



**T.C.
ANKARA SOSYAL BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU

Doktora Tezi

Serhat KÜÇÜKÇAPRAZ

Özel Hukuk

Haziran 2024



**T.C.
ANKARA SOSYAL BİLİMLER ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU

Doktora Tezi

Serhat KÜÇÜKÇAPRAZ

Prof. Dr. Hayrunnisa ÖZDEMİR

Özel Hukuk

Haziran 2024

ÖZET.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KISALTMALAR CETVELİ.....	viii
GİRİŞ VE KONUNUN TAKDİMİ.....	1
GİRİŞ	1
1. KONU	2
1.1 KONUNUN TAKDİMİ	2
1.2 KONUNUN SINIRLANDIRILMASI	3
2. KAT MÜLKİYETİNİN KISA TARİHÇESİ.....	4

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİMİN KONUSU, YÖNETİM PLANI VE YÖNETİM ORGANLARI

1. KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR.....	7
1.1 GENEL OLARAK	7
1.2 KAT MÜLKİYETİ	12
1.3 TOPLU YAPI.....	15
1.4 YÖNETİM PLANI.....	20
1.4.1 Kavram	20
1.4.2 Yönetim Planının Hukuki Niteliği	22
1.4.3 Yönetim Planının Hazırlanması	23
1.4.4 Yönetim Planının Şekli	26
1.4.5 Yönetim Planının İçeriği	27
1.4.6 Yönetim Planının Değiştirilmesi	30
2. YÖNETİMİN KONUSU ORTAK YER VE TESİSLER.....	33
2.1 GENEL OLARAK	33
2.2 TOPLU YAPILARDA	35
3. YÖNETİM ORGANLARI.....	38
3.1 GENEL OLARAK	38
3.2 KAT MALİKLERİ KURULU	39
3.2.1 Klasik Kat Mülkiyetinde	39
3.2.2 Toplu Yapılarda.....	44
3.2.2.1 Blok Kat Malikleri Kurulu.....	44
3.2.2.2 Ada Kat Malikleri Kurulu.....	46
3.2.2.3 Ada Temsilciler Kurulu	47

3.2.2.4	Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu	48
3.2.2.5	Toplu Yapı Temsilciler Kurulu.....	49
3.2.3	Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Oluşumu.....	50
3.2.3.1	Olağan Toplantı	50
3.2.3.2	Olağanüstü Toplantı.....	53
3.2.3.3	Oya Katılma	57
3.2.3.4	Karar Alma Esasları.....	61
3.2.3.5	Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali	70
3.3	YÖNETİCİ.....	74
3.3.1	Yönetici Atanması Zorunluluğu.....	81
3.3.2	Kat Malikleri Kurulunca Atanma.....	84
3.3.2.1	Klasik Kat Mülkiyeti Yöneticisi	84
3.3.2.2	Blok Yöneticisi	86
3.3.2.3	Blok Niteliğinde Olmayan Yapı Yöneticisi	87
3.3.2.4	Ada Yöneticisi	88
3.3.2.5	Toplu Yapı Yöneticisi.....	88
3.3.3	Hâkim Kararıyla Atanma	90
3.3.4	Yöneticiden Teminat İstenmesi.....	95
3.3.5	Yöneticinin Denetlenmesi	96

İKİNCİ BÖLÜM

YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞUNUN DAYANDIĞI KAYNAK OLARAK PROFESYONEL YÖNETİCİLİK SÖZLEŞMESİ

1.	GENEL OLARAK.....	101
2.	SÖZLEŞMENİN TANIMI	101
3.	SÖZLEŞMENİN UNSURLARI.....	102
4.	SÖZLEŞMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ, SÜRESİ VE ŞEKLİ	104
5.	SÖZLEŞMENİN TARAFLARI	105
6.	TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI.....	106
6.1	YÖNETİCİNİN BORÇLARI.....	107
6.1.1	Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamındaki Genel İşleri Görmek.....	108
6.1.1.1	Yönetim Planı ile Verilen İşleri Görmek.....	108

6.1.1.2	Kat Malikleri Kurulunca Verilen İşleri Görmek.....	109
6.1.1.3	Yapının Gayesine Uygun Olarak Kullanılması, Korunması, Bakımı ve Onarımı İçin Tedbir Almak.....	110
6.1.1.4	Anagayrimenkulün Sigorta Ettirilmesi	112
6.1.1.5	Avans Toplamak	113
6.1.1.6	Yönetimle İlgili Ödemeleri Kabul, Borçları Ödemek ve Kiraları Toplamak	115
6.1.1.7	Tebliğatları Kabul Etmek.....	116
6.1.1.8	Bir Sürenin Geçmesine ve Hak Kaybına Meydan Vermeyecek Gerekli Tedbirleri Almak	117
6.1.1.9	Anagayrimenkulün Korunması ve Bakımı İçin Kat Maliklerinin Yararına Olan Hususlarda Gerekli Tedbirleri Almak	118
6.1.1.10	Borç ve Yükümlülüklerini Yerine Getirmeyen Kat Maliklerine Karşı Hukuki Yollara Başvurmak.....	118
6.1.1.11	Bankada Hesap Açtırmak	120
6.1.1.12	Kat Malikleri Kurulunu Toplantıya Çağırarak	122
6.1.1.13	Asansörlerin Aylık Bakım ve Yıllık Kontrollerini Yaptırmak	123
6.1.1.14	Adres Levhası Asmak	125
6.1.1.15	Harap Halini Bildirmek	125
6.1.2	Defter Tutmak ve Belgeleri Saklamak	125
6.1.3	İşletme Projesi Hazırlamak	128
6.1.4	Vekâlet Sözleşmesi Kapsamında Yöneticinin Borçları.....	131
6.1.4.1	Yöneticinin İş Sadakat ve Özenle İfa Borcu.....	132
6.1.4.2	İşi Şahsen Görme Borcu	140
6.1.4.3	Kat Malikleri Kurulunun Talimatlarına Uyma Borcu	143
6.1.4.4	Hesap Verme ve Vekilin Aldığı Şeyleri Geri Verme Borcu	145
6.2	YÖNETİCİNİN HAKLARI.....	149
6.2.1	Ücret İsteme Hakkı.....	149
6.2.2	Yaptığı Gider ve Avansları, Üstlendiği Borçtan Kurtarılmayı ve Uğradığı Zararların Giderilmesini İsteme Hakkı	151

6.2.3	Sözleşmeyi Fesih Hakkı	153
6.3	YÖNETİCİNİN KAT MALİKLERİNİ TEMSİLİ.....	154
6.4	YÖNETİCİYE ÖZEL YETKİ VERİLMESİ GEREKEN HALLER.....	157
6.5	YÖNETİCİNİN TARAF EHLİYETİ.....	158
7.	SÖZLEŞMEDEN DOĞAN SORUMLULUĞUN ŞARTLARI	161
7.1	SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK KAVRAMI VE SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK HALLERİ.....	164
7.1.1	Kusurlu İfa İmkânsızlığı.....	165
7.1.2	Gereği Gibi İfa Etmeme	167
7.1.2.1	İfaya Yardımcı Yan Yükümlerin İhlali.....	171
7.1.2.2	Koruma Yükümlerinin İhlali	172
7.1.3	Borçlunun ve Alacaklının Temerrüdü.....	173
7.2	KUSUR	176
7.2.1	Kusurun Tanımı.....	177
7.2.2	Kusurun Unsurları	177
7.2.3	Kusur Türleri	179
7.2.4	Kusurda İspat Yükü.....	180
7.3	ZARAR	181
7.3.1	Zarar Türleri	182
7.3.2	Zararın Hesaplanması ve İspat Yükü	185
7.4	İLLİYET BAĞI.....	186
7.5	SORUMSUZLUK ANLAŞMASI YAPILMAMIŞ OLMASI.....	189

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YÖNETİCİNİN AKİT DIŞI SORUMLULUĞU, YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI VE YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN SONA ERMESİNİN SORUMLULUĞA ETKİSİ

1.	YÖNETİCİNİN AKİT DIŞI SORUMLULUĞU.....	191
1.1	YÖNETİCİNİN HAKSIZ FİİLDEN DOĞAN SORUMLULUĞU.....	191
1.2	YÖNETİCİNİN SEBEPSİZ ZENGİNLEŞMEDEN DOĞAN SORUMLULUĞU... ..	192
1.3	YÖNETİCİNİN YARDIMCI KİŞİNİN FİİLLERİNDEN DOLAYI SORUMLULUĞU.....	194
1.4	YÖNETİCİNİN VEKALETİSİZ İŞ GÖRMEDEN DOĞAN SORUMLULUĞU	197
2.	YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI	199
2.1	GENEL OLARAK	199
2.2	DAVA ŞARTI ARABULUCULUK.....	200

2.3	AYNEN İFA VE CEBRİ İCRA.....	202
2.4	TAZMİNAT VE SEBESİZ ZENGİNLEŞME DAVASI.....	203
2.4.1	Maddi Tazminat	206
2.4.2	Manevi Tazminat.....	207
2.4.3	Sebepsiz Zenginleşme Davası	208
3.	YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN SONA ERMESİNİN VE SORUMLULUĞA ETKİSİ .	209
3.1	GENEL OLARAK	209
3.2	YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN İFA İLE SONA ERMESİ.....	210
3.3	YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN AZİL VE İSTİFA İLE SONA ERMESİ	211
3.4	YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN ÖLÜM, EHLİYETSİZLİK VE İFLAS İLE SONA ERMESİ.....	215
3.5	YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN SONA ERMESİNİN SORUMLULUĞA ETKİSİ ...	216
	SONUÇ	217
	KAYNAKÇA.....	225

ÖZET

Kat mülkiyetinde en fazla uyumsuzluk kat mülkiyetinin yönetiminden kaynaklanmaktadır. Kat mülkiyetinde anagayrimenkulün yönetimi yönetim planı ve kanun hükümlerine uygun olarak kat malikleri kurulu ve yönetici tarafından sağlanmaktadır. Kat malikleri kurulu genel kurul gibi hareket etmekte ve yönetime ilişkin kararları kanunda aranan şekle uygun olarak almaktadır.

Yönetici kat malikleri kurulunca atanmakta ve kendisine kat malikleri kurulu, yönetim planı ve kanunla verilen görevleri yerine getirmektedir. Yöneticinin hukuki durumu vekil gibi olup görev ve sorumlulukları vekalet sözleşmesi kapsamında değerlendirilmektedir.

Yöneticinin kat maliklerine karşı sorumluluğu vekil gibi kabul edilmesinin sonucu olarak sözleşmeden kaynaklanan sorumluluk olarak değerlendirilmektedir. Yöneticinin sözleşmeden doğan sorumluluğu vekalet sözleşmesi ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri kapsamında tespit edilmelidir.

Bu çalışmada öncelikle kat mülkiyeti ve toplu yapı kavramları açıklanmış, yönetimin anayasası sayılan yönetim planı ve yönetimin konusunu oluşturan ortak yerler açıklandıktan sonra yönetim organları üzerinde durulmuş, yöneticinin sorumluluk kaynağı olan sözleşme ilişkisi profesyonel yöneticilik sözleşmesi kapsamında ele alındıktan sonra sorumluluğun şartları ve sonuçları açıklanmaya çalışılmıştır. Sonuç bölümünde kat mülkiyetinde yönetimin iyileştirilmesi için yapılması gereken değişikliklere ve uygulamalara ilişkin öneriler sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kat mülkiyeti, kat maliki, kat malikleri kurulu, yöneticinin görevleri, yöneticinin hukuki sorumluluğu.

ABSTRACT

The most disputes in condominiums arise from the management of the condominium. In condominium ownership, the management of the main real estate is provided by the board of flat owners and the manager in accordance with the management plan and the Law. The board of flat owners acts like a general assembly and takes management-related decisions in accordance with the form required by law.

The manager is appointed by the board of flat owners and carries out the duties assigned to him by the board of flat owners, the management plan and the law. The manager's legal status is that of his as a agent, and his duties and responsibilities are evaluated within the scope of agency contract.

The manager's responsibility towards the flat owners is considered as a contractual liability as a result of being accepted as an agent. The contractual liability of the manager must be determined within the scope of the power of attorney agreement and the provisions of the Condominium Law.

In this study, firstly, the concepts of condominium ownership and collective building were explained, after explaining the management plan, which is considered the constitution of the management, and the common places that constitute the subject of the management, the management bodies were emphasized, and after the contractual relationship, which is the source of responsibility of the manager, was discussed within the scope of the professional management contract, the conditions and consequences of the responsibility were tried to be explained. In the conclusion section, suggestions for changes and practices that need to be made to improve management in condominiums are presented.

Key Words: Condominium, flat owner, board of flat owners, duties of the manager, legal liability of the manager.

KISALTMALAR CETVELİ

BAM : Bölge Adliye Mahkemesi

Bkz. : bakınız

c. : cilt

E. : Esas

HD : Hukuk Dairesi

HGK : Hukuk Genel Kurulu

HMK : Hukuk Muhakemeleri Kanunu

HUAK: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu

K. : Karar

KMK : 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu

m. : madde

no. : numara (sayı)

s. : sayfa

T. : Tarih

TBK : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

TMK : 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu

vd. : ve devamı

WEG : Wohnungseigentumsgesetz

Y. : Yargıtay

ZGB : Schweizerisches Zivilgesetzbuch

GİRİŞ VE KONUNUN TAKDİMİ

GİRİŞ

Ülkemizde yirminci yüzyılın ikinci yarısından itibaren hızlı nüfus artışı başlamış ve konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Sanayileşmenin etkisiyle birlikte şehirlerde iş imkânı artmış ve kırsalda yaşayan insanlar yoğun bir şekilde şehirlere göç etmeye başlamıştır. Şehirlerde göç ile birlikte ortaya çıkan barınma sorununa bir çözüm olarak kat mülkiyeti müessesesi 634 sayılı Kanun ile kabul edilmiştir.

Kat mülkiyeti müessesesinde, birbirini çoğunlukla tanımayan kimselerin olması, ortak yaşam alanlarının çokluğu ve birlikte yaşama zorunluluğu sebebiyle en çok sorun anagayrimenkulün yönetimi konusunda çıkmakta ve bu sorun güncelliğini korumaktadır.

Kat mülkiyetinde yönetim işi, kat maliklerince yerine getirilebileceği gibi yönetici tarafından da yerine getirilebilir. Yönetim konusundaki uyuşmazlıklar, yönetime ilişkin alınan kararlar konusunda, yönetici ile kat malikleri arasında, kat malikleri arasında veya anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili konularda yönetici ve üçüncü kişiler arasında çıkabilir. Bu kapsamda kat mülkiyetinde, kat maliklerinin almış olduğu kararlar, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkilerin iç ilişkideki kapsamı ve üçüncü kişiler nezdinde yöneticinin temsil yetkisi, uyuşmazlıkların çözümüne ilişkin kuralların uygulanması, yönetimin konusunu oluşturmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda (KMK'da)¹, yönetim konusuna önem verilmiş ve Kanun'un beşinci bölümünde ayrıntılı hükümler yer almıştır. Her ne kadar yönetim konusuna önem verilmiş olsa da günümüze kadar gelinen süreçte yaşanan gelişmeler, kat mülkiyetinde yönetim konusunda hukuki sorunların tatmin edici bir şekilde çözüme kavuşturulmasında yeterli olmamıştır. Kat mülkiyetinde yönetim konusundaki uyuşmazlıklarda çözüm için doktrin ve yargı kararları önem arz etmektedir.

Kat Mülkiyeti Hukukunda Yöneticinin Sorumluluğu başlıklı bu çalışma giriş, konunun takdimi ve sınırlandırılması dışında üç bölümden oluşmaktadır. Kat mülkiyetinde yönetimin konusu, yönetim planı ve yönetim organları başlıklı birinci bölümde kat mülkiyetinde yönetim konusunun daha kolay anlaşılabilmesi için kat mülkiyeti ve toplu yapı kavramları ile yönetimin

¹ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 23.06.1965 tarihinde kabul edilmiştir. 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Kanunun yürürlük tarihi 02.01.1966'dır.

anayasası niteliğinde olan yönetim planı açıklanmış, yöneticinin yetki alanı olan ortak yer ve tesisler klasik kat mülkiyeti ve toplu yapı ayrımı esas alınarak açıklanmış, kat mülkiyetinde yönetim organı ve yöneticinin sorumluluk kaynaklarından olan kat malikleri kurulu kararlarını almaya yetkili organ kat malikleri kurulu toplu yapılarda oluşan alt yönetim birimleri de esas alınarak açıklandıktan sonra tezde sorumluluğu üzerinde durduğumuz yönetici kavramı toplu yapılardaki alt yönetim birimleri yöneticilerini de kapsayacak şekilde açıklanmıştır.

Yöneticinin sorumluluğunun dayandığı kaynaklar başlıklı ikinci bölümde kat malikleri ile yönetici arasındaki hukuki ilişkinin niteliğinin vekalet sözleşmesi olması, profesyonel yöneticilik sözleşmesi, Kanunda yöneticiye verilen görevler, yöneticinin sözleşmeden doğan sorumluluğunun şartları üzerinde durulmuştur.

Yöneticinin akit dışı sorumluluğu, yöneticinin sorumluluğunun sonuçları ve yöneticilik görevinin sona ermesinin sorumluluğa etkisi başlıklı üçüncü bölümde yöneticinin haksız fiilden, sebepsiz zenginleşmeden, yardımcı kişilerin fillerinden ve vekaletsiz iş görmeden kaynaklı sorumluluğu üzerinden durulmuş, yöneticinin sorumluluğunun sonuçları olan aynen ifa, maddi ve manevi tazminat talepleri açıklandıktan sonra yöneticilik görevinin sona ermesinin yöneticinin sorumluluğunu nasıl etkileyeceği açıklanmıştır.

1. KONUSU

1.1 KONUNUN TAKDİMİ

İnsanın temel haklarından birisi barınma hakkıdır. Kişinin yaşamını idame ettirebilmesi için barınma ihtiyacının olduğu kuşkusuzdur. Konut, insanların sağlıklı, güvenlik içinde, özel hayatını geçirdiği ve onu dış etkenlerden koruyacak bir mekândır. Barınma hakkının kullanımı için, bireyin güvenliğin ve mahremiyetin olduğu bir konuta ihtiyacı vardır.

Konut, hayati ihtiyaçlardır. Bu sebeple 1982 Anayasasının 57 nci maddesinde devlete, şehir özellikleri ile çevrenin durumunu dikkate alarak yapılacak planlama dahilinde konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik tedbirleri alma ve toplu konut yapımını destekleyerek konut hakkının sağlanması yükümlülüğü getirilmiştir. Devletin bu görevini yerine getirebilmesi toplu konut teşebbüslerini destekleyebilmesi mali imkânları ile doğrudan bağlantı içindedir. Ekonomik krizler ve Covid 19 pandemisi sebebiyle konut projelerinin tamamlanamaması, depremler sebebiyle acil konut ihtiyacının ortaya çıkması, devletin konut hakkının sağlanmasındaki önemini bir kez daha ortaya çıkarmıştır. Günümüzde konut ihtiyacının

karşılanması için devlet, inşaat sektörünü desteklemekte ve temel insan haklarından olan barınma hakkının karşılanmasını amaçlamaktadır. Ayrıca TOKİ ile yürütölen çalışmalar da konut hakkı hususunda devletin görevini yerine getirmesine katkı sağlamaktadır.

Sanayileşme devrimi, köyden kente göçü artırmış ve tek bir arsa üzerine müstakil ev yapılması süreci kendisini tek arsa üzerine çok katlı ve bölünmüş bağımsız bölümlerden oluşın apartman daireleri yapılması sürecine bırakmıştır.² Bunun sonucu olarak da kat mülkiyeti ortaya çıkmıştır. Ülkemizde kat mülkiyeti kurumu Türk Medeni Kanunu içerisinde değil, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile düzenlenmiştir.

Kat mülkiyetine tabi yapılarda yaşayan insanlar, kendi aralarında yönetimin konusunu oluşturan ortak yerlerden dolayı sorun yaşamaktadır. Ortak yerlerin kullanımından ve yönetimden kaynaklı sorunlar, tarafların hak ve yükümlölüklerine uygun davranmamasının bir sonucudur. Kat mülkiyetine tabi yapılarda yönetici, kat maliklerinin sorunlarına çözüm bulması ve yönetimi en iyi şekilde gerçekleştirmesi için kat malikleri kurulunca atanmaktadır. Yöneticinin kat maliklerine karşı sorumluluğu, KMK’da vekilin sorumluluğuna tabi tutulmuş olup hakları ve sorumlulukları vekalet sözleşmesi kapsamında ele alınacaktır.

Kat mülkiyetine tabi yapıların yönetim organı olan kat malikleri kurulu ve onun yetkisine dayanarak yönetimi gerçekleştiren yönetici/yönetim kurulu, KMK, yönetim planı, kat malikleri kurulu kararlarıyla kendisine verilen iş ve işlemleri kat malikleri adına yerine getirecektir. Yöneticinin vekil gibi kabul edilmesinin sonucu olarak kat maliklerine karşı sorumluluğu vardır. Yönetici aynı zamanda kat malikleri adına üçüncü kişilerle de ilişki içerisinde olup üçüncü kişilere karşı da akit dışı sorumluluğu bulunmaktadır. Çalışmamızda yöneticinin kat maliklerine karşı vekalet sözleşmesi kapsamında sorumluluğu ve sorumluluğunun sonuçları üzerinde durulacaktır.

1.2 KONUNUN SINIRLANDIRILMASI

Kat mülkiyeti ile ilgili konularda en fazla uyuşmazlık yönetim konusunda ortaya çıkmaktadır. Bunun temel sebebi kısmen bağımsız kısmen de toplu yaşama biçimlerinin kat mülkiyeti hukuku ilişkisi içerisinde bir arada bulunması, kanunda boşlukların yer alması ve kanunun yanlış yorumlanıp uygulanmasıdır.³

² **Abdülkadir Arpacı**, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, (İstanbul, Bedir, 1984), s.1; **Ahmet M. Kılıçoğlu**, Eşya Hukuku, (Ankara, Turhan, 2021), s.275; **Cemile Bozkurt**, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s.1.

³ **Arpacı**, Yönetim, s.6.

Bu çalışmada kat mülkiyeti açısından en fazla uyuşmazlığın çıktığı yönetim konusu KMK açısından ele alınacak, ortaya çıkan uyuşmazlıklara ilişkin yargı kararları ve pozitif hukuk doğrultusunda uygun ve doğru çözümler bulunmaya çalışılacaktır. Çalışmanın kapsamında kat maliklerinin hakları ve borçlarına yönetim hususunu ilgilendirdiği ölçüde yer verilecektir.

Kat mülkiyetine tabi yapılar tek parsel üzerinde kurulmuş yapılar olabileceği toplu yapı şeklinde de olabilir. Bu çalışmada hem klasik kat mülkiyeti yöneticisi hem de toplu yapı yöneticilerine yer verilecek ve görev ve sorumlulukları açıklanacaktır.

2. KAT MÜLKİYETİNİN KISA TARİHÇESİ

Kat mülkiyeti kurumuna hukuk düzenimizde ilk defa Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye’de (Mecelle’de) yer verilmiştir. Mecelle 1869-1876 yılları arasında oluşturulan bir kanun derlemesi olup hazırlandığı dönemde mesken olarak kullanılan yapılar, her ne kadar birden fazla ailenin yaşadığı çok katlı yapılar olsa da çoğunlukla müstakil ev şeklideydi.⁴ Mecellede kat mülkiyeti kavramı kullanılmamış ve kat mülkiyeti müessesesi müstakil olarak düzenlenmemiştir. Bununla birlikte kat mülkiyeti müessesine izin veren bazı hükümlere yer verilmiştir. Kat mülkiyeti kurumuna hukuk düzenimizde ilk defa Mecellede (Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye’de) yer verilmiştir. Mecellede kat mülkiyeti kavramı kullanılmadığı gibi kat mülkiyetine ilişkin ayrı bir bölümde yer almamaktadır. Bununla birlikte kat mülkiyetine izin verildiği Mecellenin 1150, 1192 ve 1193 üncü maddelerinden çıkarılabilir. Mecellenin 1150 nci maddesinde “İki kişi beyninde müşterek bir hanenin fevkanisi birine ve tahtanisi diğerine i’ta olunmak üzere kismet murad olundukda gerek fevkani ve gerek tahtani takvim olunarak kıymet i’tibarıyla taksim olunur.” düzenlemesi ile bir binanın katlar şeklinde bölünmesinin ve katların farklı kişilere taksim edilmesinin mümkün olduğu düzenlenmiştir. Mecellenin 1192 nci maddesinde “Herkes mülkünde keyfe ma-yeşa tasarruf eder. Fakat başkasının hakkı ta’alluk ederse maliki mülkünde istiklal üzere tasarrufdan men eder. Mesela, fevkanisi birinin ve tahtanisi diğerin mülkü olan ebniyede fevkani sahibinin tahtanide hakk-ı kararı ve tahtani sahibinin fevkanide hakk-ı sakfı yani güneşden ve yağmurdan tesettür ve tahaffuz hakkı olmakla birisi diğerin izni olmadıkça ona muzır olabilecek bir şey yapamaz ve kendi binasını yıkamaz.” malikin mülkünde serbestçe tasarruf etmesinin mümkün olduğunu ancak bir kat malikinin diğer kat malikine zarar veremeyeceği ifade edilmiştir. Mecellenin 1193 üncü maddesinde “Fevkani

⁴ Süleyman Emre Zorlu, “Mecelle-İ Ahkâm-I Adliyye’de Kat Mülkiyetine İlişkin Hükümlerin Hukuki Tahlili”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 30, no.2, (2022), s.550.

ile tahtaninin sokak kapısı bir olduğu halde ikisinin sahibleri ol kapıyı müştereken isti'mal ederler. Ehadühüma âharın duhul ve hurucudan men'edemez." kat maliklerinin müşterek yapıdan yararlanma imkânı olduğu binanın müşterek kullanıma konu olabilecek sokak kapısı üzerinden açıklanmıştır.⁵ Mecellede binanın katlarının farklı kişilere ait olabileceğine izin verilmiş ancak bunun yolu gösterilmemiş olup müşterek mülkiyet hükümleri ve taksim sözleşmesi yoluyla bunun sağlanabileceği değerlendirilmektedir.

Mecellede kat mülkiyeti kurumu düzenlenmiş olmakla birlikte 743 sayılı Medeni Kanun'da kat mülkiyeti kurumuna yer verilmemiş ve kat mülkiyetinin üst hakkı şeklinde kurulmasına da 644 üncü maddesi ve 652 nci maddenin ikinci fıkrası düzenlemeleri ile izin verilmemiştir.⁶ Ancak zaman içerisinde yaşanan nüfus artışı ve kentleşme konut ihtiyacına karşılık veremeyince Kanun çerçevesinde ihtiyaca cevap verebilecek çözüm arayışında paylı mülkiyet-irtifak sistemi uygulanmaya başlanmıştır.⁷ Bu sistemde paylı mülkiyete tabi taşınmazda, paydaşlar tapu siciline kayıt düşürmüşler ve her paydaş yararına, MK m.753'e göre, binanın bir katından bağımsız olarak yararlanmayı mümkün kılacak irtifak hakkı tesis etmişlerdir. İrtifak hakkının kurulmasına ilişkin senet içeriğinde ise, irtifak hakkının devredilmesini ve mirasçılara geçmesini mümkün kılan devamlı olan bir yararlanma hakkı, paylı taşınmazda kat mülkiyetine kurumuna benzer bir durum oluşturulmuştur. Kanun koyucu uygulamadaki paylı mülkiyet-irtifak sistemini 6217 sayılı Tapu Kanunu'na almış ve yasal zemine oturtmuştur.⁸

⁵ **Kemal Oğuzman; Özer Seliçi; Saibe Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s.688; **Aydın Aybay; Hüseyin Hatemi**, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s.219; **Ahmet Ayar**, Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022, s.5; **Zorlu**, s.558-560.

⁶ **Hüseyin Hatemi; Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı**, Eşya Hukuku, (İstanbul, Filiz, 1991), s.155; **Safa Reisoglu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti Yargıtay Kararlarıyla Genişletilmiş Dördüncü Bası, (Ankara, 1976), s.18; **Jale Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş**, Eşya Hukuku, (İstanbul, Beta, 2018), s.415; **Mustafa İhtiyar**, Kat Mülkiyetinde Denetim, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli, 1999, s.4; **Mehmet Şengül**, Türk Medeni Kanunu'nda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, (İstanbul, On İki Levha, 2011), s.5; **Hasan Erman**, Eşya Hukuku Dersleri, (İstanbul, Der, 2020), s.135; **Ali Haydar Karahacıoğlu ve Ahmet Cengiz Ergin**, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, (Ankara, Adalet, 2011), s.63; **Gönül Çeliker**, Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012, s.3; 743 sayılı Kanunun bu konudaki olumsuz tavrı, 19. yüzyılın başlarında sanayi devriminin etkisiyle kentlerde büyük nüfus yığılmalarından kaynaklı olarak sağlıklı barınma modelinin ortaya çıkmasından ve İsviçre Medeni Kanunu'nun iktibasından kaynaklıdır.

⁷ İlgili sistemin ayrıntıları için Bkz. **Ebül'ula Mardin**, Kat Mülkiyeti, (İstanbul, Cumhuriyet Matbaası, 1948), s.40 vd.; **Lâle Sirmen**, Eşya Hukuku, (Ankara, Yetkin, 2021), s. 494; **Şengül**, s.5-6; **Erman**, s.135; **Ülkü Öztürk Demir**, Kat Mülkiyetinde Ortak Gider, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2019, s.3.

⁸ **Şengül**, s.6; **Erman**, s.135; **Ayar**, s.7; **Pınar Alkım Bekar**, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara, 2021, s.12; **Çeliker**, s.4; **Özgür Biyan**, Apartman Site ve İş Hanı Yönetimleri Hukuki ve Mali Rehber, (Ankara, Adalet, 2019), s.37.

Paylı mülkiyet-irtifak sistemi, irtifak hakkının pay lehine değil kişi lehine düzenlenmesi ve bunun sonucu olarak payların irtifak hakkından ayrı olarak devredilebilmesi, paylı mülkiyete tabi bir yapıda her zaman paylaşırma davası açılabilmesi, paydaşlar arasındaki ilişkilerin ayrıntılı olarak düzenlenmemesi ve yapılan sözleşmelerin de sonradan paydaş olanları bağlayıcı etkisinin olmaması, sisteminin kanuni alt yapısının yetersiz olması sebebiyle ihtiyacı tam olarak karşılayamamıştır.⁹

Paylı mülkiyet-irtifak sistemi ve konut ihtiyacını karşılamaya yönelik çözüm arayışlarının yetersiz kalması üzerine 1957 yılından itibaren kat mülkiyetinin hazırlanacak bir kanun ile etraflı şekilde düzenlenmesi için çalışmalar yürütülmüş ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu¹⁰ (KMK) kabul edilmiştir. KMK'nın yürürlüğe girmesinden sonra paylı mülkiyet-irtifak sistemi şeklinde uygulanan yapıların kat mülkiyetine geçişini sağlamak üzere “*yeni duruma uyma*” başlıklı 51 inci madde ihdas edilmiş ve ilk başta üç yıl olarak öngörülen geçiş süreci de 30.04.1969 tarih ve 1166 sayılı Kanun ile 02.01.1971 tarihine kadar uzatılmıştır.

KMK'da daha sonra 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanun, 10.06.1985 tarih ve 3227 sayılı Kanun, 10.12.1990 tarih ve 431 sayılı Kanun Hükmünde Kararname, 05.02.1992 tarih ve 3770 sayılı Kanun, 01.07.2005 tarih ve 5378 sayılı Kanun, 18.04.2007 tarih ve 5627 sayılı Kanun, 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun, 23.06.2009 tarih ve 5912 sayılı Kanun, 13.02.2011 tarih ve 6111 sayılı Kanun, 25.04.2013 tarih ve 6462 sayılı Kanun, 04.04.2015 tarih ve 6645 sayılı Kanun, 15.02.2018 tarih ve 7099 sayılı Kanun, 04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Kanun ve 09.06.2021 tarih ve 7327 sayılı Kanun ile ekleme ve değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerden 10.06.1985 tarih ve 3227 sayılı Kanun ile devre mülk hakkı ile ilgili hükümler, 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun ile toplu yapı kavramı ile ilgili hükümler eklenmiş olması sebebiyle önem arz eden değişikliklerdir.¹¹

KMK'da yönetimle ilgili hususlara “*Anagayrimenkulün Yönetimi*” başlıklı beşinci bölümde yer verilmiştir.

⁹ **Reisoğlu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.19; **Mehmet Ayan**, Eşya Hukuku II Mülkiyet, (Ankara, Adalet, 2020), s.536; **Şengül**, s.6.

¹⁰ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 23.06.1965 tarihinde kabul edilmiştir. 02.07.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Kanunun yürürlük tarihi 02.01.1966'dır.

¹¹ **Oğuzman**, **Seliçi** ve **Özdemir**, s.690-691; **Ayar**, s.8.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİMİN KONUSU, YÖNETİM PLANI VE YÖNETİM ORGANLARI

1. KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR

1.1 GENEL OLARAK

KMK'da yer alan temel kavramların tanınması, yöneticinin sorumluluğunun anlaşılması ve yetki alanlarının tam olarak belirlenebilmesi açısından önem arz etmektedir. Bu amaçla aşağıda kat mülkiyeti ve toplu yapı kavramları Kanunda yapılan diğer tanımlardan da yararlanılarak açıklanmaya çalışılacaktır.

KMK m.3/1'de kat mülkiyeti, anagayrimenkulün ortak yerleri ve arsa payı ile bağlantılı özel mülkiyet olarak ifade edilmiş olduğundan, kat mülkiyeti ve toplu yapı kavramlarının anlaşılabilmesi için kat mülkiyetinin üzerinde kurulduğu bağımsız bölüm ve onun kaderine tabi olan eklenti ile ortak yerler ile bağımsız bölüm arasındaki bağlantıyı sağlayan arsa payı kavramlarına kısaca değinmek gerekmektedir.

Bağımsız bölüm, KMK'da kat mülkiyetine konu anagayrimenkulün diğer bağımsız bölümlerden ayrı olarak ve tek başına kullanıma uygun olan bağımsız mülkiyetin konusunu oluşturan bölümleri olarak tanımlanmıştır. Bağımsız bölüm KMK'nın 1, 2 ve 50 nci maddeleri esas alınarak, tümü kargir olan tamamlanmış bir yapının, tek başına kullanıma uygun olan ve bağımsız mülkiyet hakkına konu olan bölümlerinden her biri olarak tanımlanabilir.¹²

Bir alanın bağımsız bölüm olarak kabul edilebilmesi için Kanunun getirdiği 3 şart; kargir olma, tamamlanmış olma ve tek başına kullanılmaya elverişli olmadır. Bunlardan kargir olma yapının ahşap veya plastik gibi maddelerden değil betonarme olmasını ifade eden bir kavramdır. Tek başına kullanmaya elverişli olma ise, kullanım amacına göre belirlenen bir kavram olup konut olarak kullanılacak bir bağımsız bölümde banyo ve tuvaletin bulunması

¹² Arpacı, Yönetim, s.17; Ali Rıza İlgezdi, Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku, (Ankara, Seçkin, 2021), s.37; Mahir Ersin Germeç ve Ezgi Tanrıverdi, Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları, (Ankara, Seçkin, 2022), s.53; Yiğit Kemal Yazaltın, Profesyonel Kat Malikleri Kurulu Yöneticiliği Sözleşmeleri, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2019, s.7; Umut İpek, Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu, Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Mersin, 2022, s.18.

gerekirken, dükkân olarak kullanılacak bir bağımsız bölümde ortak tuvalet alanının bulunması durumunda ayrıca bağımsız bölüme özgü tuvalet bulunması zorunlu değildir.¹³ KMK’da bağımsız bölüme daire, dükkân, mahzen, kat, iş bürosu, mağaza, depo örnek verilmiştir. Bir yerin bağımsız bölüm olup olmadığı konusunda tereddüt hâsıl olursa inşaat projesinden faydalanılabilir.¹⁴ Bağımsız bölümlerin her birinin birbirinden ayrılabilen hacim ve alana sahip olması gerekmekte olup iç içe geçmiş ve ayrımları tam yapılmamış yerler bağımsız bölüm olarak kabul edilemez.¹⁵ Örneğin, farazi çizgilerle veya perde ile ayrılan alanların bağımsız bölüm olarak kabul edilmesi mümkün değildir.¹⁶ Bağımsız bölümlerin özgülenme amacına yeterli ve elverişli derecede birbirinden ayrılmış olması gerekmektedir.¹⁷ Bağımsız bölümün aynı zamanda tek başına kullanılmaya elverişli olması da gerekmektedir.¹⁸

Bağımsız bölümler kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmekle ayrı bir taşınmaz niteliğini kazanır ve bütünleyici parça kuralına istisna teşkil ederler.¹⁹ Kat malikleri bağımsız bölümleri üzerinde, TMK’nın maliklere tanıdığı tasarruf etme, satma, ipotek etme, rehnetme, kiraya verme gibi kısaca maliklere tanınan tüm haklara KMK’nın ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla sahiptirler.²⁰ Kat maliklerinin, bağımsız bölümleri üzerindeki yetkileri sınırsız değildir. KMK m.18/1’de kat maliklerine, bağımsız bölümler, eklentiler ve ortak yerleri dürüstlük kuralına uygun olarak, birbirlerinin haklarını gözeterek, yönetim planında yer alan kurallara uygun şekilde kullanma yükümlülüğü getirilmiştir. Kat maliklerinin bağımsız

¹³ İlgezdi, s.37; Karahacıoğlu ve Ergin, s.64; Neslihan Yıldırım, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2011, s.6; Yargıtay, 20. HD, E. 2017/3918, K.2018/3387 T.03.05.2018 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

¹⁴ Öztürk Demir, s.16; Şerafettin Gökalt, Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı, (Ankara, Seçkin, 2021), s.18.

¹⁵ Ancak KMK m.10/3 uyarınca, aynı katta bitişik halde bulunan aynı nitelikteki bağımsız bölüm veya bir yapının iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katı veya bölümü kütüğe, buna uygun değişiklik projesi ve iskân belgesinin olması halinde tek bağımsız bölüm olarak tescil edilebilir. Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.41; Eren, Mülkiyet, s.150; Arzu Genç Arıdemir, Kat Mülkiyeti I, (İstanbul: On İki Levha, 2021), s.69; Çeliker, s.12; Mehmet Akçaal, Eşya Hukuku, (Ankara, Yetkin, 2021), s.527; İlgezdi, s.75

¹⁶ Aybay ve Hatemi, s.221; Zeynep Arslan, “Eşya Hukukunun Temel İlkeleri Karşısında Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Niteliği”, *Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 6, no.12, (2015), s.118.

¹⁷ Ayan, Mülkiyet II, s.539; Genç Arıdemir, s.67; İlgezdi, s.36; Öztürk Demir, s.15.

¹⁸ Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, Türk Eşya Hukuku, (Ankara, Sevinç Matbaası, 1978), s.476; Arpacı, Yönetim, s.18-19; Ayan, Mülkiyet II, s.539; Erman, s.138; Genç Arıdemir, s.66; İlgezdi, s.36-37.

¹⁹ Mehmet Ünal ve Veysel Başpınar, Şekli Eşya Hukuku, (Ankara, Savaş, 2020), s.321; Akçaal, s.523; Abdulkerim Yıldırım, Kat Mülkiyetinde Yönetim, (Ankara, Adalet, 2022), s.29; İlgezdi, s.37; Öztürk Demir, s.15; İpek, s.19.

²⁰ Eren, Mülkiyet, s.153; Akçaal, s.537; Şengül, s.38; Alfred Koller, “Wesen und Strukturen des schweizerischen Stockwerkeigentums”, *Dike Verlag AG, AJP* no.933 (2004) s.939; Karahacıoğlu ve Ergin, s.293; Osman Oy; Gerçek Onur Oy, Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi, (İstanbul, Beta, 2015), s.38; Biyan, s.108.

bölümleri üzerindeki yetkilerinin sınırları çizilmiştir.²¹ Kat mülkiyeti bağlamında birlikte sorunsuz bir şekilde yaşamının sağlanması için dürüstlük kuralına uygun şekilde yaşamak temel bir ilkedir. Dürüstlük kuralı kat maliklerine, diğer kat maliklerinin aynı hakkı kullanmasını zorlaştırmama yükümlülüğü yüklemektedir. Kat maliklerinin olağan kullanımı kapsamındaki davranışları aşırıya kaçmadığı sürece dürüstlük kuralına uygun kabul edilmelidir.²²

KMK m.6/4'te ayrıca bağımsız bölüme ilişkin tasarrufların eklentiyi de etkileyeceği düzenleme altına alınmış olduğundan eklenti kavramının da açıklanması gerekmektedir. Eklenti, KMK'da bağımsız bölümün içinde olmayan ve doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilen yer şeklinde tanımlanmıştır. KMK m.6/1'de garaj, kömürlük, elektrik, havagazı veya su saati yuvaları, tuvalet ve su deposu eklentiye örnek verilerek bunların hukuki statüsünün bütünleyici parça olduğu ve kat malikinin eklentinin de maliki olduğu düzenlenmiştir. Eklentinin bağımsız bölümün dışında, anagayrimenkulün içinde ve bağımsız bölüme özgülenmiş olması onu ortak yer ve şeylerden ayırmaktadır.²³

KMK m.6/1'de eklentilerin hukuki statüsünün bütünleyici parça sayılacağı hususu tartışmalıdır. Bütünleyici parça TMK m.684/2'de yerel âdetler açısından asıl şeyin ana unsuru olan ve asıl şey yok edilmeden, zarar görmeden veya yapısında değişiklik olmaksızın, asıl şeyden ayrılması imkânı olmayan parça şeklinde tanımlanmıştır. Bu düzenleme karşısında KMK m.6/1'de bütünleyici parça sayılan bağımsız bölüm içinde yer almayan eklentilerin bütünleyici parça sayılması TMK m.684 düzenlemesi karşısında kabul edilemez.²⁴ Doktrinde bu hususta iki görüş hâkimdir. Bu konuda bizimde katıldığımız hakim görüş, eklentilerin bütünleyici parça sayılması ile kastedilen durumun bağımsız bölüme malik olan kimsenin

²¹ WEG m.14 uyarınca, her kat maliki, kat malikleri topluluğuna karşı, 1.Yasal düzenleme, anlaşma ve kararlara uymak ve 2. Anlaşmalara veya kararlara uygun olarak kendi ayrı mülküne giriş ve bu ve ortak mülkiyet üzerindeki diğer etkilere veya eğer ilgili anlaşma veya karar yoksa düzenli bir düzen içinde kaçınılmaz olanın ötesinde kendisi için hiçbir dezavantaj doğurmayan diğer etkilere tolerans göstermekle yükümlüdür. Her kat maliki, diğer kat maliklerine karşı: kanunla belirlenen sınırların ötesinde özel mülklerine zarar vermemek ve kanuna uygun olarak etkileri tolere etmekle yükümlüdür. Kat maliki makul sınırı aşan bir zarara katlanmak zorunda kalırsa uygun maddi tazminat talep edebilir.; Benzer hüküm ZGB 712/a ikinci fıkrasında “*Kat maliki, konutlarını diğer kat maliklerinin kullanma hakkını sınırlamamak ve taşınmazın ortak bölümlerine ve ortak tesislerine zarar vermemek veya dış cephesini değiştirmemek kaydıyla yönetme, kullanma ve düzenleme hakkına sahiptir.*” şeklinde yer almaktadır. **Ebru Ceylan**, “İsviçre Medeni Kanunu'nun Kat Mülkiyeti İle İlgili Hükümleri”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 87, no.2, (2013), s.146.

²² **Daniel Donauer**, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht. Luzerner Beitrage zur Rechtswissenschaft Band/ N.131, (Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, Herausgeber: Jörg Schmid, 2018), s.17-18.

²³ **Arpacı**, Yönetim, s.27; **Yıldırım**, Yönetim, s.31; **Şengül**, s.200; **Genç Arıdemir**, s.103; **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.128; **Biyan**, s.48-49; **Öztürk Demir**, s.19; **Yazaltın**, s.7.

²⁴ **Arpacı**, Yönetim, s.24; **Sirmen**, s.496; **Ayan**, Mülkiyet II, s.542; **İlgezdi**, s.39.

eklentilere de malik olacağı ve eklentilerin kaderinin bağımsız bölümün kaderine bağlanmış olması olduğu ve eklenti üzerinde bağımsız bölümden ayrı bir tasarrufta bulunulamayacağı sonuç olarak eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurulduğudur.²⁵ Diğer görüş ise eklentilerin bağımsız bölümün özel nitelikteki bütünleyici parçası sayılacaklarını ve TMK m.684'te bütünleyici parça olma şartı olan sıkı maddi bağlantı şartının aranmasına gerek olmadığını.²⁶

Eklentinin birden fazla bağımsız bölüme tahsisi hususunda doktrinde görüş birliği bulunmamakla birlikte bağımsız bölümün birden fazla eklentisi olabilir.²⁷ Bir görüş eklentinin birden fazla bağımsız bölüme tahsis edilmesinin mümkün olduğunu ve böyle bir eklentinin paylı mülkiyet kurallarına tabi olacağını kabul etmektedir.²⁸ Diğer görüşe göre, KMK m.6/1'de yer alan “...doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan...” ifadesinden yola çıkarak eklentinin birden çok bağımsız bölüme tahsisinin mümkün olmadığını savunmaktadırlar.²⁹ Bu görüşü savunan Arpacı, diğer görüşü eklentinin bütün bağımsız bölümlere tahsis edilmesi halinde, eklenti ile ortak yerler arasında fark kalmayacağını savunarak eleştirmektedir.³⁰ Biz bu konuda eklentinin birden fazla bağımsız bölüme bağlanmasının mümkün olmadığı görüşüne katılmaktayız. Özel bir mülkiyet türü olan kat mülkiyetinde eklentilerin birden fazla bağımsız bölüme tahsisine izin vermenin karmaşıklık yaratacağını ve sorunlara yol açacağını düşünmekteyiz. KMK m.6/2 uyarınca eklentiler tapu kütüğünde beyanlar hanesine kaydedileceği için bir yerin veya şeyin eklenti olup olmadığı tapu kayıtlarına ve tapu dairesinde bulunan diğer belgelere bakarak tespit edilmelidir.³¹

Eklentilerin konumuz açısından önemi eklentilerin kaderi bağımsız bölümlere bağlandığı için ve eklentilerin tek bir bağımsız bölüme tahsis edilmesi gerektiği görüşünü benimsediğimiz için bağımsız bölüm ile aynıdır. Kat mülkiyetinde yönetimin konusu, bağımsız bölümler dışındaki ortak yerlerdir. Dolayısı ile eklentiler yönetimin konusu dışında kalmaktadırlar. Kat malikinin bağımsız bölümü üzerinde yapacağı tüm tasarruf işlemleri eklentileri de etkileyecektir.

²⁵ Sirmen, s.496; Yıldırım, Yönetim, s.34; Eren, Mülkiyet, s.148; Akçaal, s.524; Erman, s.137; Çeliker, s.9; Germeç ve Tanrıverdi, s.54.

²⁶ Arpacı, Yönetim, s.25; Şengül, s.202; İlgezdi, s.39; Kılıçoğlu, Eşya, s.277.

²⁷ Öztürk Demir, s.19-20; Germeç ve Tanrıverdi, s.53.

²⁸ Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.39; Gökalp, s.19.

²⁹ Germeç ve Tanrıverdi, s.54; İlgezdi, s.39; Arpacı, Yönetim, s.29; İpek, s.20.

³⁰ Hatemi, Serozan ve Arpacı, s.161; İlgezdi, s.39; Arpacı, Yönetim, s.29.

³¹ Arpacı, Yönetim, s.30; Bir yerin bağımsız bölüm eklentisi olup olmadığının tespiti için onaylanmış projenin mahallinde uygulanması gerekir. Yargıtay, 5. HD, E. 12367, K. 12882, T. 07.12.1972 bkz. Karahacıoğlu ve Ergin, s.143.

Arsa payı, bağımsız bölümlere ayrılan ortak mülkiyet payı olarak tanımlanmıştır. Arsa payı, bağımsız bölümlere özgülenen mülkiyet payı olup paylara ayrılan arsa değil, bağımsız bölümlere özgülenen mülkiyettir.³² Arsa payı maliklere değil bağımsız bölümlere tahsis edilecek olup karşılığında bağımsız bölüme bağlanmamış arsa payı olamaz.³³ Arsa payı bağımsız bölümlere ayrılmakta olup ortak yerlere ayrıca bir arsa payı ayrılmaz, arsa payı özel mülkiyet konusu da yapılamaz.³⁴

Arsa payı kavramı, bağımsız bölümler üzerindeki bireysel mülkiyet hakkı ile anagayrimenkuldeki ortak mülkiyet hakkı arasında bağlantı kurmak için getirilmiştir.³⁵ Bağımsız bölüme malik olan kişi, ana yapının üzerinde bulunduğu arsanın da zorunlu olarak müşterek maliki olacaktır. Malik olunan arsa payı anagayrimenkulün sınırları değil anayapının tamamını kapsayan alan için olup bölünmüş bir kısma değil arsanın tamamına ilişkindir.³⁶

KMK m.5'te arsa payı ile bağımsız bölümler arasındaki bağlantı düzenleme altına alınmıştır. Maddenin birinci fıkrasında, bağımsız bölüm ile arsa payı arasındaki mülkiyet ilişkisi düzenlenmiş ve bağımsız bölümün başkasına devredilmesi veya miras olarak intikal etmesi halinde, arsa payının da devredileceği, kat mülkiyeti ve kat irtifakından ayrı olarak arsa payının devrinin, mirasçılara geçmesinin veya başka bir hakla kayıtlanmasının mümkün olmadığı düzenlenmiştir.³⁷

KMK m.5/2'de, kat mülkiyetine ve kat irtifakına bağlanmamış arsa payı bırakılamayacağı, KMK m.5/3'te, kat mülkiyetini kayıtlayan hakların kendiliğinden arsa payını da kayıtlayacağı, anagayrimenkulde kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmadan önce o gayrimenkul üzerindeki tescil edilmiş ve şerh düşülmüş hakların kat mülkiyetini, kaide olarak da arsa payını kendiliğinden kayıtlayacağı düzenlenmiştir.

KMK'da birçok düzenlemenin uygulanabilmesi için arsa payına göre karar verilmesi gerekmektedir. Bu açıdan arsa payının tespit edilmesi önemlidir. Arsa payının belirleyici olduğu KMK düzenlemelerine bakılacak olursa, toplantı ve karar yeter sayısı, yöneticinin atanması ve denetlenmesi, faydalı yenilik ve ilave yapılması, genel giderlerine katılma, kat

³² Yazaltın, s.8; Akçaal, s.524; İlgezdi, s.40; Germeç ve Tanrıverdi, s.57; İpek, s.17.

³³ İsmet Sungurbey, Medeni Hukuk Eleştirileri, (İstanbul, Sermet Matbaası, 1970), s.155; Yargıtay, 5. HD, E. 1980/7906 K. 1980/8345 T. 25.11.1980 bkz. Karahacıoğlu ve Ergin, s.127; Öztürk Demir, s.17; Bekar, s.34; Ayan, Mülkiyet II, s.543; Akçaal, s.524; Kılıçoğlu, Eşya, s.285; Germeç ve Tanrıverdi, s.57-58.

³⁴ Aybay ve Sanal, s.45; Yargıtay, HGK, E. 967/1-32 K. 319 T. 25.05.1968 bkz. Karahacıoğlu ve Ergin, s.121; Yıldırım, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.2.

³⁵ Yazaltın, s.8; Bekar, s.24; İlgezdi, s.40; Germeç ve Tanrıverdi, s.57.

³⁶ Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.32; Şengül, s.308-309; İpek, s.19.

³⁷ WEG m.6/1 uyarınca, bağımsız bölüm ait olduğu arsa payı olmadan satılamaz ve haczedilemez.

mülkiyetinin devri kararının alınması, ortak yerlerden faydalanma hususlarında arsa payı oranı dikkate alınacaktır.³⁸

1.2 KAT MÜLKİYETİ

Kat mülkiyeti kentleşmenin artışı sonrasında artan konut ihtiyacına cevap verebilmek için ortaya çıkmış bir kavramdır.³⁹ KMK m.3/1’de kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkulün ortak yerleri ile bağlantılı özel mülkiyet olarak ifade edilmiş KMK m.2’de ise, “... *bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkı*...” şeklinde tanımlanmıştır. KMK m.1/1’de anagayrimenkulün malik olanlar tarafından tamamlanmış bir yapıda depo, mahzen, dükkân, daire gibi diğer bağımsız bölümlerden ayrı olarak kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde bağımsız mülkiyet hakkı kurulabileceği düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerden yola çıkılarak kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının, tek başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümlerinde kurulan anagayrimenkulün ortak yerleri ile bağlantılı, özel bir mülkiyet hakkı olarak tanımlanabilir.⁴⁰ Bir bağımsız bölüme arsa payı ayrılıp da taşınmazdaki ortak yerlerden faydalanma hakkı veriliyorsa bu tanım uyarınca kat mülkiyetinin varlığından söz edilebilir.⁴¹ Kat mülkiyeti terimi teknik bir kavram olup kat üzerindeki mülkiyet hakkından ziyade bağımsız bölümdeki mülkiyet hakkına karşılık gelmektedir.⁴²

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için tamamlanmış bir yapının bulunması ve bu yapının bağımsız bölümlere ayrılmış olması ve tamamının kargir olması gerekmektedir.⁴³ Kargir nitelik taşımayan yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir. Kargir olma yapının betonarme olmasını ahşap veya plastik maddelerden olmamasını ifade eder. Tamamlanmış bir

³⁸ İlgezdi, s. 41-44.

³⁹ Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, (Ankara, Yetkin, 2021), s.144; Erman, s.135; İhtiyar, s.11; Biyan, s.41; Bekar, s.12.

⁴⁰ Sungurbey, s.149; Kılıçoğlu, Eşya, s.276; Ayan, Mülkiyet II, s.540-541; Erman, s.136; Donauer, s.3; Biyan, s.41; İlgezdi, s.56; Bekar, s.23; Oy ve Oy, s.35; Songül Sarı Gündoğdu, Toplu Konutlarda Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu, (İstanbul: On İki Levha, 2022), s.8; Fatih Kayaduman, Kat Mülkiyeti Hukuku Kapsamında Yönetim, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2022, s.2; Germeç ve Tanrıverdi, s.55; Nurgül Kutlu Doğan, Toplu Yapılarda Yönetim Planı, Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2022, s.21; Monika Sommer, “Haus und Recht: Stockwerkeigentum - Anfechtung von Beschlüssen”, *Neue Zürcher Zeitung AG, NZZ Nr.142*, no.75, (2008), s.1; ZGB 712/a birinci fıkrasında yer alan “*Bir taşınmazın kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti kurulabilir, her kat maliki, kendi inisiyatifıyla kullanma ve binanın içinde arsa paylarını düzenleme yetkisine sahiptir.*” düzenlemesinden hareketle İsviçre Hukukunda kat mülkiyeti, kat malikine bağımsız bölüm üzerinde kullanma yönetme ve düzenleme konusunda özel hak veren anagayrimenkul üzerindeki özel mülkiyet payı olarak tanımlanabilir. (ZGB çevirisi için Bkz. Ceylan, s.146)

⁴¹ Genç Arıdemir, s.66; Karahacıoğlu ve Ergin, s.75.

⁴² Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.28; Eren, Mülkiyet, s.146; Sarı Gündoğdu, s.4.

⁴³ Sirmen, s.496-497; Eren, Mülkiyet, s.149; Ayan, Mülkiyet II, s.538-539; Kılıçoğlu, Eşya, s.280; Akçaal, s.526-527; Yıldırım, Yönetim, s.26; Karahacıoğlu ve Ergin, s.64; Yıldırım, KMK’daki Yeni Düzenlemeler, s.5-7; Arslan, s.119; Oy ve Oy, s.36; İlgezdi, s.75-76; Çeliker, s.12.

yapının bulunması fiziken inşaatın tamamlanmış olmasını ifade ettiği gibi hukuki olarak da iskân belgesinin alınmış olmasını ifade eder. KMK m.10/2 uyarınca binanın sadece bir kısmı üzerinde kat mülkiyeti kurulması mümkün olmayıp tamamının kat mülkiyetine çevrilmesi gerekir.⁴⁴ Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için yapının bağımsız bölümlere ayrılmış olması gerekmektedir. Kat mülkiyeti bağımsız bölümler üzerinde kurulan ortak yerlerle bağlantılı bir mülkiyet hakkıdır.

Kat mülkiyeti sözleşme veya mahkeme kararı ile kurulabilir. Sözleşme ile kurulması KMK m.10/4'te kat mülkiyetinin tescilinin, tapu memuru tarafından düzenlenen resmî senet uyarınca yapılması şeklinde düzenlenmiştir. Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulması KMK m.10/7'de yer alan, üzerinde kat mülkiyeti kurulması mümkün olan yapılarda mirasçılardan veya maliklerden birisinin paylaşmanın kat mülkiyeti kurulmak ve bağımsız bölümlerin tahsis edilmesi suretiyle yapılmasını istemesi halinde hâkimin, KMK m.12'de sayılan belgelere dayanarak paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölüm tahsis edilmesi suretiyle yapılmasına karar verebileceği şeklinde düzenlenmiştir.⁴⁵ Kat mülkiyetinin sözleşme ile kurulmasına iradi kuruluş denilmektedir. İradi kuruluş için borçlandırııcı muamele niteliğinde olan ve tescil istemi sayılan resmi senet düzenlenmelidir.⁴⁶ Resmi senet malik veya bütün paydaşların istemi üzerine KMK m.13/1 uyarınca, tapu memurunca düzenlenmelidir.⁴⁷ KMK m.13/2 uyarınca resmi senet düzenlenince, anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfası, kat mülkiyetinin kurulduğuna ilişkin ibare yazılarak, anagayrimenkul lehine ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır. Bağımsız bölümler için kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfa açılarak, arsa payı ve anagayrimenkulün bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilerek tescil edilir.⁴⁸ Anagayrimenkul ile kat mülkiyeti kütüğü arasındaki bağlantı, genel kütük sayfasına işlenen kat mülkiyeti kütüğündeki bilgiler ile sağlanır.⁴⁹ Kat mülkiyeti resmi senedin düzenlenmesi ile doğrudan kurulmuş olmaz kurulması için aynı zamanda KMK m.10/1 uyarınca tapu siciline tescil edilmiş olması gerekir.⁵⁰

⁴⁴ Aybay ve Hatemi, s.220; Sirmen, s.497; Yıldırım, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.4; Arslan, s.120; Batuhan Özkan, Toplu Yapı Yönetim Organları ve Yöneticilik Görevinin Profesyonel Olarak Üstlenilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s.2022, s.23.

⁴⁵ WEG m.8 uyarınca taşınmaz malikinin talebi ile bölünme suretiyle kat mülkiyetinin kurulabileceği hükme bağlanmıştır.

⁴⁶ Akçaal, s.528; Eren, Mülkiyet, s.150; Sirmen, s.498; Erman, s.138; Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, s.703.

⁴⁷ Gürsoy, Eren ve Cansel, s.477; Erman, s.138; Sirmen, s.498.

⁴⁸ Sirmen, s.499; Akçaal, s.529; Eraslan Özkaya, Eşya Hukuku, (Ankara, Seçkin 2022), s.3854.

⁴⁹ Sirmen, s.499; Akçaal, s.529; Özkaya, s.3854.

⁵⁰ Erman, s.138; Akçaal, s.527; İlgezdi, s.76; Çeliker, s.13.

Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile kurulması için üzerinde kat mülkiyeti kurulmaya elverişli bir taşınmaz olmalı ve ortaklığın giderilmesi dava edilmelidir.⁵¹ Paylaşma davası mirasçılardan veya ortak maliklerden birisi tarafından talep edilebilir.⁵² Paylaşma davasının açılması için bütün paydaşların birlikte talep bulunmalarına gerek olmadığı Yargıtay kararlarında açıkça belirtilmiştir.⁵³ Mahkemenin paylaşmanın aynen yapılmasına karar verebilmesi için her paydaşa isabet edecek bir bağımsız bölümün bulunması ve kararda hangi ortağa hangi bağımsız bölümün düştüğünü ve bağımsız bölüme düşecek arsa payının oranının gösterilmesi gerekmektedir.⁵⁴ Mahkemenin paylaşmanın kat mülkiyeti kurulmak suretiyle yapılmasına karar vermesi halinde her bir paydaş, bu karara KMK m.12’de belirtilen mimari proje, yapı kullanma izin belgesi, yönetim planını eklemek suretiyle tescil işlemi için tapu idaresine başvurabilir. Belgeleri inceleyen tapu memuru söz konusu taşınmazın mülkiyetini kat mülkiyetine çevirerek tescil işlemini gerçekleştirir.⁵⁵

7099 sayılı Kanun ile KMK m.10’a yapılan ekleme sonrası kat mülkiyetinin yüklenicinin talebiyle kurulmasının yolu açılmıştır.⁵⁶ Yüklenicinin talebiyle kat mülkiyetinin kurulabilmesi için, yüklenici ile malikler arasında yapılan sözleşmede hak sahiplerine isabet eden bağımsız bölümler belirlenmiş olmalıdır.⁵⁷ Bağımsız bölümlerin belirlenmesi projede açıkça belirlenebileceği gibi kat malikleri ile yüklenici arasında yapılan sözleşmelerden de anlaşılabilir olması gerekir. Bağımsız bölümlerin belirlenmesi tam olarak yapılamazsa tüm kat maliklerinin talebi gerekecek yüklenici tek başına kat mülkiyetinin kurulması işlemi gerçekleştiremeyecektir.⁵⁸

Yüklenicinin kat mülkiyeti kurulması talebinde bulunabilmesi için taşınmaz maliki ile aralarında, kat karşılığı inşaat veya kat karşılığı temlik sözleşmesi bulunması gerekmektedir. Sözleşmenin tarafları yüklenici ve taşınmaz maliki değilse bu sözleşmeye dayanılarak yüklenici

⁵¹ Çeliker, s.14; Erman, s.140; Ayan, Mülkiyet II, s.555; Akçaal, s.530; İlgezdi, s.77.

⁵² Eren, Mülkiyet, s.152; Sirmen, s.501; Akçaal, s.530 Erman, s.140.

⁵³ Yargıtay, HGK, K. 968/7-77/621 T. 27.10.1971 bkz. Gürsoy, Eren ve Cansel, s.479; Yargıtay, 14. HD, K. 13248/1266, T. 04.02.2020 bkz. Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, s.716.

⁵⁴ Ayan, Mülkiyet II, s.556; Yargıtay, HGK, 06.11.2022 T., 16-910/897 Sayılı Kararı bkz. Çeliker, s.14; Akçaal, s.530; İlgezdi, s.77; Yargıtay, HGK, E. 2019/18-228, K. 2022/665 T. 17.05.2022 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁵⁵ Hâkim paylaşmanın kat mülkiyeti kurulması suretiyle yapılmasına karar verirse ilamı tapu idaresine bildirirken KMK m.12’de sayılan belgeleri de tapuya yollamalıdır. Aybay ve Hatemi, s.226; Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, s.718; Çeliker, s.14.

⁵⁶ 15.02.2018 tarih ve 7099 sayılı Kanun RG. 10.03.2018, S. 30356.

⁵⁷ Hak sahibi olanlara isabet eden bağımsız bölüm belirlenmesi, kütüğe tescil edilecek olan bağımsız bölümlerin belirlenmesi olarak anlaşılmalıdır. Bağımsız bölümlerin paylaşımını içeren sözleşme ise noterlik sözleşmesidir. Genç Arıdemir, s.281-282.

⁵⁸ Bkz. (<https://www.tkgm.gov.tr/>)

tarafından kat mülkiyeti kurulması talep edilemez.⁵⁹ Yüklenicinin talepte bulunabilmesinin diğer şartı, noterde düzenlenmiş ve bağımsız bölümlerin paylaşımına ilişkin taşınmaz malikleri ile akdedilmiş sözleşme olmasıdır. Bu sözleşmede, bağımsız bölümlere hangi kat maliklerinin sahip olacağı, eşya hukukuna hâkim olan belirlilik ilkesi gereğince gösterilmelidir.⁶⁰ Örneğin, sekiz numaralı daire sahibinin D, dokuz numaralı daire sahibinin K olacağı bu sözleşmede belirlenmelidir. Yüklenici talepte bulunabilmenin son şartı, yüklenicinin aynı hak/kat irtifakı sahibi olmasıdır. Taşınmazda aynı hakkı olmayan yüklenici kat mülkiyetinin kurulması talebinde bulunamaz.⁶¹

Yüklenici talebine noterde düzenlenen bağımsız bölüm taksim sözleşmesini eklenmelidir. Bununla birlikte KMK m.12’de belirtilen onaylı mimari proje ile yönetim planı da elektronik ortamda yetkili kamu kurum ve kuruluşunca gönderilecektir.⁶²

KMK kapsamında yöneticinin sorumluluğunun tespiti açısından yapının kat mülkiyetine tabi bir yapı olması gerekmektedir. Örneğin Rize ilinde yaylaya yapılan altı bağımsız bölüme sahip kargir olmayan bir yapıdaki yönetici KMK kapsamında değil genel hükümler kapsamında değerlendirilerek hak ve borçları buna göre tespit edilecektir.

1.3 TOPLU YAPI

Toplu yapı kavramı ve buna ilişkin düzenlemeler KMK’ya 5711 sayılı Kanun ile eklenmiştir. KMK hazırlanırken tek parsel üzerinde kurulan ve bağımsız bölümleri kapsayan tek bir anayapı olması esas alınmıştır. Anagayrimenkul, anayapı, ortak yerler ve bunların yönetimi de tek anagayrimenkul üzerindeki tek anayapı esas alınarak düzenlenmiştir.

Zamanla, tek anagayrimenkulde tek anayapı bulunması şeklindeki kat mülkiyeti sistemi tek parselde birden fazla bağımsız bölüm içeren yapıların uygulamada kullanılmasıyla birlikte yetersiz kalmaya başlamış ve KMK’da düzenlenmeyen bir yapılaşma ortaya çıkmıştır. KMK’da bu durumu yasal bir zemine oturtmak için 2814 sayılı kanun ile bir arsa üzerinde birden fazla yapının bulunması halinde KMK’nın uygulanmasına ilişkin kuralları içeren Ek Madde 3 eklenmiştir.⁶³

⁵⁹ Genç Arıdemir, s.282.

⁶⁰ Genç Arıdemir, s.285.

⁶¹ Genç Arıdemir, s.286-288.

⁶² Genç Arıdemir, s.289; 2021/4 sayılı Genelge’nin “3-Kat Mülkiyeti/Kat İrtifakının Kurulması” başlıklı bölümü Bkz. (<https://www.tkgm.gov.tr/>)

⁶³ Yıldırım, Yönetim, s.44; Genç Arıdemir, s.29-30; Bekar, s.58; Türker Tok, “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 3, no.17, (2008), s.129; Tuğba Semerci, Toplu

Hızlı nüfus artışının sonucu olarak tek parsel üzerinde birden fazla yapının yanında farklı parseller üzerinde inşa edilen ortak yer ve tesislerin bulunması, kamuya bırakılan yolların, park alanlarının mevcut olması sebebiyle 2814 sayılı Kanun ile getirilen ve tek parselde birden fazla yapının bulunmasını mümkün kılan Ek Madde 3'te yetersiz kalmış ve 5711 sayılı Kanunda toplu yapılar uygulamada karşılaşılan mülkiyet, yönetim, ortak gider gibi konularda ortaya çıkan sorunlara çözüm olması amacıyla düzenlenmiştir.⁶⁴ Toplu yapıların hukukumuzda girmesi ile birlikte tek parsel üzerinde tek anayapı barındıran klasik kat mülkiyeti ile tek parsel üzerinde birden fazla anayapı barındıran veya birden fazla parsel üzerinde kurulan toplu yapı şeklinde ikili bir kat mülkiyeti sistemi oluşmuştur.⁶⁵

5711 sayılı kanunla yapılan değişiklik sonrası KMK m.66'da toplu yapı, belli bir onaylı yerleşim plânına göre bir veya birden çok imar parseli üzerinde, yapılmış veya yapılacak, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile alt yapı tesislerinin yönetimi bakımından birbirleri ile bağlantılı yapılar şeklinde tanımlanmıştır. Toplu yapıya ilişkin hükümler 66 ila 74 üncü maddeler arasında düzenlenmiştir. KMK m.66'da yapılan tanımdan toplu yapının unsurları, bir veya birbirine bitişik veya komşu birden fazla imar parseli üzerinde kurulma, ortak yerler, sosyal tesis ve hizmetler ile alt yapı tesislerinin bulunması, belli bir yerleşim planına göre yapılma ve yönetim bakımından yapıların birbiri ile bağlantılı olması şeklinde ifade edilebilir.⁶⁶

Toplu yapının ilk unsuru KMK m.66 gereği bir veya birden fazla parsel üzerinde kurulmasıdır. Toplu yapıları tek parsel toplu yapılar ve komşu parsel toplu yapılar şeklinde ikiye ayırabiliriz.⁶⁷ Hem tek parsel toplu yapılar hem de klasik kat mülkiyeti tek parsel üzerinde kurulmaktadır. Klasik kat mülkiyetine tabi yapılarda ortak kullanıma ayrılmış spor alanları gibi tesisler ve yerler bulunsun bile parsel üzerinde bağımsız bölümleri içeren tek bir anayapı bulunurken, tek parsel toplu yapılarda birden fazla anayapı bulunmakta ve bunlar yönetim bakımından birbiriyle bağlantı içinde bulunmaktadır.⁶⁸

Yapılarda Genel Kurul, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 87, no.2, (2013), s.191; **Feridun Çakır**, Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar, (Ankara, Seçkin, 2024), s.169; 5711 sayılı Kanun gerekçesi (<https://mevzuat.tbmm.gov.tr/>).

⁶⁴ **Yıldırım**, Yönetim, s.45; **Genç Arıdemir**, s.32; **Bekar**, s.58; **Özkan**, s.16; **Tok**, s.129; **Semerçi**, s.193; **Orhan Yılmaz**, Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 82, no.2, (2008), s.673-674; **Çakır**, s.169; 5711 sayılı Kanun gerekçesi (<https://mevzuat.tbmm.gov.tr/>).

⁶⁵ **Sarı Gündoğdu**, s.11.

⁶⁶ **Yıldırım**, Yönetim, s.41; **Mahir Ersin Germeç**, Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları ve Borçları, Ortak Yerlerin Kiralanması, Terazî Hukuk Dergisi, Cilt 11, no.2, (2016), s.99-108; **Yılmaz**, s.674; **Güleryüz ve Karaosman**, s.216-217; **Bekar**, s.59; **Çakır**, s.172; **Sarı Gündoğdu**, s.10; **Özkan**, s.18; **Biyan**, s.39.

⁶⁷ **Şengül**, s.51; **Çakır**, s.173; **Sarı Gündoğdu**, s.14; **Bekar**, s.62.

⁶⁸ **Sarı Gündoğdu**, s.14; **Bekar**, s.62; **Çakır**, s.174; **Özkan**, s.20; **Çağrı Kendirlioğlu**, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2021, s.9.

Tek parsel toplu yapıda parsel üzerinde blok niteliğinde veya blok niteliğinde olmayan birden fazla yapı bulunması gerekmektedir. Blok niteliğindeki yapılar birden fazla bağımsız bölümü bulunan ve anayapıda ortak yerleri bulunan dikey yapılardır. Blok niteliğinde olmayan yapılar ise villa gibi yatay şekilde oluşan ve anayapıda ortak yerleri bulunması şartı aranmayan münferit yapılardır.⁶⁹ Toplu yapıdan bahsedebilmek için blok niteliğinde olan yapılar ile blok niteliğinde olmayan yapıların ve ortak yer ve tesislerin bağlantılı olması gerekmektedir.⁷⁰ Birden fazla parsel üzerinde kurulan toplu yapıların komşu parsel toplu yapılar olarak ifade edilmesi mümkündür.

Klasik kat mülkiyetinde yapının tamamlanması ile kat mülkiyeti kurulabilirken, toplu yapılarda tamamlanan yapılar üzerinde tüm yapılar tamamlanmadan kat mülkiyeti kurulabilmesi mümkündür.⁷¹ Birden fazla parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulması ile birlikte toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerden başka parselde olsa bile tüm kat maliklerinin yararlanması mümkün olup giderlere de katlaması gerekmektedir. Komşu parsel toplu yapılarda esas unsur tüm kat maliklerinin ortak yer ve tesislerden yararlanılmasının mümkün kılınmasıdır.⁷²

Kat mülkiyetinin temel kavramları olan anagayrimenkul ve anayapı toplu yapılar bakımından farklılık arz etmektedir. Anagayrimenkul, KMK'da kat mülkiyetine konu taşınmazın tümü şeklinde tanımlanmakta ve bağımsız bölümler, ortak yerler, eklentiler ve anayapıyı kapsamaktadır.⁷³ Tek parsel toplu yapılarda klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi tek anagayrimenkul bulunmakla birlikte birden fazla parsel üzerinde kurulan kat mülkiyetinde her parsel ayrı bir anagayrimenkul olarak kabul edilmektedir. Anayapı, KMK'da anagayrimenkulün yalnız esas yapı kısmı olarak tanımlanmakta olup bağımsız bölümleri içeren yapı veya yapılar anayapıyı oluşturmaktadır.⁷⁴ Örneğin, anagayrimenkulde bir apartman, park alanı, kamelya varsa anayapı bunlardan sadece apartmandır.⁷⁵ Klasik kat mülkiyetinde tek bir anayapı bulunurken toplu yapılarda tek parsel üzerinde kurulsa dahi birden fazla anayapı

⁶⁹ Tek parselde bağımsız bölüm bulunduran yapının tek olması ve tesislerin ve ortak kullanıma ayrılan şeylerin farklı yapılar olarak parselde bulunması durumunda bile toplu yapıdan bahsedilemez. **Şengül**, s.51-52; **Çakır**, s.174-175; **Sarı Gündoğdu**, s.14; **Kömürcü**, s.9; **Özkan**, s.22; **Kendirlioğlu**, s.10.

⁷⁰ Tek parsel toplu yapılarda, yapıların bir bütün oluşturması kendiliğinden sağlanmış olur. **Şengül**, s.52; **Özkan**, s.21; **Çakır**, s.174; **Sarı Gündoğdu**, s.14; **Bekar**, s.62.

⁷¹ 2021/4 sayılı Genelge'nin "III. Toplu Yapılar" başlıklı bölümü bkz. (<https://www.tkgm.gov.tr/>); **Bekar**, s.59-60.

⁷² **Şengül**, s.56-57; **Sarı Gündoğdu**, s.15; **Kendirlioğlu**, s.8.

⁷³ **Eren**, Mülkiyet, s.168; **Kılıçoğlu**, Eşya, s.276; **Şengül**, s.22; **Aydın Aybay**; **Nezihi Sanal**, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, (İstanbul, Beta 2010), s.23; **Germeç ve Tanrıverdi**, s.52; **Gökalp**, s.18.

⁷⁴ **Şengül**, s.31; **Gökalp**, s.18; **Germeç ve Tanrıverdi**, s.52.

⁷⁵ **Hatemi**, **Serozan ve Arpacı**, s.160; **Aybay ve Sanal**, Kat Mülkiyeti Kanunu, s.23.

bulunması zorunludur. Blok niteliğindeki yapılar ile blok niteliğinden olmayan bağımsız bölümleri içeren yapıların her biri anayapı olarak kabul edilmektedir.⁷⁶

Birden fazla parsel üzerinde kat mülkiyetine tabi yapı kurulabilmesi 5711 sayılı Kanun ile hukuk sistemimize girmiştir. Komşu parsel toplu yapılar birden fazla parsel üzerinde kurulan toplu yapıları ifade etmektedir. Komşu parsel toplu yapılarda parsellerin birbirine bitişik veya komşu olması gerekmektedir.⁷⁷ Bitişik parseller araya başka bir parsel veya alan girmeyen parselleri ifade ederken komşu parseller birbirine bitişik olmasada yakın ve birinin diğerini etkilediği parselleri ifade etmektedir.⁷⁸ KMK m.66 gereği, parseller arasında kalan yol, otopark, yeşil alan, park yeri, meydan gibi alanlar komşuluk ilişkisinin tespitinde dikkate alınmaz. Münferit parseller üzerinde toplu yapı kurulabilmesi mümkün değildir. Birden fazla parsel üzerinde kurulan toplu yapıda, kat mülkiyeti kurulması aşamasında ortak yer ve tesisler ile yapılar arasında yönetim bakımından bütünlük sağlanmalıdır.⁷⁹ Birden çok parselde toplu yapının kurulmasındaki esas amaç başka bir parselde yer alan ortak yer ve tesislerin mevcut olması ve bunların toplu yapı içerisinde yer alan diğer parsel kat maliklerinin de kullanımına sunulmasıdır.⁸⁰

Toplu yapıdan bahsedebilmek için ikinci unsur onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak ortak yerlerin, tesislerin ve hizmetlerin bulunmasıdır.⁸¹ İster tek parsel ister birden fazla parsel üzerinde kurulsun toplu yapılarda anayapı niteliğindeki yapılar dışında otopark, kreş, havuz, halısaha vb. yapıların bulunması gerekmektedir.⁸² Bu yapıların da Kanun gereği onaylı yerleşim planına göre yapılması gerekmektedir. Onaylı yerleşim planına ilişkin olarak KMK m.68’de toplu yapılarda, yapıların konumu, ortak yer ve tesisler, yapıların kullanım amaç ve tarzları, toplu yapının tümünü kapsar şekilde, bir bütün halinde ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun şekilde hazırlanmış vaziyet plânı ve projelerde belirtileceği düzenleme altına alınmıştır. Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik m.4’te yerleşim planı KMK m.68’de tanımlanan onaylı yerleşim planı ile paralel şekilde düzenlenmiş olup yerleşim planı ile vaziyet planı aynı şeyi ifade etmektedir.⁸³

⁷⁶ Aybay ve Sanal, s.24; Yazaltın, s.7; Özkan, s.17.

⁷⁷ Yargıtay, HGK, E. 2013/18-362, K.2013/1538, T. 06.11.2013 bkz. Çakır, s.176.

⁷⁸ Bekar, s.64; Çakır, s.175; Özkan, s.21; Kömürcü, s.11.

⁷⁹ Bekar, s.64; Kendirlioğlu, s.7-8; Çakır, s.172; Dilay Şenyüz, “Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Ortak Yerlerle İlgili Uyuşmazlıklar”, *Bursa Barosu Dergisi*, Cilt 41, no.96, (2016), s.92-93.

⁸⁰ Bekar, s.64.

⁸¹ Genç Arıdemir, s.365; Bekar, s.64; Çakır, s.176; Özkan, s.22; Kömürcü, s.13; Kendirlioğlu, s.12.

⁸² Özkan, s.22.

⁸³ Bekar, s.65; Çakır, s.176; Kömürcü, 13; Kendirlioğlu, s.14.

Toplu yapının bir diğer unsuru KMK m.66 uyarınca, parsel veya parsellerde bulunan yapıların birbiri ile ve yönetim bakımından bağlantılı olmasıdır.⁸⁴ Toplu yapılardaki alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile anayapı niteliğindeki blok veya blok niteliğinde olmayan yapıların birbiri ile bağlantısı sağlanacaktır. Bu bağlantı KMK m.67 uyarınca, toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı düzenlemesi ile sağlanır.⁸⁵

Toplu yapı kapsamındaki alt yapı tesisleri, ortak yerler ve hizmetlere ilişkin, kullanılması, faydalanılması ve giderlerinin karşılanmasına ilişkin işlerin toplu yapı kat maliklerince üstlenilmesi için blok ve blok niteliğinde olmayan yapı kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulmasına ilişkin düzenlemeler ile toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetimde söz sahibi olması sağlanarak yönetim bakımından bağlantı sağlanması öngörülmüştür.⁸⁶

KMK m.66/2’de, toplu yapı kapsamında olan imar parsellerinin kat mülkiyeti ve kat irtifakının tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacağı düzenlenmiştir. Toplu yapıların kurulmasına ilişkin ayrı bir düzenlemeye yer verilmemiş olması sebebiyle kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin düzenlemeler toplu yapının kurulmasında da uygulama alanı bulacaktır.⁸⁷ Toplu yapılar tek parselde veya birden fazla parselde yapıların, ortak yerler aracılığı ile birbirine bağlanması ile oluşmaktadır. Toplu yapı içerisinde yer alan parsellerde, parsel esaslı olarak kurulan kat mülkiyeti, yapıların kendiliğinden toplu yapı niteliği kazanmasını sağlayacaktır.⁸⁸

⁸⁴ **Bekar**, s.66-67; **Kömürcü**, 13; **Çakır**, s.178.

⁸⁵ Bu bağlantı, yönetim planı hükümleriyle, vaziyet planıyla, mimari proje hazırlanırken sağlanabileceği gibi toplu yapı şerhi ile de sağlanabilir. Bkz. **Çakır**, s.179.

⁸⁶ **Bekar**, s.67; **Özkan**, s.24.

⁸⁷ **Genç Arıdemir**, s.337; **Çakır**, s.179; **Kömürcü**, s.15; **Kendirlioğlu**, s.30.

⁸⁸ **Sarı Gündoğdu**, s.18; **Kömürcü**, s.15; **Kendirlioğlu**, s.30; Klasik kat mülkiyeti kurulduktan sonra da tapuya verilen belgelerin toplu yapı ilişkisine uygun şekilde yeniden düzenlenmesi ve yönetim planı hükümlerinin de buna uygun hale getirilmesi durumunda sonradan da toplu yapının kurulabileceği hakkında bkz. **Genç Arıdemir**, s.338.

1.4 YÖNETİM PLANI

1.4.1 Kavram

Yönetim planı KMK m.28/1'e göre, yönetim tarzını, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti, kullanma maksat ve şekli ile yönetime ait diğer hususları düzenleyen sözleşme niteliğinde belge olup tüm kat maliklerini bağlar. KMK'da anagayrimenkulün yönetimine ilişkin düzenlemelerden birisi olan yönetim planı yönetimin nasıl yürütüleceğini gösteren kuralları içermektedir. Yönetim planı toplu olarak yaşamak zorunda olan kat malikleri arasında çıkması muhtemel uyuşmazlıkların önlenmesi ve uyuşmazlık karşısında çözüm için başvurulması gereken bir belgedir. Yönetim planında anagayrimenkulün yönetimi kapsamına giren hususlar belirlenmekte ve kat malikleri ile yönetim organları arasındaki ilişkiler düzenlenmektedir. Kanun koyucu, yönetim planı ile olası uyuşmazlıkları engelleyecek düzenlemeler yapılmasını, iyi işleyen bir yönetim düzeni oluşturulmasını amaçlayarak, emredici kurallara uygun ancak anagayrimenkule özgü kuralların belirlenmesi işini yönetim planına bırakmıştır.⁸⁹ KMK ve genel hükümlere, yönetim planında düzenleme olmayan durumlarda başvuru yapılacağı için yönetim planı, emredici hükümlere aykırı olmamak şartıyla, hâkimin uyuşmazlıkların çözümünde başvuracağı temel hukuki metindir.⁹⁰

Yönetim planı, KMK m.12 (b)'ye göre, kat mülkiyetin kurulması aşamasında tüm maliklerce imzalanıp tapu memurluğuna verilmesi zorunlu bir belgedir. Kat mülkiyetinin kurulması talebini içeren dilekçeye yönetim planının eklenmemiş olması halinde tapu memuru kat mülkiyetine geçişe ilişkin işlemleri yapmayacaktır.⁹¹ Kat irtifakının kurulması aşamasında talep edilen belgelere ilişkin KMK m.12'ye atıf yapıldığı için kat irtifakının kurulması için de yönetim planı sunulmuş olması gerekir. Ancak kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte KMK m.14 uyarınca ayrıca yönetim planı istenmez. Tek kat maliki olsa bile kat mülkiyetine geçiş için yönetim planı sunulmuş olmalıdır.⁹² Öneminden dolayı kanun koyucu hem kat irtifakı hem kat mülkiyetinde yönetim planını hazırlanması zorunlu bir belge olarak düzenlemiştir.⁹³

⁸⁹ Şengül, s.144-145; Yıldırım, Yönetim, s.54; Öztürk Demir, s.42.

⁹⁰ Yıldırım, Yönetim, s.53; Bozkurt, s.7; Karahacıoğlu ve Ergin, s.796.

⁹¹ Mehmet Kuru, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Apartman Yöneticisinin El Kitabı, (Ankara, Özkan 1991), s.47; Hasan Said Şaz, "Kat Mülkiyeti Kanununda Yönetim Meselesi ve Yöneticinin Husumet Ehliyeti", *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 12, no.126, (2017), s.114; Biyan, s.64; Kayaduman, s.9.

⁹² A. Nevzat Odyakmaz, Kat Mülkiyeti Yasası, (Ankara, Olgaç Matbaası, 1984), s.149; Berna Canan Üner Er, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2018, s.8.

⁹³ İlhan Öztrak, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı", *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, Cilt 22, no.2 (1967), s.113; Yıldırım, Yönetim, s.54.

Yönetim planını haklı bir gerekçeye dayanmaksızın imzalamaktan kaçınan maliklere karşı hâkime başvurulması üst mahkeme kararlarına göre mümkündür.⁹⁴ Hâkim, haklı bir sebep olmaksızın imzadan kaçınan kat malikine ek süre vererek ihtar verir. İmzadan imtina eden kat maliki bu sürede de yönetim planını imzalamazsa, hâkimin vereceği karar imza yerine geçer.⁹⁵

KMK m.32/1 uyarınca anagayrimenkulün yönetiminde, sözleşme (resmi senet), yönetim planı ve knun hükümleri dikkate alınacaktır. Yönetim planı, kat malikleri açısından kat malikleri kurulu kararları, mimari proje, tapu kaydı, vaziyet planı ile birlikte önemli bir hukuk kaynağıdır.⁹⁶ KMK m.28 hükmü doğrultusunda kat mülkiyetinde yönetim planının normlar hiyerarşisindeki yerine bakılacak olursa, kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklarda öncelikli olarak, sözleşme (resmi senet) hükümleri, yönetim planı, KMK ve TMK hükümleri uygulanacaktır. Bu maddede zikredilmemekle birlikte KMK m.27 uyarınca çıkan uyuşmazlıkta en başta kanunun emredici hükümleri uygulama alanı bulacaktır.⁹⁷ Kanun koyucu KMK m.28’de yapılan düzenleme ile kat maliklerinin iradesine öncelik tanımış ve emredici hükümlere aykırı olmayan iradeleri geçerli saymıştır.⁹⁸

KMK’da toplu yapılarda yönetim planına ilişkin özel bir hüküm getirilmemiş olup KMK m.74 uyarınca genel hüküm niteliğindeki KMK m.28 toplu yapılarda da uygulama alanı bulacaktır. KMK m.70 uyarınca toplu yapılarda tek bir yönetim planı hazırlanacak ve bu yönetim planı tüm kat maliklerini bağlayacaktır.⁹⁹ Doktrinde, toplu yapılar için yönetsel otoritenin sağlanması için tek bir yönetim planı hazırlamasının öngörülmesinin blok, blok niteliğinde olmayan yapılar, adalar ve tüm parseller için ayrıntılı hükümlere tek bir yönetim planında yer verilmesinin zor olması sebebiyle eleştirilmekte olup bu eleştirilere katılmaktayız.¹⁰⁰

KMK’da düzenlenmemiş olan iç yönetmelik ile yönetim planı birbirinden farklı kavramlar olup karıştırılmaması gerekir. Yönetici kendi iş planına uygun olarak hazırlayacağı ve kat maliklerinin görebileceği bir yere asacağı iç yönetmeliğin içeriğinde, çöplerin toplanma saati, temizlik yapılacak günler gibi daha basit yönetim hususlarına yer verilebilir. İç

⁹⁴ **Ayan**, Mülkiyet II, s.613; **Yıldırım**, Yönetim, s.54; **Bozkurt**, ss.50-51; **İpek**, s.26.

⁹⁵ **Oğuzman, Seliçi ve Özdemir**, s.768; **Yargıtay**, 5. HD, E. 3836 K. 8738 T. 20.11.1978 bkz. **Ayan**, Mülkiyet II, s.613; **Kayaduman**, s.11.

⁹⁶ **Yıldırım**, Yönetim, s.57.

⁹⁷ **Çeliker**, s.29; **Yıldırım**, Yönetim, s.56; **Yargıtay**, HGK, E. 2011/18-176 K. 2011/318 T. 18.05.2011 T., E., K. (Kazancı, E.T. 29.05.2023).

⁹⁸ **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s.185; **Yıldırım**, Yönetim, s.57.

⁹⁹ **Yargıtay**, 5. HD, E. 2021/5285, K. 2021/8620, T. 09.06.2021 bkz. **Çakır**, s.178.

¹⁰⁰ **Özkan**, s.45-46.

yönetmelikte temizlik günleri, ortak giderlerin ödeneceği son tarih, ortak alanların kullanılmasında dikkat edilmesi gerekenler gibi hususlara yer verilebilir.¹⁰¹

1.4.2 Yönetim Planının Hukuki Niteliği

Yönetim planı kat malikleri arasındaki ilişkileri düzenleyen bağlayıcı bir iç hukuk kaynağıdır. KMK m.28/1’de yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olduğu düzenlenmiş, yargı kararlarında ve doktrinde de çoğunlukla sözleşme olarak kabul edilmiştir.¹⁰² Doktrinde karar olduğu görüşünü savunan yazarlar da bulunmaktadır.¹⁰³

Sözleşme olarak kabul edilen yönetim planının sözleşmeden daha geniş bir uygulama alanı vardır.¹⁰⁴ KMK m.28/4’te, yönetim plânının ve değişikliklerinin kat malikleriyle onların halefleri ile yönetici ve denetçileri bağlayacağı düzenlenerek, sözleşmelerin taraflarını ve genellikle yasal halefleri bağlayıcı etkiye sahip olması kuralından daha geniş bir etki alanına sahip olarak düzenlenmiştir. KMK m.70/1 uyarınca, toplu yapılarda yönetim planı toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerini bağlar. Yönetim planı, onu akdeden kat maliklerini bağladığı gibi sonradan bağımsız bölümü edinen cüz’i ve külli halefleri de bağlamaktadır. KMK m.34 uyarınca dışarıdan atanan yönetici de kat maliki olmamasına rağmen yönetim planı ile bağlıdır. Dışarıdan atanan yöneticinin yönetim planı düzenlemelerine bağlı kalması yönetim planının hukuki niteliğini sözleşme olarak kabul ettiğimiz için sözleşmenin üçüncü kişilere etkisi olarak değerlendirilmektedir.¹⁰⁵

Yönetim planının sürekli borç ilişkisi ortaya çıkarmaktadır. Bu sürekli borç ilişkisi, sözleşmeden doğan eşyaya bağlı borç¹⁰⁶, kanun hükmünden doğan eşyaya bağlı borç¹⁰⁷, kiracı

¹⁰¹ **Arpacı**, Yönetim, s.55.

