

T.C.
BODRUM
2. SULH HUKUK MAHKEMESİ

TENSİP TUTANAĞI

ESAS NO : 2026/207 Esas

HAKİM : Cihangir ALMALI 219439
KATİP : Nurdan COŞKUN 308718

DAVACILAR : 1- ALİ DOĞRUYOL-54307329104 -
2- ALİ NAİL ALPÖĞÜNÇ-25925040344 -
3- MUSTAFA YETİŞ TEPEBAŞI-35252009310 -
4- MÜGE KAPLAN CİNDEMİR-36529302202 -
5- MÜKERREM ŞULE GÜNGÖR-51871011756 -

VEKİLİ : Av. FURKAN BARTU ÖZKAN - Osmanıye Mahallesi İncırlı
Yolu Sokak Gönül Apartmanı No 11 Daire 13 Bakırköy/
İSTANBUL

DAVALI : AVTA TATİL KÖYÜ YÖNETİCİLİĞİ -

DAVA : Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Davalar (Kat Malikleri
Kurulu Kararının İptali)

DAVA TARİHİ : 16/03/2026

Mahkememize tevzi edilen dava dilekçesi mahkememiz esasının yukarıda belirtilen sırasına kaydı yapıldı.

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

1-Mahkememize sunulan dava dilekçesinin H.M.K'nun 119.maddesinde belirtilen zorunlu unsurları taşıdığına TESPİTİNE;

2-Açılan davanın **Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Davalar (Kat Malikleri Kurulu Kararının İptali)** davası olduğunun tespitine ve yargılamanın BASİT YARGILAMA usulü ile yapılmasına;

3-H.M.K.'nun 120.maddesi gereği gider avansının ödendiğinin TESPİTİNE,

4-Dava dilekçesinin ve eklerinin H.M.K.'nun 122.maddesi gereğince davalıya tebliğine, H.M.K.'nun 127. Maddesi gereğince davalının iki hafta içinde cevap dilekçesi ibraz edebileceğine, H.M.K.'nun 116. ve 117. Maddeleri gereğince varsa ilk itirazlarını cevap dilekçesinde ileri sürebileceğine, H.M.K.'nun 128. Maddesi gereğince süresi içinde cevap dilekçesi verilmemesi halinde davacının dava dilekçesinde ileri sürdüğü vakıaların tümünü inkar etmiş sayılacağına, H.M.K.'nun 131. Maddesi gereğince cevap dilekçesinin verilmesinden sonra cevap süresi dolmamış olsa bile ilk itirazların ileri sürülemeyeceğinin ihtarına, cevap dilekçesi verilmesi durumunda, cevap dilekçesi ve dava ile ilgili olarak elinde bulunan belgelerin davacı sayısından bir fazla düzenlenmiş örneklerinin dilekçeye eklenmesi gerektiğine,

-Ayrıca İKİ HAFTALIK KESİN SÜRE İÇERİSİNDE cevap dilekçesinde gösterilen ve davalının elinde bulunan belgelerin asılları ile birlikte harç ve vergiye tabi olmaksızın davacı sayısından bir fazla düzenlenmiş örneklerini veya sadece örneklerinin mahkemeye verilmesi ve başka yerden getirtilecek belge ve dosyalar içinde bunların bulunabilmesini sağlayıcı açıklamanın yapılması ve ayrıca 400,00 TL delil avansının mahkeme veznesine yatırması gerektiği,



-Cevap dilekçesinde; H.M.K.'nun 130. Maddesi'nde gösterilen eksikliklerin bulunması halinde bu eksikliklerin 1 hafta içinde giderilmesi gerektiği ve aksi halde cevap dilekçesinin verilmemiş sayılacağına davalı tarafa tebliğine, masrafın yatırılmış ise delil avansından yatırlanmış ise gider avansından karşılanmasına,

