ve talep halinde davacı tarafa iade edilmesine dair;

2-Mahkememiz dosyası ile birleşen Ankara 11. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2010/65 esas ve 2010/164 karar sayılı dosyası üzerinden açılan davanın REDDİNE,

Alınması gereken 25.20 TL harçtan peşin alınan harcın mahsup edilerek, fazla yatırılan 123.30TL harcın, talep edilmesi halinde davacı tarafa iade edilmesine,

Davalı taraf kendisini vekil ile temsil ettirmiş olduğundan, hüküm tarihinde yürürlükte bulunan A.A.Ü.T.U. davalıtaraf yararına 1.500 TL maktu vekalet ücreti takdir edilmesine,

Masrafların davacı taraf üzerinde bırakılmasına,

Mahkememizce yapılan ve yapılacak yargılama giderleri düşüldükten sonra varsa bakiye gider avansının kararın kesinleşmesi ve talep halinde davacı tarafa iade edilmesine dair;

Davacı ve birleşen dava dosyasında davalı vekilinin, davalı vekilinin ve birleşen dava dosyasında davacı vekilinin ve dava kendisine ihbar olunan vekilininüzünde ve kararın taraflara tebliğinden itibaren yasal 15 günlük süre içinde Yargıtay'a temyiz yolu açık olmak üzere verilen karar açıkça okunup usulce anlatıldı.01/07/2014

Katip 135655

Hakim 33315