¹⁰² **Arpacı**, Yönetim, s.49; **Sirmen**, s.515; Yönetim planının külli ve cüz’i halefleri bağlaması sebebiyle aynı etkili sözleşme olduğu hakkında bkz. **Aybay ve Hatemi**, s.234; **Ayan**, Mülkiyet II, s.613; **Yargıtay**, HGK, E. 2003/18-411 K. 2003/417 T. 11.06.2003 bkz. **T. Murat Pulak**, Kat Mülkiyeti Kanunu, (Ankara, Adalet, 2009), s.425; **İlgeçdi**, s.101; **Bozkurt**, s.9; **Biyan**, s.64; **Öztürk Demir**, s.41; **Yargıtay**, 5. HD. E. 1986/8534, K. 1986/8331, T. 16.06.1986; **Yargıtay**, HGK. E. 2010/617, K. 2010/637, T. 08.12.2010 (Kazancı, E.T. 23.08.2023).

¹⁰³ **Nomer’e** göre, kişi birliği olsun veya olmasın iç ilişkiye ilişkin kuralları içeren ve birlik üyelerini bağlayan kuralları düzenleyen hukuki işlem karar niteliğinde olacaktır. Kat malikleri birliği de bir kişi birliği olduğu için kat maliklerini anagayrimekulle ilgili hususlarda bağlayan yönetim planı karar niteliğindedir. Ayrıntısı için bkz. **Haluk Nami Nomer**, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, (İstanbul, Filiz, 2013), s.834-836; **Fatma Kömürcü**, Toplu Yapılarda Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2020, s.58-61; **Kutlu Doğan**, s.47.

¹⁰⁴ **Üner Er**, s.9.

¹⁰⁵ **Selahattin Sulhi Tekinay**, Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2), (İstanbul, Filiz 1991), s.102; **Arpacı**, Yönetim, s.76; **Bozkurt**, s.10; **Yıldırım**, KMK’daki Yeni Düzenlemeler, s.31; **Kendirlioğlu**, s.29.

¹⁰⁶ **Arpacı**, yönetim planı hükümlerinin cüz’i halefleri bağlamasını kanundan doğan eşyaya bağlı borç olarak açıklamıştır. **Arpacı**, Yönetim, s.74.

¹⁰⁷ **Arpacı**, Yönetim, s.74; **Aybay ve Sanal**, s.196; **Kutlu Doğan**, s.53.

olanları bağlaması zilyetliğe bağlı borç, irtifak hakkı sahiplerini bağlaması ise, irtifaka bağlı borç kavramları ile ifade edilmeye çalışılmıştır.¹⁰⁸

Yönetim planının hukuki niteliğinin sözleşme olarak kabul edilmesinin bazı sakıncaları da bulunmaktadır. Tek bir taşınmaz maliki tarafından imzalanan yönetim planı için, kişinin kendisi ile sözleşme yapmasının mümkün olmaması, birden çok taraftan bahsedilemeyeceği ve tarafların birbirine uygun irade beyanından bahsedilmesi mümkün olmadığı için sözleşme olarak kabul edilemeyeceği açıktır.¹⁰⁹ Yönetim planının değiştirilmesi için kat maliklerinin tümünün rızasının aranmıyor olması tarafların iradesinin uyuşmasını gerekli kılan sözleşme ilişkisi için uygun değildir. Yönetim planına sözleşmeler için uygulanan zamanaşımı kurallarının uygulanması kat maliki değişikliği olması durumunda sürekli zamanaşımı hesaplaması yapılması gerekmesi ve karmaşıklığa yol açacak olması sebebiyle uygun değildir.¹¹⁰

Sözleşmelere uygulanan geçersizlik hükümlerinin yönetim planı için uygulanması uygulamada sıkıntılara yol açacaktır.¹¹¹ TBK m.27 hükmünün yönetim planı için uygulanması, yönetim planı hazırlanması zorunlu olan kat mülkiyeti sistemimiz için uygun değildir. TBK m.27/2’de, sözleşme hükümlerden bir kısmın hükümsüz olması, diğer hükümlerin geçerliliğine etki etmez. Ancak, hükümsüz olan kısımlar olmadan sözleşmenin yapılmayacağı açık bir şekilde anlaşılırsa, sözleşmenin tümünün kesin olarak hükümsüz olacağı düzenlemesi yer almaktadır. TBK m.27/2 hükmü gereği yönetim planı içeriğinde yer alan bir kısım hükümler olmaksızın yapılmayacağı anlaşılırsa tamamının kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olması zorunlu kabul edilen yönetim planı için uygulanamaz. Yönetim planının TBK m.27’ye aykırı hükümlerinin geçersiz olmasına karşın diğer hükümleri geçerli kabul edilebilir. Hükümsüz kısımlar olmaksızın anlamsız bir yönetim planı olacağı durumlarda kısmî hükümsüzlük yaptırımı uygulanmasının da anlamı olmayacaktır.¹¹²

1.4.3 Yönetim Planının Hazırlanması

Kat mülkiyetine tabi yapılarda yönetim planı kat mülkiyeti kuruluşu için gerekli olan ve tapu memuruna ibrazı gereken belgelerden olduğu için bulunması zorunludur.¹¹³ Yönetim planı

¹⁰⁸ Arpacı, Yönetim, s.76; Bozkurt, s.11; Nomer, s.828; Öztürk Demir, s.50; Kayaduman, s.19; İpek, s.25; Kendirlioğlu, s.29.

¹⁰⁹ Bozkurt, s.12; Aybay ve Sanal, s.195; Kutlu Doğan, s.45-46; Arpacı, Yönetim, s.49.

¹¹⁰ Üner Er, s.9.

¹¹¹ Bozkurt, s.12-16; Nomer, s.832-833; Kutlu Doğan, s.44.

¹¹² Arpacı, Yönetim, s.52-53; Kendirlioğlu, s.23.

¹¹³ Eren, Mülkiyet, s.169; Arpacı, Yönetim, s.55; Odyakmaz, s.151; Mustafa Reşit Karahasan, “Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 80, no.1, (2006), s.27; Bozkurt, s.48; Üner Er, s.9; Öztürk Demir, s.42.

ibraz edilmeden kat mülkiyetine çevirme işlemi yapılamaz.¹¹⁴ Kat irtifakının kurulması için gerekli belgeler arasında yönetim planı da sayılmış ancak kat mülkiyeti kurulması için yeniden yönetim planı istenmeyeceği KMK m.14/1'de düzenleme altına alınarak geçiş kolaylaştırılmıştır.¹¹⁵

Yönetim planında bütün kat maliklerinin imzasının bulunması KMK m.12/1 (b) gereği zorunludur.¹¹⁶ Taşınmazın mülkiyeti tek kişide ise bu kişinin imzası yeterlidir. Birden çok malik olduğu durumlarda bütün kat malikleri yönetim planı imzalamalıdır. Yönetim planını imzadan imtina eden maliklerin olması halinde kat mülkiyeti kurulamayacaktır. Yönetim planını imzadan imtina eden kat maliklerinin bulunması durumunda izlenecek yol belirtilmemiş olup kanunda bu konuda bir boşluk bulunmaktadır.¹¹⁷ Doktrinde konu hakkında, imzadan kaçınan kat maliki aleyhine paylaştırma davası açılabilceği veya KMK m.51/3 düzenlemesinin kıyasen uygulanması suretiyle KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesi talebinde bulunulabileceği şeklinde iki çözüm yolu belirtilmiştir.¹¹⁸ Maliklerden birisi imzadan imtina eden malik aleyhine paylaştırma davası açarak paylaşımın KMK m.10/5 uyarınca, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölüm tahsis edilmesi suretiyle yapılmasını isteyebilir.¹¹⁹ İmzadan imtina eden malik aleyhine KMK m.51/3'te paylaşmanın kat mülkiyeti kurulmak suretiyle yapılmasına itiraz edilemeyeceği yönetim planını yapmaktan kaçınılması halinde hakimin müdahalesine ilişkin kuralların uygulanacağı düzenlemesinin kıyasen uygulanarak hakimin müdahalesinin talep edilmesi mümkündür.¹²⁰ KMK m.51/3 hükmüne kıyasen başvurmak usul ekonomisi bakımından daha uygundur.¹²¹

Kat mülkiyeti mahkeme kararıyla kurulacaksa KMK m.10/5 gereği, yönetim planı hâkime ibraz edilmelidir. Mahkeme sürecinde bazı malikler yönetim planını imzadan imtina edebilir. Paylaşmanın satış suretiyle yapılmasını isteyen malik, yönetim planını imzadan kaçınarak bunu sağlamak isteyebilir.¹²² Doktrinde buna çözüm olarak iki yol benimsenmiştir. İlk yol, KMK m.33'e başvurarak hâkimin müdahalesinin talep edilmesidir. İkinci yol, paylaştıma davasına bakan mahkemece, m.51/3 hükümlerinin kıyasen uygulanarak KMK m.33

¹¹⁴ Arpacı, Yönetim, s.55; Şengül, s.151; Bozkurt, s.48; Oy ve Oy, s.56; Üner Er, s.9; Bekar, s.79.

¹¹⁵ Bozkurt, s.48; Çeliker, s.52; Ayan, Mülkiyet II, s.612; 5912 sayılı Kanun genel gerekçesinde bu durum açıklanmıştır. bkz. <https://www.tkgm.gov.tr/> (E.T. 05.09.2023).

¹¹⁶ Kat maliklerinin imzaları bulunmayan yönetim planı geçerli değildir. Yargıtay, 5. HD, E. 4299, K. 4132, T. 07.05.1984 bkz. Bozkurt, s.49; Akçaal, s.553; Çakır, s.241.

¹¹⁷ Arpacı, Yönetim, s.57; Bozkurt, s.50; Kömürcü, s.91.

¹¹⁸ Arpacı, Yönetim, s.58; Bozkurt, s.50; Çeliker, s.49; Üner Er, s.10.

¹¹⁹ Arpacı, Yönetim, s.58.

¹²⁰ Arpacı, Yönetim, s.58.

¹²¹ Arpacı, Yönetim, s.58; Bozkurt, s.53.

¹²² Arpacı, Yönetim, s.60.

gereği yönetim planını düzenlemesidir.¹²³ Malikin yönetim planını imzadan imtina etmesinin haklı bir gerekçesi yoksa davayı gören hakim, hâkimin müdahalesinin talebinde müdahalesine başvurulmuş hâkim, imzadan kaçınan malike süre vererek verilen sürede yönetim planı imzalanmazsa, yönetim planının malikçe imzalanmış sayılacağına karar vermelidir.¹²⁴ Haklı bir gerekçeyle imzadan kaçınılıyorsa hâkim, yönetim planının düzeltilmesini ve düzeltilen yönetim planının imzalanması ihtarında bulunabilir.¹²⁵

Yönetim planının imzalanmaması hakkın kötüye kullanımı niteliği taşıyorsa hâkim, imzalanmış sayılmasına karar vermeli içeriğe müdahalede bulunmamalıdır.¹²⁶ İştirak ettiğimiz görüş, kat mülkiyeti için düzenlenmesi zorunluluk arz eden yönetim planının içeriğinin tapu memuru tarafından incelenmemesi sebebiyle hâkimce re'sen incelemesinin yerinde olacağıdır.¹²⁷

Yönetim planının hazırlanmasında kural, kat maliklerince hazırlanıp imzalanmasıdır. Kuralın istisnası ise, ortaklığın giderilmesi talebi üzerine taşınmaz üzerinde şartları mevcutsa kat mülkiyeti kurulması aşamasında hâkimin kat maliklerinin yerine geçerek karar vermesidir.¹²⁸ Böyle bir durumda paylaştırma davasını gören hâkim, yönetim planını bilirkişiye hazırlatmalı, yönetim planının imzalanmış sayılmasına yönelik karar vermeli veya kendisi yönetim planını hazırlamalıdır. Paylaştırma davasında, yönetim planının imzalanmış sayılması için ayrıca dava açılmasına gerek yoktur.¹²⁹

Yönetim planını imzadan kaçınan malik olması durumunda KMK'da başvurulacak doğrudan bir düzenleme olmaması bağımsız bölüm sayısının fazla olduğu klasik kat mülkiyetine tabi yapılarda ve özellikle toplu yapılarda büyük sorun teşkil etmektedir. Yönetim planı kat mülkiyetinin kurulması için zorunlu belgelerden olduğu için imzadan kaçınan kat

¹²³ **Bozkurt**, s.54; **Çeliker**, s.50; **Üner Er**, s.11; **Çakır**, s.241; **Kömürcü**, s.93; **İlgezdi**, s.110; **Yargıtay**, 18. HD, E.1033 K.3478 T. 15.03.2011 (Kazancı, E.T. 26.11.2023)

¹²⁴ **Arpacı**, Yönetim, s.58; **Ayan**, Mülkiyet II, s.613; **Üner Er**, s.11; Hâkimin, kat malikinin iradesi yerine geçerek karar vermesinin doğru olmadığı imzadan imtina edilmesi durumunda yönetim planının değiştirilmesi için çoğunluğun aranmasının yerinde olacağı yönündeki görüş için bkz. **Öztürk Demir**, s.46-47; Son yıllarda Yargıtay'ın yönetim planını imzadan imtina eden kat maliklerine karşı hakim müdahalesine başvurulmasının mümkün olmadığı görüşünü benimsediği ve imzadan kaçınan malik aleyhine paylaştırma davası açmak dışında bir yol kalmadığı görüşü hakkında bkz. **Kömürcü**, s.92.

¹²⁵ **Arpacı**, Yönetim, s.58; **Çeliker**, s.50.

¹²⁶ **Üner Er**, s.12.

¹²⁷ **Arpacı**, Yönetim, s.59; 2021/4 sayılı Genelgede bkz. (<https://www.tkgm.gov.tr/> E.T. 05.09.2023).

¹²⁸ **Arpacı**, Yönetim, s.61; **Bozkurt**, s.54; **Üner Er**, s.11; **Öztürk Demir**, s.46; **Kömürcü**, s.93.

¹²⁹ **Arpacı**, Yönetim, s.61; **Bozkurt**, s.54; **Üner Er**, s.11; **Kömürcü**, s.93.

maliklerinin bulunması durumunda kat mülkiyeti ve dolayısı ile toplu yapı kurulamamakta ve bu yapılar genel hükümlere tabi olmaktadır.¹³⁰

KMK m.10/5'te yükleniciye kat mülkiyeti yönetim planında kat maliklerinin imzası olmadan kurma hakkı tanınmıştır. Bu değişiklik ile yüklenici tarafından kat mülkiyetinin kurulmasına yönelik bürokratik işlemler azaltılarak inşaat sektörünün gelişmesi için pozitif bir değişiklik yapılmışsa da bu düzenleme doktrinde eleştiri konusu olmuştur.¹³¹ Tüm kat malikleri ile haleflerini bağlayan ve sözleşme niteliği taşıyan yönetim planında sözleşme tarafı olarak değerlendirilen kat malikleri imzasının aranmaması, eşya hukuku ve borçlar hukuku ilkeleri ile bağdaşmaz.¹³² Yüklenici tarafından tek taraflı olarak hazırlanan, sözleşme niteliğindeki yönetim planına, kat maliklerinin karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanı olmaksızın geçerlilik tanınarak Kanunla bu hususa istisna getirilmesinin yerinde olmadığı değerlendirilmektedir.¹³³

Kat mülkiyetinin kurulması için yönetim planının ibrazı zorunlu olmakla birlikte kat malikleri veya yüklenici tarafından yönetim planı sunulmadan kat mülkiyeti kurulmuşsa, yönetim planının sonradan düzenlenmesi gerekmektedir. Kat malikleri sonradan yönetim planı düzenlemek istemezse başvurulacak hukuki bir düzenleme bulunmamakta olup bu durumda kat maliklerinin hâkimin müdahalesine başvurması mümkündür.¹³⁴ Yönetim planı ibraz edilmediği için kurulan ve devam etmekte olan kat mülkiyetinin geçersiz olması pratikte sorunlara yol açacaktır. Yönetim planının mutlak zorunlu belgeler arasından çıkartılması veya yönetim planı sunulabilmesi için kat maliklerine imkân tanınması ve yerine getirilmemesi halinde kat maliklerinin idari yaptırıma tabi tutulmasının uygun olacağı kanaatindeyiz.¹³⁵

1.4.4 Yönetim Planının Şekli

Yönetim planı için KMK'da herhangi bir şekil şartı getirilmemiştir. Hukukumuzda hâkim olan sözleşmelerdeki şekil serbestisi kuralı ve yönetim planının sözleşme niteliği birlikte değerlendirildiğinde yönetim planı herhangi bir şekle bağlı olmaksızın düzenlenebileceği söylenebilir. Bununla beraber KMK m.12 gereği kat maliklerinin imzasını taşıması gereken

¹³⁰ Kömürcü, s.93.

¹³¹ Sirmen, s.516; Genç Arıdemir, 290.

¹³² Genç Arıdemir, 290; Kutlu Doğan, 97.

¹³³ Genç Arıdemir, 290; Yükleniciye bu hakkın verilmesinin KMK m.73'te düzenlenen geçici yönetim ile birlikte düşünüldüğünde sakıncalı olduğu doktrinde ifade edilmektedir. Çakır, s.242.

¹³⁴ Arpacı, Yönetim, s.66; Kuru, s.48; Malikin kabul etmediği veya imzalamadığı yönetim planının kabul edilmiş veya imzalanmış sayılması için dava açılmayacağı yönünde bkz. İlgezdi, s.109.

¹³⁵ Mutlak zorunlu belge olmaktan çıkarılarak yönetim planı olmaksızın da kat mülkiyetinin kurulması ve yönetimde KMK hükümlerinin uygulanmasının yerinde olacağı görüşü için bkz. Genç Arıdemir, s.470; Çeliker, s.48.

yönetim planının tapu idaresine sunulması gerektiğinden yönetim planının en azından adi yazılı olarak düzenlemesi gerekir.¹³⁶ Tüm kat maliklerince imzalanmayan yönetim planı geçersiz olacaktır. Tapu memurunca kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması sırasında ibraz edilen yönetim planının tüm kat maliklerince imzalanmış olması aranacaktır. İmza eksikliğinin bulunması durumunda eksiklik giderilmeden kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmayacaktır.¹³⁷

1.4.5 Yönetim Planının İçeriği

Yönetim planı, kat maliklerinin müşterek yaşamını sürdürülebilmesi için uyulması gerekli düzenlemelerin yer aldığı kat malikleri birliğinin iç hukukuna yönelik en üst düzeydeki belgedir.¹³⁸ Yönetim planında, yönetici atanması, yöneticinin görevlerinin kapsamı ve sorumluluklarına ilişkin düzenlemeler, anagayrimenkule ilişkin gidelerin nasıl paylaşılacağı, kat maliklerine tanınan yetki ve verilen yükümlülükler, kat maliklerince yönetimle ilgili kararların nasıl alınacağı, yönetici ve denetçi ücretine ilişkin düzenlemeler, getirilen düzenlemelere aykırı hareket edilmesi durumunda uygulanabilecek yaptırımlar düzenlenebilir. Yönetim planının değiştirilmesi için aranacak çoğunluğun sağlanmasının zor olduğu dikkate alınarak, zaman içerisinde uygulanmasında sorun oluşturabilecek düzenlemeler yapmaktan kaçınılmalıdır.¹³⁹ Kat malikleri kurulunca yönetim planı düzenlemelerine uygun olmayan kararlar alamaz. Yönetim planı anagayrimenkulün yönetiminde önemli bir yere sahiptir. Her yapı için kat malikleri kendilerine ve yapının durumuna uygun yönetim planı hazırlamalıdır.¹⁴⁰

Yönetim planının esaslı kabul edilmesi gereken unsurlarının, yönetim planının sözleşme niteliğinde ve zorunlu bir belge olması sebebiyle belirlenmesi yerinde olacaktır.¹⁴¹ Kanunda yönetim planında, yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli, yöneticinin ve denetçinin ücreti ile yönetimle ilgili diğer hususların düzenlenebileceği belirtilmiştir. KMK uyarınca, yönetici ve denetçilerin ücretinin belirlenmesi zorunlu olmadığından bu hususların yönetim planının esaslı unsuru kabul edilmesi mümkün değildir.¹⁴² Yönetim planında yönetim tarzına ile kullanma maksat ve şekline ilişkin hususlar esaslı unsur olarak kabul edilmelidir.¹⁴³

¹³⁶ Çeliker, s.53; Biyan, s.65; Kömürcü, s.84; Kutlu Doğar, s.57; Kendirlioğlu, s.20.

¹³⁷ Kömürcü, s.85-86; Yüklenici tarafından kat mülkiyetinin kurulması durumunda yönetim planında kat maliklerinin imzası aranmaz bu durum yönetim planında kat maliklerinin imzasının bulunması kuralının istisnasını teşkil eden durumlardan birisi olup kat mülkiyetinin kurulması başlığı altında incelenmiştir.

¹³⁸ Bozkurt, s.19; Oy ve Oy, s.96; Mustafa Karabay, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları, İstanbul Şehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019, s.17; İlgezdi, s.107; Kutlu Doğar, s.38.

¹³⁹ Biyan, s.64.

¹⁴⁰ Arpacı, Yönetim, s.50; Yıldırım, Yönetim, s.58; Çeliker, s.61; İlgezdi, s.102; Gökalp, s.20.

¹⁴¹ Arpacı, Yönetim, s.54.

¹⁴² Arpacı, Yönetim, s.53; Üner Er, s.18.

¹⁴³ Bozkurt, s.27-28; Çeliker, s.64.

Yönetim tarzına ilişkin olarak emredici hükümlere uygun düzenlemelere yönetim planında yer verilmelidir. Kat malikleri toplantısının çağrısının nasıl yapılacağı, toplantının zamanı, nerede yapılacağı ve toplantı başkanının kim olacağı, alınan kararlara ilişkin duyurunun nasıl yapılacağı, dışarıdan yönetici seçilmesine müsaade edilip edilmediği, kanunla yöneticiye verilen görevlerin kapsamında yapılacak değişiklikler, yöneticinin hesap vermesine ve zamanına ilişkin hususlar yönetim tarzı kapsamında düzenlenebilir.¹⁴⁴

Bağımsız bölümler ile ortak yer ve şeylerin kullanılma amacı ve şekline ilişkin hususlarda emredici hükümlere uygun düzenlemelere, mülkiyet hakkı gözetilerek yönetim planında yer verilmelidir.¹⁴⁵ Kat malikleri müşterek kullanım ve faydalanma kapsamında zaruri olan yer ve şeylerin hukuki niteliğini yönetim planında ortak yer şeklinde belirleyebilir.¹⁴⁶ Ortak yerlerin kullanılması veya faydalanılmasını sınırlı sayıda kat malikine tanıyan düzenlemelere yer verilirken mülkiyet hakkının zedelememesine dikkat edilmelidir.¹⁴⁷

Yönetimle ilgili diğer hususlarda yönetim planı ile düzenleme yapılabilir. Kat maliklerinin gürültü yapan eşyaları kullanımı belli saatlerle sınırlayıcı, bağımsız bölümde kümes hayvanı beslenemeyeceğine ilişkin, ortak yerlere koku yapacak şeylerin bırakılamayacağına ilişkin, kurallara aykırılığın yaptırımına ilişkin hükümler yönetim planında düzenlenebilir.¹⁴⁸

Yönetim planında, toplu yapılarda göz önünde bulundurulduğunda sayıları yüzleri, binleri bulan kat maliki kadar taraf olması ve bağımsız bölüm el değiştirdikçe tarafların da değişeceği, değiştirilmesi için aranan nitelikli çoğunluğun sağlanmasının zorluğu gibi hususlardan dolayı keskin ifadeler kullanılmamalıdır.¹⁴⁹ Standart yönetim planları kullanmak yerine yapıya ve kat maliklerine has kuralların olduğu yönetim planı hazırlanmalıdır. Uyuşmazlık çıkabilecek konularda yönetim planında detaylı ve açık düzenlemelere yer

¹⁴⁴ **Aybay ve Sanal**, s.194; Toplu yapılarda toplu yapının yönetim tarzına da yönetim planında yer verilecektir. **Çakır**, s.227; Topluluk düzenlemeleri, kat malikleri toplantısının görevlerini teorik olarak sınırlayabilir veya genişletebilir. Kanun koyucu tarafından kat malikleri birliğine tanınan göreceli örgütlenme özgürlüğü, yönetmelik (yönetim planı) ile kat malikleri toplantısının görevlerinin yönetici, komite veya bir delegeye verilmesine imkân tanır. **Amédéo Wermelinger**, Zürcher Kommentar, Das Sachenrecht, Das Stockwerkeigentum, Art.712a-712t ZGB, (Zürich, 2. Auflage, Schulthess, 2019), s.1052; **Kömürcü**, s.75.

¹⁴⁵ **Üner Er**, s.17; **Kömürcü**, s.75; **Kutlu Doğan**, s.59; KMK hükümleri yalnızca konut için değil iş yeri, AVM, sanayi sitesi gibi birçok yapı için uygulandığından yönetim planında kullanma maksat ve şeklinin belirtilmesi önem arz etmektedir. **Çakır**, s.228.

¹⁴⁶ **Yıldırım**, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.50; **Şengül**, s.228; **Oy ve Oy**, s.74; **Kömürcü**, s.78; **Bekar**, s.122.

¹⁴⁷ **Yargıtay**, HGK, E. 2002/18-551, K. 2002/568, T. 26.6.2002 bkz. **Pulak**, s.425; **Kömürcü**, s.78-79; **Çakır**, s.228.

¹⁴⁸ **Öztürk Demir**, s.43; **Kutlu Doğan**, s.60.

¹⁴⁹ **Öztrak**, s.113-114; **Biyan**, s.64.

verilmesi uygun olacaktır.¹⁵⁰ Yönetim planında yönetime ilişkin olmayan hususlara yer verilmemelidir. Aksi halde bu kurallar Yargıtay'ın da kabul ettiği üzere bağlayıcı ve geçerli olmayacaktır.¹⁵¹

Yönetim planı tapu sicilinde beyanlar hanesinde gösterilmektedir.¹⁵² Beyanlar hanesine yönetim planının yazılması kurucu değil açıklayıcı nitelik taşımaktadır. Yönetim planı değişikliklerine ilişkin tarih de önem arz ettiği için talep üzerine¹⁵³ beyanlar hanesinde gösterilir. Bu kayıt da açıklayıcı nitelik taşımaktadır.¹⁵⁴ Yönetim planında yapılan değişik beyanlar hanesinde gösterilmezse cüz'i halefleri bağlayıp bağlamayacağı hususunda görüş birliği yoktur.¹⁵⁵

KMK m.28/4 uyarınca yönetim planı ve değişiklikleri, sadece yönetim planını hazırlayan kat maliklerinden başka onların haleflerini, yönetici ve denetçileri de bağlar. Yönetim planında yapılan değişiklikler öneminden dolayı kuruluş belgeleri arasında sayılır ve cüz'i halefler yönetim planı değişikliğinden haberlerinin olmadığını iddia ederek yönetim planı ile bağlı olmaktan kurtulamazlar.¹⁵⁶

Toplu yapılarda yapıların fazlalığı, ortak yer ve tesislerin kullanılması ve yönetilmesine ilişkin hususlardan dolayı yönetim planının daha detaylı hazırlanması gerekmektedir. Toplu yapılarda, tek bir yönetim planı düzenleneceği için yönetim tarzına ilişkin, kurulların toplanma zamanına, çağrının nasıl yapılacağına, kurul kararlarının duyurulmasına, ada temsilciler

¹⁵⁰ **Arpacı**, Yönetim, s.50; **Öztrak**, s.113; **Çeliker**, s.61; **Üner Er**, s.17; **İlgezdi**, s.102; **Gökalp**, s.20; **Yıldırım**, Yönetim, s.58.

¹⁵¹ Yönetim planındaki KMK m.28/1'de belirtilen kapsam dışındaki kayıtlar sadece imza sahiplerini bağlayan ve cüz'i haleflere etkisi olmayan kayıtlardır. **Tekinay**, s.102; **Bozkurt**, s.26; **Yargıtay**, E. 3003 K. 4118 T. 01.05.1997 bkz. **Çeliker**, s.57-61; Bu kayıtların sadece imza sahiplerini bağladığına ve yönetim planı ile mülkiyet hakkına ilişkin hükümler koyulamayacağına dair görüş için bkz. **İlgezdi**, s.105-106; **Çakır**, s.245; **Kayaduman**, s.57; **Pulak**, s.423; **Erman**, s.149; **Bozkurt**, s.26; **Kömürcü**, s.72; **Özkan**, s.46-47.

¹⁵² Yönetim planı ve yapılan değişikliklere ilişkin teknolojik imkanların kullanılarak kat maliklerine ve ilgililerin erişimine sunulmasına ilişkin görüş için bkz. **Çakır**, s.245.

¹⁵³ Yönetim planı değişikliklerinin beyanlar hanesine kayıt düşülmesi işini kat malikleri yapmalıdır. **Yargıtay**, 18. HD, E. 2008/9229 K. 2008/12777 T. 01.12.2008 (Kazancı, E.T. 04.06.2023); **Pulak**, s.426-427; **Yıldırım**, Yönetim, s.69.

¹⁵⁴ **Arpacı**, Yönetim, s.74; Yönetim planının ve değişikliklerin beyanlar hanesine kayıt düşülmemesi halinde yönetim planının ve değişikliğinin hukuki geçerliliği olmayacağı görüşü için bkz. **Pulak**, s.424; **Yıldırım**, Yönetim, s.69-70; **Bozkurt**, s.23; **Çeliker**, s.54; **Nomer**, s.832; **Öztürk Demir**, s.45; **Kutlu Doğan**, s.55; **Kömürcü**, s.97; **Özkan**, s.49.

¹⁵⁵ **Ayan'a** göre yönetim planı değişiklikleri, bağımsız bölümü sonradan edinen kat maliklerini beyanlar hanesinde kayıtlı olmadığında bağlamaz. **Ayan**, Mülkiyet II, s.615; **Yıldırım**, Yönetim, s.70; **Kendirlioğlu**, s.22.

¹⁵⁶ **Odyakmaz**, s.149; **Koru**, s.48; **Çeliker**, s.55; **Öztürk Demir**, s.45; **İlgezdi**, s.47; **Kutlu Doğan**, s.53; **Kayaduman**, s.8; **Yıldırım**, Yönetim, s.70.

kurulunun ve toplu yapı temsilciler kuruluna ve kurulların temsilci sayısına ve temsil yetkisine ilişkin hususlara yönetim planında yer verilmelidir.¹⁵⁷

Kullanma maksat ve şekline ilişkin olarak toplu yapılarda alt yönetim birimlerinin de ortak yer ve tesisleri bulunduğundan, ortak yer ve tesisler ile hizmetlerden hangi birimdeki maliklerinin yararlanacağını ve yararlanma tarzına ilişkin hususların yönetim planında ayrı ayrı belirtilmesi gerekmektedir.¹⁵⁸

Toplu yapılarda klasik kat mülkiyetinden farklı olarak alt birim yöneticileri de bulunmaktadır. Bunların alacakları ücretin ve çalıştırılacak personele ödenecek maaşların da yönetim planında belirlenmesi mümkündür.¹⁵⁹

1.4.6 Yönetim Planının Değiştirilmesi

Yönetim planının zaman içerisinde güncellenmesi gerekebilir. Yönetim planı tüm kat malikleri ile onların haleflerini bağlamaktadır. Yönetim planının mevcut hükümleri ile bağlı kalmak istemeyen kat maliklerince yönetim planının değiştirilmesini talep edilebilir.¹⁶⁰ Yönetim planının değiştirilmesi için KMK m.28/3'e göre kat maliklerinin 4/5'ünün oyu gerekmektedir. Toplu yapı yönetim planında yapılacak değişiklik için KMK m.70/1 uyarınca, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının 4/5'ünün oyu gerekmektedir. Yönetim planının değişikliği için öngörülen nisap emredici nitelikte olduğundan azaltılması veya artırılması mümkün değildir.¹⁶¹ Kanunun değiştirilmesi için oybirliği şartı aradığı hususlarda yapılacak değişiklik için oybirliği aranacaktır.¹⁶²

Toplu yapı temsilciler kurulunun yönetim planı değişikliği konusunda doğrudan bir yetkisinin bulunmadığı toplu yapı kat malikleri kurulunca yetkilendirilmesi gerektiği ayrıca temsilcilerin de temsil ettikleri blok, blok niteliğinde olmayan yapı, ada kat malikleri kurullarınca özel olarak yetki alması gerektiği doktrinde belirtilmektedir.¹⁶³

KMK'nın ilk halinde yönetim planı değişikliği için oybirliği aranmaktaydı. 2814 sayılı Kanun değişikliği ile yönetim planının değiştirilebilmesi için kat maliklerinin 4/5

¹⁵⁷ Özkan, s.48; Kömürcü, s.75; Kendirlioğlu, s.19; Biyan, s.65-66.

¹⁵⁸ Kömürcü, s.80; Kendirlioğlu, s.20.

¹⁵⁹ Kömürcü, s.82.

¹⁶⁰ Kömürcü, s.98; Kendirlioğlu, s.23.

¹⁶¹ Odyakmaz, s.151; Yönetim planı değiştirmek için aranan yetersayının sağlanamadığı durumlarda hâkim kararı ile yönetim planı değişikliği yapılamayacağı ancak değişikliğe gidilmemesinin açıkça haksızlığa sebebiyet vereceği durumlarda hâkimin müdahalesinin talep edilebileceği yönündeki görüş için bkz. Yıldırım, Yönetim, s.66; Bozkurt, s.58; Çeliker, s.71; Biyan, s.66; Öztürk Demir, s.47; Kömürcü, s.105; Karabay, s.52; İlgezdi, s.117.

¹⁶² Pulak, s.433; Karabay, s.102; Bekar, s.177.

¹⁶³ Özkan, s.51; Kömürcü, s.102.

çoğunluğunun oyu yeterli görülmüştür.¹⁶⁴ Tüm kat maliklerince oybirliği ile hazırlanan sözleşme niteliğindeki yönetim planı değişikliğinde oybirliği yerine 4/5 çoğunluk aranıyor olması özel nitelikte bir durumun kabulünü gerektirmektedir. Yönetim planı klasik sözleşmelerden taraf sayısı ve taraf değişikliği yapılabilmesi açısından farklılık arz etmektedir. Dolayısıyla yönetim planı değişikliği için oybirliği yerine kat maliklerinin 4/5 çoğunluğunun yeterli olması bu belgenin sözleşme niteliğine etki etmemektedir.¹⁶⁵

KMK m.28/3 gereğince, madde metninde “oy” ibaresi kullanıldığından yönetim planının değiştirilmesi için kurul tarafından karar verilmesi gerekir. Yönetim planında değişiklik yapılmasını içeren kararın elden dolaştırma şeklinde alınması mümkün değildir.¹⁶⁶ Yönetim planı değişikliğine yönelik çalışmaların kurulca yapılmasına gerek olmayıp bu çalışmalar yönetici veya tek bir kat maliki tarafından yapılabilir. Ancak kararın kurulca kat maliklerinin beşte dördü tarafından verilecek olumlu oyla alınması gerekmektedir.¹⁶⁷ Yönetim planı değişikliği yapma hususunda yetki yalnızca kat malikleri kurulundadır.¹⁶⁸

KMK m.28/3'te kat maliklerine değişikliğe ilişkin olarak 33 üncü madde hükümlerine başvurma hakkı tanınmıştır. Kat malikin hakime başvurabilmesi için öncelikle kat malikleri kurulundan karar alınmasını sağlaması gerekmektedir.¹⁶⁹ Hâkime başvurma hakkı, yetersayının sağlanamaması durumunda değişikliğin hâkim kararıyla sağlanabileceğini hususunu kapsadığı gibi yetersayının sağlanması durumunda değişiklik yapılmasını uygun bulmayan kat malikinin başvuru yapma hakkını da kapsar.¹⁷⁰ Hâkim yönetim planı değişikliğine haklı bir sebep olmadan karşı çıkılması durumunda, hakkın kötüye kullanımı olduğunu ve bu durumun hakkaniyete aykırı olduğunu düşünüyorsa müdahalede bulunması gerekir.¹⁷¹ Yönetim planında

¹⁶⁴ Yönetim planı değişikliği için yetersayının sağlanamamış olmasının yaptırımının yokluk olduğu görüşü için bkz. **Arpacı**, Yönetim, s.174; Yetersayının sağlanamamış olmasının yaptırımının iptal edilebilirlik olduğu görüşü için bkz. **Bozkurt**, s.59.

¹⁶⁵ **Kömürcü**, s.106.

¹⁶⁶ **Arpacı**, Yönetim, s.69-70; **Yargıtay**, 5. HD, E. 18452 K. 482 T. 31.01.1974 bkz. **Üner Er**, s.16; **Kömürcü**, s.100; **İlgezdi**, s.115; **Kayaduman**, s.16; **Yıldırım**, Yönetim, s.62.

¹⁶⁷ Yönetim planı değişikliği için aranan yetersayı sağlanmadan alınan kat malikleri kurulu kararların yaptırımın yok hükmünde olması sebebiyle yok hükmündeki kararların iptali için süre koşulu aranmasına gerek olmadığı görüşü için bkz. **Yargıtay**, 18. HD, E. 2015/4800 K. 2015/18113 T. 09.12.2015 bkz. **Biyan**, s.64.

¹⁶⁸ **Arpacı**, Yönetim, s.68-69; **İlgezdi**, s.115.

¹⁶⁹ **Yargıtay**, 5. HD, E. 5948 K.6300 T. 26.06.1972 bkz. **Arpacı**, Yönetim, s.69; **Bozkurt**, s.60; **Yargıtay**, 18. HD, E. 2011/9242 K. 2011/11799 T. 22.11.2011 bkz. **Üner Er**, s.16; **Öztürk Demir**, s.48; **Kömürcü**, s.116.

¹⁷⁰ **Arpacı**, Yönetim, s.70-71; Hâkimin müdahalesi talebine yönelik hakkın, gerekli yetersayının sağlanamadığı durumlarda, değişikliğin hâkim kararı ile yapılabileceği şeklinde yorumlanamayacağı görüşü için bkz. **Aybay ve Sanal**, s.196; **Bozkurt**, s.61; **Üner Er**, s.12; **Biyan**, s.66; **Kömürcü**, s.115; **İlgezdi**, s.116; **Bekar**, s.49; **Kendirlioğlu**, s.27.

¹⁷¹ **Tekinay**, s.104; **Arpacı**, Yönetim, s.71; **Yargıtay**, 5. HD, E. 3613 K. 4339 T. 24.04.1972 bkz. **Yıldırım**, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.92; **Çeliker**, s.74; **Şaz**, s.114; **Biyan**, s.66; **Kömürcü**, s.117; **İlgezdi**, s.117.

değişikliğine rıza göstermeyen kat maliki, değişiklik öngören kararın iptal edilmesi için mahkemeye başvuru yapabilir. Bu başvuruda bulunacak olan kat malikinin kararın alınmasına ilişkin toplantıda olumlu oy vermemiş olması gerekmektedir.¹⁷² Değişikliğin beğenilmemiş olması iptal davası açılabilmesi yeterli olmayıp kanun, hakkaniyet veya dürüstlük kurallarına aykırı olması veya davacı kat malikleri açısından katlanılamaz ve çekilemez olması gerekir.¹⁷³ Hâkim tarafından, iptal edilen değişiklik yerine yeni bir hüküm koyulması mümkün olmayıp bu konuda yetki kat maliklerine aittir.¹⁷⁴

Yönetim planı değişikliğine ilişkin davaların, taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde açılması gerekir. Davanın değişikliği isteyen kat maliklerince açılması durumunda, davacı değişiklik yapılmasını isteyen kat malikleri, davalı tüm kat malikleri olacaktır. Değişikliğe ilişkin yetersayı sağlanmış olmasına rağmen değişiklik yapılmasını istemeyen kat maliklerince dava açılması halinde, davacı değişikliği istemeyen kat maliki veya malikleri, davalı tüm kat malikleridir.¹⁷⁵ KMK m.38/2 uyarınca davanın yöneticiye karşı açılması da mümkündür.¹⁷⁶

Isıtma sisteminin değiştirilmesine yönelik alınacak karar için çifte çoğunluk yeterli olup yönetim planında bu konuda yer alan hükümlerin değiştirilmesi için 4/5 çoğunlukla karar alınmasına gerek olmadığı KMK m.42/5'te düzenlenerek genel kuraldan vazgeçilmiştir.¹⁷⁷ Bu kuralın istisnası inşaat alanı toplamının iki bin metrekare ve üzerinde olan yapılar olup bu yapılarda ısıtma sisteminin değiştirilmesine yönelik kararın ve yönetim planı hükümlerinin değiştirilmesi için oybirliği gerekir.

Kat maliklerine yönetim planı hükümleriyle bazı haklar verilmişse bunlara ilişkin değişikliklere hakkın sahibi olan kat maliklerince rıza gösterilmesi gerekmektedir.¹⁷⁸ Yönetim planı değişikliği ile bazı kat malikleri lehine aynı hak tesisine yarayacak hükümler koyulamaz.¹⁷⁹

¹⁷² **Oy ve Oy**, s.56; **Yargıtay**, 18. HD, E. 2003/11977, K. 2003/118, T. 21.01.2003 bkz. **Kömürcü**, s.118.

¹⁷³ **Arpacı**, Yönetim, s.71; **Çeliker**, s.76; **Üner Er**, s.13; **İlgezdi**, s.113.

¹⁷⁴ **İlgezdi**, s.113; **Özkan**, s.52.

¹⁷⁵ **Arpacı**, Yönetim, s.70; **Üner Er**, s.12; **İlgezdi**, s.115; **Kayaduman**, s.13; **Yıldırım**, Yönetim, s.63; **Kendirlioglu**, s.28; **Yargıtay**, 5. HD, E. 2022/5533, K. 2022/11993, T. 14.09.2022 (Kazancı, E.T. 04.06.2023).

¹⁷⁶ **Bozkurt**, s.62.

¹⁷⁷ **Ayan**, Mülkiyet II, s.614-615.

¹⁷⁸ **Genç Arıdemir**, s.464; **Kömürcü**, s.112.

¹⁷⁹ **Pulak**, s.423; **Kömürcü**, s.112; **Özkan**, s.47-48.

2. YÖNETİMİN KONUSU ORTAK YER VE TESİSLER

2.1 GENEL OLARAK

Kat mülkiyetinde yönetimin konusu, anagayrimenkulün ortak yer ve şeyleridir.¹⁸⁰ Ortak yerler, KMK’da anagayrimenkulün bağımsız bölümleri kapsamında olmayan, ortaklaşa kullanma veya faydalanma ile korunmayan yarayan yerler şeklinde tanımlanmıştır.¹⁸¹

Kat malikleri ortak yerlere, KMK m.16/1 uyarınca, arsa payı oranında paylı mülkiyet kurallarına göre malik kabul edilmektedir.¹⁸² KMK m.6/4’te bağımsız bölümlerin başkasına devredilmesi, bir hakla kayıtlanması veya kiraya verilmesinin ortak yerleri de kapsayacağı düzenleme altına alınarak ortak yerlerdeki birlikte mülkiyet payı bağımsız bölümdeki mülkiyet payına bağlanmıştır.¹⁸³ Ortak yerler için ayrıca bir arsa payı da ayrılmamıştır.¹⁸⁴

KMK m.4/1’de ortak yerlerin sözleşmeyle belirlenmesinin mümkün olduğu belirtilmiş ve mutlak ortak yerler sayılmıştır.¹⁸⁵ Ancak mutlak ortak yer ve şeylerin sözleşme ile bu statüden çıkartılması mümkün değildir.¹⁸⁶ Sözleşme ile ortak yer belirlenmesine, bağımsız bölüm olarak öngörülen bir yerin kat malikleri tarafından ortak yer olarak kullanılacağına kararlaştırılması ve durumun resmi senetle tapu memuruna bildirilmesi veya yönetim planı ile bu hususun düzenlenmesi örnek verilebilir.¹⁸⁷

Mutlak ortak yer olduğu kabul edilen ve sözleşme ile bu statüsünden çıkartılamayan yerler KMK m.4/1’de belirlenmiş ve müşterek kullanma, korunma veya faydalanma için gerekli olan diğer yer ve şeylerin ortak yer olarak kabul edileceği de KMK m.4/2’de ayrıca

¹⁸⁰ **Seda Öktem Çevik**, Toplu Yapılarda Yönetim, (İstanbul, On İki Levha 2010), s.47; **Yaren Seçer**, “Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 83, no 5, (2009), s.2509.

¹⁸¹ İsviçre Hukukunda ortak yerler bağımsız bölümler dışında kalan yerler olarak kabul edilmiştir. Ortak yerler tüm kat maliklerinin kullanıma açıktır. **Donauer**, s.5.

¹⁸² **Donauer**, s.7.

¹⁸³ **Eren**, Mülkiyet, s.149; **Şengül**, s.356; **Öztürk Demir**, s.23; **Akcaal**, s.526; **Sarı Gündoğdu**, s.9.

¹⁸⁴ **Arpacı**, Yönetim, s.31; **Bekar**, s.34; **Ayan**, Mülkiyet II, s.543; **Akcaal**, s.524; **Kılıçoğlu**, Eşya, s.285.

¹⁸⁵ WEG m.5/3 uyarınca, kat malikleri, binanın ayrı mülkiyete konu olabilecek bölümlerinin ortak mülkiyete ait olduğu konusunda anlaşabilirler.

¹⁸⁶ **Öztürk Demir**, s.21; **Arpacı**, Yönetim, s.32; **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.80; WEG m.5/2 uyarınca, binanın varlığı veya güvenliği için gerekli olan kısımlar ile kat maliklerinin ortak kullanımına hizmet eden sistem ve tesisler, bina alanı içinde olsa dahi özel mülkiyetin konusu değildir.; ZGB 712/b hükmünün üçüncü fıkrasında ortak yerlerin sözleşme ile belirlenebileceği hükme bağlanmıştır. (Bkz. **Ceylan**, s.147) **Donauer**, s.5; **Biyan**, s.45; **Gökalep**, s.19; **İpek**, s.22.

¹⁸⁷ **Eren**, Mülkiyet, s.156; **Arpacı**, Yönetim, s.32; Eklenti mi bağımsız bölüm mü olduğu konusunda tereddüt olan durumlarda eklenti olduğu tespit edilemeyen yerler ortak yer sayılmalıdır. **Yargıtay**, 5. HD, E. 3805, K. 4260, T. 29.04.1971 bkz. **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.143; **Öztürk Demir**, s.22; **Ayan**, Mülkiyet II, s.547; **M. Tarık Güleriyüz ve Emre Karaosman**, “Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek”, *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 6, no.1, (2016), s.218.

düzenlenmiştir.¹⁸⁸ KMK'nın 2 nci, 4 üncü ve 16 ncı hükümleri uyarınca, ortak yerin unsurları; bağımsız bölüm dışında bulunma, korunma ve ortak kullanma veya faydalanmaya yarama ve müşterek kullanma ve yararlanma için gerekli değildir.¹⁸⁹

Ortak yerlerden yararlanmanın ölçüsü KMK m.16/2'de arsa payına bağlanmış ve bunun aksinin kararlaştırılmasının mümkün olduğu da belirtilmiştir.¹⁹⁰ Ancak bazı yerlerden yararlanma ölçüsü olarak arsa payının belirlenmesi mümkün değildir. Apartman girişinden veya asansör gibi günlük hayatta sürekli kullanılması mümkün olan yerlerden arsa payı oranında yararlanma ölçüsü esas alınamaz.¹⁹¹ Ortak yerlerden faydalanılmasına engel olunması halinde her kat maliki, diğer kat malikleri ve üçüncü kişilere karşı, mülkiyet hakkının sağladığı koruyucu etkilerden yararlanarak, elatmanın önlenmesi veya istihkak davası açabilir ve zarar söz konusu ise tazminat isteyebilir.¹⁹²

Ortak yerler bağımsız bölüm dışında kalan yerler olduğu için bu statüde olan yerlerden yararlanma konusunda yönetim planı veya ayrı bir anlaşma ile kat malikleri belirleme yapabilirler.¹⁹³ Buna karar verebilmek için kat malikleri kurulunca karar alınmış olması gerekmekte olup yönetim planında veya ayrıca yapılan anlaşmada belirtilen kuralların icrası da yönetici tarafından gerçekleştirilecek olup yöneticinin sorumluluğunun belirlenmesinde ortak yerler önem arz etmektedir. Ortak yerlerin kullanımı konusunda anlaşma yapılmadan bir veya

¹⁸⁸ **Koller**, s.936-937; **Öztürk Demir**, s.21; ZGB 712/b hükmünün ikinci fıkrasında kat maliklerinin malik olmaktan gelen özel haklarını kullanmayacağı alanlar özel olarak düzenlenmiş olup bunlar sözleşme ile ortak yer statüsünden çıkarılamazlar. Bunlar, binanın zemini, binanın varlığı ve düzeni için önemli bölümleri, binanın dış şekli ve görünümüyle ilgili önemli kısımları ve diğer kat maliklerinin kullanımı için gerekli olan tesislerdir. **Donauer**, s.8.

¹⁸⁹ **Hatemi, Serozan ve Arpacı**, s.161; **İlgezdi**, s.49.

¹⁹⁰ **Oğuzman, Seliçi ve Özdemir**, s.735; Ortak yer olduğu kesin olan bir yerden kat maliklerinden bir kısmının yararlanmaması konusunda yönetim planı hükümleri koyulamaz. **Yargıtay**, 5. HD. E. 2144 K. 2516 T. 18.03.1971 **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.157-158; Kat maliklerine ortak yerler üzerinde özel kullanım hakları verme imkânı da bulunmaktadır. Bu bağlamda Federal Mahkeme özel kullanım haklarından söz etmektedir. Bu özel kullanım hakları, katın belirli bölümlerine ilişkin özel haklar gibi, diğer kat maliklerinin kullanım dışı bırakılabileceği inhisari haklardır. Başka bir ifadeyle özel kullanım hakları, ortak kısımlara ilişkin hariç tutma işlevine sahip münhasır kullanım haklarıdır. Böyle bir hak, özellikle kat maliklerinin özel ihtiyaçlarının daha fazla dikkate alınmasını mümkün kılar. Bkz. **Donauer**, s.5.

¹⁹¹ **Sirmen**, s.508; **Şengül**, s.351-352; **Akçaal**, s.538.

¹⁹² **Eren**, Mülkiyet, s.156; **Biyan**, s.109; Ortak yerlere müdahalenin önlenmesi konusunda kat malikleri kurulunca yetkilendirilen yönetici ecri misil ve müdahalenin men'i davalarını açabilecektir. **Oy ve Oy**, s.74; **Akçaal**, s.538.

¹⁹³ ZGB 712/g ikinci fıkrası uyarınca, ortak yerlerden yararlanma konusunda İsviçre Hukukunda da kat maliklerinin iradelerinin esas alınacağı düzenlenmiştir. **Ceylan**, s.148; İsviçre Hukukunda özel haklar tesis edilmesi mümkün olmakla birlikte zorunlu ortak yerler için özel haklar tesis edilemez. Örneğin açık otopark yerinin kat maliklerine özel kullanım amacıyla tahsis edilmesi caizdir. Böyle bir özel kullanım hakkı, bir yandan belirli bir kat maliki değil de ilgili katın (katı) malikinin hak sahibi kişi olarak belirlenmesi (stübjektif-gerçek bağlantı) ve Madde 712/g üçüncü fıkrası doğrultusunda düzenleme yapılması tüm kat maliklerinin muvafakati ile mümkündür. **Koller**, s.938.

birkaç kat malikinin ortak yeri kullanması sebebiyle uygulamada kat malikleri arasında uyumsuzluklar çoğunlukla ortak yerlerin kullanımı konusunda çıkmaktadır.¹⁹⁴

2.2 TOPLU YAPILARDA

Toplu yapı kavramı KMK m.66'da yapıların, alt yapı tesisleri, ortak kullanıma ayrılmış yerler, sosyal tesis ve hizmetlerle yönetim bakımından birbiriyle bağlantısı ile ifade edilmiştir. Toplu yapı kavramının temelinde ortak yer ve tesisler yer almaktadır.¹⁹⁵ Ortak yerler kavramına alt yapı tesisleri, sosyal tesis ve hizmetler eklenmiş ve toplu yapı kapsamındaki ortak yerler öneminden dolayı KMK m.67'de ayrıca düzenlenmiştir.

KMK m.67/1'de, toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilerek tapu siciline kaydedilmesiyle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olacağı düzenleme altına alınmıştır. Yapılan düzenleme uyarınca, bir yerin toplu yapı ortak yeri olmasının unsurları; toplu yapı kapsamında olması ve ortak kullanım ve faydalanma için tahsis edilmesi olarak ifade edilebilir.¹⁹⁶ KMK m.67/1'de, ortak kullanma ve faydalanma için ayrılan parsellerin malik hanesine düşülecek kayıt ile toplu yapı ile ilişkilendirilmesini ve kat maliki değişse bile bağımsız bölümün bulunduğu parsellerdeki kat maliklerinin başka parsellerdeki ortak yerler üzerindeki arsa payı oranında malik olması da düzenleme altına alınmıştır.¹⁹⁷

KMK m.67/2'de, toplu yapı kapsamındaki yapıların ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin, aynı parsel ve yapıda bulunmalar bile tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin de ortak yeri sayılacağı düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile toplu yapı kapsamındaki ortak yerler hangi parselde bulunduğu bakılmaksızın tüm kat maliklerinin ortak yeri kabul edilecektir. Ortak yerlerden sayılan tesislerin bulunduğu yapıda bulunan kat maliklerine, toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinin tesisleri kullanmasına katlanma yükümlülüğü, tesisleri kullanma hakkı verilen kat maliklerine de yapılarında olmayan tesislerin giderlerine katlanma yükümlülüğü

¹⁹⁴ Germeç ve Tanrıverdi, s.56.

¹⁹⁵ Şengül, s.189; Genç Arıdemir, s.56; Kendirlioğlu, s.8; Muhammed Uluşen, Apartman ve Site Yönetiminden Doğan Hukuki Sorumluluk, (İstanbul, Aristo, 2020), s.20; Sarı Gündoğdu, s.20.

¹⁹⁶ Öktem Çevik, s.47.

¹⁹⁷ KMK m.67'de düzenlenen ilişki doktrinde sübjektif/aini ilişki olarak ifade edilmektedir. Aydın Aybay, Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 7, no.1, (2008), s.363; Bekar, s.120.

getirilmiştir.¹⁹⁸ Toplu yapılardaki ortak yerlerin yönetimi sadece bulunduğu yapıdaki kat maliklerince değil özgülendiği tüm kat maliklerince kararlaştırılacaktır.¹⁹⁹

Toplu yapı ortak yerleri üzerinde, ortak yerlerin tahsis edildiği bağımsız bölüm malikleri, KMK m.74 atfı gereği KMK m.16/1 uyarınca, aksi kararlaştırılmadıkça arsa payı oranında yararlanacaktır.²⁰⁰ Toplu yapılarda ortak yerlerden yararlanma konusunda muhtemel uyuşmazlıkların önüne geçilebilmesi için yönetim planında ayrıntılı düzenlemeler yapılmasının faydalı olacağı kanaatindeyiz. Yönetim planında ayrıntılı düzenlemelere yer verilmedi ise toplu yapı yöneticisinin iç işleyişe ilişkin kuralları içeren bir iç yönetmelik hazırlaması ve toplu yapı temsilciler kuruluna sunması ortak yerlerin yönetimini kolaylaştıracaktır.

Toplu yapılarda ortak yerlerin belirlenmesinde KMK m.74 atfı gereği, klasik kat mülkiyeti düzenlemesi olan KMK m.4 esas alınacaktır.²⁰¹ Klasik kat mülkiyetinde KMK m.4'te mutlak ortak yerlerden kabul edilen yerler toplu yapılarda da mutlak ortak yer olup yönetim planı ile değiştirilmesi de mümkün değildir.²⁰²

Toplu yapı kapsamındaki ortak yerler tapu kütüğü kaydıyla, vaziyet plan ve projeleriyle veya yönetim planı düzenlemesiyle belirlenebilir.²⁰³ Tapu kaydı ile ortak yerlerin belirlenmesi imar parsellerinden birisinin toplu yapı kat maliklerinin kullanımı için tahsis edilmesi şeklinde olabilir. Bu tahsis için parselin tapu kütüğündeki malik hanesine tahsis edilen parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları yazılmalı ve bu şekilde ortak yer olarak kabul edilen parsel ile bağımsız bölümler arasında bağlantı sağlanarak eşyaya bağlı paylı mülkiyet ilişkisi kurulmalıdır.²⁰⁴ KMK m.68'de ortak yer ve tesislerin konumlarının, bunların kullanım amacı ve şekillerinin, toplu yapının tamamını kapsayacak şekilde, vaziyet plânında ve projelerde belirtileceği düzenlenmiş olduğundan ortak yer ve tesislerin vaziyet planı ile belirlenmesi de mümkündür. Vaziyet planı toplu yapıların kurulması aşamasında istenen zorunlu belgelerden olup KMK m.67'de düzenlenen özgülleme gerçekleşmese bile vaziyet planı ile ortak yer ve tesislerin belirlenmesi mümkündür. Klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi sözleşme niteliğinde olan ve tüm kat malikleri ile onların külli ve cüz'i haleflerini bağlayan yönetim planı ile mutlak ortak yerler dışındaki yerler de ortak yer olarak belirlenebilir.²⁰⁵

¹⁹⁸ Kendirlioğlu, s.8; Bekar, s.120.

¹⁹⁹ Şengül, s.225; Kendirlioğlu, s.8.

²⁰⁰ Şengül, s.224; Gülerüz ve Karaosman, s.216; Uluşen, s.21; Özkan, s.37.

²⁰¹ Sarı Gündoğdu, s.21; Bekar, s.120.

²⁰² Gülerüz ve Karaosman, s.219; Bekar, s.119-120.

²⁰³ Şengül, s.228; Öktem Çevik, s.48; Uluşen, s.21.

²⁰⁴ Şengül, s.241; Öktem Çevik, s.48; Bekar, s.121.

²⁰⁵ Şengül, s.228; Bekar, s.122.

Toplu yapılarda blok ortak yerleri, ada ortak yerleri ve toplu yapı ortak yerleri ayrımı yapılabilir.²⁰⁶ KMK m.4'te mutlak ortak yerlerden sayılan ve fiziken ayrı bulunmayan alanlar bir blok için mutlak blok ortak yerleri olarak kabul edilecektir. Tapu kaydı, vaziyet planı veya yönetim planı ile yalnızca o blok için özgülenen yerler de blok ortak yeri sayılacaktır.²⁰⁷ Toplu yapı kurulurken tapu kaydı, vaziyet planı veya yönetim planı ile her blok için bir alanın spor tesisi olarak yalnızca o blok kat maliklerince kullanılabileceğinin kararlaştırılması mümkündür. Bir tesis veya alanın tek blok için ayrılması durumunda bu ortak yerin yönetimi KMK m.69/1 uyarınca, blok kat malikleri kurulunca gerçekleştirilecek, gider ve masraflara da blok malikleri katlanacaktır. Toplu yapının birden fazla adada kurulması durumunda yalnızca o adada yer alan bağımsız bölümlere özgülenen ortak yerlerin bulunması mümkündür. Ada ortak yerlerine ilişkin yönetim yetkisi KMK m.69/2 uyarınca ada kat malikleri kurulundadır.²⁰⁸

Toplu yapı ortak yerleri yalnızca bir blok veya ada için özgülenmeyen ve toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerine özgülenen yerleri ifade etmektedir. Toplu yapı ortak yerlerinin yönetimi KMK m.69/3 gereği toplu yapı kat malikleri kurulunca gerçekleştirilecektir. Bu yetkinin toplu yapı temsilciler kuruluna bırakılması da mümkündür. Toplu yapı ortak yerleri yalnızca bir blok veya ada için özgülenmeyen KMK m.4'te sayılan ortak yerler, ortak yer niteliğindeki parseller, alt yapı tesisleri ve sosyal tesislerden oluşur.²⁰⁹

Toplu yapılarda ortak yer niteliğindeki parseller KMK m.67 gereği, özgülenmiş oldukları parsellerde yer alan bağımsız bölümlerin ortak yeri olarak kabul edilmektedir. Bir parselin toplu yapı ortak yerlerinden sayılabilmesi için iki şart bir arada bulunmalıdır. Bunlar, parselin toplu yapı kapsamında bulunması ve toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölüm maliklerinin kullanması ve faydalanması için özgülenmesidir.²¹⁰

KMK m.67/2'de toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin bulundukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı düzenleme altına alınarak KMK m.67/1'den farklı olarak parselin tamamı özgülenmeden toplu yapı kapsamındaki yapıların sosyal tesislerinin ve alt yapı tesislerinin ortak yer olarak bulundukları yapılar dışındaki bağımsız bölümlere de tahsisinin

²⁰⁶ Şengül, s.213; Özkan, s.34.

²⁰⁷ Bloğun yer aldığı zemin bu kapsamın dışında olup zemin alanı parsel ortak yeri niteliğinde olacaktır. bkz. Şengül, s.217; Bekar, s.123; Özkan, s.35.

²⁰⁸ Bekar, s.124; Özkan, s.35; Şenyüz, s.92.

²⁰⁹ Bekar, s.124; Özkan, s.35-37.

²¹⁰ Parsel ortak yerlerinden bahsedilebilmesi için toplu yapının tek parselde kurulmamış olması gerekmektedir. Şengül, s.221; Sarı Gündoğdu, s.31; Bekar, s.121; Özkan, s.38.

sağlanması mümkün kılınmıştır.²¹¹ Bu nitelikteki ortak yerlere örnek olarak iki parsel üzerinde kurulu bir toplu yapıda parsellerden birisi üzerindeki blok niteliğindeki yapının zemin katının spor salonu olması ve bu salonun yönetim planı ile diğer parselde bulunan bağımsız bölümlere ve aynı parselde bulunan diğer bloklara özgülenmesi verilebilir. Toplu yapıların kanalizasyon sistemleri, doğalgaz, elektrik ve su tesisatları alt yapı tesisine; parklar, otoparklar, kamelyalar, kreşler, yönetim odaları da sosyal hizmet ve tesise örnek verilebilir.²¹² KMK m.66/2 uyarınca, parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler de ortak yerlerden sayılacaktır. Kamuya ayrılan yerlerin ortak yer olarak kabul edilmesi için yetkili kamu kurumları ile mutabakat sağlanması gerekmektedir.²¹³

3. YÖNETİM ORGANLARI

3.1 GENEL OLARAK

KMK'da yönetim kavramı tanımlanmamıştır. Ancak yönetimin hangi organlar tarafından hangi esaslar doğrultusunda yürütüleceğine ilişkin kurallara yer verilmiştir. Doktrinde kat mülkiyetinde yönetim, anagayrimenkulün idaresi amacıyla hukuki menfaati sürdürmek, geliştirmek ve amaç doğrultusunda kullanmak için yapılması gereken fiili ve hukuki nitelikteki iş ve işlemler olarak kabul edilmektedir.²¹⁴

Kat mülkiyetinde yönetim kavramına anagayrimenkulün kullanımı, bakımı, korunması ve faydalanılması için yapılan iş ve işlemler girmektedir. Ancak anagayrimenkule ilişkin tasarruf işlemleri yönetim kavramı içerisinde değerlendirilemez.²¹⁵ Kat mülkiyetinde yönetim, kat malikleri ile bağımsız bölümden faydalananlar arasındaki hukuki ilişki ve ortak yaşamın sağlıklı bir şekilde devam ettirilmesi açısından oldukça önemlidir. Zaman içerisinde klasik kat mülkiyeti düzenlemelerinin yetersiz kalmaya başladığı ve yeni düzenlemelere ihtiyaç duyulduğu açıktır.

KMK'da anagayrimenkulün yönetimi hususunda üç organ düzenlenmiştir. Bunlar; kat malikleri kurulu, yönetici/yönetim kurulu ve denetçi/denetim kuruludur. Bu üç organdan en önemli olanı kat malikleri kuruludur. Kat malikleri kurulu, KMK açısından karar ve yürütme

²¹¹ Aybay, s.363; Sarı Gündoğdu, s.32; Özkan, s.39.

²¹² Kendirlioğlu, s.12; Bekar, s.124; Çakır, s.177; Özkan, s.40; Kömürcü, s.22.

²¹³ Aybay, s.364; Yılmaz, s.676.

²¹⁴ Wermelinger, s.1075; Donauer, s.25; Yıldırım, Yönetim, s.47; Yıldırım, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.30; Kömürcü, s.44; Kutlu Doğan, s.21; Özkan, s.68.

²¹⁵ Arpacı, Yönetim, s.14; Yıldırım, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.32; Tasarruf işlemlerini de yönetim işi olarak kabul eden görüş için bkz. Kutlu Doğan, s.21-22; Seçer, s.2508.

organı olarak düzenlenmiştir. Yöneticinin yetkisi, kat malikleri kurulunun yetkisine dayanmakta olup ikincil derecededir. Sekizden az bağımsız bölüm bulunan yapılarda yönetici atanması zorunluluğu bulunmadığından yönetici atanmamış olursa, yönetim işi kat malikleri kurulu tarafından yerine getirilecektir.²¹⁶

KMK m.2'de kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, bu hak sahipleri kat maliki, kat mülkiyetine tabi olan gayrimenkulün bütünü anagayrimenkul olarak tanımlanmıştır. Anagayrimenkul, arsa, bağımsız bölümler, eklentiler ve ortak yerleri de kapsayan bir kavramdır. Kat mülkiyetinde ortak yerlerde tüm kat maliklerinin kullanma ve yararlanma hakkı olduğu için bu yerlerin tüm kat malikleri tarafından idare edilmesi gerekmektedir. Kat maliklerinin oluşturduğu topluluk kat malikleri kurulu olarak adlandırılmaktadır. Kat malikleri kuruluna tüzel kişilik tanınmamıştır. Kat malikleri kurulu, emredici hükümlere aykırı olmadığı sürece yönetimi serbestçe belirleyebilir.²¹⁷

Kat mülkiyetinde düzenin sağlanması için iki unsur düzenlenmiştir. Bunlar kat malikleri kurulu ve yöneticidir. Bu başlık altında kat malikleri kurulu ve yönetici hususu açıklanacaktır.

3.2 KAT MALİKLERİ KURULU

3.2.1 Klasik Kat Mülkiyetinde

Kat mülkiyetindeki mülkiyet ilişkisi paylı mülkiyet ilişkisidir. Bu ilişkide pay sahipleri kat mülkiyetine geçildiği zaman bir birlik oluşturmaktadırlar.²¹⁸ Bu birlik kat malikleri birliğidir. Bu birliğin tüzel kişiliği yoktur.²¹⁹ Kat malikleri birliğinin oluşumu için kat mülkiyetinin kurulmuş olması yeterli olup ayrıca bir işlem yapılmasına gerek yoktur.²²⁰ Kat mülkiyetinin yönetiminde kat maliklerinden oluşan ve tüzel kişiliği olmayan bu birlik olduğu için kat malikleri belirleyici ve etkin bir rol oynamaktadır. Kat maliklerinin kat malikleri toplantısına katılmalarının önemi tam da bu bağlamda ortaya çıkmaktadır, zira bu toplantıda anagayrimenkulün yönetimine ilişkin yapılanlar hakkında fikir edinmektedirler. Kat malikleri

²¹⁶ **Arpacı**, Yönetim, s.80.

²¹⁷ **Kılıçoğlu**, Eşya, s.296; **Seçer**, s.2510.

²¹⁸ WEG 9a/1'de kat malikleri birliği tanımlanmıştır. Buna göre, kat malikleri topluluğu hak edinebilir, yükümlülük altına girebilir, mahkemede dava açabilir ve dava edilebilir. Apartman tapu kayıtları oluşturulduğunda apartman sahipleri topluluğu da oluşturulur; buna "ev sahipleri topluluğu" veya "ev sahipleri derneği" denir.

²¹⁹ **Arpacı**, Yönetim, s.82; **Eren**, Mülkiyet, s.168; İsviçre Hukukunda da kat maliklerinin oluşturduğu birliğe tüzel kişilik tanınmamıştır. Bkz. **Donauer**, s.42; Kat malikleri birliği kendi eylemleriyle hak ve yükümlülükler kazanabilir ve dolayısıyla hareket edebilir. Ancak fiil ehliyeti yine yönetim alanıyla sınırlıdır. **Koller**, s.941; **Akçaal**, s.554; **Çeliker**, s.8.

²²⁰ **Arpacı**, Yönetim, s.82; **Çeliker**, s.8.

alacakları kararlarla anagayrimenkulün yönetim tarzını ve güncel gelişmeler karşısında yapılması gerekli değişiklikleri yapmakta dolayısı ile yönetimde söz sahibi olmaktadır.²²¹

KMK m.32/1'de anagayrimenkulün yönetimi konusunda kat malikleri kurulu yetkilendirilmiştir.²²² Kat malikleri kurulu, görevini yerine getirirken uyması gereken kuralların sırası da aynı maddede sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri olarak belirtilmiştir. Kanunda geçen sözleşme ifadesi kat mülkiyetinin kurulmasına esas alınan resmi senedi ifade etmektedir. Kuruluş belgesi olan bu sözleşme de kat mülkiyetinin yönetiminde esas alınmaktadır. Örneğin bir alanın niteliğine ilişkin ihtilaf oluştuğunda sözleşme metninde o yerin nasıl nitelendirildiği esas alınmalıdır. Kanun metninde açıkça ifade edilmese de kat malikleri kurulu, öncelikle kanunun emredici hükümlerine²²³ sonra da sözleşme, yönetim planı ve kanunun düzenleyici nitelikteki diğer kurallarına uygun davranmak zorundadırlar.²²⁴

KMK m.41/1 uyarınca anagayrimenkulün denetimi konusunda kat malikleri kurulu yetkilendirilmiştir. Kat malikleri kurulu aldığı bu yetki ile yöneticinin görevindeki tutum ve davranışlarını denetleme hakkına sahip olup bu denetimi kendisi yapabileceği gibi kat malikleri arasından seçeceği denetçi veya denetim kuruluna yaptırabilir.²²⁵

Kat malikleri kurulu aynı zamanda bir genel kurul gibi hareket etmektedir.²²⁶ Bunun sonucu olarak yönetim planının hazırlanması, değiştirilmesi veya günlük yönetim işlerinin nasıl yürütülmesi gerektiğine dair yönetmelik hazırlanması gibi düzenleyici nitelikte görev ve

²²¹ WEG m.18/2 uyarınca, her kat maliki anagayrimenkulün yönetiminde söz sahibidir.; Kat malikleri kurulu toplantısının yerini, kat maliklerince seçilen az sayıda kat malikinden oluşan delegeler toplantısı gibi bir organ alamaz. Uygulamada, bağımsız bölüm sayısının fazla olduğu yapılarda böyle uygulamalara ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak bu gibi durumlarda, belirli sorumlulukların ne ölçüde alt topluluklara, bir temsilciye veya delegeye veya bir komiteye devredilebileceği kontrol edilmelidir. Kat malikleri toplantısının sürdürülmesi gerekmektedir çünkü bunun bir delegeler meclisi ile değiştirilmesi bireysel kat maliklerinin katılım ve koruma haklarına çok büyük bir kısıtlama getirecektir. Böyle bir değişiklikte kat malikleri arasındaki iletişim kaybolacak ve yerini deyim yerindeyse “*dolaylı demokrasi*” alacaktır. Bkz. **Wermelinger**, s.1049; **Donauer**, s.43-44; **Yıldırım**, Yönetim, s.48.

²²² WEG m.18/1 uyarınca, anagayrimenkulün yönetimi kat malikleri birliğinin sorumluluğundadır.

²²³ WEG m.23/4 uyarınca, uyulması hukuken vazgeçilemeyecek bir yasal düzenlemeye aykırı olan karar geçersizdir.

²²⁴ **Tekinay**, s.105; **Arpacı**, Yönetim, s.109; **İpek Sağlam**, “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, (İstanbul, Vedat, 2009), s.1352; **Şaz**, s.114; **Öztürk Demir**, s.11; **Ayan**, Mülkiyet II, s.549; **Kayaduman**, s.26; **Yıldırım**, Yönetim, s.50.

²²⁵ Kat malikleri kurulu yöneticinin faaliyetlerini denetlemek zorundadır. Ancak bu denetim, yöneticiyle daha yakın temas halinde olmak koşuluyla komiteye veya delegeye de devredilebilir. **Wermelinger**, s.1077; **Yıldırım**, Yönetim, s.151.

²²⁶ WEG m.23/1 uyarınca, kat maliklerinin bu Kanuna göre veya kat malikleri arasında yapılan anlaşmaya göre karara bağlayabileceği hususlar, kat malikleri toplantısında karara bağlanır. Kat malikleri, toplantı yerinde bulunmaksızın da kat maliklerinin toplantıya katılmasına ve haklarının tamamını veya bir kısmını elektronik haberleşme yoluyla kullanmasına karar verebilir.

yetkileri bulunmaktadır. Kat malikleri kurulu kat malikleri birliğinin en üst otoritesi olarak anagayrimenkulün yönetimine ilişkin en önemli kararları almak zorundadır.²²⁷

Kat malikleri kurulunun, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi, yeni bağımsız bölüm ilavesi yapılması gibi anagayrimenküle ilişkin işlemler ile yöneticiye bırakılmayan diğer yönetim işlerini yürütmek, yönetici ve denetçi seçimi yapmak²²⁸, yöneticinin ve denetçinin iş ve işlemlerini denetlemek gibi idari görev ve yetkileri de bulunmaktadır.²²⁹

Kat malikleri kurulunun bir diğer görev ve yetkisi de uyuşmazlıkların çözüme bağlanmasıdır.²³⁰ KMK m.32/3'e göre, anagayrimenkulün kullanımı veya yönetiminden kaynaklı gerek malikler arasında gerekse malikler ile yöneticiler veya denetçiler arasındaki anlaşmazlıkların çözüm mercii kat malikleri kuruldur. Kat malikleri kurulunca verilen karar iptal edilmedikçe taraflar için bağlayıcıdır.²³¹ Kat malikleri kuruluna gidilmeden mahkemeye başvurulması mümkün değildir.²³² Kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklarda kural olarak daha önceden benzer konuda alınan kararlar dikkate alınacaktır.²³³

Kat malikleri kurulu, birliğin karar organıdır. Bu kurulda alınan kararlar, KMK m.32/2 uyarınca kullanılan oyun, olumlu/olumsuz olmasına bakılmaksızın tüm kat maliklerini, kat

²²⁷ **Arpacı**, Yönetim, s.109; **Wermelinger**, s.1067; **Akçaal**, s.554; **İhtiyar**, s.37; **Donauer**, s.45; **Koller**, s.941.

²²⁸ İsviçre öğretisinde kat malikleri kurulu kararı ile yönetici atama yetkisinin üçüncü bir kişinin iradesine bırakılıp bırakılmayacağı konusunda görüş birliği yoktur. Bu durumda tartışma kat maliklerinin kendi kaderini tayin hakkını kısıtlayıp kısıtlamayacağı konusunda ortaya çıkmaktadır. İsviçre öğretisindeki tartışmalar için Bkz. **Donauer**, s.60.

²²⁹ **Arpacı**, Yönetim, s.110; **Ayan**, Mülkiyet II, s.619; ZGB 712/m'de kat malikleri kurulunun görevleri "Kat malikleri kurulunun özellikle şu yetkileri vardır: 1. Yöneticinin yetkisine girmeyen idari işleri düzenlemek, 2. Yöneticiyi belirlemek ve faaliyetini kontrol etmek 3. İdari işleri bıraktıkları bir komite veya temsilci belirlemek, yöneticiyle ilgili yükümlülüklerde yöneticiyi kontrol etmesi ve kurula bir rapor vermesi için belirlenen temsilci 4. Kat malikleri arasında her yıl aidatların ve giderlerin paylaşılmasıyla ilgili ödentiye karar verilmesi 5. Bina yenileme çalışmalarına karar verilmesi 6. Yangına ve diğer risklere karşı binayı güvenceye alma ve gerekli sorumluluk sigortalarını yaptırmak ve kendi bağımsız bölümünü iyileştirmek için olağanüstü harcamalar yapan kat malikinin eğer kendi hesabından tamamlayıcı bir sigorta kurmamışsa ek prim ödemesini sağlamak" şeklinde düzenlenmiştir. Bkz. **Ceylan**, s.150; ZGB 712/m'de kat malikleri kurulunun özellikle şu yetkileri vardır ifadesinden sayılanların örnek niteliğinde olduğu sınırlayıcı bir sayım olmadığı anlaşılmaktadır. **Wermelinger**, s.1074; **Donauer**, s.46.

²³⁰ **Odyakmaz**, s.168; **Tekinay**, s.106; **Ayan**, Mülkiyet II, s.619; **Akçaal**, s.555; **Yıldırım**, Yönetim, s.49; **Ahmet Türkmen ve Burak Keçecioglu**, "Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, Cilt 19, Özel Sayı, (2017), s.895.

²³¹ **Yıldırım**, Yönetim, s.111; **Pulak**, s.471.

²³² **Yargıtay**, 5. HD, E. 6260 K. 6753 T. 30.12.1969 bkz. **Ali Arcak**, Kat Mülkiyeti, (Ankara, Seçkin, 1988) s.1024; **Yargıtay**, 20. HD, E. 2017/4879 K. 2017/5958 T. 29.06.2017 (Kazancı, E.T. 05.06.2023); **Yargıtay**, 18. HD, E. 2015/13041 K. 2016/10568 T. 22.09.2016 (Kazancı E.T. 14.06.2023); **Yazaltın**, s.86.

²³³ **Odyakmaz**, s.168; **Sağlam**, s.1364; **Oy ve Oy**, s.56; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.896; **Yıldırım**, Yönetim, s.111.

maliklerinin külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri bağlayıcı niteliğe sahiptir.²³⁴ Kat malikleri kurulunca alınan kararların varsa yönetici tarafından karar defterine işlenmesi ve defterin altının toplantıya katılanlarca imzalanması gerekmektedir. Karar defterinin toplantıya katılan kat maliklerince imzalanmaması halinde kararlar geçersiz olur.²³⁵ Karara muhalefet eden kat malikleri olumsuz oy kullandığını belirterek defteri imzalamalıdır.²³⁶ Kat malikleri kurulu kararlarının bağlayıcı etkisi için tapu kütüğünde şerh veya beyan edilmesi gerekmemektedir. Bağımsız bölümü sonradan edinen cüz'î haleflerin haklarının kısıtlanmaması amacıyla eğer isterlerse karar defterini incelemelerine varsa yönetici yoksa diğer kat malikleri tarafından izin verilmelidir.²³⁷

Kat malikleri kurulunun toplanması ve karar alabilmesi için bir toplantı yerine ihtiyaç vardır. Toplantı yeri konusunda yönetim planında bir hüküm tayin edilmesi mümkündür. Böyle bir düzenlemenin bulunması halinde toplantı ilgili yerde yapılacaktır.²³⁸ Ancak yönetim planında toplantının bağımsız bölümlerde sırası ile yapılacağına ilişkin bir hüküm bulunması ve sonradan bağımsız bölümü edinenlerin veya bağımsız bölümü bir hakka dayanarak kullananların bu hükme uygun davranması beklenebilecek midir? Bu konuda Yıldırım'a göre, bağımsız bölümü kullanan kişinin ister malik ister kiracı olsun açık rızası olmadıkça toplantının o kişinin bağımsız bölümünde yapılması yönünde karar verilmesi veya yönetim planında bu yönde hüküm koyulmasının bağlayıcılığı olmayacağı yönündedir.²³⁹ Bu konuda bizim görüşümüz bağımsız bölümü edinen kimselerin yönetim planını inceleme hakkı vardır ve bu

²³⁴ Bir topluluk kararı genellikle üyelerinin veya en azından üyelerinin çoğunluğunun iradesini ve görüşlerini yansıtır. Bu nedenle kat malikleri kurulu kararları kat mülkiyeti birliği ve üyeleri için bağlayıcıdır. Hatta, ortak mülkiyet ve kat mülkiyeti için yasama organı, kurul kararlarının yasal halefler için de geçerli olmasını sağlayarak bağlayıcı niteliğini artırmıştır (ZGB 649/a, ZGB 712/g). **Wermelinger**, s.1135.

²³⁵ ZGB'de kat malikleri toplantısının yapılmasına ilişkin herhangi bir şekil şartı yer almamaktadır. Buna göre bu sözlü olarak da yapılabilir. Bununla birlikte, ispat amacıyla toplantının yazılı olarak yapılması genellikle tavsiye edilir. **Donauer**, s.64; Kat malikleri kurulu kararlarının bağlayıcı olması yazıya dökülüp imza altına alınması gerekir. **Yıldırım**, Yönetim, s.109; Karar defterine kat malikleri kurulunda yapılan konuşma ve tartışmaların işlenmesine gerek yoktur. **Gökalp**, s.45.

²³⁶ **Pulak**, s.459; **Yıldırım**, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.34; Toplantıda hazır bulunup da alınan karara itiraz eden kat maliki muhalefet ettiğini karar defterine işletmeden imzalarsa kural olarak iptal davası açamaz. **Yıldırım**, Yönetim, s.109; "...davacının 06/06/2015 tarihli genel kurul kararına katılmış bulunduğu, olumlu olumsuz herhangi bir şerh düşülmediği, genel kurul kararının iptalinin toplantıya katılmayan kat maliki ya da toplantıya katılıp olumsuz oy veren kat malikinin talep edebileceği, taşınmaza ait karar defterinin incelenmesinde davacının toplantıya katıldığı, kararlara herhangi bir muhalefet şerhinin bulunmadığı anlaşıldığından davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir... Dosyadaki bilgi ve belgelerin, özellikle iptali istenen 06/06/2015 tarihli kat malikleri kurulu kararının incelenmesinde, davacının sözü edilen kat malikleri kurulu toplantısına katıldığı, toplantıda önerge sunduğu ve alınan kararlara yönelik olarak bir itirazda bulunduğunu somut olarak ispat edemediği..." **Yargıtay**, 20. HD, E. 2017/2224 K. 2018/5450 T. 10.09.2018 (Kazancı, E.T. 14.06.2023); **Ankara BAM**, 17. HD., E. 2018/100 K. 2019/140 T. 07.02.2019 (Lexpera, E.T. 19.06.2023).

²³⁷ **Yıldırım**, Yönetim, s.110.

²³⁸ **Ayan**, Mülkiyet II, s.620; **Yıldırım**, Yönetim, s.80; **Oy ve Oy**, s.50.

²³⁹ **Yıldırım**, Yönetim, s.80.

sebeple bu hükmün gereğine katlanmaları gereklidir. Bağımsız bölümünde toplantının yapılmasını istemeyen kat malinin alternatif bir yer seçmesi ve bunu çağrıdan önce çağrıyı yapacak olan yöneticiye bildirmesi halinde belirtilen yerde toplantının yapılması da mümkün olmalıdır. Kiracı veya başka bir hak dolayısı ile bağımsız bölümü kullananların durumuna bakılacak olursa bu konuda yönetim planında yer alan hükmün kiracıları veya hakka dayanarak kullananları bağlamasının hakkaniyete aykırı olduğunu ve bağımsız bölüm malikinin aynı binada bulunması halinde toplantının onun bağımsız bölümünde yapılması veya az önce belirttiğimiz gibi toplantının alternatif bir yerde yapılması konusunda yöneticiye bilgi vermesi gerektiği kanaatindeyiz.

Kat malikleri kurulunun kimin tarafından ne şekilde yönetileceğine ilişkin KMK'da düzenleme yapılmamıştır. Ancak toplantı çağrısını yapan ve gündemi belirleyen yöneticinin toplantıyı da yönetmesi gerektiği kanaatindeyiz.²⁴⁰ KMK m.36/1'de yöneticiye verilen karar defteri tutmak görevinden dolayıda olsa toplantının yönetici tarafından yönetilmesi gerektiği sonucu çıkartılabilir. Toplantının kimin tarafından yönetileceğine ilişkin yönetim planında düzenleme yapılması da mümkündür. Örneğin, en yaşlı üyenin toplantıya başkanlık edeceği şeklinde yönetim planı hükmü getirilebilir.²⁴¹ Kat malikleri kurulu toplantısına başkanlık edecek kişinin, toplantı gündemini toplantıya katılanlara açıklaması, üyelere eşit davranması, oy kullanmak isteyenlerin hak sahibi olup olmadığını kontrol etmesi, oylamanın tarzına karar vermesi gerekecektir.²⁴²

Toplu yapılarda klasik kat mülkiyetinden farklı olarak blok kat malikleri kurulu, blok niteliğinde olmayan yapılar kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu ile oluşturuldu ise ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu bulunmaktadır. Kanunda bu kurulların oluşumuna yer verilmiş ancak görev ve yetkileri konusunda klasik kat mülkiyeti düzenlemelerine atıf yapılmış olduğundan bu kurulların görevi konusunda yukarıda izah edilen açıklamalar kıyasen uygulanacaktır. Örneğin, blok kat

²⁴⁰ Alman Hukukunda kat malikleri kurulu toplantısına WEG m.24/5 uyarınca yönetici başkanlık eder.; **Artur Meier-Hayoz; Heinz Rey**, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Grundeigentum IV, Herausgeber: Arthur Meier-Hayoz, (Bern, Stämpfli Verlag AG, 1988), s.505; **Oy ve Oy**, s.51; **Barbara Graham-Siegenthaler**, “Die Pflichten der Verwaltung und deren Abberufung – neuere Rechtsprechung”, *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums* 2022, 15. November 2022, Herausgeber: Amedeo Wermelinger, (Stämpfli Verlag AG, 2022), s.82.

²⁴¹ **Arpacı**, Yönetim, s.189; Toplantı başkanlığına başka bir kişinin (kat maliki veya üçüncü kişi) atanıp atanmayacağına, özel koşullara göre karar verilmelidir. Uygun bir toplantı lideri, özellikle mevcut herhangi bir komitenin başkanı da olabilir. **Meier-Hayoz; Rey**, s.418; İsviçre Hukukunda temsilciye veya komite başkanına kat malikleri kurulu toplantısına başkanlık etmek görevi verilebilir. **Wermelinger**, s.1085.

²⁴² **Arpacı**, Yönetim, s.191; Buna göre, toplantı başkanı, tıpkı bir kulüp toplantısı başkanı gibi, özellikle toplantı çağrısının doğru yapıp yapılmadığını ve yeter çoğunluk sağlanıp sağlanmadığını kontrol etmeli, gündemdeki konuların görüşülmesini sağlamalı, tartışmaları ve toplantıyı yönetmelidir. **Meier-Hayoz Rey**, s.419.

malikleri kurulunun görevleri, blok ortak yer ve tesislerinin kullanımı konusunda düzenleyici nitelikte karar alabilir. Bloktaki kat malikleri arasındaki sorunların çözümü konusunda yine blok kat malikleri kurulu yetkili olacaktır. Toplu yapı temsilciler kurulu parseller arasında ortak tesislerin kullanımı konusunda karar alabilecek ve bu alanın kullanımına ilişkin uyuşmazlıkları da çözüme kavuşturacaktır.

3.2.2 Toplu Yapılarda

Toplu yapılarda yönetim konusunda KMK m.69'da klasik kat mülkiyetinden daha farklı bir düzenleme yapılmıştır. Toplu yapılarda KMK m.69'da klasik kat mülkiyetindeki gibi tek bir kat malikleri kurulu düzenlenmemiş olup blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu şeklinde yönetim birimleri yetki ve sorumlulukları düzenlenmiştir.²⁴³ KMK m.69'da kat malikleri kurullarından başka ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu da düzenlenmiştir.

KMK'da blok kat malikleri kurulunun, blok niteliğinde olmayan kat malikleri kurulunun, parsel kat malikleri kurulunun, ada kat malikleri kurulunun toplanması ve karar almasına ilişkin düzenlemelere yer verilmemiş olup KMK m.74 gereği klasik kat mülkiyetine ilişkin düzenlemeler kıyasen uygulama alanı bulacaktır.²⁴⁴

3.2.2.1 Blok Kat Malikleri Kurulu

Blok, en az üç bağımsız bölümden oluşan, anayapıda ortak yerleri bulunan dikey bir yapıyı ifade etmektedir. Toplu yapılarda blok niteliğinde olan yapıların kendilerini ve yalnızca o blok için ayrılmış ortak yerlere ilişkin sorunlara çözüm bulması amacıyla KMK m.69'da blok kat malikleri kurulu öngörülmüştür.²⁴⁵ Blok kat malikleri kurulu o blokta bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Blok kat malikleri kurulunun ve yetki alanının anlaşılabilmesi için blok kavramının, klasik kat mülkiyetindeki anayapı kavramı ile birlikte açıklanması gerekmektedir. Anayapı KMK m.2'de anagayrimenkulün yalnız esas yapı kısmı olarak ifade edilmiş olup anagayrimenkul olarak kabul edilen parselde birden fazla blok veya bağımsız bölüm bulunduran yapı bulunması durumunda bunların hepsi ayrı ayrı anayapı olarak kabul edilecek olup blokların her biri klasik kat mülkiyeti düzenlemelerindeki anayapı kavramı içerisinde değerlendirilmelidir.²⁴⁶

²⁴³ Kömürcü, s.45; Sarı Gündoğdu, s.37-38; Biyan, s.61.

²⁴⁴ Uluşen, s.85; Biyan, s.40.