5-Davalı tarafa tüm delillerini sınırlayarak davacı sayısından bir fazla suretteki dilekçe ile bildirmesi; dilekçede, ileri sürülen vakaların hangi delillerle ispat olunacağını açıklayıp somutlaştırması, delil olarak bildirip elinde bulunan belgeleri sunması, başka yerden getirtilecek belgelerin getirilebilmesi amacıyla gereken açıklamayı yapması, Adalet Bakanlığınca yayınlanan gider avansı tarifesine göre takdiren 400,00 TL delil avansı ile tanık deliline dayanması halinde her bir tanık için 200,00 'er TL, tebligat gideri için 265,00' ar TL tanıklık ücretini mahkeme veznesine depo etmesi için iki haftalık süre verilmesine,

6-Davacı tarafa, sunduğu dilekçelerde gösterilen ve ellerinde bulunan belge asıllarını karşı taraf sayısından bir fazla sayıda düzenlenmiş örnekleriyle dilekçe ekinde sunmamış iseler, tensip zaptının kendilerine tebliğinden itibaren İKİ HAFTALIK SÜRE içerisinde sunmalarına ve başka yerden getirtilecek belgelere ilişkin gerekli bilgileri vermelerine; davacının delilleri için gider avansının kullanılmasına,

7-İddia ve savunmanın genişletilmesi yasağının, dava açılması ve cevap dilekçesinin mahkemeye verilmesiyle başlayacağını gözetilmesine,

8-7251 Sayılı Kanununun 13/ç fıkrasınca ile 6100 sayılı kanununun 139.maddesinde yapılan değişiklik uyarınca, **"7251 Sayılı kanunun 13/ç fıkrasınca ile 6100 sayılı kanunun 139. Maddesinde yapılan değişiklik uyarınca, "Davacıya işbu tensip tutanağının tebliğinden itibaren, davalıya ise yasal iki haftalık süre içerisinde cevap dilekçesi sunduktan sonra İKİ HAFTALIK KESİN SÜRE içinde dilekçelerinde gösterdiği, ancak henüz sunmadıkları belgeleri mahkemeye sunmaları veya başka yerden getirtilecek belgelerin getirilebilmesi amacıyla gereken açıklamayı yapmaları, varsa tanıklarının isim, adres ve T.C.kimlik numaralarını bildirmek ve HMK 194 gereğince tanıklarının hangi hususta dinletecekleri konusunda beyanda bulunmak ve tüm bu hususların verilen süre içinde yerine getirilmemesi hâlinde o delile dayanmaktan vazgeçmiş sayılacaklarına karar verileceğinin ihtarına, bu davetiyenin taraflara tebliği ile ihtarın yapılmış sayılmasına,"**

9-Ön incelemenin duruşmalı olarak yapılmasına, ön inceleme duruşması için tarih ve saatin 139.madde uyarınca taraflara tebliğine, çıkarılacak tebligat zarfına ' Belirtilen gün ve saatte duruşmada hazır bulunmadığınız takdirde tarafların hiçbirinin duruşmaya katılmaması veya davayı takip etmemesi durumunda, davanın 150/1 maddesi uyarınca işlem den kaldırılacağı, karşı taraf davayı takip ettiği takdirde duruşmaya yokluğunuzda devam olunacağı, sulh için gerekli hazırlığın yapılması, duruşmada sadece taraflardan birinin gelmesi ve yargılamaya devam etmek istemesi sunucunda, gelmeyen tarafın yokluğunda yapılan işlemlere itiraz edemeyeceği ihtarına, masrafın gider avansından karşılanmasına,

10-Yapılacak ilk duruşmada öncelikle dava şartları, ilk itirazlar, hak düşürücü süre ve zamanaşımı hakkında karar verileceği değilse yargılamaya devam edileceğine, (H.M.K madde 320),

11-Dava basit yargılama usulüne tabi olduğundan, ön inceleme duruşmasında tahkikat aşamasına geçilebileceğine,

12-Tapu müdürlüğüne müzekkere yazılarak dava konusu taşınmazın tapu kaydının ve yönetim planının gönderilmesini istenilmesine ayrıca sitenin kurulu bulunduğu taşınmaz üzerinde kat irtifakının kurulup kurulmadığı, kat mülkiyetine geçilip geçilmediği, birden fazla parsel üzerinde kurulup kurulmadığı, birden fazla parsel üzerinde kurulu ise toplu yönetime geçilip geçilmediği, toplu yönetime geçilmiş ise bağımsız bölümler arasında irtibatlandırma şerhinin bulunup bulunmadığı hususlarının sorulmasına,

