

İHTARNAME

İHTAR EDEN:

S. T., Kat Maliki

ADRES:

KARŞI TARAF:

A. Ö., B. Apartmanı Yöneticisi

ADRES:

İHTARIN KONUSU:

Kapıcı dairesinde kalan Ç. A.'ın acilen apartmandan çıkarılması hk.

İHTARIN TARİHİ:

10 Haziran 2024

AÇIKLAMALAR

4 Mayıs 2024 Cumartesi sabah saat 8:30-8:40 civarında Ç. A.'ın kaldığı kapıcı dairesinden çıkan travesti bir şahsın apartman içinde "taciz ediliyorum, beni kurtarın, birisi yardım etsin" diye avazı çıktığı kadar bağırdığı duyuldu.

Gürültü nedeniyle apartman sakini S. Ö. olaya müdahale etti. Olaya apartman sakini Ö. B. de şahit oldu. Ç. A.'ın travesti şahsın ağzını eliyle kapayarak susturmaya çalıştığı ve "gel konuşalım" diyerek kolundan çektiği görüldü. Ç. A. travesti şahsı dışarıda yağmur yağıyor diye, yardım amacıyla kapıcı dairesine aldığını iddia etti.

Kendini kurtarmayı başaran travesti şahıs daha sonra tekrar apartmana geldi ve avukatını getireceğini söyledi.

Bu olay Ç. A.'ın ilk vukuatı değildir. Örneğin,

- Apartmanda kiracı olarak oturan yabancı uyruklu bir genç kadını öpmeye çalışarak sarkıntılık yaptığı gerekçesiyle genç kadının 10-15 erkek arkadaşı gece vakti apartmana gelmiş, daire kapılarını çalarak Ç. A.'ı aramıştı. En sonunda Ç. A.'ı apartman girişinde yakalayıp darp etmişlerdi. Sonunda olaya polis müdahale etmişti.
- Apartmanda kiracı olarak oturan bir genç kızın yanağını eliyle okşayarak rahatsız ettiği söylenmektedir.
- Apartmanın elektrik sayacına taktığı tel ile kaçak elektrik kullandığı için apartmanın elektrik sayacı elektrik dağıtım şirketi tarafından mühürlenmişti. Apartman saatlerce elektriksiz kalmış, elektrik lambaları, kapı otomatı ve diyafon sistemi saatlerce çalışmamıştı, kullanılamamıştı. Apartmana kaçak elektrik kullanmaktan ceza yazılmıştı. (Bu ve benzeri kaçak elektrik kullanımları Enerjisa elektrik dağıtım şirketinin kayıtlarından doğrulanabilir.)
- Elektriği kesilen diyofon sisteminin farklı zamanlarda saatlerce veya günlerce kullanılamadığı oluyordu. Apartmanın diyafon sisteminin anakartı kapıcı dairesindedir. Ç. A. diyafon anakartı üzerindeki devre elemanlarından bazıları ses çıkardığı gerekçesiyle rahatsız olduğunu, bu nedenle kartın elektrik kablosunu çektiğini söylüyordu.
- Kapıcı dairesinden yıllardır pis kokular gelmektedir. Apartman sakinleri kokudan şikayetçidir.
- Apartman sakinlerinden para ve sigara istemektedir.

Ç. A.'ın vukuatları komşu apartman sakinleri tarafından da bilinmektedir, sözlü olarak şikayet edilmektedir.

Denetim toplantısındaki sorgulamada Ç. A. yukarıdaki vukuatlarıyla ilgili hiçbir mantıklı cevap verememiştir.

7 Mayıs 2024 Salı günü apartman denetçisi N. S.'in başkanlığında yapılan toplantıda Ç. A. vukuatlarıyla ilgili sorgulandı. Özeti aşağıdaki gibidir.