²⁴⁵ Çakır, s.478; Uluşen, s.84; Sarı Gündoğdu, s.40; Seçer, s.2511; Özkan, s.56; Semerci, s.194; Kendirlioğlu, s.55.

²⁴⁶ Şengül, s.411; Gökarp, s.18; Germeç ve Tanrıverdi, s.52; Kömürcü, s.46.

KMK m.69’da blok kat malikleri kurulunun görevi kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlerin yönetimi olarak düzenlenmiştir.²⁴⁷ Blok kat malikleri kurulu, yönetim işini yerine getirirken toplu yapının düzeni ve diğer blok ve yapılardaki kat maliklerinin haklarını kısıtlamamaya özen göstermelidir.²⁴⁸ Blok kat malikleri kurulunun yetki alanı tespit edilirken öncelikle yönetim planı düzenlemeleri esas alınmalıdır.²⁴⁹ Blok kat malikleri kurulunun işlevi, klasik kat mülkiyetindeki kat malikleri kurulunun görev ve yetkilerinin blok için kullanılmasına benzer ancak toplu yapı kat malikleri kurulunun görevine giren hususlarda blok kat malikleri kurulunun yetkisi bulunmamakta ve yönetim planı düzenleme ve değiştirme hakkı da bulunmamaktadır.²⁵⁰ Blok kat malikleri kurulunun, blok yöneticisini seçmek, bloğa özgülenen ortak yer ve tesislerin sigortalanmasına karar vermek, bloğa ilişkin düzenleyici kararlar almak, blokta yer alan kat malikleri ile blok yöneticisi ve denetçisi arasındaki uyuşmazlıkları gidermek görevleri bulunmaktadır.²⁵¹

Blok kat malikleri kurulu KMK m.69’da düzenlenmiş olsa da KMK m.72’de yönetim planında aksine düzenleme olmadıkça blok kat malikleri kurulunun blok için yönetici ve denetçi atayacağı düzenlemesi sebebiyle, blok kat malikleri kurulunun zorunlu organ olup olmadığı konusunda doktrinde fikir birliği bulunmamaktadır.²⁵² Bu konuda görüşümüz, tek parsel üzerinde kurulmuş ve iki bloktan oluşan toplu yapıların da bulunabileceği ve bu yapılarda bloklar için ayrı ayrı blok kat malikleri kurulu olmasının gereksiz olduğu, yapının kendine has özellikleri dikkate alınarak yönetim planında düzenlenerek zorunlu hale getirilebileceği aksi halde zorunlu bir organ olmadığı yönündedir.

KMK m.69’da blok niteliğinde olmayan yapılar ile blok yapıların aynı parselde yer alması durumunda blok niteliğinde olmayan kat maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunun kendi sorunları ile blok niteliğinde olmayan yapılara özgülenen ortak yer ve şeylere ilişkin olarak yönetim yetkisi düzenlenmiştir.²⁵³ Blok niteliğinde olmayan yapılar münferit yapılar

²⁴⁷ Blok içerisinde yer alan sorunlara örnek olarak, bloktaki asansörün bozulması ve onarımının gerekmesi, blok için özgülenen havuzun temizlenmesi, blok ısı sisteminde yaşanan arızalar, blok için ayrılan otoparkta yaşanan sorunlar örnek verilebilir. bkz. **Öktem Çevik**, s.94; **Kendirlioğlu**, s.56.

²⁴⁸ Blok yapılar toplu yapıdan ayrı olarak mantoloma kararı alıp toplu yapının dış görünümünü değiştiremez. **Yargıtay**, 5. HD, E. 2021/1415, K. 2021/3860, T. 22.03.2021 bkz. **Çakır**, s.314.

²⁴⁹ **Şengül**, s.412; **Özkan**, s.57; **Kendirlioğlu**, s.58.

²⁵⁰ **Çakır**, s.311-312; **Uluşen**, s.84; **Sarı Gündoğdu**, s.40.

²⁵¹ **Öktem Çevik**, s.95; **Kendirlioğlu**, s.57; Blok kat malikleri kurulu hem karar hem icra organı niteliğindedir. **Çakır**, s.312.

²⁵² Yönetim planı ile blok kat malikleri kurulunun oluşturulmamasına ilişkin hüküm bulunması halinde buna uyulması gerektiği dolayısı ile zorunlu organ olmadığı yönündeki görüş için bkz. **Şengül**, s.413; **Kömürcü**, s.47; Zorunlu organ olduğu yönündeki görüş için bkz. **Özkan**, s.58; Yönetim planında düzenlendi ise zorunlu organ olduğu yönündeki görüş için bkz. **Kendirlioğlu**, s.58; Blok kat malikleri kurulunun kanundan doğan zorunlu organ olduğu yönündeki görüş için bkz. **Çakır**, s.312.

²⁵³ **Şengül**, s.417; **Kömürcü**, s.48; **Sarı Gündoğdu**, s.41; **Özkan**, s.58-59; **Seçer**, s.2512; **Yılmaz**, s.678.

olduğundan KMK m.4 uyarınca ortak yerlerden bahsedilemez. Blok niteliğinde olmayan yapıların yönetim tarzı yönetim planı ile ayrıca belirlenebilir ve kendilerini temsil etmesi için yönetici ve temsilci atayabilir.²⁵⁴

Kanunda açıkça düzenlenmemiş olsa da toplu yapılarda blok niteliğinde olmayan yapılar ile blok yapıların aynı parselde bulunması ve yalnızca o parselde özgülenen ortak yer ve tesislerin bulunması durumunda o parselde ilişkin sorunların ve ortak yerlerin yönetimi parsel kat malikleri kurulunca yerine getirilecektir. Parsel kat malikleri kurulu blok niteliğinde olmayan yapıların kat malikleri ile blok kat maliklerinden oluşur.²⁵⁵

3.2.2.2 Ada Kat Malikleri Kurulu

Ada kat malikleri kurulundan önce ada kavramının tanımlanması gerekmektedir. Ada kavramı KMK’da tanımlanmamış olup imar ve kadastro hukukunda kullanılan teknik bir terimdir. Ada, etrafı ırmak, yol, deniz gibi doğal ve yapay sınırlarla çevrili parseller topluluğu olarak tanımlanmaktadır. Adanın mutlaka birden fazla parseli kapsamı gerekmez. Tek parselin etrafının deniz ve yollarla çevrelenmesi durumunda oluşan bu alana da ada denilmektedir.²⁵⁶

KMK m.69/2’de ada kat malikleri kurulu düzenlenmiştir. Ada kat malikleri kurulundan bahsedebilmek için toplu yapının birden fazla ada üzerinde kurulmuş olması ve adanın birden çok parsel barındırması gereklidir.²⁵⁷ Bu düzenlenmeden çıkan sonuca göre toplu yapının tek adadan veya tek parselden oluşması durumunda ada kat malikleri kurulundan bahsedilemeyeceği için toplu yapılarda zorunlu bir organ değildir.²⁵⁸ Bu tarz toplu yapılarda ada bünyesinde yer alan parsellere tahsis edilen ortak yerlerin yönetimi ve sorunların çözümü, ada bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu ada kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilir ve yönetim tarzı, emredici hükümlere aykırı olmamak şartıyla, ada kat malikleri kurulunca kararlaştırılır. Ada kat malikleri kurulu yalnızca o adaya özgülenen ortak yer ve tesislerin yönetimini gerçekleştirilecek olup toplu yapı ortak yeri niteliğindeki alanların yönetimi toplu yapı kat malikleri kurulunca gerçekleştirilecektir. Ada kat malikleri kurulunun

²⁵⁴ Çakır, s.314-315.

²⁵⁵ Şengül, s.421-422; Çakır, s.315; Uluşen, s.88; Sarı Gündoğdu, s.41; Özkan, s.60; Semerci, s.196; Kendirlioğlu, s.58-59; Parsel kat malikleri kurulu zorunlu organ olmayıp yönetim planında düzenlendi ise oluşturulacaktır. bkz. Çakır, s.481.

²⁵⁶ Şengül, s.431; Özkan, s.60-61; bkz. (E.T. 24.02.2024, <https://insaathesabi.com/>)

²⁵⁷ Şengül, s.431; Çakır, s.320; Uluşen, s.90; Kömürcü, s.49; Sarı Gündoğdu, s.42; Seçer, s.2513; Semerci, s.196; Kendirlioğlu, s.60.

²⁵⁸ Kömürcü, s.49; Özkan, s.61; Seçer, s.2513; Semerci, s.199; Birden fazla ada üzerinde kurulu toplu yapılarda ada kat malikleri kurulunun oluşumu zorunludur. bkz. Sarı Gündoğdu, s.42; Kendirlioğlu, s.60.

ihtiyari olması ve oluşturulmaması durumunda adaya özüülen ortak yer ve tesislerin yönetimi toplu yapı kat malikleri kurulunca gerçekleştirilecektir.²⁵⁹

3.2.2.3 Ada Temsilciler Kurulu

KMK m.69/2 uyarınca, toplu yapılarda ada kat malikleri kurulunun yönetim yetkisi yönetim planı ile ada temsilciler kuruluna verilebilir. Ada temsilciler kurulu ancak ada kat malikleri kurulunun bulunması ve ada kat malikleri kurulunun yetkisinin yönetim planı ile ada temsilciler kuruluna bırakılması halinde söz konusu olacaktır.²⁶⁰

Ada temsilciler kurulunun üye sayısı ve oluşumu konusunda yönetim planında düzenleme yapılabileceği KMK m.69/2’de belirtilmiş yönetim planında düzenleme yapılmamışsa ada temsilciler kurulunun, blok niteliğindeki yapılarda blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapılarda blok niteliğinde olmayan yapı temsilcilerinden oluşacağı düzenlenmiştir. Ada temsilciler kurulunun üye sayısı ve üyelerin seçim yönteminin toplu yapının özelliğinin dikkate alınarak yönetim planında belirtileceği düzenlenmiştir. Temsilcilerin seçim usulü konusunda, yönetim planında düzenleme bulunmaması halinde temsilcilerin de KMK m.71 hükmünün kıyasen uygulanması ile çifte çoğunlukla seçilmesi gerektiği doktrinde belirtilmektedir.²⁶¹ KMK m.69/2 uyarınca ada temsilciler kurulunu oluşturan üyeler, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olacaktır.²⁶² Yönetim planında temsilcilerin atanması ve yetkileri düzenlenirken, blok yöneticisi ve blok temsilcisinin aynı kişi olmaması halinde yetki alanlarının görev çatışmasına yer vermeyecek derecede açık olarak belirtilmesi veya yöneticinin aynı zamanda temsilci olarak kabul edildiğine yönelik kat malikleri kurulu kararı alınması karmaşıklığının önüne geçecektir.²⁶³

Ada temsilciler kurulunun oluşumu ve yönetim tarzı konusunda Kanunda öncelikle yönetim planına atıf yapılmıştır. Kat malikleri veya yükleniciler toplu yapının özelliklerini de dikkate alarak yönetim planında ada temsilciler kuruluna gerek olup olmadığına ve kat maliklerinin daha iyi nasıl temsil edileceğine ilişkin düzenlemelere yer vermelidir.²⁶⁴ Kanunda

²⁵⁹ Kömürcü, s.49; Özkan, s.62.

²⁶⁰ Şengül, s.437; Çakır, s.322; Kömürcü, s.50-51; Özkan, s.62; Seçer, s.2514; Semerci, s.196; Yılmaz, s.678; Kendirlioğlu, s.61.

²⁶¹ Özkan, s.63; Kendirlioğlu, s.66.

²⁶² KMK m.69/2 düzenlemesi doktrinde yetersiz olması sebebiyle eleştirilmektedir. bkz. Şengül, s.439; Özkan, s.62-63.

²⁶³ Özkan, s.63.

²⁶⁴ Şengül, s.440; Çakır, s.322; Kömürcü, s.51; Ada kat malikleri kurulunun alacağı bir kararla yetkisini temsilciler kuruluna devretmesi mümkün değildir. Yetki devri için yönetim planında buna uygun düzenleme olmalıdır. Uluşen, s.91-92; Sarı Gündoğdu, s.43; Özkan, s.63; Kendirlioğlu, s.61.

yapılan düzenleme emredici nitelikte olmayıp yönetim planı düzenlemesi ile bundan vazgeçilebileceği hükme bağlanmış olduğundan kat maliklerinin kendilerini en iyi şekilde temsil edecek bir düzenlemeye yönetim planı hazırlanırken karar vermesi mümkün olduğu gibi sonradan yönetim planı değişikliği ile de ada temsilciler kurulunun teşkiline ve üye sayısına ilişkin düzenleme yapabilirler. Örneğin, kanunda her ne kadar blok niteliğindeki yapılarda blok yöneticisinin ada temsilciler kurulu üyesi olacağı ve oy bakımından temsil ettiği blok kat malikleri kadar oy hakkına sahip olduğu düzenlense de kat malikleri yönetim planı ile blok niteliğindeki yapılarda her on bağımsız bölüm için temsilci seçilerek bu temsilcilerin de ada temsilciler kurulunda kendilerini temsil etmesini sağlayabilirler. Bu noktada üzerinde durulması gereken önemli nokta blok niteliğindeki yapıların toplu yapı yönetim planından başka bir yönetim planı düzenleme hakkının olmaması ve yapılacak değişikliğin toplu yapı yönetim planı üzerinde tüm toplu yapıyı kapsayacak şekilde yapılması gerektiğidir.

Ada temsilciler kurulunda blok yöneticilerinin ve blok niteliğinde olmayan yapı temsilcilerinin oy hakkı KMK m.69/2’de düzenlenmiş fakat toplantı zamanına, yerine, toplantı yeter sayısı ve karar yeter sayısına ilişkin düzenlemelere yer verilmemiş olup KMK m. 74 atfı gereği klasik kat mülkiyetine ilişkin hükümler kıyasen ada temsilciler kurulu için uygulama alanı bulacaktır.²⁶⁵

3.2.2.4 Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

KMK m.69/3’te toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislerin yönetiminin toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetileceği düzenlenme altına alınmıştır. Toplu yapı kat malikleri kurulu tek parsel veya birden fazla parsel üzerinde kurulmuş olması farketmeksizin toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinden oluşmaktadır. Toplu yapı kat malikleri kurulu yönetim tarzını emredici hükümlere aykırı olmamak üzere kendisi belirleyebilir.²⁶⁶

Toplu yapılarda her ne kadar blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu gibi alt kurullar olsa da temel ve en önemli karar organı toplu yapı kat malikleri kuruludur.²⁶⁷ Blok kat malikleri kurulunun ve ada kat malikleri kurulunun yetkileri yönetim planı ile toplu yapı kat malikleri kuruluna devredilebilir. Toplu yapı kat malikleri kurulunun oluşturulması zorunlu olup yönetim planı ile oluşturulmasından vazgeçilemez.²⁶⁸ KMK m.69/3 uyarınca, toplu yapı kat malikleri kurulu yönetim planı ile yetkisini toplu yapı temsilciler kuruluna devredebilir.

²⁶⁵ Uluşen, s.92.

²⁶⁶ Kömürcü, s.49; Seçer, s.2514; Kendirlioğlu, s.63-64.

²⁶⁷ Çakır, s.324; Kömürcü, s.49; Özkan, s.65; Semerci, s.197.

²⁶⁸ Şengül, s.445-446; Çakır, s.324; Kömürcü, s.50; Özkan, s.65; Kendirlioğlu, s.65.

Toplu yapı temsilciler kurulu oluşturulsa bile toplu yapı kat malikleri kurulu varlığını devam ettirecektir. Kurul kendi yetkisini alacağı bir kararla toplu yapı temsilciler kuruluna devredemez bunun için mutlaka yönetim planı ile düzenleme yapılması gereklidir.²⁶⁹ Toplu yapı kat malikleri kurulu, temsilciler kurulunu azledebilir veya yetkisini doğrudan da kullanabilir.²⁷⁰

Toplu yapı kat malikleri kurulu toplu yapı kapsamındaki alt yapı tesisleri, ortak yerler, tesisler ve hizmetlerin yönetimi konusunda yetkili olup buralardan yararlanma tarzına ilişkin düzenleyici nitelikte kararlar alabilir.²⁷¹ Klasik kat mülkiyetinde, kat malikleri kuruluna verilen görev ve yetkiler toplu yapıda toplu yapı kat malikleri kurulundadır. Örneğin, toplu yapıda sosyal tesislerin kullanımından dolayı ortaya çıkacak uyuşmazlıkların çözümü yetkisi, toplu yapı kat malikleri kurulu veya yetkisini devrettiği toplu yapı temsilciler kurulundadır.²⁷² Toplu yapı kat malikleri kurulu yönetim planının hazırlanması ve değiştirilmesi konusunda da yetkili olup bu yetki kendi ortak yerlerine ilişkin bile olsa tek bir toplu yapı yönetim planı olduğu için blok kat malikleri kurulu ve ada kat malikleri kurulu yönetim planı değişikliği için toplu yapı kat malikleri kuruluna başvurmalıdır.²⁷³

Toplu yapılarda bir alanın hem blok hem ada hem de toplu yapı ortak yeri niteliğinde değerlendirilebileceği durumlar ortaya çıkarsa bu alanda hangi kurulun yetkili olduğu somut olay ve hakkaniyet içerisinde değerlendirilmeli ve buna göre karar verilmelidir.²⁷⁴ Doktrinde bu konuda tereddüt olursa, yöneticinin veya bir kat malikinin açacağı tespit davası ile yetkinin hangi kurulda olduğunun tespit edilebileceği belirtilmektedir.²⁷⁵

3.2.2.5 Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

Toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkisinin KMK m.69/3 uyarınca, yönetim planı ile toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilmesi mümkündür. Toplu yapılardaki kat malikleri sayısının fazlalığı karşısında bu kurulun toplanarak karar alması oldukça güçtür. Bu yetkinin toplu yapı temsilciler kuruluna bırakılması ve kat maliklerince seçilen temsilcilerin toplu yapı yönetimi için karar almasının gerekli ve yerinde olduğu kanaatindeyiz.²⁷⁶

²⁶⁹ Kömürcü, s.50; Uluşen, s.93; Sarı Gündoğdu, s.46.

²⁷⁰ Kömürcü, s.50.

²⁷¹ Şengül, s.449; Özkan, s.65; Kendirlioğlu, s.64.

²⁷² Kömürcü, s.50.

²⁷³ Şengül, s.449; Kömürcü, s.50.

²⁷⁴ Semerci, s.195-198; Öktem Çevik, s.98-99; Kendirlioğlu, s.57.

²⁷⁵ Semerci, s.195-198.

²⁷⁶ Şengül, s.450-451; Toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulması ihtiyari olup oluşturulması isabetli olacaktır. Yönetim planında oluşturulması öngörüldü ise toplu yapı temsilciler kurulu zorunlu olarak oluşturulacaktır. Çakır, s.326-328; Kömürcü, s.51; Sarı Gündoğdu, s.44.

KMK m.69/3 gereği toplu yapı temsilciler kurulu, blok niteliğindeki yapıların yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinden oluşur. Yönetim planı ile başka yönde düzenleme yapılabilir. Blok yöneticileri ve temsilciler temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Temsilciler kurulu üye sayısı ve nasıl seçileceği konusunda yönetim planı ile düzenleme yapılmasının da faydalı olacağı kanaatindeyiz.²⁷⁷

Toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulması durumunda, toplu yapının yönetime ilişkin kararlar bu kurul tarafından alınacak ve yürütülecektir. Yönetim dışındaki mülkiyet ile ilgili kararların ise yine toplu yapı kat malikleri kurulunca alınması gerekir. Yönetim planının değiştirilmesine ilişkin olarak toplu yapı temsilciler kurulu üyeleri temsil ettikleri kat malikleri kurullarınca yetkilendirilmelidir. Aksi halde bu yönde karar alamazlar.²⁷⁸

3.2.3 Kat Malikleri Kurulu Kararlarının Oluşumu

3.2.3.1 Olağan Toplantı

Kat malikleri kurulu yönetime ilişkin kararlarını istisnai haller dışında kat malikleri kurulu toplantısında alırlar. Kat malikleri kurulu toplantısı olmasaydı, uygulamada kat maliklerinin ortak hareket etmeleri ve makul bir süre içerisinde tüm kat maliklerini bağlayacak demokratik kararlar almaları mümkün olmazdı.²⁷⁹ Kanun koyucu buradan hareketle kat maliklerinin düzenli olarak toplanmasını zorunlu kılmıştır.²⁸⁰ KMK m.29/1 uyarınca kat malikleri kurulunun yılda en azından bir defa, toplu yapılarda ise kurulların iki yılda en azından bir defa toplanması gerekir.²⁸¹ Bu toplantıya olağan toplantı denir.²⁸² Toplantı zamanı kat malikleri kurulunun hazırladığı yönetim planında belirtilen zamanda olmalıdır. Yönetim

²⁷⁷ Şengül, s.455; Kömürçü, s.52; Uluşen, s.93-94; Sarı Gündoğdu, s.39; Seçer, s.2514.

²⁷⁸ Kömürçü, s.52; Çakır, s.327.

²⁷⁹ Donauer, s.44-45.

²⁸⁰ Alman Hukukunda WEG m.24/1 uyarınca kat malikleri toplantısının yılda bir kez yapılması zorunluluğu getirilmiştir.; Kat malikleri kurulunun toplanmamasının yaptırımı düzenlenmediği için yaptırımı olmayan bir kural olduğu düşünülse de bazı işlemlerin ancak kat malikleri kurulu kararı ile gerçekleşmesi sebebiyle bu kurulun toplanması zorunludur. E. Saba Özmen ve Hafize Kır, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar), (İstanbul, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı, 2010), s.78; İsviçre Hukukunda da kat malikleri toplantısının en az yılda bir kez yapılması zorunludur. Bu durum ZGB’de açıkça düzenlenmemiş olsa da ZGB 712/m birinci fıkra bent 4’te yer alan “Kat malikleri kurulunun özellikle şu yetkileri vardır: 4. Kat malikleri arasında her yıl aidatların ve giderlerin paylaşılmasıyla ilgili ödentiyeye karar verilmesi” düzenlemesinden çıkartılmaktadır. Bkz. Wermelinger, s.1048; Donauer, s.62.

²⁸¹ Doktrinde bu süre, çok uzun olması ve yöneticinin görev süresinin bir yıl olarak düzenlenmesi, işletme projesinin yıllık olarak yapılıyor olması sebebiyle eleştirilmektedir. Bkz. Semerci, s.201.

²⁸² Arpacı, Yönetim, s.112; Eren, Mülkiyet, s.169; Meier-Hayoz; Rey, s.411; Wermelinger, s.1048; Kuru, s.59; Tekinay, s.107; Sağlam, s.1353; Şengül, s.497; Şaz, s.115; Özkan, s.73; Üner Er, s.31; Biyan, s.66; Kayaduman, s.31; Seçer, s.2516.

planında kat malikleri kurulunun toplantısına ilişkin olarak koyulan hükümler bağlayıcı olduğu için bu kurallara uyulmamış olması durumunda toplantıda alınan kararlar geçersiz olacaktır.²⁸³

Olağan toplantı zamanı konusunda yönetim planında hüküm yoksa her yıl Ocak ayında, toplu yapılarda ikinci takvim yılının Ocak ayında yapılacaktır. Ocak ayının son günü de olağan toplantının yapılması mümkündür. Ancak yönetim planında düzenleme yapılmamış olması sebebiyle Ocak ayında yapılması gereken toplantının da yapılmaması halinde yapılacak olan toplantı artık olağan toplantı değil olağanüstü toplantıdır. Bununla birlikte Ocak ayında yapılması gereken toplantının toplantı yetersayısı sağlanamadığı için ikinci toplantıya kalması durumunda Şubat ayında yapılacak toplantı da olağan toplantı olarak kabul edilebilecektir.²⁸⁴ Burada önemli olan husus olağanüstü toplantı için aranan şekil şartlarına uyulmadan toplantının yapılabilmesi olmasıdır. Kanunda belirtilen zamanda veya yönetim planında belirtilen zaman dışında yapılan toplantılar olağanüstü toplantı olup olağanüstü toplantı usulüne uygun olarak toplantının yapılması gerekmektedir. Aksi halde toplantı iptal edilebilir.²⁸⁵

Kat maliklerinin olağan toplantıya ne şekilde davet edileceği KMK'da düzenlenmemiştir.²⁸⁶ Yönetim planında olağan toplantının tarihinin açık bir şekilde düzenlenmiş olması halinde toplantı için ayrıca çağrıda bulunmaya gerek yoktur. Yönetim planında toplantının zamanı genel olarak düzenlenmiş ise, bu durumda çağrıya gerek olduğunu düşünmekteyiz. Toplantının yerinin de kat malikleri tarafından bilinmesi gerekmektedir.²⁸⁷ Yönetim planından toplantının yeri anlaşılıyorsa bu durumda çağrıya gerek olmamakla birlikte yine de çağrı yapılmasında fayda vardır.²⁸⁸ Olağan toplantı için ayrıca davete gerek olmaksızın binanın ilan panosuna toplantı çağrısının yapıştırılmış olması yeterlidir.²⁸⁹

²⁸³ **Ayan**, Mülkiyet II, s.620; **Akçaal**, s.555; Toplantı zamanına uyulmadan yapılan toplantının doğrudan geçersiz olacağı tezi yerine, iptal davası açılması durumunda toplantının geçersiz sayılmasının daha uygun olduğu görüşü için bkz. **Şengül**, s.513-514; **Üner Er**, s.31; **Kayaduman**, s.31.

²⁸⁴ **Arpacı**, Yönetim, s.114; **Yıldırım**, Yönetim, s.78.

²⁸⁵ **Kayaduman**, s.31; **Yargıtay**, 20. HD, E., 2017/5367 K. 2019/427 T. 24.01.2019 (Lexpera, E.T. 29.12.2021).

²⁸⁶ WEG m.24/4 uyarınca, toplantı çağrısı metin halinde yapılacaktır. Özel bir durum olmadıkça toplantı çağrısının son tarihi en az üç hafta olmalıdır.

²⁸⁷ **Şengül**, s.504; **Günseli Kaşıkçı**, Toplu Yapıların Denetimi, Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2014, s.112; **İlgezdi**, s.183; **Kayaduman**, s.31; **Gökalep**, s.45; **Seçer**, s.2518.

²⁸⁸ Bu hususları örnek üzerinden açıklayacak olursak yönetim planında “Her yıl Şubat ayı ikinci haftasının Cuma günü yöneticinin evinde 17:00’da olağan toplantı yapılır.” şeklinde bir düzenleme varsa çağrı yapılmasına gerek yoktur. Ancak “Her yılın Şubat ayının ikinci haftası olağan toplantı yapılır.” şeklindeki düzenlemede toplantının günü ve yeri belli olmadığı için çağrı yapılması gerekmektedir. **Yargıtay**, 5. HD., E. 716 K. 6032 T. 06.07.1978 bkz. **Arpacı**, Yönetim, s.114; **Şengül**, s.502; **Kayaduman**, s.31.

²⁸⁹ **İlgezdi**, s.183; **Yıldırım**, Yönetim, s.83; **Yargıtay**, 20. HD, E. 2019/5585 K. 2020/1731 T. 09.06.2020 (Kazancı, E.T. 05.06.2023).

KMK’da olağan toplantıya çağrının ne zaman ne şekilde yapılacağına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır.²⁹⁰ Bu konuda doktrinde bazı yazarlar olağanüstü toplantı için yapılan KMK m.29/2 düzenlemesinin burada kıyasen uygulanabileceğini belirtmektedir. Bu süre toplantı tarihinden en az 15 gün öncesidir.²⁹¹ Yargıtay’ın da görüşü bu doğrultudadır.²⁹²

Toplantıya çağrının KMK m.35/k uyarınca yönetici tarafından yerine getirilmesi gereklidir.²⁹³ Toplu yapılarda blok kat malikleri kurulunu blok yöneticisi, ada kat malikleri kurulunu ada yöneticisi, toplu yapı kat malikleri kurulunu toplu yapı yöneticisi toplantıya çağıracaktır. Ada temsilciler kurulu ile toplu yapı temsilciler kurulunun toplanması için çağrının da ilgili yönetici tarafından yerine getirilmesi gerekir. Hem olağan hem olağanüstü toplantı için bu görev yöneticiye verilmiştir. Ancak KMK uyarınca sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanma zorunluluğu yoktur. Yöneticinin olmadığı veya yönetim planı ile kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma görevi başka bir kişiye verilen durumlarda çağrının kimin tarafından yerine getirileceği sorunu karşımıza çıkmaktadır. Bu durumda öncelikle yönetim planı hükümlerine göre çağrının kimin tarafından yapılması gerektiğine bakılmalı burada hüküm bulunmaması halinde de kat maliklerinden birinin hâkime başvurması ve toplantının bu yolla yapılması sağlanmalıdır.²⁹⁴

Çağrının ne şekilde yapılacağı konusunda da KMK’da açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Burada olağanüstü toplantıya çağrısı düzenleyen KMK m.29/3 hükmünde öngörülen kat maliklerine taahhütlü mektupla veya imzalı çağrı kâğıdı ile çağrı yapılması mümkün olmakla birlikte, noter kanalıyla yapılacak çağrının da yeterli kabul edilmesi

²⁹⁰ Çağrı zamanı, topluluğun büyüklüğü ve belirli bir vakadaki koşullar dikkate alınarak, muhatapların makul bir şekilde toplantıya hazırlanabilmelerinin yanı sıra toplantıya katılabilmelerini sağlayacak şekilde belirlenmelidir. **Meier-Hayoz; Rey**, s.414-415; ZGB’de kat malikleri kurulu toplantı çağrısının ne zaman yapılması gerektiği konusunda hüküm bulunmamaktadır. Doktrinde toplantı çağrısının kat maliklerine en erken zamanda yapılması gerektiği belirtilmektedir. Genel görüşe göre, belirlenen sürenin kat maliklerine en azından yeterli bir hazırlık ve toplantıya katılıma imkânı vermesi gerektiği değerlendirilmektedir. bkz. **Donauer**, s.63.

²⁹¹ **Arpacı**, Yönetim, s.115; **Şengül**, s.503; **Yıldırım**, KMK’daki Yeni Düzenlemeler, s.33.

²⁹² 15 günlük süre emredici nitelikte olmayıp makul bir sürenin bırakılmış olması yeterlidir. **Tekinay**, s.107; **Meier-Hayoz; Rey**, s.415; Yönetim planı ile düzenli bir toplantı günü öngörülmüşse (örneğin yıllık veya altı aylık), olağan gündem maddeleri için asgari bildirim süresine uyulması gerekli olmamalıdır. **Yargıtay**, HGK, E. 1971/3-445 K. 1973/856 T. 10.11.1973 bkz. **Pulak**, s.425; **Şengül**, s.503.

²⁹³ Alman Hukukunda da WEG m.24/3 uyarınca toplantıya çağrının yönetici tarafından yerine getirilmesi gerekmektedir. Yöneticinin bulunmaması veya toplantı çağrısını yapmayı reddetmesi halinde çağrının idari danışma kurulu veya kat malikleri kurulunca yetkilendirilen bir kat maliki tarafından yerine getirilmesi gerekmektedir.; **Meier-Hayoz; Rey**, s.506; **Şengül**, s.504; ZGB 712/n birinci fıkrasında “*Yönetici, aksine düzenleme yoksa kat malikleri kurulunun başkanıdır ve temsilcisidir, kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma yetkilidir.*” düzenlemesi ile kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma yetkisi yöneticiye verilmiştir. bkz. **Ceylan**, s.150; **Donauer**, s.63.

²⁹⁴ **Arpacı**, Yönetim, ss.117-119; **Meier-Hayoz; Rey**, s.412; **Semerci**, s.202.

gerekmektedir.²⁹⁵ Ancak olağan toplantı için panoya asılacak bir çağrı kâğıdının da yeterli olacağı görüşündeyiz.²⁹⁶

Çağrıda toplantı gündeminin nelerden ibaret olduğunun belirtilmesi, kat maliklerinin toplantıya katılıp katılmayacağına karar vermesine ve önceden hazırlık yapmasına imkân vereceği için önem arz etmektedir.²⁹⁷ Ayrıca yapılacak çağrıda ilk toplantı için yeter sayının sağlanamaması durumunda ikinci toplantının hangi tarihte, nerede ve saat kaçta düzenleneceğine ilişkin bilgilere de yer verilmelidir.²⁹⁸ KMK m.29/3 uyarınca iki toplantı arasında en az yedi gün olmalıdır.²⁹⁹ Yönetici toplantı çağrısını yaparken bu hususa dikkat etmelidir.³⁰⁰

Çağrı kat maliklerine, kat malikinin ehliyetsiz olması halinde kanuni temsilcisine, bağımsız bölümün müşterek mülkiyete tabi olması halinde tüm maliklere, kat malikinin vekil tayin etmek suretiyle toplantıya katılacağı biliniyorsa vekile yöneltilmesi gerekmektedir.³⁰¹ Bağımsız bölümden kira veya başka bir hak ile faydalananlara da çağrının yöneltilmesinde hem bağımsız bölüm malikine bildirecekleri hem de kendilerini ilgilendiren toplantılara katılmak isteyebilecekleri göz önünde bulundurulursa fayda olduğu kanaatindeyiz.³⁰²

Kurallara aykırı olarak yapılan toplantının hukuki sonuçlarına bakılacak olursa biz bu toplantıda alınan kararların iptal edilebilir nitelikte olduğu kanaatindeyiz. Bu kararların mutlak butlanla sakat veya yokluk yaptırımına tabi olmasının alınan kararların uygulanmaya başlamış olabileceği için eski hale getirmenin zorluğundan dolayı uygun olmadığını değerlendirmekteyiz.³⁰³

3.2.3.2 Olağanüstü Toplantı

Yönetim planında belirtilen zamanlarda veya böyle bir düzenlemenin bulunmadığı durumda KMK uyarınca her yılın Ocak ayı içerisinde, toplu yapılarda ise ikinci takvim yılının

²⁹⁵ Arpacı, Yönetim, s.120; Şengül, s.502.

²⁹⁶ Pulak, s.435; Kayaduman, s.32; İlgezdi, s.183.

²⁹⁷ Arpacı, Yönetim, s.120-121; Donauer, s.71; Alman hukukunda gündemin zamanında açıklanması, toplantı kararlarının geçerliliği için bir ön koşuldur. Meier-Hayoz; Rey, s.416; Sağlam, s.1356; Gökalp, s.45.

²⁹⁸ Arpacı, Yönetim, ss.120-121; Sağlam, s.1356; Oy ve Oy, s.50; Gökalp, s.45.

²⁹⁹ ZGB 712/p ikinci fıkrasında “Eğer kat malikleri kurulu toplantı yetersayısına ulaşmamışsa, ilk toplantı gününden en geç on gün sonra yeniden ikinci toplantıya çağrılır.” hükmüne yer verilerek ilk toplantı ile ikinci toplantı arasında en az 10 gün olacağı düzenleme altına alınmış ancak en erken bir toplantı zamanı öngörülmemiştir. Ceylan, s.151.

³⁰⁰ İlk toplantı ile ikinci toplantı arasındaki süre emredici olarak düzenlenmiştir. Yargıtay, 20. HD, E. 2017/3134 K. 2017/9947 T. 23.11.2017 (Kazancı, E.T. 05.06.2023).

³⁰¹ Meier-Hayoz; Rey, s.414.

³⁰² Arpacı, Yönetim, s.122-123.

³⁰³ Arpacı, Yönetim, s.126.

Ocak ayı içerisinde yapılan toplantılar haricinde, kat malikleri kurulunun toplanması olağanüstü toplantıdır.³⁰⁴ KMK m.29/3'te kat malikleri kurulunun olağanüstü toplanması düzenlenmiştir. KMK düzenlemesi açısından olağanüstü toplantı için yıllık olağan toplantı zamanında dışında yapılmış olmasının yanı sıra önemli bir sebebin ortaya çıkması da gerekmektedir. Önemli sebeplerin neler olduğu konusunda liste vermek mümkün olmadığından her somut olay için önemli sebep olup olmadığı konusunda kat malikleri kurulunca değerlendirme yapılması gerekmektedir.³⁰⁵ Yöneticinin istifası veya azli, yönetim planı değişikliği³⁰⁶, aşırı masraflı bir onarım işi için alınması gereken kararlar önemli sebeplere örnek verilebilir.³⁰⁷ Olağanüstü toplantının zamanının önceden belirlenmesi mümkün olmadığı için bu toplantı her zaman sayıca sınırlanmaksızın yapılabilecektir.³⁰⁸ Ancak olağanüstü toplantıda toplantıya sebep olan ve gündeme eklenen konular dışında başkaca bir konuda karar alınamaz.³⁰⁹

KMK m.29'da olağanüstü toplantıya çağrı hususunda açık hükümlere yer verilmiştir. Olağanüstü toplantıya çağrının en az on beş gün önceden yapılmış olması gerekmektedir.³¹⁰ En az 15 gün önce çağrı yapılması hususu emredici olup yönetim planı veya kat malikleri kurulu kararı ile kısaltılması mümkün değildir.³¹¹ Olağanüstü toplantının yapılabilmesi için yöneticinin, denetçinin veya kat maliklerinin 1/3'ünün istemi gerekir. Burada yer alan 1/3 oran nisbi emredici nitelikte olup azaltılabilmesi mümkünken artırılması mümkün değildir.³¹² KMK m.35/1 (k)'da kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma görevi yöneticiye verildiği için denetçinin ve kat maliklerinden üçte birinin toplantı yapılması talebini yöneticiye bildirmesi ve toplantıya çağrıyı yöneticinin yapması gerekmektedir.³¹³ Toplu yapılarda da kurulları

³⁰⁴ **Koru**, s.59; **Şengül**, s.497; **Yıldırım**, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.33; **Biyan**, s.67; **İlgezdi**, s.178; **Semerci**, s.202; Ocak ayı içerisinde şekil şartlarına uyularak olağanüstü toplantı yapılması da mümkündür.

³⁰⁵ **Arpacı**, Yönetim, s.123; Önemli sebep konusunda değerlendirme yapma yetkisi kat maliklerinde olduğundan hâkimin müdahalesi istenemez. **Pulak**, s.437.

³⁰⁶ **Çeliker**, s.70.

³⁰⁷ **Ahmet Nar**, "Kat Malikleri Kurulu", *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 22, (2018), s.163; **Özkan**, s.75.

³⁰⁸ **Arpacı**, Yönetim, ss.123-124; **Şengül**, s.507; **Özkan**, s.75; **Pulak**, s.437; Yönetim planı ile olağanüstü toplantı sayısına sınırlama getirilemez. **Kayaduman**, s.32.

³⁰⁹ **Yargıtay**, 18. HD. E. 1992/985, K. 1992/2006, T. 27.03.1992 bkz. **İlgezdi**, s.183; **Kayaduman**, s.34.

³¹⁰ **Eren**, Mülkiyet, s.170; **Ayan**, Mülkiyet II, s.621; **Akçaal**, s.555; **Sarı Gündoğdu**, s.47; **Sağlam**, s.1354; **Yıldırım**, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.33.

³¹¹ **Yargıtay**, 20. HD, E. 2018/5978 K. 2019/2840 T. 22.04.2019 (Kazancı, E.T. 05.06.2023).

³¹² **Arpacı**, Yönetim, s.51; **Meier-Hayoz; Rey**, s.412; ZGB Madde 712/m ikinci fıkrasında yer alan "Kanun'un aksine bir düzenlemesi yoksa derneğin organlarına ve kararlarına uygulanan kurallar kat malikleri kuruluna ve komiteye uygulanır." hükmünde derneklere ilişkin kuralların uygulanacağına atıf yapılmıştır. Buna göre yasa gereği kat maliklerinin beşte biri toplantıya çağrılmayı talep edebilir. ZGB m.64/3 nisbi emredici nitelikte olup beşte birlik oran daha da ağırlaştırılamaz ancak azaltılabilir. Bkz. **Donauer**, s.63.

³¹³ Alman Hukukunda WEG m.24/2'de toplantıya çağrı için kat maliklerinin dörtte birinden fazlasının talebi ile toplantıya çağrı yapılması gerekmektedir. Bu talepte toplantı amaç ve nedenlerinin de yazılı olarak belirtilmesi gerekir.; **Arpacı**, Yönetim, s.125; **Pulak**, s.437; Yöneticinin olağanüstü toplantı talebi üzerine, toplantıya çağrı sebebini değerlendirerek, çağrıyı yapıp yapmama konusunda herhangi bir takdir yetkisi

toplantıya çağırma görevi, ilgili yöneticiler tarafından yerine getirilecektir. Blok kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantısı için blok yöneticisinin, denetçisinin veya kat maliklerinin 1/3'ünün talepte bulunması gerekmekte, ada kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantısı için ada yöneticisinin, denetçisinin veya kat maliklerinin 1/3'ünün talepte bulunması ve çağırısı blok için blok yöneticisinin, ada için ada yöneticisinin yapması gerekmektedir. Yöneticinin toplantıya çağırısı yapmaması halinde denetçinin ve kat maliklerinin 1/3'ünün kat malikleri kurulunu toplantıya nasıl çağıracağı Kanunda düzenlenmemiştir. Böyle bir durumda, ya kat maliklerinin üçte birinin toplantı çağrısında da bulunmaya yetkili olduğu kabul edilmeli³¹⁴ ya da derneklerin olağanüstü toplantıları için öngörülen hükümden yola çıkılarak başvuru üzerine hâkimin talepte bulunanlardan birini kurulu toplamakla görevlendirmesi yoluna gidilebilir.³¹⁵

Olağanüstü toplantı çağrısının, taahhütlü mektupla veya bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı ile yapılması gerekmektedir. İmza karşılığı çağırısı kabul etmeyen veya başka yerde yaşayan kat maliklerine çağrının taahhütlü mektupla gönderilmesi, gerekmektedir.³¹⁶ Ancak günümüzde bu hükmün teknolojik gelişmeleri de dikkate alarak çağrının öğrenilmesine imkân sağlayan yöntemleri de kapsayacak şekilde değerlendirilmesi gerektiği kanaatindeyiz.³¹⁷

Olağanüstü toplantıya çağrı da olağan toplantıya çağrının yönetilmesi gereken tüm kişilere yöneltilmelidir. Kat malikinin anagayrimenkulde oturmuyor olması durumunda toplantıya çağrının tebligat ile yapılması gerekmektedir. Bu tebligat da Tebligat Kanunu Ek m.1 uyarınca yapılmalıdır. Buna göre tebligat kat malikinin yöneticiye tebligat yapılması için bildirdiği adrese yapılmalıdır. Kat malikinin adres bildirmemiş olması veya bildirilen adrese tebligat yapılamaması durumlarında, sonraki tebligatlar, bağımsız bölümde fiilen oturanlara yapılacaktır. Tebligatın örneği apartman girişindeki panoya asılır. Bağımsız bölümden fiilen yararlanana yapılacak bu tebligat, bağımsız bölüm malikine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde

bulunmamaktadır. Talep üzerine yöneticinin toplantı çağrısını yapması zorunludur. **Şengül**, s.509; **Nar**, s.163; **Kayaduman**, s.34; **Semerci**, s.202.

³¹⁴ **Kayaduman**, s.34; **Özkan**, s.76.

³¹⁵ **Meier-Hayoz**; **Rey**, s.413; **Donauer**, s.64; **Nar**, s.164; Yöneticinin çağrı görevini yerine getirmemesi üzerine hâkimin müdahalesinin istenebileceği yönündeki görüş için bkz. **Yıldırım**, Yönetim, s.79-80.

³¹⁶ **Seçer**, s.2519; **Yargıtay**, 20. HD, E. 2019/4723 K. 2020/585 T. 10.02.2020 (Kazancı, E.T. 10.06.2023).

³¹⁷ Burada kastedilen noter kanalıyla yapılan çağrılar, bağımsız bölüme tüzel kişinin malik olması halinde kayıtlı elektronik posta yoluyla yapılan çağrılar hatta online haberleşmeye yarayan uygulamalar üzerinden yapılan çağrılardır. Bu konuda Kanunda değişiklik yapılmasının faydalı olduğu kanaatindeyiz. Bu konuda WEG düzenlemelerinden faydalanılabilir.

fiilen oturan kimse bulunmuyorsa panoya asılan tebligat örneği kat malikine tebliğ edilmiş sayılır.³¹⁸

Olağanüstü toplantı, belirli zamanlarda yapılmadığı için zamanının³¹⁹, önemli bir sebebe dayandığı için bu sebebin ve toplantının yapılacağı yerin en az 15 gün önceden bildirilmesi gerekmektedir.³²⁰ Toplantıda olağanüstü toplantı sebebi olarak gösterilen hususlardan başka bir konuda karar alınamaz. Aksi halde alınan kararlar, usul kurallarına uyulmadığı için iptal ettirilebilir.³²¹ Yüksek Mahkemenin görüşü de bu doğrultudadır.³²²

Kat malikleri kurulunun toplanabilmesi için kanunda bir yeter sayı şartı getirilmiştir. KMK m.30'da kat malikleri kurulunun toplanabilmesi için gerekli olan yeter sayı ilk toplantı için kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası olarak belirtilmiştir.³²³ İlk toplantı için Kanunda bağımsız bölüm maliklerinin yarısından fazlasının hazır bulunması ve aynı zamanda hazır bulunan kat maliklerinin arsa payının yarıdan fazlasına sahip olması gerektiği düzenlenmiştir.³²⁴ Kanunda öngörülen toplantı yeter sayısının artırılabilirliği ancak azaltılamayacağı bu hali ile hükmün nisbi emredici nitelikte olduğu kabul edilmektedir.³²⁵

İlk toplantıda yeter sayının sağlanamaması halinde ikinci toplantı için Kanunda yeter sayı belirtilmemiştir. Bu durum KMK m.30/2'de "*Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde, ikinci toplantı, en geç on beş gün sonra yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.*" şeklinde ifade edilmiştir. Toplantı için yetersayı belirtilmediğinden ikinci toplantıda çifte çoğunluk aranmayacağı gibi toplantıya katılan kat malikleri ile toplantı yapılacaktır.³²⁶ İkinci toplantı, ilk toplantı tarihinden

³¹⁸ Yönetim adres bırakmayan kat malikine çağrının bağımsız bölüme asılıp, ilan tahtasına asılmış olması halinde tebligat yapılmış sayılacağından yapılan toplantı bu sebeple geçersiz sayılamaz. **Yargıtay**, 18. HD, E. 2001/11074 K. 2002/464 T. 22.01.2002 bkz. **Pulak**, s.440; **Seçer**, s.2519; **Biyan**, s.76.

³¹⁹ **Yargıtay**, 18. HD, E. 1992/985 K. 1992/2006 T. 27.3.1992 (Kazancı, E.T. 10.06.2023).

³²⁰ WEG m.23/2 uyarınca, kararın geçerli olabilmesi için toplantı çağrısında gündemin belirtilmesi gerekir.

³²¹ **Sağlam**, s.1355; **Nar**, s.164; **Yargıtay**, 18. HD, E. 1567 K. 2129 T. 14.03.2005 bkz. **İlgezdi**, s.184; **Gökalp**, s.41.

³²² **Yargıtay**, 5. HD, E. 1984/1466 K. T. 20.02.1984 bkz. **Odyakmaz**, s.183.

³²³ **Yargıtay**, 18. HD, E. 2011/7989 K. 2011/11856 T. 22.11.2011 (Kazancı, E.T. 06.06.2023).

³²⁴ Toplantı yeter sayısının hesabında mutlaka kat maliklerinin katılımı şart olmayıp temsilci aracılığı ile yeter sayının sağlanması da mümkündür. Ayrıca toplantı yeter sayısının hesabında oy kullanma hakkına sahip olan kimseler dikkate alınacaktır. **Arpacı**, Yönetim, ss.139-140; **Ayan**, Mülkiyet II, s.622; **Yıldırım**, Yönetim, s.86; **Koru**, s.59; **Sağlam**, s.1356; **Şengül**, s.518; **Nar**, s.165.

³²⁵ **Arpacı**, Yönetim, s.144; **Nar**, s.166.

³²⁶ Kanunun ifadesinden ikinci toplantıya iki kat maliki gelmiş olsa da toplantının yapılabileceği anlamı çıkartılabilir. Ancak KMK m.30/1'deki kat maliklerinin oy çoğunluğu ile karar verebileceği hükmü karşısında en az üç kişinin katılımının gerekli olduğu görüşü hakkında bkz. **Arpacı**, Yönetim, ss.142-143; **Koru**, s.59; **Nar**, s.166.

en erken yedi en geç on beş gün sonra yapılmalıdır. Bu kurala uyulmaması halinde yapılacak toplantıda, ilk toplantı yeter sayısı olan çifte çoğunluk aranacaktır.³²⁷ Kanunda toplantı yeter sayısı konusunda olağan toplantı olağanüstü toplantı ayrımı yapılmadığı için KMK m.30'da belirtilen yeter sayılar hem olağan hem de olağanüstü toplantılar için uygulanacaktır.³²⁸

3.2.3.3 Oya Katılma

Kat malikleri kurulu oluşturulan üyelerin bu sıfatları sebebiyle kurul toplantılarına katılma, bazı konuların kurulda görüşülmesini isteme, oy kullanma, kurul kararının iptalini isteyebilme gibi hakları bulunmaktadır.³²⁹ Oy hakkı, kat malikinin, kat malikleri kurulu toplantısında iradesini ifade etmesini sağlar. Böylece kat maliki, kurul kararının oluşturulmasına ve kat mülkiyeti yönetimine katılmaktadır. Oy kullanma hakkı en önemli katılım hakkıdır. Diğer haklar, toplanma hakkı, teklifte bulunma hakkı, tartışma hakkı vb. oy kullanma hakkının yasal olarak kullanılmasına hizmet etmektedir.³³⁰ Kat malikleri oy kullanma hakkından önceden feragat edemeyeceği gibi bu hakkı devretmeleri de mümkün değildir.³³¹

KMK m.31'de kat malikleri kurulu toplantısında oy kullanımına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. KMK m.31/1'de her kat malikine arsa payına bakılmaksızın bir oy hakkı tanınmıştır.³³² Bu düzenleme ile arsa payı oranı yüksek olan kat malikinin kat malikleri kurulunda oy hakkına sınırlama getirilmiştir. Bu düzenlemeden çıkan bir diğer sonuç oy kullanma hakkını sadece kat maliki sıfatını taşıyan kimselerin kullanabileceği kiracıların veya başka suretle bağımsız bölümden faydalananların malik olmadığı sürece kat malikleri kurulunda oy kullanamayacağıdır.³³³ Kiracılar oy hakkına sahip olmamakla birlikte toplantıya katılabilirler. Kat malikleri kurulunda görüşülecek konular kiracıları doğrudan ilgilendiriyorsa

³²⁷ **Arpacı**, Yönetim, s.144.

³²⁸ **Nar**, Kat Malikleri Kurulu, s.164-166.

³²⁹ **Şengül**, s.478-479; Doktrinde kat malikleri toplantısına katılma hakkı, kat maliki açısından kazanılmış bir hak olarak değerlendirilmektedir. Kat malikleri toplantısına katılma hakkı geri alınamaz. Katılma hakkı, genel olarak, kat malikinin çıkar çatışması nedeniyle çözüme yönelik oy kullanma hakkını kullanmasının engellenmesi halinde dahi mevcuttur. Bununla birlikte, temel ve geri alınamaz katılım hakkı, toplantı başkanının disiplin yetkisini kullanarak, malikin uygunsuz davranması sebebiyle kat malikini yalnızca ilgili toplantıdan çıkartması hakkını kullanmasına engel değildir. **Wermelinger**, s.1056-1057; **Wermelinger**, s.1065-1066.

³³⁰ **Arpacı**, Yönetim, s.88; **Wermelinger**, s.1110.

³³¹ Oy hakkının kat maliki olmayan kişilerce kullanılmasına imkân tanınması, üçüncü kişilerin yönetimde söz sahibi olmasına sebebiyet verecek istenmeyen sonuçlar doğuracaktır. Oy hakkına toplantıya katılmama gibi sebeplerden ötürü sınırlama getirilmesi mümkün değildir. Bu yöndeki yönetim planı hükümleri geçersiz olacaktır. **Arpacı**, Yönetim, ss.89-90; **Wermelinger**, s.1111; **Şengül**, s.479; **Nar**, s.168; **Özkan**, s.84.

³³² Alman Hukukunda oy hakkı WEG m.25/2'de düzenlenmiştir. Buna göre, her kat malikinin bir oy hakkı vardır.; **Eren**, Mülkiyet, s.170; **Odyakmaz**, s.169; **Tekinay**, s.108; **Sarı Gündoğdu**, s.48; ZGB 712/m ikinci fıkrası uyarınca her kat malikinin hisse sayısına bakılmaksızın tek oy hakkı vardır. **Wermelinger**, s.1112.

³³³ **Arpacı**, Yönetim, s.91; **Şengül**, s.482; Dışardan atanan yöneticinin kat malikleri kurulunda oy hakkı bulunmamaktadır. **Wermelinger**, s.1060; Kiracılar kat malikleri kurulu toplantısına katılabilir ancak oy kullanabilmesi için malik tarafından yetkilendirilmiş olması gerekmektedir. Bu yetkinin yazılı şekilde verilmiş olması da yeterlidir. **Biyan**, s.71; **Ayan**, Mülkiyet II, s.617; **Gökalep**, s.25; **Yıldırım**, Yönetim, s.74.

toplantıya katılmalarında fayda da vardır. Kat maliki kiracıyı vekil tayin ederse kiracı kat malikini temsilen oy kullanabilir. Kat malikleri kurulunda alınan kararlar aidat ödemekle yükümlü olan kiracıların da haberdar olması için bina girişindeki ilan panosuna asılmalıdır.³³⁴ Bağımsız bölümden sürekli bir biçimde faydalanan kimselere kat malikleri kuruluna katılma ve oy hakkı tanınmamış olması doktrinde eleştirilmektedir.³³⁵ Arpacı'ya göre, oy kullanma hususunda Kanunun bu düzenleniş tarzı kiracıların veya diğer sebeple bağımsız bölümü kullanan kimselerin sorumluluğu olmasına rağmen oy hakkını sahip olmaması sebebiyle yerinde değildir.³³⁶ Yıldırım'a göre, KMK'da değişiklik yapılarak bağımsız bölümden sürekli biçimde faydalanan kişilere özellikle de intifa hakkı sahibi ile kiracılara da kurul toplantılarına katılma ve kendisini ilgilendiren konularda oy hakkı tanınmalıdır.³³⁷

KMK m.31/2'de birden fazla bağımsız bölümü olan kat malikinin her bağımsız bölümü için oy hakkı tanınmakla birlikte tek bir kat malikinin kat malikleri kurulunu işlevsiz bırakmaması için oy sayısına bütün oyların üçte birinden fazla olamayacağı şeklinde sınırlama yapılmıştır.³³⁸ Toplu yapılar açısından da bir malikin birden fazla bağımsız bölüme sahip olması durumunda KMK m.31/2'de yer alan sınırlama blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulları için ayrı ayrı uygulanacaktır.³³⁹ Oy hesabında KMK gereği kesirler dikkate alınmaz.

KMK m.31/3'te bir bağımsız bölümde birden çok malik bulunması durumunda, kurulda o bağımsız bölüm için tek oy hakkının olduğu ve bu oy hakkının da bağımsız bölüm maliklerinden içlerinden vekâlet verecekleri birisince kullanılacağı, kat malikinin ehliyetsiz olması halinde onu kanuni temsilcisinin temsil edeceği hükme bağlanmıştır.³⁴⁰ Kanunda oy hakkını kullanma hakkı bağımsız bölüm malikine verilmiş olmakla birlikte bu hakkın mutlaka malik tarafından kullanılması gerekmediğine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Kat maliklerinden birinin ehliyetsiz olması halinde oy kullanma hakkının kanuni temsilci aracılığı ile kullanılması

³³⁴ **Gökalp**, Yöneticinin El Kitabı, s.46-47.

³³⁵ **Yazaltın**, s.28.

³³⁶ **Arpacı**, Yönetim, s.92.

³³⁷ **Yıldırım**, Yönetim, s.74.

³³⁸ **Ayan**, Mülkiyet II, s.622-623; **Şengül**, s.483; **Pulak**, s.448; **Sağlam**, s.1361; **İlgezdi**, s.195; **Kayaduman**, s.29.

³³⁹ **Özkan**, s.85.

³⁴⁰ Alman Hukukunda bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa WEG m.25/2 uyarınca oy haklarını ancak aynı şekilde kullanabilirler.; **Reisoğlu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.113; **Odyakmaz**, s.170; Bir bağımsız bölümün payı, ister paylı ister elbirliği mülkiyeti olsun, birden fazla kat maliki tarafından müştereken tutulabilir. Bu durumda her pay sahibinin kat maliki sayılması gerekir. Buradan, tüm paydaşların kat malikleri toplantısına katılma hakkına sahip olduğu anlaşılmaktadır. Bununla birlikte, ortak maliklerin oy haklarını nasıl kullanacakları konusunda anlaşmaları gerekir, çünkü yalnızca “bir oy” a sahiptirler ve bu oyu bir temsilci aracılığıyla kullanırlar. **Wermelinger**, s.1057; **Sağlam**, s.1361; **Biyan**, s.70; **İlgezdi**, s.176; **Gökalp**, s.46.

imkânı tanınmıştır. Buradaki ehliyetsizlik kavramından fiil ehliyeti bulunmayanlar ve sınırlı ehliyetsizler anlaşılmalıdır.³⁴¹ Sınırlı ehliyetliler açısından da kat malikleri kurulunda alınacak kararın önemine göre ayırım yapılması gerektiği kanaatindeyiz.³⁴² Birden fazla malik bulunmasına rağmen temsil işi maliklerden birisi tarafından yerine getirilebileceği gibi KMKm.31/5 gereği, temsil işinin üçüncü bir kişi tarafından da gerçekleştirilebilmesine engel bir durum olmadığı anlaşılmaktadır.³⁴³

Her kat malikine kat malikleri kurulunda oy hakkı tanınmış olmakla birlikte KMK m.31/4'e göre kat maliki doğrudan doğruya kendisini ilgilendiren hususlarda kat malikleri kurulu toplantısına katılabilecek, toplantı yeter sayısı için dikkate alınacak, ancak oy kullanamayacaktır.³⁴⁴ KMK m.31/4'te yer alan düzenleme çıkar çatışması durumlarında oy hakkına sınırlama getirmektedir.³⁴⁵ Çıkar çatışmasının bulunduğu durumlara, kat maliki olan yöneticinin ücreti ve ibrası, kat malikleri kurulu toplantısında bir eser sözleşmesi yapılması kararlaştırılmış ve sözleşme yapılmak istenen yüklenicinin kat maliki olması, kat maliki kapıcının ücretinin görüşülecek olması durumu örnek verilebilir.³⁴⁶

Temsilci aracılığı ile oy kullanmak KMK m.31/5'e göre mümkündür. Temsil belgesinin şekli konusunda bir açıklık olmamakla birlikte noterde düzenlenmiş olmasına gerek olmayıp adi yazılı olsa da geçerlidir.³⁴⁷ Avukata verilen genel vekâletname kat malikleri kurulunda oy kullanılması için yeterli olmayıp avukatın temsilci olması isteniyorsa açıkça kat malikleri kurulu toplantısına katılma ve oya katılma konusunda yetki verilmiş olması gerekir. Verilecek olan temsil yetkisi tek bir toplantı için olabileceği gibi sınırlı konular için veya genel bir yetki de olabilir.³⁴⁸ Temsil yetkisinin geçerliliği herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır.³⁴⁹ Ancak

³⁴¹ **Arpacı**, Yönetim, s.99; **Koru**, s.59; **Sağlam**, s.1361.

³⁴² **Arpacı**, Yönetim, s.101; **Wermelinger**, s.1058; **Yıldırım**, Yönetim, s.88.

³⁴³ **Arpacı**, Yönetim, s.102.

³⁴⁴ Benzer düzenleme Alman Hukukunda WEG m.25/4'te düzenlenmiştir. Buna göre, bir kat maliki, kararın kendisi ile ortak mülkiyetin yönetimine ilişkin bir hukuki işlemin yapılmasına veya kendisine karşı bir hukuki uyuşmazlığın başlatılmasına veya çözümlenmesine ilişkin olması veya kendisi hakkında hüküm verilmiş olması halinde oy kullanma hakkına sahip değildir.

³⁴⁵ İsviçre Hukukunda kat maliklerinden birisinin yöneticilik için aday olması durumunda oyların hesabında aday olan kat malikinin oyunun da sayılacağı kabul edilmektedir. Bununla birlikte ücret tespitine ilişkin kararlarda aday olan kat malikinin oylamaya katılma hakkı yoktur. Bkz. **Donauer**, s.76-77; **Nar**, s.171; **Yıldırım**, Yönetim, s.88; **Sağlam**, s.1361.

³⁴⁶ **Wermelinger**, s.1114.

³⁴⁷ Alman Hukukunda WEG m.25/3 uyarınca vekaletnamenin geçerli olabilmesi için metin şeklinde olması gerektiği düzenlendiği için en azından adi yazılı belge olması gerekir.

³⁴⁸ **Pulak**, s.450; **Sağlam**, s.1362; **Wermelinger**, s.1062-1063; **Gökalp**, s.44; "...kendisini senelerce aynı binada oturan kat malikinin temsil etmiş olmasına karşı çıkmayan ve böylece yakınının kendisini temsil etmesini zımnen benimsemiş olan kat malikinin, dava konusu toplantı ve karar yönünden kendisinin çağırılmış olmasını araması iyi niyet kurallarıyla bağdaşmaz..." **Yargıtay**, 18. HD, E. 2001/11074 K. 2002/464 T. 22.01.2002 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

³⁴⁹ **Yargıtay**, 18. HD, E. 2003/6081 K. 2003/6718 T. 23.09.2003 bkz. **Pulak**, s.456.

kurulda yetkiyi gösteren bir belge istenmesi durumunda yazılı şekilde düzenlenmeli ve yetki belgesi saklanmalıdır.³⁵⁰ Temsilci, diğer kat maliklerinden biri veya üçüncü bir kişi olabilir.³⁵¹ KMK m.31/5'e göre bir kişi en fazla oy sayısının yüzde beşini³⁵² temsil edebilir. Ancak, yapıda kırk ve daha az sayıda bağımsız bölüm varsa bir kişi, iki kişiden fazlasını temsil edemez. Beşte bir oranının hesabında temsilci olarak seçilen kişinin de oy hakkı varsa bu hakkın da dâhil edileceği doktrinde kabul edilmiştir.³⁵³ Toplu yapılarda kat malikleri kurullarında KMK m.31/5 hükmü kıyasen uygulanacaktır. Bununla birlikte ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunda KMK m.31/5 hükmünün uygulanması, bu kurulların düzenlenme amacına aykırılık teşkil edecektir.³⁵⁴

Kat malikleri kurulu toplantısı için oy kullanma hakkına sahip olanların farklı yerlerde olduğu telekonferans ve oy haklarını kullanmak için elektronik iletişim araçlarının (video veya internet) kullanılması gibi sorular, günümüzde yaşanan teknolojik gelişmeler doğrultusunda kat malikleri toplantısına da uyarlanabilecektir. Bu hususta dernekler hukuku düzenlemelerinden faydalanılması mümkündür. Kat malikleri kurulu toplantısının online olarak yapılabilmesine ilişkin düzenlemeler derneklerin genel kurul toplantısını online olarak yapılabilmesine ilişkin kurallara dayandırılmalıdır. Online toplantılar kat malikleri kurulu toplantısı için henüz düzenlenmemiştir. Ancak, çoğunluğu şehir dışındaki kişilerin mülkiyetinde olan yapılarda kat maliklerinin yönetime katılma hakkı çerçevesinde, online kat malikleri kurulu toplantısı yapılması hususu gündeme gelebilir. Online toplantı yapılması durumunda oy vermek, katılım kontrolü, kimlik tespiti, oylamanın gerçekliği ve güvenliği, tartışmanın yürütülmesi, toplantının eşzamanlılığı gibi sorunlar ortaya çıkacaktır. Mevcut hukuki durum nedeniyle, yöneticinin online kat malikleri kurulu toplantısı düzenlemesi risk teşkil etmektedir. Bu durumda online

³⁵⁰ **Pulak**, s.450; **Yargıtay**, 18. HD, E. 2005/3106 K. 2005/5474 T. 26.05.2005 (Kazancı, E.T. 08.06.2023).

³⁵¹ **Yıldırım**, Yönetim, s.88; **Nar**, s.169.

³⁵² Kanunun ilk metninde bu oran üçte bir olarak belirtilmiş ancak 14.11.2007 tarih ve 5711 sayılı Kanun ile değiştirilmiş ve şu anda da geçerli olan beşte bir oran kabul edilmiştir.; "...Somut olayda, davaya konu sitede yüz adet bağımsız bölüm bulunduğuna göre, ... vekil tayin edilen kişiler, yüzde beş kuralına göre en fazla beş oy kullanabilir. ...vekaleten kullanılan oylardan beş tanesinden fazlası geçerli kabul edilmemelidir. Bu durumda iptali istenen 7.6.2009 tarihli toplantıda alınan kararlardan nitelikli çoğunluk gerektiren kararlar için yeterli çoğunluk sağlanmamıştır. Tüm bu hususlar dikkate alınarak mahkemece, 7.6.2009 tarihli genel kurul toplantısında alınan kararlardan nitelikli çoğunluk gerektiren, yönetim ve denetim kurulu seçimine dair 6. maddesinin (kaldı ki denetim kurulu üyeliğine seçilen K. Saraçoğlu kat maliki de değildir), ortak giderlerin ödenmemesi durumunda % 10 gecikme tazminatı uygulanmasına dair 9. maddesinin, giriş katların ferforje yapılmasına dair 15. maddesinin ve hayvan barındırmanın yasaklanmasına dair 16. maddesinin iptaline karar vermek gerekirken..." **Yargıtay**, 18. HD, E. 2013/5127 K. 2013/9691 T. 04.06.2013 (Kazancı, E.T. 08.06.2023).

³⁵³ **Arpacı**, Yönetim, s.103; **Şengül**, s.489; Vekilin oy hakkının %5'lik hesaplamada dikkate alınmaması gerektiğine ilişkin görüş için bkz. **İlgezdi**, s.176; **Özkan**, s.88; **Gökalp**, s.44.

³⁵⁴ **Kendirlioglu**, s.67; Temsilcilerin oy hakkına ilişkin ayrıca düzenleme yapılmış olması da bu sınırlamaya uyulmasına gerek olmadığını ortaya koymaktadır.

toplantı yapılabileceğine ilişkin yönetim planında düzenleme yapılmalı veya kurul kararı ile durum düzenleyici bir temele oturtulmalı ve toplantı teknik ve organizasyonel açıdan çok dikkatli bir şekilde hazırlanmalı ve yürütülmelidir.³⁵⁵ Yasal zemini hazırlanmadan yapılan online toplantılar iptal edilebilir nitelikte olacaktır.

Kat malikleri kurulu toplantısında oylamanın açık veya gizli yapılacağına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Kat malikleri bu konuda serbestçe düzenleme yaparak oylamanın şeklini belirleyebilirler. Kat maliklerinin birbirleri ile olan ilişkilerinin açık oylama yapılması sebebiyle zedelenebileceği durumlarda gizli oylama yapılması faydalı olacaktır. Örneğin, kat maliklerinin yönetici adayı olduğu durumlarda gizli oylama yapılması kendisine oy vermeyen kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişkinin korunması açısından faydalıdır. Benzer şekilde anagayrimenkulde yapısal bir değişiklik öngören maddenin oylamasının gizli yapılması değişikliğin yapılmasını isteyen ve istemeyen taraflar arasındaki ilişkilerin zedelenmesinin önüne geçecektir.³⁵⁶

3.2.3.4 Karar Alma Esasları

Yönetime ilişkin kararlar kat malikleri kurulu tarafından alınmaktadır.³⁵⁷ Kat malikleri kurulunun toplanması ve karar alması için KMK m.30/1'e göre kat maliklerinin sayının ve arsa payının yarıdan fazlasıyla toplanması ve toplantıya katılan kat maliklerinin oy çoğunluğuyla karar alması gerekmektedir. Kat malikleri kurulunca karar alınabilmesi için toplantı ve karar yeter sayısının birlikte sağlanmış olması şarttır. Kat malikleri kurulunun toplantı yeter sayısı kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarisından fazlası iken karar yeter sayısı toplantıya katılanların oy çoğunluğudur.³⁵⁸ Buradaki oy çoğunluğunun hesabında arsa payları dikkate alınmayacak toplantıya katılanların bir fazlası aranacaktır. Ancak birden fazla bağımsız bölüme sahip olanların oy hesabında bağımsız bölüm sayısı dikkate alınacaktır.³⁵⁹

³⁵⁵ **Wermelinger**, s.1103-1104.

³⁵⁶ **Wermelinger**, s.1104.

³⁵⁷ Kat malikleri kurulunun bazı kararlar için toplanması zorunlu olmayıp elden dolaştırma suretiyle karar alması da mümkündür. Hukukumuzda bu konuda açık bir hüküm bulunmasa da doktrinde ve Yargıtay uygulamalarında bu husus kabul edilmiştir. Alman Hukukunda bu durum WEG m.23/3'te "*Karar, tüm kat maliklerinin bu karara yazılı olarak muvafakat ettiğini beyan etmesi halinde, toplantı yapılmaksızın dahi geçerlidir. Kat malikleri, kullanılan oy çoğunluğunun tek bir madde için yeterli olduğuna karar verebilirler.*" şeklinde düzenlenmiştir.

³⁵⁸ Alman Hukukunda karar yetersayısı WEG m.25/1 uyarınca, kullanılan oyların çoğunluğudur. Buradan çıkan sonuca göre toplantıya katılan kat maliklerinin çoğunluğunun olumlu oyu karar alınması için yeterlidir.;**Şengül**, s.521; **Yıldırım**, Yönetim, s.86; **Yıldırım**, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.33; **Üner Er**, s.37; **Kayaduman**, s.35; İsviçre Hukukunda kat malikleri kurulunda karar yetersayısına ilişkin olarak dernekler hukuku düzenlemelerine atıf yapılmış olup karar yeter sayısı kanun veya yönetim planı ile başka bir fazlalık belirtilmediği ve kat maliklerinin kazanılmış hakları kısıtlanmadığı sürece basit çoğunluktur. **Wermelinger**, s.1119.

³⁵⁹ **Reisoğlu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.115; **Arpacı**, Yönetim, s.142; **Şengül**, s.521; **Oy ve Oy**, s.53; **Biyan**, s.70.

Toplu yapılarda kurulların toplanmasına ilişkin toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin olarak KMK m.30/1 hükmü kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Blok, ada ve toplu yapı kat malikleri kurullarının toplanabilmesi için çifte çoğunluk sağlanmış olmalı ve katılanların çoğunluğu karara olumlu oy vermiş olmalıdır. Temsilciler kurulları açısından hesaplamanın nasıl yapılacağına ilişkin KMK'da ayrıca bir hükme yer verilmemiş olması sebebiyle kıyasen klasik kat mülkiyeti düzenlemeleri uygulanacak olsa da farklı parsellerde arsa payının farklı hesaplanmış olabileceği ve temsilcilerin çifte çoğunluğun hesaplanmasında ne şekilde hareket edileceğinin belirsiz olması sebebiyle düzenlemeler yetersiz kabul edilmektedir. Doktrinde temsilcilerin temsil ettikleri kat maliki kadar kişiyi ve bunların arsa payını temsil ettiği kabul edilmekte ve farklı parsellerde yer alan arsa payı hesabında hakkaniyete uygun değerlendirme yapılması gerektiği ifade edilmektedir.³⁶⁰

İlk toplantıya sayı ve arsa payı bakımından yarıdan bir fazlası oranda katılım olmadığı için toplantı yapılamazsa KMK m.30/2 uyarınca ikinci toplantı, en geç onbeş gün sonra yapılmalıdır. İkinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmaz ve toplantıya katılanların salt çoğunluğu ile karar alınır. Kanun koyucu KMK m.30/2 düzenlemesi ile toplantı yeter sayısı sağlanamaması durumunda, karar alınmaması durumunun önüne geçmek istemiştir.³⁶¹ Toplu yapılarda kurulların toplantı yeter sayısını sağlayamaması sebebiyle yapılacak ikinci toplantıda da klasik kat mülkiyeti düzenlemeleri uygulanacak ve en az yedi en fazla on beş gün içinde yapılacak ikinci toplantıda katılanların salt çoğunluğu ile karar alınacaktır.³⁶²

KMK m.30/3'te alınacak kararın içeriğine göre karar yeter sayısının değişiklik gösterebileceği belirtilmiştir. Kanunda nitelikli çoğunluk aranmayan kararlar toplantıya katılanların çoğunluğu ile alınabilecektir. Kanun koyucu basit çoğunlukla karar alınabilecek halleri ayrıca sayma yoluna gitmemiştir.³⁶³ Kanunda bazı yönetim işlerine daha fazla önem atfedilmiş ve bu yönetim işlerinde aranan toplantı ve karar yeter sayıları da ayrıca düzenlenmiştir. Nitelikli çoğunluk aranan istisnai hallerde öngörülen nisap emredici olduğundan yönetim planı ile aksi kararlaştırılmaz.³⁶⁴ Bu düzenleme tarzı ilk toplantının

³⁶⁰ Özkan, s.92.

³⁶¹ Nitelikli çoğunluk aranan haller haricinde, toplantıların tek kademeli yapılması ve kararın toplantıya katılanların çoğunluğunun oyu ile alınmasının uygun olacağı şeklinde bir Kanun değişikliği önerisi için bkz. Şengül, s.524.

³⁶² Özkan, s.95.

³⁶³ Şengül, s.529.

³⁶⁴ Basit çoğunluk aranan işler için yönetim planı ile nitelikli çoğunlukla karar alınabileceği şeklindeki düzenlemeler geçerlidir. Şengül, s.529.

yapılamaması halinde ikinci toplantının sadece katılanlarca yapılacak olması sebebiyle yerindedir.³⁶⁵

KMK'ya göre çifte çoğunluk ile karar alınması gereken durumlarda hem kat maliklerinin yarısından fazlasının hem de arsa payı bakımından kat maliklerinin yarısından fazlasının karara olumlu oy kullanmış olması gerekmektedir. Uygulamada çifte çoğunluk yerine nitelikli çoğunluk kavramı da kullanılmaktadır. Çifte çoğunluk aranan hallerde toplantı yeter sayısına ilişkin KMK'da herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Ancak karar alınabilmesi için gerekli olan çoğunluğun toplantı yeter sayısı içinde aranması gerektiği açıktır. Aksi halde en baştan karar alınamayacak bir kat malikleri kurulu toplantısının anlamı olmayacaktır. Bu açıdan bakıldığında çifte çoğunluk aranan hallerde en azından arsa ve sayı bakımından kat maliklerinin yarısından fazlasının katılması ve karar alınacaksa oybirliği aranması gerekmektedir.³⁶⁶

Çifte çoğunluk aranan haller;

a-) Bir kat malikinin borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket etmesinin diğer kat malikleri için çekilmez hal alması halinde, kat malikleri alacakları bir kararla, borç ve yükümlülüklerine aykırı hareket eden kat malikinin bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkının arsa payı oranında kendilerine devrini KMK m.25 kapsamında hâkimden isteyebilirler.³⁶⁷ Kat mülkiyetinde kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmesi için alınan önlemlerden olan bu kararın alınabilmesi için çifte çoğunluk gerekmektedir.³⁶⁸ Bu davayı sadece kat malikleri açabileceği için kat maliki olmayan yöneticinin dava açma yetkisi yoktur.³⁶⁹

b-) Klasik kat mülkiyetine tabi yapıya yönetici atanması için KMK m.34/4 uyarınca nitelikli çoğunluk aranmaktadır. KMK m.71/2 uyarınca kat mülkiyetine tabi olan toplu yapılara blok veya blok niteliğinde olmayan yapı yöneticisi atanması için nitelikli çoğunluk aranması gerektiği düzenlenmiştir. Toplu yapı yöneticisi atanması için aranacak çoğunluk, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu olarak düzenlenmiştir.

³⁶⁵ Arpacı, Yönetim, s.145.

³⁶⁶ Arpacı, Yönetim, s.145; Şengül, s.530; Biyan, s.70; İpek, s.43.

³⁶⁷ Yargıtay, 18. HD, E. 2003/8423 K. 2003/10272 T. 22.12.2003 (Kazancı, E.T. 11.06.2023).

³⁶⁸ Kat malikleri usulüne uygun toplanarak çifte çoğunlukla karar almadıkça KMK m.25 kapsamında dava açma imkânı yoktur. Yargıtay, 5. HD, E. 1989/28110 K. 1989/16414 T. 11.09.1989 bkz. Karahacıoğlu ve Ergin, s.778.

³⁶⁹ Yargıtay, HGK, E. 1982/5-816 K. 1984/792 T. 05.10.1984 bkz. Karahacıoğlu ve Ergin, s. 767-768.

c-) Kat malikleri kurulu, yöneticinin denetlenmesi işi için denetçi veya denetim kurulu atayacaklarsa buna ilişkin kararın da KMK m.41/3 uyarınca nitelikli çoğunluk ile alınması gerekir. KMK m.71/2 uyarınca toplu yapılarda blok niteliğindeki ve blok niteliğinde olmayan yapılara denetçi atanması için aynı yöneticide olduğu gibi çifte çoğunluk aranacaktır. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için atanacak denetçi seçimi için toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu gerekir.

d-) Ortak yerlerin daha kullanışlı hale getirilmesi için yapılacak faydalı yenilik ve ilaveler için KMK m.42/1 gereği, kat maliklerinin çifte çoğunlukla karar alması gerekmektedir. Kanunda faydalı yenilik ve ilavelere ortak yerlerin düzgün bir hale koyulması, ortak yerlerin kullanılmasının rahat ve kolay hale getirilmesi, ortak yerlerden elde edilecek faydanın artırılması için yapılacak iş ve işlemler örnek verilmiştir.³⁷⁰ Yargıtay bir kararında, mimari projede özel amaca tahsis edilmemiş boş arsanın otopark olarak kullanılmasını KMK m.42 anlamında ortak yerlerden elde edilecek faydanın artırılması olarak görerek çifte çoğunlukla karar alınmasını gerektireceğini ifade etmiştir.³⁷¹ Bir başka Yargıtay kararında, mimari projede bahçe olarak özgülünmüş bir alanın otopark olarak kullanımı için kat maliklerinin beşte dört çoğunlukla karar vermesi gerektiğini ifade edilmiştir.³⁷² KMK m.42'nin uygulama alanı mimari projede özel amaca tahsis edilmemiş yerlere ilişkindir. Özel amca tahsis edilmiş yerlere yapılacak olan yenilik ve ilaveler için ortak yerlere ilişkin kat malikleri tek başına karar alamayacaktır. Yenilik ve ilavelere ilişkin masraflar KMK m.42/3 uyarınca faydalanma oranına göre ödenecektir. Yapılacak olan bir yenilik ve ilavenin KMK m.42 kapsamında olup olmadığı değerlendirilirken KMK m.19/1'de dikkate alınmalıdır. Yapılacak olan yenilik ve ilave anagayrimenkulün bakımı, korunması, mimari durumu ve güzelliği ile ilgili ise kat malikleri kurulunda nitelikli çoğunlukla karar alınmasına gerek yoktur.³⁷³

³⁷⁰ Değer artışına yol açacak tedbirlerin faydalı, yalnızca güzelleştirmeye veya rahatlık sağlamaya hizmet eden önlemler lüks olarak kabul edilir. Ancak her değer artışı faydalı olarak değerlendirilmez. Belirleyici faktör orantılılıktır: yaratılan katma değere göre yapısal değişikliğin maliyeti ne kadar yüksek olursa, hukuk açısından faydalı olma olasılığı da o kadar yüksek olur. Faydalı ve lüks yapı değerlendirmesi, kat maliklerinin bireysel özel çıkarlarına dayalı değil, bir bütün olarak kat malikleri birliğine atıfta bulunularak yapılmalıdır. **Monika Sommer**, Liftersatz im Stockwerkeigentum, *Neue Zürcher Zeitung AG, NZZ Nr. 14*, no.d1, (2020), s.1; **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.1082.

³⁷¹ **Yargıtay**, 18. HD, E. 1997/5980 K. 1997/7300 T. 09.07.1997 bkz. **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.1096.

³⁷² **Sirmen**, s.520; **Yargıtay**, 18. HD, E. 2012/10374 K. 2012/ 10452 T. 01.10.2012 (Kazancı, E.T. 10.06.2023).

³⁷³ **Yargıtay**, 18.HD, E. 2009/2023 K. 2009/8308 T. 12.10.2009 bkz. **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.1086-1087.

KMK m.43/1 uyarınca, yapılacak yenilik ve ilave çok masraflıysa, lüks nitelikteyse veya kat maliklerince mutlaka kullanılması gerekli olan bir yerde bulunmuyorsa yenilik ve ilaveden faydalanmak istemeyen kat maliki gidere katılmak zorunda olmayıp gidere yenilik ve ilave yapılmasını isteyen kat malikleri katlanırlar. Ancak KMK m.43/2’de yenilik ve ilavenin yapılmasını başlangıçta istemeyen kat maliki veya haleflerinin yapılan giderlere sonradan, arsa payı oranında katılması durumunda yapılan lüks yenilik veya ilâveden faydalanmasına imkân tanınmıştır. Burada yapılacak yenilik ve ilavenin KMK m.42/1 kapsamına mı yani fayda artırıcı nitelikte mi yoksa KMK m.43/1 kapsamında mı olduğu hususu her zaman kolayca tespit edilemez. Bu konuda yapılacak olan değerlendirmede, taşınmazın bulunduğu semt, kat maliklerinin ekonomik durumları ve yaşayış tarzları gibi hususlar göz önünde bulundurulmalıdır.³⁷⁴ Uyuşmazlık halinde durumu hâkim takdir edecektir.³⁷⁵ Toplu yapılarda yapılacak yenilik ve ilavelerde yapılması planlanan faydalı yenilik ve ilave hangi kurulun menfaatini ilgilendiriyorsa o kurulda çifte çoğunlukla karar alınmalıdır.³⁷⁶

e-) Engellilerin yaşamı için zorunluluk gösteren yenilik ve ilavelere ilişkin proje tadili için KMK m.42/2 uyarınca kat maliklerinin çifte çoğunlukla karar alması gerekmektedir. Proje tadili için yapılacak olan kat malikleri kurulu toplantısı da en geç 3 ay içerisinde yapılmalıdır. Bu yenilik ve ilavelere, yürüme zorluğu yaşayan kat maliki için merdiven korkuluklarına engelli sandalyesi için taşıyıcı sistem kurulması örnek verilebilir. Kat malikleri kurulunun toplanmaması ya da yeterli çoğunluğunun sağlanamaması halinde ilgili kat malikinin talebi üzerine yapının güvenliğinin tehlikeye sokulmadığına dair Komisyon raporu doğrultusunda yenilik ve ilavelere ilişkin proje değişikliğine göre inşaat onarım ve tesis yapılabilir.

f-) Isıtma sisteminde yakıt dönüşümü, merkezi ısıtma sisteminden ferdi sisteme ve ferdi sistemden merkezi sisteme geçiş için talep olması halinde KMK m.42/4 uyarınca çifte çoğunluk aranacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken husus bu düzenlemenin inşaat alanı toplamı iki bin metrekare ve altında olan yapılar için uygulanabileceğidir. İki bin metrekareden fazla inşaat alanı olan yapılar için bu karar oybirliği ile alınmalıdır.³⁷⁷ Toplu yapılar bakımından ısıtma sisteminde ve yakıt dönüşümünde yapılacak değişikliklerde hangi kurulun yetkili olduğunun

³⁷⁴ **Arpacı**, Yönetim, s.153; **Yıldırım**, Yönetim, s.94; Yapısal önlem, mülkün tamamının değerini artırıyor veya toplum için kullanılabilirliğini artırıyor ise faydalı kabul edilir. Öte yandan, eğer sadece bir veya birkaç kat malikinin özel çıkarlarına tekabül ediyorsa, o zaman toplum açısından lüks olarak görülebilir. **Sommer**, Haus und Recht, s.1; **Kayaduman**, s.52-53.

³⁷⁵ **Arpacı**, Yönetim, s.153; **Yıldırım**, Yönetim, s.94; **Sommer**, Liftersatz im Stockwerkeigentum, s.1; **Kayaduman**, s.52-53.

³⁷⁶ **Semerçi**, s.205.

³⁷⁷ **Yargıtay**, 18. HD, E. 2014/332 K. 2014/2980 T. 24.02.2014; **Yargıtay**, 18. HD, E. 2012/8007 K. 2012/9427 T. 13.09.2012 (Kazancı, E.T. 10.06.2023).

belirlenmesi gerekir. Bu konuda toplu yapıda her blok kendi ısıtma sistemine sahipse kararın da blok kat malikleri kurulunca alınması gerekir. Adadaki yapılar birbirine bağlı ısıtma sistemine sahipse blok kat malikleri kurulu tek başına karar alamayacak ancak ada kat malikleri veya temsilciler kurulunda karar alınması gerekir. Toplu yapının ısıtma sistemi tüm toplu yapıyı kapsar şekilde birbirine bağlı ise toplu yapı kat malikleri kurulunda veya temsilciler kurulunda karar alınması gerekir.³⁷⁸

Kat maliklerinin beşte dört çoğunluk ile karar alması gereken haller, oybirliğini gerektirmeyecek ancak salt çoğunlukla da alınamayacak kadar önem arz eden kararlarıdır. Bu kararların alınabilmesi için yapılacak olan toplantıda toplantı yeter sayısı en az beşte dördtür. Karar alınabilmesi için beşte dört çoğunluk aranan haller;

a-) Kat maliklerinden birisi, ortak yerlerde inşaat, onarım, tesis veya değişik renkte dış badana veya boya yaptırmak istiyorsa kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını almak zorundadır.³⁷⁹ Bu yönde aranan beşte dört çoğunluk için elden dolaştırma suretiyle karar alınması mümkün olup kat malikleri kurulunun toplanarak karar alınması mecburi değildir. Kat maliklerinden elden dolaştırma suretiyle alınacak yazılı rıza da geçerli olacaktır.³⁸⁰ Beşte dört çoğunluk aranan hallere bazı örnekler: bağımsız bölüm sahibinin ortak yerlere klima koyması, projesinde çatı olmayan yapıya çatı yapılması, terasta tadilat ve onarım yapılması, balkon kapatılması.³⁸¹

Toplu yapılarda inşaat, onarım, tesis veya değişik renkte dış badana ve boya yaptırılması konusunda, ortak yerde hangi kurulun yetkili olduğunun ve yapılacak işlemin niteliğinin toplu yapının tümünü ilgilendirip ilgilendirmediğinin tespit edilerek kararın ilgili kurulca alınması gerekir.³⁸²

b-) KMK m.28/3'te yer alan yönetim planı değişikliği yapılabilmesi kat maliklerinin beşte dördünün oyu arandığı düzenlemesinde “oyu” ibaresine yer verilmesinden hareketle

³⁷⁸ **Semerci**, s.207-208.

³⁷⁹ Bir kat mülkiyeti sahibi yetkisiz bir eylemde bulunursa örneğin yönetim planından veya kat malikleri kurulundan izin alınmadan değişiklik yapılması durumunda, kat malikleri kurulu hakkın kötüye kullanılmasına sınırına uyarak herhangi bir zamanda değişikliğin eski hale getirilmesini talep edebilir. **Sommer**, Haus und Recht, s.2; İlgili düzenleme hakkındaki eleştiriler için bkz. **Saffet Can**, “Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no.77, (2008), s.343-345; **Sağlam**, s.1359; **Ermən**, s.143.

³⁸⁰ **Kılıçoğlu**, Eşya, s.289; **Akcaal**, s.543; **İpek**, s.47; **Yıldırım**, Yönetim, s.98; **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.377.

³⁸¹ **Akcaal**, s.544; **Yargıtay**, 18. HD, E. 2009/4613 K. 2009/5439 T. 25.05.2009 bkz. **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.400-406; **Sirmen**, s.522.

³⁸² **Semerci**, s.209.

değişikliğe ilişkin kararın elden dolaştırma şeklinde alınamayacağı ancak toplanan kat malikleri kurulunda alınabileceği değerlendirilmektedir.³⁸³ KMK m.70/1 uyarınca toplu yapı kapsamındaki yapılarda yönetim planının değiştirilebilmesi için de toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördü çoğunluğu aranacaktır. Geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümlerinin değiştirilebilmesi için KMK m.70/2 uyarınca toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin 4/5'ünün olumlu oyu gerekmektedir.

Kanunumuzda, kat malikleri için çok önemli sonuçlar doğuracak nitelikte kararların alınması için tüm kat malikleri toplantıda hazır bulunmalı ve alınan karar için olumsuz oy kullanmamaları aranmıştır. Kanunun oybirliği ile karar alınmasını öngördüğü durumlarda yönetim planında değişikliğe gidilerek karar alınması kanuna karşı hile olarak değerlendirilmekte olup mümkün değildir.³⁸⁴

KMK'na göre oybirliği ile karar alınması gereken haller;

a-) Anagayrimenkulün kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde eğlence ve toplantı yerleri, gıda ve beslenme yerleri ve bazı mesleklerin icrası için kat maliklerinin oybirliği ile karar alması gerekmektedir.³⁸⁵ Bu yerler KMK m.24/2'de örnek olarak sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri, fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalâthane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler olarak sayılmıştır. Sayılan örneklerin ortak noktası herkesin rahatça girip çıkabildiği yerler olmasıdır. KMK m.24/2'de sayılan yerler sınırlayıcı olarak sayılmamıştır. Benzer nitelikteki yerlerin açılması için de kat malikleri kurulunda oy birliği ile karar alınması gerekmektedir. Örneğin, bahis bayisi, sendika merkezi, noter dairesi, öğrenci yurdu gibi yerler.³⁸⁶ Bir yerin KMK m.24/2 kapsamına girip girmediği konusunda uyuşmazlık çıkarsa hâkimin müdahalesi istenebilir. Hâkim hakkaniyet kurallarına göre karar verir.³⁸⁷ Kiracı olarak bağımsız bölümün kullanılacak olması durumunda tacir olan kiracının kat maliklerinden onay alması gerektiğini bilmesi gerekmektedir.³⁸⁸ Kat maliklerinin

³⁸³ KMK'da kat malikleri kurulu kararı alınmasının gerektiği belirtilen hallerde kurulun toplanıp karar alması esastır. **Yargıtay**, 5. HD, E. 18452 K. 482 T. 31.01.1974 bkz. **Reisoğlu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.115; **Sağlam**, s.1359; **Çeliker**, s.70; **İpek**, s.47.