13-Belediye Başkanlığına müzekkere yazılarak dava konusu taşınmazın onaylı mimari projesi ile vaziyet planının istenilmesine,

14-Kadastro Müdürlüğüne müzekkere yazılarak dava konusu taşınmazın çap örneklerinin gönderilmesinin istenilmesine,

15-İlgili siteye müzekkere yazılarak dava konusuna ilişkin defter ve belgelerin istenilmesine,



16-Davacı vekiline varsa noter ihtarnamelerini ve tebliğ şerhli, tebligat evraklarını onaylı suretlerini mahkememize sunmak üzere önümüzdeki celseye kadar süre verilmesine,.

17-Tensip zaptının, taraflara tebliğine, tebliğ tarihi ile birlikte tensip kararında belirtilen yasal ihtarlardan haberdar olmuş sayılacağına ihtarına;

Yargılamanın 23/09/2026 günü saat 09:40'a bırakılmasına tensiben karar verildi. 17/03/2026

Katip 308718

 E-imzalıdır.

Hakim 219439

 E-imzalıdır.



BODRUM NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİNE

DAVACILAR :

1- Müge KAPLAN CİNDEMİR (TCKN: 36529302202)
Koşuyolu Mah. Koşuyolu Cad. No:158 D:11 Kadıköy/İSTANBUL

2- Mustafa Yetiş TEPEBAŞI (TCKN: 35252009310)
Keklik Pınarı Mah. 913. Cad. No:9/1/11 Çankaya/ANKARA

3- Mükerrerem Şule GÜNGÖR (TCKN: 51871011756)
19 Mayıs Mah. Gürsoylu Sok. No:38/7 Erenköy, Kadıköy/İSTANBUL

4- Ali DOĞRUYOL (TCKN: 54307329104)
19 Mayıs Mah. Sultan Sok. No:21/26 Erenköy, Kadıköy/İSTANBUL

5- Ali Nail ALPÖGÜNÇ (TCKN: 25925040344)
Dikilitaş Mah. Yenigelin Sok. No:20/5 Beşiktaş/İSTANBUL

VEKİLİ : Av. Furkan Bartu ÖZKAN

DAVALI : Avta Tatil Köyü Yöneticiliği (VKN: 1050123575)
Kadıkalesi Mevkii, Turgutreis - Bodrum/MUĞLA

ARABULUCULUK DOSYA NO : 2026/23826 Arabuluculuk Büro No: Bodrum/2026/240

KONU : Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi'nde kurulu Avta Tatil Köyü bünyesinde 17.01.2026 tarihinde gerçekleştirilen Kat Malikleri Kurulu Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararların, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümlerine aykırı şekilde usulsüz oy kullanılması ve kanuni nisapların sağlanamaması nedenleriyle mutlak butlanla batıl olduğunun tespiti ile tüm genel kurul kararlarının iptali talebimizdir.

AÇIKLAMALAR :

Müvekkiller, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Turgutreis Mahallesi'nde 152 ada 14 parsel, 147 ada 1, 2, 3 parseller, 411 ada 1 parsel ve 403 ada 1 parsel üzerinde kurulu bulunan Avta Tatil Köyünde devremülk hakkı sahibidirler.

Söz konusu tatil köyünün 17.01.2026 tarihinde gerçekleştirilen Kat Malikleri Kurulu Olağan Genel Kurul toplantısında alınan kararlar, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümlerine açıkça aykırıdır. Müvekkiller toplantıya bizzat katılmış, kanuna aykırı işlemlere itiraz etmiş ve toplantı tutanağına muhalefet şerhlerini usulüne uygun olarak derç etmişlerdir. Dava şartı olan arabuluculuk süreci işletilmiş ancak anlaşma sağlanamamıştır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi uyarınca yasal süresi içinde açtığımız işbu iptal davasının gerekçeleri aşağıda sunulmuştur:

1. Vekaleten Oy Kullanma Sınırının (Yüzde Beş Kuralı) İhlal Edilmesi:

Avta Tatil Köyü 210 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Devremülk sözleşmesi ve tapu

kayıtlarına göre her bağımsız bölümde fiilen devremülk hakkını kullanan 8 ayrı malik bulunmakta, Avta Turizm A.Ş. ise kış dönemine denk gelen 9. dönemi elinde bulundurarak bağımsız bölümler üzerinde yalnızca bir paydaş sıfatı taşımaktadır. Şirket, bağımsız bölümlerin tam mülkiyetine sahip bir kat maliki değildir.