- Ç. A. olayın saat 7 civarı gerçekleştiğini söyledi.
➔ Oysa olayın saat 8:30-8:40 arası gerçekleştiği şahitlerin ifadeleriyle sabittir.
- Travesti şahsın kapıcı dairesinde sadece 10 dakika kaldığını söyledi.
➔ Oysa eğer 7 civarı içeri aldıysa 8:30-8:40'a kadar 1 saat 30-40 dakika kapıcı dairesinde kalmış demektir.
- Travesti şahsı dışarıda yağmur yağdığı için yardım amacıyla içeri aldığını söyledi.
➔ Oysa olayın gerçekleştiği 8:30-8:40 civarında ve 10 dakika öncesinde havanın günlük güneşlik olduğu şahitlerin ifadeleriyle sabittir.
- Şahsın travesti olduğunu anladığı anda dışarı çıkmasını istediğini söyledi.
➔ Yardım etmek için içeri aldığını iddia ettiği bir şahsa sırf cinsel tercihi nedeniyle yardım etmekten vazgeçtiğini ve dışarı atmaya çalıştığını söylemiş oldu. Oysa bu olayda sorun şahsın cinsel tercihi değildir.
- Travesti şahsın kapıcı dairesinden çıkarken bir anda çıldırdığını ve bağırmaya başladığını iddia etti.
➔ Şahsın neden "taciz ediliyorum" diye bağırmaya başladığını açıklayabilecek hiçbir şey söyleyemedi.
- Travesti şahsı apartmandan çıkarmaya çalıştığını iddia etti.
➔ Oysa travesti şahsın ağzını eliyle kapatıp kolundan çekiştirirken "gel konuşalım" dediği duyuluyordu. Dışarı atmaya çalıştığını iddia ettiği şahsa aynı zamanda neden "gel konuşalım" dediğini açıklayacak hiçbir şey söyleyemedi.
- Travesti şahsa polis çağıracağını söyleyince şahsın kaçtığını ve bir daha gelmediğini iddia etti.
➔ Oysa travesti şahsı tekrar gelip avukatını getireceğini söyledi ve S. Ö.'ün kapısını çalarak olayın detaylarını anlattı.
- Polis çağırdığını, ama polisin gelmediğini iddia etti.
➔ B. apartmanı çevresindeki olaylarda polis ekipleri ve bekçilerin günün saatine bağlı olarak 30 saniye ile 5 dakika arasında olay yerine geldikleri ve olaya müdahale ettikleri bilinmektedir. Emniyet birimleri çağrıldığı olaya asla gelmemelik etmez.

Ayrıca,

- Ç. A.'a yine yukarıdaki vukuatları arasında anılan apartman sakini bir genç kadını öpmeye çalışarak sarkıntılık yaptığı suçlamasıyla 10-15 kişi tarafında darp edildiği olay soruldu. Genç kadının sadece omzuna dokunduğunu söyledi.
➔ Genç bir kadının "sırf omzuna dokunuldu diye" 10-15 arkadaşına şikayet etmesi ve bu 10-15 kişinin "sırf omzuna dokunulan biri için" gece vakti kapı kapı dolaşarak suçlanan şahsı araması, sonra da yakalayıp darp etmesi akla mantığa aykırıdır.

Sonuç olarak, Ç. A.’ın toplantıda söyledikleri vukuatlarıyla ilgili bilinen gerçeklerle uyumlu değildir, tutarlı değildir, akla mantığa aykırıdır. Söyledikleri Emniyet birimlerini bile töhmet altında bırakacak kadar saçmadır. Ç. A. verdiği cevaplarla aklımızla dalga geçmektedir.

Bütün bunlara rağmen, Apartman Yöneticisi A. Ö. denetim toplantısında Ç. A.’ı savunmuştur.

Bu sorunları dile getirdiğim, kat malikleri ve apartman sakinleri ile konuştuğum için, Ç. A.’ın da toplantıda bulunduğu sırada, A. Ö. bana avazı çıktığı kadar bağırıp hakaretler yağdırmıştır, sinkaflı küfür etmiştir ve Ç. A.’a destek vermek için,

- “İsterse evine travesti alır sana ne” ve
- “Genç kızın omzuna dokunmuşsa ne olmuş” demiştir.
- Toplantıda Ç. A. aleyhinde ifade verdi diye olaya müdahale eden asıl şahit S. Ö.’ü de azarlamıştır. S. hanım “benimle böyle konuşamazsınız” demek zorunda kalmıştır.

Ç. A. niye kapıcı dairesinde oturmaktadır?

Ç. A. yıllardır kapıcı dairesinde oturmaktadır, ama niye orada oturduğu bilinmemektedir.