³⁸⁴ **Yıldırım**, Yönetim, s.53; **İpek**, s.48.

³⁸⁵ **Gürsoy, Eren ve Cansel**, s.483; Bu karar kat mülkiyeti kütüğüne şerh verilebilir. **Ünal ve Başpınar**, Şekli Eşya Hukuku, s.366; **Şengül**, s.562; **Sağlam**, s.1358.

³⁸⁶ **Gürsoy, Eren ve Cansel**, s.483; **Akçaal**, s.541.

³⁸⁷ **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.676; Bu davada hakim hakkın açıkça kötüye kullanıldığını saptamadıkça, oylamada onay vermeyen kat malikini rıza göstermiş sayılmasına zorlayamaz. **Erman**, s.142.

³⁸⁸ **Yargıtay**, 6. HD, E. 2014/4448 K. 2015/109 T. 13.01.2015 (Kazancı, E.T. 11.06.2023).

konut niteliğindeki bir bağımsız bölüme ilişkin önceden izin vermiş olması her bağımsız bölüm için bu iznin verildiği anlamına gelmez. Her bağımsız bölüm için ayrı ayrı izin alınması gerekir.³⁸⁹ Yönetim planı hükümlerinin değiştirilerek oybirliği kuralının bertaraf edilmesi mümkün değildir.³⁹⁰

Tapuda mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün büro olarak kullanılması Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı kapsamında mümkündür.³⁹¹ Bağımsız bölümün amacına uygun kullanılması kat maliklerince talep edilebilir. Örneğin, tapuda depo olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün mesken olarak kullanılması halinde, kullanan kat malikine veya kiracıya karşı tahliye davası açılabilir.³⁹²

Tapuda mesken olarak kayıtlı olmasına rağmen bazı mesleklerin icrası için kat maliklerinin izni olmaksızın faaliyet gösterilebileceği istisna olarak Kanunlarda düzenlenmiştir. Bu meslekler avukatlık, serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik bürolarıdır.³⁹³

KMK m.24/2 uygulamasının tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümler için olduğu, işyeri olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde uygulanamayacağı hususuna dikkat edilmelidir.³⁹⁴ Örneğin, tapuda işyeri olarak kayıtlı bağımsız bölümde kahvehane işletilmesinde KMK m.24/2 anlamında bir engel bulunmamaktadır. Ancak burada da KMK m.18/1 uyarınca diğer kat malikleri ve kiracıların rahatsız edilmemesi gerektiği hususuna dikkat edilmelidir.³⁹⁵

Uygulamada, doktor muayenelerinin tapuda mesken olarak kayıtlı olan bağımsız bölümlerde açılabilmesi için kat maliklerince oybirliği ile karar alması gerekmediği kabul edilmektedir.³⁹⁶ Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemesi (BAM) kararları da bu doğrultudadır.³⁹⁷

³⁸⁹ **Yargıtay**, 18. HD, E. 2007/11319 K. 2008/2659 T. 10.03.2008 bkz. **Yıldırım**, Yönetim, s.102.

³⁹⁰ **Akçaal**, s.554.

³⁹¹ **Yargıtay**, HGK, E. 1970/5-19 K. 1973/853 T. 10.11.1973 bkz. **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.676; **Erman**, s.142.

³⁹² **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.676.

³⁹³ Söz konusu istisnalara ilişkin eleştiriler için bkz. **Sirmen**, s.510-511; **Akçaal**, s.541; İstisnai düzenlemeler 1136 sayılı Kanun m.43 ve 3568 sayılı Kanun m.45'tir. **Yıldırım**, Yönetim, s.104.

³⁹⁴ **Akçaal**, s.541; **İpek**, s.48; **Yıldırım**, Yönetim, s.103.

³⁹⁵ **Yargıtay**, 5. HD, E. 1991/ 4525 K. 1990/17074 T. 15.02.1991 (Kazancı, E.T. 11.06.2023).

³⁹⁶ **Üner Er**, s.38; **Yıldırım**'a göre Yargıtay'ın bu tutumu KMK'nın amacına aykırıdır. Mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümün özgülendiği amacın değiştirilmesi için kat maliklerinin oybirliği gerekir. **Yıldırım**, Yönetim, s.103-104.

³⁹⁷ **Sirmen**, s.510; **Kayaduman**, s.36; **Adana BAM**, 5. HD, E. 2018/1800 K. 2020/19 T. 09.01.2020 **Yargıtay**, HGK E. 2011/18-176 K. 2011/318 T. 18/05/2011 ilamında da, ...yönetim planı hükümlerinde yasak olmadıkça tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerin doktor muayenehanesi şeklinde kullanılmasına kanuni bir engel bulunmadığı, ancak kat maliklerince, ana gayrimenkulün tüm maliklerinin yazılı izni olmadıkça sadece mesken olarak kullanılacağına kurala bağlanması halinde bağımsız bölümlerin doktor muayenehanesi olarak da kullanılmasının mümkün olmadığı belirtilmiştir.

Ancak yönetim planında, bağımsız bölümlerin yalnızca mesken olarak kullanılmasına yönelik bir hüküm varsa, tapuda mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde doktor muayenehanesi açılması mümkün değildir.³⁹⁸ Kanunen oybirliği gerektiren bu husus için yönetim planı değişikliği kısaca beşte dört çoğunluk ile aksi yönde karar alınamaz.³⁹⁹

Toplu yapılarda bağımsız bölümün özgülendiği amacın değiştirilmesinde hangi kurulun yetkili olduğu konusunda toplu yapının mı yoksa ilgili olduğu blok kat malikleri kurulunun mu yetkili olduğu doktrinde tartışmalıdır. Bu konuda somut olay ve bağımsız bölümün özgüllenme amacının değiştirilmesinin toplu yapı kat maliklerini ne oranda etkileyeceği dikkate alınarak karar verilmesi yerinde olacaktır.⁴⁰⁰ Örneğin; bloğun en alt katının ofis olarak kullanılmasında blok kat malikleri kurulunun, kebab restoranı olarak kullanılmasında toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olması mümkündür.

b-) İnşaat alanı toplamı iki bin metrekare ve üzerinde olan yapılarda merkezi ısıtma sisteminden ferdi sisteme geçilebilmesi için KMK m.42/4 uyarınca oybirliği gerekmektedir.

c-) Anagayrimenkule kat eklenmesi, çekme kat yerine tam kat yapılması, zemin katta, bodrum katında veya arsanın boş yerlerinde eğlence ve toplantı yerleri, gıda ve beslenme yerleri ve KMK m.24/2'de sayılan mesleklerin icrası için yapılacak değişikliklerde KMK m.44/1 gereği oybirliği gerekmektedir. Yapılan değişiklikler sonrası oluşan yeni durumda arsa paylarının usulüne göre tahsisine ilişkin olarak da kat maliklerince oybirliği ile karar alınması gerekmektedir.⁴⁰¹ Yönetim planı değişikliği için 4/5 çoğunluk gerekmesine rağmen Kanunen oybirliği gerektiren hususlarda 4/5 çoğunlukla karar alınması mümkün değildir.⁴⁰²

Toplu yapılarda yapılacak olan değişiklik arsa payını etkilediği için alınacak olan kararın toplu yapı kat malikleri kurulunca alınması gerekmektedir.⁴⁰³

d-) Anagayrimenkule ilişkin temlik tasarruflar yapılabilmesi için KMK m.45 uyarınca kat maliklerinin oybirliği ile karar vermesi gerekir. Kanunda temlik tasarruflara arsanın bölünmesi, bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devredilmesi ve anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması örnek olarak verilmiştir. Bir hakla kayıtlanmadan anagayrimenkulün tümüne ilişkin irtifak, geçit, rehin veya taşınmaz yükü gibi aynı hakla kayıtlanma

³⁹⁸ **Yargıtay**, HGK, E. 2003/18-411 K. 2003/417 T. 11.06.2003 bkz. **Üner Er**, s.38; **Sirmen**, s.510.

³⁹⁹ **Akçaal**, s.554; **Çeliker**, s.72; **İlgezdi**, s.111; **İpek**, s.49.

⁴⁰⁰ **Semerci**, s.210-211.

⁴⁰¹ **Sirmen**, s.522; **Sağlam**, s.1358; **İpek**, s.49.

⁴⁰² **Çeliker**, s.72; **Yıldırım**, Yönetim, s.62; **Yargıtay**, 5. HD, E. 2022/5533 K. 2022/11993 T. 14.09.2022 (Kazancı, E.T. 04.06.2023).

⁴⁰³ **Semerci**, s.211.

anlaşılmalıdır.⁴⁰⁴ Arsanın bölünmesi kavramından üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş parselde anayapı haricindeki kısmın bölünmesi anlaşılmalıdır.⁴⁰⁵ Örnek olarak, beş bin metrekairelik bir parselde kurulu kat mülkiyetinde, anayapı üç bin metrekairelik alan içerisinde kalıyor ise, iki bin metrekairelik alan bölünebilir. Bölünen bu kısım üzerinde yeni bir bina yapılabileceği gibi başkasına satılması da mümkündür.⁴⁰⁶ Toplu yapılarda temlik tasarruflar konusunda toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili olup alt kurulların bu konuda karar alma yetkisi yoktur.⁴⁰⁷ Toplu yapı temsilciler kurulunun da taşınmazın aynını ilgilendiren konularda karar alma yetkisi bulunmamakta olup yetki münhasıran toplu yapı kat malikleri kurulundadır.

e-) Anagayrimenkule ilişkin önemli yönetim işlerinin yapılabilmesi için KMK m.45 uyarınca oybirliği gerekmektedir. Kanunda önemli yönetim işlerine anayapının dış duvarlarının reklam amaçlı kiraya verilmesi örnek verilmiştir. Kanunda sayılanlardan başka önemli yönetim işlerine ortak alan niteliğindeki otoparkın kiraya verilmesi⁴⁰⁸, baz istasyonu kurulması⁴⁰⁹, çatı ve terasın kiralanması⁴¹⁰ örnek verilebilir. KMK m.45'in kapsamı anagayrimenkulün ortak yerleri olup bağımsız bölümü ilgilendiren temlik tasarruflar ve önemli yönetim işleri bu kapsamda değerlendirilemez.⁴¹¹ Toplu yapılarda somut olay ve yönetim işinin niteliği esas alınarak ilgili kurulca karar alınması gerekmektedir.⁴¹²

3.2.3.5 Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali

Kat malikleri kurulunda alınan bir karar hukuka aykırı ise hukuki bir etkisi olmamalıdır. Kanun koyucunun kat maliklerine hukuka aykırı kararlara itiraz etme fırsatı vermesinin nedeni budur. İptal davasının amacı hukuken sorunlu olduğu düşünülen kararların hâkim tarafından incelenmesini sağlayarak kat mülkiyeti yönetiminin yasallığı korunmaktadır. Kat malikleri kurulu kararlarının uygunluğu yargı denetimine tabi değildir. Hâkim, kat malikleri birliğinin hukuk ve toplum düzeni çerçevesinde faaliyet gösterdiği sürece özgürce görüş oluşturmaya müdahale etmek zorunda değildir. Bu nedenle hâkim, kat malikleri birliğinin takdir yetkisini kullanmasını veya kararların uygunluğunu incelemeyiz. İptal davası, kat malikleri kurulunda istediği yönde karar çıkmayan kat malikine kendisini savunma fırsatı verdiğinden, bir azınlık koruması aracı gibidir. Bu haliyle iptal davası açma hakkı, koruyucu hak olduğundan, kat

⁴⁰⁴ Karahacıoğlu ve Ergin, s.1169.

⁴⁰⁵ Karahacıoğlu ve Ergin, s.1170.

⁴⁰⁶ Karahacıoğlu ve Ergin, s.1170.

⁴⁰⁷ Semerci, s.211.

⁴⁰⁸ Yargıtay, 18. HD, E. 2009/10756 K. 2010/4410 T. 23.03.2010 bkz. Karahacıoğlu ve Ergin, s.1171.

⁴⁰⁹ Yargıtay, 18. HD, E. 2008/12349 K. 2009/244 K. T. 20.01.2009 bkz. Karahacıoğlu ve Ergin, s.1173.

⁴¹⁰ Sirmen, s.522.

⁴¹¹ Arpacı, Yönetim, s.169; Karahacıoğlu ve Ergin, s.1170.

⁴¹² Semerci, s.212.

malikinin elinden yönetim planı hükümleri ile geri alınamaz. Ancak, yönetim planı düzenlemelerinde tahkim şartı varsa, kat maliki iptal davası açma hakkından geçerli olarak feragat edebilir.⁴¹³

Kat malikleri kurulu kararları KMK m.32/2 uyarınca bütün kat malikleri ile yönetici ve denetçileri bağlayıcı niteliğe sahip oldukları için iptal edilmedikçe geçerlidir.⁴¹⁴ Kat malikleri kurulunda alınan karar toplantı yetersayısı, karar yetersayısı, çağrının usulüne uygun olarak yapılmamış olması gibi şekle uygun olarak alınmadı ise iptali istenebilir.⁴¹⁵ Alınan kararlar şekle uygun olmakla birlikte emredici hükümlere, yönetim planına, hakkaniyet kurallarına aykırı ise bu durumda alınan kararın esasına ilişkin olarak iptali istenebilir.⁴¹⁶ İptal edilebilir kat malikleri kurulu kararlarına örnek olarak, kat malikinin toplantıya davet edilmemiş olması, anagayrimenkulün kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde eğlence ve toplantı yerleri, gıda ve beslenme yerleri ve bazı mesleklerin icrası için alınan kararda oybirliği ile karar verilmemiş olması, ortak giderlerin kanuna veya yönetim planına aykırı olarak dağıtılmış olması, toplantı gündeminde olmayan konularda karar verilmiş olması verilebilir.⁴¹⁷

Kat malikleri kurulu kararının iptali için ilk şart kararın kat malikleri kurulu tarafından alınmış olmasıdır.⁴¹⁸ Kat malikleri kurulunca alınmış bir kararın iptali için öncelikle kat malikleri kuruluna başvurmaya gerek olmaksızın mahkemeden iptali istenebilir.⁴¹⁹ Bununla birlikte yönetici veya yönetim kurulu tarafından alınan kararların iptali için Yargıtay'a göre, öncelikle kat malikleri kuruluna başvurmak sonrasında iptal davası açmak gerekmektedir.⁴²⁰

Kat malikleri kurulu kararının iptali için ikinci şart, davacının kararın iptalini isteme hakkının bulunmasıdır. KMK m.33 uyarınca kat malikleri kurulu kararının iptalini isteme hakkı kat maliklerine tanınmıştır.⁴²¹ Kat maliki iptali istenen kararın alındığı toplantıya katılmış olsa bile eğer karara muhalif kaldı ise iptal davası açabilir. Olumlu oy veren kat maliki ise, kararın

⁴¹³ **Wermelinger**, s.1135-1136.

⁴¹⁴ Alman Hukukunda WEG m.23/4'te bir kararın, hukuken bağlayıcı bir kararla geçersiz ilan edilmediği sürece geçerli olduğu düzenlenmiştir.; **Wermelinger**, s.1138.

⁴¹⁵ **Özmen ve Kır**, s.97; **Akçaal**, s.559; **Oy ve Oy**, s.51; Karar yetersayısına uyulmaksızın alınan kararların yok hükmünde olduğu görüşü için bkz. **Şengül**, s.585.

⁴¹⁶ **Odyakmaz**, s.171; **Şengül**, s.585; **Yıldırım**, Yönetim, s.163; **Özmen ve Kır**, s.96; **Gökalp**, s.47; **Akçaal**, s.559; **Semerci**, s.212.

⁴¹⁷ **Wermelinger**, s.1138-1139.

⁴¹⁸ **Wermelinger**, s.1144-1145.

⁴¹⁹ İsviçre Hukukunda kat malikinin yasal yollara başvurmadan önce, tüm dahili şikâyet kanallarını tüketmiş olması gerekir. Delege, komite veya alt topluluk tarafından alınan kararlara kat malikleri toplantısında itiraz edilebiliyorsa, kat malikinin bu seçeneği önceden kullanması gerekir. **Wermelinger**, s.1148.

⁴²⁰ **Erman**, s.147-148; **Yargıtay**, 18. HD. E. 2013/12659 K. 2013/13701 T. 21.10.2013 bkz. **Yıldırım**, Yönetim, s.163.

⁴²¹ **Pulak**, s.483; **Wermelinger**, s.1154; **Akçaal**, s.558.

iptalini dava edemez.⁴²² Kat maliki olmayan yönetici kural olarak kat malikleri kurulu kararlarının iptalini talep edemez.⁴²³ Kat malikleri kurulu toplantısına katılan kat maliki çağrının usulüne uygun yapılmadığını ileri süremez.⁴²⁴ Yönetim planının değiştirilmesine yönelik alınan kat malikleri kurulu kararlarına karşı hakları etkilenen kiracı ve sükna hakkı sahibi kişilerin de kararın iptalini istemekte hukuki yararlarının olduğu Yargıtay ve doktrince kabul edilmektedir.⁴²⁵

Kat malikleri kurulu kararının iptali için üçüncü şart davanın süresi içinde açılmış olmasıdır. Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine KMK m.33/1 uyarınca bir ay içinde dava açılabilir.⁴²⁶ Bir aylık süre kat malikleri kurulunda karara olumsuz oy kullanan kat maliki için karar tarihinden, toplantıya katılmayan kat maliki için kararı öğrenmesinden itibaren başlayacaktır.⁴²⁷ Davanın herhalde karar tarihinden başlayarak 6 ay içinde açılması gerekmektedir. Kat malikleri kurulu kararlarının yokluk veya mutlak butlanla hükümsüz

⁴²² Toplantıda tüm kat maliklerinin hazır bulunması veya temsil edilmesi durumunda toplantı çağrısının usulüne uygun olmadığı sorunu ortaya çıkmaz. Toplantıya katılanlar, çağrının usulüne uygun yapılmadığı iddiasını ileri sürme hakkından feragat etmiş olurlar. **Meier-Hayoz; Rey**, s.415; İptal davası açmak isteyen kat malikinin, kararı kabul etmemiş olması gerekir. Toplantıda karara en azından pasif olarak direnme cesareti olmayan kat maliki, grup baskısı ortadan kalktığına daha sonra kendisini karara karşı savunamaz. **Wermelinger**, s.1149; **Pulak**, s.484; İptal davası açma hakkı konusunda toplantıya katılmayan kat malikine herhangi bir şart olmadan iptal davası açma hakkının verilmiş olması karşısında toplantıya katılan kat maliki için muhalefet şerhi koydurmuş olmasının aranmasına yönelik eleştiriler için bkz. **Özmen ve Kır**, s.98; **Gökalep**, s.48; **Yıldırım**, Yönetim, s.85; Yargıtay bir kararında bu hususu “...mahkemece bozma ilamına uygun inceleme ile olağanüstü toplantıya katılan kat malikine toplantı çağrısı yapılmadığı gerekçesiyle toplantının iptaline karar verilemeyeceği gibi temyize konu kararların toplantıya katılan kat maliklerin salt çoğunluğu ile alındığı ve seçilmiş yönetimin bulunduğu anlaşılmakla, ... onanmasına...” şeklinde ifade etmiştir. **Yargıtay**, 20. HD, E. 2019/6446 K. 2020/2530 T. 07.07.2020 (Kazancı, E.T. 06.06.2023)

⁴²³ **Ayan**, Mülkiyet II, s.629; **Meier-Hayoz; Rey**, s.503-504; **Wermelinger**, s.1151; Yöneticiye, iptal davası açmakta hukuki yararının olduğu hallerde dava açma hakkının tanınması gerektiği yönünde bkz. **Yıldırım**, Yönetim, s.169; **Yargıtay**, 5. HD, E. 290 K. 380 T. 28.01.1974 bkz. **Arcak**, s.1038;

⁴²⁴ **Yargıtay**, 5. HD, E. 2021/13201 K. 2021/1469 T. 16.11.2021 (Kazancı, E.T. 06.06.2023).

⁴²⁵ **Ayan**, Mülkiyet II, s.631; **Yıldırım**, Yönetim, s.65; **Özmen ve Kır**, s.94; “...Kat Mülkiyeti Kanununun 22.maddesi hükmü uyarınca, ortak giderlerin ödenmesinden kat malikleri ile birlikte sorumlu olan kiracının, doğrudan doğruya icarında bulunan katla ilgili olarak verilen karar genel nitelikte olmayıp, doğrudan kiracının hak ve sorumluluğu ile ilgili özel bir karar niteliği taşıdığından, yukarıda açıklanan gerekçelerle, kiracı davalının bu hususta dava hakkının kabulü gerekirken, aktif husumet ehliyetinin bulunmadığından bahisle davasının ...bozulması ...” **Yargıtay**, 18. HD, E., 2001/8314 K. 2001/8521 T. 02.10.2001 (Kazancı, E.T. 08.06.2023).

⁴²⁶ Alman Hukukunda WEG m.45 uyarınca, iptal davasının, kararın verilmesinden itibaren bir ay içinde açılması ve kararın verilmesinden itibaren iki ay içinde gerekçelerinin belirtilmesi gerekir.; İsviçre Hukukunda da kat malikleri kurulu kararının iptali başvurusu için öngörülen süre 1 aydır. **Wermelinger**, s.1154; **Meier-Hayoz; Rey**, s.420.

⁴²⁷ İptal davasının geç açıldığı yönündeki itirazın ispat yükü kat malikleri kuruluna aittir. Bu nedenle, özellikle büyük topluluklar için tutanakların çok hızlı bir şekilde yazılması ve taahhütlü posta ile gönderilmesi tavsiye edilir. **Wermelinger**, s.1156.

sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz.⁴²⁸ Davaya bakmakla görevli ve yetkili mahkeme anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesidir.⁴²⁹

Kat malikleri kurulu kararının iptali için husumet 5711 sayılı Kanun değişikliğinden sonra KMK m.38/2 uyarınca yöneticiye yöneltilecektir.⁴³⁰ Yönetici açılan davayı tüm kat maliklerine duyurmalıdır. Duyuru için herhangi bir şekil şartı aranmamıştır. Panoya asılma veya iletişim uygulamaları üzerinden duyuru yapılması mümkündür. Toplu yapılarda ada temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davaların ada temsilciler kurulu üyelerine, toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davaların toplu yapı temsilciler kurulu üyelerine duyurulması görevi yöneticiye verilmiştir. Kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıkların arabuluculuk kapsamına alınmış olması sebebiyle kat malikleri kurulu kararlarının iptali için arabuluculuğa başvuru yapılması durumunda yönetici bu başvuruları da kat maliklerine bildirmelidir. Duyurunun yapılmaması halinde hâkime başvuru yapılması durumunda yönetici hakkında idari para cezası uygulanır ve bir zarar ortaya çıkarsa bu zarardan da yönetici sorumlu olur.⁴³¹

Kat malikleri kurulunda özel bir yetersayı aranmayan olağan yönetim işlerine ilişkin olarak alınan kararlar iptal edilmediği sürece bütün kat maliklerini bağlar. Yönetici ve denetçi

⁴²⁸ **Eren**, Mülkiyet, s.172; **Ayan**, Mülkiyet II, s.630; **Akçaal**, s.559; **Pulak**, s.485; Her halde geçerliliğini yitirecek kadar ciddi eksiklikler taşıyan kararlar da bulunmaktadır. Bu gibi durumlarda, ilgili kararlar geçersizdir; örneğin, ehliyetsiz bir kişinin kat malikleri toplantısını düzenlemesi, katılma hakkına sahip bir kat malikinin kusurlu bir şekilde karar alma sürecine dahil olmaması veya bu toplantıya davet edilmemesi. Alınan kararın bu gibi durumlarda hiçbir hukuki etkisi yoktur. Geçersizliğin re'sen dikkate alınması gerekir ve herhangi bir zamanda mahkemede ileri sürülebilir. Bkz. **Donauer**, s.69; **Yargıtay**, 5. HD, E. 2022/1086 K. 2022/6865 T. 18.04.2022 (Kazancı, E.T. 11.07.2023).

⁴²⁹ **Yıldırım**, Yönetim, s.175-176; **Çakır**, s.201-206; Alman Hukukunda WEG m.43 uyarınca, kat malikleri birliğinin genel yargı yetkisi, münhasıran taşınmazın bulunduğu bölge mahkemesindedir. Kat maliklerine karşı davalar da bu mahkemede açılabilir. Bu yetki, kat maliklerinin kendi aralarındaki hak ve yükümlülüklerle ilişkin anlaşmazlıkları, kat malikleri birliği ile kat malikleri arasındaki anlaşmazlıkları, kat maliklerinin yöneticiye karşı iddiaları, yöneticinin hak ve yükümlülüklerine ilişkin anlaşmazlıkları ve kat malikleri kurulu kararlarına ilişkin anlaşmazlıkları kapsar.; İsviçre Hukukunda da kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklarda yetkili mahkeme, taşınmazın tapu siciline kayıtlı olduğu veya kayıtlı olması gereken yer mahkemesidir. Bkz. **Wermelinger**, s.1154; **Donauer**, s.112.

⁴³⁰ **Sirmen**, s.525; **Ayan**, Mülkiyet II, s.629; **Kılıçoğlu**, Eşya, s.299; **Erman**, s.147; **Çakır**, s.581; “...Burada dava açacak kişilere bir seçimlik hak tanınmış olup; kararın iptalini isteyen kişi dilerse toplantıya katılan kat maliklerine, dilerse bunları temsilen yönetime/yöneticiye husumet tevcih ederek davasını açabilir. Ayrıca, açılan bu davada iptal konusu toplantı önceki yönetim döneminde gerçekleşmiş olsa dahi husumetin dava açıldığı tarihteki yöneticilere yöneltilmesi gerekir. Somut olayda davacı kat malikleri kurulu kararının iptali için site yönetimini hasım göstererek dava açmış; A1 Konutları Kat Malikleri Yönetim Kurulu adına K3 tarafından 14.12.2018 tarihli ve 47 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden vekaletname düzenlenerek davaya cevap verilmiştir. Site yönetimi adına avukata vekaletname veren K3'in dava tarihindeki yönetimi temsilen bu vekaletnameyi verdiği anlaşılmaktadır. ... taraf teşkili sağlandığına göre işin esasına girilerek bir karar verilmesi gerekirken... (Nitekim Y. 20. HD, 23.11.2017, E. 2017/4595, K. 2017/9917; 06.11.2017, E. 2017/4021, K. 2017/8859; Y. 18 HD, 05.03.2012, E. 2011/12425, K. 2012/2129 tarih ve sayılı kararları da aynı yöndedir.)” **Diyarbakır BAM**, 5. HD, E. 2020/365 K. 2020/396 T., 08.10.2020 (Kazancı, E.T. 12.07.2023).

⁴³¹ **Çakır**, s.581-582.

atanması için çifte çoğunluk arandığı için bu kararlar iptal edilmemiş olsa da kat maliklerini bağlamaz. Ancak her yıl için belirlenen aidatın belirlenmesi gibi hususlar iptal edilmedikçe geçerli olacaktır.⁴³²

Kat malikleri kurulu kararının iptal edilmesi halinde yargılama masrafları ortak giderlerden karşılanmalıdır. Her ne kadar husumet yöneticiye yöneltirse de yargılama masraflarından yönetici değil kat malikleri sorumludur.⁴³³ Doktrinde yargılama masraflarının karara olumlu oy veren kat maliklerince karşılanması gerektiğini savunan yazarlar da vardır.

İptal davasının tüm şartlarının yerine getirilmesi ve onaylanması halinde hüküm, verilen kararın iptali anlamına gelir. Hâkim, kat malikleri kurulu kararını iyileştiremez veya değiştiremez. Kural olarak kaybeden tarafa herhangi bir emir veya talimat veremez. Bu tür bir yetki yalnızca, hukuki karar ışığında yeni bir karar verebilecek veya vermesi gereken kat malikleri kuruluna aittir. Ancak kat malikleri kurulu verilen kararın içeriğiyle bağlıdır. Hâkimin, hükmün kısmen geçerli olması halinde, hükmün kısmen iptaline karar vermesi mümkündür.⁴³⁴

3.3 YÖNETİCİ

Kat mülkiyetine tabi taşınmazların yönetimi kat malikleri kurulunda olmakla birlikte, bütün kat maliklerinin her yönetim işi için bir araya gelerek karar almasının oldukça zor ve yavaş olması sebebiyle yönetim işi yönetici veya yönetim kuruluna bırakılmaktadır.⁴³⁵ Yönetici esasen bağımsız bölümler dışında kalan anagayrimenkuldeki ortak yer ve tesislerin yönetimi konusunda karar alma yetkisine sahip ve kat malikleri kurulunca verilen yönetime ilişkin hususları yerine getiren icra organı niteliğine sahiptir.⁴³⁶ Bu bölümde KMK m.34 ve m.71'e göre yöneticinin atanması, yönetici atamanın zorunluluğu ve yönetici atanma yöntemleri ele alınacaktır.

⁴³² **Gökalp**, s.46.

⁴³³ **Yıldırım**, Yönetim, s.174; **Çakır**, s.584.

⁴³⁴ **Wermelinger**, s.1159.

⁴³⁵ **Yıldırım**, Yönetim, s.113; **Donauer**, s.52; Güneş **Ayyıldız**, Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İstanbul Barosu Dergisi, c.80, S.2006/2, ss.675-706, s.687; **Monika Sommer**, Stockwerkeigentum - Die Verwaltung, *Neue Zürcher Zeitung AG, NZZ Nr. 39*, no.67, (2007), s.1; **Şengül**, s.586-587; **Üner Er**, s.63; **Abdülkadir Arpacı**, “Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, (İstanbul, Filiz 2013), s.124; **Mehmet Oğuz Vuraloğlu**, Toplu Yapılarda Yönetici/Yönetim Kurulu, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Yaşar Gürbüz’e Armağan Özel Sayı, (2014-2015), s.824; **İpek**, s.68;.

⁴³⁶ **Meier-Hayoz ve Rey**, s.439-440; **Wermelinger**, s.1271; **Walter Fellman**, Der Verwalter und seine zivilrechtliche Verantwortung, *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012*, 15. Juni 2012, Herausgeber: Amedeo Wermelinger, Walter Fellmann, (Stämpfli Verlag AG, 2012), s.140; **Donauer**, s.51; **İpek**, s.68; **Graham-Siegenthaler**, s.81.

Kat malikleri yönetim faaliyetlerinin yürütülmesi ve KMK'da verilen diğer görevleri yapması için her yıl yapılan genel kurulda kendi aralarından veya dışarıdan birini veya üç kişiden oluşan bir kurulu yönetici seçebilirler.⁴³⁷ Yöneticinin dışardan atanması durumunda yöneticinin oy hakkı yoktur ve kat maliklerinin görevlerine tabi değildir. Dışardan atanan yöneticinin avantajı daha fazla tarafsızlık ve bağımsızlığa sahip olması ve kat maliklerinden daha fazla mesleki yeterliliğe sahip olmasıdır. Dışardan atanan yöneticinin dezavantajı bu faaliyeti ücretsiz olarak gerçekleştirmemesidir. Bağımsız bölüm sayısı fazla olan yapılarda yönetici olarak üçüncü bir kişinin seçildiği, daha küçük topluluklarda ise genellikle bir kat malikinin yönetici seçildiği görülür. Aynı zamanda kat maliki olan yöneticinin avantajı, anagayrimenkulü ve diğer kat maliklerini iyi tanınması ve işi ücretsiz veya daha az ücretle görmesidir. Kat maliklerinden olan yöneticinin dezavantajı, kat malikleri kurulunun üyesi olması ve kat malikleri birliğinin çıkarlarıyla aynı çizgide olmayan kendi çıkarlarının olmasıdır.⁴³⁸ Kat maliki yönetici, kat maliki olarak kendi çıkarları ile yönetici çıkarlarının çatışması durumunda kendisini çözülmesi zor bir durumda bulabilir.⁴³⁹ KMK m.34 ve m.71'de atama ibaresi geçse de aslında yapılan işlem kat maliklerinin yöneticiyi oylama ile seçmesidir. Kat maliklerinin yönetici seçememesi durumunda yöneticinin hâkim kararı ile atanması da mümkündür.⁴⁴⁰

Yöneticide bazı niteliklerin bulunması gerekmektedir. Bunlar KMK'da düzenlenmemiştir. Ancak KMK m.9 atfı gereği yöneticide bazı niteliklerin bulunması gerektiği açıktır. Yönetici olma şartlarından birisi fiil ehliyetine sahip olmaktır.⁴⁴¹ Zira yöneticilik yapma yeteneğinden yoksun bir kişiyi seçmek mantıksız görünmektedir. Dolayısıyla fiili ehliyeti olmayan bir yöneticinin seçilmesi pratikte mümkün değildir. Yöneticinin üstlendiği görevlerinin karmaşıklığı göz önüne alındığında (sözleşmeleri sonuçlandırmak, özellikle mahkeme işlemlerinde kat maliklerini temsil etmek, kat malikleri kurulunu toplantıya çağırarak vb.) yönetici için fiil ehliyetinin bulunmasını aramak gereklidir.⁴⁴² Fiil ehliyetine sahip olmak

⁴³⁷ Kat maliklerinin kurul kararı veya mahkeme kararı olmaksızın doğrudan yönetici ile sözleşme yaparak yönetici tayin etmeleri mümkün değildir. Bkz. **Arpacı**, Yönetim, s.216; **Odyakmaz**, s.185; **Üner Er**, s.64; **Kayaduman**, s.58; **Graham-Siegenthaler**, s.84; Toplu yapılarda blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapı yöneticisi, ada yöneticisi ve toplu yapı yöneticisi de dışarıdan atanabilir. **Şengül**, s.612-613.

⁴³⁸ **Wermelinger**, s.1275-1276; **Graham-Siegenthaler**, s.84-85.

⁴³⁹ **Donauer**, s.147.

⁴⁴⁰ **Donauer**, s.50; **Üner Er**, s.63; **Kayaduman**, s.58.

⁴⁴¹ **Arpacı**, Yönetim, s.220; Denetçi açısından aranan niteliklerin yönetici açısından da aranacağı değerlendirilmektedir. Denetçi aranan şartlar için bkz. **İhtiyar**, s.52 vd.; **Şengül**, s.612; **Vuraloğlu**, s.832; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.871; **Kendirlioglu**, s.126-127; İsviçre doktrinindeki hâkim görüş de yöneticide fiil ehliyetinin bulunması gerektiği yönündedir. **Donauer**, s.143.

⁴⁴² **Wermelinger**, s.1274.

ayırt etme gücüne sahip olmak, ergin olmak ve kısıtlı olmamayı gerektirir. Yönetici atanan kişinin mahkeme kararı ile veya evlenme yolu ile ergin olması mümkündür. Ayırt etme gücünden anlaşılması gereken yöneticinin yaptığı iş ve işlemlerin önemini ve sonuçlarını kavrayabilecek durumda olmasıdır. Kısıtlı olmama durumu ise, yöneticinin akıl hastalığı ve akıl zayıflığı, savurganlık, alkol ve uyuşturucu madde bağımlılığı, kötü yaşama tarzı, kötü yönetim, özgürlüğü bağlayıcı ceza veya istek üzerine kendisine yasal temsilci atanmamış olmasıdır. Küçük ve kısıtlıların yönetici olarak atanması velayet veya vesayet makamlarının iznine tabidir. Kendisine kayyım atananlar da yönetici olarak atanabilir.⁴⁴³

Yöneticinin mutlaka gerçek kişilerden olması gerektiği şeklindeki görüşe⁴⁴⁴ günümüz koşullarında çok katlı sitelerde ve toplu yapılarda yöneticilik işinin profesyonel kişilerce yapılmasının faydaları karşısında katılmıyoruz.⁴⁴⁵ Bununla birlikte Kanunda 1985 yılında yapılan değişiklikte, devre mülke ilişkin olarak tüzel kişilerin de yönetici olabileceği açıkça hükme bağlanmıştır. Aynı Kanun içerisinde yer alan devre mülk yöneticisi tüzel kişi olabiliyorken kat mülkiyeti yöneticisinin sadece maddede “*kişi*” ibaresi geçiyor diye gerçek kişi olacağını benimsemek Kanunun sistematik olarak yorumuna ve ruhuna aykırı olacaktır.⁴⁴⁶

Kat mülkiyeti yöneticisinin herhangi bir mesleki beceri veya uzmanlık sertifikası almasına gerek yoktur.⁴⁴⁷ Yönetim planı ile yöneticide aranacak bir şart getirilebilmesi mümkündür.⁴⁴⁸ Örneğin, yöneticinin, kanunla kendisine verilen tüm görevlerini yerine

⁴⁴³ Sınırlı ehliyetsizlerin yönetici olarak atanması durumunda yasal temsilcinin izin ve icazetine ilişkin hususlar için bkz. **Vuraloğlu**, s.832-833.

⁴⁴⁴ Tüzel kişilerin yönetici olmaması gerektiğine ilişkin görüşün gerekçesi olarak tüzel kişinin de bu görevi gerçek kişiler vasıtası ile yerine getireceği ve tüzel kişilerin bu yöneticiyi değiştirmesi halinde kat maliklerince güven duyulmayan kimselerin yönetici olabileceğidir. **Arpacı**, Yönetim, s.221; **Vuraloğlu**, s.833; Bu durumun kat malikleri kurulunun toplanarak yöneticiyi azletmesi ile aşılabileceği kanaatindeyiz.

⁴⁴⁵ **Şengül**, s.613; **Özkan**, s.152; Alman doktrininde tüzel kişilerin yönetici olabileceği kabul edilmektedir. **Meier-Hayoz**; **Rey**, s.444; İsviçre doktrininde hem gerçek hem tüzel kişilerin yönetici olabileceği kabul edilmektedir. İçtihat ve hâkim doktrine göre yönetici gerçek veya tüzel kişi olabilir. İdari görevlerin yerine getirilmesi, yalnızca gerçek bir kişinin sorumluluğunda olacak bir görev olarak görülmemelidir. **Donauer**, s.150; İçtihat ve doktrin hem gerçek hem de tüzel kişilerin yönetici seçilebileceğini benimsemiştir. Yöneticilik, tüzel kişilerin seçilmesine engel olacak kadar kişisel bir görev değildir. Ancak tüzel kişiliğin seçilmesi durumunda, yönetim sözleşmesinde yönetici olarak bir gerçek kişi (genellikle çalışan) belirtilebilir. Daha fazla bir şey belirtilmemişse, sözleşmenin, bunun belirlenen kişi için kişisel bir yükümlülük oluşturup oluşturmadığını veya tüzel kişiliğin bu şekilde seçilip seçilmediğini belirlemek için yorumlanması gerekir. Eğer büyük bir şirket (gayrimenkul yönetimi, vakıf şirketi vb.) yalnızca uygun görünen bir kişi orada çalıştığı için seçilmişse, bu durum kat malikleri birliği için önem arz edebilir. **Wermelinger**, s.1274; **Walter**, s.153; **Graham-Siegenthaler**, s.80

⁴⁴⁶ Tüzel kişilerin yönetici seçilemeyeceği hakkındaki görüşün Kanunun köklü değişiklikler geçirmeden öncesine ilişkin olduğu ve uygulamada artık tüzel kişilerin de yönetici olarak seçilebildiği hakkında bkz. **Biyan**, s.77; **İlgezdi**, s.137.

⁴⁴⁷ Alman Hukukunda WEG m.26a’da Hukukumuzda olmayan sertifikalı yönetici kavramına yer verilmiştir. Buna göre, yönetici olarak çalışabilmek için gerekli hukuki, ticari ve teknik bilgiye sahip olduğunu sanayi ve ticaret odası nezdinde yapılan sınavla kanıtlayan herkes, kendisine sertifikalı yönetici diyebilir.; **Graham-Siegenthaler**, s.83.

⁴⁴⁸ **Şengül**, s.466; **Özkan**, s.151; **Graham-Siegenthaler**, s.84.

getirmek için gerekli becerilere sahip olması gerektiği şeklindeki yönetim planı hükmü olsa bile yöneticinin mesleki eğitim almış olması gerekmez.⁴⁴⁹ Yönetim planı ile yöneticide aranacak niteliklere ilişkin hükümler kat maliklerinin yönetici olma hakkını ve eşitliği etkilemediği sürece geçerlidir.⁴⁵⁰ Yöneticide bu şartların bulunmaması halinde örneğin fiil ehliyetine sahip olmayan bir kişinin veya yönetim planında aranan şartları taşımayan birisinin yönetici seçilmesi halinde kat malikleri ile yönetici arasında kurulan vekâlet sözleşmesinin geçersizliğinden söz edilecektir.⁴⁵¹ Ancak her somut olayı kendi içinde ve vekâlet sözleşmesi kuralları içinde değerlendirmek gerekecektir.

KMK m.34/5'e göre *"Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir."* düzenlemesi ile yöneticinin görev süresi ve atanma zamanı belirtilmiştir. Bu düzenlemeden çıkan sonuca göre yöneticinin görev süresi her yıl atanmadan bahsedildiği için bir yıldır.⁴⁵² Ancak yönetici seçimi yapıldıktan sonra yöneticinin görev süresi devam etmektedir.⁴⁵³ Kat malikleri kurulunda alınacak bir kararla yöneticinin görev süresinin bir yıldan fazla olarak belirlenmesi mümkün değildir. Yöneticinin görev süresinin bir yıl ile sınırlandırılmasındaki amaç görevin kötüye kullanılmasının önüne geçmektir.⁴⁵⁴ Ayrıca eski yöneticinin tekrar seçilebileceğinin de belirtilmiş olması karşısında daha uzun süreli bir yönetici tayininin yerinde olmadığı kanaatindeyiz. Kat malikleri yönetim planında yöneticinin görev süresini bir yıldan daha kısa olarak belirleyebilir.⁴⁵⁵ Yargıtay vermiş

⁴⁴⁹ **Wermelinger**, s.1275.

⁴⁵⁰ **Şengül**, s.612; **Vuraloğlu**, s.832.

⁴⁵¹ **Arpacı**, Yönetim, s.222; Oy hakkı, oy verme hakkına sahip olanların söz konusu konu hakkında karar vermesini sağlamakla kalmaz. Aynı zamanda kat maliklerine gündemdeki bir maddeyle ilgili olarak ek başvuru yapma olanağı da sağlar. Bunlara karşı hareketler denir. Bu nedenle, bir yönetici atanırken, bir yöneticinin atanması için karşı adayların önerilmesi mümkündür ve bunun da kat malikleri kurulunda karara bağlanması gerekir. Bu bağlamda Federal Yüksek Mahkeme, topluluk düzenlemeleri bu konuyu farklı şekilde düzenlemediği sürece (örneğin, bunlar ancak önceden başvuru yapılmışsa kabul edilecektir), bu tür karşı adayların kabul edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Bkz. **Donauer**, s.75.

⁴⁵² Alman Hukukunda yöneticinin görev süresi WEG m.26/2'de düzenlenmiştir. Buna göre, yönetici en fazla 5 yıl için seçilebilir. Ancak kat mülkiyeti kurulduktan sonra yapılacak ilk atama 3 yıl ile sınırlı olup yöneticinin tekrar atanması mümkündür. Yöneticinin görev süresi dolmadan en erken 1 yıl önce kat malikleri tarafından yeni bir karar verilmesi gerekir.

⁴⁵³ Aksi yönde, yöneticinin görevinin 1 yıllık sürenin dolması ile kendiliğinden son bulacağı için yeniden yönetici atanması gerektiği ifade edilmektedir. **Yıldırım**, Yönetim, s.116; **Şeyda Dursun Karaahmetoğlu**, "Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. Maddesine Göre Yöneticinin Atanması", *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 18, no.2, (2021), s.1909; "...634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre seçilen yöneticinin görev süresi dolsa da yeni yönetici seçilinceye kadar görevi devam edecektir..." **Yargıtay**, 15. HD, E. 2021/2788 K. 2021/635 T. 04.03.2021 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁴⁵⁴ **Arpacı**, Yönetim, s.217.

⁴⁵⁵ **Arpacı**, Yönetim, s.218; **Vuraloğlu**, s.834; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.874.

olduğu bazı kararlarında, kat malikleri kurulunun bir yıl dolmadan usulüne uygun toplanarak yeni bir yönetici atamasının mümkün olduğunu belirtmiştir.⁴⁵⁶

Yönetici ataması yapılana kadar anagayrimenkulün yönetimi yönetim planında bir hüküm varsa buna göre aksi halde kat maliklerince birlikte yapılacaktır. Ancak yönetim işinin acele hallerde ortak menfaatlerin korunması için tek bir kat maliki tarafından yapılması KMK m.9 atfı sebebiyle Türk Medeni Kanunu (TMK) m.693/3 uyarınca mümkündür.⁴⁵⁷

KMK m.34/1’de “*Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir.*” düzenlemesine yer verilmiştir. Bu düzenlemeden yola çıkılarak yönetim kat maliki olsun olmasın tek bir kişiye bırakılması halinde bu kişiye yönetici, üç kişiden oluşan bir kurula bırakılması durumunda ise, bu kurula yönetim kurulu denilecektir.⁴⁵⁸

Yönetim kurulunun KMK’da yer alan “...*üç kişilik bir kurula...*” ifadesinin kesin bir sayıyı mı ifade ettiği yoksa kurul olacaksa en az 3 kişiden oluşması mı gerektiği konusunda doktrinde farklı değerlendirmeler yapılmıştır. KMK m.34’te yer alan “...*üç kişilik bir kurula...*” ifadesinin kesin bir sayıyı ifade ettiği görüşüne göre, yönetim kurulunda yer alan kişi sayısı üç kişiden az ya da çok olamayacaktır.⁴⁵⁹ KMK m.34’te yer alan “...*üç kişilik bir kurula...*” ifadesinin yönetim kurulunun asgari üye sayısını belirlemeyi hedeflediğini belirten görüşe göre yönetim kurulunun üç kişiden fazla olarak belirlenmesinin mümkün olduğunu savunmaktadır.⁴⁶⁰ Yargıtay’ın bu konudaki görüşü, KMK m.34’te yer alan “...*üç kişilik bir kurula...*” ifadesinde yer alan sayının kat maliklerine gereksiz mali külfet yüklememek olduğu ve yönetim planında aksi bir hükmün bulunması halinde üç kişiden fazla üyeye sahip bir yönetim kurulunun seçilmesinin mümkün olduğudur.⁴⁶¹ Doktrinde, yönetim kurulunun karar alınırken oyların eşit çıkması ihtimalini bertaraf etmek adına üç kişiden veya tek sayıda kişiden oluşturulması gerektiği de ifade edilmektedir.⁴⁶² Uygulamada yönetici yardımcısı sıfatı ile

⁴⁵⁶ **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1910; **İpek**, s.71; **Özer**, s. 473; **Yargıtay**, 18. HD, E. 2001/1802 K. 2001/12391 T. 20.11.2001 bkz. **Gökalp**, s.415.

⁴⁵⁷ **Akçaal**, s.544; **Üner Er**, s.65.

⁴⁵⁸ İsviçre doktrininde tek yönetici atanabileceği gibi birden fazla yöneticinin atanabileceği kabul edilmektedir. **Donauer**, s.152-153; **Wermelinger**, s.1277-1278.

⁴⁵⁹ **Üner Er**, s.64; **Kayaduman**, s.58; **Yazaltın**, s.12.

⁴⁶⁰ **Arpacı**, Yönetim, s.198; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1906; **Vuraloğlu**, s.824; **Yıldırım**, Yönetim, s.113.

⁴⁶¹ **Yargıtay**, 20. HD, E. 2017/3108 K. 2017/6889 T. 27.09.2017 (Kazancı, E.T. 10.06.2023).

⁴⁶² **Vuraloğlu**, s.824; **Kömürcü**, s.55; Yönetim kurulunun çift kişiden oluşturulması halinde başkana çift oy yetkisi tanınması şeklinde çözümler de ileri sürülmektedir. **Yıldırım**, Yönetim, s.114.

yönetimde yer alan kişilere rastlanmaktadır. KMK’da yöneticinin tüzel kişiliği bulunmadığından, bu tür uygulamaların yerinde olmadığı hak ve sorumlulukların belirlenmesi açısından karmaşıklığa yol açacağı için başvurulmaması gerektiği yapılan görevlendirmelerin iş bölümünden ibaret olduğu değerlendirilmektedir.⁴⁶³ Bu konuda toplu yapılar açısından bir değerlendirme yapılacak olursa, toplu yapı yöneticisine toplu yapı kapsamındaki tüm ortak yer ve tesislerin yönetimini görevi verildiği için yönetimdeki zorluklardan dolayı yönetici yerine yönetim kurulu atanması ve yönetim planı ile iş bölümü yapılması daha faydalı olacaktır.⁴⁶⁴

Yönetim kurulu üyeleri kat malikleri kurulunca çifte çoğunluk ile seçilecektir. Yönetim kurulu üyeliği, üyelere birisinin ölüm, istifa gibi bir sebeple boşalması halinde taşınmazın sekizden fazla bağımsız bölümü varsa yönetici tayini zorunlu olduğu için boşalan üyenin yerine kat malikleri kurulunca yeni üye seçilmelidir. Yeni seçilen üyenin görev süresi bir yıl değil yeni yönetim kurulu seçilene kadar devam edecektir.⁴⁶⁵ Yeni üye seçimi için yapılacak kat malikleri kurulu toplantısı olağanüstü toplantı şeklinde yapılmalıdır.⁴⁶⁶ Doktrinde bir görüş, görev süresi dolmadan herhangi bir sebeple yöneticinin görevden ayrıldığı hallerde işlerin aksamaması için KMK’da düzenlenmemiş olsa da dernekler için öngörülen yedek yönetici/yönetim kurulu üyesi kavramının kabul edilmesinin kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantıya çağırılmasının zorluğu karşısında daha uygun olacağını belirtmektedir.⁴⁶⁷

Yönetici veya yönetim kurulu üyesi sıfatının kazanılması için kat maliklerince alınan karar yeterli değildir. Yönetici veya yönetim kurulu üyesi seçilen kimsenin de bu görevi kabul etmiş olması gerekir. Yöneticinin kat malikleri kurulunda bulunmaması durumunda önceden kabul edeceğine dair beyanı ve herhangi bir kabul olmadan fiilen yönetim işlerini yapması da

⁴⁶³ WEG m.29’da idari danışma kurulu kurulabileceği, kurulun görevinin esasen yöneticinin görevlerini yerine getirmesinde destek ve denetim olduğu düzenleme altına alınmıştır.; İsviçre hukukunda yönetici yardımcısı atanması gibi durumlar mümkündür. Yöneticinin sürekli olarak binada hazır bulunmasının imkânsız olmasından dolayı öğretide idari boşlukların önlenmesi amacıyla vekil ataması yapılarak asıl yöneticinin rahatlatılması düşünülebilir. **Donauer**, s.159; Çoğu zaman komite veya temsilci, yönetici ile kat malikleri toplantısı arasındaki organizasyonel bağlantıyı oluşturur. Bağlantı, önemli sayıda kat mülkiyeti sahibi olan daha büyük mülkler veya karmaşık yapılar için yararlıdır. Bu gibi durumlarda, bireysel kat malikleri ile yönetici arasındaki doğrudan temas oldukça nadirdir. Komite ve temsilci aynı zamanda acil bir konuda, örneğin zaman kısıtlılığı nedeniyle kat malikleri toplantısının yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda, kat maliklerinin görüşleri için yöneticiye bir “ölçü” görevi de görebilir. **Wermelinger**, s.1079-1080; **İpek**, s.69; **Yargıtay**, 18. HD, E.2014/14359, K. 2015/2788, T. 26.02.2015 bkz. **Çakır**, s.597.

⁴⁶⁴ **Kendirlioğlu**, s.123; **Özkan**, s.203.

⁴⁶⁵ **Yargıtay**, 15. HD. E. 2021/2788, K. 2021/635, T. 04.03.2021 bkz. **Çakır**, s.570.

⁴⁶⁶ **Arpacı**, Yönetim, ss.198-199; **Gökalt**, s.27.

⁴⁶⁷ İsviçre Hukukunda temsilcilere yöneticiye vekalet etme görevi kat malikleri kurulu kararı ile verilebilir. **Wermelinger**, s.1084; Yedeklik kavramının yönetim planına eklenebileceği veya kat malikleri kurulunda 4/5 çoğunlukla bu yönde alınacak kararın geçerli olacağı belirtilmiştir. **Gökalt**, s.27.

kabul olarak kabul edilmektedir.⁴⁶⁸ Bir kişinin yönetici veya yönetim kurulu üyesi seçilmesi ve bu görevi kabul etmesi durumunda kat malikleri ile seçilen kimse arasında akdi ilişki kurulmaktadır. Adaylık üzerine seçilen kişinin bu görevi talep etmiş olması icap sayılacak ve kat malikleri kurulu kararı ile sözleşme kurulmuş olacaktır.⁴⁶⁹

Yönetim Kurulunun çalışmasına ilişkin düzenlemelerin yönetim planında belirtilmesi mümkün olmakla birlikte bu yönde bir düzenleme yoksa kat malikleri kurulunun bu yöndeki kararı veya tutumu doğrultusunda birlikte veya oy çoğunluğu ile karar alabileceği veya her üyenin tek başına karar alabileceği söylenebilecektir.⁴⁷⁰ Yönetim kurulu üyeleri, üzerine aldıkları görevi sebebiyle kat maliklerine karşı müteselsilen sorumludurlar.⁴⁷¹ Yönetim kurulu üyelerinin tamamı yönetici sıfatına sahip olmakla birlikte uygulamada yönetim kurulu üyeleri arasından birisi başkan seçilmekte veya iş bölümü yapılmaktadır. Ancak yönetim kurulunun bir tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Tüzel kişiliği olmayan yönetim kurulunun temsilcisi de olamayacağından başkanın veya hukuk işlerini takip için yetkilendirilen üyenin tek başına kurulu temsilen dava açması mümkün değildir.⁴⁷²

KMK'da çoğunlukla yönetici kavramı kullanılmış olsa da yönetime ilişkin düzenlemelerde yöneticiye ilişkin hükümler yönetim kurulu ve üyeleri bakımından da

⁴⁶⁸ **Wermelinger**, s.1290-1291; **Donauer**, s.78; **Yıldırım**, Yönetim, s.118; Rızası alınmaksızın seçilen kat maliki yöneticiliği kabule mecbur değildir. **Yargıtay**, 5. HD, E. 3623 K. 4008 T. 02.07.1968 bkz. **Arcak**, s.1013; **Şaz**, s.115; **Biyan**, s.77; **Kayaduman**, s.69; **İpek**, s.85.

⁴⁶⁹ Karara olumlu oy vermeyen üyeler ve toplantıya katılmayan üyeler ile yönetici veya yönetim kurulu üyesi seçilen kişi arasında akdi ilişkinin kurulmuş olmasının Kanundan kaynaklandığına ilişkin görüş için bkz. **Arpacı**, Yönetim, s.200; **Donauer**, s.79; **Orhan Çetin**, Dernek Yönetim Kurulu Üyelerinin Hukuki Sorumluluğu, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara, 2019, s.95.

⁴⁷⁰ **Arpacı**, Yönetim, ss.202-203; **Tuğçe Tekben**, Vekalet İlişkilerinde Vekalet Veren Talimatı ve Hukuki Sonuçları, (İstanbul, On İki Levha, 2021), s.322-323; Yönetim kurulu üyeleri kat maliklerini TBK m.511 gereği ancak birlikte yaptıkları fiil ve işlemleriyle borç altına sokabilecektir. Kat maliklerinin haklarını koruma konusunda birlikte hareket etme zorunluluğu bulunmamakta her üye tek başına hareket edebilmektedir. **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.876; **Çakır**, s.579; ZGB 712/s birinci fıkrasında belirtilen vekaletname bireysel bir vekaletnamedir. Bireysel vekaletname ile temsilci, temsil edilen kişi adına tek başına hareket edebilir. Ancak birden fazla yöneticinin atanması da mümkündür. Vekaletnamede aksi düzenlenmemiş ve temsil yetkisinin dışarıdan üçüncü kişilere iletilmesi durumunda, her yönetici kat malikleri birliğini bağımsız olarak temsil edebilir. **Donauer**, s.205.

⁴⁷¹ **Arpacı**, Yönetim, s.204; Aydın **Zevkliler**; K. Emre **Gökyayla**; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (Ankara, Turhan, 2019), s.632; Mustafa Alper **Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (İstanbul, Filiz, 2020), s.449-450; Aksi yöndeki görüş için bkz. **İhtiyar**, s.102-103; **Yıldırım**, Yönetim, s.138; **Özkan**, s.202; **Çakır**, s.556.

⁴⁷² **Arcak**, s.992; **Vuraloğlu**, s.825.

uygulanacaktır.⁴⁷³⁴⁷⁴ Yönetici başlığı altında yapılan açıklamalar, üyelere aranacaklar şartlar, görevleri, sorumlulukları, yönetici sıfatının son bulması yönetim kurulu üyeleri içinde geçerli olacaktır.

Toplu yapılarda yönetici atanmasına ilişkin olarak KMK m.71’de toplu yapılarda öngörülen alt ve üst yönetim birimlerine ayrı ayrı yönetici atanabileceğine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Klasik kat mülkiyetinde kat malikleri kurulu en üst yönetim organı olup alt yönetim birimleri öngörülmemiştir. Toplu yapılarda ise blok için özgülenen ortak yer ve tesislerin idaresi için, aynı parselde blok niteliğinde olmayan yapılar ile blok yapıları bulunması durumunda parsel için özgülenen ortak yer ve tesislerin idaresi için, blok niteliğinde olmayan yapılar kendilerine ayrılan yer ve tesisler için toplu yapı kapsamındaki alt yapı tesisleri, sosyal tesis ve hizmetler ile toplu yapıdaki tüm ortak yer ve tesislerin idaresi için ayrı ayrı yönetici atanabilir.⁴⁷⁵

3.3.1 Yönetici Atanması Zorunluluğu

Yönetici atanması zorunluluğunda anagayrimenkulde yer alan bağımsız bölüm sayısı objektif bir kriter olarak ele alınmıştır. KMK m. 34/2’de sekizden daha az bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanması kat maliklerinin takdirine bırakılmıştır.⁴⁷⁶

Bağımsız bölüm sayısı sekizden az olan sayılarda yönetici atanması noktasında yasal bir engel bulunmamakta olup kat malikleri isterlerse yönetici atayabilirler.⁴⁷⁷ Sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda mahkeme kanalıyla atanan yöneticinin kat maliklerinin örgütlenme özgürlüğüne müdahale olduğu böyle bir müdahalenin ancak gerektiğinde yapılması gerektiği kanaatindeyiz. Yönetici atanması zorunlu olmayan bu yapılarda isteğe bağlı olarak yönetici atanmazsa yönetim işlerinin yürütülmesi tüm kat maliklerince elbirliği ile

⁴⁷³ Yönetim Kurulu üyelerinin hakları konusunda yöneticiden farklı olarak ücrete dikkat çekmek gerekebilir. Yönetici için kararlaştırılan ücret yönetim kurulunun söz konusu olduğu durumlarda üyeler arasında eşit biçimde paylaştırılmalıdır. Ancak üyelere birinin veya birkaçının kat maliki olmadığı durumlarda kat maliki olmayan üye de kat maliki olan üye de kat malikleri kurulundan ücret talep edebilecektir. **Arpacı**, Yönetim, ss.198-203; **Arcak**, s.995; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1906.

⁴⁷⁴ Yönetici ve Yönetim Kurulu kavramlarının birbirinden ayrı olduğu ve diğer fıkralarda da bu terimlerin kullanılması gerektiği şeklindeki eleştiriye yönetim kurulu üyelerinin tamamının yönetici sıfatına sahip olduğu için yönetim kurulu teriminin tekraren kullanılmadığı belirtilmiştir. Ayrıntısı için bkz. **Arcak**, s.995.

⁴⁷⁵ **Kömürcü**, s.52-53.

⁴⁷⁶ **Arpacı**, Yönetim, s.208; **Arcak**, s.992; Alman Hukukunda yönetici zorunlu organ olup atanmasından vazgeçilemez. **Meier-Hayoz**; **Rey**, s.435; **Koru**, s.64; **Koller**, s.942; **Ayyıldız**, s.687; **Vuraloğlu**, s.825; İsviçre Hukukunda yönetici atanması zorunlu değil isteğe bağlıdır. **Wermelinger**, s.1292; **Donauer**, s.49; **Üner Er**, s.63; **Uluşen**, s.75; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1907; **İpek**, s.69.

⁴⁷⁷ **Yargıtay**, 20. HD, E. 2017/1034 K. 2018/1938 T. 19.03.2018 (Kazancı, E.T. 10.06.2023).

yapılacaktır.⁴⁷⁸ Sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılara yönetici atanmasında da KMK m.34/4 uyarınca çifte çoğunluk aranacaktır. Doktrinde aksi yönde bir görüş sekizden az bağımsız bölümü olan yapılarda yönetici atanması için oy birliğinin aranacağı savunmuştur.⁴⁷⁹

Sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanmasının yönetim planı ile zorunlu hale getirilmesinin mümkün olup olmadığı hususunda, Yargıtay yönetici atanması zorunluluğu olmadığından dolayı yönetim planı ile bu zorunluluğu getiren bir düzenleme konulamayacağını; ancak kat maliklerinin böyle bir karar alabileceğini belirtmiştir.⁴⁸⁰ Doktrinde aksi yönde bir görüş ise, KMK'ya göre sekizden az bağımsız bölümü olan yapılar için yönetici atanması hususunun iradiliğinden bahsederek yönetim planı ile yönetici seçme zorunluluğunun getirilebileceğini savunmuştur.⁴⁸¹ Kanaatimizce yönetim planı ile yönetici atanma zorunluluğu getirilebilmesi mümkündür.⁴⁸² Yönetim planı, kat maliklerinin oybirliği ile hazırlanmakta ve tüm kat maliklerini bağladığı için emredici kanun hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile öncelikle uygulama alanı bulduğundan yönetici atanması zorunluluğu getirilmesinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.⁴⁸³

KMK m.34/2'de hükmü emredici nitelikte bir düzenleme olduğu için sekiz veya daha fazla bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanmaması şeklinde yönetim planına hüküm konulamaz. Bu yönde olan kat malikleri kurulu kararları da Kanunun emredici hükmüne aykırı oldukları için hükümsüz olacaktır.⁴⁸⁴ Kat malikleri kuruluna sekiz veya daha fazla bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici/yönetim kurulu ataması bir zorunluluk olarak yüklenmiştir.

Sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanması kat malikleri kurulunun takdirine bırakılmıştır. Ancak yönetici atanmaması halinde apartman yönetiminde gündelik kararların alınması bile zor olacak ve boşluk oluşacağı için bu tür yapılarda da yönetici

⁴⁷⁸ Bu kapsamda her kat maliki yönetimde çıkan anlaşmazlıklardan dolayı hâkime başvurabilecek ve gider payını ödemeyen malike karşı icra ve dava yoluna başvurabilecektir. Bkz. **Arcak**, s.993; **Donauer**, s.47-48; **İpek**, s.69.

⁴⁷⁹ **Arcak**, s.992; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1907; **İlgezdi**, s.127.

⁴⁸⁰ **Yargıtay**, HGK, E. 1972/5-1599 K. 1974/812 T. 3.7.1974 bkz. **Arpacı**, Yönetim, s.216; Benzer görüş için bkz. **Kayaduman**, s.59.

⁴⁸¹ **Arpacı**, Yönetim, s.216; Aksi yönde bkz. **Yargıtay**, HGK, E. 1974/1599 K. 1974/812 T. 03.07.1974 bkz. **Odyakmaz**, s.202; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1907.

⁴⁸² **Çeliker**, s.58.

⁴⁸³ Arcak bu konuda **Yargıtay**, HGK, E. 1972/5-1599 K. 852 T. 03.07.1974 tarihli karara atıf yaparak sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda oybirliği ile hazırlanan yönetim planında yönetici atanmasının zorunlu kılınabileceğini ancak oybirliğinin yönetici atanmasına ilişkin hususta sağlanamaması durumunda hâkime başvurulması imkânı olmadığını belirtmektedir. Bkz. **Arcak**, s.993.

⁴⁸⁴ **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1907.

atanmasının zorunlu tutulması gerektiği şeklindeki görüşe katılmaktayız.⁴⁸⁵ Yüksek Mahkemenin görüşü de bu doğrultudadır.⁴⁸⁶

KMK m.34/3 uyarınca bir yapıda yer alan tüm bağımsız bölümlere sahip olan kişi hem kat malikleri kurulunu hem de yönetimi oluşturmaktadır.⁴⁸⁷ Ülkemizde kat mülkiyetine tabi yapıların inşası, genellikle yüklenicinin bir arsayı alarak yapı inşa etmesi ve kat mülkiyeti kurarak bağımsız bölümleri sonradan satması şeklinde veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapılarak yüklenicinin arsa payına ortak olması ve yapı inşa ederek kat mülkiyetine geçişle birlikte bağımsız bölümleri satması şeklinde gerçekleşmektedir.⁴⁸⁸ Yüklenicinin tek malik olduğu durumlarda mülk sahibi veya yatırımcı genellikle kat mülkiyeti hisselerinin tamamını elinde tutan yüklenici yönetici konumundadır.⁴⁸⁹ Ancak sonradan bağımsız bölümlere başka kimselerin malik olması durumunda bu kişinin kanunen yönetici sayılması durumu sona erecek olup bu durumda yapıda sekizden fazla bağımsız bölüm varsa yönetici atanması zorunluluğu ortaya çıkacak aksi halde yönetici atanması bağımsız bölüm maliklerinin takdirinde olacaktır.⁴⁹⁰

Anagayrimenkulün tüm bağımsız bölümleri bir kişinin mülkiyetindeyse ve bu kişinin ölmesi durumunda yöneticinin kim olacağı hususuna bakılacak olursa, malikin tek mirasçısı varsa bu kişi yönetici olacaktır.⁴⁹¹ Ancak malikin birden fazla mirasçısı var ve sekizden az bağımsız bölümü olan bir yapı ise yönetici atanması mirasçıların takdirindedir. Ancak yapının sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa bu durumda yönetici atanması zorunlu

⁴⁸⁵ **Ayyıldız**, s.687; Yargıtay'ın sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetimde anlaşılamaması ve kat maliklerinden birinin talebi üzerine mahkemece yönetici atanmasının atanan yöneticiye ödenecek ücret açısından katlanma yükümlülüğü getirdiği için bu kararların isabetli olmadığı bu şekilde olan yerlere kayyım atanabileceği yönündeki görüş için bkz. **Vuraloğlu**, s.825.

⁴⁸⁶ **Antalya BAM**, 6. HD, E. 2017/220 K. 2017/209 T. 07.04.2017 (Lexpera, E.T. 10.06.2023).

⁴⁸⁷ **Arpacı**, Yönetim, s.208; **Arcak**, s.994; ZGB 712/d birinci fıkrasının ikinci bendine göre kat mülkiyeti, tek malik tarafından kurulabilir. Kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümlerin tümü aynı kişide kaldığı sürece, bir yöneticinin atanmasına karar vermek tek malikin sorumluluğundadır. Tek malik, kendisini yönetici atamaya karar verirse, kendi kendine sözleşme yapması gibi sözleşme prensibine aykırı bir durum ortaya çıkacaktır. Kat mülkiyeti kurulan yapıda tek malik varsa kendisi yönetici konumundadır. **Donauer**, s.69; **Üner Er**, s.64; **Uluşen**, s.118; **Kılıçoğlu**, Eşya, s.298.

⁴⁸⁸ **Sommer**, Stockwerkeigentum-Die Verwaltung, s.1; **Wermelinger**, s.1278.

⁴⁸⁹ **Wermelinger**, s.1278.

⁴⁹⁰ **Arpacı**, Yönetim, s.209; Tek malik tarafından kurulan kat mülkiyeti ile malik yasal yönetici konumunda olacak ancak sonradan yeni kat maliklerinin bağımsız bölümü edinmesi ile yasal yöneticilik konumu sona ereceğinden yeni yönetici atanması talep edilebilecektir. Yeni yönetici atanmasının kabul edilmemesi halinde kat maliki hâkimin müdahalesini talep edebilecektir. **Donauer**, s.69; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1908.

⁴⁹¹ **Arpacı**, Yönetim, s.209; **Koru**, s.64.

olacaktır.⁴⁹² Doktrinde bu konuda miras ortaklığına bir temsilci atanması durumunda ayrıca yönetici atanmasına ihtiyaç bulunmadığı görüşü de belirtilmiştir.⁴⁹³

3.3.2 Kat Malikleri Kurulunca Atanma

Kat malikleri kurulunca yöneticinin atanması hususunun kurulda görüşülmesi için gündemde bu yönde bir madde olmalıdır. Gündemi belirleyecek olan yöneticidir. Ancak yönetici gündemi belirlerken diğer kat maliklerinin kurulda görüşülmesini istedikleri konuları da dikkate almalıdır. Yönetici atanmasına ilişkin gündem önerisinde atanması istenilen kişi de belirtilebilir.⁴⁹⁴ Kat malikleri kurulunda yönetici atanmasına ilişkin oylamadan önce kurul toplantısına başkanlık edecek kişinin gündem maddesini okuması ve gerekiyorsa açıklama yapması gerekir. Bu durum, sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanması gerekip gerekmediği, atanacaksa tek yönetici mi yoksa yönetim kurulu mu atanması gerektiği ile yöneticinin kimliği ile ilgili hususlarda kat maliklerinin bilgi sahibi olmasını ve oy hakkının daha bilinçli kullanılmasını sağlayacaktır. Her kat malikinin gündem üzerinde konuşma ve tartışmalara katılma hakkı vardır. Kat maliki olan yönetici adayı, ilgili tartışmalara katılma hatta yönetimi nasıl yürüteceğine ilişkin planlarını açıklama hakkı vardır. Dışarıdan atanacak yöneticinin davet edilmesi durumunda, kat malikleri kurulu toplantısına katılma hakkı vardır.⁴⁹⁵

3.3.2.1 Klasik Kat Mülkiyeti Yöneticisi

KMK m.34/4'te kat malikleri kurulunca yönetici atanabilmesi için özel bir nisap aranmıştır.⁴⁹⁶ Bu özel nisap kat malikleri kurulunun hem arsa payı hem de kat maliklerinin yarısından fazlasıdır. Bu iki şart birlikte aranacaktır. Yönetici seçiminde usulüne uygun toplanmayan veya karar almayan kat malikleri kurulu kararı iptal edilebilir.⁴⁹⁷ Ancak Yargıtay,

⁴⁹² **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1908.

⁴⁹³ **Arpacı**, Yönetim, s.211.

⁴⁹⁴ Gündem maddeleri yalnızca yönetici tarafından değil aynı zamanda denetçi tarafından da önerilebilir. Her kat malikinin de gündeme bir madde ekletme hakkı vardır. **Şengül**, s.478; **Wermelinger**, s.1288; **Donauer**, s.72-73.

⁴⁹⁵ **Wermelinger**, s.1289; **Donauer**, s.74-75.

⁴⁹⁶ WEG m.25 ve 26 uyarınca yönetici kat malikleri kuruluna katılanların çoğunluğu ile atanır. **Meier-Hayoz; Rey**, s.435; ZGB 712/q birinci paragrafında “Kat malikleri kurulu yöneticiyi atayamıyorsa her bir kat maliki, yöneticiyi hâkimin atamasını isteyebilir.” ve ZGB 712/m birinci paragrafında “Kat malikleri kurulunun özellikle şu yetkileri vardır: 2. Yöneticiyi belirlemek ve faaliyetini kontrol etmek” düzenlemelerine yer verilerek yöneticinin atanması görevinin kat malikleri kurulunda olduğu düzenleme altına alınmıştır. (ZGB çevirisi için Bkz. **Ceylan**, s.150-151); **Donauer**, s.57; İsviçre hukukunda yöneticinin seçimi basit çoğunluk kararıyla yapılır (ZGB 712m ZGB 67 Fıkra 1 ve Fıkra 2) Buna göre kat malikleri toplantısında kararlar hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alınmaktadır. Doktrinde benimsenen görüşe göre, yöneticiye yasanın verdiği olağan idari görevlere ek olarak başka sorumluluklar verilecekse bu yeter sayının aranması gerekir. Bkz. **Donauer**, s.65; **Wermelinger**, s.1287.

⁴⁹⁷ **Arcak**, s.996; Hukukumuzda elden dolaştırma suretiyle yönetici atanması mümkün değildir. **Şengül**, s.595; Çifte çoğunluk olmaksızın alınan yönetici atanmasına ilişkin karar yok hükmünde olduğuna ilişkin görüş için bkz. **Vuraloğlu**, s.831; İsviçre Hukukunda elden dolaştırmak suretiyle yönetici atanmasına ilişkin karar alınması mümkündür. **Wermelinger**, s.1285.

yönetici atanmasına ilişkin kat malikleri kurulu kararlarının iptal edilinceye kadar geçerli olduğunu kabul etmektedir.⁴⁹⁸ KMK m.34/4'te aranan nisap emredici niteliktedir.⁴⁹⁹ Yönetim planı düzenlemesiyle çifte çoğunluktan başka bir çoğunluk ile atama yapılabileceğine dair görüşe göre, yönetim planında yöneticinin seçim nisabı özel olarak belirlenmiş ise bu nisap aranmalıdır.⁵⁰⁰ Biz bu konuda KMK m.34/4'ün emredici nitelikte olduğu dolayısı ile yönetim planı ile değiştirilemeyeceği görüşüne katılmaktayız.⁵⁰¹

Yönetici seçiminde KMK m.34/4'te özel nisap belirtildiği için ilk toplantı yapılamasa bile ikinci toplantıda da yönetici ataması yapılabilmesi için KMK m.30'dan farklı olarak çifte çoğunluk aranacaktır.⁵⁰² Ancak yönetici ataması dışındaki diğer konuların bu toplantıda görüşülüp karara bağlanması mümkündür.⁵⁰³

Yönetici ataması yapılırken ilk olarak yönetim planında atamaya dair farklı bir düzenleme olup olmadığı hususu araştırılmalıdır. Yöneticinin kat maliklerinden olmasını öngören bir yönetim planı düzenlemesinin olması durumunda dışarıdan bir yönetici atanamaz.⁵⁰⁴ Ayrıca yönetici olarak tek bir kişinin veya kurulun atanacağına dair kural varsa bu kurallara uygun davranılmalıdır.⁵⁰⁵ Yöneticinin kat malikleri arasından olması gerektiğine dair yönetim planı hükmü varsa dışarıdan yönetici ataması yapılamaz. Ancak görevi kat malikleri kabul etmez ve tüm kat maliklerince yöneticinin dışarıdan atanması hususunda karar alınırsa yöneticinin dışarıdan atanması mümkündür. Bu durum aslında yönetim planının değiştirilmesi niteliğindedir. Yönetim planında yöneticinin kat maliklerinden olacağına dair hüküm varken tüm kat maliklerince karar alınmaksızın çifte çoğunlukla dışarıdan yönetici atanması mümkün

⁴⁹⁸ WEG'te bu durum m.23/4'ün ikinci cümlesinde, açıkça hükme bağlanmıştır.; Yönetici atanmasına ilişkin kararın geçersiz olması veya mahkemece iptal edilmesi ve yöneticinin bu arada idari işlem başlatması durumunda, bu ara aşama için fiili bir sözleşme ilişkisi olarak adlandırılan bir ilişki varsayılabilir. **Donauer**, s.73-74; **Yıldırım**, Yönetim, s.115.

⁴⁹⁹ **Oy ve Oy**, s.59; **Yıldırım**, Yönetim, s.52; **Yazaltın**, s.29; **Bekar**, s.153.

⁵⁰⁰ **Üner Er**, s.64; **İpek**, s.71.

⁵⁰¹ **Yargıtay**, 5. HD, E. 978/1529 K. 1979/16 T. 26.02.1979 bkz. **Arcak**, s.1013; **Biyan**, s.77; İsviçre Hukukunda yöneticinin atanması için aranan basit çoğunluğun değiştirilebileceği kabul edilmektedir. Bkz. **Wermelinger**, s.1287; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1909.

⁵⁰² **Yargıtay**, 5. HD, E. 331 K. 618 T. 01.02.1982 bkz. **Arcak**, s.1015; **İhtiyar**, s.39; **Vuraloğlu**, s.831; **Üner Er**, s.65; **Yazaltın**, s.29; **İlgezdi**, s.126; **Kayaduman**, s.59; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1909.

⁵⁰³ **Üner Er**, s.65; **Kayaduman**, s.59; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1909; **Bekar**, s.153; **İpek**, s.70.

⁵⁰⁴ Yönetim planına yöneticinin mutlaka dışarıdan atanacağına dair konulan hükümler geçersizdir. **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.871; Kanuna veya yönetim planına aykırı kararlara mahkemede itiraz edilebilir. Kat mülkiyetini etkileyen yazılı ve yazılı olmayan tüm kurallar (örneğin, kuruluş akdi, hukuki ilişkiler, yönetmelikler veya her türlü ev kuralları) itiraza esas teşkil edebilir. **Donauer**, s.73; **Yazaltın**, s.22.

⁵⁰⁵ Tek yönetici atanacağına dair yönetim planı hükümlerine aykırı olarak birden fazla yönetici tayin edilemez. **Yargıtay**, 18. HD, E. 481 K. 532 T. 28.01.1980 bkz. **Arcak**, s.1014; **Arcak**, s.996; **Uluşen**, s.120; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1910.

değildir.⁵⁰⁶ Yönetim planı hükmüne rağmen dışarıdan yönetici tayini için hâkimin müdahalesi talep edilemez.⁵⁰⁷

Tüm kat maliklerine adil bir yük sağlamak amacıyla, yönetim planında kat maliklerinin sıra ile yöneticilik yapacakları şeklinde bir düzenleme varsa bu kurala uygun olarak kat malikleri yöneticilik yapacaktır. Bağımsız bölüm sayısının az olduğu yapılarda, mali kaynakların yönetici faaliyetlerine harcanmak istenmemesi sebebiyle dönüşümlü yöneticilik yapıldığı görülür. Sıranın atlanması ve sonraki kat malikinin görevi kabul etmesi halinde yönetici ataması geçerli sayılacaktır.⁵⁰⁸ Ancak sırası gelen kat malikinin görevi kabul etmemesi ve başka bir kat malikinin de yöneticilik yapmak istememesi durumunda, yönetici ataması yapılması için hâkime başvurulması gerekecektir.⁵⁰⁹

Yıllık olağan toplantı dışında yöneticiliğin, yöneticinin hastalığı, ölümü, istifası, olağanüstü toplantı ile yöneticinin azledilmiş olması halinde kat malikleri kurulunca boşalan yere olağan toplantının yakın bir tarihte olmaması halinde kat malikleri kurulunun olağanüstü toplantıya çağırılması ve yeniden atama yapılması gerekir. Atanan bu yöneticinin görev süresi yıllık olağan toplantı ile yönetici atanana kadar olacaktır.⁵¹⁰ Kat maliklerinin bu durumda olağanüstü bir toplantı yapmadan yönetici tayini için mahkemeye başvuru yapmasının mümkün olmadığı şeklindeki görüşe katılmaktayız.⁵¹¹

3.3.2.2 Blok Yöneticisi

KMK m. 71/1 uyarınca, yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için... yönetici ve denetçi atar. Blok kat malikleri kurulu, bloğa özgülenen ortak yer tesisler ile bloğu ilgilendiren iş ve işlemleri yerine getirmesi, KMK m.35 ile 37'de verilen görevleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde yerine getirmek ve varsa ada temsilciler kurulu ile toplu yapı temsilciler kurulunda kendilerini temsil etmek üzere blok yöneticisi seçer.⁵¹² Blok niteliğindeki yapılara yönetici atanmasının zorunlu olup olmadığı konusunda

⁵⁰⁶ **Arcak**, s.997.

⁵⁰⁷ **Üner Er**, s.64; **Kayaduman**, s.58.

⁵⁰⁸ Kat malikinin iradesi dışında böyle bir görevi üstlenmesi zorunlu tutulamaz; aksine böyle bir görevin üstlenilmesi seçilen kişinin rızasını gerektirir. Bu nedenle yönetim planı hükmü uygulanamaz. **Wermelinger**, s.1277.

⁵⁰⁹ **Arpacı**, Yönetim, s.246; **Arcak**, s.998; **Yazaltın**, s.27; **Bekar**, s.151-152.

⁵¹⁰ **Arpacı**, Yönetim, s.199; **Arcak**, s.999; **Yazaltın**, s.80; İstifa eden yöneticinin yerine seçilen yöneticinin görev süresinin yıllık olağan toplantıda yönetici seçilene kadar değil de bir yıl olduğuna ilişkin görüş için bkz. **İlgezdi**, s.131; **İpek**, s.72.

⁵¹¹ **Yargıtay**, 5. HD, E. 381 K. 1762 T. 16.02.1976 bkz. **Arcak**, s.1019; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1910; **İpek**, s.71.

⁵¹² **Şengül**, s.592; Bloklar için ayrı yönetici atanması işin gereğine uygundur. **Yargıtay**, HGK, E. 2017/18-1995, K. 2021/383, T. 30.03.2021 bkz. **Çakır**, s.480; **Seçer**, s.2512; **Özkan**, s.135; **Kendirlioglu**, s.120; **Sarı Gündoğdu**, s.51.

doktrinde fikir birliğı bulunmamaktadır.⁵¹³ Bir görüş, Kanun ifadesinde geçen yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe ifadesinden hareketle, blok niteliğindeki yapılarda yönetici atanmasının KMK m.71/1 hükmünün emredici nitelik taşıması ve yönetim planı hükümlerine göre değerlendirme yapılması gerektiğı için zorunlu olmadığını savunmaktadır.⁵¹⁴ Katıldığımız diğ er görüş e göre, ilgili ifadenin yönetici atanma şekline ilişkin olduğı ve yönetici atanmasının KMK m.34/2 uyarınca değerlendirilerek blokta sekiz veya daha fazla bağımsız bölüm varsa blok yöneticisi atanması zorunlu olduğı şeklindedir.⁵¹⁵

KMK m.71/2’de, blok yöneticisinin çifte çoğunlukla seçileceğı düzenlenmiştir. Blok yöneticisi de KMK m.34/1 gereğı, blok kat maliklerinden birisi olabileceğı gibi dışarıdan da atanabilir.⁵¹⁶ Blok yöneticisi blok kat malikleri kurulunun yetkili olduğı alanlar üzerinde yetkili olacaktır. Toplu yapı kat malikleri kurulunun yetkili olduğı alanda blok yöneticisi değıl toplu yapı yöneticisi yetkili olacaktır.

3.3.2.3 Blok Niteliğinde Olmayan Yapı Yöneticisi

Blok niteliğinde olmayan yapılar villa şeklindeki münferit yatay yapılardır.⁵¹⁷ Kanun koyucu parselde blok niteliğinde olmayan yapıların bulunması halinde farklı bir yönetim yapılanması öngörmüştür. KMK m.71/1’de blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat maliklerinin kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için yönetici atayabileceğı düzenlenmiştir.

Bir parselde sadece blok niteliğinde olmayan yapılar bulunabileceğı gibi blok veya bloklarla birlikte blok niteliğinde olmayan yapılar da olabilir.⁵¹⁸ Bir parselde sadece blok niteliğinde olmayan yapılar varsa bu yapıların malikleri kendilerine tahsis edilen ortak yer ve tesislerin yönetimi için çifte çoğunlukla yönetici atayabilirler. Blok niteliğinde olmayan yapılar ile blok yapıların aynı parselde yer alması durumunda bloklar blok yöneticisi atayabilecekken blok niteliğinde olmayan yapılar kendilerine tahsis edilmiş ortak yer ve tesisler varsa ve yönetim planında öngörüldü ise yönetici atayabilirler.⁵¹⁹ Blok niteliğinde olmayan yapılarda

⁵¹³ Kömürcü, s.53; Özkan, s.134.

⁵¹⁴ Şengül, s.594; Yönetim planında blok yöneticisi atanacağı veya ada temsilciler kurulu, toplu yapı temsilciler kurulu oluşturulması öngörüldü ise blok yöneticisi atanmasının zorunlu olduğı yönünde bkz. Sarı Gündoğdu, s.54.

⁵¹⁵ Öktem Çevik, s.120-122; Çakır, s.478; Blok yöneticisinin öneminden dolayı zorunlu olmadığını savunulamayacağı şeklinde görüş için bkz. Özkan, s.135; Kendirlioğlu, s.120.

⁵¹⁶ Çakır, s.479; Kömürcü, s.55; Seçer, s.2512; Blok yöneticisinin atanmasında aranan çifte çoğunluğun toplu yapı yönetim planı ile değiştirilebileceğı yönündeki görüş için bkz. Şengül, s.600.

⁵¹⁷ Şengül, s.600; Özkan, s.136; Kendirlioğlu, s.122; Sarı Gündoğdu, s.56.

⁵¹⁸ Çakır, s.481; Özkan, s.136.

⁵¹⁹ Şengül, s.603; Özkan, s.136-137; Kendirlioğlu, s.122-123; Sarı Gündoğdu, s.56.

yönetici atanması zorunlu değildir.⁵²⁰ Parsel için tahsis edilen ortak yer ve tesislerin yönetimi için yönetici atanacaksa arsa paylarının ve kat maliki sayısının farklı olması sebebiyle seçim usulünün yönetim planında yoruma ihtiyaç bırakmayacak derecede açık şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

Blok niteliğinde olmayan yapı yöneticisinin görevleri, blok niteliğinde olmayan yapılar için tahsis edilmiş ortak yer ve tesislerin yönetimi, blok niteliğinde olmayan yapı maliklerini temsilciler kurullarında temsil etmek ve niteliğine uygun düştüğü ölçüde KMK'da klasik kat mülkiyeti yöneticisine verilen görevlerin yerine getirilmesidir.⁵²¹

3.3.2.4 Ada Yöneticisi

Ada kat malikleri kurulunun toplu yapının birden fazla adada ve adanın birden fazla parsel barındırması durumunda oluşturulacak bir organ olduğunu yukarıda açıklanmıştık. Ada kat malikleri kurulunun zorunlu bir organ olmaması sebebiyle ada yöneticisi de ancak ada kat malikleri kurulunun oluşturulması durumunda atanacaktır.

Ada temsilciler kurulunun oluşturulması için yönetim planında düzenleme yapılırken ada yöneticisi atanacaksa buna ilişkin ayrıntılı düzenlemelerin de yönetim planında detaylı olarak düzenlenmesi gerekir.⁵²² Ada yöneticisinin yetki alanı da ada için ayrılan ortak yer ve tesislere ilişkin sorunlar ile yalnızca adayı ilgilendiren hususlara ilişkindir. Blok, blok niteliğinde olmayan yapı, parsel, ada için yönetici atanması durumunda yöneticilerin yetkisine ilişkin yönetim planında karmaşıklığa yer vermeyecek düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

Ada kat malikleri kurulu KMK'da düzenlenmiş olmakla birlikte ada yöneticisi ve atanmasına ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Ada yöneticisi, ada kat malikleri kurulu veya ada temsilciler kurulunca seçilecektir. KMK'da toplu yapı yöneticisinin toplu yapı temsilciler kurulunca, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacağı belirtilmiş olup bu hükmün kıyasen ada yöneticisi seçiminde de uygulanacağı doktrinde belirtilmektedir.⁵²³

3.3.2.5 Toplu Yapı Yöneticisi

Toplu yapı kat malikleri kurulunun KMK m.69/3 uyarınca, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimini gerçekleştireceği, yönetim tarzını emredici hükümlere aykırı olmamak üzere belirleyebileceği, yönetim yetkisinin yönetim planı ile toplu yapı

⁵²⁰ Çakır, s.480; Sarı Gündoğdu, s.58.

⁵²¹ Şengül, s.604; Öktem Çevik, s.203; Çakır, s.479; Özkan, s.160; Kendirlioğlu, s.128.

⁵²² Çakır, s.482; Özkan, s.138.

⁵²³ Şengül, s.605.

temsilciler kuruluna verilebileceği düzenlenmiştir. KMK m.71/1’de ise, toplu yapı temsilciler kurulunun toplu yapı kapsamındaki tüm ortak yapılar, yerler ve tesisler için yönetici atayacağı düzenlenmiştir. Toplu yapılarda da tek yönetici atanabileceği gibi kurul halinde atama da yapılabilir.⁵²⁴

KMK m.71/1’de toplu yapı temsilciler kuruluna yönetici atama yetkisinin verilmiş olması ancak düzenlemede toplu yapı kat malikleri kurulundan bahsedilmemiş olması yönetici atama yetkisinin kat malikleri kurulunda olup olmadığı konusunda belirsizlik yaratmaktadır. KMK m.69/3 hükmü ile KMK m.71/1 hükmü birlikte değerlendirildiğinde, toplu yapı kat malikleri kurulunun toplu yapı temsilciler kuruluna devretmeme ihtimalinin olduğu, böyle bir ihtimalde toplu yapı yönetici ataması yapmaya yetkili olan toplu yapı temsilciler kurulu oluşmayacağı ve toplu yapı kat malikleri kuruluna da yönetici atama yetkisinin verilmediği kabul edilirse, toplu yapı yöneticisinin atanmaması durumu ortaya çıkacak olup bu yorum kanunun ve toplu yapıların ruhuna aykırı olacaktır. Kanaatimizce, toplu yapı temsilciler kurulunun yönetici atamaya yetkili olduğu şeklindeki düzenlemenin özellikle belirtilmesinin temsilciler kuruluna da bu yetkinin verildiği ve esas yetkili organ toplu yapı kat malikleri kurulundan bu yetkinin alınmadığı şeklinde yorumlanmasının kanunun ve toplu yapıların ruhuna daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.⁵²⁵

Klasik kat mülkiyeti ve alt birim yöneticilerinden farklı olarak toplu yapı yöneticisinin toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacağı KMK m.71/2’de düzenlenmiştir.⁵²⁶ Yapılan düzenleme doktrinde farklı değerlendirmelere konu olmuştur. Kat mülkiyeti sisteminde önemli bir yönetim işi olan toplu yapı yöneticisinin atanması için basit çoğunluk aranmasının ve yönetici atanmasında klasik kat mülkiyeti yöneticisi ve blok yöneticisi için aranan çifte çoğunluk prensibinin bozulmuş olması sebebiyle eleştirilmektedir.⁵²⁷ Doktrindeki diğer görüş, toplu yapılarda yönetimin öneminden dolayı, atama işinin çifte çoğunluktan vazgeçilerek salt çoğunlukla yapılmasını öngören düzenlemenin, çoğunluğunun sağlanamaması sebebiyle yönetim işlerinin tıkanması ihtimalinin önüne geçilmiş olması sebebiyle yerinde olduğunu ifade etmektedir.⁵²⁸

⁵²⁴ Çakır, s.484.