Her bağımsız bölümde birden fazla malik olduğundan, bağımsız bölüm oy hakkını, "temsilci" belirleyerek kullanmaktadır. Temsilci belirlenirken; her bağımsız bölümün paydaşlarından en az 5 nin aynı kişiye temsil yetkisini haiz vekaletname düzenlenmesi şartı aranmaktadır. Her bir bağımsız bölüm bakımından, temsil yetkisi vekaletname ile ayrı ayrı oluşması gerekmektedir.

Buna rağmen, 17.01.2026 tarihli toplantıda Avta Tatil Köyü Turizm A.Ş. ve Avta Otelcilik Turizm Ticaret A.Ş., sözleşme hükümlerini gerekçe göstererek yasal vekalet sınırlarını aşmış ve divan heyetine sunulan yetki belgesi ile Bircan Çeltikoğlu aracılığıyla toplam 71 adet oy kullanmıştır. Toplantıda asil ve vekaleten kullanılan toplam oy sayısının 153 olduğu dikkate alındığında, tek bir vekilin 71 oy kullanması hukuka aykırıdır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 31. maddesinin son fıkrası son derece açıktır. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 2013/5127 E., 2013/9691 K. sayılı ilamında da vurgulandığı üzere;

"Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir."

Söz konusu Yargıtay kararında açıkça ifade edildiği gibi, bir kişinin kullanabileceği vekalet oyu toplam oy sayısının yüzde beşini geçemez. 210 bağımsız bölümlü bir sitede bir kişinin en fazla 10 vekalet oyu kullanabilmesi hukuken mümkündür. Kanunun bu emredici hükmü, yönetim planı veya devremülk sözleşmesi ile bertaraf edilemez. Şirketin 71 blok oy kullanması kanunun dolanılması niteliğinde olup, bu usulsüz oylarla alınan tüm genel kurul kararları sakattır.

210 bağımsız bölümde KMK.31'e göre 1/3 hesabı ile de 71 Blok oy çıkararak Yönetim Kurulunun seçilmesi KAT MÜLKİYETİ KANUNUNA AÇIK AYKIRILIK oluşturmaktadır. Avta Turizm Tc.A.Ş. Ve Avta Otelcilik Turizm Tic. A.Ş. Nin kullandığı oy sayısına ilişkin itirazlarımız saklı kalmak kaydı ile, "sözleşme " gereği, sözü edilen şirketlerin vekil sıfatıyla oy kullanabilecekleri kabul dahi edilse, vekilin iş bu vekaletleri tevkil ile 3. Kişiye devretmesi de yasaya aykırıdır. Özetle, Avta Turizm Tic. A.Ş. Ve Avta Otelcilik Turizm Tic. A.Ş. Nin Bircan ÇELTIKOĞLU'nun yetkilendirmesinin de dayanağı bulunmamaktadır.

2. Yönetici ve Denetçi Seçiminde Kanuni Nisapların Sağlanamaması:

17.01.2026 tarihli toplantının 11. ve 12. gündem maddelerinde yönetim ve denetim kurulu seçimleri yapılmıştır. Yapılan oylamada Vasfi Sedat Küçükyılmaz, Lale Hazırlar ve Oktay Özdemir 87 oy ile yönetim kuruluna, Kamil Muti ise yine 87 oy ile denetim kuruluna seçilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 34. maddesi uyarınca yönetici, kat maliklerinin hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır. Aynı kural Kanunun 41. maddesi gereğince denetçi seçimi için de geçerlidir. 210 bağımsız bölümden oluşan anataşınmazda yönetici ve denetçi seçilebilmesi için en az 106 bağımsız bölüm malikinin olumlu oyu gerekmektedir. Toplantıda alınan 87 oy, kanunun aradığı emredici nisabı sağlamamaktadır.