- Eğer kapıcı ise, apartmana hizmet etmemektedir. Çünkü, apartman temizliğini apartman sakinleri yapmakta ve herkes kendi çöpünü atmaktadır. Apartmanın kapıcıya ihtiyacı yoktur.
- Eğer kiracı ise, apartman yönetimine kira ve aidat ödemekte midir? Bu ödemelerin dekontları veya makbuzları var mıdır? Oturduğu kapıcı dairesinin elektrik ve su faturalarını kim ödemektedir? (Kapıcı dairelerinin elektrik, su ve doğalgaz faturaları apartmana aittir.)

Kapıcı dairesinin kiralanmasına onay vermiyorum.

Apartmanların kapıcı daireleri kat maliklerinin kullanmaya yetkisi olduğu ortak alanlardan bir tanesidir.

Kapıcı dairelerinin kiraya verilip verilemeyeceği kararında oy birliği esastır. **Tek bir kat malikinin bile kapıcı dairesinin kiraya verilmesi konusunda onay vermemesi kapıcı dairesinin kiraya verilmesini olanaksız kılar.** Durum böyle iken kapıcı dairesinin ısrarla kiraya verilmesi hukuksuzluğa girer ve mülkiyet hakkına tecavüz kapsamında bulunur. Eğer kapıcı dairesinin kiraya verilmesi ile apartman yöneticisi ilgileniyorsa da herhangi bir değişiklik olmaz, yine tüm kat maliklerinin onayı gerekir.

Ç. A. kapıcı dairesinden hemen çıkarılmalıdır.

B. apartmanında aileler, çalışan kadınlar, öğrenci genç kızlar da yaşamaktadır. Bu apartman, ailelerin, kadınların, genç kızların çekinmeden yaşayabildiği, girip çıkabildiği huzurlu bir apartman olmalı, öyle bilinmeli ve anılmalıdır.

Kapıcı dairesi tacizle suçlanan bir şahsın travestileri aldığı bir yer olamaz. Ç. A. kapıcı dairesinden ne şartla olursa olsun hemen çıkarılmalıdır. Kapıcı dairesi bir daha oturulamayacak şekilde tamamen boşaltılmalı, temizlenmeli ve kapısındaki kilit değiştirilmelidir.

Ç. A.’ın kapıcı dairesinden hemen çıkarılması için tüm şartlar mevcuttur.

- Eğer kapıcıysa, apartmana hizmet etmemektedir.
- Eğer kiracıysa, yukarıda bazıları anılan vukuatları kira sözleşmesinin feshine yeterlidir. İhtar süresi verilmesine dahi gerek yoktur.

- Bir veya birden fazla kat malikinin kapıcı dairesinin kiraya verilmesine onayı yoktur.

Konut ve İşyeri Sözleşmeleri Kanununda kira sözleşmesi fesih şartları arasında aşağıdaki maddeler yer almaktadır:

- Komşulara gerekli saygıyı göstermemesi
- Taşınmazı özenli kullanmaması

İhtar süresi vermeye gerek olmadan hemen fesih şartları şunlardır:

- Kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının kesinleşmesi
- Komşular bakımından çekilmez duruma gelmesi

Ç. A.'ın komşularına verdiği rahatsızlıklar, apartmana ve kapıcı dairesine verdiği zararlar yıllardır devam etmektedir ve çekilmez durumdadır.

Fesih işlemi sırasında veya sonrasında oluşabilecek hiçbir maliyet, hukuki sonuçlar veya Ç. A.'ın verebileceği yeni zararlar fesih işlemini uygulamamak için mazeret olarak öne sürülemez.

Ç. A.'ın derhal kapıcı dairesinden çıkarılmasını, kapıcı dairesinin bir daha kiraya verilmemesini, aksi takdirde hukuki yollara başvuracağımı, işbu ihtarname tebliğ tarihinden itibaren, Ç. A.'ın komşularına veya apartmana verebileceği tüm zararlardan B. Apartmanı Yönetimini sorumlu tutacağımı bildiririm.

İhtar eden: S. T., Kat Maliki
B. Apartmanı Daire 3

cc: Kat malikleri ve apartman sakinleri