⁵²⁵ Şengül, s.606-607; Çakır, s.328; Özkan, s.138-139; Kendirlioğlu, s.123; Sarı Gündoğdu, s.59.

⁵²⁶ Toplu yapı yöneticisi atanırken toplu yapı temsilciler kurulunun elden dolaştırma suretiyle karar alınamayacağına dair görüş için bkz. Şengül, s.611-612.

⁵²⁷ Özkan, s.139-140.

⁵²⁸ Şengül, s.611; Semerci, s.204.

Toplu yapılarda ada kat malikleri kurulunun ve toplu yapı kat malikleri kurulunun toplanmasının zorluğu gözönünde bulundurularak temsilciler kurulları öngörülmüştür. Kanunda da toplu yapı yöneticisi atama yetkisi toplu yapı temsilciler kuruluna verilmiştir. Temsilciler kurulunda, temsilciler temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptir. Klasik kat mülkiyeti yöneticisi ve blok yöneticisi için çifte çoğunluk aranırken toplu yapı yöneticisi için kat malikleri kurulundan daha az sayıda olan temsilcilerin toplanıp karar almasının kolaylığı karşısında toplu yapı yöneticisi için basit çoğunluk aranması kanaatimizce yerinde değildir.

Toplu yapılarda yönetici atanmasının zorunlu olup olmadığı konusunda doktrinde farklı değerlendirmeler yapılmıştır. Bir görüş KMK m.71/1'de "*yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe*" ifadesinin emredici olmadığını ifade ederek, yönetim planında yönetici atanmayacağı düzenlenmişse yönetici atanmasının zorunlu olmadığını ancak klasik kat mülkiyetinde KMK m.34/2'te yer alan düzenlemeden hareketle sekiz veya daha fazla bağımsız bölüme sahip toplu yapılarda yönetici atanmasının zorunlu olduğunu savunmaktadırlar.⁵²⁹ Diğer bir görüş ise sekizden fazla bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanmaması şeklinde hüküm koyulamayacağını savunmaktadır.⁵³⁰

Toplu yapılarda esas unsur ortak yer ve tesisler olup sekizden az bağımsız bölüme sahip yapıların bulunması mümkün olmakla birlikte çok fazla karşılaşılan bir durum değildir. Örneğin; dört parselden oluşan ve üç parselde iki adet villanın bulunduğu bir parselde ise ortak tesislerin yer aldığı bir toplu yapının kurulması mümkündür. Bu örnekte altı kat maliki olacak ve bunlar yönetimi isterlerse kendileri yerine getirebileceklerdir. Kanaatimizce, sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda ortak yer ve tesislerin yönetimi için yönetici atanması faydalı olmakla birlikte zorunlu değildir. Klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi KMK m.34/4 uyarınca, yönetimde anlaşılabilmesi halinde hâkimden yönetici atanması talebinde bulunulabilecektir.⁵³¹

3.3.3 Hâkim Kararıyla Atanma

KMK m.34/6'da kat mülkiyetine tabi yapılarda yönetici atanması hususunda kat malikleri arasında uyuşmazlık çıkması durumunda hâkim kararı ile yönetici atanmasına ilişkin hüküm getirilmiştir.⁵³²

⁵²⁹ Şengül, s.610; Sarı Gündoğdu, s.61.

⁵³⁰ Doktrinde yönetim planında toplu yapı yöneticisi atanmayacağı şeklinde düzenleme yapılabileceği şeklindeki görüş için bkz. Şengül, s.609.

⁵³¹ Özkan, s.142; Sarı Gündoğdu, s.62.

⁵³² Mahkemece yönetici atanmasına ilişkin davanın tüm kat maliklerine yönetilmesi gerekmektedir. Yargıtay, 5. HD, E. 7869 K. 11649 T. 30.06.1975 Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.117; Odyakmaz,

Hâkim tarafından kat mülkiyetine tabi yapıya yönetici atanabilmesi için kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşmaya varamaması veya toplanıp bir yönetici atayamaması şartlarından birisinin gerçekleşmesi gerekmektedir.⁵³³ Kanun koyucu bu düzenleme ile anagayrimenkulün yönetiminde anlaşılabilmesi sorununun çözümü istemiştir.⁵³⁴

Kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaması durumu sekizden az bağımsız bölümü olup da yönetici atanması zorunluluğu bulunmayan ve iradi olarak yönetici atanması yapılmayan yapılar için de söz konusu olabilecektir. Sekizden az bağımsız bölümü olan yapılarda her ne kadar yönetici atama zorunluluğu bulunmasa da yönetim hususunda kat maliklerinin anlaşamaması, yönetim planında yönetici atanmasına ilişkin bir düzenleme olması veya hali hazırda yönetici atanmasının kat maliklerince devam eden bir uygulama olması haline mahkemeye yönetici atanması için başvurma hakkı vardır.⁵³⁵ Sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanması hususunda mahkemeye başvuru konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur.⁵³⁶

Yönetici atanamaması durumu anlaşamama durumundan farklıdır. Bu kavram yönetim planı hükümlerine uygun olarak yönetici atanamaması durumunu, yönetim kurulu atanacaksa kurulun seçilememesi kapsadığı gibi yetersayının sağlanamamasını durumunu da kapsar. Yönetici atanamaması durumu, kat malikleri kurulu toplantısına çağrıya rağmen katılımın yeterince olmaması sebebiyle kat malikleri kurulunun toplanamaması veya kurulun

s.186; ZGB 712/q birinci fıkrasında “Kat malikleri kurulu yöneticiyi atayamıyorsa her bir kat maliki, yöneticiyi hâkimin atamasını isteyebilir.” düzenlemesi ile kat malikleri kurulunca yönetici atanamaması durumunda yöneticinin hâkim kararı ile atanabileceğini düzenleme altına almıştır. (ZGB çevirisi için Bkz. **Ceylan**, s.151); **Wermelinger**, s.1301; **Koller**, s.942; **Donauer**, s.80.

⁵³³ **Arpacı**, Yönetim, s.212; **Akcaal**, s.560; **Odyakmaz**, s.195; **Arpacı**, Mahkemece Tayin Edilen Yönetici, s.125; **Donauer**, s.82; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1911; “...Dosyadaki belge ve kayıtlara göre, dava tarihi itibarıyla dava konusu apartmanda kat maliklerince seçilmiş olan Ali Kemal Kızıldemir yönetici ve Talat Doğan yönetici yardımcısı olup, değiştirilmeleri ve yerlerine yeni bir yönetici atanması konusunda kat maliklerinin anlaşamadıklarına veya toplanıp yeni bir yönetici seçemediklerine ilişkin herhangi bir kanıt bulunmadığı gibi, yargılama sırasında toplanmış olan kat malikleri kurulunca adı geçen yöneticilerin aklanmalarına ve dışarıdan bir yöneticinin atanmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. O halde, Kat Mülkiyeti Yasasının 34. maddesinin 6. fıkrasında yazılı koşulların gerçekleşmediği gözetilmeden davanın kabulü ile dışarıdan bir yönetici atanmasına karar verilmiş olması doğru görülmemiştir...” **Yargıtay**, 18. HD, E. 1999/10665 K. 1999/13836 T. 02.11.1999 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁵³⁴ **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1914.

⁵³⁵ Yargıtay’ın bu konudaki görüşü sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda da yönetimde anlaşılabilmesi halinde yönetici tayini için hâkime başvurulabileceği şeklindedir. **Yargıtay**, 5. HD, E. 12125 K. 1820 T. 18.02.1976 **Arcak**, s.1001; **Yargıtay**, 5. HD, E. 6243 K. 65 T. 12.01.1970 bkz. **Arpacı**, Mahkemece Tayin Edilen Yönetici, s.126; İsviçre Hukukunda yönetici atanması zorunlu değildir. Ancak yönetici atanmasına ilişkin anlaşmazlık olması durumunda hâkime başvurma hakkı vardır. Bkz. **Donauer**, s.85; **Uluşen**, s.122-123; **Yazaltın**, s.27; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1912; **İpek**, s.73.

⁵³⁶ Sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanması konusunda kat maliklerine hak tanıyan Yüksek Mahkeme Kararlarının uygulamadan doğan ihtiyaca uygun olduğu ancak Kanunun düzenleniş tarzına uygun olmadığı belirtilmiştir. Bkz. **Arpacı**, Yönetim, s.215; **Arpacı**, Mahkemece Tayin Edilen Yönetici, s.126.

toplanmasına rağmen yönetici atanması için gerekli olan çoğunluğun sağlanamıyor olması halinde ortaya çıkar.⁵³⁷

Yönetici atanması için hâkime başvurulabilmesi için kat malikleri kuruluna yönetici atanması talebinde bulunulmalı ve kat malikleri kurulunca bu talebin reddedilmesi veya yönetici atanması zorunlu yapılarda yönetici atama işleminin yukarıda zikredilen sebeplerden yapılamamış olması gerekir.⁵³⁸ Hâkim tarafından atama yapılabilmesi için bir diğer şart kat maliklerinden birisinin mahkemeye başvurusudur.⁵³⁹ Kat maliki, yönetici atanmasına ilişkin kararın yeterli çoğunluk sağlanmamış olduğu iddiası ile yönetici atanması talebinde bulunmaz, kat malikleri kurulu kararının iptali talebinde bulunabilir.⁵⁴⁰ Kat maliki olmayan kimselere yönetici atanması konusunda mahkemeye başvuru hakkının verilmemesi haklı menfaati olanların hakkının zedelendiği savunularak doktrinde eleştirilmiştir.⁵⁴¹ Bu konuda yapılan açıklamalarda çok fazla kat malikinin bulunduğu yapılarda haklarını kullanmakta zorluk yaşayan veya muhatap bulamayan kişilerin hâkimden yönetici atanmasını istemesinde haklı menfaatlerinin olduğu vurgulanmıştır. Bu görüşe göre kat malikleri teriminin geniş yorumlanması gerekmektedir.⁵⁴²

Hâkim tarafından atama yapılabilmesinin olumsuz şartı ise, hali hazırda kat mülkiyetine tabi yapıda yöneticinin bulunmuyor olmasıdır.⁵⁴³ Yöneticinin bulunmaması durumu, sekizden az yapılarda yöneticinin atanmamış olması, kat maliklerince mevcut yöneticinin azledilmiş olması veya yöneticinin ölmesi, istifa etmiş olması, tüzel kişiliğinin son bulması, profesyonel yönetim sözleşmesinin süresinin dolması durumunda karşımıza çıkmaktadır.⁵⁴⁴ Yöneticinin bulunmaması durumu ikale sözleşmesi yapılması, yöneticinin ehliyetini sürekli olarak

⁵³⁷ **Wermelinger**, s.1296; **Donauer**, s.92; Hâkimden yönetici atanması talep dilekçesine toplantı yapılamama durumu ve karar alınamama durumunu gösterir belgeler eklenmelidir. **Yargıtay**, 5. HD, E. 5724 K. 6497 T. 08.06.1981 bkz. **Arcak**, s.1020; **Üner Er**, s.65; **Gökalp**, s.25; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1911.

⁵³⁸ **Arcak**, s.1002; **Donauer**, s.92.

⁵³⁹ **Arpacı**, Yönetim, ss.213-214; **Arcak**, s.1003; **Koru**, s.65; Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa mahkemeye kat malikinin başvurmuş olması şartının gerçekleşmiş sayılabilmesi için ilgili maliklerin tamamının veya ilişki için yetkilendirmeye yetecek kadar malikin hâkime başvurmuş olması gerekir. Bkz. **Arpacı**, Mahkemece Tayin Edilen Yönetici, s.126; **Donauer**, s.106; Kat malikinin hâkimden yönetici atanmasını isteme hakkı kat malikleri kurulu kararı ile kısıtlanamaz. **Wermelinger**, s.1069; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1911; **Yıldırım**, Yönetim, s.117.

⁵⁴⁰ **Yargıtay**, 5. HD, E. 6280 K. 7450 T. 29.06.1981 bkz. **Arcak**, s.1014-1015.

⁵⁴¹ **Arpacı**, Yönetim, s.214; İlgililere bu hakkın içtihat yoluyla verilebileceği hakkındaki görüş için bkz. **Aybay ve Sanal**, s.232; ZGB 712/q ikinci fıkrasında “Aynı hak yasal bir menfaati olan herkese, özellikle rehinli alacaklıya ve sigortacıya aittir.” hükmü ile İsviçre Hukukunda yönetici atanmasına ilişkin başvuruyu menfaati olan üçüncü kişilerinde talep edebileceği düzenlenmiştir. (ZGB çevirisi için Bkz. **Ceylan**, s.151); **Donauer**, s.81; **Wermelinger**, s.1310-1312; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1913.

⁵⁴² **Arpacı**, Yönetim, s.214.

⁵⁴³ **Wermelinger**, s.1313; **Üner Er**, s.66; **İlgezdi**, s.141; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1911; **İpek**, s.73.

⁵⁴⁴ **Wermelinger**, s.1294-1295; **Donauer**, s.85.

kaybetmesi, bozucu şarta bağlı sözleşmede şartın gerçekleşmesi, yöneticinin tüzel kişi olması durumunda tüzel kişiliğin sona ermesi şeklinde de karşımıza çıkabilir.⁵⁴⁵ Yargıtay bir kararında, yöneticilerin kat malikleri kurulunca kanuna uygun olarak seçilmiş olduklarını, yöneticinin değiştirilmesi işinin kat malikleri kurulunun yetkisinde olduğunu, hâkimin yönetici atama konusundaki yetkisinin kat maliklerinin yönetici atamak için toplanamaması veya toplanıp karar alamaması halinde ortaya çıktığı belirtmiştir.⁵⁴⁶

Hâkim karar verirken mümkünse diğer kat maliklerini de dinleyerek bir yönetici atayacaktır.⁵⁴⁷ Hâkimin tüm kat maliklerini dinleme yükümlülüğü bulunmamakla birlikte alınan kararın tüm kat maliklerine tebliğ edilmesi gerekmektedir.⁵⁴⁸ Hâkimin kat maliklerini dinlemesi, karar verebilmesi için gerekli şartların oluşup oluşmadığını tayin edebilmesi ve yönetici olarak tek bir kişinin mi yoksa kurulun mu atanması gerektiği, yönetici olarak kimin atanabileceği sekizden az bağımsız bölümü olan yapılarda yönetici ataması yapılması gerekip gerekmediği hususlarında değerlendirme imkânı tanımaktadır.⁵⁴⁹

Hâkim tarafından yapılacak işlem yöneticinin görev ve sorumluluklarını belirlemek değil yalnızca yöneticiyi atamaktır.⁵⁵⁰ Hâkimin başvuru üzerine yapacağı inceleme de kat maliklerinin yönetim hususunda anlaşmazlığa düşüp düşmediği ve yönetici atanamaması durumunun toplantı yapılmadığı veya toplantı yapılmasına rağmen gerekli çoğunluğun sağlanıp sağlanamadığı ve sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanmasının gerekip gerekmediğine ilişkin olacaktır.⁵⁵¹ Hâkim yönetici atarken yönetim planı ile bağlıdır. Yönetim

⁵⁴⁵ **Donauer**, s.86-88.

⁵⁴⁶ **Yargıtay**, 5. HD, E. 1022 K. 1983 T. 05.04.1968 bkz. **Arcak**, s.1012-1013.

⁵⁴⁷ **Arpacı**, Mahkemece Tayin Edilen Yönetici, s.127; **Odyakmaz**, s.186; **Yıldırım**, Yönetim, s.117; **Koru**, s.65; **Yazaltın**, s.27; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1913.

⁵⁴⁸ **Üner Er**, s.65; **İpek**, s.7.

⁵⁴⁹ **Arpacı**, Mahkemece Tayin Edilen Yönetici, s.127; Mahkemece atanacak yöneticinin taşıması gereken nitelikler duruma ve yapılacak göreve göre kararlaştırılır. Mahkeme, kat mülkiyetinin yapısına göre (mülkün büyüklüğü, kat maliklerinin sayısı, ortak mülkün türü ve amacı, yöneticilerin atanmasının nedeni ve amacı, vb.) atanacak yöneticiyi tayin etmelidir. Yapının durumuna göre avukat, kayyım veya profesyonel yönetici atanabilir. Ayrıca kat maliki atamak da mümkündür. Davacı kendisini yönetici olarak önerebilir. Mahkemece atanacak kişinin gerçek veya tüzel kişi olması önemli değildir. Profesyonel gayrimenkul yönetimine odaklanan bir anonim şirket (veya başka bir tüzel kişilik) yönetici olarak atanabilir. Pratik nedenlerden ötürü, tüzel kişiden sorumlu kişi olarak her zaman bir gerçek kişiyi atamanın avantajlı olduğu görülmektedir ancak böyle bir yaklaşım kesinlikle gerekli değildir. **Donauer**, s.119; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1913.

⁵⁵⁰ Uygulamada yönetici tayin eden hâkimin yöneticiyi vasi veya kayyım gibi algılayıp ona talimat vermeye devam etmesi yöneticinin de kendisini mahkemece tayin edilen bir memur gibi görmesinin hatalı olduğu doktrinde eleştirilmektedir. Bkz. **Arpacı**, Mahkemece Tayin Edilen Yönetici, s.128; İsviçre doktrininde hâkim olan görüşe göre, hâkimin yönetici ile kat malikleri arasındaki sözleşme düzeyini düzenleme zorunluluğu yoktur. Buna göre çalışma koşullarının (örneğin çalışma süresi, ücret, sözleşme niteliği vb.) hâkim tarafından belirlenmesi zorunlu değildir. Hâkim, yalnızca yönetici atanmasına karar vermekle yükümlüdür. Bununla birlikte, bu görüşün temsilcileri, uygunluk nedeniyle, hâkimin atama kararına başka koşulları (özellikle tazminat miktarını) dahil etmesinin mantıklı olduğunu belirtmektedir. **Donauer**, s.121; Hâkim kararında atanan yöneticinin ismini de belirtmelidir. **Wermelinger**, s.1304.

⁵⁵¹ **Arcak**, s.1004; **Üner Er**, s.65; **İpek**, s.72.

planında yöneticinin kat maliklerinden atanacağına ilişkin bir düzenleme olması durumunda hâkim kat malikleri arasından atama yapmalı, kat maliklerinden kimsenin görevi kabul etmemesi durumunda dışarıdan yönetici atamalıdır.⁵⁵²

Hâkim tarafından atanan yönetici ile kat malikleri arasından atanan yönetici arasında yetki ve sorumluluk bakımından fark yoktur.⁵⁵³ Süre bakımından ise kat malikleri tarafından atanan yöneticinin görev süresi yıllık olağan toplantıdan diğer yıllık olağan toplantıya kadar olan süre yani bir yıl iken hâkim tarafından atanan yöneticinin görev süresi düzenlenmemiş sadece değiştirilebilmesi için asgari süre öngörülmüştür.⁵⁵⁴ Hâkim tarafından atanan yöneticinin değiştirilebilmesi için kanunen an az altı ay geçmeli ve haklı bir sebebin varlığı ile birlikte hâkimin buna izin vermesi gerekmektedir.⁵⁵⁵

Kat maliklerinin yönetici atanması konusundaki hakkını düzenleyen KMK m.34/6 hükmü emredici nitelikte olup bu hakkın kullanılamayacağına yönelik yönetim planı hükümleri geçersizdir. Bu haktan vazgeçilmesi de mümkün değildir.⁵⁵⁶

Toplu yapılarda yönetici atanamaması durumuna ilişkin bir düzenleme yapılmamış olduğundan KMK m.34/6 hükmü kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Toplu yapılarda blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapı yöneticisi, ada yöneticisi ve toplu yapı yöneticisi atamasının yapılamaması durumunda kat malikleri mahkemeye başvurup yönetici atanması talebinde bulunabilirler.⁵⁵⁷

⁵⁵² **Arpacı**, Yönetim, s.213; **Odyakmaz**, s.195; **Erman**, s.150; Yönetici olarak kim atanırsa atansın, her durumda atama kararından önce bir ön aydınlatma prosedürü uygulanır. Bu prosedürde hâkimin, atanacak yöneticinin mahkeme kararıyla atanmayı kabul edip etmediğini açıklığa kavuşturması gerekir. Bu nedenle mahkemenin atama işlemine paralel olarak önerilen yöneticinin veya muhtemelen diğer potansiyel adayların atama işlemini kabul edip etmediğini öğrenmesi gerekir. Mahkeme, süreçten elde edilen bilgilerden, atama kararını içerik ve personel açısından daha iyi değerlendirmek amacıyla olası aday havuzunu oluşturabilir. Bu, ön netleştirme sürecinin taraflar arasındaki sözleşme müzakerelerine benzer olduğu anlamına gelir. **Donauer**, s.120; **Yazaltın**, s.27.

⁵⁵³ Atama kararı sadece yönetici atamasını kapsadığından ve dolayısıyla yönetici ile kat mülkiyeti arasındaki örgütsel unsuru düzenlediğinden, esas itibarıyla kararın taraflar arasındaki sözleşme unsuru açısından da bir etkisi bulunmamaktadır. **Donauer**, s.126.

⁵⁵⁴ İsviçre doktrinine göre, atama kararının önemli bir kısmı yönetim süresinin belirlenmesidir. Davacı, mahkemeden, yöneticinin atanmasına süre sınırlaması getirilmesini talep edebilir. Bunu özellikle yöneticinin atanmasının yalnızca belirli bir sorunla ilgilenmeye yönelik olması durumunda yapacaktır. Bu durumda hâkim, atamanın (asgari) süresini belirleyebilir. Hâkim böyle bir başvurunun olmaması ancak sadece tek bir sorunun ön planda olması ve çözümünün zamanlanabilmesi durumunda da atama süresini sınırlandırabilir. **Donauer**, s.123-124.

⁵⁵⁵ Hâkim tarafından atanan yöneticinin değiştirilmesinde haklı sebepler; yöneticinin görevini savsaklaması, yetkilerini kötüye kullanması, ücretinin kat malikleri için ağır gelmesi sebebiyle kat maliklerinin bu yükten kurtulmak istemesi olabilir. Bkz. **Arcak**, s.1007; **Koru**, s.65; **Arpacı**, Mahkemece Tayin Edilen Yönetici, s.130; **Üner Er**, s.66; **Yazaltın**, s.27; **İlgezdi**, s.125; **Dursun Karaahmetoğlu**, s.1914; **İpek**, s.73.

⁵⁵⁶ **Arpacı**, Yönetim, s.214; **Wermelinger**, s.1270.

⁵⁵⁷ **Kömürcü**, s.55; **Kendirlioğlu**, s.121.

3.3.4 Yöneticiden Teminat İstenmesi

KMK m.34/8'de yöneticiden teminat istenmesi hükme bağlanmıştır. Buna göre, yöneticiden yöneticilik sözleşmesinde teminat isteneceğine dair düzenleme yapıldıysa veya haklı bir sebebin ortaya çıkması hali olmak üzere iki durumda teminat talep edilebilecektir.⁵⁵⁸

Kanunda yer alan ifadenin lafzından yönetici ile kat malikleri arasında ayrıca bir yöneticilik sözleşmesi yapılması ve bu sözleşmede hüküm bulunması halinde teminat istenebileceği anlamı çıkarılması mümkün olmakla birlikte ayrıca bir sözleşme yapılmamış olsa bile yönetici olarak seçilen kişi ile kat malikleri arasında kat malikleri kurulu kararı çerçevesinde bir vekâlet sözleşmesi kurulduğu için teminat istenmesi mümkündür.⁵⁵⁹ Bununla birlikte ayrıca yöneticilik sözleşmesi yapılması ve bu sözleşmede teminat isteneceğinin ve bunun miktarının belirlenmesi de mümkündür. Özellikle dışarıdan atanan yöneticiler için bu sözleşmesinin hazırlanması kanaatimizce yararlı da olacaktır.⁵⁶⁰ Yöneticiden teminat istenmesi, kat maliklerinden görece düşük olarak toplanan ancak toplamda büyük bir meblağa ulaşabilecek olan avans ve yönetim giderlerini elinde bulunduran yöneticinin görev ve sorumluluklarının bilincinde olmasını, keyfi davranışlardan uzak olmasını ve basiretli davranmasını sağlamayı amaçladığı için yönetici kat maliki olsun olmasın teminat göstermesi istenebilecektir.⁵⁶¹ Yönetici tarafından gösterilecek olan teminat aynı veya kişisel tarzda olabilir.⁵⁶²

Kat malikleri ile yönetici arasında sözleşmede teminat isteneceği belirtilmemiş olsa bile zaman içinde güvence talebi için haklı bir sebebin ortaya çıkması mümkündür. Böyle durumlarda kat malikleri yöneticiden teminat göstermesini talep edebilirler. Haklı sebebin ortaya çıkması halinde teminat gösterilmesi kat malikleri kurulunca alınacak karar ile talep edilebilir. Kat malikleri kurulunda teminat gösterilmesi için alınacak kararda nitelikli bir çoğunluk aranmayacak toplantıya katılanların çoğunluğu yeterli olacaktır.⁵⁶³ Yönetici tarafından kat malikleri kurulunca alınan teminat gösterilmesi kararına karşı çıkılması durumunda KMK m.41/1 uyarınca yöneticinin değiştirilebileceği doktrinde ağırlıklı olarak

⁵⁵⁸ Odyakmaz, s.186; Kuru, s.65; İhtiyar, s.104; Vuraloğlu, s.837; Akçaal, s.560; Yazaltın, s.76; Dursun Karaahmetoğlu, s.1914.

⁵⁵⁹ Arpacı, Yönetim, s.218; Yıldırım, Yönetim, s.118; Dursun Karaahmetoğlu, s.1914; Uluşen, s.126; İpek, s.74.

⁵⁶⁰ Arcak, s.1008; Türkmen ve Keçecioğlu, s.893.

⁵⁶¹ Arcak, s.1008; Yıldırım, Yönetim, s.119; Yıldırım, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.38; Dursun Karaahmetoğlu, s.1914.

⁵⁶² Aybay ve Sanal, s.232.

⁵⁶³ Arcak, s.1008-1009; İhtiyar, s.104; Uluşen, s.126.

kabul edilmektedir.⁵⁶⁴ Arcak yöneticinin teminat gösterme konusunda direnmesi halinde teminat göstermesi için hâkime başvurulabileceğini savunmaktadır.⁵⁶⁵ Doktrinde bir görüş, sonradan haklı bir nedenin ortaya çıkması sebebiyle teminat göstermesi talep edilen yöneticinin, teminat göstermemesi halinde veya göstermeyeceğinin anlaşılması halinde yönetici görevinden istifa edebileceği gibi, kat malikleri kurulunca da azledilebileceğini savunmaktadır.⁵⁶⁶

3.3.5 Yöneticinin Denetlenmesi

Yöneticinin denetlenmesi görevi KMK m.41/1’de yer alan “*Kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.*” düzenlemesi uyarınca kat malikleri kuruluna verilmiştir.⁵⁶⁷ KMK m.41/3’te kat malikleri kurulunun denetim işini, bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebileceği düzenlenmiş, kat malikleri kurulunun bu kararı çifte çoğunlukla vermesi gerektiği de Kanunda açıkça belirtilmiştir.⁵⁶⁸ Denetçinin mutlaka kat malikleri arasından seçilmesi gerektiği düzenlenme altına alınarak kat maliklerinin menfaatlerinin gözetilmesi amaçlanmıştır.⁵⁶⁹ Bununla birlikte denetçinin, yapılacak olan denetimin kapsamı ve niteliği uzmana başvurmasını gerektiriyorsa kat malikleri kurulundan bu yönde yetki almasının mümkün olduğu şeklindeki görüşlere katılmaktayız.⁵⁷⁰

Sekizden fazla bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanması zorunlu iken denetçi atanması tamamen kat malikleri kurulunun takdirine bırakılmıştır. Denetçinin atanmasına gerek olmadığı şeklindeki kat malikleri kurulu kararı üzerine denetçinin hâkim kararıyla atanması için başvurulması eğer yönetim planında denetçi atanacağı şeklinde bir düzenleme yoksa mümkün

⁵⁶⁴ Odyakmaz, s.186; Kat malikleri kurulunca yöneticinin azledilmesi ve yerine yeni yönetici atanması için çifte çoğunluk sağlanmalıdır. Arcak, s.1009; Üner Er, s.66; Dursun Karaahmetoğlu, s.1915; İpek, s.74.

⁵⁶⁵ Arcak, s.1009; Kaşıkçı, s.113; Yazaltın, s.76.

⁵⁶⁶ İhtiyar, s.104; Uluşen, s.126.

⁵⁶⁷ İsviçre Hukukunda, denetçilerin (yönetici dışındaki organizasyonel unsurların örneğin komite, delege) atanması da yönetici gibi isteğe bağlıdır. Kanun metnine göre bir komitenin veya delegenin görevleri öncelikle yöneticinin yaptığı işlemleri tavsiye etmek ve denetlemektir. Bu tür örgütsel unsurların kurumsallaştırılması, özellikle kat maliklerinin çok olduğu yapılar için önem taşımakta ve tavsiye edilmektedir. Hangi görevlerin denetim kuruluna veya bireysel durumlarda bir denetçiye verileceği, kat mülkiyeti kurulunun takdirine bırakılmıştır. ZGB 712/m’nin birinci fıkrası ve üçüncü paragrafı uyarınca kanunda düzenlenmeyen ek organizasyonel unsurların (yıllık mali tabloların ve yıllık hesapların denetimi için bir vakıf şirketinin görevlendirilmesi gibi) oluşturulması mümkündür. Bu durumda alt toplulukların, geçici veya kalıcı çalışma gruplarının veya komisyonların vb. oluşturulması düşünülebilir. Wermelinger, s.1077; Donauer, s.49.

⁵⁶⁸ Yargıtay, HGK, E. 2012/226 K. 2012/18-4 T. 21.03.2012 (Kazancı, E.T. 11.07.2023).

⁵⁶⁹ Denetçinin dışarıdan seçilebileceğine ilişkin yönetim planı hükümleri koyulamaz. Arpacı, Yönetim, ss.249-250; Denetçinin dışarıdan seçilmesine ilişkin kat malikleri kurulu kararının iptaline karar verilmesi yerindedir. Yargıtay, 5. HD, E. 1982/46 K. 1982/328 T. 26.01.1982 bkz. Arcak, s.1117; İsviçre Hukukunda denetçinin dışarıdan atanması mümkündür. Wermelinger, s.1086-1087; Akçaal, s.564-565; Yıldırım, Yönetim, s.153; Gökalp, s.38.

⁵⁷⁰ İpek, s.65.

görülmemelidir.⁵⁷¹ Çok katlı olmayan apartmanlarda denetçi atanmasına gerek olmasa da günümüzde sitelerin ve toplu yapıların yönetiminde denetim organının bulunmasının sonucu olarak toplu yapılarda denetçi atanması KMK m.71 uyarınca zorunlu tutulmuştur.⁵⁷²

Denetçinin görev süresi konusunda Kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Denetçinin görev süresinin yönetim planı veya kat malikleri kurulu kararı ile düzenlenmesi mümkündür. Böyle bir düzenleme yoksa denetçinin bir sonraki olağan kat malikleri kurulu toplantısına kadar seçildiği kabul edilir.⁵⁷³

Yöneticinin denetlenmesi Kanunda görev denetimi ve hesap denetimi olarak düzenlenmiştir.⁵⁷⁴ Görev denetimi KMK m.41'de, hesap denetimi KMK m.39'da düzenlenmiştir. Görev denetiminin kapsamına mali konuları içermeyen görevler girmektedir. Yönetim planında veya kat malikleri kurulu kararları ile yöneticiye verilen işlerin zamanında ve eksiksiz yerine getirilmesi görev denetiminin kapsamındadır. Merkezi ısıtılmalı yerlerde ısıtmaya ilişkin sorunların zamanında giderilmesi, ortak alanların kullanımı, temizliği, bakımı konusunda süreci takip etmek, sigorta primlerini zamanında yatırmak, kendisine düşen mali yükümlülükleri yerine getirmeyen kat malikine karşı hukuki yollara başvurmak, ortak alanlara ilişkin faturaları ödemek gibi hususlar görev denetimi kapsamına girmektedir.⁵⁷⁵

Hesap denetimi ise, anagayrimenkule ilişkin gelirlerin toplanması ve harcama yapılması ile ilgili konularda yöneticinin KMK m.39 uyarınca hesap vermesini içermektedir. Yönetici, yıllık olağan toplantıda, gelirler ve giderlere ilişkin kat maliklerine anlaşılır bir şekilde hesap vermelidir. Yönetici hesap verme işini, bilanço hazırlama, tablolar kullanması veya küçük apartmanlarda makbuzlar, faturalar ve kullanılan diğer mali belgeler üzerinden açıklamak suretiyle yerine getirebilir.⁵⁷⁶

Denetimin zamanı konusunda olağan ve olağanüstü zaman olmak üzere ikili bir ayrıma gidilebilir. Olağan zaman görev denetimi için KMK m.41/1 uyarınca her zamandır. Kat

⁵⁷¹ **Arpacı**, Yönetim, s.250; **Arcak**, s.1113; **İpek**, s.64; **Gökalp**, s.38; **Yıldırım**, Yönetim, s.153.

⁵⁷² **Şengül**, s.616; **İpek**, s.65.

⁵⁷³ **Yıldırım**, Yönetim, s.155.

⁵⁷⁴ **Arpacı**, Yönetim, s.249; **Arcak**, s.1110-1111; **İhtiyar**, s.95; **Kaşıkcı**, s.111; Denetçinin görevi tutulan kayıtları incelemekten ibaret olmayıp yönetimin genel olarak denetlenmesini kapsamaktadır. **Yıldırım**, Yönetim, s.157.

⁵⁷⁵ **İhtiyar**, s.95; **Kaşıkcı**, s.106; **Biyan**, s.91.

⁵⁷⁶ Kat malikleri kurulunun kurumsallaşmış denetimi, kural olarak, yöneticinin kat malikleri toplantısı için hazırladığı rapor ve bilgiler aracılığıyla gerçekleşir. Belirli bir sözleşme ilişkisine bağlı olarak yönetici hesap verebilirliği sağlamakla yükümlüdür. Prensip olarak yönetici, faaliyetlerinin izlenebilmesini sağlayan dosyaları tutmak ve saklamakla yükümlüdür. Bu durum kat maliklerine ve ayrıca yöneticiyi denetlemekten sorumlu kişi veya kuruluşa inceleme ve bilgi verme hakkı doğurur. **Wermelinger**, s.1078; **İhtiyar**, s.97; **Biyan**, s.91.

malikleri kurulu veya denetçi yöneticinin eylemlerini devamlı olarak her zaman denetleyebilir.⁵⁷⁷ Hesap denetiminin zamanı KMK m.41/2 uyarınca yönetim planında belirtilebilir. Yönetim planı denetçileri de bağlayacağı için böyle bir düzenlemeye uygun olarak denetim yapılması gerekmektedir. Örneğin, her iki ayın son haftası gibi bir düzenlemeye gidildi ise bu kurala uygun olarak denetim yapılmalıdır.⁵⁷⁸ Yönetim planında denetim zamanının düzenlenmesi halinde denetim sonucunda hazırlanacak olan raporların kat malikleri kuruluna sunulmasına ilişkin olarak toplantı zamanlarının da düzenlenmesi yerinde olacaktır. Aksi halde hazırlanan denetim raporlarının kat malikleri kurulu toplantısında sunulamaması gibi durumların ortaya çıkması mümkündür.⁵⁷⁹ Yönetim planında denetimin zamanı düzenlenmedi ise KMK m.41/2 uyarınca hesap denetimi her üç ayda bir yapılacaktır. İster yönetim planında belirtilen zamanda yapılsın isterse kanunen öngörülen sürelerle uyularak denetim yapılsın bu olağan hesap denetimi olacaktır.

KMK m.41/2 uyarınca haklı bir sebebin çıkması halinde her zaman denetim yapılması mümkündür.⁵⁸⁰ Bu tür denetim için olağanüstü zaman denetimi denilebilir. Denetimin zamanının belli olmaması yöneticinin her zaman özenli ve titiz davranmasını sağlayacağı için yerindedir. Ancak olağanüstü zamanda yapılacak olan denetimin de dürüstlük kuralına uygun olarak yapılması gerekmektedir. Yöneticiyi zor durumda bırakmak için özel bir anın beklenmesi dürüstlük kuralına aykırı olacaktır.⁵⁸¹

Kat maliklerinin dikkatini çeken önemli durumlarda, örneğin tamir işinin uzaması, kullanılan ürünlerin kalitesinin yetersiz olması, yöneticinin akrabaları ile iş yaptığını düşündürecek yolsuzluk olaylarında, KMK m.29/3 uyarınca kat malikleri kurulu, önemli bir sebeple olağanüstü toplanıp yöneticiden KMK m.39/2 uyarınca hesap isteyebilir. Denetçi de kat malikleri kurulunun toplanması için çağrı yapılmasını yöneticiden talep edebilir.⁵⁸²

Denetimin içeriği konusunda KMK’da bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak denetimde yöneticinin görev ve sorumluluklarının yerine getirilip getirilmediği denetlenecektir. Yöneticinin KMK’da düzenlenen görevleri, vekâlet sözleşmesi kapsamındaki görevleri, kat malikleri kurulunca verilen görevleri ile diğer mevzuat kapsamında kendisine verilen görevlerin yerine getirilip getirilmediği hususu denetimin içeriğini oluşturmaktadır.⁵⁸³

⁵⁷⁷ Akçaal, s.564; Kaşıkçı, s.106.

⁵⁷⁸ Akçaal, s.565; Kaşıkçı, s.107.

⁵⁷⁹ Kaşıkçı, s.107.

⁵⁸⁰ Sirmen, s.526; Arcak, s.1111; İhtiyar, s.96; Kaşıkçı, s.106; İpek, s.66.

⁵⁸¹ Kaşıkçı, s.108.

⁵⁸² Kaşıkçı, s.108; Akçaal, s.555.

⁵⁸³ Kaşıkçı, s.111.

Denetçiler, hesap denetimi yaparken bilgi ve belgeler üzerinden denetimi gerçekleştirecek olup özellikle Kanunda ifade edilen belgelerin incelenmesi gerekmektedir. Yöneticinin işletme projesi hazırlama, defter ve dosya tutma yükümlülüğünü yerine getirip getirmediği ve bunların usulüne uygun tutulup tutulmadığı denetlenecektir.⁵⁸⁴

Denetçiler, yöneticinin işletme projesine uygun olarak hareket edip etmediğini, özellikle bağımsız bölüm sayısının fazla olduğu yapılarda ortak giderlerin ödenmesine ilişkin tutulan çizelgeleri, alınan avansları ve karşılığında verilen makbuzların usulüne uygunluğunu, banka hesabına yatan ve çekilen paraların kaynağı ve nereye harcandığı, taraf olunan ve yöneticinin sorumluluğunda olan dava ve icra takibine ilişkin masrafların uygunluğu, anagayrimenkul sigorta ettirildi ise yatırılan sigorta primlerinin uygunluğu gibi hususları inceleyeceklerdir.⁵⁸⁵

Denetçinin atanmış olması durumunda, yapılan denetim sonuçlarını ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir rapor hazırlanması gerekmektedir. Hazırlanan rapor kat maliklerine taahhütlü mektupla gönderilecektir.⁵⁸⁶ Bu raporunun zamanı konusunda yönetim planında hüküm getirilebilir. Böyle bir düzenleme yoksa her yıl ocak ayında bu rapor kat malikleri kuruluna sunulacaktır.⁵⁸⁷ Denetim raporunda yöneticinin yolsuzlukları, eksiklik ve yanlışlıkları tespit edilir ise kat malikleri de bunu benimserse KMK m.38/1 gereği vekil gibi sorumlu olan yönetici, TBK m.512 gereği azledilebilir.⁵⁸⁸ Denetçi KMK m.41/3 uyarınca hazırlanacak raporu ve alınan kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları altına imza koyarak noter onaylı bir deftere işlemelidir.⁵⁸⁹

Denetimin amacı, yöneticinin sözleşme ihlallerini veya kötü niyetli eylemlerini önlemektir. Denetim, yöneticinin yükümlülüklerinin sözleşmeye uygun olarak yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmeyi mümkün kılmalıdır. Denetim sonucunda yöneticinin yeniden seçilmesinin veya görevden alınmasının gerekip gerekmediği, yöneticiye karşı herhangi bir sorumluluk iddiasının ortaya çıkıp çıkmadığı vb. sonuçlara varılabilir.⁵⁹⁰ KMK m.41/1’de kat malikleri kurulunun denetim sonucunda haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticinin değiştirilebileceği hükme bağlanmıştır. KMK m.41/1 düzenlemesi KMK m.34’ten farklı bir düzenleme olup yöneticinin denetlenmesine ilişkindir. KMK m.41/1 uyarınca yöneticinin

⁵⁸⁴ Kaşıkçı, s.132-133; Gökalp, s.39.

⁵⁸⁵ Kaşıkçı, s.132-136.

⁵⁸⁶ Uygulamada denetim raporunun imza karşılığı teslimi sıkça karşılaşılan bir durum olup bu konuda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. bkz. Üner Er, s.117; Gökalp, s.39; İpek, s.66; Yıldırım, Yönetim, s.158.

⁵⁸⁷ Arpacı, Yönetim, s.251; Arcak, s.1114; Kaşıkçı, s.136.

⁵⁸⁸ Kaşıkçı, s.140.

⁵⁸⁹ İpek, s.67.

⁵⁹⁰ Wermelinger, s.1078.

değiştirilmesi, denetleme sonucunda, yöneticinin düşürülmesi ve yerine yeniden çifte çoğunluk ile yönetici atanmasıdır. Hâkim tarafından atanan yöneticinin değiştirilmesinde 6 aylık süreye dikkat edilmeli veya hâkimden bu konuda izin alınmalıdır. Görevden alınan yönetici haksız yere görevden alındığını düşünüyorsa kat maliklerinden tazminat talep edebilir.⁵⁹¹

Yöneticinin kat malikleri kurulunca ibra edilmesi mümkündür.⁵⁹² İbraya ilişkin karar için nitelikli çoğunluk aranmaz.⁵⁹³ Yönetici kat malikleri kurulunca ibra edildikten sonra kendisinden hesap istenemez. Ancak ibra halinde dahi KMK uyarınca her zaman için ibradan sonra ortaya çıkabilecek yönetim ve denetim kurulunun sorumluluğunu gerektiren hususlarda dava açılabilmesi Yargıtay uygulamaları ile kabul edilmiştir.⁵⁹⁴ İbra etmemeye yönelik kat malikleri kurulu kararının iptali davasında, gerekiyorsa bilirkişi incelemesi yaptırılması gerekir.⁵⁹⁵

Denetçi görevini yönetim planı, kat malikleri kurulu kararları ve kanuna uygun olarak ifa etmekle yükümlüdür. Denetçi ile yönetici veya kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıkların da kat malikleri kurulunca çözülmesi gerekir. Kanunda açıkça belirtilmese de denetçinin de kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olduğu değerlendirilmektedir.⁵⁹⁶ Denetçi de vekilin haklarına sahip olduğu için her zaman istifa edebilir ve azledilebilir. Yine yöneticilikten farklı olarak denetçinin mutlaka ücret alacağı düzenlenmemiştir. Kural olarak denetçi ücretsiz iş görecektir. Ancak aksinin kararlaştırılması da mümkündür.⁵⁹⁷ Denetçinin vekil gibi kabul edilmesinin sonucu olarak TBK m.502/3 gereği, sözleşme veya teamül varsa denetçi ücrete hak kazanacaktır. Yönetim planına denetçinin ücreti yazılabileceği gibi yazılmamış olsa bile teamül bunu gerektiriyorsa denetçi ücrete hak kazanacaktır. Uygulamada çok sayıda bağımsız bölümü içeren ve mesai gerektiren denetçilik işi için ücrete hak kazanılacağı yönünde bir teamül olduğu kabul edilmektedir.⁵⁹⁸

⁵⁹¹ **Arcak**, s.1115.

⁵⁹² Yöneticinin ibrası kat malikleri kurulu toplantısında kararlaştırılacağı için kat maliki olan yöneticinin ibra konusundaki oylamaya katılması mümkün değildir. **Wermelinger**, s.1342; **Donauer**, s.246.

⁵⁹³ **Yargıtay**, HGK, E. 2019/18-33 K. 2022/575 T. 19.04.2022 (Kazancı, E.T. 05.07.2023); İbra yoluyla, kat malikleri kurulu basit oy çokluğu ile ilgili mali yıl içinde yönetimin bilinen olaylarından yöneticinin sorumlu tutulmayacağını kararlaştırabilir. **Wermelinger**, s.1342; **Donauer**, s.245-246.

⁵⁹⁴ **Yargıtay**, 5. HD, E. 9201 K. 9731 T. 24.12.1979 bkz. **Arcak**, s.1091; **Kaşıkcı**, s.161; Denetleme sırasında anlaşılamayan usulsüzlükler ve harcamalar sebebiyle ibra edilmiş olsa bile yönetici sorumludur. **Yargıtay**, 18. HD, E. 2015/10204 K. 2016/10114 T. 27.06.2016 **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.891; **Çakır**, s.568; **Oy ve Oy**, s.59; **Yazaltın**, s.79; **Yıldırım**, Yönetim, s.139; **Yargıtay**, HGK, E. 2019/18-33 K. 2022/575 T. 19.04.2022 (Kazancı, E.T. 05.07.2023).

⁵⁹⁵ **Yargıtay**, 5. HD, E. 5047 K. 5677 T. 18.05.1981 bkz. **Arcak**, s.1092.

⁵⁹⁶ **Yıldırım**, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.42; **İpek**, s.68; **Yıldırım**, Yönetim, s.159.

⁵⁹⁷ **Arpacı**, Yönetim, s.251; **Arcak**, s.1113; **İpek**, s.67; **Gökalp**, s.38.

⁵⁹⁸ **Yıldırım**, Yönetim, s.160.

İKİNCİ BÖLÜM

YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞUNUN DAYANDIĞI KAYNAK OLARAK PROFESYONEL YÖNETİCİLİK SÖZLEŞMESİ

1. GENEL OLARAK

Kat mülkiyetine tabi yapılarda, çok bloklu yapıların, alışveriş merkezlerinin hem yatay hem çok katlı yapıların olması, yapıların işyerlerini bünyesinde barındırması, ortak alanların büyüklüğü ve çeşitliliği bu alanların değişik hizmetlere olan ihtiyacını ve kullanımda karmaşayı artırmıştır. Bağımsız bölümlerin ve karmaşık ihtiyaçların fazlalaşması sonrası, kat maliklerinden birisinin yöneticilik işini tam mesai ve uzmanlık olmaksızın yürütmesi oldukça zorlaşmıştır. Aynı zamanda yöneticilik ücretinin az olması, yönetici seçilen kat malikinin asıl işinin yöneticilik olmaması, menfaat çatışmaları gibi sebeplerle kat mülkiyetine tabi yapılarda yöneticilik sorun haline gelmeye başlamıştır.⁵⁹⁹ Bu sorunun çözümü için birden fazla yapının yönetimini üstlenerek bu işleri yürütmek isteyen kişiler ticari amaçlarla ortaya çıkmaya başlamıştır. KMK m.34'te kat maliki olmayan kimselerin de yönetici atanmasına imkân verilmiş ve yönetici olmaya talip kişiler kat malikleri kurulunca yönetici olarak atanmaya başlamıştır.⁶⁰⁰

Sekiz veya daha fazla bağımsız bölüme sahip kat mülkiyetine tabi yapılarda yönetici atanması zorunlu olmakla birlikte profesyonel yöneticilik sözleşmesi yapılması zorunlu değildir.⁶⁰¹ KMK'da yöneticiye ilişkin düzenlemeler profesyonel yöneticiler hakkında da uygulanacaktır.

2. SÖZLEŞMENİN TANIMI

KMK'da anagayrimenkulün ve toplu yapıların yönetimi kat malikleri kurulunda olmakla birlikte KMK m.34 uyarınca yönetim yetkisi kat maliklerinden veya dışarıdan üçüncü bir kişiye verilebilecektir. Bağımsız bölüm sayısının az olduğu klasik kat mülkiyetine tabi yapıların yönetiminde çok fazla sorun yaşanmasa da toplu yapılarda ortak alanların kullanımı, farklı kat malikleri kurullarının olması, güvenlik, bahçıvan, temizlikçi gibi hizmetlerin dışarıdan alınıyor olması sebebiyle bu işlerin zamanında ve istikrarlı şekilde yerine getirilmesi

⁵⁹⁹ Türkmen ve Keçecioğlu, s.863; Çakır, s.795.

⁶⁰⁰ Türkmen ve Keçecioğlu, s.862; Yazaltın, s.3.

⁶⁰¹ Yazaltın, s.21.

yönetimin profesyonel olmaması durumunda sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Uygulamada profesyonel yönetim şirketleri, temizlik, bakım, onarım gibi idari işlerle, kat maliklerinin yönetim konusunda uyuşmazlık yaşamaması, komşuluk ilişkilerinin zarar görmemesi, yönetimde şeffaflık ve hizmet alımı gerektiren diğer işleri yerine getiren şirketler olarak tanımlanmaktadır.⁶⁰²

Profesyonel kat malikleri kurulu yöneticiliği sözleşmesi, kısaca profesyonel yöneticilik sözleşmesi, profesyonel yöneticinin KMK hükümleri doğrultusunda anagayrimenkulün yönetimi işini yürütmeyi üstlendiği, kat maliklerinin de buna karşılık ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.⁶⁰³ Bu sözleşmede kat malikleri kurulunca yönetici olarak, profesyonel yönetim şirketinin atanması şeklinde olabileceği gibi yönetici olarak atanan kat malikinin yönetimi profesyonel yönetim şirketine devretmesi şeklinde karşımıza çıkabilir.⁶⁰⁴

Kat malikleri kurulunca yönetici atanmaz veya kat malikleri yönetim konusunda anlaşılmazsa hâkim kararıyla atanacak yöneticinin profesyonel yönetici olması da mümkündür. Özellikle yönetilmesi uzmanlık gerektiren ve karmaşık olan alışveriş merkezleri yönetimine hem konut hem iş yeri olarak kullanılan yapılara, çok fazla bağımsız bölüm barındıran karmaşık yapılara hâkimin takdiri ile profesyonel yönetici atanması mümkündür. Hâkim bu kararı vermeden önce kat maliklerini de dinleyecektir. Hâkim profesyonel yönetici atanması kararını verirken ücreti de kat maliklerinin durumunu ve piyasa koşullarını dikkate alarak takdir edecektir. Profesyonel yönetici mahkeme kararının kendisine bildirilmesinden sonra işi kabul ve reddettiğini bildirmelidir. İş hemen reddettiğini bildirmezse TBK m.503 gereği işi kabul etmiş sayılacaktır.⁶⁰⁵

3. SÖZLEŞMENİN UNSURLARI

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin asli unsurları, profesyonel yöneticinin yönetim borcuna ilişkin edim fiilini üstlenmesi ve kat maliklerinin yönetim işi karşılığında ücret ödemesidir.⁶⁰⁶ Bunun dışında yönetim işinin kat maliklerinin menfaatine yapılması, yönetim

⁶⁰² Çakır, s.797; Özkan, s.219-220.

⁶⁰³ İsviçre Doktrinde profesyonel yöneticilik sözleşmesi, yönetim sözleşmesi olarak ifade edilmektedir. Walter s.138; Türkmen ve Keçecioğlu, s.862-863; Yazaltın, s.10; Özkan, s.221.

⁶⁰⁴ Özkan, s.220; Türkmen ve Keçecioğlu, s.870; Kat malikleri kurulunca profesyonel yönetici atanması yönündeki karar, karar defterine işlenmelidir. Karar defterine, sözleşme şartları eklenebileceği gibi ayrı bir sözleşme yapılacağı da yazılabilir. Sözleşme şartları yazan karar defteri, profesyonel yönetici tarafından da imzalanırsa sözleşme kurulmuş olur. Yazaltın, s.31.

⁶⁰⁵ Türkmen ve Keçecioğlu, s.873; Yazaltın, s.26.

⁶⁰⁶ Veysel Başpınar, Vekilin Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu, (Ankara, Yetkin 2004), s.71-72.

işinin kat maliklerinin iradesine uygun ifa edilmesi, profesyonel yöneticinin yönetim işini yerine getirirken bağımsız hareket etmesi ve işin sonucundan sorumlu olmaması gerekir.⁶⁰⁷ Profesyonel yönetici kat malikleri kurulunca atanmakla KMK'da yöneticiye verilen anagayrimenkulün idaresi işini üzerine almaktadır. Profesyonel yönetici ile yapılan sözleşmede kat malikleri kurulunca birden çok yetki verilmesi mümkündür. Ancak açıkça yetki verilmesi gereken hallerde bu yetki verilmedi ise yönetici KMK ve yönetim planı hükümlerince kendisine yüklenen görevleri yerine getirecektir.⁶⁰⁸ Profesyonel yönetici, yönetim işi kapsamında gördüğü işleri vekâlet veren konumundaki kat malikleri menfaatine ve iradesine uygun olarak görmelidir.⁶⁰⁹ Profesyonel yönetici kat malikleri kurulunca atanmış olsa da vekil olarak kabul edilmesinin bir gereği olarak kat maliklerine bağımlı olarak iş görmemekte bağımsız iş görmektedir. Profesyonel yönetici kat malikleri kurulunca verilen talimatlara uygun hareket etmeli ancak işi yaparken bağımsız olmalıdır.⁶¹⁰

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi de bir icap ve kabul ile kurulur. Profesyonel yönetim sözleşmesi, profesyonel yöneticinin kat malikleri kurulunca atanması ve profesyonel yöneticinin yönetim borcunu üstlenmesi ile kurulmuş olur.⁶¹¹ Vekâlet sözleşmesi olarak kabul edilen profesyonel yönetim sözleşmesinde TBK m.503 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Buna göre kendisine profesyonel yöneticilik önerilen gerçek veya tüzel kişi, bu işi görme konusunda resmi sığata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereğı ise ya da bu işleri yapacağını duyurmuşsa, kat malikleri kurulunca atanırsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe sözleşme kurulmuş olur.⁶¹² Kat maliklerinin yönetici atanması için hâkimin müdahalesini talep etmesi durumunda atanan yönetici resmi sığata sahip olacağı için atanan kişi hemen bu işi reddetmedikçe profesyonel yönetim sözleşmesi kurulmuş olur.⁶¹³ Kat malikleri kurulunca profesyonel yönetici atanması konusunda alınacak kararda atanan yöneticinin işi reddetmesi ihtimaline karşılık yedek yönetici atanması düşünülebilir. Aksi halde yönetici atanması için tekrar kat malikleri kurulunun toplanması ve karar alması gerekecektir. Yapılacak toplantı olağanüstü toplantı olacağı için süreç uzayacak ve yönetim işleri aksayacaktır.

⁶⁰⁷ **Haluk Tandoğan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (İstanbul, Vedat, 2010), s.356-367; **Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, (Ankara, Yetkin 2022), s.529-533; **Başpınar**, s.70; **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.509-601; **Wermelinger**, s.1322-1323; **Yazaltın**, s.12-16.

⁶⁰⁸ **Yazaltın**, s.13.

⁶⁰⁹ **Tandoğan**, Özel, s.360-363; **Aral ve Ayrancı**, s.530; **Yazaltın**, s.13-14.

⁶¹⁰ **Tandoğan**, Özel, s.374-375; **Donauer**, s.166; **Yazaltın**, s.15.

⁶¹¹ **Tandoğan**, Özel, s.387; **Aral ve Ayrancı**, s.535; **Walter**, s.140; **Yazaltın**, s.12; **Özkan**, s.222.

⁶¹² Zimmi kabule ilişkin kural vekalet sözleşmeleri açısından da uygulanır. Bkz. **Tandoğan**, Özel, s.387; **Başpınar**, s.77; **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.608; **Gümüş**, Özel, s.443; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.865; **Donauer**, s.79; **Yazaltın**, s.23; **Özkan**, s.222.

⁶¹³ **Aral ve Ayrancı**, s.536; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.865.

Profesyonel yöneticinin kat malikleri kurulunca atanması konusunda farklılık bulunmamaktadır. Profesyonel yöneticinin doğrudan başvurması üzerine kat malikleri kurulunca çifte çoğunluk ile atanması mümkün olduğu gibi kat maliklerinden birisine profesyonel yönetim sözleşmesi yapma yetkisi verilmesi ve bu kat malikince sözleşmenin yapılması da mümkündür.⁶¹⁴ Kat maliklerinden birisine sözleşme yapma yetkisi verilmesi için alınacak karar için de çifte çoğunluk aranır.⁶¹⁵

4. SÖZLEŞMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ, SÜRESİ VE ŞEKLİ

KMK m.34/5'te, yöneticinin her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanacağı düzenlenerek yöneticinin görev süresi belirtilmiştir. Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin süresi de klasik kat mülkiyetine tabi yapılarda KMK m.34/5 uyarınca bir yıl veya toplu yapılarda KMK m.29/1 uyarınca kurullar en az iki senede bir toplanacağı için iki yıldır. Yöneticinin görev süresine ilişkin hüküm emredici nitelikte olduğu için sözleşme serbestisi kapsamında klasik kat mülkiyetine tabi yapıda bir yıl toplu yapılarda iki yıldan daha fazla süreyi içeren sözleşme yapılması mümkün değildir.⁶¹⁶ Profesyonel yöneticinin tekrar seçilmesi mümkün olup anagayrimenkulün yönetiminde bu şekilde istikrar sağlanabilir.⁶¹⁷

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi bir veya toplu yapılarda iki sene süreyle yapılabilirdiği için belirli süreli, profesyonel yöneticinin belirli süreyle süreklilik arz eden yönetim işini üstlenmiş olması sebebiyle sürekli borç ilişkisi doğuran, ücretli olarak yapıldığı için tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğindedir. Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki KMK m.38 ve m.40 uyarınca vekâlet sözleşmesi olarak kabul edildiği için hukuki niteliği de vekâlet sözleşmesidir.⁶¹⁸

Kat malikleri kurulunca atanan yönetici vekil olarak kabul edildiği için işi şahsen görme borcu altındadır. Vekilin şahsen ifa borcunun istisnaları TBK m.506/2'de düzenlenmiş olup bu

⁶¹⁴ **Peter Mathys**, Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Verwaltung von Stockwerkeigentum, *Basler Juristische Mitteilungen*, BJM no.273, (1972), s.276; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.872; ZGB Madde 712/q birinci paragrafta yönetici atama yetkisi kat malikleri kuruluna verilmiştir. Atama yetkisine ilişkin hakkın devri mümkün değildir. Bir görüşe göre, devredilemezlik ve feragat yasağı yalnızca atama yetkisine ilişkindir. Buna göre, yönetici atama yetkisi her halükârda kat malikleri kuruluna aittir. Öte yandan, kat malikleri kurulu, yönetici seçimini kat maliklerinden birisine vermekte serbesttir. Bkz. **Donauer**, s.59.

⁶¹⁵ **Yazaltın**, s.23.

⁶¹⁶ **Türkmen ve Keçecioglu**, s.873-874; **Yazaltın**, s.30; **Kömürcü**, s.56; **Biyan**, s.78; **Özkan**, s.233.

⁶¹⁷ **Yazaltın**, s.30; **Özkan**, s.233.

⁶¹⁸ Alman Hukukunda, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki genellikle vekalet olarak kabul edilmektedir. Bununla birlikte yönetici ile kat malikleri arasındaki sözleşmeye göre acente sözleşmesi veya hizmet sözleşmesi olarak kabul edildiği durumlar da ortaya çıkabilir. **Meier-Hayoz**; **Rey**, s.435; **Wermelinger**, s.1320; **Donauer**, s.155; **Sarı Gündoğdu**, s.94; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.863; **Yazaltın**, s.16-17; **Özkan**, s.224

hallerin bulunması durumunda yönetici yönetim yetkisini üçüncü bir kişiye veya profesyonel yönetim şirketine devrederse alt vekalet veya ikame vekalet söz konusu olacak ve kat malikleri ile alt vekil ve ikame vekil arasındaki ilişki de vekalet sözleşmesi düzenlemeleri kapsamında değerlendirilecektir.⁶¹⁹

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi için KMK'da herhangi bir şekil şartı getirilmemiştir.⁶²⁰ Şekil şartına olmasa bile şeffaflık ve tarafların isteklerinin belirlenmesi açısından yönetici ile kat malikleri arasındaki hukuki ilişkinin hem yazılı bir sözleşmede hem de yönetim planında ayrıntılı olarak düzenlenmesi faydalı olacaktır. Ancak yönetim planı hükümleri doğal olarak yalnızca yöneticinin görev ve yetkilerini düzenler, sözleşme kadar ayrıntılı taraf bilgilerine yer verilmez.⁶²¹ Profesyonel yöneticinin atanmasına yönelik kat malikleri kurulu kararlarının deftere işlenmesi gerekmektedir. Ancak kararın deftere işlenmemiş olması bir geçerlilik şartı olmadığından sözleşmenin şekle tabi olmadığı söylenebilir.

5. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin tarafları, kat malikleri ile profesyonel yöneticidir.⁶²² Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği olmadığı için sözleşme yapma imkânı bulunmadığından, sözleşme kat malikleri kurulunu oluşturan tüm kat malikleri ile akdedilir. Kat malikleri çoğunlukla gerçek kişi olmakla birlikte tüzel kişi olması da mümkündür. Tüzel kişi kat maliki adına sözleşme yetkili organları aracılığı ile yapılır.⁶²³ Çok fazla kat malikinin bulunduğu yapılarda kat malikleri kurulunca bir kat malikine sözleşme yapma yetkisi verilmesi ve bu kat malikinin sözleşme yapması mümkündür.⁶²⁴ Kat malikleri ile yönetici arasındaki

⁶¹⁹ **Özkan**, s.224; Yöneticinin şahsen ifa borcu, 6.1.4.2 İş Şahsen Görme Borcu başlığında ayrıntılı olarak incelenmiş olduğundan bu kısımda hukuki ilişkinin vekalet olarak kalmaya devam edeceği kısaca belirtilmiştir

⁶²⁰ Vekalet sözleşmesi rızai bir sözleşme olması sebebiyle şekle tabi değildir. **Başpınar**, s.76; **Mathys**, s.275; **Donauer**, s.174; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.865.

⁶²¹ **Wermelinger**, s.1318-1319.

⁶²² Teknik anlamda vekil olarak kabul edilen yönetici karşısında kat malikleri ise müvekkil olarak kabul edilmektedir. **Başpınar**, s.98-99; Yönetici ancak kat malikleri kurulu kararıyla atanabilir. Yöneticinin görev ve yetkileri yazılı bir sözleşme ile kayıt altına alınacaksa, bu sözleşmenin, bireysel olarak kat malikleri ile değil yönetici ile kat malikleri birliği arasında yapılması gerekir. **Mathys**, s.276; Profesyonel yöneticinin atanmasına yönelik kat malikleri kurulu kararına olumlu oy vermemiş olsa bile yeterli çoğunluk sağlandığı için alınan karar doğrultusunda olumsuz oy veren kat maliki de profesyonel yöneticilik sözleşmesinin tarafıdır. **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.870; Profesyonel yönetim sözleşmesinde yöneticinin isminin belirtilmesi gerekiyor. Örneğin tüzel kişilik unvanının ve iletişim adresinin yönetim sözleşmesinde yer alması gerekir. **Donauer**, s.176; **Yazaltın**, s.11.

⁶²³ **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.870; **Yazaltın**, s.11.

⁶²⁴ **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.870; Kat malikleri kurulunca profesyonel yönetici atanması yönündeki karar karar defterine işlenmelidir. Karar defterine sözleşme şartları eklenebileceği gibi ayrı bir sözleşme yapılacağı da yazılabilir. Sözleşme şartları yazan karar defteri profesyonel yönetici tarafından da imzalanırsa sözleşme kurulmuş olur. **Yazaltın**, s.31; Yönetici olarak atanan kişinin yönetim yetkisini profesyonel yönetim şirketine

ilişkinin, kat malikleri kurulunda olumlu oy kullanan kat malikleri ile sözleşmeye dayandığı, olumsuz oy kullanan ve toplantıya katılmayan kat malikleri ile kat malikleri kurulu kararlarının bağlayıcı etkisinden kaynaklandığı doktrinde ifade edilmektedir.⁶²⁵

Profesyonel yönetici, kazanç sağlamak amacıyla anagayrimenkulü KMK hükümleri doğrultusunda idare etmek üzere kat maliklerince seçilen veya mahkemece atanan gerçek veya tüzel kişidir. Profesyonel yöneticilik yönetim kurulu şeklinde de olabilir.⁶²⁶ Yönetim kurulunda kat maliklerinden birinin olması da mümkündür.⁶²⁷ Profesyonel yönetici de kat maliki veya üçüncü bir kişi olabilir. Profesyonel yönetici tüzel kişi de olabilir.⁶²⁸ Uygulamada yönetim şirketleri olarak bu işi yürüten kuruluşlar mevcuttur. Profesyonel yöneticinin de profesyonel olmayan yöneticide bulunması gereken fiil ehliyetini taşıması gerekmektedir.⁶²⁹

Uygulamada anagayrimenkulün yönetimi işini yapan birçok şirket bulunmaktadır. Kat malikleri bu şirketlerden hangisi ile sözleşme akdedileceğini seçerken, şirketin mali durumu, daha önce hangi yapılara hizmet verdiği, hizmet kapsamında yerine getirilen yan edim yükümlülüklerinin neler olduğu, şirkete ödenecek ücretin ödenme yöntemi, işletme projesi hazırlama yöntemi, yönetim planını inceleyip incelemediği ve teminat verilip verilmeyeceği hususlarına dikkat etmelidir.⁶³⁰ Doktrinde, yönetim kadrosunda çalışanların eğitime tabi tutularak kadroya alınması ve profesyonelleşmesinin sağlanması için eğitimlere gönderilerek cezai şart da içeren sözleşme yapılması yoluyla uzman çalışan kadrosunun oluşturulmasının profesyonel yönetim şirketlerine olan ihtiyacı azaltacağı ve ekonomik açıdan daha faydalı olabileceği belirtilmektedir.⁶³¹

6. TARAFLARIN HAKLARI VE BORÇLARI

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinde sözleşme tarafı olan kat maliklerinin borçları kazanç elde etmek amacıyla iş gören yöneticiye ücret ödemek, yönetici tarafından yapılan gider

bırakması durumunda sorumluluğu devam edecektir. **Yargıtay**, 20. HD., E. 2019/2847, K. 2019/5073, T. 23.09.2019 Bkz. **Çakır**, s.557.

⁶²⁵ **Özkan**, s.223; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.870.

⁶²⁶ **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.871; Birden fazla yöneticinin aynı anda atanması durumunda, yönetim sözleşmesinde bu kişilerin ilgili sorumluluk alanları hakkında da bilgi bulunmalıdır. Aynı durum her türlü temsil ilişkisi için de geçerlidir. **Donauer**, s.177.

⁶²⁷ **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.871; **Özkan**, s.149; Anagayrimenkulün yönetiminin profesyonel şirketlere bırakılması halinde kat maliklerinden birisinin de kurulda yer alması binanın sorunlarının tespiti ve çözümünü hızlandıracak ve diğer kat maliklerinin menfaatinin korunması açısından fayda sağlayacaktır.

⁶²⁸ **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.871; **Yazaltın**, s.12.

⁶²⁹ **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.871.

⁶³⁰ **Çakır**, s.798-799.

⁶³¹ **Çakır**, s.799-800.

ve avansları ödemek, yöneticiyi üstlendiği borçtan kurtarmak ve uğradığı zararları gidermektir.⁶³² Profesyonel yöneticilik ile amatör olarak yapılan yöneticilik arasında kat maliklerinin borçları açısından büyük bir fark bulunmamaktadır. Temel fark profesyonel yöneticilik sözleşmesi mutlaka ücretli olarak yapılmakta amatör olarak yapılan yöneticilikte ise ücret ödenmemesi kararlaştırılabilmektedir.⁶³³ Profesyonel yöneticinin ücreti, toplu veya aylık olarak ödenebilir.⁶³⁴ Ücret ödeme borcunu yerine getirmeyen kat maliklerine karşı profesyonel yönetici, ihtar çekmeli ve borcun ifasını talep etmelidir.⁶³⁵ Profesyonel yönetici atanması durumunda, ücrete ilişkin KMK m.40/4'te yer alan yöneticinin normal yönetim giderlerinin yarısına katılmayacağına ilişkin hüküm uygulama alanı bulmaz.⁶³⁶

Profesyonel yöneticinin borçları esasen amatör yöneticinin borçları ile farklılık göstermemektedir.⁶³⁷ Kısaca KMK m.35'te sayılan, yönetim planı ile yüklenen ve kat malikleri kurulunca verilen görevlerin yerine getirilmesi profesyonel yöneticinin de görevleri arasındadır. Profesyonel yöneticiden teminat istenmesi de mümkündür.⁶³⁸ Kat maliklerinin borçları yöneticiye ücret ödeme ve vekâlet sözleşmesinden gelen yöneticinin yönetim işini gereği gibi ifası için yaptığı gider ve avansları faiziyle birlikte ödeme, yöneticiyi yüklediği borçlardan kurtarma, yöneticinin yönetim işini ifa ederken uğradığı zararları giderme borcudur.⁶³⁹

6.1 YÖNETİCİNİN BORÇLARI

Yönetici anagayrimenkulün idaresinden sorumludur. Bu kapsamda yönetici kat malikleri kurulu tarafından kendisine tevdi edilen ve yönetim planında belirtilen ve kaldırılmayan iş ve işlemleri yapmalıdır.⁶⁴⁰ KMK m.35'te sayılan görevlerin kat malikleri

⁶³² **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.880-883.

⁶³³ Kat malikleri kendi çıkarları doğrultusunda hangi yönetim şeklinin tercih edileceğini belirlemelidir. Özellikle bağımsız bölüm sayısı az olan yapılarda, yönetici olarak bir kat malikinin atanması muhtemeldir, kat malikinin atanması belirli (özellikle finansal) avantajlar sağlayabilir. Dışarıdan atanan bir yöneticinin yönetim işini ücretsiz olarak üstlenmesi olası değildir. **Donauer**, s.147; **Yazaltın**, s.12.

⁶³⁴ Ücret miktarı genellikle idari faaliyetlerde harcanan çabaya ve kat mülkiyeti yapısına bağlıdır. Kat malikleri kurulu, ücret konusunda meslek birliklerinin tavsiyelerine de güvenebilir. **Wermelinger**, s.1330; **Donauer**, s.179.

⁶³⁵ **Yazaltın**, s.39.

⁶³⁶ **Arpacı**, Yönetim, s.245; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.881.

⁶³⁷ Yöneticinin yetkileri kat malikleri toplantısı ile kat mülkiyetinin özel ihtiyaçlarına göre serbestçe belirlenebilir. **Wermelinger**, s.1070.

⁶³⁸ **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.893.

⁶³⁹ **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.880-883.

⁶⁴⁰ **Arpacı**, Yönetim, s.223; **Vuraloğlu**, s.835; ZGB 712/s birinci fıkrasına göre yönetici, yönetmelik hükümlerini uygular. Yönetmelik hükümleri kat malikleri düzeninin en önemli yönetim belgesidir. **Donauer**, s.178; **Üner Er**, s.69; **Wermelinger**, s.1383; **Biyan**, s.80; **Yazaltın**, s.48; **Kayaduman**, s.62; **Yıldırım**, Yönetim, s.124; **Özkan**, s.234.

kurulu kararı veya sözleşme ile kaldırılması mümkün değildir. Ancak yönetim planı ile değiştirilebilir.⁶⁴¹ Yöneticinin görevleri genel olarak KMK m.35’te düzenlenmiştir. KMK m.35’te sayılan görevlerden dolayı yönetici aynı zamanda yetkili olup ayrıca kat malikleri kurulundan karar alınmasına gerek yoktur.⁶⁴²

Yöneticinin görevleri ile ilgili konularda temsil yetkisi vardır. Yöneticinin temsil yetkisi kat malikleri kurulunu değil kat malikleri birliğini temsil eder. Tüzel kişiliği olmayan bu yapılarda yönetici tüm kat maliklerini temsil etmektedir.⁶⁴³ Yönetici anagayrimenkulün yönetim işleri ile alakalı olarak kat maliklerini temsilen dava açabilir ancak yönetim işi ile alakalı olmayan bir davayı yönetici sıfatı ile değil kat maliki ise bu sıfatla açabilecektir.⁶⁴⁴ Yönetici, davacı veya davalı değil kat maliklerinin temsilcisi konumundadır.⁶⁴⁵

Yöneticinin görevleri KMK m.35 ile 37 nci maddeler arasında düzenlenmiştir. Ancak yöneticinin bir vekil gibi kabul edilmesinden dolayı KMK uyarınca verilen görevlerinden başka vekâlet sözleşmesi uyarınca yerine getirmekle yükümlü olduğu görevleri de vardır.

5711 sayılı kanun ile KMK’ya toplu yapılara ilişkin hükümler eklenmiştir. KMK’da yapılan değişiklik ile toplu yapıların yönetimine ilişkin blok, blok niteliğinde olmayan yapı, parsel, ada ve toplu yapı kavramları ve bunların kat malikleri kurulları ile yöneticilerine yer verilmiştir. Toplu yapılarda farklı yöneticilere yer verilmekle birlikte görevlerine ilişkin herhangi bir hükme yer verilmemiştir. KMK m.74 hükmü gereği, klasik kat mülkiyeti yöneticisine ilişkin hükümler toplu yapı yöneticileri hakkında da niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulama alanı bulacaktır.⁶⁴⁶

6.1.1 Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamındaki Genel İşleri Görmek

6.1.1.1 Yönetim Planı ile Verilen İşleri Görmek

KMK m.35/1’de “Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür...” şeklinde düzenleme yapılarak

⁶⁴¹ Türkmen ve Keçecioğlu, s.885; Yazaltın, s.50.

⁶⁴² Gürsoy, Eren ve Cansel, s.489; İpek, s.76.

⁶⁴³ Arpacı, Yönetim, s.237; Sarı Gündoğdu, s.76; ZGB 712/t birinci fıkrasında “Yönetici, üçüncü kişilere karşı bütün ortak idari işlerde ve hukuki konularda kat malikleri kurulunu ve kat maliklerini temsil eder.” hükmü ile İsviçre Hukukunda da yöneticiye kanunla temsil yetkisi verilmiş olup yöneticinin görev alanına giren konularda temsil için kat malikleri kurulundan izin alması gerekmez. (ZGB çevirisi için Bkz. Ceylan, s.152); Michel de Roche; Noémi Biro, Der Verwalter im Verfahren, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020, 17 November 2020, Herausgeber: Amedeo Wermelinger, (Stämpfli Verlag AG, 2020), s.149; Yargıtay, 12. HD, E. 2022/9680 K. 2022/10156 T. 11.10.2022 (Kazancı, E.T. 15.06.2023).

⁶⁴⁴ Arpacı, Yönetim, s.238; Kayaduman, s.63.

⁶⁴⁵ Arpacı, Yönetim, s.239.

⁶⁴⁶ Öktem Çevik, s.203; Çakır, s.479; Özkan, s.160; Kendirlioğlu, s.128.

yöneticinin görevlerinin yönetim planında düzenleneceği hüküm altına alınmıştır.⁶⁴⁷ KMK m.28/4'te yönetim planı hükümlerinin yöneticiyi bağlayacağı hükme bağlanmıştır. Yönetici yönetim planında yer alan hükümleri uygulamak zorundadır.⁶⁴⁸ Yönetim planında anagayrimenkulün yönetim tarzına ilişkin hükümler yer almalıdır. Toplu yapı yöneticileri de yönetim planında belirtilen işleri görmekle yükümlüdür. Toplu yapılarda tüm toplu yapıyı kapsayan tek yönetim planı hazırlanacak olup bu yönetim planında toplu yapı yöneticilerine ayrı ayrı görevler verilmesi mümkündür. Yönetim planında, yönetici veya yönetim kuruluna ilişkin hususlar, anagayrimenkulde iş görece kimselere ilişkin hususlar yer alacaktır.⁶⁴⁹ Yönetici, yönetim planında belirlenen yönetim tarzına ilişkin olarak kat maliklerinin veya kat mülkiyeti imkanlarını kullanan üçüncü şahısların kanun ve yönetim planı düzenlemelerine uymasını sağlamalıdır. Yöneticinin yönetim planında yer alan yönetim tarzına uygun davranılmasını sağlama görevi kat maliklerinin barış içinde yaşamasını teşvik etmek ve binanın güvenliğini sağlamak amaçlarına hizmet etmektedir.⁶⁵⁰

6.1.1.2 Kat Malikleri Kurulunca Verilen İşleri Görmek

KMK m.35/1 (a) uyarınca, kat malikleri kurulu kararlarının icrası görevi yöneticiye verilmiştir. Toplu yapı yöneticileri de ilgili kat malikleri kurullarınca verilen görevleri yerine getirecektir. KMK m.32/2'de yöneticinin kat malikleri kurulu kararlarını uygulamakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir.⁶⁵¹ Yönetici kat mülkiyetinde yürütme organı olarak değerlendirilebileceğinden karar alma organı olan kat malikleri kurulunun emredici hukuk kurallarına aykırı olmayan kararlarının yerine getirilmesi de yasal olarak yöneticiye

⁶⁴⁷ **Sarı Gündoğdu**, s.68-69; Yönetim planında düzenleme yapılmaksızın sadece kat malikleri kurulu kararı ile yöneticinin yetkilerinin daraltılması mümkün değildir. Burada yönetici ile hukuki ilişki kuracak üçüncü kişilerin menfaatleri korunmaktadır. **Arpacı**, Yönetim, s.223; Bu konuda kat malikleri kurulu kararı ile yöneticinin görevlerin daraltılamayacağına katılmaktayız. Çünkü yönetim planının hazırlanması ve değiştirilmesinde aranan çoğunluk ile yöneticinin görevlerini daraltan bir kat malikleri kurulu kararı arasında fark olacağı için bunun Kanuna aykırı olacağı kanaatindeyiz.

⁶⁴⁸ **İhtiyar**, s.117; **Kaşıkçı**, s.126; ZGB 712/s birinci fıkrasına göre yönetici, ortak idareye ilişkin her türlü işlemi kanun ve yönetmelik hükümlerine ve kat malikleri toplantı kararlarına uygun olarak yürütür. Yönetmelik ifadesi yönetim planı kavramına denk gelmektedir. **Donauer**, s.191.

⁶⁴⁹ **Çeliker**, s.58; **Özkan**, s.234.

⁶⁵⁰ **Meier-Hayoz ve Rey**, s.512-513; **Wermelinger**, s.1404-1405.

⁶⁵¹ Yönetici, atanmadan önceki dönemde alınan kat malikleri kurulu kararlarını da yerine getirmekle yükümlüdür. Bkz. **Özkan**, s.234; ZGB 712/s birinci fıkrasının birinci cümlesinde “Yönetici, kanuna ve kat malikleri kurulunun kararlarına uygun şekilde ortak idari işleri yerine getirir.” düzenlemesi ile İsviçre Hukukunda da kat malikleri kurulunun kararlarının uygulanması görevinin yöneticiye verildiği anlaşılmaktadır. (ZGB çevirisi için Bkz. **Ceylan**, s.152); WEG m.27 uyarınca yönetici kat malikleri topluluğunun kararlarını yerine getirmelidir. **Meier-Hayoz; Rey**, s.436; **Koller**, s.942; **Donauer**, s.52; **Graham-Siegenthaler**, s.81.

yüklenmiştir.⁶⁵² Yönetici kat maliki ise, kararının alınmasında olumlu oy kullanmamışsa kararın iptali için mahkemeye başvurabilir ve kararı yerine getirmeyebilir.⁶⁵³

Kat malikleri kurulunca alınacak kararların yerine getirilmesi yöneticinin çeşitli işler yapmasını gerektirebilir.⁶⁵⁴ Örneğin, binadaki bozuk asansörün tamir ettirilmesi veya dış cephe yalıtımının yaptırılması için sözleşme koşullarının araştırılması işinde yöneticinin ilgili kişilerle temasa geçerek fiyat araştırması yapması gerekebilir. Kat malikleri kurulunca yöneticiye anagayrimenkul ile ilgili bir davanın açılması görevi verilmesi halinde yöneticinin bu davayı açması gerekecektir.⁶⁵⁵

Yönetici kat malikleri kurulunun vermiş olduğu kararları yerine getirdiği için sorumlu tutulamayacağından kendisine karşı husumet yöneltilemez.⁶⁵⁶ Örneğin, dış cepheye yalıtım yaptırılmasına yönelik olarak verilen kat malikleri kurulu kararını icra eden yöneticiye karşı, alınan karara muhalif olan kat malikince husumet yokluğundan dolayı dava açılmaz.

6.1.1.3 Yapının Gayesine Uygun Olarak Kullanılması, Korunması, Bakımı ve Onarımı İçin Tedbir Almak

KMK m.35/1 (b)'de anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirlerin alınması görevi, yöneticiye yüklenmiştir.⁶⁵⁷ Toplu yapılarda blok, blok niteliğinde olmayan yapı, ada, parsel ve toplu yapı yöneticileri de sorumlu oldukları alanların kullanımı, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirleri almalıdır. Bu konuda yetki çatışması çıkması muhtemel olup yönetim planında yetki çatışmasını ortadan kaldıracak bir düzenleme bulunmuyorsa, menfaat dengesi gözetilerek yetkili yönetici tespit edilecektir. Yapılacak iş toplu yapının tümünü ilgilendiriyorsa blok yöneticisi, yetkili olan toplu yapı yöneticisine bilgi vermelidir.⁶⁵⁸ Yönetici KMK m.35/1 gereği gerekli tedbirleri alırken, fazla bir masrafi gerektirmeyen sıradan onarım işleri için kat malikleri kurulundan karar almak

⁶⁵² Arpacı, Yönetim, s.224; Sarı Gündoğdu, s.69; Meier-Hayoz; Rey, s.514; Odyakmaz, s.187; İhtiyar, s.117; Öktem Çevik, s.203; Kat malikleri kurulu kararlarını uygulamayan yöneticiye karşı KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesinin istenebileceğine dair Bkz. Yargıtay, HGK, E. 1977/5-520 K. 1979/455 T. 11.05.1979 bkz. Uluşen, s.153.

⁶⁵³ Arpacı, Yönetim, s.224; Arcak, s.1029.

⁶⁵⁴ Arpacı, Yönetim, s.224; Öktem Çevik, s.203.

⁶⁵⁵ Kat malikleri kurulunca belirlenen ortak gideri ödemeyen kat malikine karşı ister kat maliklerinden isterse dışarıdan atanan yönetici dava açabilir ve icra takibi yapabilir. Yargıtay, 5. HD, E. 800 K. 1197 T. 09.03.1970 bkz. Reisoğlu, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.118; Odyakmaz, s.187; Arpacı, Yönetim, s.224.

⁶⁵⁶ Uluşen, s.153; Yazaltın, s.53.

⁶⁵⁷ Alman Hukukunda WEG m.27 uyarınca, yönetici kat malikleri topluluğuna yönelik uygun yönetim önlemlerini alma hakkına ve yükümlülüğüne sahiptir.; Meier-Hayoz; Rey, s.506; ZGB 712/s birinci fıkrasının ikinci cümlesinde "Yönetici, meydana gelecek zararı önlemek veya tazmin etmek için bütün tedbirleri kendi kararıyla alır." düzenlemesi ile İsviçre Hukukunda da yöneticiye anagayrimenkulün korunmasına yönelik tedbirleri alma görevi verilmiştir. Wermelinger, s.1393; Donauer, s.192; Graham-Siegenthaler, s.81.

⁶⁵⁸ Özkan, s.164.

mecburiyetinde değildir.⁶⁵⁹ Yönetici aynı zamanda ortak yerlerin kullanımı ve bakımı konusunda kat malikleri arasında çıkan ufak tefek uyuşmazlıkları da çözmelidir.⁶⁶⁰ Ancak yapılacak işin veya uyuşmazlığın niteliği kat malikleri kurulundan karar alınmasını gerekli kılacak nitelikte ise kat maliklerini olağanüstü toplantıya çağırmalı ve kat malikleri kurulundan karar alınmasını sağlamalıdır.⁶⁶¹ Acele yapılması gereken ve gecikmesi halinde hasar ve zarar doğacak durumlarda yapılacak harcamalar için kat malikleri kurulu kararı alınmasına gerek yoktur.⁶⁶² Yönetici, gecikmesinde sakınca bulunan hallerde anagayrimenkulün bakım, onarım ve korunması için yaptığı giderleri kat malikleri kurulundan talep edebilir.⁶⁶³

Anagayrimenkulün korunması için müdahale edilmesi gereken yer ortak yer ise, yönetici mutlaka harekete geçmelidir. Müdahale edilmesi gereken yerin bağımsız bölüm olması durumunda, zararın ortak bir parçaya veya başka bir bağımsız bölüme yayılma riski varsa yönetici müdahale edebilir. Ancak bu durumda yöneticinin müdahalesi, ilgili kat malikinin müdahalesine bağlıdır. Kat malikinin müdahale edememesi veya müdahale etmek istememesi durumunda yöneticinin diğer kat maliklerini veya ortak yerleri zarardan korumak için harekete geçmesi gerekir.⁶⁶⁴

Yöneticinin bu bent kapsamındaki görevlerini somutlaştırmak adına örnek vermek gerekirse, anagayrimenkulün daha iyi kullanılması ve korunması için görevlendirilen bahçıvan, güvenlik görevlisi gibi personelin iş sözleşmesi kapsamındaki ödemelerin zamanında yapılması, sigortalarının ödenmesi, ortak kullanılan uydu çanaklarının onarımı, elektrik/su/doğal gaz sayaçlarının bakımı gibi konularda tedbir almak yöneticinin görevidir.⁶⁶⁵

⁶⁵⁹ Aksi düşüncenin kabulü halinde yapılan düzenlemenin bir anlamı olmayacak ve KMK m.35/1 (a) hükmünün bir tekrarı halini alacaktır. **Arpacı**, Yönetim, s.225; **İhtiyar**, s.104; **Pulak**, s.524; **Kaşıkcı**, s.114; **Vuraloğlu**, s.836; **Yazaltın**, s.53; **Özkan**, s.163.

⁶⁶⁰ **Odyakmaz**, s.187; Yöneticinin ortak yerlere ilişkin yetkisi, ortak yerlerin amacına uygun ve kurallara uygun kullanımın sağlanmasına yöneliktir. Ortak yerlere zarar verilemez veya gayesine aykırı kullanılamaz. Ayrıca, ortak tesisler tüm kat malikleri ve hak sahipleri tarafından kullanılabilir. **Donauer**, s.224.

⁶⁶¹ **İhtiyar**, s.105; **Pulak**, s.524; **Sarı Gündoğdu**, s.69; **Kaşıkcı**, s.115; **Donauer**, s.225; **İpek**, s.77-78.

⁶⁶² **Tekinay**, s.112; Yargıtay bir kararında yöneticinin apartman bahçe kapısı ve demir parmaklık yaptırılması işinin acele yapılması gereken ve gecikmesinde sakınca olan bir durum olmadığını belirterek, kat malikleri kurulundan karar alınmaksızın yaptırılan iş için yöneticinin sorumlu olduğunu belirtmiştir. **Yargıtay**, 5. HD, E. 5756 K. 5920 bkz. **Arcak**, s.1047; Acele haller kat malikleri kurulundan karar alınması için beklenemeyecek hallerdir. Yönetici müdahalesi ile kat maliklerini yaklaştıran, mevcut olan ve büyüyen zarardan korunmalıdır. **Wermelinger**, s.1394; **Vuraloğlu**, s.836; **Pulak**, s.524; **Sarı Gündoğdu**, s.70.

⁶⁶³ **Arpacı**, Yönetim, s.226; Bu konuda Yargıtay bir kararında, çatının akması durumunun yöneticiye bildirilmiş olması ve gerekli tedbirlerin alınması istenmesi durumunda, işletme projesinde bu hususta bir para ayrıldı ise işi derhal yapmalı, ödenek bulunmaması durumunda da kat malikleri kurulunu toplantıya çağırarak durumu bildirmeli ve talimat istemeli... hususlarına yer vermiştir. **Yargıtay**, 5. HD, E. 8324 K. 9912 T. 31.12.1979 bkz. **İhtiyar**, s.105; **Uluşen**, s.154.

⁶⁶⁴ **Wermelinger**, s.1395-1396.

⁶⁶⁵ **Odyakmaz**, s.187; **İhtiyar**, s.105; **Yargıtay**, 5. HD, E. 2022/12370 K. 2023/2897 T. 22.03.2023 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

Ortak alanların kullanılmasına engel olacak şekilde kapı önüne eşya veya ayakkabı bırakılmasını veya koku yayarak kat maliklerini rahatsız edecek çöplerin bırakılmasını veya geç toplanmasını önleyecek tedbirleri almak yöneticinin görevidir. Toplu yapılarda alt yapı tesislerinin bakımı ve onarımı toplu yapı yöneticisi tarafından, parsel için ayrılan otoparkın bakımı ve korunması için parsel yöneticisi, ada için ayrılan havuzun bakımından ada yöneticisi sorumlu olacaktır. Örnekleri çoğaltmak mümkün olmakla birlikte ortak yerin tahsis edildiği alan ve bu alana ilişkin yetkili yöneticinin gerekli tedbirleri alması gerekir.