Toplantının ikinci toplantı olması, yönetici ve denetçi seçimi için aranan nitelikli çoğunluk kuralını ortadan kaldırmaz. Nitekim Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin 2019/2330 E., 2019/3558 K. sayılı kararında bu husus kesin bir dille ifade edilmiştir:

"Kat Mülkiyeti Kanununun yönetici ve denetçi atanmasıyla ilgili 34 ve 41. maddelerinde, bu

atamaların kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğunun oyu ile yapılması gerektiği hükme bağlanmış, emredici nitelikte olan bu hükümlerin uygulanması Kat Mülkiyeti Kanununun 30.maddesinin son fıkrası uyarınca toplantı yeter sayısına bakılmaksızın yapılan ikinci toplantıda da aranmaktadır."

Yargıtay içtihatları doğrultusunda, ikinci toplantıda dahi sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmadan gerçekleştirilen yönetici ve denetçi seçimleri mutlak butlanla batıldır. Hukuka aykırı olarak kullanılan 71 adet vekalet oyu düşüldüğünde ise ortada geçerli hiçbir nisap kalmamaktadır.

3. Görevli Mahkeme ve Usule İlişkin Hususlar:

İşbu uyuşmazlık, doğrudan Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasından kaynaklanmaktadır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2022/13605 E., 2023/3802 K. sayılı kararında belirtildiği üzere;

"634 sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesinde; 'Bu Kanun'un uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir.' hükmünü ihtiva etmektedir."

Bu emredici usul kuralı gereğince davamız Sayın Mahkemeniz nezdinde ikame edilmiştir. Müvekkiller, toplantı sırasında divan heyetine yazılı önergeler sunmuş, vekalet sınırının aşıldığını ve nisapların sağlanmadığını açıkça dile getirmiş, toplantı tutanağına muhalefet şerhlerini işleterek dava açma hakkını usulüne uygun olarak kazanmışlardır. Usulsüz vekalet oyları ile alınan kararlar ve nisap yokluğu nedeniyle 17.01.2026 tarihli genel kurul kararlarının tamamının iptali zorunludur.

HUKUKİ SEBEPLER : 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (m. 30, 31, 33, 34, 41, Ek m. 1), 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (m. 119 ve ilgili maddeleri), 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve ilgili sair mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER :

1. Tapu kayıtları (Celbi talep olunur),
2. Avta Tatil Köyü Yönetim Planı (Celbi talep olunur),
3. Avta Otelcilik Devremülk Sözleşmeleri,
4. 17.01.2026 tarihli Kat Malikleri Kurulu Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı, Hazırın Cetveli ve Muhalefet Şerhleri,
5. Arabuluculuk Son Tutanağı,
6. Keşif ve Bilirkişi incelemesi ve tüm hukuki mütalaalar,
7. Yargıtay kararları, tanık, yemin ve karşı tarafın sunacağı delillere karşı delil sunma hakkımız saklı kalmak kaydıyla her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda açıklanan ve Sayın Mahkemenizce re'sen gözetilecek nedenlerle;

1. Haklı davamızın **KABULÜNE**,
2. Avta Tatil Köyünde 17.01.2026 tarihinde gerçekleştirilen Kat Malikleri Kurulu Olağan Genel Kurul toplantısında vekaleten oy kullanma sınırlarının kanun hükmüne aykırı olarak aşıldığının tespiti ile emredici kanuni nisapların sağlanamaması (genel kat malikleri genel kurulunda kullanılan usulsüz oyların tespiti, usulsüz kullanılan oyların yok hükmünde sayılması) ve oylamadaki açık kanuna aykırılık ve usulsüzlük nedenleriyle alınan **TÜM KARARLARIN İPTALİNE**,
3. Yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davalı tarafa yükletilmesine karar verilmesini vekaleten saygıyla talep ederiz.

Davacılar Vekili
Av. Furkan Bartu ÖZKAN