KMK m.19/2’de uyarınca, yapının güçlendirilmesi işinin ve takibinin yöneticiye verilmesi halinde yönetici bu işleri de takip edecektir.⁶⁶⁶

6.1.1.4 Anagayrimenkulün Sigorta Ettirilmesi

KMK m.35/1 (c)’de anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi görevi, yöneticiye verilmiştir. Yöneticinin anagayrimenkulü sigorta ettirebilmesi için KMK m.21/1 uyarınca kat malikleri kurulunca oy çokluğu⁶⁶⁷ ile karar alınmış olması gerekmektedir.⁶⁶⁸ Sigorta kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden ayrı ayrı bağımsız bölümler için değil anagayrimenkulün tamamı için yapılacaktır. Kanunen zorunlu olmayan sigortaların yaptırılması zorunlu olmayıp kat malikleri kurulunun takdirine bırakılmıştır.⁶⁶⁹ Sigorta yaptırılmasına yönelik karar alındı ise, sigorta primlerine kat malikleri arsa payı oranında katılacaktır. Anagayrimenkulün harap olması halinde alınacak sigorta bedeli de kural olarak kat maliklerine arsa payları oranında paylaştırılacaktır.⁶⁷⁰ Ancak yaptırılması zorunlu olan sigortaların yaptırılması için kat malikleri kurulundan karar alınmasına gerek olmaksızın yönetici bu sigortaları yaptırmakla görevlidir.⁶⁷¹

Belirli bir sigorta sözleşmesinin müzakere edilmesi ve sonuçlandırılması daha çok yöneticinin sorumluluğundadır. Bu görev yönetim planında düzenlenebilir. Yöneticinin sigorta sözleşmelerini müzakere etmesi ve yasal olarak imzalanmadan önce bunları kat malikleri kurulunun onayına sunması da öngörülebilir.⁶⁷² Kat malikleri kurulunca anagayrimenkulün

⁶⁶⁶ **Wermelinger**, s.1393.

⁶⁶⁷ **Eren**, Mülkiyet, s.167; **Akçaal**, s.546; Kararın oybirliği ile alınması gerektiği hakkındaki görüş için bkz. **Yazaltın**, s.54.

⁶⁶⁸ **Meier-Hayoz**; **Rey**, s.506; **Odyakmaz**, s.187; **Wermelinger**, s.1089; **Akçaal**, s.546; **İhtiyar**, s.106; **Kaşıkcı**, s.116; **Oy ve Oy**, s.82.

⁶⁶⁹ **Arcak**, s.1030; **İhtiyar**, s.106; **Öktem Çevik**, s.205; **Vuraloğlu**, s.836; **Uluşen**, s.155; **Biyan**, s.127; Yönetici aydınlatma yükümlülüğü kapsamında sigorta yaptırılması konusunda kat maliklerini uyarmalıdır. **Yazaltın**, s.54.

⁶⁷⁰ **Akçaal**, s.546; **Wermelinger**, s.1090; **Biyan**, s.127.

⁶⁷¹ **Vuraloğlu**, s.836; **Öktem Çevik**, s.206.

⁶⁷² **Wermelinger**, s.1089-1090.

sigorta ettirileceğine yönelik karar alındı veya yönetim planında düzenlendi ise sigorta işinin yerine getirilmesi yönetici tarafından sağlanacaktır. Yönetici anagayrimenkulü sigorta ettirecek ve giderleri kat malikleri kurulundan talep edebilecektir.⁶⁷³ Sigorta giderlerinin kat maliklerince ödenmemiş olması sebebiyle, yönetici tarafından sigorta primlerinin ödenememesi halinde yönetici sorumlu tutulamayacaktır.⁶⁷⁴

Toplu yapılarda blok, blok niteliğinde olmayan yapı, parsel, ada, toplu yapı şeklinde farklı birimler bulunmaktadır. Blok kat malikleri kurulu blok için sigorta yaptırılması kararı alırsa bunu blok yöneticisi yerine getirecektir. Toplu yapının tümü için sigorta yaptırılması kararı toplu yapı kat malikleri kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca kararlaştırılabilir. Toplu yapının tümü için yaptırılacak sigorta işini toplu yapı yöneticisi yerine getirecektir. Bundan başka toplu yapının tümü için sigorta yaptırılrsa bile blok kat malikleri kurulunca ayrıca sigorta yaptırılması mümkündür. Parsel, ada, blok niteliğinde olmayan yapılar için ayrılmış ortak yerlerin ilgili kurulca sigorta ettirilmesine karar verilirse bu iş ilgili yönetici tarafından yerine getirilecektir.⁶⁷⁵

6.1.1.5 Avans Toplamak

Anagayrimenkulün idaresi için gerekli avansın toplanması görevi KMK m.35/1 (d)'de yöneticiye verilmiştir.⁶⁷⁶ Yönetici tarafından toplanan avans genel yönetim işleri, anagayrimenkulün bakım, onarım, temizliği, asansör bakımı, merkezi sistemler varsa onların işletilmesi, sigorta primi gibi konulara harcanacaktır. Yönetici, işletme projesinde belirtilen miktarda avansı kat maliklerinden yönetim planında gösterilen zamanda toplamalıdır.⁶⁷⁷ Yönetim planında avansın ne zaman toplanacağı belirtilmedi ise her takvim yılının ilk ayı içerisinde avans toplanmalıdır. Maddede münasip bir miktarda avans toplanacağı düzenlenmiştir. Münasip miktarı kat malikleri kurulu belirlemelidir. Belirlenen avans miktarının yeterli gelmemesi ve bitmesi halinde geri kalan işler için yönetici avans miktarını

⁶⁷³ Arpacı, Yönetim, s.227; Odyakmaz, s.187; İhtiyar, s.106; Öktem Çevik, s.205; Vuraloğlu, s.836; Uluşen, s.155.

⁶⁷⁴ Yöneticinin anagayrimenkulün kapıcısına ait sigorta primlerini zamanında yatırmamasından dolayı sorumlu olabilmesi için kat maliklerinin üzerine düşen avans ve gider payı gibi yükümlülükleri yerine getirmiş olması gerekir. Yargıtay, 18. HD, E. 2006/9539 K. 2006/9603 T. 23.11.2006 bkz. Pulak, s.544; Yargıtay, 18. HD, E. 2011/562 K. 2011/1984 T. 17.02.2011 bkz. Uluşen, s.155; Yazaltın, s.54.

⁶⁷⁵ Öktem Çevik, s.205-206; Özkan, s.165-166.

⁶⁷⁶ ZGB 712/s ikinci fıkrasına göre "Yönetici, kat malikleri arasında ortak yükümlülükleri ve giderleri paylaştırır. Fonları gerektiği şekilde idare eder." düzenlemesi ile İsviçre Hukukunda yöneticiye avansların toplanması ve gerektiği şekilde kullanması görevi verilmiştir. Ceylan, s.152; Meier-Hayoz; Rey, s.509; Wermelinger, s.1393; Donauer, s.194; Mathys, s.285; Graham-Siegenthaler, s.81.

⁶⁷⁷ Odyakmaz, s.188; Avans toplama zamanı yönetim planında, işletme projesinde veya karar defterinde belirtilebilir. Yazaltın, s.43.

tespit etmeli ve toplamalıdır.⁶⁷⁸ Yöneticiye avans toplama konusunda kat malikleri kurulunca yetki verilmez ve bu sebeple yönetici ödemesi gereken faturaları ödeyemezse sorumluluğundan bahsedilemez.⁶⁷⁹ Yönetici topladığı avansların takibini yapmalı ve hesabını tutmalıdır. Bu hesabın tutulmaması yöneticinin hesap verme yükümlülüğünü tam olarak yerine getirememesine sebebiyet verecektir.⁶⁸⁰

Avans toplanmasının hukuki temeli KMK m.20'de aksine bir düzenleme olmadıkça, giderlere ve bunlar için toplanacak avansa kat maliklerinin eşit olarak katılacağı düzenlenmiştir. Aynı maddede anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kat maliklerinin arsa payı oranında katılmakla yükümlü olduğu düzenleme altına alınmıştır.⁶⁸¹

Toplu yapılarda blok yöneticisi, blok işlerinin yerine getirilmesi için, ada yöneticisi ada için ayrılmış ortak yer ve tesislerin işlerinin yerine getirilmesi için, toplu yapı yöneticisi toplu yapının işlerinin yerine getirilmesi için işletme projesinde belirtilen veya kat malikleri kurullarınca kararlaştırılan miktarda avansı toplamalıdır. Toplu yapılarda sadece toplu yapı yöneticisi varsa tek bir avans toplanacak olup farklı birim yöneticileri varsa yetki alanları içerisindeki işlemleri yerine getirmek için ayrı ayrı avans toplayabileceklerdir. Bununla birlikte toplu yapının tümü için toplanması gereken avansı blok yöneticilerinin toplayarak toplu yapı yöneticisine göndermeleri de mümkündür. Yönetim planında avans toplama görevi konusunda ayrıca belirtilen hükümler varsa bunlara uygun hareket edilmelidir. Günümüzde avans toplama görevi kat maliklerinin, yöneticinin kat malikleri kurulu adına açtırmış olduğu banka hesabına havale yapılması suretiyle yerine getirilmektedir. Gönderilen havalelerin kontrolü için hesap verilebilirlik adına excel tablosu tutmak, ilgili makbuzları kesmek gerektiğinde de bunlara ilişkin kat maliklerini bilgilendirerek avansı istemek yöneticinin görevidir.

⁶⁷⁸ **Wermelinger**, s.1403; **Odyakmaz**, s.188; **Arcak**, s.1031; **Kaşıkcı**, s.117.

⁶⁷⁹ **Pulak**, s.524; **Kaşıkcı**, s.161.

⁶⁸⁰ **Kaşıkcı**, s.116-117.

⁶⁸¹ WEG m.16/2 uyarınca, her kat maliki, anagayrimenkulün giderlerine, özellikle de anagayrimenkulün idaresi ve ortak kullanımı masraflarını kendi payına göre karşılamak zorundadır. Kat malikleri, bireysel masraflar veya belirli masraf türleri için farklı bir dağıtım karar verebilirler.; **Akçaal**, s.546; **Aybay ve Hatemi**, s.232; **Erman**, s.144.

6.1.1.6 Yönetimle İlgili Ödemeleri Kabul, Borçları Ödemek ve Kiraları

Toplamak

KMK m.35/1 (e)'de yöneticiye genel yönetim işleri ile alakalı olan hususlarda ödemeleri kabul ve borçları ödemekle görevi verilmiştir.⁶⁸² Bu bent kapsamındaki ödemelere, genel gider payı, sigorta primleri, vergiler, avanslar vs. girer. Yönetici kat malikleri adına hareket eden vekil gibi kabul edildiği için dış ilişkilerde temsil kabiliyetine haiz olduğundan bu işleri yürütmesi gerekmektedir. Örnek olarak, ortak olarak kullanılan terasa cam balkon yaptırılması sebebiyle oluşan borcun ödenmesi yöneticinin görevidir. Yönetim işlerinden doğan borçlardan dolayı açılacak davalarda yöneticiye husumet yöneltilebilir.⁶⁸³

Yönetici kat maliklerinden alınan ortak giderlerin yönetiminden sorumludur. Yöneticinin mevcut faturaları ödemek için yeterli para olduğundan emin olması gerekir. Öte yandan, hemen kullanılmayan paranın mümkün olan en yüksek getiriye sağlayacak şekilde bankada açtırılan hesapta tutulması gerekmektedir.⁶⁸⁴ Yönetici, mümkünse kat maliklerini dışarıdan borçlandırmadan, nakit ihtiyaçları ile kâr optimizasyonu arasında bir denge kurmalıdır. Yönetici, kat maliklerinden toplanan para ile kişisel hesabını karıştıramaz. Aksi durum sözleşmenin ihlali anlamına gelir. Yönetici kat malikleri kurulundan onay almadan spekülasyon yatırım yapamaz.⁶⁸⁵

Bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması, yöneticinin görevleri ile ilgisi olmayan bir hususa ilişkindir. Zira bağımsız bölümlerin kirasının anagayrimenkulün yönetimi ile doğrudan bir ilgisi bulunmamaktadır. Kat malikinin yöneticiyi bu konuda yetkili kılması temsil ilişkisi ile alakalı olan bir husustur.⁶⁸⁶ Bununla birlikte kapıcı dairesinin, kapıcısı bulunmayan bir apartmanda kiraya verilmesi ve bu kira geliri ile anagayrimenkulün giderlerinin karşılanması durumunda yöneticinin bu kirayı toplaması, anagayrimenkulün reklam amacıyla kullanılması durumunda reklam bedellerinin tahsili işi, anagayrimenkulün çatısına baz istasyonu koyulması

⁶⁸² Odyakmaz, s.188; Meier-Hayoz; Rey, s.509; Wermelinger, s.1401; Mathys, s.289; Yönetimin görev süresinde SSK primlerinin ödenmesinden ve elektrik faturalarının geç ödenmesinden kaynaklı zararlardan sorumlu olduğu yönünde bkz. Yargıtay, 18. HD, E. 2015/12904, K. 2015/18898, T. 22.12.2015 bkz. Çakır, s.558; Yargıtay, 18. HD, E. 2008/8095 K. 2008/9573 T. 22.09.2008 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁶⁸³ Arcak, s.1031.

⁶⁸⁴ Wermelinger, s.1402; Mathys, s.291.

⁶⁸⁵ Wermelinger, s.1402.

⁶⁸⁶ Arpacı, Yönetim, s.228; Yönetici ile kat malikleri birliği arasındaki yönetim sözleşmesinin kapsamı dışında, her kat maliki, yöneticiye bireysel görevler vermekte esasında özgürdür. Ancak yönetici bu tür görevleri ancak sözleşmenin ihlaline veya kat mülkiyeti birliğine olan sadakat yükümlülüğünün ihlaline yol açmadığı takdirde üstlenebilir. Bir kat maliki, yöneticiye kat mülkiyeti birimini kiralaması veya odalarının bakımını yapması talimatını verebilir. Federal mahkeme içtihatlarına göre, yönetici kat maliklerinin temsilcisi olarak üçüncü bir tarafa karşı yasal işlem yürütebilir. Wermelinger, s.1421; İhtiyar, s.107; Öktem Çevik, s.207; Vuraloğlu, s.837; Sarı Gündoğdu, s.73.

halinde buna ilişkin kira bedelinin toplanması ve kabul edilmesi yönetim işi ile alakalı olacaktır.⁶⁸⁷

Toplu yapılarda toplu yapı yöneticileri de kendilerini ilgilendiren alanlarda ödemeleri kabul etmeli ve borçları ödemelidir. Blok yöneticisi blok işleri için ödemeleri kabul etmeli ve borçları ödemelidir.⁶⁸⁸ Toplu yapıların giderlerinin karşılanması için toplu yapı ortak yerlerinin kiraya verilmesi durumunda, örneğin ortak tesis olarak ayrılan binanın en alt katının restoran işletilmesi için kiraya verilmesi durumunda, bu kirayı toplama görevi toplu yapı yöneticisine aittir.

6.1.1.7 Tebligatları Kabul Etmek

KMK m.35/1 (f)'de "*Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;*" görevi yöneticiye verilmiştir.⁶⁸⁹ Tebligatların kabulü görevi emredici nitelik taşıdığından yönetim planı ile kaldırılamaz.⁶⁹⁰ Bir veya birkaç bağımsız bölümü ilgilendiren tebligatların kabulü yöneticinin görevi değildir.⁶⁹¹ Bu durumu bir örnekle açıklayacak olursak belediyeden gelen ve tüm anagayrimenkulü ilgilendiren tebligatların kabulü yöneticinin görevi iken aynı binada yaşamalarına rağmen birbiri ile husumeti olan kimselerin mahkemeden gelen tebligatlarının kabulü yöneticinin görevi değildir.

Yönetici anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatları derhal kat maliklerine bildirmeli alınan tebligatın gereği olarak yapılması gereken işlemler varsa hak kaybı yaşanmaması adına yapılması gerekli usul işlemlerini de KMK m.35/1 (g) kapsamında yerine getirmelidir.⁶⁹² Yönetici kat malikleri kurulu kararlarının iptali için yapılan arabuluculuk

⁶⁸⁷ **Meier-Hayoz; Rey**, s.506; **Arcak**, s.1032; **Wermelinger**, s.1398; Kiraların toplanması ortak yönetimle alakalı olmayan bir husus olduğu için yöneticinin görevlerinden birisi olarak düzenlenmemelidir. Bu konuda iki görüş vardır. İlk görüş, ortak yerlerden birisinin kiraya verilmiş olması halinde buranın kirasının toplanması işinin yöneticide olduğu ancak bu görüşünde madde metninde bağımsız bölümden bahsedildiği ve bağımsız bölümün ortak yer olmaması karşısında doğru olmadığıdır. Diğer görüş kat malikine düşen giderlerin bağımsız bölümden yararlanana kiracıdan alınacak kira parasından tahsil edilmesi hususunda yöneticiye yetki verilmesi durumudur. **İhtiyar**, s.107; **Vuraloğlu**, s.837; **Yazaltın**, s.55.

⁶⁸⁸ **Öktem Çevik**, s.207; **Özkan**, s.167; **Kendirlioglu**, s.128.

⁶⁸⁹ ZGB 712/t üçüncü fıkrasında "*Kat malikleri Kurulu ile ilgili beyanlar, hükümler, kararlar, ihbarlar hakkında geçerli olarak yöneticinin yerleşim yerine veya şeyin bulunduğu yere bildirilebilir.*" düzenlemesi ile tebligatların kabulü konusunda yönetici görevlendirilmiştir. **Ceylan**, s.152; **Meier-Hayoz; Rey**, s.506; **Wermelinger**, s.1393; Yönetici, kat malikleri birliğine gönderilen bir beyanı kabul ederse, bunu tüm kat malikleri için geçerli olacak şekilde yapar (pasif temsil yetkisi); bu nedenle beyan, kat maliklerine iletildiğinde değil, yöneticiye ulaştığında yapılır. Kısaca: Yönetici sadece bir elçi değil, bir temsilcidir. **Koller**, s.942; **Donauer**, s.199.

⁶⁹⁰ **Yazaltın**, s.50.

⁶⁹¹ **Arpacı**, Yönetim, s.228; **Odyakmaz**, s.188; **Arcak**, s.1032; **İhtiyar**, s.109; **Öktem Çevik**, s.207; **Vuraloğlu**, s.837; **Sarı Gündoğdu**, s.73; **Uluşen**, s.158.

⁶⁹² Yönetici, kat malikleri birliğine gönderilen tüm teslimatları kabul etme hakkına sahip olmakla kalmaz, aynı zamanda yükümlüdür. ZGB 712/t üçüncü fıkrası uyarınca yöneticinin, aldığı bildirimleri kat maliklerine iletme yükümlülüğü de bulunmaktadır. **Meier-Hayoz; Rey**, s.512; **Wermelinger**, s.1414; **İhtiyar**, s.109; ZGB 712/t üçüncü fıkra yöneticiye, kat malikleri kuruluna yapılan teslimatları kabul etme yetkisi verir. Bu sadece bir

başvurularını ve davaları kat maliklerine bildirmelidir. Kat maliklerine bildirilmesi gereken davalar kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin olanlar olup diğer davaların duyurulması zorunlu değildir. Ancak yönetim planı, kat malikleri kurulu kararı veya psrofesyonel yöneticilik sözleşmesi düzenlemesi ile bu zorunluluk getirilebilir.⁶⁹³

Toplu yapılarda yalnızca bir bloğu ilgilendiren tebligatları blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapıların tümünü ilgilendiren tebligatları varsa blok niteliğinde olmayan yapı yöneticisi, toplu yapının alt yapı tesislerini, ortak yer ve tesislerini ilgilendiren ve toplu yapının tümünü ilgilendiren tebligatları toplu yapı yöneticisi kabul etmeli ve toplu yapı kat maliklerine durumu bildirmelidir.⁶⁹⁴ Bu bildirim toplu yapı temsilciler kurulunun bilgilendirilmesi ve temsilcilerin ilgili birimlere bunu bildirmesi şeklinde olabileceği gibi haberleşme uygulamaları üzerinden tüm kat maliklerine gönderilecek mesaj yoluyla da yapılabilir.

6.1.1.8 Bir Sürenin Geçmesine ve Hak Kaybına Meydan Vermeyecek Gerekli Tedbirleri Almak

KMK m.35/1 (g)'de “*Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybına meydan vermiyecek gerekli tedbirlerin alınması;*” görevi yöneticiye verilmiştir. Yönetici bu görevi ile kat maliklerinin zarara uğramasını önleyecek tedbirleri alacaktır.⁶⁹⁵ Bu husustaki göreve, vergilerin zamanında ödenmesi, prim ve poliçe bedellerinin yatırılması, yürütülmekte olan icra takibine zamanında itiraz edilmesi, belediyece alınan ve anagayrimenkulü ilgilendiren hususların zamanında kat malikleri kuruluna bildirilmesi örnek verilebilir.⁶⁹⁶

Toplu yapılarda yalnızca bir bloğu ilgilendiren hususlarda blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapıları ilgilendiren hususlarda blok niteliğinde olmayan yapı yöneticisi,

yetki değil aynı zamanda yöneticinin bir yükümlülüğüdür. Kat malikleri kurulu, teslimatların alınmasının mümkün kalmasını sağlamalı ve örneğin mülkün adresinde genel olarak erişilebilir bir posta kutusu kurarak kendisini buna göre organize etmelidir. Yöneticinin teslimatları kabul etme yükümlülüğü daha da ileri giderek, kendisine iletilen bilgiyi iletmesini zorunlu kılmaktadır. Yönetici, aldığı bilgileri iletmesi gerekip gerekmediğini ve kime (örneğin kurul, temsilci, kat maliki vb.) iletmesi gerektiğini kontrol etmelidir. **Donauer**, s.214; **Yazaltın**, s.56; **Yargıtay**, 20. HD. E.2017/3977, K. 2017/9080, T. 07.11.2017 bkz. **Çakır**, s.558.

⁶⁹³ **Çakır**, s.582.

⁶⁹⁴ **Öktem Çevik**, s.207-208; Toplu yapı yöneticilerinin görev alanında olmamasına rağmen toplu yapıyı ve bir kısım kat maliklerini ilgilendiren tebligatları almak konusundaki yetki ve toplu yapı menfaatinin korunması ilkesinin geniş yorumlanması ve blok yöneticisinin toplu yapıyı ilgilendiren, toplu yapı yöneticisinin de blokları ilgilendiren tebligatları kabul etmesinin isabetli olacağı görüşü için bkz. **Özkan**, s.168-169.

⁶⁹⁵ **Meier-Hayoz; Rey**, s.506; **Arcak**, s.1032; **Öktem Çevik**, s.208.

⁶⁹⁶ **Odyakmaz**, s.188; **Vuraloğlu**, s.837.

toplu yapının tümünü ilgilendiren hususlarda toplu yapı yöneticisi bir sürenin geçmesine ve hak kaybına meydan vermeyecek tedbirleri almalıdır.⁶⁹⁷

6.1.1.9 Anagayrimenkulün Korunması ve Bakımı İçin Kat Maliklerinin Yararına Olan Hususlarda Gerekli Tedbirleri Almak

KMK m.35/1 (h)'de “*Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına, alınması;*” görevi yöneticiye verilmiştir.⁶⁹⁸ Yönetici acele tedbirleri aldıktan sonra kat malikleri kurulundan onay almak zorunda değildir. Yönetici bu işleri yapmak için kanunen yetkilendirilmiştir.⁶⁹⁹ Yönetici bu görevini yerine getirebilmek için gerekli işlemleri fazla bir masrafı gerektirmediği takdirde kendiliğinden yapacaktır. Bu bent kapsamındaki görevlere apartmanın ortak aydınlatmalarının düzgün çalışması için bozulan ampullerin değiştirilmesi, hırsızlık olaylarının önüne geçmek için güvenlik kameralarının aktif ve kayıt eder bir halde tutulması örnek verilebilir. Toplu yapılarda yöneticiler, sorumlu oldukları alanlardaki kat malikleri kurulundan yetki almasına gerek olmayan ve acele işleri yerine getirmekle yükümlüdür.⁷⁰⁰

KMK m.35/1 (h)'de yer alan bu düzenleme TMK m.693/3'te yer alan “*Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir.*” düzenlemesinden farklıdır. Kat mülkiyetinde yönetici kat maliki olmasa da yönetici sıfatından kaynaklı olarak mülkiyet hakkı ile bağlantısı olmayan ve kat maliklerinin zarara uğramasına engel olan bu görevi yerine getirmelidir.⁷⁰¹

6.1.1.10 Borç ve Yükümlülüklerini Yerine Getirmeyen Kat Maliklerine Karşı Hukuki Yollara Başvurmak

KMK m.35/1 (i)'de “*Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dâva ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;*” görevi yöneticiye verilmiştir.⁷⁰² Yöneticinin bu madde kapsamındaki yetkisi

⁶⁹⁷ Öktem Çevik, s.208; Özkan, s.169; Kendirlioğlu, s.128.

⁶⁹⁸ Binanın bağımsız bölümleri üzerinde yöneticinin ancak istisnai hallerde yetkileri vardır. Bu durum, kendisine hukuki bir işlemle (örneğin kira hakkı) veya kanunla verilmişse veya müdahale edilmezse kaçınılmaz hasar oluşacaksa geçerlidir. Meier-Hayoz; Rey, s.502; Yönetici ortak alanların durumunu değerlendirmek için periyodik kontroller yapabilir. Ancak bu kontrollerin kat maliklerinin haklarını gözeterek yapılması gerekir. Wermelinger, s.1408; Her kat maliki kendi biriminin bakımını yapmakla yükümlüdür. Yönetici ise ancak (bireysel) yükümlülüklerinin yerine getirilmemesinin ortak kısımları etkilemesi veya etkileme tehlikesi oluşturması durumunda ZGB 712/s üçüncü fıkrasına göre müdahale edebilir. Donauer, s.224.

⁶⁹⁹ Wermelinger, s.1394; Vuraloğlu, s.838.

⁷⁰⁰ Öktem Çevik, s.208; Özkan, s.169.

⁷⁰¹ İhtiyar, s.110.

⁷⁰² Meier-Hayoz; Rey, s.508; Wermelinger, s.1413; Mathys, s.284; Öztürk Demir, s.140; Sarı Gündoğdu, s.74-75; Graham-Siegenthaler, s.82; ZGB 712/i birinci ve ikinci fıkrasında yer alan “*Kat malikleri, diğer kat maliklerine karşı son üç yıllık ortak giderleriyle ilgili haklarını teminat altına almak için kat malikinin*

genel yönetim işleri ile sınırlandırılmıştır. Yönetici genel giderlerden birlikte sorumlu olanlara karşı dava açabilir ve icra takibi yapabilir. Bunlar dışında yöneticinin dava açma hakkı kat malikleri kurulunca yetkilendirilmesine bağlıdır. Kat maliki olmayan yönetici genel yönetim işleri ile ilgili olmayan, mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün iş yeri olarak kullanılmasından ötürü dava açma yetkisine sahip değildir.⁷⁰³ Kat mülkiyetine ilişkin giderleri örneğin aidatı veya kat malikleri kurulunca alınan kararların yerine getirilmesi için ödenmesi gereken giderleri ödemeyen kat malikine karşı yönetici, dava açmak ve davayı takip ederek sonucunda da icra takibi yapmakla yükümlü kılınmıştır.⁷⁰⁴ Yönetici borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı yapılacak hukuki işlemler için avukat hizmetinden faydalanmak isterse kat malikleri kurulundan yetki almaksızın avukata vekâlet verebilir.⁷⁰⁵ İşletme projesinde belirtilen ortak gider payını ödemeyen kat malikine karşı başlatılan icra takibine itiraz edilirse KMK m.37/3 gereği kesinleşen işletme projesi İİK m.68/1'deki itirazın kaldırılmasına yarayan belgelerden olduğundan itiraz kaldırılıp alacak tahsil edilecektir.⁷⁰⁶

KMK m.20 uyarınca anagayrimenkulün genel giderlerine katılmakla yükümlü kat malikinin borcunu ödememesi durumunda KMK m.22 uygulama alanı bulacaktır. KMK m.22/2'de yer alan “*Kat malikinin borcu bu yolla da alınamazsa, mahkemece tesbit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, varsa yöneticinin, yoksa kat maliklerinden birinin yazılı istemiyle bu borç tutarı için, diğer kat malikleri lehine kanuni ipotek hakkı tescil edilir. 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun 893 üncü maddesinin son fıkrası hükmü burada da uygulanır.*” hükmü uyarınca yönetici genel giderlere katılmayan kat malikinin bağımsız bölümü üzerine koyulacak ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirmekle de yükümlüdür. Kanuni ipotek hakkı taşınmazını devreden kat malikinin borçlarından yeni malik

payı üzerinde bir ipoteğin tescil edilmesini isteyebilir. Varsa yönetici, yoksa her kat maliki, kat maliklerinin çoğunluğunun aldığı karara veya hâkimin kararına veya lehine ortak giderin haczedildiği alacaklının kararına dayanarak bu talepte bulunabilir.” düzenlemesi ile İsviçre Hukukunda da borç ve yükümlülüğünü yerine getirmeyen kat malikine karşı kanuni ipotek hakkı tanındığı ipoteği tescil ettirme hakkının da yöneticide olduğu hükme bağlanmıştır. **Ceylan**, s.149.

⁷⁰³ **Wermelinger**, s.1416; Tapu kütüğüne mesken olarak kayıtlı bir bağımsız bölümün öğrenci yurdu olarak kullanılması KMK m.24 uyarınca kat maliklerinin oybirliği ile verilecek kararla mümkündür. Bu konuda dava açma yetkisinin kat malikleri kurulunca yöneticiye verilmesi gerekir. Aksi halde yöneticinin dava açma yetkisi yoktur. **Yargıtay**, HGK, E. 1972/5 K. 735 T. 19.06.1974 bkz. **Arcak**, s.1036; **Şaz**, s.116; **Özkan**, s.171.

⁷⁰⁴ **Eren**, Mülkiyet, s.164; Yönetici, ödenmemiş tutarları belirlemek için gelen ödemeleri düzenli olarak kontrol etmelidir. Yönetime ilişkin giderlerin ödenmemesi durumunda yönetici, özet prosedüre tabi olmak kaydıyla bağımsız olarak hukuki süreci yürütebilir. **Wermelinger**, s.1401; **Mathys**, s.284; Yöneticinin, kat malikleri kurulunca alınan bir kararın gereğini yerine getirilmesi için harcanan bir paraya ilişkin kendi üzerine düşen payı ödemeyen malike karşı dava açma hakkı vardır. **Yargıtay**, 5. HD, E. 800 K. 1197 T. 09.03.1970 bkz. **Arcak**, s.1039; **Kaşıkcı**, s.117; **Pulak**, Kat Mülkiyeti Kanunu, ss.542-543; **Vuraloğlu**, s.838.

⁷⁰⁵ **Yazaltın**, s.57; **Özkan**, s.172; **Yargıtay**, HGK, E. 2017/18-1998 K. 2021/746 T. 10.06.2021 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁷⁰⁶ **Kaşıkcı**, s.117.

olan kişiyi de sorumlu tutmak açısından önemlidir. Çünkü üzerinde ipotek olan taşınmazı alan malik de eski malikle birlikte sorumlu olacaktır.⁷⁰⁷ Kanuni ipotek hakkının tescilinde herhangi bir harç ve döner sermaye bedeli alınmaması gerekir.⁷⁰⁸ Aksi halde zaten görece düşük olan giderlerden dolayı bu hakkın kullanılması zorlaşacaktır.

Yönetici bağımsız bölüme düşen giderleri ve avansı talep etmek dışında, ödeme yapmayan veya geç ödeme yapan kat malikine karşı dava ve icra takibi yaparak gerekirse kanuni ipotek hakkını tescil ettirmelidir.⁷⁰⁹ Yönetici dava ve icra takibini sanki kendi alacağını tahsil ediyormuş gibi özenle yerine getirmelidir.⁷¹⁰ Toplu yapı yöneticilerinin de sorumlu oldukları alanların yönetimini gerçekleştirebilmek için borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı hukuki yollara başvurusu gerekmektedir.⁷¹¹

6.1.1.11 Bankada Hesap Açtırmak

KMK m.35/1 (j)'de *“Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yöneticisi sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;”* görevi yöneticiye verilmiştir.⁷¹² Yönetici kat maliklerinden anagayrimenkulün işleri için toplanan paraların muhafazası ve sonrasında yerine gelecek olan yöneticiye devri için bankada hesap açtırmalıdır. Açılacak olan hesap kat malikleri birliğinin tüzel kişiliği olmadığı için yönetici adına ancak apartman hesabına açtırılmalı ve harcamalar bu hesaptan yapılmalıdır.⁷¹³ Bu tür hesapların açılması için yönetici atanmasına dair kat malikleri kurulu kararını gösterir defterin ibraz edilmesi gerekmektedir.⁷¹⁴ Yönetici sıfatının belirtilmesi hesabın yöneticiye değil kat maliklerine ait olduğunu yöneticinin sadece temsilci olduğunu göstermektedir. Güvenlik açısından yöneticinin para çekebilmesi için yönetici ile birlikte bir kişinin daha imzası aranabilir. Bu kişi kat maliklerinden biri ya da varsa denetçilerden biri olabilir.⁷¹⁵ Bu durum yöneticinin hesap verilebilirliğini de kolaylaştıracağı için yönetici açısından da faydalı olacaktır. Toplanan avans ve giderlerin hemen kullanılmayacaksa hesaba

⁷⁰⁷ Yazaltın, s.59.

⁷⁰⁸ Yazaltın, s.60.

⁷⁰⁹ Gürsoy, Eren ve Cansel, s.485; Kanuni ipotek hakkından önceden feragat edilmesi mümkün değildir. Yazaltın, s.59.

⁷¹⁰ İhtiyar, s.108.

⁷¹¹ Öktem Çevik, s.209; Özkan, s.172.

⁷¹² Yöneticinin kişisel hesabını, kat malikleri birliğinin hesabından ayırması gerekmektedir. Yönetici, kat malikleri birliğinin parasını genellikle kat mülkiyeti birliği adına bir bankaya veya cari hesaba yatırır. Donauer, s.198.

⁷¹³ Meier-Hayoz; Rey, s.509; Arpacı, Yönetim, s.230; Arcak, s.1034-1035; İhtiyar, s.112; Kaşıkçı, s.120; Öktem Çevik, s.209; Yazaltın, s.60; Gökalp, s.50.

⁷¹⁴ Gökalp, s.50.

⁷¹⁵ Odyakmaz, s.189; Arcak, s.1035; Kaşıkçı, s.120.

yatırılması gerekmektedir. Paraların hesaba yatırılmasında süre belirtilmemiş olup dürüstlük kuralı uygulama alanı bulacaktır.⁷¹⁶

Toplu yapılarda yöneticiler de kendi alanları ile alakalı olarak kat maliklerinden toplanan paraları yatırmak ve gerektiğinde çekmek üzere bankada hesap açtırmalıdır.⁷¹⁷ Hesap açtırılırken ilgili kat malikleri kurulu kararını gösterir karar defterinin de bankaya sunulması gerekmektedir.

Kanun metninde geçen “...muteber banka...” ifadesinden ilgili mevzuat uyarınca kurulmuş ve faaliyetine devam eden banka anlaşılmalıdır.⁷¹⁸ Yönetici kat maliklerinden avans ve gider paylarını açılan hesaba göndermelerini isteyebilir. Bu sayede yönetici açısından hesabına gelen parayı hesaba aktarmak ve her bir kat maliki ile uğraşmaktan kurtulması, kat malikleri açısından da gönderilen paranın yönetici tarafından suistimal edilmesi endişesinin önüne geçilmesi imkânı ortaya çıkacaktır.⁷¹⁹

Yönetici, kendi adına ancak yönetici sıfatı ile açtırılan hesabı görevinin sona ermesiyle birlikte yeni yöneticiye devretmelidir. Eski yönetici hesabı devretmekle birlikte devam etmekte olan ödemelere, hesap dökümlerine ilişkin bilgi vermeli ve banka kartları gibi hesapla ilgili şeyleri de devretmelidir. Eski yöneticinin yetkisiz hareket etmesini önlemek için, yönetim değişikliğinin derhal bankaya bildirilmesi gerekir.⁷²⁰ Bu hesaplara ilişkin önceki yöneticinin yetkilerinin iptal edilmesi ve devralan yöneticinin yeni yetkisinin bankaya yeni yönetici atandığına ilişkin karar defteriyle gösterilmesi gerekir. Gerekli olan bu işlemlerin yapılmaması

⁷¹⁶ İhtiyar, s.110.

⁷¹⁷ Öktem Çevik, s.210; Özkan, s.173.

⁷¹⁸ Vuraloğlu, s.838.

⁷¹⁹ İhtiyar, s.111.

⁷²⁰ “...Mahkemece iddia, savunma ve tüm dosya kapsamına göre; bankadaki hesabın ... adına olduğu, 29/.../2006 tarihinde bankada yönetim adına hesap açılması, para yatırma ve para çekmesi için yönetim kurulu üyesi’ın yetkili kılınmasının kararlaştırıldığı, daha sonra .../01/2008 tarihinde yönetim kurulunun yeniden seçiminin yapıldığı ve yönetim kurulu başkanlığına, yardımcılığına’ın seçildiği, taraflar arasında yapılan bankacılık işlemleri sözleşmesinin b maddesinde müşteri yetkilisinin bankaya teslim edilen yetki belgesi ve imza sirkülerinde belirtilen yetkililer olduğunu, yetkili değişikliklerinin derhal bildirilmemesi halinde eski yetkililer tarafından yapılan işlemlerin geçerli olacağına belirtildiği, ancak Kat Mülkiyeti Kanununun 35.maddesi gereğince apartman yöneticisinin topladığı paraları yatırmak, gerektiğinde almak üzerine kendi adına hesap açtırma yetkisinin bulunduğu, davaya konu olayın gerçekleştiği tarihte’nın apartman yönetim kurulu başkanı olduğu, kanun gereğince yönetim adına açılan hesaptan para çekme yetkisinin tanındığı, daha önce 2006 yılında hesabın ilk açıldığı dönemde hesap açma yetkisi ile birlikte para çekme yetkisinin’a verilmiş olmasının bu şahsın sürekli olarak para çekme yetkisine haiz olacağı anlamını taşımadığı, ayrıca davacı yönetimin bankaya para çekme yetkisini haiz olan kişiyi bildirmedigi, bu sebeple banka tarafından apartman yöneticisine yapılan ödemenin kanuna uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir...” Yargıtay, 11. HD, E. 2015/11588 K. 2016/8774 T. 01.12.2016 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

halinde hem eski yönetici hem de yeni yönetici sorumlu olacaklardır. Bir zarar doğması halinde bundan da sorumlu olacaklardır.⁷²¹

Yöneticinin anagayrimenkulün günlük idaresi ve acil durumların ortaya çıkma ihtimaline karşın bir miktar parayı hesaba aktarmaksızın elinde bulundurmasına imkân tanımak gerekmektedir. Bu konuda elde tutulacak para miktarını kat malikleri kurulunun belirlemesi yerinde olacaktır.⁷²²

Doktrinde, bankaların görev süresinin dolması sebebiyle eski yöneticinin banka hesaplarını kullanmasının engellendiği ancak yeni yönetici seçilene kadar eski yöneticinin yetkisinin devam etmesi sebebiyle yapılması gereken ödemelerin yapılamadığı, bu durumda kat maliklerinin zarara uğramaması için bankaya yazılı olarak başvurulması ve gerekirse ihtiyati tedbir talebinde başvurulması gerektiği ifade edilmiştir.⁷²³

6.1.1.12 Kat Malikleri Kurulunu Toplantıya Çağırma

KMK m.35/1 (k)'da “*Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması*” görevi yöneticiye verilmiştir.⁷²⁴ Bu düzenlemenin temelinde KMK m.29'da yer alan kat malikleri kurulunun toplanmasını düzenleyen hükümler yer almaktadır. Kat malikleri kurulu yılda en az bir defa yönetim planında gösterilen zamanda, toplu yapılarda en geç iki yılda bir toplanacak, böyle bir zaman gösterilmemişse de her takvim yılının ilk ayı, toplu yapılarda ikinci takvim yılının ilk ayı yani Ocak ayı içerisinde toplanacaktır. Bu toplantının zamanı ve yerinin kat maliklerine bildirilmesi görevi sadece yöneticiye aittir.⁷²⁵ Kat malikleri kurulunun olağan toplantısı dışında önemli bir sebebin ortaya çıkması durumunda yönetici, kat malikleri kurulunun toplanması gerektiğini düşünüyorsa olağanüstü toplantı çağrısında bulunmalıdır. Bu çağrının usulüne uygun bir şekilde yapılması görevi de yöneticiye aittir.⁷²⁶ Toplu yapılarda da kurulları toplantıya çağırma görevi ilgili yöneticiler tarafından yerine getirilecektir.⁷²⁷

⁷²¹ Kaşıkçı, s.121; Roman Bruhin, Die Dossierübergabe durch die Verwaltung – Grundsätze und Stolpersteine, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022, 15. November 2022, Herausgeber: Amedeo Wermelinger, Walter Fellmann, (Stämpfli Verlag AG, 2022), s.117.

⁷²² İhtiyar, s.111; De Roche ve Biro, s.153.

⁷²³ Çakır, s.569.

⁷²⁴ ZGB 712/b birinci fıkrasında “*Yönetici, aksine düzenleme yoksa kat malikleri kurulunun başkanıdır ve temsilcisidir, kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma yetkilidir.*” düzenlemesi ile kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması ve toplantıya başkanlık yapılması görevi yöneticiye verilmiştir. Ceylan, s.150; Wermelinger, s.1393; Donauer, s.199; Graham-Siegenthaler, s.82.

⁷²⁵ Arpacı, Yönetim, s.125; Arcak, s.1036; İhtiyar, s.103; Kaşıkçı, s.112; Nar, s.163; Uluşen, s.163-164; Biyan, s.68.

⁷²⁶ Odyakmaz, s.189; Wermelinger, s.1413; Pulak, s.526; Kaşıkçı, s.112.

⁷²⁷ Öktem Çevik, s.210; Özkan, s.173.

Önemli sebebin bulunmasına rağmen yönetici kat maliklerinin 1/3'ünün veya denetçinin taleplerinin kat malikleri kurulunun toplanmasını gerektirecek durumlar olmadığını düşünüyor ve önemli sebeple toplantı çağrısını yapmıyorsa bu durumda KMK m.33 uyarınca hâkimin müdahalesi talep edilebilir.⁷²⁸ Yöneticinin görevini yerine getirmemesi sebebiyle vekâlet sözleşmesi gereği azledilmesi de gündeme gelebilecektir.⁷²⁹

6.1.1.13 Asansörlerin Aylık Bakım ve Yıllık Kontrollerini Yaptırmak

KMK m.35/1 (I) uyarınca, yapıda bulunan asansörlerin aylık bakım ve yıllık kontrollerinin yaptırılması görevi yöneticiye verilmiştir. Yöneticiye bu görev KMK'da değişiklik yapan 6645 sayılı Kanun ile verilmiştir. Asansör bulunan yapılarda bunların sağlıklı bir şekilde çalışmasının bakımlarının zamanına yaptırılmasına bağlı olduğu düşünüldüğünde bu görevin yöneticiye verilmesi yerindedir.⁷³⁰ Toplu yapılarda blokların asansörlerinin aylık bakımı ve yıllık kontrolleri blok yöneticisi tarafından yerine getirilecek olup toplu yapı ortak yer ve tesislerinde bulunan asansörlerin aylık bakım ve yıllık kontrolleri toplu yapı yöneticisi tarafından yerine getirilecektir. Yönetim planı ile toplu yapılardaki tüm asansörlerin aylık bakım ve yıllık kontrollerinin toplu yapı yöneticisi tarafından hizmet alımı yoluyla yerine getirileceği kararlaştırılabilir.

Yöneticinin asansör yapım ve bakımından sorumluluğuna ilişkin düzenlemeler yönetmeliklerde dağınık bir şekildedir. Asansör Yönetmeliği⁷³¹ m.9'da Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı bina veya inşaatla monte edilen asansörün uygun işletilmesini ve güvenli kullanımını sağlamak üzere binadaki çalışma veya inşaatla sorumlu kişi ile asansör monte edenin uyumlu çalışması için önlemleri almakla sorumlu tutulmuştur. Asansör Yönetmeliğinde kat mülkiyeti yöneticisine görev ve sorumluluk yükleyen doğrudan bir madde yer almamakla birlikte binadaki çalışma ve inşaatla sorumlu kişi kat irtifakı veya kat mülkiyeti yöneticisi olabilecektir.

Asansör İşletme, Bakım ve Periyodik Kontrol Yönetmeliği⁷³² m.4/1 (e)'de asansörün güvenli bir şekilde kullanımını sağlamak amacıyla düzenli olarak bakımını, periyodik kontrolünü ve onarımını yaptırmaktan sorumlu olan, binada/yapıda kat maliklerinin kendi aralarında seçeceği veya dışarıdan yetki vereceği kişiyi veya kat malikini veya maliklerini veya

⁷²⁸ İhtiyar, s.103; Pulak, s.526; Kaşıkçı, s.112; Nar, s.164; Uluşen, s.164.

⁷²⁹ Arpacı, Yönetim, s.118.

⁷³⁰ Vuraloğlu, s.838.

⁷³¹ Asansör Yönetmeliği (2014/33AB) 29.06.2016 tarihli ve 29757 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

⁷³² Asansör İşletme, Bakım ve Periyodik Kontrol Yönetmeliği 24.06.2015 tarihli ve 29396 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

kamu binalarında/yapılarında sorumlu yetkiliyi veya ticari/hizmet amaçlı yapılarda sorumlu yetkili bina sorumlusu olarak tanımlanmıştır. Kat mülkiyetine tabi yapılarda KMK m.35/1 (I) uyarınca bu sorumlu yönetici olacaktır. Yönetici m.9/2 uyarınca asansör monte eden ile veya onun yetkili servisi ile bakım sözleşmesi imzalamalıdır. Bakımla ilgili hususlar başlıklı 11 inci maddede bina sorumlusuna bazı görevler yüklenmiştir. Bunlar, üçüncü fıkra uyarınca asansör monte eden veya onun yetkili servisince her bakımda yapılan işlerin kaydedildiği belgeleri muhafaza etmek, dördüncü fıkra uyarınca asansör monte eden veya yetkili servisince asansörün can ve mal güvenliği yönünden risk taşıdığına bildirilmesi üzerine asansörün güvenli hale getirilmesini sağlamak, altıncı fıkra uyarınca acil durumlarda kurtarma çalışması yapabilecek kişilerin eğitilmesini sağlamak ve kurtarma talimatlarını eğitim alan kişilerin kolayca görebilecekleri yerlerde muhafaza etmek ve onuncu fıkra uyarınca asansöre izinsiz müdahale edilmesine izin vermemek, bina sorumlusu olan yöneticinin görevidir. Aynı Yönetmeliğin bina sorumlusunun yükümlülükleri başlıklı 15 inci maddesinde de yöneticiye bazı görevler verilmiştir. Bina sorumlusu m.15/1 uyarınca, asansörün güvenli bir şekilde çalışmasını sağlamak üzere ayda bir kez bakımını ve yılda bir kez periyodik kontrolünü yaptırmak ve bakım ve kontrol ücretini ödemekle yükümlüdür. Engellilerin kullanımı için m.15/2’de asansörün sürekli olarak çalıştırılmasını sağlamakla yükümlü tutulmuştur. Periyodik kontrol ücreti m.15/3 uyarınca, kontrol tarihinden 30 gün içinde ödenmelidir. Asansörle ilgili herhangi bir tehlikeli durum ortaya çıkar veya bildirilirse bina sorumlusu, m.15/4 uyarınca asansöre yetkililerce müdahale edilene kadar gerekli güvenlik tedbirlerini almalıdır. Bina sorumlusu, binadaki mevcut asansörün güvenlik seviyesinin artırılmasına yönelik işlemlerden m.23/8 uyarınca sorumludur. Bina sorumlusu, asansörün periyodik kontrolünü yaptırmaz veya kontrol sonucunda güvensiz olduğu tespit edilen asansör güvenli hale getirilmezse m.24/4 uyarınca, asansör kontrol edilerek, güvenli hale getirilene kadar ilgili idare tarafından mühürlenerek hizmetten men edilir.

Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği m.8/4 uyarınca, periyodik kontrolün yaptırılmasından ilgili idare ile birlikte bina sorumlusu yükümlü tutulmuştur. Periyodik kontrol sonuçları kapsamında yaptırılması gerekli işlemlerden m.11 uyarınca bina sorumlusu sorumludur. Periyodik kontrol ücretinin ödenmesinden m.23/1 uyarınca, bina sorumlusu sorumludur. Asansör İşletme, Bakım ve Periyodik Kontrol Yönetmeliği’nde bina sorumlusuna yüklenen periyodik kontrol yaptırmak ve engellilerin kullanımı için asansörün sürekli olarak güvenli kullanımı görevleri ile bu yönetmelik kapsamındaki görevler m.34’te paralel olarak düzenlenmiştir.

6.1.1.14 Adres Levhası Asmak

KMK m.34/9'da ilgililerin anagayrimenkul ile alakalı sorunlara zamanında müdahalesini sağlamak amacıyla yöneticiye kolay ve hızlı bir şekilde ulaşmasını teminin yöneticiye, adres levhası asılması görevi verilmiştir.⁷³³ Adres levhasında yazılması gerekenler maddede yöneticinin ad ve soyadı, iş ve ev adresi olarak belirtilmiştir. Ancak günümüz iletişim bilgilerinin de bu levhada yer alması kat malikleri ve yöneticiye ulaşılabilmesi açısından önem arz etmektedir. Adres levhasında yöneticinin cep telefonu, iş telefonu, mail adresi gibi iletişimi hızlandıracak bilgilerinin asılması yerinde olacaktır.⁷³⁴

Adres levhasının asılmaması durumunda yöneticiye veya varsa yönetim kurulu üyelerinin her birine ilgisinin başvurusu üzerine sulh hâkimince 50 TL'den 250 TL'ye kadar idari para cezası verilebileceği düzenleme altına alınmıştır.⁷³⁵

6.1.1.15 Harap Halini Bildirmek

KMK m.48/1'de yöneticiye, anataşınmazın veya anayapının tümünün veya bir kısmının harap olması halinde durumu anataşınmazın bulunduğu yerin tapu idaresine ve bütün kat maliklerine bildirme görevi verilmiştir. Yönetici bu görevi derhal yerine getirmelidir. Yapılacak bildirim şekil şartına bağlanmamış olmakla birlikte ispat kolaylığı açısından yazılı olması yerinde olur.⁷³⁶ Bu görevin yerine getirilmemesinden bir zarar doğarsa yöneticinin zararın beşte birinden bağımsız bölümü harap olan kat maliki ile müteselsil sorumlu olduğu düzenleme altına alınmıştır.⁷³⁷ Yönetici müteselsil olarak sorumlu tutulduğu için zarar gören, zararının tamamını yöneticiden talep edebilir. Yönetici fazla ödediği kısmı kat maliklerinden rücu edebilir.⁷³⁸

6.1.2 Defter Tutmak ve Belgeleri Saklamak

Yönetici kat malikleri kurulunda alınan kararları, yapılan protokolleri, ihtar ve tebligat ile bunların tarih ve özeti ile yapılan tüm giderlere ilişkin defter tutmakla KMK m.36 gereği görevlidir.⁷³⁹ Tutulacak olan defter KMK m.32/4 gereği, (1)'den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mührü ile tasdiklenmiş bir defter olmalıdır. Deftere işlenmesi gerekenler tarih sırasıyla yazılmalı, kat malikleri kurulu kararlarına ilişkin hususlar

⁷³³ Eren, Mülkiyet, s.173; Yıldırım, Yönetim, s.119.

⁷³⁴ Kaşıkçı, s.113-114; İpek, s.74.

⁷³⁵ Kaşıkçı, s.114; İlgili kat maliki, kiracı veya o anda yöneticiye ulaşması gereken üçüncü bir kişi de olabilir. Yıldırım, Yönetim, s.120.

⁷³⁶ Arpacı, Yönetim, s.241; Kaşıkçı, s.124.

⁷³⁷ Arpacı, Yönetim, s.242; Odyakmaz, s.193; Vuraloğlu, s.843; Oy ve Oy, s.62.

⁷³⁸ Arpacı, Yönetim, s.254; Kaşıkçı, s.125.

⁷³⁹ Alman Hukukunda WEG m.24/8 uyarınca, tutanakların tutulması ve saklanması görevi yöneticiye aittir. Yöneticinin bulunmaması halinde toplantı başkanı görevi yerine getirecektir.

toplantıda bulunan kat maliklerince imzalanmalıdır.⁷⁴⁰ Tutulan defter her sene notere kapattırılmalıdır. Notere kapattırılma tarihi KMK m.36/2’de her takvim yılının bitiminden itibaren bir ay olarak belirtilmiştir. Kısaca tutulan defter her sene 31 Ocak tarihinden önce notere kapattırılmalıdır.⁷⁴¹

Yönetici defter tutma ve belgeleri saklama yükümlülüğü kapsamındaki görevlerini yerine getirmezse örneğin, kat malikleri defterini tutmaz, kat malikleri kurulu kararlarını usulüne uygun şekilde deftere işlemez, harcamalara ilişkin belgeleri deftere işlemez veya dosyasında saklamaz ve defteri notere 31 Ocak tarihinden önce tasdik ettirmezse KMK m.36/3 uyarınca 250 TL’den 2000 TL’ye kadar para cezasına çarptırılacaktır.⁷⁴²

Toplu yapı yöneticileri de ilgili oldukları kat malikleri kurulu kararlarını, protokolleri, ihtarları, tebligatları, gelir ve giderleri karar defterine işlemekle yükümlüdür. Aksi halde KMK m.36/3’te öngörülen para cezasına toplu yapı yöneticileri de çarptırılacaktır.⁷⁴³

Bağımsız bölüm sayısının fazla olduğu yapılarda şeffaflık ve hesap verilebilirlik açısından alacak ve borç kalemlerinin ayrı bir defterde tutulması ve karar defteri gibi noterde onaylatılmak suretiyle kapattırılması yerinde olacaktır.⁷⁴⁴ Uygulamada bu deftere gelir gider defteri veya işletme defteri denilmektedir.⁷⁴⁵

Yönetici, defter tutulmasının yanında alınan avans ve gider paylarına ilişkin vermiş olduğu makbuzları, sigorta poliçelerini, çalışan varsa bunların bordrolarını, sigorta primlerini alınan ürün ve hizmetlere ilişkin varsa faturaları defterde kaydetmeli ve belge olarak da ayrı bir dosyada saklamalıdır.⁷⁴⁶ Defter tutulması ve belgelerin dosyada saklanması düzenli, titiz ve anlaşılır bir şekilde olmalı harcamalar ile belgeler arasında bağlantı kurulabilmelidir. Belgeler

⁷⁴⁰ **Meier-Hayoz; Rey**, s.420; Alman Hukukunda kat malikleri kurulu kararları WEG m.24/6 uyarınca tutanağa işlenir. WEG m.24/7 uyarınca, ilgili tutanakların bulunduğu dosya saklanır ve kat malikleri ile kat malikleri kurulunca yetkilendirilen üçüncü kişiye, dosyaya erişim izni verilir.; Kurul kararlarının noter onaylı bir deftere işlenmiş olması geçerlilik şartı değildir. Kararın bir kâğıda yazılıp imzalanması halinde de kararlar geçerlidir. Yargıtay, 5. HD. E. 2404 K. 2827 T. 18.05.1970 bkz. **Reisoğlu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.116; **Odyakmaz**, s.180; Kat maliklerinin imzalarını taşımayan kararların geçerliliği yoktur. bkz. **Pulak**, s.480; **Sağlam**, s.1363.

⁷⁴¹ **Arcak**, s.1055; **Kaşıkcı**, s.122; **Vuraloğlu**, s.839; **Kayaduman**, s.66; **Yazaltın**, s.52.

⁷⁴² **Arcak**, s.1055; **Kaşıkcı**, s.122; **Vuraloğlu**, s.838; **Sarı Gündoğdu**, s.78-79; **Gökalp**, s.32; **İpek**, s.79.

⁷⁴³ **Öktem Çevik**, s.211; **Özkan**, s.177.

⁷⁴⁴ **Arcak**, s.1054; **Koru**, s.67; Kanunen tutulması gerekli tek bir defter olmakla birlikte hesap defteri tutulması hem hesap verilebilirliği hem de karışıklıkları önleyecektir. **İhtiyar**, s.112; **Kayaduman**, s.66.

⁷⁴⁵ **Pulak**, s.553; **Gökalp**, s.49; **İpek**, s.79.

⁷⁴⁶ **Meier-Hayoz; Rey**, s.505; **Wermelinger**, s.1393; **Mathys**, s.285; **Arcak**, s.1055; **İhtiyar**, s.112; **Pulak**, s.554; **Kaşıkcı**, s.121; ZGB 69’a göre yönetim kurulu (burada: yönetici), derneğin (burada: kat malikleri birliği) gelir ve giderlerinin yanı sıra mali durumuna ilişkin kayıtları tutar. Defterler, muhasebe kayıtları ve ticari yazışmalar, temel ticari işlemlere uygunluk sağlandığı sürece elektronik veya benzeri bir şekilde yazılı olarak tutulabilir veya saklanabilir. Genel olarak kat malikleri birliğinin muhasebe zorunluluğu, en azından mali durum, gelir ve giderler hakkında bilgi vermesi gereken basitleştirilmiş muhasebeyi içerir. **Donauer**, s.198.

korunmalı, kişisel veriler açısından gerekli önlemler alınmalıdır.⁷⁴⁷ Birden fazla yapıda yöneticilik yapan kişilerin bilgileri karıştırmamaya daha fazla özen göstermesi gerekmektedir.

Yönetici görülecek iş için gerekli olan parayı çekerken hangi amaç için çektiğini belirtmeli ve yapılan harcamaya ilişkin belgeleri de saklamalıdır.⁷⁴⁸ Hesap verilebilirlik açısından bu belgelerin bir deftere işlenmesi yerinde olacaktır. Yöneticinin belgelendiremediği ve izah edemediği giderler için tazmin sorumluluğu ortaya çıkacaktır.⁷⁴⁹

Yöneticinin defter tutmak ve belgeleri saklamak görevinin temelinde, yapılan işlemlerin kayıt altına alınarak çıkacak uyuşmazlıklarda bu bilgi ve belgelerin kullanılması yer almaktadır. Kat malikleri ile yönetici arasında çıkacak bir uyuşmazlıkta karar defterine bakılacak ve yöneticinin bu defteri tutmamış olması yüzünden zarar görüldü ise husumet yöneticiye yöneltilerek vekâlet sözleşmesi hükümleri gereğince tazminat ödenmesi için mahkemeye başvurulabilecektir.⁷⁵⁰

Yönetici değişikliği durumunda eski yönetici tutmuş olduğu defterleri yeni yöneticiye devretmekle yükümlüdür. Devir için ihtara gerek bulunmamaktadır.⁷⁵¹ Yeni atanan yönetici, yönetim planının, toplantı tutanaklarının, tapu sicil dosyalarının, kat malikleri listelerinin ve kendisine bildirilen tebligat adreslerinin, alacak ve borçlara ilişkin listelerin, makbuzların, faturaların, kasa fişlerinin, mali tabloların, vekâletnamelerin, üçüncü kişilerle yapılan sözleşmelere ilişkin yazışmaların, inşaat belgelerinin, kat malikleri kurulunca yetkilendirilmesi sebebiyle yapılan sözleşmelerin, acil durum talimatlarının, kat malikleri birliği adına yapılan tebligatların ve yargı kararlarının, devam eden adli ve idari yargı dosyalarının, dijital verileri içeren aygıtların varsa asıllarının eski yönetici tarafından kendisine teslim edilmesini sağlamalıdır.⁷⁵²

⁷⁴⁷ Kaşıkçı, s.121.

⁷⁴⁸ Wermelinger, s.1403; İhtiyar, s.112-113.

⁷⁴⁹ Yöneticinin kat malikleri kurulu kararları ve yasal yetkisi doğrultusunda yapmış olduğu işlemler için yapılan harcamaların fatura olarak belgelendirilmesi esas olmakla birlikte gerçekleşmiş bir işlem için harcama yapıldığını gösterir yazılı ve imzalı bir belge olması yeterlidir. Acil ve zorunlu durumlarda belge olmaksızın deftere işlenen giderlerin tutar olarak uygun olması dahi yeterlidir. Yargıtay, 18. HD. E. 2004/10129 K. 2005/1574 T. 01.03.2005 bkz. Pulak, s.557; İhtiyar, s.112-113; Sarı Gündoğdu, s.79.

⁷⁵⁰ Yönetici veya toplantı başkanı tutanakları kaydetme veya saklama yükümlülüğünü eksik yerine getirirse veya hiç yerine getirmez ise, meydana gelebilecek zararlardan genel olarak kendisi sorumludur. Meier-Hayoz; Rey, s.421.

⁷⁵¹ İhtiyar, s.113; Pulak, s.554; Sarı Gündoğdu, s.79; Yazaltın, s.52.

⁷⁵² Bruhin, s.115-116.

6.1.3 İşletme Projesi Hazırlamak

İşletme projesi anagayrimenkulün yönetimi için harcanması gereken tutarı ve bu tutarın karşılanması için kat maliklerinden toplanması gereken genel gider ve avansların belirlenmesini içerdiği için yönetimin bütçesi niteliğini haizdir.⁷⁵³ İşletme projesi hazırlama görevi esas olarak kat malikleri kurulunda olup kat malikleri kurulunca işletme projesi hazırlanmamışsa bu görev KMK m.37/1 gereği yöneticiye düşmektedir.⁷⁵⁴ Toplu yapılarda blok yöneticisi blok için, blok niteliğinde olmayan yapı yöneticisi blok niteliğinde olmayan yapılar için, toplu yapı yöneticisi toplu yapı için işletme projesi hazırlayacaktır.⁷⁵⁵

İşletme projesinin içeriğinde anagayrimenkulün yönetiminde yıllık gelir gider tahminleri, yıllık gelir ve giderler doğrultusunda kat maliklerine KMK m.20 uyarınca düşen tahmini miktar ve ödenmesi gereken avans miktarı KMK m.37/2 uyarınca yer almalıdır. İşletme projesi hazırlanırken geçmiş yıllarda yapılan işlemler ve yıl içerisinde yapılması gereken işler tespit edilmelidir.⁷⁵⁶ Bu tespit sonrası, kat maliklerinden toplanması gereken gider payı ve avansın tespiti yapılmalı ve kat malikleri defterine işlenmelidir. Böylece kat maliklerinden ortak gider için ne kadar paranın toplanacağı kat malikleri kurulunca belirlenmiş olur. Kat malikleri kurulu kararları tüm kat maliklerini bağlayıcı niteliğe haiz olduğundan her kat maliki kendisine düşen gider payını ve avansı ödemek zorundadır. Kat malikleri kurulu toplantısına katılmayan kat maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara alınan karar tebliğ edilmelidir.⁷⁵⁷

İşletme projesinin kat malikleri kurulunca hazırlanması yerinde olacaktır. Çünkü hazırlanan proje kat maliklerine tebliğ edilmediği için masrafları azaltacak ve itiraz imkânı da olmaması sebebiyle hazırlandığı anda kesinleşecektir.⁷⁵⁸ İşletme projesinin yönetim planına aykırı olarak hazırlanması imkânı yoktur. Giderlere katılım konusunda yönetim planı hükümleri varsa bunlara uygun olarak her bir kat malikine düşen tahmini miktar ve verilmesi gereken

⁷⁵³ **Arcak**, s.1058; **Pulak**, s.559; **Oy ve Oy**, s.67; ZGB 712/s ikinci paragrafın birinci cümlesi ortak maliyet ve yüklerin kat malikleri arasında dağıtılmasıyla ilgilendir. ZGB 712/s ikinci paragraf ile birlikte ZGB 712/m birinci paragraf dört numaralı alt bentten, yöneticinin maliyetleri kendi başına dağıtamayacağı açıkça ortaya çıkmaktadır. Daha ziyade, kat malikleri toplantısının onayına veya kararına bağlıdır. Yönetici ancak karar çıktıktan sonra kat maliklerinden katkı paylarını tahsil edebilir. **Donauer**, s.195; **Sarı Gündoğdu**, s.79-80; **Uluşen**, s.166; **Gökalp**, s.31; **İpek**, s.30; **Yıldırım**, Yönetim, s.120.

⁷⁵⁴ **Sirmen**, s.524; **Wermelinger**, s.1398-1399; Alman Hukukunda WEG m.28 uyarınca, yöneticinin her takvim yılı için beklenen gelir ve giderleri de içeren bir iş planı hazırlaması gerekir. **Mathys**, s.286; **Odyakmaz**, s.189; **Tekinay**, s.115; **Sarı Gündoğdu**, s.81; **Pulak**, s.560; Ortak maliyet ve yüklerin dağılımı, yöneticiye, yıllık hesap sonuçlarına göre kat malikleri toplantısına öneri hazırlama yükümlülüğü getirmektedir. **Donauer**, s.195.

⁷⁵⁵ **Öktem Çevik**, s.212; **Özkan**, s.179.

⁷⁵⁶ **Wermelinger**, s.1400; **Arpacı**, Yönetim, s.235; **Vuraloğlu**, s.839.

⁷⁵⁷ **Arcak**, s.1058; **Oy ve Oy**, s.69.

⁷⁵⁸ **Arcak**, s.1058; **İhtiyar**, s.114; **Kaşıkçı**, s.123.

avans tutarının belirlenmesi gerekmektedir.⁷⁵⁹ Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde KMK m.20 hükümleri esas alınarak her kat malikine düşen miktar tespit edilmelidir.⁷⁶⁰

Yöneticinin, sorumlu olduğu dönemde yapılacak olan iş ve işlemler için hazırladığı işletme projesinin kat maliklerinden onay alınarak kesinleştirilmesi süreci KMK m.37/3'te düzenlenmiştir. Hazırlanan işletme projesi kat maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir.⁷⁶¹ İşletme projesine itiraz etmek mümkün olup itiraz hakkı olanlar kat malikleri ve bağımsız bölümden fiilen yararlananlardır. İtiraz süresi de yedi gün olarak düzenlenmiştir. İtiraz için kısa bir süre tanınmış olması ise işletme projesinin yönetimin bütçesi niteliğinde olmasından kaynaklıdır. Aksi halde ortak giderler için harcanabilecek gelir olmadığından herhangi bir yönetim işinin görülmesi mümkün olmayacaktır. Yedi günlük sürede herhangi bir itirazın gelmemiş olması halinde işletme projesi kesinleşmiş olacaktır. Ancak kat maliklerinden ve bağımsız bölümden fiilen yararlanan ve itiraz hakkı olan bir kimseye gerekli bildirim yapılmazsa işletme projesinin kesinleşmemiş olduğu sonucuna varılacaktır.⁷⁶² Yönetici tarafından hazırlanan işletme projesi kesinleşmeden bu projeye dayanarak herhangi bir talepte bulunulamayacağı gibi dava ve icra takibinde de bulunulamaz.⁷⁶³

İşletme projesine itirazın yapılacağı yer açık olarak düzenlenmemekle birlikte incelemeyi yapacak olan kat malikleri kuruluna itirazın yapılması gerektiği sonucuna varılabilecektir. İtiraz üzerine kat malikleri kurulunun olağanüstü toplanması gerekeceği için çağrıyı yapacak olan yöneticiye durumun bildirilmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz.⁷⁶⁴ İşletme projesine itiraz kat malikleri kurulunca incelenir ve itirazın kabulü halinde işletme projesi reddedilmiş, itirazın reddi halinde ise işletme projesi kesinleşmiş olur.⁷⁶⁵ İtirazın kabulü

⁷⁵⁹ **Yargıtay**, 5. HD, E. 7015 K. 7017 T. 24.09.1984 bkz. **Arcak**, s.1068; **Yazaltın**, s.50; **İpek**, s.80.

⁷⁶⁰ ZGB 712/h birinci fıkrasının 3 numaralı bendinde düzenlenen belirtilen istisnalar dışında, dağıtım için arsa payı belirleyicidir. **Meier-Hayoz**; **Rey**, s.508; Yönetim planında aksine hüküm olmadıkça KMK m.20 uyarınca, gider ve avansların arsa payı oranında kat maliklerinden alınması gerekmektedir. Kat malikleri kurulunca oy birliği ile karar alınmaksızın pay oranında alınması gereken gider ve avansın eşit olarak alınması... yerinde değildir. **Yargıtay**, 5. HD, E. 3882 K. 4259 T. 29.04.1971 **Arcak**, s.1064; **İhtiyar**, s.114; **Kayaduman**, s.67.

⁷⁶¹ KMK m.37/3'te yer alan "...kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara..." metnindeki ilk "veya" ifadesinin "ve" şeklinde olması gerektiğine ilişkin görüş ve açıklamalar için bkz. **Arpacı**, Yönetim, ss.232-234.

⁷⁶² **Reisoğlu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.120; İşletme projesinin kat maliklerinden ikisine tebliğ edilmemiş olduğu için işletme projesinden bahsedilemeyeceği ve bu projeye dayanılarak açılan davanın reddi gerektiği yönünde bkz. **Yargıtay**, 5. HD, E. 9487 K. 10117 T. 14.10.1974 bkz. **Arcak**, s.1065; **İhtiyar**, s.115; **Vuraloğlu**, s.840.

⁷⁶³ **Arcak**, s.1060; **Kaşıkcı**, s.123; **Oy ve Oy**, s.69.

⁷⁶⁴ **Arpacı**, Yönetim, ss.235-236; Yönetici 7 günlük itiraz süresinin sonunu beklemeli ve tüm itirazları kurula bildirmelidir. **İhtiyar**, s.115; **Kaşıkcı**, s.123; **Sarı Gündoğdu**, s.84.

⁷⁶⁵ **Yargıtay**, 5. HD, E. 2071 K. 3064 T. 10.03.1986 bkz. **Arcak**, s.1068; **Kaşıkcı**, s.123; **Yazaltın**, s.51.

üzerine işletme projesi kat malikleri kurulunca yeniden düzenlenir ve onaylanır. İtiraz üzerine kat malikleri kurulunca hazırlanan işletme projesi kesindir.⁷⁶⁶ İtirazın kabulü üzerine işletme projesi hazırlama görevi yöneticiye bırakılmamaktadır.⁷⁶⁷ Çünkü yeni hazırlanan projeye de itirazlar gelmesi işletme projesi hazırlanmasını sürüncemede bırakacaktır. İşletme projesi kesinleşmeksizin yöneticinin gider payını veya avansı talep etmesi imkânı olmadığından anagayrimenkulün idaresi mümkün olmayacaktır. Kat malikleri kurulunca hazırlanan işletme projesine onay vermeyen kat maliklerinin hâkimin müdahalesini isteme imkânı vardır.⁷⁶⁸

İşletme projesinin toplanan gider payının ve avansın yetersiz kalması sebebiyle yıl içerisinde değiştirilmesi mümkündür.⁷⁶⁹ Öngörülme yen giderlerin çıkması veya değışen koşullardan kaynaklı olarak ortaya çıkan giderleri işletme projesi ile kararlaştırılan gider payının karşılayamaması halinde yönetici, işletme projesi değışikliği gündemi ile kat malikleri kurulunu olağüstü toplantıya çağırmalıdır. Bu toplantıda işletme projesinin değıştirilmesi mümkündür.⁷⁷⁰

KMK m.37/4'te kesinleşen işletme projesi ve işletme gideri ile alakalı kat malikleri kurulu kararlarının İcra İflas Kanunu m.68/1 uyarınca itirazın kaldırılmasını sağılayan belgelerden olduğı düzenlenmiştir. Bu düzenlemenin amacı yönetim giderlerinin gecikmeksizin toplanarak işlerin yürütölmesini kolaylaştırmak için mahkemeye gidilmeden doğrudan doğruya icraya başvurulmasının yolunu açmaktır. Kesinleşmiş bir işletme projesi olmayan yöneticinin gider ve avans payını toplaması ve eğer ödenmezse icra yoluyla bu bedeli tahsil etmesi oldukça zordur.⁷⁷¹

Yönetici, kat malikleri kurulunca hazırlanmadı ise anagayrimenkulün idaresini özenle yerine getirebilmek için bir işletme projesi hazırlamalı ve kesinleşmesi için kat maliklerine tebliğ etmeli, itiraz gelmesi üzerine bunu kat malikleri kuruluna değeriendirilmesi ve sonuçlandırılması için iletmelidir. Aksi halde işletme projesinin hazırlanmamasından sorumluluğı doğacaktır.⁷⁷²

⁷⁶⁶ **Yargıtay**, 5. HD, E. 8990 K. 10017 T. 23.09.1985 bkz. **Arcak**, s.1068.

⁷⁶⁷ **Arcak**, s.1062.

⁷⁶⁸ **Yazaltın**, s.51; **Kayaduman**, s.67; **İpek**, s.80.

⁷⁶⁹ Alman Hukukunda WEG m.28/2 uyarınca, işletme projesinde değışiklik yapılması mümkündür. Buna göre, kat malikleri, takvim yılının bitiminden sonra ek ödeme talep etmeye veya kararlaştırılan avanslarda düzeltme yapmaya karar verir. Bu amaçla yöneticinin gelir ve giderleri de içeren bir iş planı beyanı (yıllık beyan) hazırlaması gerekir.

⁷⁷⁰ **Arcak**, s.1062.

⁷⁷¹ **Yazaltın**, s.51; **Gökalp**, s.32; **İpek**, s.31; **Yıldırım**, Yönetim, s.122.

⁷⁷² **İhtiyar**, s.116.

Toplu yapılarda işletme projelerinin daha detaylı olması, toplu yapı işletme projesi ile blok, blok niteliğinde olmayan yapıların işletme projelerinde aynı iş için mükerrer gider payı toplanmasının ve karmaşıklığın önüne geçeceği gibi kat maliklerinin de itiraz konusunda daha fazla bilgi sahibi olmasını sağlayacaktır. Toplu yapı temsilciler kurulu üyesi olan blok ve blok niteliğinde olmayan yapı yöneticileri de kurullarda bu konuda açıklama yapmalı ve tartışmalı olan hususlarda kat maliklerine ve temsilcilere durumu açıklamalı gerekirse temsil ettiği kat malikleri adına itiraz hakkını kullanmalıdır.

6.1.4 Vekâlet Sözleşmesi Kapsamında Yöneticinin Borçları

KMK m.38/1’de yöneticinin sorumluluğunun vekâlet sözleşmesi kapsamında belirleneceği düzenleme altına alınmıştır. Bu düzenlemeden çıkan sonuca göre yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki vekâlet ilişkisidir.⁷⁷³ Kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişkinin vekâlet ilişkisi olması sebebiyle vekâlet sözleşmesinde vekile yüklenen görevler yöneticinin de görevleri olduğu için vekâlet sözleşmesine ve ilgili hükümlerine de değinmek gerekmektedir.

Vekâlet sözleşmesi TBK m.502/1’de, “*vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemi yapmayı üstlendiği sözleşme*” olarak tanımlanmıştır. Aynı maddenin ikinci fıkrasında vekâlet sözleşmesinin niteliğine uygun düştüğü ölçüde Kanunda düzenlenmemiş olan iş görme sözleşmelerine de uygulanacağı belirtilmiştir. Hem KMK m.38 hem de TBK m.502 hükmü gereği yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkiye de vekâlet sözleşmesi hükümleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır.

Vekâlet sözleşmesi kural olarak ücretsiz olmakla birlikte sözleşme veya teamül varsa vekil ücrete hak kazanacaktır.⁷⁷⁴ Vekilin ücret almadığı durumlarda eksik iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme, ücrete hak kazandığı durumlarda ise, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliği haiz olmaktadır.⁷⁷⁵ Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki ücretli vekâlet ilişkisi olduğundan tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme niteliğindedir.

⁷⁷³ Eren, Mülkiyet, s.173; Başpınar, s.74; Gümüş, Özel, s.442; Oy ve Oy, s.61; Tekben, s.319; Sarı Gündoğdu, s.93; Özkan, s.192; Yöneticinin, kat malikleri birliği ile esas olarak vekalet olarak nitelendirilecek bir hizmet ilişkisi vardır. Meier-Hayoz; Rey, s.503; İsviçre Hukukunda da yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki vekâlet ilişkisi olarak kabul edilmektedir. Donauer, s.155.

⁷⁷⁴ Vekil, işi kabul etmekle kendisine verilen işi veya hizmetleri sözleşmeye uygun olarak yerine getirmeyi taahhüt eder. Başka bir deyişle vekalet sözleşmesi, vekilin kendisine verilen hukuki veya fiili görevleri vekalet verenin çıkarları doğrultusunda yerine getirmeyi üstlendiği ikili bir sözleşmedir. OR 394 üçüncü fıkrasına göre, ücret ancak kararlaştırılması veya teamül varsa ödenir. Bu nedenle vekalet sözleşmesi ücretsiz olarak da gerçekleştirilebilir; bu, özellikle daha az bağımsız bölüme sahip yapılarda veya kat maliklerinin mali durumunun yetersiz olması durumunda faydalı olabilir. Bkz. Donauer, s.166.

⁷⁷⁵ Aral ve Ayrancı, s.528; Başpınar, s.78-79; Sinem Taştekin, Vekilin Vekâlet Sözleşmesinden Kaynaklanan Özen Borcu, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 6, no.2, (2019), s.85-86.

Vekâlet Sözleşmesi TBK'nın 512 ila 514 üncü maddeleri arasında düzenlenmiştir. Vekilin borçlarının düzenlendiği TBK'nın 505 ila 509 uncu maddelerden çıkan sonuca göre vekilin borçları; işi şahsen görme borcu, vekâlet verenin talimatına uyma borcu, vekâleti özenle ifa borcu, vekâlet verene sadakat borcu ve hesap verme borcudur.⁷⁷⁶ Vekilin özen borcu ayrı bir borç olarak sayılmakla birlikte vekilin diğer borçlarını yerine getirirken de özenli davranması gerektiği için ayrı önemi vardır. Yönetici vekil gibi sorumlu olduğu için borcunu yerine getirmiş sayılabilmesi için vekile yüklenen bu görevlerin de yerine getirilmiş olması gerekmektedir. Yöneticiye yönetim planı, profesyonel yöneticilik sözleşmesi, kat malikleri kurulu kararları ve kanunla verilen görevlerin yerine getirilmesi vekilin vekalet veren adına iş görmesi niteliğindedir.⁷⁷⁷

6.1.4.1 Yöneticinin İş Sadakat ve Özenle İfa Borcu

Özen borcu, hukuk sistemimizde ya işgörme sözleşmelerinde sözleşmeye bağlı bir borç olarak ya da kusura dayanmayan sözleşme dışı sorumluluk hallerinde sorumluluktan kurtulmak için gösterilmesi gereken davranışın tespitinde kullanılmaktadır.⁷⁷⁸ Konumuz açısından yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkinin vekâlet ilişkisi olması ve sözleşmeye dayanan bir borç ilişkisi olması sebebiyle yöneticinin vekâlet sözleşmesi kapsamında özen borcuna değinilecektir.

Özen borcu hukukumuzda sıkça kullanılmasına rağmen ilgili maddelerde bir tanım yapılmamıştır. TBK'da ve KMK'da yöneticinin özen yükümlülüğüne dair bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle yöneticinin özen yükümlülüğü vekil gibi sorumlu olmasının bir sonucu olarak vekilin özen yükümlülüğüne ilişkin ölçütler esas alınarak belirlenecektir.⁷⁷⁹ Vekâlet sözleşmesi bakımından özen borcu, vekilin üstlendiği iş görme edimini başarılı bir şekilde yerine getirebilmesi için tecrübe ve hayatın olağan akışı içerisinde gerekli girişimlerde bulunulması olarak ifade edilebilir.⁷⁸⁰ Kısaca vekilin özen borcu, vekilin üstlendiği işi müvekkilin haklı menfaatlerini gözeterek yerine getirmesidir.⁷⁸¹ TBK m.506/2'de "*Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle*

⁷⁷⁶ **Yargıtay**, 5. HD, E. 2021/9480 K. 2021/14046 T. 29.11.2021 (Kazancı, E.T. 26.11.2023)

⁷⁷⁷ **Özkan**, s.192.

⁷⁷⁸ **Başpınar**, s.140; **Gümüş**, Özel, s.460; **Seçkin Topuz**, Türk Hukukunda Vekâlet Sözleşmesinde Vekilin Özen Borcu, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2001, s.30.

⁷⁷⁹ **Sirmen**, s.526; **Başpınar**, s.127; **Kaşıkcı**, s.127; **Çetin**, s.100.

⁷⁸⁰ **Tandoğan**, Özel, s.410; **Aral ve Ayrancı**, s.544; **Başpınar**, s.139; **Topuz**, s.31; **Özkan**, s.194.

⁷⁸¹ **Başpınar**, s.128; **Topuz**, s.31; **Mücella Yurtoğlu Can**, Marka Vekilinin Hukuki Sorumluluğu, *International Journal of Legal Progress*, Cilt 2, no.1, (2016), ss.20-21; **Ahmet Alper Güler**, Vekilin Vekâlet Sözleşmesinden Kaynaklı Özen ve Sadakat Borcu, İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2019, İstanbul, s.38.

yürütmekle yükümlüdür.” düzenlemesi ile vekilin özen borcu düzenlenmiştir. Vekilin özen yükümlülüğünün yerine getirilmesinde TBK m.506/3’te yer alan *“Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.”* düzenlemesi ile vekilin özen borcu objektifleştirilmiştir.⁷⁸²

Bir borç ilişkisinde borçlunun yerine getirmek zorunda olduğu, alacaklının da yerine getirilmesini istemeye yetkili olduğu davranış biçimine edim adı verilir. Vekâlet sözleşmesinde vekilin yerine getirmekle yükümlü olduğu özen borcu da bir edim niteliğindedir. Yönetici vekil gibi sorumlu olduğu için yönetici açısından da üstlendiği işi özenle yerine getirmek bir edim niteliğindedir.

Yöneticinin özen borcunun değişik yönlerden hukuki nitelendirmesinin yapılması mümkündür. Borçlar konusuna göre olumlu ve olumsuz edim olarak ikiye ayrılmaktadır. Olumlu edimler vermek veya yapmak şeklinde, olumsuz edimler ise yapmama ve kaçınma şeklinde ifa edilmektedir. Olumlu edimler bedeni ve fikri faaliyetle yerine getiriliyorsa şahsi edim, borçlunun malvarlığı veya tasarruf ettiği şeylerle yerine getiriliyorsa maddi edim olarak nitelendirilmektedir.⁷⁸³ Yöneticinin gördüğü işin anagayrimenkulün idaresi olduğu bu işin de yapma şeklinde yerine getirilebileceği, yöneticinin gördüğü işin maddi yönü ağır basan değil güven ilişkisine dayanan bir iş olduğu ifade edilebilir. Yöneticinin özen borcu konusuna göre olumlu, şahsi edim niteliğinde bir yapma borcudur. Vekilin özen borcu yapma borcu niteliğinde şahsi, olumlu, sürekli, bölünemez edim niteliği taşımaktadır. Yöneticinin kat maliklerine karşı yüklenmiş olduğu edim sürekli edim niteliğinde olup yöneticilik görevi süresince devamlı ve aralıksız bir davranışla ifa edilir. Yöneticinin özen borcu da bu kapsamda kendisine yüklenen görevleri ifa ederken ifaya hazırlık, ifaya başlama, tamamlama ve hatta sonrasında da devam edecektir. Örneğin, dışarıdan yönetici olarak atanacak olan bir yönetim şirketinin anagayrimenkulün yapısı, sakinlerinin sosyal durumu gibi hususları düşünmeksizin bu işi kabul etmesi özen borcuna aykırılık teşkil edecektir. İşin kabulünden sonra toplantı tutanaklarının deftere kaydedilerek arşivlenmesi yerine ortalıkta bırakılması ve kişisel verilerin güvende olmaması halinde de özen borcuna aykırılık söz konusu olacaktır.⁷⁸⁴ Yöneticinin özen borcu,

⁷⁸² Aral ve Ayrancı, s.545; Yurtoğlu Can, s.22; Güler, s.44.

⁷⁸³ Topuz, s.32.

⁷⁸⁴ Topuz, s.33; Kaşıkçı, s.121.

yöneticilik görevi devam ettiği süre boyunca kesintiye uğramaksızın devam etmesi gereken bir iş olduğundan bölünemez edim niteliğindedir.⁷⁸⁵

Yöneticinin özen borcunun borç ilişkisi içerisindeki taşıdığı öneme göre hukuki nitelendirmesine bakılacak olursa, vekilin özen borcunun borç ilişkisi içerisindeki hukuki niteliği tartışmalıdır.⁷⁸⁶ Bir görüşe göre, vekilin özen borcu asıl edim borcundan bağımsız nitelikte bir borçtur. Diğer bir görüşe göre, özen borcu asıl edimin yerine getirilmesine yönelik tali bir borçtur.⁷⁸⁷

Yöneticinin özen borcuna aykırılıktan sorumluluğunu anlayabilmek, edim fiili-edim sonucu, asli edim-yan edim, asli yüküm-yan yüküm kavramlarının anlaşılması ile mümkündür. Bir borç ilişkisinde alacaklı sözleşme ile arzulanan sonucun gerçekleşmesi ile tatmin ediliyorsa edim sonucu gerçekleştiğinde borç ifa edilmiş olur. Borçlunun sonucun gerçekleşmesi için göstereceği özen önem arz etmez. Borçlu alacaklıya karşı edim yükümüne uygun bir davranış borçlandı ise edim fiilinden söz edilir. Edim fiilinde borçlu edim fiilini sözleşmeye uygun biçimde doğru ve düzenli olarak yerine getirirse sonuç gerçekleşmemiş olsa bile borcu ifa etmiş olacaktır.⁷⁸⁸ Yöneticinin bu kapsamda borçlandığı ediminin, bir sonucun gerçekleşmesi değil yöneticilik süresi boyunca kendisine yüklenen yükümlülükleri özenli bir şekilde yerine getirmesi olduğundan edim fiili olduğu anlaşılmaktadır.⁷⁸⁹

Borç ilişkisinde borçlunun üstlendiği borçlar asli yükümler ve yan yükümler olmak üzere ikiye ayrılır. Asli yükümler borç ilişkisinin asıl konusunu oluşturan borçlunun yerine getirmek zorunda olduğu menfaat veya davranıştır. Asli yükümler kendi içinde asli edim borcu ve yan edim borcu olarak ikiye ayrılır.⁷⁹⁰ Sözleşmenin tür ve tipini belirleyen borçlar asli edim borcudur. Asli edim borcu sözleşmenin tipini belirler. Sözleşmelerin asli edim borcu yanında bazı yan edim borçlarını da içermesi mümkündür. Örneğin, profesyonel yöneticilik sözleşmesinde asli edim borcu anagayrimenkulün idaresidir. Ancak yönetici anagayrimenkulün idaresi yanında temizlik ve bakımı için ürün temini borcunu da üstlenmişse bunlar yan edim borcu olarak kabul edilir. Alacaklı asli edimlerin yerine getirilmesini doğrudan doğruya dava

⁷⁸⁵ Başpınar, s.68; Topuz, s.34.

⁷⁸⁶ Başpınar, s.147-148; Gümüş, Özel, s.461; Topuz, s.35.

⁷⁸⁷ Tali borç olduğu yönünde bkz. Başpınar, s.158-160; İhtiyar, s.119; Fahrettin Aral, Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa, (Ankara, Yetkin, 2011), s.61; Kaşıkçı, s.127.

⁷⁸⁸ Başpınar, s.60; Topuz, s.36; Özlem Demir Yüce, Vekalet Sözleşmesinde Tarafların Borçları, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009, s.56; Taştekin, s.95.

⁷⁸⁹ Tandoğan, Özel, s.409; Aral ve Ayrancı, s.531; Başpınar, s.63; Walter, s.143; Türkmen ve Keçecioğlu, s.886; İpek, s.93.

⁷⁹⁰ Topuz, s.37; Aral, s.34.

edebilir. Yan edimler de her ne kadar tali nitelikte olsa da alacaklının yerine getirilmesinde menfaati olduğu için bağımsız olarak ifası dava edilebilir.⁷⁹¹

Sözleşmeden doğan borç ilişkisinde asli yükümler yanında yan yükümler de vardır.⁷⁹² Yan yükümler asli yükümlerin tam ve doğru olarak yerine getirilmesini sağlamaya yönelik bağımsız bir varlığa sahip olmayan aykırılık halinde doğrudan ifası talep edilemeyen borçlardır. Yan yükümlere aykırılık halinde alacaklı sadece bundan doğan zararın tazminini talep edebilir.⁷⁹³ Yan yükümler fonksiyonları itibariyle ifaya yardımcı yan yükümler ve koruyucu yan yükümler olmak üzere ikiye ayrılırlar. İfaya yardımcı yan yükümler asli edimin amacına uygun olarak tam ve doğru şekilde ifası için yerine getirilmesi gereken borçlardır. İfaya yardımcı yan yükümlere aydınlatma yükümlülüğü örnek verilebilir. Aydınlatma yükümlülüğü ile asli edimin tam ve doğru şekilde yerine getirilmesi sağlanabilir. Koruyucu yan borçlar ise, alacaklının mal ve şahıs varlığında sözleşme ilişkisi sebebiyle zarar oluşmasını engelleme amacı taşıyan borçlardır. Koruyucu yan yükümler TMK m.2’de yer alan dürüstlük kuralına dayanmaktadır. Koruyucu yan yükümler sözleşme görüşmelerinden önce, sözleşme sırasında ve hatta sonrasında da söz konusu olabilir. Bunlara sözleşme öncesi sorumluluk olarak culpa in contrahendo, sözleşme sonrası sorumluluk olarak da sır saklama yükümlülüğü örnek verilebilir.⁷⁹⁴

Yöneticinin durumu açısından özen borcunu değerlendirecek olursak, yöneticinin asli edim olan anagayrimenkulün idaresini tam ve doğru bir şekilde ifa edebilmesi için özenli davranması gerekmektedir. Bu açıdan yöneticinin göstermesi gerekli özen borcunun hukuki niteliğini ifaya yardımcı yan yükümlülük olarak kabul edebiliriz. Bunun sonucu olarak özen yükümlülüğüne aykırılık halinde, ifası talep edilemez ancak kat malikleri bundan bir zarar görürse bunun tazminini talep edebilir.⁷⁹⁵

Yönetici görevi kabul ederken işi görececek yetkinlikte değilse işi kabul etmemelidir. Aksi halde özen yükümlülüğüne aykırı hareket etmiş olacağı için sorumluluğu doğacaktır.⁷⁹⁶

⁷⁹¹ **Topuz**, s.38-39; **Demir Yüce**, s.101

⁷⁹² Yan yükümler yerine bazı yazarlar özen gösterme borçları ifadesini kullanmaktadır. bkz. **Topuz**, s.39.

⁷⁹³ **Topuz**, s.40.

⁷⁹⁴ **Topuz**, s.40-41.

⁷⁹⁵ **Taştekin**, s.88-89.

⁷⁹⁶ Bir kişinin mesleki ve özel nitelik gerektiren işleri yetersizliğini bilerek kabul etmesi başlı başına kusurlu olduğunu gösterir. **M. Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul, Vedat, 2018), s.61; **Başpınar**, s.128; İş yükü fazla olan bir vekilin yerine getiremeyeceği işleri üzerine almaması gerekir. **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.617; **Wermelinger**, s.1276; **İhtiyar**, s.119; **Demir Yüce**, s.63; **Donauer**, s.145; **Çetin**, s.110; **Yazaltın**, s.62; **Eren**, Özel, s.742; **Walter**, s.149; **Aral ve Ayrancı**, s.545-546; **Taştekin**, s.94.

Yöneticinin özen borcu KMK, vekâlet sözleşmesi, yapıldı ise yöneticilik sözleşmesi ve diğer mevzuat kapsamında kendisine yüklenen görevleri ifasında gerekli dikkat ve özeni göstermesini ifade eder. Görevi kabul eden yöneticinin kat maliklerini bir kayıp yahut zarara uğratmamak için sözleşmeyi özenle yerine getirmeyi taahhüt ettiği kabul edilir.⁷⁹⁷

Yöneticinin özen yükümlülüğünün derecesini tespitte subjektif ve objektif ölçütten bahsetmek gerekmektedir. Yöneticinin kat malikleri tarafından bilinen veya bilinmesi gereken yetenekleri, bilgi derecesi, mesleki deneyimi ve diğer niteliklerinin hesaba katılmasıyla özen borcunun belirlenmesi hali subjektif ölçüttür. Subjektif ölçüt durumunda yöneticinin kendi işlerinde göstermesi gereken özeni asgari olarak göstermesi beklenir.⁷⁹⁸ Yöneticinin basiretli ve dikkatli bir yöneticinin aynı şartlar altında göstermesi gereken hareket tarzının esas alınarak özen yükümlülüğünün belirlenmesi hali objektif ölçüttür.⁷⁹⁹ Doktrinde hâkim görüş özen yükümlülüğünü tespitte subjektif değil objektif ölçütün esas alınması gerektiğidir.⁸⁰⁰

Yöneticinin objektif özen yükümlülüğü belirlenirken TBK m.506/3'te yer alan "*Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.*" düzenlemesi uyarınca, görülecek işin niteliği, tarafların nitelikleri, aynı şartlar altında iş gören basiretli bir yönetici esas alınacaktır.⁸⁰¹ Bu ölçüt uyarınca, anagayrimenkulün idaresi kat malikleri açısından büyük önem taşıyor ve bazı kat maliklerinin yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle zor ise yöneticinin göstermesi gereken özen de bu derecede artmaktadır.⁸⁰²

Basiretli yönetici kavramı tespit edilirken anagayrimenkulün büyüklüğü, kat maliklerinin sayısı, anagayrimenkulün kullanım amacı gibi ölçütlerde benzer nitelikteki

⁷⁹⁷ **Serhat Tay**, Vekalet Sözleşmesinde Vekilin Şahsen İfa Borcu, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2017, s.65.

⁷⁹⁸ **Tandoğan**, Özel, s.411; **Başpınar**, s.154; Subjektif ölçüt TBK m.400 gereği hizmet sözleşmesinde işçinin özen yükümlülüğünün belirlenmesinde kullanılmaktadır. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda vekilin özen borcunun ölçütü işçinin özen borcuna yollama yapılmak suretiyle belirlenmiştir. 6098 sayılı TBK'da vekilin özen borcu subjektif ölçütten daha ağır olarak ayrıca düzenlenmiştir. **Çetin**, s.100-101; **Yazaltın**, s.62.

⁷⁹⁹ **Tandoğan**, Özel, s.411; **Başpınar**, s.156; **Çetin**, s.102; **Yazaltın**, s.62.

⁸⁰⁰ **Betül Tiryaki**, Özen Yükümlülükleri ile Sözleşmeden Doğan Koruma Yükümlülüklerinin İspat Yükü Bakımından Karşılaştırılması, *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 12, no.3-4, (2008), s.270; **Yazaltın**, s.62.

⁸⁰¹ **Çakır**, s.556; Vekilin özenli davranıp davranmadığı konusundaki sorumluluğu belirlenirken, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen vekil esas alınır. **Yargıtay**, 15. HD, E. 2019/3820 K. 2020/2014 T. 01.07.2020 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁸⁰² Yöneticinin istenebilecek özenin derecesi onun becerilerine, uzmanlık bilgisine ve müvekkilin bildiği veya bilmesi gereken özelliklerine bağlıdır. Bu nedenle özen yükümlülüğünün ihlal edilip edilmediği her zaman somut olaya göre incelenmelidir. **Akçaal**, s.562; H. Tamer **İnal**, Borca Aykırılık ve Sonuçları, (İstanbul, Papatya, 2009), s.332; **Walter**, s.147; **Çetin**, s.102; **İpek**, s.92.

yöneticisi esas alınmalıdır.⁸⁰³ Binlerce bağımsız bölümden oluşan sitenin yöneticisi ile sekiz bağımsız bölümden oluşan apartman yöneticisi arasında unvan anlamında fark olmasa da gösterilecek özen açısından fark vardır. Benzer şekilde bağımsız bölümleri büro olarak kullanılan apartman yöneticisi ile bağımsız bölümleri konut olarak kullanılan apartmanın yöneticisi aynı özen yükümlülüğüne tabi değildir. Yöneticinin özen yükümlülüğünün belirlenmesinde mesleki bilgi ve deneyimi ile uzmanlık bilgi ve deneyimi de göz önünde tutulur.⁸⁰⁴ Yönetici objektifleştirilmiş özen yükümü gereğince genel olarak bilinen ve uygulanması mutad hal almış ilkeleri bilmelidir. Sorunlu alanlara yönelik olarak her türlü önlemi de almalıdır.

Yöneticinin özen yükümlülüğünün belirlenmesinde yönetim planı hükümleri ve kat malikleri kurulunun yöneticiden beklentileri de dikkate alınır. Yönetim planı hükümleri veya ayrıca yapılacak bir sözleşme ile yöneticinin özen yükümünün azaltılması veya ağırlaştırılması da mümkündür.⁸⁰⁵ Yöneticinin profesyonel olarak bu işi yapıyor olması durumunda göstereceği özen borcu da profesyonel yönetici kıstasına göre belirlenecek kısaca özen yükümü ağırlaştacaktır.⁸⁰⁶

Vekilin ücretinin özen yükümlülüğü hafifletip hafifletmeyeceği konusunda doktrinde fikir ayrılığı vardır. Bir görüş vekilin ücret almaksızın iş görmesi halinde özen borcunun hafif olacağını, bizimde katıldığımız diğer çoğunluk görüşü ise işin ücretsiz görülmesinin özen yükümlülüğünün derecesini etkilemeyeceğini ancak tazminatın belirlenmesinde göz önünde bulundurulması gereken bir durum olduğunu savunmaktadır.⁸⁰⁷

Yöneticinin özen yükümlülüğünü yerine getirmiş sayılabilmesi için bazı hususlara bakılabilir. Yönetici anagayrimenkul ile ilgili karar alması gerektiğinde dürüstlük kuralına uygun davranmalı ve kat maliklerinin menfaatlerine uygun olacak kararı vermelidir.⁸⁰⁸ Yönetici kat malikleri kurulunun toplanması konusunda yer seçimi, gündemin oluşturulması, anagayrimenkulün ortak yerlerinin bakımı için gerekli olan ürün ve hizmetlerin seçimi ve alınması, işletme projesinin hazırlanması ve uygulanması gibi yönetim işlerinin yerine

⁸⁰³ İhtiyar, s.119-120; Türkmen ve Keçecioğlu, s.886; Çetin, s.134.

⁸⁰⁴ İhtiyar, s.120; Taştekin, s.93-94; İpek, s.93.

⁸⁰⁵ Başpınar, s.125; Çetin, s.108.

⁸⁰⁶ Gümüş, Özel, s.463; Türkmen ve Keçecioğlu, s.886; Donauer, s.234; Taştekin, s.94; Yazaltın, s.61; İpek, s.93.

⁸⁰⁷ Aral ve Ayrancı, s.546; Başpınar, s.169-170; Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukukun Genel Hükümleri, (Ankara, Yetkin, 2021), s.830; Wermelinger, s.1340; Yıldırım, Yönetim, s.136-137; Yargıtay bir kararında yöneticinin profesyonel yönetici olmamasının özen yükümlülüğünü kaldırmayacağını ifade etmiştir. Yargıtay, 20. HD, E. 2017/6163 K. 2019/524 T. 04.02.2019 bkz. Çetin, s.109.

⁸⁰⁸ Gümüş, Özel, s.456; Çetin, s.110.

getirilmesinde özenli olmalıdır. Yönetici gelir ve gider hesaplarına ilişkin defter tutmak, makbuz vermek işletme projesi hazırlamak, muteber bir bankada hesap açtırmak, aidatları toplamak, yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı yasal işlem başlatmak gibi görevlerini ifa ederken özenli hareket etmelidir. Yönetici kat malikleri kurulundan aldığı yetki üzerine temsil hakkını kullanırken de özenli davranmakla yükümlüdür. Yönetici, personel çalıştırılması konusunda yetkili ise, bu personelin seçiminde de özenli davranmalıdır.⁸⁰⁹ Küçük apartmanlarda personel çalıştırılması durumu uygulamada çok karşılaşılan bir durum olmasa da çok katlı sitelerde muhasebeci, temizlikçi, bahçıvan, güvenlik gibi personellerin istihdamı söz konusu olabilecektir. Yönetici bu personeli seçerken objektif özen yükümlülüğüne uygun olarak hareket etmelidir. Örneğin güvenlik görevlisi seçiminde adli sicil kaydına bakmalı ve yüz kızartıcı suç işlemiş birisini işe almamalıdır. Aksi halde kat maliklerinden veya misafirlerinden birisinin sözlü taciz edilmesi gibi bir durumla karşılaşılması halinde yönetici sorumlu olacaktır.

Yönetici özen yükümlülüğünün yerine getirildiğini ispat etmek zorunda değildir. Yöneticinin özen yükümlülüğünü yerine getirmediğini iddia eden kat malikleri bunu ispatla yükümlüdür. Kat malikleri özen yükümlülüğünün yerine getirilmediğini ispat ederse bu durumda yönetici sorumluluktan kurtulmak için kusursuz olduğunu ispatla yükümlüdür.⁸¹⁰

Sadakat borcu, yöneticilik, kat malikleri ile yönetici arasındaki güven ilişkisine dayandığı için yönetici, görevlerini yerine getirirken kat malikleri kuruluna bağlı olmak, dürüst ve onurlu davranmak ve ayrıca da kat maliklerine sadakat gösterip onların haklı menfaatlerini korumakla yükümlüdür.⁸¹¹ Sadakat borcu yöneticinin yetkisini kötüye kullanma riskini önlemeye yönelik bir borçtur. Yöneticinin sadakat borcu özen yükümlülüğünden farklı olarak, yöneticilik görevinin sona ermesinden sonra da devam eder.⁸¹² Sadakat yükümlülüğünün kapsamı, yönetici ile yapılacak bir sözleşme, yönetim planı hükümleri ile belirlenebilir. Böyle bir belirleme yapılmamışsa, kat malikleri kurulunun yöneticiye duyduğu güvenin yoğunluğuna ve vekilin göstermesi gereken özene göre sadakat yükümlülüğünün kapsamı belirlenir.⁸¹³

⁸⁰⁹ Çetin, s.110-112.

⁸¹⁰ Tandoğan, Özel, s.432; Demir Yüce, s.66; Taştekin, s.95-96; Yazaltın, s.63.

⁸¹¹ Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.618; İhtiyar, s.120; Tay, s.63; Türkmen ve Keçecioglu, s.887; Çetin, s.112.

⁸¹² Tandoğan, Özel, s.409; Başpınar, s.145; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.618; Topuz, s.62; Demir Yüce, s.72; Türkmen ve Keçecioglu, s.887; Çetin, s.113; Özkan, s.195.

⁸¹³ Yönetici, kat maliklerinin gerçek iradesini ve menfaatlerini göz önünde tutarak bunları birbiri ile bağdaştırmaya çalışmalı ve yönetimi bu şekilde yürütmelidir. Tandoğan, Özel, s.407; Demir Yüce, s.70; Tay, s.63.

Sadakat borcu, yöneticinin kat malikleri kurulunun menfaatlerini korumak için gerekli her şeyi yapması, kat maliklerine zarar verecek olan tutum ve davranışlardan kaçınmasını ifade eder.⁸¹⁴ Sadakat borcu karşımıza sır saklama ve gizlilik borcu, aydınlatma borcu ve menfaat uyuşmazlıklarını önleme veya giderme borcu olarak çıkmaktadır.⁸¹⁵ Yöneticinin yöneticilik görevi kapsamında öğrendiği sırları görevi sona ermiş olsa bile saklaması⁸¹⁶, görülecek iş konusunda kat maliklerine bilgi vermesi gerekirse panoya açıklama asması, hizmet alımı yoluyla yapılacak işlerde kendisine menfaat sağlayacak veya bu izlenimi oluşturacak durumlardan kaçınması sadakat borcunun bir gereğidir.⁸¹⁷ Örnek ile açıklayacak olursak ana binanın ısı yalıtımının yapılması için yöneticiye yetki verilmiş olması durumunda, inşaat işlerinden anlayan yöneticinin hangi malzemelerin kullanılmasının daha fazla az ısı kaybına yol açacağını, kullanılacak malzemelerin fayda/maliyet analizinin kat malikleri kuruluna bildirilmesi yöneticinin aydınlatma borcu kapsamındadır. Kat malikleri kurulunda iki kat maliki arasında yaşanan tartışmanın üçüncü bir kişiye yönetici tarafından aktarılması kat malikinin menfaatine maddi veya manevi zarar verecek, kınanmasına yol açacak nitelikte ise, yönetici tarafından bu hususun gizli tutulması sır saklama borcu kapsamındadır.⁸¹⁸ Kardeşinin boyacı dükkânı olan yönetici ana binanın boyanmasına karar verilmesi durumunda menfaat çatışması yaşanmaması için boyaların başka bir yerden temin edilmesini sağlamalı veya diğer firmaların da fiyat bilgilerini kat malikleri kuruluna sunmalı son kararı kat maliklerinin vermesini sağlamalıdır. Kat malikleri ile yönetici arasında menfaat uyuşmazlığının çıkma ihtimali varsa yönetici en başta işi kabul etmemeli, uyuşmazlık sonradan ortaya çıkarsa istifa etmelidir.⁸¹⁹

Vekilin özen borcuna aykırı davranması sözleşmenin ihlali anlamına geleceği için ihlalden bir zarar doğmuş olması halinde vekilin zararı gidermiş olması gerekir. Buradaki zararın hukuki niteliği müspet zarardır.⁸²⁰ Özen borcunun ihlali aynı zamanda haksız fiil teşkil ediyorsa vekâlet veren hem sözleşme ihlaline hem de haksız fiile dayanabileceği için seçimlik yarışma söz konusu olacaktır.⁸²¹

⁸¹⁴ **Tandoğan**, Özel, s.407; **Gümüş**, Özel, s.456; **Topuz**, s.61; **Kaşıkçı**, s.128; **Çetin**, s.112; **Yazaltın**, s.64.

⁸¹⁵ **Tandoğan**, Özel, s.408; **İhtiyar**, s.120; **Gümüş**, Özel, s.457; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.887.

⁸¹⁶ **Aral ve Ayrancı**, s.543; Yöneticinin özen borcu yöneticilik görevinin sona ermesi ile birlikte sona ererken, sadakat borcu görev sona erse bile devam edecektir. **Topuz**, s.62; **Atiye Uygur**, Hekimin Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara, 2009, s.327; **Kaşıkçı**, s.128; **Yurtoğlu Can**, s.21; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.887; **Donauer**, s.267; **Çetin**, s.113; **Yazaltın**, s.65.

⁸¹⁷ **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.618; **Demir Yüce**, s.70-71; **Gümüş**, Özel, s.457; **Çetin**, s.113.

⁸¹⁸ **Tandoğan**, Özel, s.452.

⁸¹⁹ **Aral ve Ayrancı**, s.544; **Demir Yüce**, s.71; **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Ankara, Yetkin, 2019), s.746.

⁸²⁰ **Tekben**, s.228; **Taştekin**, s.98.

⁸²¹ **Eren**, Özel, s.743.

Vekilin özen yükümlülüğüne aykırılıktan doğan tazminat talebi vekalet sözleşmesine dayandığı için 5 yıllık zamanaşımına tabidir. Tazminatın hesaplanmasında işin ücretsiz görülmesi veya işin taşıdığı risk göz önünde tutulabilir. TBK m.115 ve 116 uyarınca vekilin hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşma yapılabilecekken ağır kusurundan sorumlu olmadığına ilişkin anlaşma yapılamaz.⁸²²

6.1.4.2 İşi Şahsen Görme Borcu

TBK m. 83'te borçlunun bizzat ifa ile yükümlü olmadığı genel kural olarak düzenlemiştir. Kanun koyucu borcun bizzat ifasında alacaklının menfaati bulunması durumunda şahsen ifayı öngörmüştür. Borcun şahsen ifasında alacaklının menfaati yoksa işin bir vekil, ifa temsilcisi, yardımcı kişi veya bir üçüncü kişi tarafından yerine getirilmesi mümkündür.⁸²³

Vekâlet sözleşmesinin temelinde güven yer aldığı için vekil verilen işi TBK m.506/1 gereği şahsen yerine getirmekle yükümlüdür.⁸²⁴ Vekilin şahsen ifa borcunun istisnası olarak da TBK m.506/2'de üç durum zikredilmiştir. Bunlar; vekile yetki verilmesi, durumun işi başkasına gördürmeyi zorunlu kıldığı ve teamülün işin başkasına gördürülmesini mümkün kıldığı hallerdir.⁸²⁵ Yöneticinin vekil gibi sorumlu olmasının sonucu yönetici işi şahsen ifa ile yükümlüdür. Ancak zikredilen üç halde işi başkasına gördürebilir. Yönetim planı, kat malikleri kurulu kararı, profesyonel yöneticilik sözleşmesi ile yöneticiye açık veya örtülü olarak yetki verilmişse yönetici işi başkasına gördürebilir.⁸²⁶ Kat malikleri yöneticiye devrettikleri yetkilerin tamamının başkasına gördürülmesine izin verebileceği gibi yalnızca bir kısmının devredilebileceğini de belirtebilirler.⁸²⁷ Örneğin yöneticinin görevi olan anagayrimenkulde çalışanların sigorta primlerini yatırma görevinin bir muhasebeciye bırakılması konusunda kat malikleri kurulu izin verebilir. Durumun işi başkasına gördürmeyi zorunlu kıldığı hallerde yönetici şahsen ifa ile yükümlü değildir.⁸²⁸ Örneğin, kat malikleri kurulunca yöneticiye otopark alanlarının boyanması görevi verildi ise boya işinden anlamayan yöneticinin bu işi başkasına

⁸²² Eren, Özel, ss.743-744; Başpınar, s.266-273.

⁸²³ Aral ve Ayrancı, s.546; Gümüş, Özel, s.452.

⁸²⁴ Eren, Özel, ss.735-736; Başpınar, s.195; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.622; Topuz, s.67; Çakır, s.571; Sarı Gündoğdu, s.102; Şafak Parlak ve Levent Börü, Alt Vekalet, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no.96, (2011), s.18; Türkmen ve Keçecioğlu, s.889; Donauer, s.155; Yazaltın, s.70.

⁸²⁵ Tandoğan, Özel, s.457-459; Başpınar, s.199; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.622; Gümüş, Özel, s.451; Topuz, s.67-68; Çakır, s.571; Sarı Gündoğdu, s.102-103; Parlak ve Börü, s.19; İpek, s.95-96.

⁸²⁶ Tandoğan, Özel, s.457; Aral ve Ayrancı, s.546-547; Gümüş, Özel, s.451; Odyakmaz, s.192; Demir Yüce, s.91; Özkan, s.193; Kat malikleri kurulundan yetki alınması halinde yönetici, görevlerini üçüncü bir kişiye devretme hakkına sahiptir. Donauer, s.156; Yazaltın, s.71.

⁸²⁷ Demir Yüce, s.91; Yazaltın, s.71.

⁸²⁸ Tandoğan, Özel, s.458; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.623; Sarı Gündoğdu, s.102; Donauer, s.156; Yazaltın, s.71.

göndürmesi mümkündür. Yöneticinin avukatlık, muhasebeci gibi uzmanlık gerektiren işlerin yerine getirilmesi için vekil tayin etmesi mümkündür.⁸²⁹ Teamülün işi başkasına göndürmeyi mümkün kıldığı hallerde yönetici şahsen ifa ile yükümlü değildir.⁸³⁰ Örneğin, yöneticinin şehir dışında bulunması gereken hallerde kat maliklerinden birisine veya kat maliklerinin onay verdiği üçüncü bir kişiye işleri bırakması mümkündür.⁸³¹ Kat malikleri kurulunca işlerin şahsen yönetici tarafından yapılması gerektiği açık veya örtülü olarak kararlaştırıldı ise bu durumda işin şahsen yönetici tarafından yerine getirilmesi gerekmektedir. Aksi halde sözleşmeye aykırılıktan dolayı sorumlu olacaktır.⁸³²

Vekilin kişisel özellikleri, yetenek ve becerileri dikkate alınarak sözleşme akdedildiği için ve vekilin edimini şahsen yerine getirmesinde vekâlet verenin menfaati bulunacağından vekilin borcunu şahsen ifası gereklidir. Kanun koyucu bu esastan hareket ederek vekâlet sözleşmesinde şahsen ifayı TBK m.83 düzenlemesinin aksine kural olarak düzenlemiştir. Yöneticinin görevlerini bizzat ifasında kat maliklerinin özel bir yararının olup olmadığı değerlendirilirken, şahsen ifa talebinin hukuka uygun ve özellikle dürüstlük kuralı uyarınca dikkate değer bir menfaat olup olmadığı göz önünde bulundurulacaktır.⁸³³ Örnek verecek olursak ana taşınmazda yapılacak olan inşaat işlerinin olması sebebiyle işleri takip etsin diye o sene inşaat işleri yapan birisinin özellikle yönetici seçilmesi durumunda seçilen yöneticinin işlerin takibini üçüncü bir kişiye bırakması sözleşmeye aykırılık oluşturacaktır.

Vekilin işi şahsen ifa borcunun istisnası, ikame vekâlet, alt vekâlet ve yardımcı kişi kullanılması olarak karşımıza çıkmaktadır.⁸³⁴ Sözleşme ile doğrudan temsil yetkisine sahip olan vekilin vekâlet veren ad ve hesabına işi başkasına göndürmesi halinde ikame vekâlet söz konusu olmaktadır.⁸³⁵ İş gören kişiye de ikame vekil denilmektedir. Alt vekâlette, vekil kendi adına

⁸²⁹ Tandoğan, Özel, s.459; Sarı Gündoğdu, s.103; Yazaltın, s.72; Özkan, s.193-194.

⁸³⁰ Tandoğan, Özel, s.457; Aral ve Ayrancı, s.547; Başpınar, s.198; Gümüş, Özel, s.451; Özkan, s.193; Yargıtay, 5. HD, E. 1981/7947 K. 1981/8997 T.22.09.1981 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁸³¹ Tandoğan, Özel, s.458; Aral ve Ayrancı, s.547; Demir Yüce, s.92; Eğer söz konusu hukuki ilişkide bu tür bir davranış normal olarak görülebiliyorsa, ikameye her zaman izin verilebilir. Bu teamülün ilgili kişiler tarafından bilinip bilinmemesi önemli değildir. Donauer, s.156; Yazaltın, s.72.

⁸³² Gümüş, Özel, s.453; Tay, s.40.

⁸³³ Tay, s.41.

⁸³⁴ Tandoğan, Özel, s.459; Gümüş, Özel, s.451; Parlak ve Börü, s.19; Yardımcı kişiyi ikame ve alt vekilden ayıran temel ölçüt, yardımcı kişinin vekilin ifasına yönelik organizasyonuna dahil olmamasıdır. Türkmen ve Keçecioğlu, s.889; Donauer, s.161; Yazaltın, s.72.

⁸³⁵ Tandoğan, Özel, s.459; Aral ve Ayrancı, s.548; Gümüş, Özel, s.452; Topuz, s.70; Wermelinger, s.1282; Yurtoğlu Can, s.18; Donauer, s.161; Yazaltın, s.72.

sözleşmeden doğan borçlarını yerine getirmek üzere bağımsız bir üçüncü kişiye vekâlet vermektedir.⁸³⁶

Yöneticinin kendi adına ve hesabına sözleşme yaparak üçüncü kişiye vekâlet vermesi halinde alt vekalet söz konusu olmaktadır. Site yönetimine seçilen bir kişinin yönetimi profesyonel şirketlere bırakması durumunda alt vekâlet söz konusu olacaktır. Alt vekalette kat malikleri ile üçüncü kişi arasında herhangi bir hukuki ilişki doğmadığı için üçüncü kişi yaptığı iş ve harcamalar için doğrudan kat maliklerine başvuramaz.⁸³⁷ Yönetici kat malikleri ad ve hesabına üçüncü bir kişiyle vekalet ilişkisi kurarsa ikame vekalet söz konusu olacaktır. İkame vekalette üçüncü kişi ile kat malikleri arasında vekalet ilişkisi kurulacağından üçüncü kişi doğrudan kat maliklerine başvurabilir.⁸³⁸ Yöneticinin kullandığı üçüncü kişinin nitelendirmesinde tereddüt ortaya çıkarsa kullanılan üçüncü kişi alt vekil olarak kabul edilmelidir.⁸³⁹

Vekil öngörülen işi şahsen ifa borcunun istisnası olarak öngörülen hallerin bulunmaması veya sözleşme ile işi şahsen ifa yükümlülüğüne istisna tanınmamış olmasına rağmen başkasına gördürürse TBK m.507/1 uyarınca işi görenin fiilinden kendisi yapmış gibi sorumlu olur. Vekil işi gören kişinin davranışında kendisi bulunsaydı bu davranış özen borcuna aykırılık teşkil edecekti ise zarardan sorumlu olacaktır.⁸⁴⁰ Vekilin yerine işi gören kişinin sorumluluğunu tespitte ilk vekilin nitelik ve kişilikleri esas alınacaktır. Vekilin yerine işi gören kişi vekilin göstermesi gerekli özenle işi gördü ise sorumluluğu doğmaz.⁸⁴¹

Vekilin işi başkasına gördürme imkânı olan hallerde de TBK m.507/2 gereği işi görecektir üçüncü kişinin seçiminde ve talimat vermede gerekli özeni göstermek zorundadır. Vekilin işi şahsen ifa borcunun istisnası var ve vekil de işi başkasına gördürdü ise bu durumda sorumluluktan kurtulabilmesi için işi gördüreceği kişiyi seçerken ve ona talimat verirken gerekli özeni gösterdiğini ispatlaması gerekmektedir.⁸⁴²

⁸³⁶ Tandoğan, Özel, s.459; Aral ve Ayrancı, s.548; Başpınar, s.200; Gümüş, Özel, s.452; Türkmen ve Keçecioğlu, s.889; Yazaltın, s.72.

⁸³⁷ Parlak ve Börü, s.28-29; Yazaltın, s.72.

⁸³⁸ Parlak ve Börü, s.29; Yazaltın, s.72.

⁸³⁹ Tandoğan, Özel, s.462; Başpınar, s.200; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.625; Parlak ve Börü, s.29.

⁸⁴⁰ Tandoğan, Özel, s.465; Başpınar, s.166; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.605; Gümüş, Özel, s.453-454.

⁸⁴¹ Tandoğan, Özel, s.465; Başpınar, s.197; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.624; Topuz, s.71; Demir Yüce, s.95-96.

⁸⁴² Tandoğan, Özel, s.466; Gümüş, Özel, s.454; Vekilin işi başkasına gördürmesinde özen borcunun rolü kendisini sorumluluktan kurtarmada gösterir. Topuz, s.72; Çakır, s.571; Demir Yüce, s.96; Yazaltın, s.73.

Vekâlet veren, vekilin kendi yerine koyduğu üçüncü kişiye TBK m.507/3 gereği vekile karşı sahip olduğu hakları doğrudan doğruya ileri sürebilir. TBK m.507/3'te alt vekil ve vekâlet veren arasındaki ilişki düzenleme altına alınmış ve vekâlet verene alt vekile başvurma yetkisi kanunen tanınmıştır.

6.1.4.3 Kat Malikleri Kurulunun Talimatlarına Uyma Borcu

Yöneticinin vekil gibi sorumlu olmasının bir sonucu olarak TBK m.505 gereği kat malikleri kurulunca verilen talimatlara uyması gerekmektedir.⁸⁴³ Kat malikleri kurulunca verilecek olan talimata ilişkin kararın hangi çoğunluk ile alınması gerektiği KMK'da düzenlenmemiştir. Arpacı'ya göre, bu konuda oybirliğinin aranması gerçeğe uygun olmayacağından, basit çoğunluğu yeterli görmek ise ilk toplantının yapılamaması sebebiyle çok az bir katılımı karar alınacak olması sebebiyle doğru olmayacağından çifte çoğunlukla karar alınması gerektiği kabul edilmelidir.⁸⁴⁴

Kat malikleri kurulunda alınan kararlar doğrultusunda verilen talimatlar işin somutlaştırılmasına, işin sahibi olarak ayrıntıların açıklanmasına ve işin istendiği gibi sonuçlanabilmesi için değişen şartlara göre işin uyarlanmasına yardım etmektedir.⁸⁴⁵ Verilen talimatların sonradan kat malikleri kurulunca değiştirilmesi de her zaman mümkündür. Bu yönü ile talimatların hukuki niteliğinin yenilik doğuran hak olmadığını söyleyebiliriz.⁸⁴⁶ Kat

⁸⁴³ Tandoğan, Özel, s.436; Gümüş, Özel, s.457; Arcak, s.1072; Başpınar, s.216; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.619; Kat malikleri kurulu toplantısının çok sayıda bağımsız bölümün bulunduğu topluluklarda nispeten yavaş ilerleyen bir yapıdır ve genellikle yılda yalnızca bir kez toplandığı için anagayrimenkuldeki sorunlara hızlı tepki verecek durumda değildir. İsviçre hukukunda, anagayrimenkulün işlerinin büyük ölçüde yöneticiye bırakılmaması için, kat malikleri arasından, yönetici karşısında kat malikleri derneğini temsil eden bir komite oluşturulmasının pratikte yararlı olduğu görülmüştür. Anagayrimenkulün ve kat maliklerinin sorunlarını daha iyi bilen temsilcilerin arabuluculuk konumu, dışardan atanan yöneticinin bulunduğu büyük topluluklarda özellikle önemlidir. İsviçre Hukukunda temsilci veya komite ataması yapılması mümkün olmakla birlikte zorunlu değildir. Kural olarak temsilci veya komite çalışanları ücretsiz çalışmaktadır. Temsilci veya komitenin görevi, yöneticiye tavsiyelerde bulunma, idari konuların delegasyonu, yönetimin incelenmesi meclise rapor ve teklif sunulması gibi görevlerdir. Genel olarak temsilcinin/komitenin işlevi, yönetici ile kat malikleri birliği arasında bir tür menteşe oluşturmaktır. Temsilciler toplulukta ortaya çıkan güncel sorunları yöneticiye bildirir ve çözüm bulmak için onunla birlikte çalışır. Temsilci, anagayrimenkulün kullanımına ilişkin yönetmelik (iç yönetmelik) belirlerken, yapısal önlemler hazırlarken veya uygun bir çalışan bulunmasında yöneticiyi desteklerler; Kat malikleri kurulu temsilcilere belirli görevler atayabilir. Temsilcilere, örneğin mülk sahipleri arasındaki bir çatışma durumunda arabuluculuk yapmak veya dışarıdaki kişilerle (yetkililer, komşular) müzakereleri yürütmek görevi verilebilir. Temsilci kat malikleri kurulu yerine yöneticiye kat maliklerinin iradelerini yansıtan talimatları ileri sürebilir. Sommer Monika, Stockwerkeigentum: Ein Ausschuss macht Eigentümer handlungsfähig, *Neue Zürcher Zeitung* AG, NZZ Nr.286, no.71, (2006), s.1; Oy ve Oy, s.62; Sarı Gündoğdu, s.100; Türkmen ve Keçecioglu, s.888; İpek, s.95; Yargıtay, 5. HD, E. 1971/6738 K. 1971/8037 T. 07.11.1971 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁸⁴⁴ Arpacı, Yönetim, s.241; Türkmen ve Keçecioglu, s.888.

⁸⁴⁵ Tandoğan, Özel, s.436-437; Aral ve Ayrancı, s.550; Gümüş, Özel, s.458; Topuz, s.63; Demir Yüce, s.80; Yurtoğlu Can, s.19-20; Tekben, s.97; Tay, s.70; Çetin, s.114; Eren Özel, s.740.

⁸⁴⁶ Aksi yönde görüş için bkz. Tandoğan, Özel, s.436; Talimat vermenin geri alınabilir, değiştirilebilir olması kullanılmakla tükenmiyor olması ve sübjektif hakimiyet haklarına müdahale olarak nitelendirilmesi mümkün olmadığından yenilik doğuran bir hak olmadığına ilişkin görüş için bkz. Aral ve Ayrancı, s.550; Gümüş,

malikleri kurulunca verilen talimatların hukuka, ahlaka ve dürüstlük kurallarına aykırı olduğu durumlarda yönetici bu talimatlara uymak zorunda değildir.⁸⁴⁷

Kat malikleri kurulunun talimat verme yetkisi sınırsız değildir. Kat malikleri yöneticiye yönetim işi ile sınırlı olarak talimat verme imkânına sahiptir. Her konuda yöneticiye talimat vermek onun bağımsız iş gören vekil gibi olmasına aykırı olacaktır.⁸⁴⁸ Kat malikleri kurulunca yöneticiye her konuda talimat verilmesi gerekmez. Yönetici kendisine kanun, yönetim planı ve sözleşme ile yüklenen yükümlülükleri talimat olmaksızın yerine getirmekle yükümlü olup bu konularda olumsuz yönde bir talimat verilmesi durumunda aksi yönde hareket edebilir.⁸⁴⁹

Yöneticinin talimatlardan ayrılmasına yönelik istisna, yöneticinin kat malikleri kurulundan izin alma imkânı bulunmadığında, durumu bilseydi kat malikleri kurulunun da izin vereceği açık olan hallerdir. Bu haller izin alma imkânı bulunmayan haller olarak belirtildiği için özellikle acil durumlarda söz konusu olacaktır.⁸⁵⁰

Yönetici kat malikleri kurulunun işin görülmesi amacına uygun olmayan talimatlarını uygulamak zorunda değildir. Ancak öncesinde aydınlatma yükümlülüğü kapsamında talimatların uygulanmasının durum ve amaca uygun olmadığını gerekçeli bir şekilde açıklayacak ve tekrar görüş alacaktır. Kat malikleri kurulu talimatta ısrar ederse yöneticinin TBK m.512 uyarınca sözleşmeyi feshetme imkânı vardır.⁸⁵¹ Yönetici sözleşmeyi feshetmez ve kat malikleri kurulunun talimatlarını yerine getirirse bundan doğan zarardan sorumlu tutulamaz.⁸⁵²

Yönetici kat malikleri kurulunun talimatlarını uygulamaması halinde işi görmüş olsa bile talimatları uygulasaydı oluşacak durum ile mevcut durum arasındaki zararı karşılamadıkça

Özel, s.458; **Topuz**, s.63; **Leyla Tekin**, Vekilin Müvekkilin Talimatlarına Uyma Yükümlülüğü, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s.63; **Demir Yüce**, s.81.

⁸⁴⁷ **Tandoğan**, Özel, s.437; **Eren**, Özel, s.740; **Başpınar**, s.219; **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.620; **Gümüş**, Özel, s.458; Yöneticiye, mevzuata aykırı bir talimat verilirse, örneğin gerekli inşaat iznini almadan inşaat işi yapması istenirse, yönetici idari ve hatta cezai kovuşturmayla maruz kalma riskiyle karşı karşıya kalır. Yönetici yasa dışı bir talimata uymak zorunda değildir. Gerekirse istifa edebilir. **Wermelinger**, s.1407; **Tay**, s.70; **İpek**, s.95.

⁸⁴⁸ Müvekkilin tek taraflı talimatı ile vekaletin kapsamı genişletilip, içeriği değiştirilemez. **Tandoğan**, Özel, s.441; **Tekin**, s.56; **Tay**, s.71; Uygun bir sözleşme türü olarak vekaleti ön plana çıkaran önemli bir unsur, yöneticinin bağımsızlığıdır. Yönetici, kat maliklerinin çıkarları doğrultusunda görevlerini tarafsız ve bağımsız bir şekilde yerine getirmelidir. Talimatlara fazla bağlı olmak bu hedefe ters düşebilir. **Donauer**, s.166.

⁸⁴⁹ **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.621; **Topuz**, s.63.

⁸⁵⁰ **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.621; **Odyakmaz**, s.192; **Tay**, s.72; **Tekben**, s.321-322; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.888; **Özkan**, s.193.

⁸⁵¹ **Eren**, Özel, s.741; **Aral ve Ayrancı**, s.551; **Başpınar**, s.217; **Gümüş**, Özel, s.459; **Topuz**, s.65; **Demir Yüce**, s.79; **Yurtoğlu Can**, s.20; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.888; **Çetin**, s.114.

⁸⁵² **Kaşıkcı**, s.160.

yöneticilik görevini ifa etmiş olmayacaktır.⁸⁵³ Yöneticinin talimatlardan haksız olarak ayrılmış olması yöneticilik sözleşmesinin ihlali olduğu için bundan doğan zararı tazmin etmekle yükümlüdür.⁸⁵⁴

6.1.4.4 Hesap Verme ve Vekilin Aldığı Şeyleri Geri Verme Borcu

Hesap verme borcu, TBK m.508’de “*Vekil, vekâlet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını vermek ve vekâletle ilişkili olarak aldıklarını vekâlet verene vermekle yükümlüdür.*” şeklinde düzenlenmiştir.

Yöneticinin hesap vermesine ilişkin olarak KMK m.39’da, yöneticinin yönetim planı ile belirlenen zamanda, yönetim planında zaman belirtilmedi ise her yıl Ocak ayı içerisinde hesap vermekle yükümlü olduğu, yönetim planında belirlenen zaman veya Ocak ayı içerisindeki zaman dışında hesap vermesi için kat maliklerinin yarısının talebinin gerektiği düzenlenerek TBK m.508’den daha ayrıntılı bir düzenleme yapılmıştır.

Yönetici hem TBK m.508 hem de KMK m.39/2 gereği sorumlu olduğu için kat malikleri kurulu, yöneticiden her zaman yapılan işe ilişkin olarak hesap verilmesini isteme hakkına sahiptir.⁸⁵⁵ Yöneticinin hesap vermesine ilişkin açıklamalar toplu yapı yöneticileri içinde uygulama alanı bulacaktır. Yönetici kat maliklerinin yarısı isterse hesap vermekle yükümlüdür. Örneğin, kırk sekiz bağımsız bölüme sahip bir yapıda yirmi dört kat malikinin hesap verilmesini istemesi durumunda arsa paylarına bakılmaksızın yöneticinin hesap vermesi gerekmektedir. Yöneticinin hesap vermesini isteme yetkisi denetçilere de tanınmıştır. Denetçilerin hesap verilmesi talebinin yönetici tarafından yerine getirilmemesi durumunda denetçiler kat malikleri kuruluna başvurabilirler.⁸⁵⁶ Kat maliki bağımsız bölümünü kiraya verirken yönetim giderlerinden kiracının sorumlu olduğunu sözleşmede kararlaştırmış ve bu durum kat malikleri kuruluna ve yöneticiye bildirildi ise kiracının kat malikini temsilen hesap isteyebilmesi

⁸⁵³ Tandoğan, Özel, s.447; Aral ve Ayrancı, s.552; Sarı Gündoğdu, s.100; Tekin, s.106; Yazaltın, s.70.

⁸⁵⁴ Tandoğan, Özel, s.447; Yargıtay, 13. HD, E. 1983/7483 K. 1984/1 T. 09.01.1984 bkz. Başpınar, s.195; Tay, s.73; Yazaltın, s.70.

⁸⁵⁵ Odyakmaz, s.192; Arcak, s.1088; Vuraloğlu, s.842; Türkmen ve Keçecioğlu, s.891; Çakır, s.584; Yazaltın, s.74; Yönetici kat malikleri kuruluna (her bir malike değil) hesap vermekle yükümlüdür. Yargıtay, 5. HD, E. 1990/17110 K. 1990/4190 T. 19.02.1990 bkz. İlgezdi, s.126; İpek, s.97.

⁸⁵⁶ Arcak, s.1089.

mümkündür.⁸⁵⁷ Ancak bu hesap yıllık toplantıda, kat maliklerinin yarısının istemi üzerine veya yönetim planında belirtilen zamanda verilir.⁸⁵⁸

Hesap verme kapsamına, işle alakalı bilgi verme, iş sebebiyle oluşan maliyet de girmektedir. Hesap verme yükümlülüğü yerine getirilirken, kat maliklerinin durumu da göz önünde tutulmalı ve hesap verme kapsamında yapılan açıklamaların açık ve anlaşılır olmasına özen gösterilmelidir. Kat maliklerinin talebi olmasa da yönetici özen borcunun uzantısı kapsamında hesap vermelidir.⁸⁵⁹

Hesap verme borcu, yöneticinin göreviyle ilgili finansal konularda, aldığı mal veya paralar, yapılan harcamalar ve alınan avans ve masrafların nerelerde kullandığı hususlarında hesap vermek ve ilişkili belgeleri kat maliklerine ibraz etmek zorunluluğunu getirir.⁸⁶⁰ Yönetici, bilgi verme yükümlülüğünü zamanında, eksiksiz ve gerçeğe uygun olarak yerine getirmelidir.⁸⁶¹

Yöneticinin hesap verme borcu, mümkünse belgelere dayanmalı ve kural olarak yazılı olmalıdır.⁸⁶² Hesap verme borcu fatura, makbuz, rapor gibi belge asıllarının da kat maliklerine gösterilmesini kapsamaktadır. Yönetici aldığı avans, aidat ve diğer mali unsurlara ilişkin kat maliklerine makbuz vermeli, yaptığı harcamalara ilişkin olarak da faturaları sunmalıdır.⁸⁶³ Yapılan sözleşmeler aydınlatma yükümlülüğü kapsamında kat maliklerine açıklanmalı ve bunlara ilişkin ödemeler sonucunda da kat maliklerine sözleşmedeki ilerlemeler veya sonuçlar açıklanmalıdır.

Yöneticinin hesap verme zamanı konusunda Kanunda yönetim planına atıf yapılmıştır. Yönetim planında hesap verme zamanı düzenlendi ise bu zamanlarda yönetici hesap vermelidir. Yönetim planı ile yıl içerisinde birden fazla kez yöneticinin hesap vermesinin düzenlenmesi

⁸⁵⁷ **İpek**, s.98; Gider ve avans payına katılan kiracıların hesapları incelenen ödemelerin nereye yapıldığını bilmeye hakkı olduğuna dair bkz. **Çakır**, s.585; Bağımsız bölümden fiilen yararlananlara da bu hakkın tanınması gerektiği yönünde bkz. **Yıldırım**, Yönetim, s.139.

⁸⁵⁸ **Yargıtay**, 5. HD, E. 8307 K. 8898 T. 21.09.1981 bkz. **Arcak**, s.1092; **Çakır**, s.584.

⁸⁵⁹ Alman Hukukunda WEG m.28/4 uyarınca, yönetici, bir takvim yılının sonunda, hesapların durumunu ve topluluğun ana varlıklarının listesini içeren bir varlık raporu hazırlamak zorundadır. Varlık raporu her kat malikinin erişimine açık olmalıdır.; **Başpınar**, s.145; **Topuz**, s.74; **Demir Yüce**, s.98; **Çetin**, s.115-116.

⁸⁶⁰ **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.626; **Demir Yüce**, s.101; **Tay**, s.73; **Çetin**, s.116; **Bruhın**, s.119; **Yargıtay**, 5. HD, E. 2020/7785 K. 2021/1937 T. 22.02.2021 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁸⁶¹ Bilgi verme yükümü hem sadakat hem de hesap verme borcu kapsamındadır. **Aral ve Ayrancı**, s.552; **Demir Yüce**, s.101; **Tay**, s.73; **Çetin**, s.116.

⁸⁶² **Gümüş**, Özel, s.470; İvedi ve zorunlu hallerde belgesiz olarak deftere işlenen giderler için işin yapıldığı ve iş için gösterilen giderlerin uygun olması yeterlidir. **Yargıtay**, 18. HD, E. 2014/18069 K. 2015/1735 T. 10.02.2015 bkz. **Yıldırım**, Yönetim, s.133; **Yargıtay**, 20. HD, E. 2019/4823, K. 2020/772, T. 17.02.2020 bkz. **Çakır**, s.589.

⁸⁶³ ZGB 712/s'ye göre yönetici, kat maliklerine fatura keserek katkı paylarını tahsil eder. **Donauer**, s.196.

mümkündür. Yönetim planında hesap verme zamanı ile ilgili bir düzenleme yapılmadı ise bu durumda her takvim yılının ilk ayı içinde (her yıl Ocak ayının sonuna kadar) hesap verilmesi gerekmektedir.⁸⁶⁴ Yöneticinin vekil gibi sorumlu kabul edilmesinin bir sonucu olarak her zaman hesap vermesi istenebilecektir. Bunun için KMK m.39/2’de kat maliklerinden en az yarısının bu talepte bulunmuş olması şartı aranmıştır. Yöneticinin hesap vermesi talebi üzerine yönetici hesap vermezse bu durumda anlaşmazlık kat malikleri kuruluna taşınacaktır. Kat malikleri kurulu yöneticinin hesap vermesi konusunda talimat verirse yönetici hesap vermekle yükümlüdür.⁸⁶⁵ Kat maliklerinin yarısının istemine rağmen hesap verme borcunu yerine getirmeyen yönetici KMK m.41 uyarınca yöneticiyi azledilebilir.⁸⁶⁶ Yöneticinin hesap vermesi ile ilgili olarak doğrudan hâkime başvurulması imkânı yoktur.⁸⁶⁷

Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkinin sona ermesi durumunda vekâlet ilişkisi de sona ereceğinden tasfiye aşamasına geçilmiş olur. Taraflar arasındaki ilişkinin sona ermesiyle birlikte tarafların mevcut ve karşılıklı tüm yükümlülükleri muaccel hale geldiği için eski yönetici, sözleşme ilişkisi kapsamında edindiği ve yönettiği her şeyi kat malikleri birliğine veya onlar adına yeni yöneticiye devretmekle yükümlüdür.⁸⁶⁸

Geri verme borcunun kapsamına yöneticilik faaliyetinin yerine getirilmesi için kat malikleri kurulundan alınan her türlü araç gerecin yanı sıra yöneticilik işinin yerine getirilmesi sırasında üçüncü kişilerden alınan bilgi ve belgeler, yönetici tarafından oluşturulan belgeler, yöneticilik görevi dolayısı ile tutulması zorunlu olan defterler, elde tutulan ve henüz kullanılmamış olan paralar ve elektronik depolama aygıtları da dâhildir.⁸⁶⁹

Yönetici, kat malikleri ile arasındaki ilişki gereği kendisinden oluşturulması istenilen bilgi ve belgeleri de görev süresinin sonunda teslim etmelidir. Bunlar, kat malikleri kurulundan alınan veri ve bilgilerin değerlendirildiği, sistematik hale getirildiği veya daha ileri düzeyde işlendiği elektronik dosyalar biçimindeki belgeler de dâhil olmak üzere bilgisayar ortamında

⁸⁶⁴ **Arcak**, s.1089; **İpek**, s.97; **Çakır**, s.584; Yönetici hesap verme yükümlülüğünün bir parçası olarak saklanması ve gerektiğinde sunulması gerekli belgelerin saklanma usulüne ilişkin varsa yönetim planı düzenlemelerine, kat malikleri kurulu kararlarına uygun davranmalı yoksa kendisi bu konuda usul belirlemelidir. **Bruhin**, s.120.

⁸⁶⁵ **İpek**, s.97.

⁸⁶⁶ **Yazaltın**, s.76.

⁸⁶⁷ **Yargıtay**, 5. HD, E. 1981/11021, K. 1981/11840, T. 30.11.1981 bkz. **Çakır**, s.587; **Arcak**, s.1090.

⁸⁶⁸ **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.627; **Bruhin**, s.112.

⁸⁶⁹ Yöneticinin kapıcılık sözleşmesi kapsamında aldığı depozitoyu yeni yöneticiye vermesi gerekmektedir. **Yargıtay**, 5. HD, E. 6645 K. 10461 T. 02.06.1975 bkz. **Arcak**, s.1090-1091; **İhtiyar**, s.121; **Demir Yüce**, s.104-105; **Kaşıkcı**, s.128; **Donauer**, s.263; **Yazaltın**, s.76-77; **İpek**, s.97; **Bruhin**, s.113.

oluşturulmuş belgeler olabilir. Örnek olarak, ortak alanlara ilişkin yapılan harcamaların hangi alan için ne zaman ve ne şekilde yapıldığına ilişkin excel tabloları verilebilir.⁸⁷⁰

Teslim yükümlülüğü, eşya veya belgelerin mevcut olmasını gerektirir. Belgelerin artık mevcut olmaması veya imha edilmesi nedeniyle artık teslim edilememesi durumunda, yönetici kusurlu olması halinde zararlardan sorumlu olacaktır.⁸⁷¹ Yönetici geri verme borcunu yeni yöneticinin seçildiği kat malikleri kurulunda veya en geç bu toplantıda kararlaştırılan tarihte yerine getirmelidir.⁸⁷² Kural olarak, geri verme yükümlülüğü kat malikleri birliği tarafından belirlenen bir temsilci veya yeni atanan yönetici tarafından, eski yöneticinin iş yerinden veya ikametgâhından alınmalıdır.⁸⁷³

Geri verme borcunu doğrudan temsil yetkisine sahip yönetici ve dolaylı temsil yetkisine sahip yöneticinin geri vermesi şeklinde ikiye ayırarak incelemek gerekmektedir. Doğrudan temsilde yöneticinin gördüğü iş dolayısı ile oluşan alacak, taşınır ve taşınmazlar üzerindeki haklar doğrudan kat malikleri hesabına kazanıldığı için yöneticinin ayrıca bir geri verme borcu söz konusu olmayacaktır. Dolaylı temsil yetkisine sahip yönetici işi görmesi dolayısı ile elde ettiği şeyleri önce kendisi kazanır ve bu edindiği hakları kat maliklerine devretmesi gerekir. Devir işlemi taşınırlarda ayni sözleşme ve zilyetliğin devri, taşınmazlarda tapu kütüğüne tescil ve alacaklarda yazılı devir sözleşmesi ile yapılacaktır.⁸⁷⁴

Yöneticinin geri verme borcunun kapsamına kendisine tahsis edilen alanı boşaltması da girmektedir. Yöneticilik görevinin sona ermesi ile birlikte dışarıdan atanan yönetici, yönetim görevi dolayısı ile tahsis edilen yeri KMK ek madde 2 uyarınca on beş gün içinde boşaltmak zorundadır. On beş gün içinde boşaltılmayan yerler kat maliklerinden birisinin başvurusu üzerine başkaca tebligata gerek olmaksızın mahalli mülki amirlerin kararı ile zabıtaca boşalttırılır. Bu yerlerin boşaltılması için mahalli mülki amirine başvurulmadan mahkemeye başvurulması da mümkündür.⁸⁷⁵

Alacak hakkının devri açısından TBK m.509'da özel bir kanuni devir yöntemi öngörülmüştür. Kanuni devrin gerçekleşebilmesi için bir alacak hakkı söz konusu olmalıdır, temsil ilişkisi dolaylı temsil olmalıdır, kat malikleri yöneticiye karşı tüm borçlarını yerine

⁸⁷⁰ Bruhin, s.115.

⁸⁷¹ Bruhin, s.113-114.

⁸⁷² İpek, s.97.

⁸⁷³ Bruhin, s.119.

⁸⁷⁴ Eren Özel, s.748; Demir Yüce, s.109-110; Çetin, s.117.

⁸⁷⁵ Sirmen, s.526; Akçaal, s.564; Yargıtay, 18. HD, E. 2016/3351 K. 2016/8518 T. 26.05.2016 (Kazancı, E.T. 11.07.2023).

getirmiş olmalıdır. Bu şartlar gerçekleştiğinde yazılı devir sözleşmesine gerek olmaksızın alacak hakları doğrudan kat maliklerine geçecektir.⁸⁷⁶

6.2 YÖNETİCİNİN HAKLARI

Yöneticinin hakları KMK m.40'ta düzenlenmiştir. Yöneticinin hakları konusunda vekâlet sözleşmesine vekilin haklarına atıf yapılmıştır. Yöneticinin sorumluluğu konusunda da KMK m.38'de vekâlet sözleşmesine atıf yapılmıştır. Hakları ve sorumlulukları ile yöneticinin hukuki durumu vekâlet sözleşmesi kapsamındaki vekil gibi kabul edilmiştir. Yönetici bu hali ile kanunun atadığı bir vekil gibidir.

6.2.1 Ücret İsteme Hakkı

Kat malikleri ile yönetici arasında sözleşme bulunmasa bile yönetici vekil olarak kabul edilmektedir. Ücret vekalet sözleşmesinin zorunlu unsuru olmamakla birlikte sözleşmede öngörüldü veya teamül gereği ücretli görülen bir iş ise vekil ücrete hak kazanacaktır.⁸⁷⁷ Vekâlet sözleşmesinden farklı olarak bu kanuni vekillik ücretli olacaktır.⁸⁷⁸ Yöneticilik sözleşmesini vekâletten ayıran temel unsurlardan birisi vekâlet sözleşmesinde kural ücretsiz olması iken yönetici kural olarak ücrete hak kazanmaktadır.⁸⁷⁹

Ücret konusunda yöneticinin kat maliki olması, dışarıdan seçilmesi ve hâkim tarafından atanması şeklinde ayırım yapılması mümkündür. Yöneticinin dışarıdan seçilmesi durumuna ilişkin KMK m.40/3'te yönetim planında veya sözleşmede ücret tayin edilmemiş olsa bile yöneticinin ücret isteyebileceği düzenlemesine yer verilmiştir. Dışarıdan atanan yönetici ile yapılan sözleşmede veya yönetim planında ücret tayin edildi ise bu ücret ödenecek tayin edilmedi ise uygun ücret verilecektir. Uygun ücreti, kat malikleri kurulu çifte çoğunlukla belirleyecektir.⁸⁸⁰ Kat malikleri kurulunca ücret tam olarak tespit edilebileceği gibi taban ve tavan ücret tespit edilip profesyonel yöneticilik sözleşmesi yapılması konusunda yetki verilen

⁸⁷⁶ Eren Özel, s.749; Aral ve Ayrancı, s.553-554; Gümüş, Özel, s.482; Demir Yüce, s.108.

⁸⁷⁷ Tandoğan, Özel, s.364-365; Aral ve Ayrancı, s.532; Başpınar, s.83; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.629; Gümüş, Özel, s.471.

⁸⁷⁸ Vekilin ücret isteme hakkı, özel kanunlarda öngörülmüş ise vekalet ücretli olacaktır. Aral ve Ayrancı, s.533; Arcak, s.1099-1100; Türkmen ve Keçecioğlu, s.880.

⁸⁷⁹ Arpacı, Yönetim, s.243; Profesyonel hizmet edimlerini içeren vekalet ilişkilerinde ücret ön plana çıkmaktadır. Başpınar, s.84; Vuraloğlu, s.843.

⁸⁸⁰ Kat maliki olmayan yöneticiye uygun ücret verilmelidir. Kat maliki yöneticiler için öngörülen KMK m.40/4 uyarınca ücret tayini doğru değildir. Yargıtay, 5. HD, E. 8128 K. 9894 T. 13.12.1976 bkz. Arcak, s.1109; Türkmen ve Keçecioğlu, s.881.

kat malikinin sınırları belirlenebilir. Kat malikleri kuruluna başvurmadan ücretin tayini için sulh hukuk mahkemesine başvurulamaz.⁸⁸¹

Kat malikleri arasından atanmış yöneticinin alacağı ücret KMK m.40/4'te düzenlenmiştir. Buna göre, yöneticinin olağan yönetim giderlerinden muaf olup olmadığı, yönetim giderlerinden muaf olaksa ne oranda giderlere katılacağı hususunda kat malikleri kurulunca karar verilecektir. Yöneticilik işinin ücretsiz yapılacağı şeklinde veya yönetim giderlerinden daha fazla bir ücret şeklinde kat malikleri kurulunda karar alınması mümkündür.⁸⁸² Yöneticinin ücret alacağı kararlaştırıldı fakat miktarı konusunda bir karar alınmamış ise, ücretin normal yönetim giderlerinin yarısı olacağını hükme bağlanmıştır. Düzenlemede kat malikleri kurulunun ücret konusunda vereceği kararın hangi çoğunluk ile verileceğine yer verilmemiştir. Bu konuda yöneticinin atanmasında aranan çifte çoğunluğun aranacağı söylenebilecektir.⁸⁸³ Kat malikleri ile yönetici arasında ücret konusunda anlaşmazlık çıkmışsa hâkime başvurulması mümkün olup hâkim uygun ücreti takdir edecektir.⁸⁸⁴

Yöneticinin ücretinin, kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısı olması durumunda hangi giderlerin normal yönetim gideri olacağını tespit etmek gerekecektir.⁸⁸⁵ Anagayrimenkulün normal kullanılmasına, faydalanılmasına ve korunmasına ilişkin olarak yapılan giderler normal yönetim gideri olarak kabul edilebilir. Toplu yapı olmayan ve bağımsız bölüm sayısı görece az olan yapılarda normal yönetim giderinin tespiti kolaydır. Ortak yerlerin temizlenmesi, aydınlatılması, ısıtılması için yapılacak giderler normal yönetim gideridir.⁸⁸⁶ Ancak yapının dışına ısı yalıtımı yapılması, etrafının korkuluk ile çevrilmesi gibi işlemler normal gider olarak kabul edilemeyecektir. Burada merkezi ısıtma sistemini kullanan yapılarda ısıtma giderinin normal gider olup olmadığı da tartışma konusu olabilecektir. Bu konuda bizim görüşümüz merkezi ısıtma dolayısı ile bağımsız bölümlerin ödemesi gereken en asgari tutar normal gider olarak kabul edilebilecekken, asgari tutarın üzerinde olan ve kullanıma bağlı olan giderlere yöneticinin kural olarak katılması gerektiğini ancak kat malikleri kurulunca aksi

⁸⁸¹ **Arcak**, s.1103.

⁸⁸² **Yargıtay**, 5. HD, E. 7377 K. 11347 T. 23.06.1975 bkz. **Reisoğlu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s.122; **Vuraloğlu**, s.844; Bağımsız bölüm sayısı binleri bulan toplu yapılarda yöneticilik işinin gönüllü olarak yürütülmesinin mümkün olmadığı kat maliki yönetici olsa da uygun ücret verilmesi gerektiği yönündeki katıldığımız görüş için bkz. **Çakır**, s.595.

⁸⁸³ **Arpacı**, Yönetim, s.243; Yöneticinin genel giderlerin yarısına katılacağı yönündeki kat malikleri kurulu kararının oybirliği ile alınmasına gerek yoktur. **Yargıtay**, 5. HD, E. 7377 K. 11347 T. 23.06. 1975 bkz. **Arcak**, s.1108.

⁸⁸⁴ **Akcaal**, s.563; **Yıldırım**, Yönetim, s.141.

⁸⁸⁵ **Yargıtay**, 18. HD, E. 2013/10122 K. 2013/11165 T. 10.09.2013 (Kazancı, E.T. 05.07.2023).

⁸⁸⁶ **Arpacı**, Yönetim, s.244; **Yıldırım**, Yönetim, s.143; **Çakır**, s.596.

yönde karar verilebileceğidir.⁸⁸⁷ Yöneticinin ücretini tayin etmek için hangi giderlere katılıp hangilerine katılmayacağına ilişkin bir liste saymak mümkün değildir. Her somut olayda binanın, yöneticinin, muhitin durumu dikkate alınarak dürüstlük kuralları çerçevesinde belirleme yapılacaktır.⁸⁸⁸

Yöneticinin hâkim tarafından atanması durumunda atamayı yapan hâkim, atanan yönetici ister kat maliki ister dışardan olsun ücret konusunda da belirleme yapacaktır.⁸⁸⁹ Belirlenen ücretin kat maliklerince fazla bulunması durumunda, ilgili hâkim nezdinde başvuru imkânı vardır.⁸⁹⁰ Belirleme yapılırken yönetim planı hükümleri anagayrimenkulün büyüklüğü ve hakkaniyet kuralları da dikkate alınacaktır.⁸⁹¹

Yöneticilik görevinin kat maliklerince sıra ile yapılacağına yönelik yönetim planı hükmü bulunması halinde ücret konusunda farklı durumlar oluşabilecektir. Sırası gelen kat maliki yöneticilik görevini yapmaktan kaçınırsa, görevden kaçınan kat maliki dışarıdan atanan yöneticinin alacağı ücretten sorumlu tutulabilir.⁸⁹² Günümüzde sıra ile yöneticilik yapılması durumuna çok katlı olmayan apartmanlarda rastlanmaktadır.

Toplu yapı yöneticileri de ücrete hak kazanacaktır. Bu kapsamda blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapı yöneticisi, ada yöneticisi, toplu yapı yöneticisi de ücrete hak kazanacaktır. Toplu yapılarda temsilciler kurulu üyeleri aynı zamanda blok ve blok niteliğinde olmayan yapı yöneticilerinden ise ayrıca ücret alıp almayacağı hususu ile yönetici olmayan üyelerin ücretinin ayrıca yapılacak bir sözleşme ile kararlaştırılması yerinde olacaktır.⁸⁹³

6.2.2 Yaptığı Gider ve Avansları, Üstlendiği Borçtan Kurtarılmayı ve Uğradığı Zararların Giderilmesini İsteme Hakkı

Kat malikleri, yöneticinin anagayrimenkulün idaresi için yapmış olduğu gider ve avansları TBK m.510/1 gereği faiziyle birlikte ödemesi gerekmektedir. Yönetici görevlerini

⁸⁸⁷ Bu konuyu örnekle açıklayacak olursak merkezi ısıtma sistemi olan bir yapıda kat malikleri asgari olarak 500 lira ödeyecekse yönetici bu giderin yarısına katılmayacaktır.

⁸⁸⁸ **Arpacı**, Yönetim, s.245; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.880; Toplu yapılarda birden fazla yapı olması, yönetici kat malikinin birden fazla bağımsız bölüme sahip olması gibi sebeplerle yöneticinin ücret olarak muaf tutulacağı giderlerin kat malikleri kurulunca belirlenmesi yerinde olacaktır. Bkz. **Çakır**, s.596.

⁸⁸⁹ Hâkim tarafından atanan yöneticinin ücretinin de hâkim tarafından tespit edilmesi gerekmektedir. Ücretin tespitinin kat maliklerine bırakılması doğru değildir. **Yargıtay**, 5. HD, E. 1295 K. 1422 T. 24.02.1972 bkz. **Arcak**, s.1108.

⁸⁹⁰ Yöneticinin ücreti az bulması durumunda görevi kabul etmeme imkânı vardır. **Arpacı**, Mahkemece Tayin Edilen Yönetici, s.129.

⁸⁹¹ **Arpacı**, Yönetim, s.245; **Kayaduman**, s.71; **İpek**, s.82.

⁸⁹² Ayrıntısı için bkz. **Arpacı**, Yönetim, ss.246-247; **Arcak**, s.1106-1107; **Gökalp**, s.29; **İpek**, s.83; **Özkan**, s.205; **Çakır**, s.596.

⁸⁹³ **Özkan**, s.205.

yerine getirirken ve işin gereği olarak yaptığı masrafları ve vermiş olduğu avansları kat maliklerinden talep edebilir.⁸⁹⁴ Örneğin, kat malikleri kurulunun olağanüstü toplanması için yapılan masraflar toplanan aidat ile karşılanamıyorsa yönetici bu kapsamda yapmış olduğu masrafları kat maliklerinden isteyebilir.

Kat maliklerinin yöneticinin yapmış olduğu gider ve avansları ödeme borcu, KMK m.35/1 (d) ve (e) bentlerinde düzenleme altına alınmış olup kat malikleri ödemeleri zamanında veya hiç yapmazsa yöneticinin yönetim işini gereği gibi ifa etmesi mümkün değildir.⁸⁹⁵ Yöneticinin talep etme hakkı olan gider yöneticinin kendi hesabından yapmış olduğu gider ve avanslardır.⁸⁹⁶

Yönetici her türlü masrafı değil işin gereği olarak yapılması gereken gider ve avansları kat maliklerinden isteyebilir. Bu kapsamda yapılan gider ve avansların özen borcuna uygun olarak yapılmış olması gerekir.⁸⁹⁷ Yönetim planı veya işletme projesinde açıkça yer almayan ve kat malikleri kurulunca karar alınmadan yapılan gider ve avansların kat maliklerinden talep edilmesi mümkün değildir. Ancak gecikmesinde sakınca bulunan hallerde yönetici tarafından zorunlu olarak yapılan harcamaların kat maliklerince yöneticiye ödenmesi gerekir.⁸⁹⁸

Yönetici yönetim işinin gereği gibi ifası için üstlendiği borçtan kurtarılmayı kat maliklerinden TBK m.510/1 gereği isteyebilir. Yöneticinin doğrudan temsil yetkisine dayanarak yapmış olduğu işlemlerde hak ve borçlar doğrudan kat maliklerinin üzerinde olacağı için kat maliklerinden borçtan kurtarılmayı istemesine gerek yoktur. Ancak yöneticinin dolaylı temsil yetkisi ile yapmış olduğu işlemlerden doğan borçlar yöneticinin üzerinde olacağı için kat maliklerinden bu borçlardan kurtarılmayı isteme hakkı vardır.⁸⁹⁹

Yönetici üstlendiği borçları kat maliklerine bildirmeli ve borçtan kurtarılmayı talep etmelidir. Yöneticinin üstlendiği borçların yöneticilik işi ile ilgili ve özen yükümlülüğüne uygun olması gerekmektedir. Yöneticinin borçtan kurtarılması ya üçüncü kişiye borcun

⁸⁹⁴ Aral ve Ayrancı, s.555; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.630; Odyakmaz, s.194; Akçaal, s.562; Demir Yüce, s.129; Türkmen ve Keçecioğlu, s.881; Yıldırım, Yönetim, s.147; Çakır, s.556.

⁸⁹⁵ Yazaltın, s.40.

⁸⁹⁶ Aral ve Ayrancı, s.555-556; Yazaltın, s.41.

⁸⁹⁷ Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.630; Türkmen ve Keçecioğlu, s.881; Yazaltın, s.40.

⁸⁹⁸ Yöneticilik görevinin ifası için yapılması zorunlu olmayan masraflar kat maliklerinden talep edilemez. Aral ve Ayrancı, s.556; Odyakmaz, s.200; Yazaltın, s.42-43.

⁸⁹⁹ Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.631; Gümüş, Özel, s.478; Demir Yüce, s.138-139; Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmadığı için anagayrimenkulde çalıştırılan güvenlik görevlisi, temizlik personeli gibi çalışanların sigorta primleri yönetici tarafından ödenmelidir. Yönetici işveren vekili olarak kabul edildiği için sigorta primlerini kat malikleri adına ödeyen yönetici kat maliklerince borçtan kurtarılmalıdır. Yazaltın, s.44.

ödenmesi ya da borç yönetici tarafından ödendikten sonra bedelin yöneticiye verilmesi şeklinde olabilir.⁹⁰⁰

Yönetici, yönetim işinin ifası sebebiyle uğradığı zararların giderilmesini kat maliklerinden TBK m.510/2 gereği isteyebilir. Örneğin yöneticinin yönetim işi ile ilgili olarak kullanılması için tahsis ettiği mallara kat maliklerince zarar verildi ise bu zararın giderilmesi yönetici tarafından istenebilir.⁹⁰¹ Zararın talep edilebilmesi için yöneticinin ifası ile zarar arasında uygun illiyet bağı olması ve yöneticinin ifayı gereği gibi yapmış olması gerekmektedir.⁹⁰²

Yönetici yönetim işi sebebiyle uğradığı zarardan kurtarılmazsa KMK m.40'ta kendisine tanınan sözleşmeyi bozma hakkını kullanabilir.⁹⁰³ Yönetici sözleşmeyi bozma hakkı ile birlikte üstlendiği borçtan kurtarılmayı, yaptığı gider ve avansları ve uğradığı zararları kat maliklerinden talep edebilir.⁹⁰⁴

6.2.3 Sözleşmeyi Fesih Hakkı

Yöneticinin görevlerini tam olarak yerine getirebilmesi için kat maliklerinin yönetime ilişkin üzerlerine düşen borç ve yükümlülüklerini yerine getirmesi gerekmektedir. KMK m.40/2'de kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde yöneticinin fesih hakkı düzenlenmiştir. Yöneticinin kat maliki olması ve ücretsiz bu işi yürütüyor olması durumunda hemen istifa etmesi mümkündür.⁹⁰⁵ Yöneticinin dışardan seçilmiş olması durumunda, yönetici bir vekil gibi sorumlu olduğundan uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiremez. Yönetici istifa edebilmek için kendisine düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyen kat maliklerine karşı, borç ve yükümün ne olduğunu bildiren ve tam olarak yerine getirilmesi için uygun bir zaman içeren ihtarı noter kanalı ile göndermelidir. Bu ihtarla rağmen kat maliklerinin borç ve yükümlerini tam ve zamanında yerine getirmemesi durumunda herhangi bir tazminat ödemeksizin sözleşmeyi feshedebilecek ve uğramış olduğu zararın tazmin edilmesini de talep edebilecektir.⁹⁰⁶ Borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine ihtar göndermeksizin istifa eden yönetici bir zarar ortaya çıktı ise bu zararı TBK

⁹⁰⁰ Aral ve Ayrancı, s.556; Gümüş, Özel, s.478-479; Yazaltın, s.45.

⁹⁰¹ Gümüş, Özel, s.477; Yazaltın, s.46.

⁹⁰² Aral ve Ayrancı, s.557; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.631; Demir Yüce, s.148-149; Türkmen ve Keçecioglu, s.883; Yazaltın, s.46.

⁹⁰³ Yazaltın, s.46.

⁹⁰⁴ Odyakmaz, s.194; Yazaltın, s.47.

⁹⁰⁵ Arcak, s.1100.

⁹⁰⁶ Arcak, s.1102; İpek, s.83; Yıldırım, Yönetim, s.147; Çakır, s.603-604.

m.512 gereği gidermelidir.⁹⁰⁷ Örneğin yürütülmekte olan bir davada istifa sebebiyle bir hak kaybı ortaya çıktı ise bundan doğan zarar yöneticiden talep edilebilecektir.

KMK m.40/2 hükmü doktrinde eleştirilmiş ve yöneticinin kendisine düşen yükümlülükleri yerine getirmeyen kat malikleri aleyhine dava ve icra takibi yapması gerektiği belirtilmiştir.⁹⁰⁸ Bu görüşe yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkinin vekâlet sözleşmesi olmasına karşın, kendine has özellikler taşıması ve yöneticinin üstlendiği esas işi yerine getirmesi için toplaması gereken giderleri/avansı toplayamadığı için istifa hakkının tanınmasının KMK m.35/(i) ile çelişmesi sebebiyle katılmaktayız. Kanundaki çelişkili ifadenin de değiştirilmesinin faydalı olacağı kanaatindeyiz. Yöneticinin, kendilerine düşen borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı hukuki yollara başvurusu, haklı sebep olmaksızın uygun olmayan zamanda istifa etmemesi gerekir. Aksi halde, oluşan zararı tazmin borcu doğacaktır. KMK m.40/2’de yer alan düzenlemenin, kat maliklerinin yöneticiye ödemekle yükümlü oldukları borç ve yükümlülükleri ihlal etmesi halinde tanınan bir istifa hakkı olduğu şeklinde yorumlanması amaca daha uygundur.⁹⁰⁹

6.3 YÖNETİCİNİN KAT MALİKLERİNİ TEMSİLİ

Temsil yetkisi, bir kimsenin bir başka kişi adına ve hesabına hukuki işlem gerçekleştirmesidir.⁹¹⁰ Yapılan işlemin hüküm ve sonuçları adına işlem yapılan kişinin hukuk alanında ortaya çıkmaktadır. Temsil yetkisi kanuna dayanabileceği gibi tarafların iradelerine de dayanabilir. Temsil doğrudan veya dolaylı olabilir. Dolaylı temsilde temsilci kendi adına ancak temsil olunan hesabına işlem yapmakta iken doğrudan temsilde temsilci işlemi temsil olunan adına ve hesabına yapmaktadır. Dolaylı temsilde yapılan işlemde doğan hak ve borçlar temsilci üzerinde iken doğrudan temsilde hak ve borçlardan temsil olunan sorumludur. Dolaylı temsilde temsilci hak ve borçları temsil olunana devretmekle yükümlüdür.⁹¹¹

KMK m.27 uyarınca anagayrimenkul kat malikleri kurulunca yönetilir. KMK m.34 uyarınca da kat malikleri kurulu anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri yöneticiye veya yönetim kuruluna verebilirler. Sekiz veya daha fazla bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanması zorunludur. Bununla birlikte kat malikleri kuruluna

⁹⁰⁷ Arcak, s.1102; Yıldırım, Yönetim, s.146.

⁹⁰⁸ Tekinay, s.118; Arpacı, Yönetim, s.248; İhtiyar, s.108; Kaşıkçı, s.118; Vuraloğlu, s.845; Kayaduman, s.73.

⁹⁰⁹ İhtiyar, s.109; Kaşıkçı, s.118; Vuraloğlu, s.845; Türkmen ve Keçecioğlu, s.906.

⁹¹⁰ Yazaltın, s.20.

⁹¹¹ Sarı Gündoğdu, s.96; İpek, s.132-133.

ve yöneticiye KMK kapsamında herhangi bir tüzel kişilik tanınmamıştır. Anagayrimenkulü yönetmek üzere seçilen yöneticinin kat malikleri ile hukuki ilişkisi ve temsili de bu kapsamda ele alınmalıdır.⁹¹²

Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki vekâlet ilişkisi olduğundan, yöneticinin kat maliklerini temsil yetkisi de vekâlet sözleşmesi hükümlerine göre tespit edilmelidir. Vekâletin kapsamı ve vekilin temsil yetkisi TBK m.504'te düzenlenmiştir. TBK m.504/1 uyarınca, vekaletin kapsamı sözleşmede belirtilebilir. Sözleşmede belirtilmemişse de vekaletin kapsamı yapılacak işin niteliğine göre belirlenecektir.⁹¹³ İşin niteliği, görülecek iş ile ulaşılmak istenen gaye, olayın özellikleri ve bu konudaki teamüller ile belirlenir.⁹¹⁴ Yönetici ile kat malikleri arasındaki vekalet ilişkisinin ve temsil yetkisinin kapsamı, varsa sözleşmeye göre belirlenir. Taraflar arasında sözleşme yapılmamış olsa bile anagayrimenkulün yönetimine ilişkin yapılması gereken işler, yönetimin geçmiş uygulamaları ve kat malikleri kurulunun talimatları vekaletin kapsamının ve temsil yetkisinin belirlenmesinde dikkate alınacaktır.

TBK m.504/2 uyarınca, vekil üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemleri yapma yetkisine sahiptir. Bu hüküm vekilin vekâlet verenden ayrıca yetki almasına gerek olmadan vekâletin ifası için gerekli hukuki işlemleri yapma konusunda temsil yetkisine sahip olduğuna ilişkin yasal bir karinedir.⁹¹⁵ Vekâlet ilişkisi bir hukuki işlemin gerçekleştirilmesi amacıyla kurulmuşsa bu hukuki işlemi gerçekleştirmeye yönelik fiilleri yapma yetkisini de kapsamaktadır.⁹¹⁶ Ancak vekâlet ilişkisi hukuki işlem dışında maddi fiillerin ve hukuki işlem benzeri fiillerin yapılmasını da içeriyor ise ayrıca yetki verilmesi gerekmektedir.⁹¹⁷

Yargıtay'a göre yöneticinin kat maliklerini temsil yetkisi vekâletnameye değil kanuna dayandığı için yönetici yasal bir temsilci konumundadır.⁹¹⁸ Yöneticinin kat maliklerini temsil yetkisi kendisine kanunla verilen anagayrimenkulün yönetimi, kat malikleri kurulunca verilen görevlerin yerine getirilmesi, yönetim planı hükümleri ve kanunla verilen görevler ile sınırlıdır.⁹¹⁹

⁹¹² Çakır, s.561; İpek, s.135; Yazaltın, s.20.

⁹¹³ Yöneticinin vekil olarak kabul edilmesinden dolayı yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkinin kapsamı TBK m.504'e göre belirlenecektir. Aral ve Ayrancı, s.538; Eren, Özel, s.732; İnal, s.332; Çakır, s.560.

⁹¹⁴ Tandoğan, Özel, s.393; Gümüş, Özel, s.445; İnal, s.332.

⁹¹⁵ Tandoğan, Özel, s.394-395; Aral ve Ayrancı, s.539; Başpınar, s.103.

⁹¹⁶ Tandoğan, Özel, s.395; Donauer, s.202-207.

⁹¹⁷ Cevdet Yavuz, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (İstanbul, Beta, 2014), s.1143; Eren Özel, s.732; Yazaltın, s.32.

⁹¹⁸ İpek, s.138; Yargıtay, HGK, E. 2017/1677 K. 2019/1422 T. 19.12.2019 bkz. Yıldırım, Yönetim, s.125; Yargıtay, 12. HD, E. 2022/9680 K. 2022/10156 T. 11.10.2022 (Kazancı, E.T. 25.06.2023).

⁹¹⁹ Yazaltın, s.32; Yıldırım, Yönetim, s.124-125.

Yönetici atanmakla, anagayrimenkulün yönetilmesi için yapılması gereken işlemlerle ilgili olarak kat malikleri birliğini temsil etme yetkisine sahiptir.⁹²⁰ Yöneticilik görevinin sona erdiği hallerde yöneticinin temsil yetkisi de sona ermektedir. TBK m.514 hükmü gereğince, kat malikleri kurulunca azledilen yönetici görevinin sona erdiğini öğrenmeden önce yapmış olduğu işlerden kat malikleri vekalet ilişkisi devam ediyormuş gibi sorumludur.

Yöneticinin kanunla kendisine verilen görevleri yerine getirebilmek için kat malikleri kurulunca ayrıca yetkilendirilmesi gerekmez. Bu işler kanunen yöneticiye verilmiş ve içinde temsil yetkisini de barındırmaktadır.⁹²¹ Örneğin, yönetici anagayrimenkulün bakımı, korunması ve onarımı için gerekiyorsa üçüncü kişilerle sözleşme yapabilmek için kat malikleri kurulundan ayrıca yetki almak zorunda değildir. Ancak yapılacak işin önemli yönetim işi olması halinde çifte çoğunlukla yetki alması gerekmektedir.⁹²² Bahçedeki çiçeklerin sulanması için yapılacak damlama sulama sistemi fazla bir masrafı gerektirmiyorsa, yönetici sözleşme yapma konusunda kanunen yetkili olacakken, bahçıvan ile iş sözleşmesi yapılması ve bu durumun kat malikleri için ağır bir maliyet getirecek olması durumunda iş sözleşmesi akdetme konusunda kat malikleri kurulundan yetki alması gerekmektedir.⁹²³

Yönetici kat malikince özel olarak bağımsız bölüme ilişkin kira bedelini toplama konusunda, kapıcılık sözleşmesi akdetmek konusunda ve kapıcı, bahçıvan, güvenlik görevlisi ile yapılan sözleşmeyi feshetme konusunda, anagayrimenkulün sigortalanması konusunda yetkilendirilebilir.⁹²⁴ Kat maliki olmayan yöneticinin arsa payına bağlı işlemleri yapma konusunda kat maliklerince yetkilendirilmesi de mümkündür.⁹²⁵ Yönetici taşınmazın aynını ilgilendiren ve kişiye sıkı sıkı bağlı olan haklardan kaynaklı işlemlerde özel olarak yetkilendirilemez.⁹²⁶ Yönetici, anagayrimenkulle ilgili genel yönetim işlerini yerine getirebilmek için üçüncü kişilerle sözleşmeler yapabilir ve bu sözleşmeden doğan hak ve yetkileri kullanabilir. Örneğin, anagayrimenkulün demir parmaklıklarının bakımının yaptırılması için temsil yetkisi kapsamında sözleşme yapabilir.⁹²⁷

⁹²⁰ **Meier-Hayoz; Rey**, s.442; **Koller**, s.942; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.875; **İpek**, s.135; **De Roche ve Biro**, s.150; **Yargıtay**, 12. HD, E. 2011/12707 K. 2011/30712 T. 26.12.2011 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁹²¹ Alman Hukukunda WEG m.26/4 uyarınca, idari statünün alenen onaylanmış bir belge ile kanıtlanması gerekiyorsa, 24 üncü maddenin altıncı fıkrasında belirtilen kişilerin imzalarının alenen onaylanmış olduğu atama kararı tutanağının ibraz edilmesi yeterlidir.; **De Roche ve Biro**, s.153.

⁹²² **Sarı Gündoğdu**, s.69; **Yazaltın**, s.32.

⁹²³ **Türkmen ve Keçecioglu**, s.876-877.

⁹²⁴ **Yıldırım**, Yönetim, s.126.

⁹²⁵ **İpek**, s.136.

⁹²⁶ **İpek**, s.137.

⁹²⁷ **Yazaltın**, s.33; **Yıldırım**, Yönetim, s.127.

6.4 YÖNETİCİYE ÖZEL YETKİ VERİLMESİ GEREKEN HALLER

Kat malikleri ile yönetici arasındaki vekalet ilişkisinin kapsamını düzenleyen TBK m.504/3'te vekilin özel yetki alması gereken haller yöneticiye de uygulanmalıdır. TBK m.504/3 uyarınca yöneticinin dava açması, sulh olması, hakeme başvurusu, kambiyo taahhüdünde bulunması, bağışlama yapması, taşınmazı devretmesi veya ayni hakla sınırlandırabilmesi için kat malikleri kurulunca özel olarak yetkilendirilmesi gerekmektedir.⁹²⁸

Yöneticinin görevleri kapsamında olmayan işlerden dolayı dava açması için özel olarak yetkilendirilmesi gerekmektedir.⁹²⁹ Bu hususta yöneticinin taraf ehliyeti kısmında ayrıntılı açıklama yapıldığı için burada kısaca bahsedilmiştir. Kat malikleri aleyhine açılan davalarda yönetici ve yetki verilecek olan avukat özel olarak yetkilendirilmedikçe sulh olamazlar.⁹³⁰ Yöneticinin veya avukatın sulh olabilmesi için verilen yetkiye ilişkin kat malikleri kurulu kararının, karar defterine işlenmesi gerekmektedir.⁹³¹

Yöneticinin yönetim işinin ifası sebebiyle üçüncü kişilerle yapacağı sözleşmelerde, uyuşmazlığın çözümü için yargı yolu olarak tahkimi seçebilmesi için kat malikleri kurulundan özel yetki almış olması gerekmektedir. Yönetici ile yapılacak sözleşmede tahkim yetkisi verilmiş olsa bile kat malikleri kurulundan özel yetki verilmedikçe yöneticinin tahkim sözleşmesi yapma imkânı yoktur.⁹³²

TBK m.504/3'te arabuluculuk sayılmamıştır. KMK'dan kaynaklanan uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmış olması sebebiyle yöneticinin aktif taraf ehliyetine sahip olduğu ve olağan işler kapsamında olan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuğa başvurma, arabuluculuk görüşmelerine katılma ve kat malikleri lehine arabuluculuğu sonlandırma konusunda yetkili olduğu, pasif dava ehliyetine sahip olduğu durumlarda ve

⁹²⁸ **Gümüş**, Özel, s.446; **Çakır**, s.560-561; **Yargıtay**, 12. HD, E. 2006/15793 K. 2006/18689 T. 09.10.2006 (Kazancı, E.T. 05.07.2023).

⁹²⁹ **Tandoğan**, Özel, s.403; **Gümüş**, Özel, s.447; **Yazaltın**, s.35; **Yargıtay**, 14. HD, E. 2009/13913 K. 2009/14427 T. 21.12.2009 (Kazancı, E.T. 05.07.2023).

⁹³⁰ **Tandoğan**, Özel, s.404; Mahkemede veya dışarıda yapılan sulh açısından fark bulunmamakta özel yetki verilmesi gerekmektedir. **Gümüş**, Özel, s.447; **Çakır**, s.582.

⁹³¹ Avukata verilen vekaletnamede davayı kabul yetkisi olsa bile mahkemece karar defterinin istenerek kat malikleri kurulunda yöneticiye davayı kabul yetkisinin verilip verilmediğinin incelenmesi gerekir. **Yargıtay**, 18. HD, E. 2017/895, K. 2017/1933, T. 05.05.2017 bkz. **Çakır**, s.582-583; **Yazaltın**, s.35-36.

⁹³² **Tandoğan**, Özel, s.404; **Gümüş**, Özel, s.447; **Wermelinger**, s.1420; **Yazaltın**, s.36; KMK m.35'te sayılan işlerin tahkime elverişli olmadığından tahkim şartının geçersiz olacağına ilişkin bkz. **Yargıtay**, HGK, E. 1974/5-1450 K. 1974/810 T. 03.07.1974 bkz. **Çakır**, s.562.

avukata vekalet verme durumunda özel yetki aranması gerektiği doktrinde ifade edilmektedir.⁹³³

Yönetici yönetim işi ile ilgili olarak kat malikleri kurulunca özel olarak yetkilendirilmedikçe adına kambiyo taahhüdünde bulunamaz.⁹³⁴ Çek, bono, poliçe düzenleyemez ve ciro edemez. Yetki verilmeksizin kambiyo taahhüdünde bulunan yönetici, yapılan işlemten dolayı yetkisiz temsil sorumluluğu altındadır. Kambiyo senedinden dolayı kat maliklerine başvurulması imkânı yoktur.⁹³⁵

Yönetici özel yetki verilmedikçe kefalet sözleşmesi yapamaz, kefil olamaz ve bağışlamada bulunamaz.⁹³⁶ Örneğin, kat maliklerinden birisinin bağımsız bölümü ile ilgili yapılan kredi sözleşmesinde yönetici kat malikleri adına kefil olamaz. Yine yönetici anagayrimenkulün temizlenmesi için alınmış taşınır eşyaları da özel yetki olmaksızın bağışlayamaz.⁹³⁷

Yönetici kat maliklerinin sahibi olduğu ortak yer niteliğindeki taşınmazları devretmesi veya intifa, sükna hakkı gibi ayni hakla sınırlaması hatta kira şerhi koydurması için kat maliklerinden özel yetki alması gerekmektedir.⁹³⁸

6.5 YÖNETİCİNİN TARAF EHLİYETİ

Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) m.50’de taraf ehliyeti⁹³⁹ “*Medenî haklardan yararlanma ehliyetine sahip olan, davada taraf ehliyetine de sahiptir.*” şeklinde tanımlanmış ve HMK m.114/1 (d) uyarınca dava şartlarından kabul edilmiştir.⁹⁴⁰

KMK’nın m.38 uyarınca yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu kabul edilmiştir. Kat malikleri kurulunun ve yöneticinin tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Bu sebeple kural olarak yöneticinin dava ve taraf ehliyeti de bulunmamaktadır. Yönetici ancak KMK’nın kendisine tanıdığı yetkiler dâhilinde taraf ehliyetini kullanabilir. Kat malikleri

⁹³³ Çakır, s.562.

⁹³⁴ Tandoğan, Özel, s.402; Aral ve Ayrancı, s.541; Çakır, s.561; Yargıtay, 12. HD, E. 1990/12759 K. 1991/5465 T. 03.05.1991 bkz. Gökalp, Yöneticinin El Kitabı, ss.355-356; Yargıtay, 12. HD, E. 1998/4138 K. 1998/4684 T. 28.04.1998 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

⁹³⁵ Çakır, s.561; Yazaltın, s.36.

⁹³⁶ Tandoğan, Özel, s.399-402; Aral ve Ayrancı, s.541; Gümüş, Özel, s.448.

⁹³⁷ Yazaltın, s.36-37.

⁹³⁸ Tandoğan, Özel, s.400-402; Aral ve Ayrancı, s.541; Yazaltın, s.37.

⁹³⁹ Yargıtay, HGK, E. 2017/255 K. 2019/83 T. 07.02.2019 (Kazancı, E.T. 10.06.2023).

⁹⁴⁰ M. Şeref Kısacık; Özlem Kaya, “Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 94, no.3, (2020), s.91.

kurulunca yöneticiye yetki verilmesi durumunda, kat maliklerini temsil yetkisine giren işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklarda yöneticinin dava açılabilmesi kabul edilmektedir.⁹⁴¹

Yönetici, kat malikleri kurulundan veya yönetim planından aldığı yetkisine dayanarak, kat maliklerinin vekili sıfatı ile sözleşme yapabilir. Bu sözleşmeler kat malikleri adına ve hesabına hukuki sonuç doğurur. Yönetici de kat malikleri adına yönetici sıfatı ile yapılan bu sözleşmeler uyarınca aktif ve pasif dava ehliyetine sahiptir.⁹⁴² Yönetici anagayrimenkulün bakımı korunması için çalıştırılan işçilerin açacağı davalarda kat maliklerini temsilen davalı olarak taraf olabilecektir. Bu sonuca Konut Kapıcıları Yönetmeliği m.4'te konut yöneticisinin, İş Kanunu ve bu Yönetmelik hükümlerinin uygulanmasında ve yargı uyuşmazlıklarında işverenin temsilcisi olarak kabul edileceği sonucundan ulaşılmaktadır. Bu kapsamda işçi alacağını alamayan kişilerin tüm kat malikleri yerine yöneticiye husumet yöneltmesi gerekmektedir.⁹⁴³ Bu davada verilecek kararlarda da hâkim alacakların yöneticiden değil kat maliklerinden tahsili hususuna yer vermelidir.⁹⁴⁴

KMK m.35'te yöneticiye kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi, anagayrimenkulün gayesine uygun kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması görevleri verilmiştir. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında, satıcının ayıplı villa tesliminden dolayı satıcıya karşı kat malikleri kurulunca yetkilendirilen yöneticinin açtığı tazminat davasında husumet yokluğu olmadığını ifade etmiştir.⁹⁴⁵ Yöneticinin, işletme projesi kapsamında ortak giderlerden payına düşen miktarı ödemeyen kat maliklerine karşı icra takibi yapması, itirazın kaldırılması/iptali davalarını takip etmesi yöneticinin asli görevlerindendir. Yöneticinin bu kapsamda yapacağı işler için kat malikleri kurulundan yetki almasına gerek olmayıp yöneticilik sıfatından dolayı kanunen yetkilidir.⁹⁴⁶ Yönetici icra takibi ve dava açmak yetkisini kullanırken karar defterinde yönetici

⁹⁴¹ ZGB 712/t ikinci fıkrası, yöneticinin mahkeme işlemlerinde yasal temsil yetkisi ile ilgilidir. Buna göre, yöneticinin, izin daha sonra verilebileceği acil haller dışında dava açabilmesi için kat malikleri kurulundan önceden izin alması gerekmektedir. **Donauer**, s.207; **Sirmen**, s.525; **Yazaltın**, s.57; **Kısacık ve Kaya**, s.93; **Bekar**, s.158; **Sarı Gündoğdu**, s.88.

⁹⁴² **Yıldırım**, KMK'daki Yeni Düzenlemeler, s.40; **Yargıtay**, 12. HD, E. 2014/7028 K. 2014/9237 T. 31.03.2014 bkz. **Şaz**, Husumet Ehliyeti, ss.118-119; **Kısacık ve Kaya**, s.93; **Akçal**, s.563; **Yıldırım**, Yönetim, s.128; **Yargıtay**, 12. HD, E. 2022/9680 K. 2022/10156 T. 11.10.2022 (Kazancı, E.T. 15.06.2023).

⁹⁴³ **Şaz**, s.118.

⁹⁴⁴ **Yargıtay**, HGK, E. 2011/9-298 K. 2011/377 T. 01.06.2011 bkz. **Şaz**, s.120; **Kısacık ve Kaya**, s.95.

⁹⁴⁵ **Yargıtay**, 3. HD, E. 2021/7671 K. 2022/2246 T. 15.03.2022 aksi yöndeki eski tarihli bir Yargıtay Kararı için bkz. **Yargıtay**, 13. HD, E. 2012/14971 K. 2012/10158 T. 18.04.2013 (Kazancı, E.T. 26.05.2023).

⁹⁴⁶ **Türkmen ve Keçecioglu**, s.878; Yönetici, ZGB 712/t ikinci fıkrası uyarınca yasal yetki dâhilinde hareket ettiği takdirde, (adli) makamlara talep ve beyanda bulunmak, uzlaşmaya girmek, mümkünse başvuruları geri çekmek gibi gerekli tüm hukuki işlemleri yapabilir. **Donauer**, s.209; **Kısacık ve Kaya**, s.93; **Gökalt**, s.33; **Yıldırım**, Yönetim, s.130; "...her ne kadar usulsüz vekaletname ile yapılan işlemlere dayanılarak dava

olarak atandığına ilişkin sayfayı, kesinleşmiş işletme projesini veya harcama yapıldığını gösteren belgeyi dava dilekçesine veya ödeme emrine eklemelidir.⁹⁴⁷

Anagayrimenkulün idaresi için dışarıdan hizmet alımı yapılması durumunda, anagayrimenkulün yöneticisi varsa KMK m.35 kapsamında yönetici, davada taraf ehliyetine sahiptir.⁹⁴⁸ Yönetici tarafından tutulması gereken defterlerin usulüne uygun tutulmamış olmasından dolayı bir zararın ortaya çıkmış olması halinde, yeni yöneticinin bu zararın giderilmesi için dava ve icra takibi yapabileceği Yargıtay tarafından kabul edilmiştir.⁹⁴⁹ Kanunda belirtilen veya sözleşme ile belirlenen ortak yerlere müdahaleye ilişkin uyuşmazlıklarda yöneticinin, davacı ve davalı sıfatı bulunmamaktadır. Husumetin kat maliklerine yöneltilmesi gerekmektedir.⁹⁵⁰ Ortak yerlere elatmanın önlenmesi veya ecrimisil gibi ortak yerlere ilişkin davalarda kat malikleri taraf ehliyetine sahip olmakla birlikte, kat malikleri kurulunca yöneticiye açık ve özel yetkinin verilmesi halinde yönetici de bu davaları açabilecektir.⁹⁵¹ Yöneticiye sonradan dava açma yetkisinin verilmesi mümkündür. Ayrıca kat maliki olan yöneticinin bu davayı açmış olması halinde dava reddedilmemeli kat maliki sıfatı yönünden incelenmelidir.⁹⁵²

Yöneticinin, taşınmazın aynını ilgilendiren hususlarda ve kişiye sıkı sıkıya bağlı haklarından kaynaklanan hususlarda dava açma hakkı yoktur.⁹⁵³ Yöneticinin, yönetici sıfatıyla sözleşme yaptığı işler haricindeki yükleniciye karşı da ayıp ve eksikliklerden kaynaklı dava açma hakkı yoktur.⁹⁵⁴ Yönetici, anagayrimenkulün idaresinden kaynaklanan davalarda kendisine yetki verilmesi halinde dava açma hakkında sahip olmakla birlikte bu yetki alınmadan

açıldığından bahisle davacı yönetimin yetki almaması sebebiyle davanın aktif husumet yokluğundan reddine karar verilmiş ise de davalıların kat malikleri adına tahsil ettiği bedellerin iadesi talebi açısından yönetimin aktif husumet ehliyetinin varlığının kabulü gerekir...” Yargıtay, 5. HD, E. 2020/9647 K. 2021/1944 T. 22.02.2021 (Kazancı, E.T. 15.06.2023).

⁹⁴⁷ Yazaltın, s.58.

⁹⁴⁸ Yargıtay, 20. HD, E. 2017/4881 K. 2017/5960 T. 29.06.2017 bkz. Kısacık ve Kaya, s.94.

⁹⁴⁹ Yargıtay, 18. HD, E. 1997/12103 K. 1997/12418 T. 22.12.1997 bkz. Kısacık ve Kaya, s.95.

⁹⁵⁰ Yargıtay, 5. HD, E. 4863 K. 5412 T. 09.11.1970 bkz. Arcak, s.1040; Yargıtay, HGK, E. 971/5-307 K. 855 T. 10.11.1973 bkz. Karahacıoğlu ve Ergin, s.391.392; Oy ve Oy, s.59; Yargıtay, 18. HD, E. 2009/10083 K. 2009/12534 T. 24.12.2009 bkz. Şaz, s.119; Gökalp, s.33.

⁹⁵¹ Tapuda dükkân olan bağımsız bölümün garaj yapılması nedeniyle eski hale getirme davasını yönetici açamaz. Ancak kat maliklerinin davalı hariç tümünün yöneticiye yetki vermesi halinde bu dava yönetici tarafından açılabilir. Yargıtay, HGK, E. 1970/5-100 K. 1498 T. 20.12.1972 bkz. Arcak, s.1038; Gökalp, s.33; Yıldırım, Yönetim, s.131.

⁹⁵² Yargıtay, HGK, E. 2017/1-1282 K. 2017/604 T. 05.04.2017 bkz. Kısacık ve Kaya, s.96-97.

⁹⁵³ Kat maliklerinden birisinin KMK m.19 hükmüne aykırı olarak balkonuna yapacağı ilavenin kaldırılması için yöneticinin dava açma hakkı yoktur. Yöneticiye KMK m.35 kapsamında böyle bir görev ve yetki verilmemiştir. Yargıtay, HGK, E. 1971/5-307 K. 885 T. 10.11.1973 bkz. Arcak, s.1039; Yıldırım, Yönetim, s.131.

⁹⁵⁴ Yargıtay, 5. HD, E. 6303 K. 7177 T. 16.09.1971 bkz. Arcak, s.1040.

açılan davalarda yöneticinin aynı zamanda kat maliki olması durumunda davanın reddedilmeyip bu açıdan incelenmesi gerekmektedir.⁹⁵⁵

Yönetim planının değiştirilmesine ilişkin davalarda da yöneticinin davalı gösterilmesi imkânı yoktur. Yönetim planı ile ilgili davalar kat maliklerine karşı açılmalıdır.⁹⁵⁶ Kat malikleri kurulu kararlarının iptali konusunda yöneticinin taraf ehliyeti yoktur. Bu dava kat malikleri kurulunda olumlu oy veren kat maliklerine karşı açılmalıdır.⁹⁵⁷ KMK m.25 uyarınca kat mülkiyetinin devrini içeren davanın açılması için kat malikleri kurulunca karar alınarak yöneticiye yetki verilmesi halinde yöneticinin husumet ehliyetinin bulunduğu kabul edilmelidir.⁹⁵⁸

Hukuk konusunda yeterli uzmanlığa sahip olmayan yöneticiye, hukuki işlemleri tek başına yürütmemesi hukuki destek alması tavsiye edilir. Uzmanlık bilgisinin yetersizliği kolayca kazanılabilecek bir davanın kaybına yol açabilir. Hukuki işlemleri kendisi yürüten ve ehil olmayan bir yönetici, kat malikleri kurulunca ibra edilmeme ve tazminat ödeme durumuyla karşı karşıya gelebilir. Ayrıca avukatların aksine, yönetici için herhangi bir sorumluluk sigortası zorunluluğu da yoktur. Bu nedenle yanlış süreç yönetimi, yönetici için önemli maliyetlere yol açabilir. Bu anlamda, uygulamada yöneticilerin aynı zamanda avukat olmaması durumunda sürecin yönetimini bağımsız olarak üstlenmemesi tavsiye edilir.⁹⁵⁹

Yöneticinin temsil yetkisi aynı zamanda bir avukata vekalet verme yetkisini de içerir. Bununla birlikte vekil tayin edilirken olağanüstü kat malikleri kurulu toplantısının güçlüğü göz önünde bulundurularak yöneticinin ayrıca bir avukata kat malikleri kurulu adına vekalet vermesi konusunda açıkça yetki verilmesi yerinde olacaktır. Avukatlık ücretinin yöneticiye verilen bütçeyi aşacağıının öngörülmesi durumunda kat malikleri kurulundan aşan kısım için ayrıca yetki alınması gerekir.⁹⁶⁰

7. SÖZLEŞMEDEN DOĞAN SORUMLULUĞUN ŞARTLARI

Borçlu alacaklıya karşı borçlanmış olduğu edimi yerine getirmek zorundadır. Borçlunun edimini yerine getirmemesi halinde alacaklı borçluyu zorlayacak imkânlarla sahip olmalıdır.

⁹⁵⁵ **Yargıtay**, 11. HD, E. 4521 K. 6353 T. 18.10.1971 bkz. **Arcak**, s.1040.

⁹⁵⁶ **Sarı Gündoğdu**, s.77; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.878; **Kısacık ve Kaya**, s.98-99.

⁹⁵⁷ **Yargıtay**, 5. HD, E. 1131 K. 1318 T. 26.02.1974 bkz. **Arcak**, s.1051.

⁹⁵⁸ **Faruk Acar**, 5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu, *e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, no.72, (2008).

⁹⁵⁹ **De Roche ve Biro**, s.156-157.

⁹⁶⁰ **De Roche ve Biro**, s.158-159.

Aksi halde alacaklının hakkı, hukuki himayeden yoksun, eksik bir hak olacaktır. Modern hukuk sisteminde de bu düşünceden hareketle her borç ilişkisinde borç yanında sorumluluk da öngörülmüştür.⁹⁶¹

Sorumluluk iki anlamda kullanılmaktadır. Borçlunun borcunu ödememesi halinde malvarlığına başvurularak alacağın cebri icra yolu ile yerine getirilmesi imkanına borçlunun ...ile sorumluluğu denir. Borçlu kural olarak tüm malvarlığı ile sorumludur. Borçlunun genel davranış kurallarına veya yüklendiği bir borca aykırı davranması ile verdiği zararı karşılamak zorunda olmasına borçlunun ...den sorumluluğu denir. Haksız fiilden, özen borcunu ihlalden, sözleşmeden veya tehlikeden sorumluluk bu kapsamdadır.⁹⁶²

Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki vekâlet sözleşmesi hükmündedir. Bu sözleşme kapsamında yönetici, kat malikleri adına anagayrimenkulün yönetim işlerini yürütmeyi buna karşılık kat malikleri yöneticiye ücret ödemeyi üstlenmektedir. Yönetici yönetim işlerini yürütürken KMK’da ve diğer mevzuat kapsamında kendisine yüklenen yükümlülükleri tam ve gereği gibi yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi de yöneticinin vekil gibi sorumlu olacağını öngören KMK m.38 gereği vekâlet sözleşmesinin ihlalidir.⁹⁶³ Sözleşmenin ihlali edim yükümlerinin ihlali (asli edim, yan edim) ile yan yükümlerin (koruma ve diğer davranış yükümleri) ihlali olarak karşımıza çıkar.⁹⁶⁴

KMK m.38/1’de yöneticinin, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğu açıkça düzenlenmiştir. Bu kapsamda kat mülkiyetinde yöneticinin sorumluluğunun dayanağını sözleşmeden kaynaklanan sorumluluk olarak nitelendirmek mümkündür. Kat mülkiyetinde yönetici, kanun, yönetim planı veya kat malikleri kurulunca kendisine verilen görevlerden birini yerine getirmezse, vekilin sorumluluğuna ilişkin hükümlere tabi olacaktır. Dolayısı ile kat mülkiyetinde yöneticinin vekil için öngörülen yükümlülüklerle aykırı hareket etmesi sebebiyle kat malikleri bir zarara uğradı ise bunlar tazmin edilmelidir.⁹⁶⁵ Yönetici görevine son verilmiş olmasına karşın yöneticilik sıfatı ile işlem yapar veya verilen yetkinin sınırlarını aşarak

⁹⁶¹ **Mustafa Reşit Karahasan**, Sorumluluk Hukuku (Sözleşmeden Doğan Sorumluluk), (İstanbul, Beta, 2003), s.59

⁹⁶² **Asım Kaya**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Sorumluluk Sebeplerinin Yarışması”, *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 1, no.2, (2016), s.208; **Numan Tekelioğlu**, “Sorumluluk Anlaşmalarına İlişkin Bir Yargıtay Kararı İncelemesi”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 6, no.1-2, (2016), s.4.

⁹⁶³ **Başpınar**, s.193; **İhtiyar**, s.98; **Çakır**, s.555.

⁹⁶⁴ **Fikret Eren ve Ünsal Dönmez**, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, (Ankara: Yetkin 2022), s.2223; **Fikret Eren**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Ankara, Yetkin 2021), s.1163; **Uygur**, s.282; **Hayrunnisa Özdemir**, Sağlık Hukuku Alanında Teşhis ve Tedavi Sözleşmesi, (Ankara, Yetkin 2017), s.163.

⁹⁶⁵ **Başpınar**, s.194; **Vuraloğlu**, s.841; **Çetin**, s.121.

herhangi bir işlem tesis ederse vekaletsiz iş görme hükümleri kapsamında sorumluluğu doğacaktır.⁹⁶⁶

Vekilin sorumluluğuna tabi tutulan yönetici hakkında borcun ifa edilmemesinin sonuçlarına ilişkin TBK m.112 hükümleri ile vekilin sorumluluğunun düzenlendiği TBK m.506 hükümlerinin birlikte uygulanması mümkündür.⁹⁶⁷ Yöneticinin TBK m.112 vd.'dan sorumluluğunun ve tazminat yükümlülüğünün doğabilmesi için dört unsurun birlikte bulunması gerekir. Bunlar; sözleşmeye aykırı davranış, zarar, uygun illiyet bağı ve kusurdur.⁹⁶⁸ Sözleşmeye aykırı davranış, konumuz açısından yöneticinin mevzuatla kendisine yüklenen yükümlülükleri ihlal etmesi dolayısı ile vekâlet sözleşmesine aykırı davranmasıdır. Yöneticinin üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmemesinin bir zarara sebep olması gerekmektedir. Yöneticinin sözleşmeyi ihlal sonucunda kat maliklerinin zarar görmesi ve zarar ile ihlal arasında da illiyet bağının bulunması gerekmektedir. Yöneticinin sözleşmeyi ihlali kusuruna dayanmalıdır.⁹⁶⁹ Sorumluluğun doğabilmesi için bu şartların birlikte gerçekleşmesi gerekir.

Sözleşmeden doğan sorumlulukta öne sürülen bütün talep ve işlemlerde öncelikle sözleşmenin varlığı ispat edilmelidir. Sözleşmenin varlığını ispat ise sözleşmeye dayanarak hak iddia eden tarafça yapılmalıdır. Yöneticinin sözleşmeden doğan sorumluluğundan bahsedebilmemiz içinde kat malikleri ile yönetici arasında kanunen kurulmuş kabul edilen veya özellikle akdedilen bir sözleşme ilişkisi olmalıdır.⁹⁷⁰ Kat malikleri ile yönetici arasında vekâlet ilişkisi yöneticinin atanması ve atanan yöneticinin görevi kabul etmesi ile kanunen kurulduğu için kat maliklerinin sözleşmenin varlığını ispat etmesine gerek olmayıp yöneticinin atanmasına ilişkin kat malikleri kurulu kararını, karar defteri ile ispat etmeleri yeterli olacaktır. Sözleşme ilişkisi olmaksızın birisine zarar verilirse sözleşme dışı sorumluluk özellikle de haksız fiil sorumluluğu söz konusu olacaktır.⁹⁷¹

⁹⁶⁶ **Uluşen**, s.183; **İpek**, s.85.

⁹⁶⁷ **Antalya**, Borçlar Genel, s.224; **Donauer**, s.232; **Çetin**, s.121; **Muhammed Ramazan Aksoy**, Vekalet Sözleşmesinde Vekilin Sır Saklama Yükümlülüğü, (Ankara: Seçkin, 2022), s.506; İsviçre Borçlar Kanunu (OR) m.97'de *"Borcun hiç yerine getirilememesi veya gereği gibi yerine getirilememesi durumunda borçlu, herhangi bir kusurunun bulunmadığını ispatlamadıkça, ortaya çıkan zararın tazminini ödemek zorundadır."* **Tarkan Göksu**, in: Gauch/Stöckli Präjudizienbuch OR, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2020), (Zürich, 2021), s.367.

⁹⁶⁸ **Eren ve Dönmez**, s.2250; Haluk **Tandoğan**, Türk Mes'uliyet Hukuku, (İstanbul, Vedat, 2010), s.415-430; **Eren**, Genel, s.1190; **Ahmet M. Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (Ankara, Turhan, 2013), s.642-649; **Aral**, s.111; **Reisoğlu**, Borçlar Hukuku, s.350; **Gönen**, s.141; **Aybay**, Tazminat, s.16-17; **Aksoy**, s.506; **Wermelinger**, s.1341; **Walter**, s.141; **Donauer**, s.232-233.

⁹⁶⁹ **Yıldırım**, Yönetim, s.137; **Demir Yüce**, s.64-66; **Çetin**, s.121; **Gönen**, s.141; **Aksoy**, s.506.

⁹⁷⁰ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.415; **Eren**, Genel, s.1190; **İnal**, s.339; **Topuz**, s.131.

⁹⁷¹ Haluk N. **Nomer**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul: Beta, 2012), s.108; **Uygur**, s.283.

Kat Mülkiyeti Kanun’unda yönetici ile kat malikleri arasında ayrıca bir sözleşme yapılmasına gerek olmamakla birlikte profesyonel yöneticilik sözleşmesi akdedilmesi de mümkündür. Günümüzde çok katlı, yüzlerce ve binlerce kişinin yaşadığı yapıların sayılarındaki artış bu alanda çalışan kişilerin ve mesleklerin doğmasına sebebiyet vermiştir. İşte bu mesleği icra eden kişiler ile kat malikleri arasındaki akdedilen sözleşme profesyonel yöneticilik sözleşmesidir. Bu sözleşme KMK m.38 ve 40 gereği vekâlet sözleşmesi olarak kabul edilmektedir.⁹⁷²

7.1 SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK KAVRAMI VE SÖZLEŞMEYE AYKIRILIK HALLERİ

Sözleşmeden doğan borç ilişkilerinde borçlu üstlenmiş olduğu yükümlülüğe uygun hareket etmek zorundadır. Bir sözleşme ilişkisinde tarafların üzerine düşen borcu yerine getirmemesi veya borç yerine getirilse bile sözleşmede kararlaştırılan biçimde yerine getirilmemişse sözleşmeye aykırılık söz konusu olacaktır.⁹⁷³ Üstlenilen yükümlülüklerin ihlali sözleşmenin ihlalini oluşturur. Yöneticinin sorumluluğu, vekilin sorumluluğuna ilişkin hükümlere tabi olduğuna göre yönetici de aynen vekil gibi üstlendiği iş ve edimi özenle yerine getirmelidir.⁹⁷⁴

Sözleşmeye aykırılık yapma veya yapmama şeklinde gerçekleşebilir. Kat malikleri ile yönetici arasındaki vekâlet sözleşmesi kapsamında yöneticilik görevinin yönetici veya sorumluluğu altındaki kişilerce ihlal edilmesi sözleşmesinin ihlali anlamına gelir.⁹⁷⁵ Yöneticinin sözleşmeye aykırılığı, profesyonel yöneticilik sözleşmesini veya profesyonel yöneticilik sözleşmesi akdedilmemiş olsa bile kanunen kurulan sözleşme ilişkisini ihlal etmesi şeklinde karşımıza çıkacaktır. Yönetici, yönetim planı, kat malikleri kurulu kararları, sözleşme ve kanunla verilen görevlerine aykırı şekilde hareket ederse sözleşmeye aykırı hareket etmiş olur. Örneğin; yönetici, asansörlerin aylık bakım ve yıllık kontrolünü yaptırmazsa, kat malikleri kurulunca blokların veya toplu yapı ortak yerlerinin sigorta ettirilmesine karar verilir ve blok yöneticisi veya toplu yapı yöneticisi sigorta poliçesi düzenlenmesi için herhangi bir çalışma yapmazsa, çalışanların sigorta primleri zamanında yatırmazsa, kat maliklerinin üçte biri

⁹⁷² İsviçre hukukunda doktrinde hâkim olan görüşe ve içtihatlarla göre, yönetim sözleşmesi genellikle Art. 394-406 OR uyarınca vekalet sözleşmesidir. Vekalet sözleşmesinin yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkiye uygulanması çok uygundur. **Donauer**, s.165.

⁹⁷³ **Eren ve Dönmez**, s.2251; Memet Erdem **Aybay**, Bir Tazminat Türü Olarak: Boşuna Yapılmış Masrafların Tazmini, (İstanbul, On İki Levha, 2013), s.9.

⁹⁷⁴ **Sirmen**, s.526; **Başpınar**, s.194; **Kaşıkcı**, s.127; **Çetin**, s.100.

⁹⁷⁵ **Eren ve Dönmez**, s.2251; **Walter**, s.143; **Çetin**, s.122; **Demir Yüce**, s.95; **Donauer**, s.236-237; **Yazaltın**, s.73-74; **İpek**, s.102.

veya denetçi talebine rağmen kat malikleri kurulu olağanüstü toplantıya çağırılmazsa, tebligatları kabul etmezse, gider payını ödemeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapmazsa sözleşmeye aykırı hareket etmiş olur.

Sözleşmeye aykırılık karşımıza kusurlu ifa imkânsızlığı, gereği gibi ifa etmeme ve temerrüt olarak çıkmaktadır.⁹⁷⁶

7.1.1 Kusurlu İfa İmkânsızlığı

İfa imkânsızlığı, edimin yerine getirilmesini önleyen devamlı ve kesin bir engelin ortaya çıkmasıdır.⁹⁷⁷ Kusurlu ifa imkânsızlığı, sözleşmenin kurulması aşamasında yerine getirilmesi mümkün olan edimin borçludan kaynaklanan bir sebeple yerine getirilmesinin sonradan imkânsız hale gelmesidir.⁹⁷⁸ Doktrinde bir görüş ifa imkânsızlığını, mevcut bir borcun ifasının cebri icra yoluyla sağlanamayacak duruma girmesi olarak tanımlamaktadır.⁹⁷⁹ Bu görüş doktrindeki ifanın mümkün olup olmamasını borçlu açısından değerlendiren ve ifanın alacaklı tarafından cebri icra yoluyla sağlanamayacağı bazı durumları ifa imkânsızlığı saymama yönündeki görüşleri, ifanın borçlu değil alacaklı tarafından önemli olduğunu için eleştirmektedir. Örnek olarak iş görme edimini içeren ve işi görmeyeceğini kesin olarak bildiren borçlunun durumunun kusurlu ifa imkansızlığı sayılması ve burada artık cebri icraya veya temerrüt hükümlerine değil tazminata hükmedilmesi gerektiği savunulmaktadır.⁹⁸⁰

Kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişki vekalet ilişkisi olup sürekli edim içeren bir ilişkidir. Bir borç ilişkisinde asli borçlardan en az birisi sürekli bir edim içeriyorsa o borç ilişkisine sürekli borç ilişkisi adı verilmektedir. Kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişkide yöneticinin borcu, anagayrimenkulün idaresi olup sürekli edim niteliğini haiz olduğundan sürekli borç ilişkisi niteliğindedir. Yöneticinin edimi anagayrimenkulün idaresine yönelik işlemleri yürütmek olduğundan görev süresi boyunca defter tutulması, aidatların toplanması, kat malikleri kurulunca verilen işlerin yürütülmesi gibi birden çok münferit edim olduğu için bunlardan birinin imkansızlaşmasının, vekalet ilişkisinin tamamına etkisi değerlendirilmelidir. Kanaatimizce anagayrimenkulün idaresini doğrudan etkilemeyecek münferit kusurlu ifa

⁹⁷⁶ Eren ve Dönmez, s.2223; Tandoğan, Mes'uliyet, s.395-398; Eren, Genel, s.1164; Başpınar, s.194; Gümüş, Borçlar Genel, s.799; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s.642; Gönen, s.140; Kaya, Kusur Karinesi, s.288.

⁹⁷⁷ Tandoğan, Mes'uliyet, s.395; Eren, Genel, s.1174; Aral, s.69; Gümüş, Borçlar Genel, s.856; Tekben, s.209; Karahasan, s.168.

⁹⁷⁸ Eren ve Dönmez, s.2224; Gümüş, Borçlar Genel, s.870; Topuz, s.134; Gönen, s.140; Karahasan, s.1174.

⁹⁷⁹ Antalya, Borçlar Genel, s.231; Bkz. Topuz, s.134; Reisoğlu, Borçlar Hukuku, s.351.

⁹⁸⁰ Bu görüşe göre, yöneticinin görevi kabulden sonra iş yapmayacağını kesin bir şekilde kat maliklerine bildirmesi durumu kusurlu ifa imkansızlığı olarak değerlendirilecektir.

imkansızlıkları yönetici ile kat malikleri arasındaki vekalet ilişkisini ortadan kaldırmayacak ancak kat malikleri kurulu isterse yöneticiyi azledebilecektir.

İmkânsızlığın fiili veya hukuki sebeplere dayanması mümkün olmakla birlikte objektif olması gerekmektedir.⁹⁸¹ Objektif imkânsızlık da borçlanılan edimin borçlu da dâhil hiç kimse tarafından ifa edilememesi halidir.⁹⁸² Yönetici atandıktan ve görevi kabul ettikten sonra, yöneticilik görevinin yerine getirilmesi yöneticinin kusuru ile sürekli ve kesin olarak imkânsız hale gelmişse burada kusurlu ifa imkânsızlığı ortaya çıkmaktadır.⁹⁸³ Sonraki imkânsızlık kesin ve sürekli olmalıdır. Ancak sürekli borç ilişkilerinde öngörülen süre içerisinde borcun yerine getirilmemiş olması durumunda edimin sonradan yerine getirilmesi geçmişe etki etmeyeceği için imkânsızlık söz konusu olacaktır.⁹⁸⁴ Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki de sürekli borç ilişkisi mahiyetinde olduğundan özen borcu açısından imkânsızlık söz konusu olacaktır. Yöneticinin kusurlu ifa imkânsızlığının yanı sıra yöneticinin güçsüzlüğü de söz konusu olabilir.⁹⁸⁵ Bu durumda subjektif imkânsızlık ortaya çıkmaktadır. Subjektif imkânsızlık yöneticinin kişisel durumlarından ileri gelen sebeplerle ortaya çıkabilir ve edim yönetici tarafından ifa edilemez.⁹⁸⁶ Subjektif imkânsızlığa yöneticinin atandıktan ve görevi kabul ettikten sonra uyuşturucu madde bağımlısı olması sonrasında kendisine yasal temsilci atanmak suretiyle fiil ehliyetini kaybetmesi dolayısıyla yöneticilik yapmasının imkânsızlaşması örnek gösterilebilir. Vekilin şahsının önem arz ettiği subjektif imkânsızlık halinde hâkim görüşe göre TBK m.112 hükmü uygulanmalıdır.⁹⁸⁷

Kat mülkiyetinde yönetici için asıl edim anagayrimenkulün idaresidir. Anagayrimenkulün idaresi için gerekli diğer işler ise yan edimlerdir. Yan edimlerin ifasının imkânsızlaşması durumunda kat malikleri kurulu asıl edim olan anagayrimenkulün idaresi işini

⁹⁸¹ **Eren ve Dönmez**, s.2226; **Eren**, Genel, s.1174; **Antalya**, Borçlar Genel, s.287; **Gümüş**, Borçlar Genel, ss.856-857.

⁹⁸² **Eren ve Dönmez**, s.2229; **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.396; **Eren**, Genel, s.1176; **Hüseyin Hatemi ve Emre Gökyayla**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, (İstanbul, Filiz, 2021), s.286; **Aral**, s.70; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.859-860; Andreas **Furrer**, Markus **Müller-Chen** ve Bilgehan **Çetiner**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul, On İki Levha, 2021), s.598.

⁹⁸³ **Eren**, Genel, s.1174; **Antalya**, Borçlar Genel, s.287; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.865.

⁹⁸⁴ **Topuz**, s.135; Konu hakkındaki görüşler için bkz. **Murat Tümerdem**, Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara, 2018, s. 48-50

⁹⁸⁵ İmkânsızlık kavramı, herkes açısından kesin ve sürekli ifa engeli teşkil ettiğinden subjektif imkânsızlık kavramı yerine borçlunun güçsüzlüğü kavramının kullanılması gerektiği şeklindeki görüş için bkz. **Eren**, Genel, s.1176

⁹⁸⁶ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.396; **Eren**, Genel, s.1065; **Topuz**, s.135; **Aral**, s.71; **Özdemir**, s.165.

⁹⁸⁷ **Eren**, Genel, s.1178; **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.286; **Topuz**, s.137.

yöneticiyi azlederek reddedebilir.⁹⁸⁸ Örneğin, kat malikleri kurulunca binanın dış duvarı için reklam anlaşması yapılması görevini yerine getirecek olan yönetici, anagayrimenkulün hangi duvarına bu reklamın yerleştirileceği ve kat maliklerini nasıl etkileyeceğini, reklam şirketi ile yapacağı görüşmeleri kat maliklerine açıklayarak aydınlatma yükümlülüğünü yerine getirmelidir. Yönetici, aydınlatma görevini yurt dışında bulunması sebebiyle yerine getiremezse, kat malikleri kurulunca görevinden azledilebilir. Çünkü yan edim olan aydınlatma yükümlülüğü asıl edim olan kat malikleri kurulu kararının yerine getirilmesine yardımcı olmaktadır.⁹⁸⁹

Anagayrimenkulün idaresinin yöneticinin kusuru olmaksızın imkânsız hale gelmesi durumunda, yöneticinin TBK m.112 uyarınca sorumluluğuna gidilemez. Böyle bir durumda örneğin, deprem sonucu evin tamamen yıkılması halinde yöneticinin bir kusuru bulunmaksızın idare edilecek bir anagayrimenkul kalmadığından borç TBK m.136 gereği sona erecektir.⁹⁹⁰

7.1.2 Gereği Gibi İfa Etmeme

Kat mülkiyetinde yöneticinin gereği gibi ifası, üstlenilen anagayrimenkulün idaresi işinin tam ve doğru bir şekilde yerine getirilmesidir. Gereği gibi ifa, borçlanılan edimin bütün unsurları ile yerine getirilmesidir.⁹⁹¹ Anagayrimenkulün idaresinin yönetici tarafından şahsen, yönetim planı hükümleri ve kat malikleri kurulu talimatlarına uygun olarak, zamanında, özenle yerine getirilmesi halinde gereği gibi ifa söz konusu olur. Yöneticinin yerine getirdiği edim, kat maliklerinin beklediği nitelikleri taşımıyorsa, gereği gibi, tam ve doğru ifadan söz edilemez.⁹⁹²

Yönetici borcunu ifa ediyor olabilir ancak onun bu ifası gereği gibi yapılmamış olabilir. Kat malikleri yöneticinin bu ifasını kabul etmeyebilir. Ancak kat maliklerinin ifanın kötülüğüne rağmen bu ifayı reddetme imkânı da olmayabilir. Kat maliklerinin gereği gibi yapılmayan bu ifayı kabul etmiş olması yöneticinin sorumluluğuna başvurmaktan vazgeçtikleri anlamı taşımaz. Yöneticinin gereği gibi ifada bulunmamış olmasının yöneticinin hesap vermesi ile ortaya çıktığı bu gibi hallerde, kat malikleri gereği gibi ifa etmemeden kaynaklı olarak yöneticiye başvurabilir.

⁹⁸⁸ Yan edimlerin ifası imkânsızlaşırsa bu durumda alacaklı asli edimi reddedebilir. **Eren ve Dönmez**, s.2235; **Eren**, Genel, s.1180; **Özdemir**, s.165; **İnal**, s.171-172.

⁹⁸⁹ **Antalya**, Borçlar Genel, s.399-400; **Özdemir**, s.165.

⁹⁹⁰ **Eren ve Dönmez**, s.2236; **Eren**, Genel, s.1180; **Nomer**, Borçlar, s.243.

⁹⁹¹ **Eren ve Dönmez**, s.2240; **Eren**, Genel, s.1183; **Antalya**, Borçlar Genel, s.389; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.802; **Aksoy**, s.508; **Topuz**, s.143; **Sarı Gündoğdu**, s.107; **Karahasan**, s.227.

⁹⁹² **Eren**, Genel, ss.1184-1185; **Antalya**, Borçlar Genel, s.389; **Aksoy**, s.508; **Başpınar**, s.148; **Gönen**, s.141.

Sözleşmeden doğan yükümlülükler yalnızca edim yükümlülüklerini değil ve yan yükümlülükleri ve özellikle koruma yükümlülüklerini de kapsamaktadır.⁹⁹³ Borçlu ifada bulunurken yalnızca edim yükümünü ihlal ederse kötü ifa söz konusu olur. Bazı durumlarda ise borçlu edim yükümünü yerine getirmekle birlikte borca aykırı hareket edebilir. Bu hallerde borcun ihlali bir yan yükümün ihlal edilmesinden kaynaklanmaktadır.⁹⁹⁴ Yöneticinin kat malikleri kurulu kararı ile merkezi ısıtma sistemindeki bir binada peteklerin ısı ayarlarını yapmakla görevlendirildiği bir örnekte; yönetici, bir bağımsız bölümdeki peteklerin ısı ayarlarını yaparak edim yükümünü yerine getirmiş olur ancak bu esnada kullanmakta olduğu malzeme ile duvara zarar verirse bu durumda yan yüküm olan koruma yükümüne aykırı davranmış olacaktır.

Yöneticinin gereği gibi olmayan ifası, asli edim yükümü olan anagayrimenkulün idaresini ve yan edim yükümlülüklerini kanun, yönetim planı ve sözleşme hükümlerine uygun şekilde yerine getirmemesini, sadakat, sır saklama gibi yan yükümlülüklerin ve koruma yükümlülüklerinin ihlalinin kapsar.⁹⁹⁵

Kötü ifa kavramı, edimin borç ilişkisindeki niteliğine uygun olarak tam ve doğru şekilde yerine getirilmemesidir.⁹⁹⁶ Kötü ifada imkansızlıktan farklı olarak borçlu bir ifa teşebbüsünde bulunmakta ancak ifa edilen edimin niteliklerinin eksik, kötü veya ayıplı olması durumu söz konusudur.⁹⁹⁷ Kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişki vekalet sözleşmesi olarak kabul edilmektedir. Vekalet sözleşmesinde yöneticinin ayıplı ifası ayrıca düzenlenmediği için genel hüküm olan TBK m.112'ye göre sorumluluğuna gidilecektir.

Edim yükümlülüğünün nitelikleri olumlu edim yükümlülükleri ve olumsuz edim yükümlülüklerinde farklılık göstermektedir. Olumlu edim yükümlülükleri karşımıza yapma ve verme şeklinde çıkarken, olumsuz edim yükümlülükleri yapmama şeklinde çıkmaktadır.⁹⁹⁸ Verme edimlerinde ifa edilen, verilen şey borçlunun vaat ettiği nitelikte değilse kötü ifa söz konusu olur.⁹⁹⁹ Yapma edimi olan ve konumuzu da ilgilendiren iş görme edimlerinde nitelik gösterilen özene göre belirlenir. İş görme edimlerinde borçlu yüklenmiş olduğu özenden daha

⁹⁹³ Eren ve Dönmez, s.2242; Eren, Genel, s.1185; Antalya, Borçlar Genel, s.393; İnal, s.193.

⁹⁹⁴ Eren, Genel, s.1185; Antalya, Borçlar Genel, s.389; İnal, s.190.

⁹⁹⁵ Eren, Genel, s.1185; Gümüş, Borçlar Genel, s.801; Aksoy, s.510; Walter, s.143; Uygur, s.285; Karahasan, s.228.

⁹⁹⁶ Eren ve Dönmez, s.2243; Eren, Genel, s.1186; Gümüş, Borçlar Genel, s.803; Nomer, Borçlar, s.256.

⁹⁹⁷ Eren ve Dönmez, s.2243; Eren, Genel, s.1186; Aral, s.111; Gökhan Antalya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul, Legal 2018), s.164; Topuz, s.146.

⁹⁹⁸ Eren, Genel, s.1186-1187; Aral, s.63-64.

⁹⁹⁹ Eren ve Dönmez, s.2244; Eren, Genel, s.1187; Antalya, Borçlar Genel, s.389.

az özen gösterirse, edimin niteliği eksik olacağından kötü ifa söz konusu olur.¹⁰⁰⁰ Olumsuz edimler yapmama edimleri olduğu için bu tür edimlerde kötü ifa değil imkânsızlık söz konusu olur.¹⁰⁰¹ Kötü ifadan dolayı genellikle, edimin niteliğine uygun olmamasından dolayı müspet zarar ve bundan kaynaklı şahıs ve mal varlığı değerlerinde ek zarar olmak üzere iki tür zarar ortaya çıkar.¹⁰⁰²

Kat mülkiyetinde yönetici, kat maliklerine karşı bir iş görme borcu üstelenmiştir. Yöneticinin asıl borcu anagayrimenkulün idaresidir. Yöneticinin borcu, olumlu edim borcu yani yapma borcudur.¹⁰⁰³ Yöneticinin kat mülkiyeti ve vekâlet sözleşmesinden kaynaklanan borcunu özenle yerine getirmesi borcunu gereği gibi ifa etmesinin temel şartıdır. Yöneticinin görevini yerine getirirken göstermesi gereken objektif özeni göstermemesi kötü ifa olarak karşımıza çıkar. Yöneticinin göstermesi gereken özen objektif kıstaslara göre belirlenecektir.¹⁰⁰⁴ Yöneticinin kötü ifasına sebep olan olaylar, bilgi noksanlığı, dikkatsizlik, fiziksel yetersizlikler, gider payının ödenmemesi sebebiyle maddi yetersizlikler olabilir. Yöneticinin kötü ifası kat malikleri üzerinde uzun ve kısa vadeli olumsuzluklara yol açabilir.

Kat mülkiyeti kanununda yöneticinin görevi doğrudan günlük yaşamı ilgilendiren ve süreklilik arz eden bir görevdir. Bu açıdan yöneticinin görevini gereği gibi ifası anagayrimenkulün huzuru için önem arz etmektedir. Yöneticinin kötü ifası yönetim planı veya kurul kararı ile verilen yükümlülüklerin yönetici tarafından zamanında ve tam olarak yerine getirilmemesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Merkezi ısıtma olan anagayrimenkulde yöneticinin doğal gaz tesisatının bakımını yaptırmaması, ortak alanların temizlik ve bakımının zamanında yaptırılmaması, anagayrimenkulün sigorta primlerinin yaptırılmaması kötü ifaya örnek gösterilebilir.¹⁰⁰⁵

Yönetici atanan ve görevi kabul eden kişinin bilgi noksanlığı, dikkatsizliği, sağlık sorunları da kötü ifayı oluşturan nedenler arasında sayılabilir. Profesyonel bir yönetime sahip olmayan gayrimenkullerin yönetimi genellikle binada yaşayan kat malikine verilmektedir. Bu yönetici, kanunla verilen görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. Yönetici önceki yöneticiden ve benzer koşullarda bulunan yöneticilerden bilgi eksikliğini gidermeli usulü öğrenmelidir.

¹⁰⁰⁰ Eren ve Dönmez, s.2244; Eren, Genel, s.1187; Aral, s.112; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.613; Demir Yüce, s.102; Gümüş, Özel, s.460.

¹⁰⁰¹ Eren, Genel, s.1187; Antalya, Borçlar Genel, s.389.

¹⁰⁰² Eren ve Dönmez, s.2244-2245; Borçun gereği gibi ifa edilmemesinden müspet zarar ortaya çıkar. Tandoğan, Mes'uliyet, s.405; Eren, Genel, s.1187.

¹⁰⁰³ Topuz, s.32; Tay, s.119; Güler, s.43.

¹⁰⁰⁴ Antalya, Borçlar Genel, s.390-391; Özdemir, s.166; Tay, s.69.

¹⁰⁰⁵ Biyan, s.91.

Yönetici aynı zamanda işlerin zamanında ve tam olarak yerine getirilmesi için çalışma planı yapmalı ve bu planı da özenle uygulamalıdır. Yönetim planında çalışma planına ilişkin düzenleme yoksa bu konuda yönetici dilediği gibi bir plan hazırlamakta serbesttir. Ancak yönetici çalışma planı yaparken anagayrimenkulün ve kat maliklerinin durumunu da göz önünde bulundurmalıdır. Asansör bakımını yasal sürelerle uygun olarak yaptırabilmek veya sigorta poliçesinin zamanında yenileyebilmek için toplanması gereken genel giderlerin toplanma zamanını özenle belirlemelidir. Aksi halde asansör bakımının zamanında yapılmaması sebebiyle oluşacak zarardan sorumlu olacaktır. Yöneticinin genelleşmiş ve olağan hale gelmiş yöntemlerden ayrılması için bunu objektif nedenlere dayandırması gerekmektedir. Örneğin, bahçe peyzajı için toplanması gereken giderlerin peyzajdan altı ay önce toplanması için bunun gerekçelerini açıklamalıdır. Aksi halde bahçe peyzajı için toplanan giderlerin başka bir alandaki açık için kullanımı gibi konular gündeme gelebilir.

Kötü ifa halinde, alacaklı iki çeşit zarara uğrar. Alacaklı, edim niteliğine uygun olarak ifa edilmediği için ifa menfaatinde müspet zarara ve edimin niteliğine uygun olarak ifa edilmemesinden kaynaklı olarak diğer şahıs ve malvarlığı değerlerinde ek bir zarara uğrayabilir.¹⁰⁰⁶ Yöneticinin kat malikleri kurulunca çatının tamir edilmesi işiyle görevlendirilmesi durumunda, anagayrimenkulün çatısının akmaması için yöneticinin araştırma yapmaksızın işin ehli olmayan bir kişi ile anlaşması durumunda, çatının yağmurda akmaya devam etmesi ifa menfaatinde zarara, yağmurun çatı katında yer alan kişilere ya da mallara verdiği zarar ise ek zarara örnek gösterilebilir. Yöneticinin buradaki en önemli görevi bu işi en iyi şekilde ve belirlenen maddi olanaklar dahilinde yerine getirecek bir usta ile anlaşmasıdır. Ustanın seçiminde özen gösterilmemiş olması yöneticinin kötü ifasıdır. Kötü ifa dolayısı ile oluşan zarardan yönetici sorumludur.

Anagayrimenkulün idaresinden sorumlu olan yöneticinin yanı sıra ona yardım eden personel de faaliyetlerini yerine getirirken kat maliklerine veya anagayrimenkule zarar verebilir. Yöneticinin bina temizliği için anlaştığı kişinin temizlik yaparken kullandığı malzemelerin temizlenen alanlara zarar vermesi anagayrimenkule verilen zarara, yine temizlik yapılırken ayakkabıya temizlik malzemesi olan çamaşır suyunun temas etmesi suretiyle ayakkabının renginin değişmesi ise, kat maliklerine verilen zarara örnek gösterilebilir. Temizlik

¹⁰⁰⁶ Eren ve Dönmez, s.2246; Eren, Genel, s.1075; Topuz, s.148.

personelinin hatası sonucu zarar gören kat maliki yardımcı kişi olan temizlik personeline karşı TBK m.49 vd.'na göre, onu çalıştıran yöneticiye karşı TBK m.66'ya göre dava açabilir.¹⁰⁰⁷

Borç ilişkisinden edim yükümü dışında yan yükümler de doğmaktadır. Yan yükümler asli edimin ifasına ve borç ilişkisinin amacına ulaşmasına yardımcı olmak için borçlunun gerekli olan her şeyi yapmasını ve edimin amacını tehlikeye düşürecek şeylerden kaçınmasını gerektirmektedir. Yan yükümler kanunda öngörülebileceği gibi sözleşme ile ayrıca yan yükümler koyulabilir. Yan yükümlerin asıl kaynağı ise TMK m.2 uyarınca öngörülen dürüstlük kuralıdır. Yan yükümlerin kapsamı da borç ilişkisine göre değişiklik gösterebilir.¹⁰⁰⁸ Borç konusunu özenle koruma ve muhafaza etme, aydınlatma, iş birliği yapma, sağlama yükümleri gereği gibi ifa etmeme kavramı kapsamına giren genel örneklerdir.¹⁰⁰⁹

Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki vekâlet olarak kabul edilmesinin de sonucu olarak yoğun güven ilişkisine dayanmaktadır. Yan yükümler ve koruma yükümleri de yoğun güven ilişkisinden kaynaklı olarak yönetici ve kat malikleri arasındaki sözleşme ilişkisinde diğer sözleşmelere nazaran daha fazla önem arz etmektedir.¹⁰¹⁰ TBK m.506/2'de özen ve sadakat borcu birlikte zikredilerek vekâlet ilişkisinde yan yükümlerin önemi vurgulanmıştır. Bununla birlikte bazı değişik vekâlet ilişkilerinde özen ve sadakat borcu yan yüküm değil asli edim olarak kabul edilmektedir. Yan yükümlülükler ifaya yardımcı yan yükümlülükler ve koruma yükümlülükleri olarak ikiye ayrılırlar.¹⁰¹¹ Kat mülkiyetinde kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişkide genel idare işlerinin görülmesi dışındaki edimler yan edim yükümlülükleridir.

7.1.2.1 İfaya Yardımcı Yan Yükümlerin İhlali

Yan yükümlülüklerin ihlal edilmesi, gereği gibi ifa etmeme kategorisinde değerlendirilmektedir. Yöneticinin yan yükümleri, aydınlatma yükümlülüğü, sadakat ve özen yükümlülüğü, sır saklama ve kayıtları düzgün tutarak saklama yükümlülüğüdür.¹⁰¹² Bu edimler yöneticinin görevini gereği gibi ifasına yardımcı olmaktadır.

Yöneticinin hem edim yükümlerini hem de yan yükümlerini yerine getirirken özen yükümlülüğüne uygun hareket etmesi gerekmekte olup özen yükümüne aykırı davranış kusurlu

¹⁰⁰⁷ Özdemir, s.168; Walter, s.148.

¹⁰⁰⁸ Aral, s.40-41; Yükümlülüğün niteliği sözleşmenin yorumlanması ile belirlenir. Antalya, Borçlar Genel, s.394; İnal, s.171; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.615.

¹⁰⁰⁹ Aral, s.118-121; Antalya, Borçlar Genel, s.397-401; Uygur, s.321.

¹⁰¹⁰ Başpınar, s.143.

¹⁰¹¹ Eren, Genel, s.1188; Gümüş, Borçlar Genel, s.804; İnal, s.260.

¹⁰¹² Eren ve Dönmez, s.2246; Eren, Genel, s.1188; İnal, s.262.

davranış olarak kabul edilecek ve yöneticinin sorumluluğuna yol açacaktır.¹⁰¹³ Aydınlatma yükümlülüğünün görülecek işin niteliğine bağlı olarak yönetici tarafından kat maliklerine düzgün bir şekilde yapılmaması, sır saklama yükümlülüğüne aykırı hareket edilmesi, işin idaresinde gerekli özenin gösterilmemesi gibi yan edim yükümlerinin ihlal edilmesi yöneticinin asli borcu olan anagayrimenkulün idaresi işinin gereği gibi yerine getirilememesine dolayısı ile kötü ifaya sebebiyet verir.¹⁰¹⁴

İfaya yardımcı yan yükümlerin ihlali halinde kat malikleri ifa davası değil tazminat davası açabilecektir.¹⁰¹⁵ Yöneticinin kat malikleri kurulunca binanın merdiven korkuluklarının boyanması konusunda yetkilendirildiği bir durumda, yönetici bu işin hangi tarih aralığında, ne kadar sürede yapılacağını ve işin maliyetini kat maliklerine duyurması gerekmektedir. Bu duyurunun yapılması aydınlatma yükümlülüğünün sonucudur. Bu duyuru yapılmaz ve yeni boyanmış bir korkuluğa kat malikinin küçük çocuğu temas eder veya oluşan kokudan ve boyadan etkilenirse bu durumda yöneticinin aydınlatma yükümlülüğünü yerine getirmemiş olması sorumluluğuna yol açar. Benzer şekilde yöneticinin kendisine düşen görevleri yerine getirirken akdin amacına uygun olarak kat malikleri ile iş birliği içerisinde uyumlu çalışması da ifaya yardımcı yan yüküm olarak kabul edilmektedir.¹⁰¹⁶

7.1.2.2 Koruma Yükümlerinin İhlali

Sözleşmeden doğan borç ilişkilerinde temel amaç borçlanılan edimin ifasıdır. Borçlu sözleşmeden doğan edim yükümlülüklerine uygun olarak hareket etmeli bunları ihlal etmemelidir. Bununla beraber modern hukuk sistemlerinde sözleşme ilişkisinde ifa menfaati kadar önemli bir menfaat de korunmak istenmiştir. Bu menfaatlere alacaklının bütünlük menfaati de denilmektedir. Bütünlük menfaati, sözleşme kurmak için temasa geçen kişilerin birbirlerine zarar vermemek için her türlü özeni göstermesini gerekli kılmaktadır. Edim menfaati dışında taraflar birbirlerinin kişi ve malvarlığı değerlerine zarar vermemelidir. Tüm bu yükümlülüklerle koruma yükümlülükleri adı verilmektedir.¹⁰¹⁷ Koruma yükümlüklerinin

¹⁰¹³ **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.613; **Uygur**, s.322; Özen yükümlülüğüne ilişkin ayrıntılı açıklamalar yukarıda yapılmış olduğu için tekrardan kaçınmak adına bu bölümde kısaca bahsedilmiştir.

¹⁰¹⁴ **Eren**, Genel, s.1188; **Aral**, s.119; **Antalya**, Borçlar Genel, s.397-400; **Başpınar**, s.144-145; **Uygur**, s.322-328.

¹⁰¹⁵ **Eren ve Dönmez**, s.2248; **Tandoğan**, Özel, s.455; **Eren**, Genel, s.1189; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.808; **Topuz**, s.149; **Özdemir**, s.170-171.

¹⁰¹⁶ **Aral**, s.120; **İnal**, s.288-289.

¹⁰¹⁷ **Eren ve Dönmez**, s.2248; **Eren**, Genel, s.1189; **Tiryaki**, s.272; **Antalya**, Borçlar Genel, s.398; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.804; **Aral**, s.49; **Walter**, s.142.

ihlal edilmesi hali gereği gibi ifa etmemenin bir türüdür. Koruma yükümlerinin amacı, sözleşmenin karşı tarafının mal ve kişilik değerlerinin korunmasıdır.¹⁰¹⁸

Kat maliklerinin genel işlerin görülmesi menfaati dışında hukukça korunan menfaatlerine koruma menfaati veya bütünlük menfaati denilir.¹⁰¹⁹ Kat maliklerinin bütünlük menfaatleri yönetici tarafından ihlal edilmemelidir. Örneğin, genel giderleri ve avansları toplamakla yükümlü olan yönetici, çocuğunun hastalığı sebebiyle giderleri ödeyemeyen kat malikinin bu durumunu sır saklama yükümlülüğü kapsamında ihlal ederse sorumlu olur. Benzer şekilde devletten veya bir kuruluştan sosyal yardım alan ailenin durumunun başka kimselerle paylaşarak toplum içinde bu kişilerin onurunun yönetici tarafından zedelenmesi de yöneticinin sorumluluğunu gerektirmektedir.¹⁰²⁰ Yönetici kendisine yöneticilik sıfatı dolayısı ile sağlanan yerlerin kullanımı konusunda da özenli olmalı ve zarar verici davranışlardan kaçınmalıdır.¹⁰²¹ Yönetici ortak alanlarda yürütülen işlerde ortaya çıkacak tehlikelere ilişkin kat maliklerini bilgilendirmelidir. Uyarı levhası asılmaması veya yeterli bilginin sağlanmamış olması sebebiyle oluşacak zarardan yönetici koruma yükümlülüğü kapsamında sorumlu olacaktır.¹⁰²² Yöneticinin binada yer alan ve ortak alanların kullanımı için zorunlu olan aydınlatmaları kullanılabilir halde tutmaz ve bundan kat maliklerinden birisi zarar görürse örneğin merdivenleri kullanırken ışıkların süresi yetersiz olduğu için bir kat maliki düşer ve yaralanırsa bundan koruma yükümlülüğü kapsamında sorumlu olacaktır.¹⁰²³

7.1.3 Borçlunun ve Alacaklının Temerrüdü

Temerrüt, borçlunun borçlanılan ve ifası mümkün olan edimi borca aykırı olarak geç ifa etmesidir.¹⁰²⁴ Burada borçlu borçlandığı edimi zamanında yerine getirmeyerek gereği gibi ifa etmeme hallerinden birini oluşturmaktadır. Kusurlu imkânsızlık ile temerrüt kavramları arasındaki fark, kusurlu imkânsızlıkta ifanın kesin olarak imkânsız hale gelmiş olmasına karşılık, temerrütte ifa mümkün olmakla birlikte borca aykırı olarak gecikmiştir. Kusurlu imkânsızlığın olduğu yerde temerrüt söz konusu olmayacaktır.¹⁰²⁵ Bu hususa, kış gelmeden

¹⁰¹⁸ Eren ve Dönmez, s.2248; Eren, Genel, s.1189; Aral, s.138; Antalya, Borçlar Genel, s.398; Gümüş, Borçlar Genel, s.804; Topuz, s.149; Tiryaki, s.273.

¹⁰¹⁹ Eren, Genel, s.1189; Antalya, Borçlar Genel, s.398; Topuz, s.149.

¹⁰²⁰ Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.618; Özdemir, s.171.

¹⁰²¹ Aral, s.118; Walter, s.144.

¹⁰²² Göl kıyısındaki plaj alanında tesis sahibinin çocuklar için azami sınırı gösteren dubaları koymamış olmasına sebebiyle tesis sahibi sorumlu tutulmuştur. Ayrıntısı için bkz. Aral, s.154; işletme güvenliğinin sağlanmamış olması koruma yükümlülüğünün ihlali sonucunu doğurur. Antalya, Borçlar Genel, s.398.

¹⁰²³ Bir otel restoranında yemek yerken tuvalet ihtiyacı için kalkan yaşlı bir kişinin aydınlatmanın yetersiz olması sebebiyle düşüp ölmesinden restoran sahibi sorumlu tutulmuştur. Ayrıntısı için bkz. Aral, s.155.

¹⁰²⁴ Eren, Genel, s.1233; Aral, s.72; Aybay, Tazminat, s.14; Karahasan, s.198.

¹⁰²⁵ Eren, Genel, s.1233; Karahasan, s.98.

merkezi ısıtma sisteminde yer alan tesisatın değiştirilmesi gerekirken kış gelmiş olmasına rağmen bu işlemin yapılmamış olması ve kışın tesisat değişimi yapılması kat maliklerini soğukta bırakacak olması örneği verilebilir.

Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki vekâlet sözleşmesi niteliğinde olmasına karşın vekâlet sözleşmesinden ayrı olarak KMK uyarınca yönetici ücrete hak kazanacaktır. Bu kapsamda yönetici ile kat malikleri arasındaki sözleşme karşılıklı taahhütleri içermekte olduğundan TBK m.117 ve m.123 vd. yer alan düzenlemelerin uygulanması mümkündür.¹⁰²⁶ Temerrüt yönetici ve kat malikleri arasındaki ilişkide de farklılık göstermemekte ve diğer sözleşmelerde hangi şartlarda gerçekleşmekte ve ne tür sonuçlar doğurmakta ise aynı şartlarda gerçekleşip aynı hüküm ve sonuçları doğurmaktadır.

Yönetici ve kat malikleri arasındaki vekâlet ilişkisi her iki tarafa borç yükleyen bir ilişkidir. Burada her iki taraf da alacaklı ve borçlu olabildiği için borçlu kavramının yöneticiyi mi yoksa kat maliklerini mi ifade ettiği tereddüte yol açabilir. Borçlu, esas itibarıyla sözleşmenin karakteristik edimini üstlenen taraf olarak kabul edilir. Yönetici ile kat malikleri arasındaki vekâlet ilişkisinde anagayrimenkulün idaresini üstlenen taraf olan yönetici karakteristik edimi üstlendiği için borçlu taraftır.

Yönetici mevzuata, yönetim planına ve kat malikleri kurulu kararlarına göre yöneticilik görevini zamanında ve en iyi şekilde ifa etmelidir. Örneğin, yaz aylarında kat maliklerinin vakit geçirmesi için kat malikleri kurulunca bahçeye kamelya yapılması kararı alındı ise, yönetici bu işi görmekle yükümlüdür. Yönetici bu görevi yerine getirirken varsa kat malikleri kurulunun takvimine uygun olarak yoksa da işin durumuna göre yapacağı plan doğrultusunda işi yerine getirmelidir. Yaz ayları gelmiş olmasına rağmen kamelya yapımı için herhangi bir firma ile iletişime geçilmemiş olması, fiyat araştırması yapılmamış olması durumunda yönetici temerrüde düşmüştür.

TBK m.117/1 “*Muaccel bir borcun borçlusu, alacaklının ihtarıyla temerrüde düşer.*” hükmünü içermektedir. Bu düzenlemeye göre borçlu temerrüdü için ilk şart borcun muaccel olmasıdır. Diğer şartlar edimin ifasının mümkün olması ve ihtardır.¹⁰²⁷ İfası halen mümkün olan edim muaccel hale gelince borçlunun temerrüde düşmesi için alacaklının kural olarak ihtarda bulunması gerekir.¹⁰²⁸ Temerrüt borç muaccel hale gelince değil kural olarak alacaklının ihtarı

¹⁰²⁶ Özdemir, s.172; Taştekin, s.99; Yazaltın, s.18.

¹⁰²⁷ Tandoğan, Mes’uliyet, s.470-471; Eren, Genel, s.1236; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.624.

¹⁰²⁸ Tandoğan, Mes’uliyet, s.471; Eren, Genel, s.1237; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.625.

ile gerçekleşir.¹⁰²⁹ İhtar alacaklının borçluyu borçlanılan edimi ifaya davetini içeren, süre verilmesini gerektirmeyen, şekle tabi olmayan hukuki muamele benzeri fiildir.¹⁰³⁰

Borçlunun temerrüde düşmesi için kusur şart değildir.¹⁰³¹ Kat mülkiyetinde yönetici görevlerini zamanında yerine getirmediği takdirde temerrüde düşmüş olur. Kural olarak kat malikleri kurulunun yönetici tarafından yerine getirilmesi gereken bir hususu yerine getirme zamanı gelmiş yani borç muaccel olmuşsa borçluyu temerrüde düşürmek için ihtarda bulunması gerekir. Profesyonel yöneticilik sözleşmesi, karşılıklı borç yükleyen bir sözleşme olduğu için TBK m.123 gereği kat malikleri yöneticiye işin görülmesi için ek süre verebilir. Ek süre verilmesi zorunlu değildir. Ek süre verilse bile ihtar yöneticiye ulaştığı anda sonuçlarını doğurur. Ancak olayın özellikleri veya tarafların davranışları ek sürenin, işin ertelenmesi veya işin hemen görülmesinden vazgeçme niyetiyle verildiğini gösteriyorsa, ihtarın sonuçları sürenin tamamlanmasıyla ortaya çıkar.¹⁰³²

Yönetici tarafından görülecek işin zamanında yerine getirilmemesi sebebiyle söz konusu işin yerine getirilmesinin kat malikleri için bir anlamı kalmamışsa kat malikleri ek süre vermeksizin temerrüde düşen yöneticiye karşı TBK m.125'te tanınmış seçimlik haklarından birini kullanabilirler. Kat malikleri ifası halen mümkün olan işlerde işin görülmesini ve gecikme sebebiyle tazminat isteme, işin görülmesinden ve gecikme tazminatından vazgeçildiğini hemen bildirerek işin görülmemesinden doğan müspet zararın giderilmesini veya sözleşmeden dönerek menfi zararın giderilmesini talep edebilirler. Yöneticinin temerrüde düşmede kusuru yoksa kat malikleri işin görülmesi halen mümkünse gecikmiş ifayı, işin görülmesinin anlamı kalmamışsa sözleşmeden dönerek menfi zararı isteyebileceklerdir.¹⁰³³

Borçlunun borçlanmış olduğu edimi yerine getirmesi alacaklının ifayı kabulüne veya ifa fiiline katılmasına bağlıdır. Alacaklının ifayı kabulden kaçınması veya borçlunun ifanın tam ve gereği gibi yerine getirmesi için kendisi tarafından yapılması gereken hazırlık fiillerini yapmaktan haksız olarak kaçınması halinde borçlunun ifayı yerine getirme imkânı kalmaz. Alacaklının edimin ifasını kabulü ve ifa için gerekli hazırlık fiillerini yapması ifanın bir şartıdır.

¹⁰²⁹ Eren, Genel, s.1239; Hatemi ve Gökyayla, Borçlar Genel, s.292; Karahasan, s.199.

¹⁰³⁰ Tandoğan, Mes'uliyet, s.471; Eren, Genel, s.1237; Karahasan, s.204-205; Özdemir, s.173-174.

¹⁰³¹ Tandoğan, Mes'uliyet, s.480; Eren, Genel, s.1233; Aral, s.73; Karahasan, s.212.

¹⁰³² Yargıtay, 3. HD, E. 2017/1150 K. 2018/11528 T. 14.11.2018 bkz. Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.626.

¹⁰³³ Özdemir, s.174-175.

Bu şartın yerine getirilmesinden haklı bir sebep olmaksızın kaçınılması alacaklının temerrüdünü oluşturur.¹⁰³⁴

Yönetici ile kat malikleri arasındaki vekâlet ilişkisinde, işin görülmesini talep eden konumunda olan kat maliklerinin yönetici tarafından işin görülmesine olanak sağlaması gerekmektedir. Örneğin, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi için toplanması gereken paranın zamanında ödenmesi gerekir. Aksi halde yöneticinin sigorta poliçesini düzenletmesi mümkün değildir. Eğer kat malikleri görülmesi gereken işe ilişkin ifayı kabul etmezler veya ifa fiiline katılmazlarsa alacaklı temerrüdüne düşerler. Eğer kat malikleri kendilerine düşen ifa yükümlülüklerini kusurlu olarak yerine getirmezlerse alacaklı temerrüdünden değil kat maliklerinin kusuru ile yöneticinin işi görmesinin imkânsızlaşmasından bahsedilir.¹⁰³⁵

Kat maliklerinin alacaklı temerrüdüne düşmeleri halinde görülecek işin niteliğine göre TBK m.107 vd. hükümleri uygulanır.

7.2 KUSUR

Hukukumuzda kusur sorumluluğu kural olup kusursuz sorumluluk istisnadır. Bir kişinin davranışından dolayı sorumlu tutulabilmesi kusurlu olmasına bağlıdır. Kusursuz sorumluluk kanunda açıkça düzenlendi ise gündeme gelecektir. KMK'da yöneticinin kusursuz sorumluluğuna yer verilmemiştir. Yöneticinin kat malikleri ile olan vekâlet ilişkisinden dolayı sorumluluğunun doğabilmesi için kusurun varlığı gerekir.¹⁰³⁶ Yöneticinin bu alandaki sorumluluğu objektif sorumluluk değil kusur sorumluluğudur. Bu sözleşmeden doğan sorumlulukta kuralın kusur sorumluluğu olmasından kaynaklanır. TBK m.112'ye göre *“Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.”* bu hükümden vekâlet ilişkisinde borçlu konumunda olan yöneticinin sorumlu olması için istisnai haller dışında kusurlu olması gerektiği sonucu çıkarılabilir. TBK m.114/1'e göre *“Borçlu, genel olarak her*

¹⁰³⁴ **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.278; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.572; **Kaya**, Kusur Karinesi, s.287.

¹⁰³⁵ **Özdemir**, s.175; **Kaya**, Kusur Karinesi, s.287.

¹⁰³⁶ **Eren ve Dönmez**, s.2268; **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.415; **Eren**, Genel, s.1199; **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.295; **İhtiyar**, s.101; **Topuz**, s.164; **Karahasan**, s.247; **Yıldırım**, Yönetim, s.137; Yöneticinin ortak yerlerin onarımının yapılmaması gibi eylemlerinden doğan zararlardan sorumlu tutulabilmesi için kendisine yüklenebilecek nitelikte kusurunun bulunması gerekmektedir. **Yargıtay**, 18. HD, E. 2006/6318 K. 2006/7486 T. 09.10.2006 bkz. **Pulak**, s.565; **Yurtoğlu Can**, s.26; **Donauer**, s.235; **Wermelinger**, s.1341; **Çakır**, s.578.

türlü kusurdan sorumludur.” düzenlemesi de sözleşmeden soğan sorumlulukta kuralın kusur sorumluluğu olduğunu göstermektedir.¹⁰³⁷

7.2.1 Kusurun Tanımı

TBK m.112’de sorumluluk kusur şartına bağlanmış ancak kusur tanımı yapılmamıştır. Hukukumuzda kusur, hukuka aykırı sonucu istemek veya sonucu istememiş olmakla birlikte bundan kaçınmak için iradenin yeter derecede kullanılmaması halidir.¹⁰³⁸ Sözleşmeden doğan sorumlulukta kusur, borçlunun mensup olduğu sosyal ve mesleki çevrede yaşayan standart ve normal borçlu tipinin davranışından sapan, hukuk düzeninin kınadığı, onaylamadığı davranış biçimidir.¹⁰³⁹ Konumuz açısından yöneticinin benzer büyüklükteki yapılarda görev yapan yöneticilerin işlerinde gösterdiği özeni göstermemesi kusur olarak kabul edilir.

7.2.2 Kusurun Unsurları

Akdi kusurun sübjektif ve objektif olmak üzere iki unsuru vardır. Sübjektif unsur, borçlunun ayırt etme gücüdür. Ayırt etme gücüne sahip olmayan kimselerin fiil ehliyetleri bulunmaması dolayısı ile sözleşmeye aykırı davranmaktan sorumlulukları da bulunmamaktadır.¹⁰⁴⁰ Konumuz açısından ayırt etme gücü olmayan bir kişi yönetici atanamaz. Atanmış bir yönetici açısından kusurun sübjektif unsuru var kabul edilebilir. Yöneticinin sonradan ayırt etme gücünü yitirmesi durumunda somut olay genel hükümlere bakılarak değerlendirilmelidir. Kusurun objektif unsuru, borçlunun göstermesi gereken özendir.¹⁰⁴¹ Sözleşmeden doğan sorumlulukta objektif kusur derecesi geçerli olduğu için kusur kavramını, kat malikleri ile yönetici arasındaki vekâlet ilişkisi açısından, yöneticinin mensup olduğu sosyal ve mesleki çevrede yaşayan standart ve normal yöneticilik davranışından sapan hukuk düzeninin kınadığı, onaylamadığı bir davranış biçiminin niteliği olarak tanımlayabiliriz.

¹⁰³⁷ **Eren ve Dönmez**, s.2268; **Eren**, Genel, s.1199; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.819; **Esra Bahar Kaya**, Sözleşmeye Aykırılıkta Kusur Karinesi, Sorumluluk Hukuku, ed. Başak **Baysal**, (İstanbul, On İki Levha 2018), s.281; **İpek**, s.110.

¹⁰³⁸ **Eren**, Genel, s.1200; **Oğuzman ve Öz**, Borçlar Genel, s.55; **Aral**, s.176-177; Kusur, zararlı sonucun nedenini oluşturan haksız eylemi işleyen sorumluluğunu doğuran ve bu sorumluluğu haklı kılan davranış tarzıdır. **Cengiz Koçhisarhoğlu**, Haksız Eylem (Fiil) Kusuru, (Ankara, Seçkin 2022), s.78; **Tiryaki**, s.270; **Başalp**, s.214.

¹⁰³⁹ **Eren ve Dönmez**, s.2269-2270; **Eren**, Genel, s.1200; **Aral**, s.178; **Antalya**, Borçlar Genel, s.288; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.453; **Topuz**, s.164; **Uygur**, s.288; **Kaya**, Kusur Karinesi, s.282; **Çetin**, s.131.

¹⁰⁴⁰ **Eren ve Dönmez**, s.2272; **Eren**, Genel, ss.1201-1202; Tam ehliyetsizlerin kural olarak isnad kabiliyeti olmadığından sorumluluğu da olmaz. **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.153; **Antalya**, Borçlar Genel, s.289; TBK m.65 hükmü ayırt etme gücüne sahip olmayanların sorumlu olacağına ilişkin bir istisnai düzenlemedir. **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.365; **Başpınar**, s.212; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.448; **Koçhisarhoğlu**, s.143; **Gönen**, s.80-81; **Uygur**, s.289; **Çetin**, s.133; **Başalp**, s.216.

¹⁰⁴¹ **Eren ve Dönmez**, s.2273; **Eren**, Genel, s.1202; **Antalya**, Borçlar Genel, s.290; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.827; **Koçhisarhoğlu**, s.198; **Kaya**, Kusur Karinesi, s.282; **Uygur**, s.289; **Yargıtay**, HGK, E. 2003/11-756, K. 2003/743, T. 10.12.2003 bkz. Nilgün **Başalp**, Sorumsuzluk Anlaşmaları, (İstanbul, On İki Levha, 2011), s.216.

Yöneticinin, örnek yönetici davranışına oranla özen eksikliği, davranış yanlışlığı kusurdur.¹⁰⁴² Sözleşmeden doğan sorumlulukta kusurun mutlak olarak objektifleştirilmesi mümkün değildir.¹⁰⁴³ Hakim her somut olayda kusuru tespit ederken, kendi hayat tecrübelerinden, bilgisinden ve insanın doğasından yararlanarak karar vermelidir.¹⁰⁴⁴ Yöneticinin kişisel bilgi, yetenek ve nitelikleri yönetici olarak atanmasında etkili oldu ve kat malikleri de bu durumu bilerek atama yaptılar ise, yöneticinin göstereceği özen derecesi bu nitelikler göz önüne alınarak belirlenmelidir.¹⁰⁴⁵ Örnek olarak, binanın dış görünümünü yalıtım, peyzaj gibi hususlarla modern bir görünüme kavuşturması ile isim yapmış bir yöneticinin bu niteliklerinden dolayı atanmış olması durumunda özen derecesinin belirlenmesinde daha önce yapılan işler de kıstas alınarak değerlendirme yapılacaktır.

Objektif kusur anlayışında borçlu, hastalık, zayıflık, bilgisizlik gibi kişisel durumlarını ileri sürerek sorumluluktan kurtulamaz. Ancak alacaklının bu durumları bilerek sözleşme yapmışsa borçlu bunları ileri sürerek sorumluluktan kurtulabilir.¹⁰⁴⁶ Konumuz açısından yöneticinin kişisel durumu itibarıyla işleri takip etmesi zor olmasına rağmen bunu bilen kat maliklerinin kişiyi yönetici olarak ataması halinde durum böyledir.

Sözleşmeden doğan sorumluluktaki kusurun objektif ve sübjektif olmak üzere iki yönü vardır. Bu iki yön borçlunun göstermesi gereken özenin derecesi ile ilgili kriterlerden kaynaklanmaktadır. Borçlunun kendi işlerinde göstermeyi adet edindiği özen sübjektif özendir. Bu özen kriteri özel ve somut kriterlere bakılarak belirlendiği için sübjektif nitelik taşımaktadır. Borçlunun makul ve dürüst bir borçlunun benzer işlerde göstermesi gereken özen objektif özendir. Bu özen derecesi objektif, genel ve soyut bir nitelik taşıdığı için objektiftir.¹⁰⁴⁷ Yöneticinin göstermesi gereken özen vekil olarak kabul edilmesinin sonucu olarak TBK m.506/3 gereği objektifleştirilmiştir.¹⁰⁴⁸ Yöneticinin kusuru tespit edilirken işi özenle görme borcu esas alınmalı ve benzer nitelikteki yapılarda basiretli yönetici davranışından sapan davranışları kusur olarak kabul edilmelidir.

¹⁰⁴² Eren, Genel, s.1200; Antalya, Borçlar Genel, s.293; Gümüş, Borçlar Genel, s.449; Çetin, s.131-132.

¹⁰⁴³ Eren, Genel, s.1203; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.3; Uygur, s.290-291; Çetin, s.134.

¹⁰⁴⁴ Tiryaki, s.270.

¹⁰⁴⁵ Eren ve Dönmez, s.2274; Eren, Genel, s.1203; Antalya, Borçlar Genel, s.294; Gümüş, Borçlar Genel, s.828.

¹⁰⁴⁶ Eren ve Dönmez, s.2275; Eren, Genel, s.1204; Başpınar, s.129; Tandoğan, Mes'uliyet, s.418.

¹⁰⁴⁷ Eren, Genel, s.1200; Özdemir, s.176; Walter, s.148; Başalp, s.217.

¹⁰⁴⁸ Aral ve Ayrancı, s.545; Yurtoğlu Can, s.22; Güler, s.44.

7.2.3 Kusur Türleri

Kusur, sözleşmeden doğan sorumlulukta kast ve ihmal olarak karşımıza çıkar. Kast halinde borçlu yükümlülüklerini bilerek ve isteyerek yerine getirmemektedir. İhmalde ise hukuka aykırı sonuç istenmemekte ancak sonucun meydana gelmemesi için borçlu, aynı meslek çevresinde bulunan kişilerden beklenen dikkat ve özeni göstermemektedir.¹⁰⁴⁹ Yöneticinin görevlerini bilerek ve isteyerek yerine getirmemesi kast haline, benzer büyüklükteki bir kat mülkiyetine tabi yapıdaki yönetici davranışını göstermemesi ise ihmal haline sebebiyet verir. Kat mülkiyetinde yöneticiler sözleşmeyi genellikle ihmalleri ile ihlal etmektedirler.¹⁰⁵⁰ Ancak yöneticinin kast ile sözleşmeyi ihlal etmesi de mümkündür. Örneğin, kat maliki olan yöneticinin anagayrimenkulün yönetimini bırakıp altı ay boyunca yazlığında kalması ve bu süre içerisinde aidatların toplanmaması, anagayrimenkulün temizlenmemesi, sigorta primlerinin süresinde yatırılmaması, asansörün bakım zamanının geçirilmesi suretiyle sözleşmenin ihlal edilmesi de mümkündür. Yöneticinin ihmal suretiyle sözleşmeyi ihlali, yapmama veya alınması gerekli bir tedbiri almama suretiyle gerekli özeninin gösterilmemesine dayanmaktadır.¹⁰⁵¹ İşlerin yoğunluğu sebebiyle aidatlarını zamanında ödemeyen kat maliklerine karşı hukuki yollara başvurulması işinin ertelenmesi veya tutulması gereken defterlerin olması gerektiği gibi tutulmaması sözleşmenin ihmal suretiyle ihlaline örnektir.

Sözleşmeden doğan sorumlulukta kusurun türünün ve derecesinin büyük bir önemi yoktur. Ancak kusurun hafifliği tazminattan indirim sebebi olarak değerlendirilir.¹⁰⁵² Bu durum TBK m.114/1’de “...*Borçlunun sorumluluğunun kapsamı, işin özel niteliğine göre belirlenir. İş özellikle borçlu için bir yarar sağlamıyorsa, sorumluluk daha hafif olarak değerlendirilir.*” düzenlemesi ile hükme bağlanmıştır.¹⁰⁵³ Konumuz açısından yöneticinin sorumluluğuna gidilebilmesi için kusurlu olması şarttır. Yöneticilik profesyonel olarak yürütülebileceği gibi kat maliklerinin sırayla yöneticilik yapması şeklinde amatör olarak da yürütülebilir.¹⁰⁵⁴

¹⁰⁴⁹ Eren ve Dönmez, s.2270-2271; Tandoğan, Mes’uliyet, s.415-416; Eren, Genel, s.1201; Aral, s.177; Antalya, Borçlar Genel, s.290-291; Başpınar, s.213; Gümüş, Borçlar Genel, s.821; Gönen, s.79; Topuz, s.166; Tiryaki, s.270; Uygur, s.289; Çetin, s.132; Başalp, s.215.

¹⁰⁵⁰ Özen borcunun söz konusu olduğu sözleşmelere aykırılık genellikle ihmal suretiyle ortaya çıkar. Başpınar, s.213; Topuz, s.166.

¹⁰⁵¹ Tandoğan, Mes’uliyet, s.415-416; Topuz, s.166.

¹⁰⁵² Eren ve Dönmez, s.2275-2276; Eren, Genel, s.1204; Gümüş, Özel, s.464; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.365; Gönen, s.80; Çakır, s.578.

¹⁰⁵³ Tandoğan, Mes’uliyet, s.417; Eren, Genel, s.1204; Aral, s.179; Antalya, Borçlar Genel, s.300; Topuz, s.160; Reisoğlu, Borçlar Hukuku, s.355; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s.646; Çetin, s.132; Çakır, s.578.

¹⁰⁵⁴ Uygulamada idari yüklerin kat malikleri arasında adil ve eşit bir şekilde dağıtılması amacıyla yönetici üzerinde anlaşmaya varılamaması durumunda alternatif bir yönetim biçimi olarak yönetimin kat malikleri arasında dönüşümlü olarak yapılmasını durumu ortaya çıkarmıştır. Ancak dönüşümlü yöneticilik kat malikini idari işlem yapmaya zorlayamaz. Yönetim ilişkisi, her iki tarafın rızasını gerektiren bir hukuki ilişkidir. Donauer, s.149-150.

Yöneticinin sorumluluğu belirlenirken profesyonel yöneticinin hafif kusurundan dahi sorumlu olması ancak amatör olarak yöneticilik yapılıyor olması halinde hafif kusurdan sorumlu tutulmaması gerektiği kanaatindeyiz.¹⁰⁵⁵

7.2.4 Kusurda İspat Yükü

Haksız fiil sorumluluğunun aksine sözleşmeden doğan sorumlulukta TBK m.112 gereği borçlu kusursuzluğunu ispat etmelidir.¹⁰⁵⁶ Yöneticinin sözleşmeden doğan sorumluluğu halinde kat malikleri yöneticinin kusurlu olduğunu ispat etmek zorunda değildir. Kat maliklerinin ispatla yükümlü oldukları kısım yöneticilik görevinin ihlali, zarar ve illiyet bağıdır. Yönetici ise kusursuzluğunu ispatla yükümlüdür.¹⁰⁵⁷ Doğal afet sebebiyle oluşan zararda yönetici üzerine düşen tüm yükümlülükleri yerine getirdi ise sorumlu tutulamaz. Örnek olarak çatının yenilenmesi sırasında çıkan sert rüzgârdan dolayı kiremitlerin uçması veya zarar görmesinden yönetici tüm önlemleri aldı ise sorumlu tutulmayacaktır. Yönetim kurulunun söz konusu olduğu durumlarda, yönetim kurulu üyeleri de kusursuz olduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilirler ancak tek başına alınan karara ve eyleme katılmama kusursuzluğu ispatlayacak nitelikte değildir.¹⁰⁵⁸ Müteselsil sorumluluğun kabul edilmediği durumlarda yönetim kurulu üyelerinin iş bölümü ve görev devri yapmaları mümkündür. İş bölümü ve görev devrinin söz konusu olduğu bu gibi durumlarda üyeler kendi görev alanları ile alakalı olarak sorumlu olacaklardır.¹⁰⁵⁹

Yöneticinin, sözleşmenin ihlâli nedeniyle sorumluluktan kurtulabilmesi için kusursuzluğunu ispat etmesi gerekir.¹⁰⁶⁰ Bunu iki şekilde yapabilir. Birincisi yönetici kusurlu davranma yeteneği olan ayırt etme gücüne sahip olmadığını ispat etmek zorundadır. Ancak yönetici olabilmek için bir kişinin fiil ehliyetine sahip olunması gerektiği için yöneticinin ayırt

¹⁰⁵⁵ **Antalya**, Borçlar Genel, s.294; **İpek**, s.94.

¹⁰⁵⁶ **Eren ve Dönmez**, s.2278; **Eren**, Genel, s.1205; **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.295; **Antalya**, Borçlar Genel, s.301; **Başpınar**, s.212; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.820; **Kaya**, Kusur Karinesi, s.282.

¹⁰⁵⁷ **Aral**, s.181; **Topuz**, s.159; **Kaya**, Kusur Karinesi, s.285; **Tiryaki**, s.276; **Wermelinger**, s.1341; **Kaşıkcı**, s.157; **Çetin**, s.135; Haksız fiil sorumluluğundan farklı olarak sözleşmeye dayanan sorumlulukta borçlu kusursuzluğunu ispatla yükümlü tutulmuş kısaca ispat yükü ters çevrilmiştir. **Yurtoğlu Can**, s.23; **Karahasan**, s.64; **Yıldırım**, Yönetim, s.137; **Çakır**, s.578.

¹⁰⁵⁸ **Kaşıkcı**, s.159.

¹⁰⁵⁹ **İhtiyar**, s.122; **Kaşıkcı**, s.160; **Özkan**, s.202; Kat malikleri kurulunda atama yapılırken görev dağılımı ayrıca belirtildi ise her yönetici görevi ile ilgili kısımdan sorumlu olacaktır. **Çakır**, s.579.

¹⁰⁶⁰ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.421; **Başpınar**, s.215; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.820; **Walter**, s.141; **Kaya**, Kusur Karinesi, s.286; **Topuz**, s.167; **Gönen**, s.142; **Sarı Gündoğdu**, s.124; **Uygur**, s.289; **Kaşıkcı**, s.157.

etme gücüne sahip olmadığı ileri sürülemez. İkincisi ise yöneticinin, her türlü özeni göstermiş olmasına rağmen zararlı sonucun yine de meydana geleceğini ispat etmesidir.¹⁰⁶¹

Borçlu, borcunu ifa edememesinin kendisinden kaynaklanmayan ve onun müdahale alanının dışında olan aksilikler nedeniyle meydana geldiğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir. Borçluyu sorumluluktan kurtaracak bu sebepler mücbir sebep, zarar görenin veya üçüncü kişinin kusuru veya sorumsuzluk anlaşması olabilir. Yönetici kendisine karşı açılan davada mücbir sebep, kat maliklerinin veya üçüncü kişinin kusuru olduğunu veya sorumsuzluk anlaşması bulunduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.¹⁰⁶² Bu hususlar illiyet bağı ile alakalı olduğu için ilgili başlık altında ayrıca incelenecektir.

7.3 ZARAR

Sorumluluk hukukunda tazminat borcunun doğabilmesi için objektif özen yükümlülüğünün ihlali sonucunda bir zarar doğmuş olmalıdır. Sorumluluk hukukunun amacı gerçekleşen zararı karşılamak yani tazmin etmektedir.¹⁰⁶³ Sözleşmeden doğan sorumluluktan bahsedebilmemiz için sözleşmenin ihlali sonunda alacaklının hukukça korunan değerlerinde iradesi dışında bir azalma olması gerekmektedir.¹⁰⁶⁴

TBK'da zarar kavramı tanımlanmamıştır. Doktrin ve uygulamada zarar dar ve geniş anlamda olmak üzere iki şekilde tanımlanmıştır. Dar anlamda zarar sadece maddi zararı kapsarken geniş anlamda zarar hem maddi hem de manevi zararı kapsamaktadır. Maddi zarar kişinin malvarlığında uğradığı zararı ifade etmektedir. Manevi zararın kapsamına kişinin şahıs yani manevi varlığında uğradığı zarar girmektedir. Geniş anlamda zarar kişinin malvarlığında ve şahıs varlığında iradesi dışında meydana gelen eksilme olarak tanımlanmaktadır.¹⁰⁶⁵

Sözleşmenin ihlali sonucunda doğan zarar maddi olabileceği gibi manevi zarar da olabilir.¹⁰⁶⁶ Yöneticinin görevlerini yerine getirmeyerek ya da edimi gereği gibi ifa etmeyerek

¹⁰⁶¹ Eren ve Dönmez, s.2278; Tandoğan, Mes'uliyet, s.422-423; Başpınar, s.215; Gerekli özenin gösterilmiş olduğunu ispat halinin borca aykırı davranışın meccut olmadığını ispat olacağı görüşü için bkz. Gümüş, Borçlar Genel, s.821; Çetin, s.135; Çakır, s.579.

¹⁰⁶² Eren, Genel, s.1206; Antalya, Borçlar Genel, s.302; Kaya, Kusur Karinesi, s.286.

¹⁰⁶³ Eren ve Dönmez, s.1067; Aral, s.156; Oğuzman ve Öz, Borçlar Genel, s.114; Gümüş, Borçlar Genel, s.420; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.304; Çetin, s.123; Yargıtay, 3. HD, E. 2018/3521 K. 2018/7474 T. 03.07.2018 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

¹⁰⁶⁴ Eren ve Dönmez, s.2251; Eren, Genel, s.1191; Antalya, Borçlar Genel, s.319; Başpınar, s.205; Aybay, Tazminat, s.18.

¹⁰⁶⁵ Eren ve Dönmez, s.1068-1069; Aral, s.156; Başpınar, s.206; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.311-312; Nomer, Borçlar, s.118; Özdemir, s.184-185; Topuz, s.169; Aksoy, s.511; Uygur, s.330; Yurtoğlu Can, s.24; Çetin, s.123; Karahasan, s.75-76.

¹⁰⁶⁶ Eren ve Dönmez, s.2251; Eren, Genel, s.1191; Başpınar, s.205.

kat maliklerinin hukukça korunan değerlerinde azalmaya sebebiyet vermesi vekâlet sözleşmesinden doğan zarar olarak kabul edilir. Kat mülkiyeti yöneticisinin sorumluluğunun doğabilmesi için anagayrimenkulün idaresinde sözleşmeye aykırı davranması yeterli olmayıp bu aykırılığın kat maliklerine zarar vermiş olması gerekmektedir.¹⁰⁶⁷ Yöneticinin sözleşmeye aykırı davranışı kat maliklerini zarar uğratmıyorsa yöneticinin sorumluluğundan bahsedilemez.¹⁰⁶⁸ Örneğin, yönetici kat maliklerinden toplaması gereken aidatı düzenli olarak toplamıyor ancak bu sebeple anagayrimenkulün temizlik ve bakımı gibi hususlarda bir aksama olmuyorsa burada yöneticinin sorumluluğundan bahsedilemez. Ancak bu durumda yöneticinin görevini yerine getirmedeği gerekçesi ile kat malikleri kurulunca görevden alınması (azli) mümkündür.

7.3.1 Zarar Türleri

Yöneticinin, yükümlülüğünü ihlali sonucunda genellikle malvarlığına ilişkin maddi bir zarar ortaya çıkar. Maddi zarar, fiili zarar ve mahrum kalınan kar olmak üzere iki unsurdan oluşur.¹⁰⁶⁹ Malvarlığının mevcut net durumunda aktifinde azalma veya pasifinde artma şeklinde zarar görenin iradesi dışında meydana gelen azalmaya fiili zarar denir.¹⁰⁷⁰ Fiili zarar, yöneticinin görevlerini yerine getirmemesi sebebiyle kat maliklerinin doğrudan doğruya uğramış olduğu zarardır. Kat maliklerinin yöneticinin zarar verici davranışı öncesindeki malvarlığı durumu ile zarar verici davranışı sonrasındaki durumu arasındaki değer farkı fiili zararı oluşturur. Mahrum kalınan kar ise, olayların olağan akışına ve genel tecrübelerle göre malvarlığında meydana ortaya çıkabilecek artışların zarar verici fiil nedeniyle kısmi olarak veya tamamen edinilememesi sonucu meydana gelen azalmadır.¹⁰⁷¹ Yoksun kalınan kar, kat maliklerinin malvarlığı değerlerinin gelecekte artma ihtimali dikkate alınarak hesaplanır. Yoksun kalınan kar hesaplanırken, somut olarak ortaya çıkmış bir zarar söz konusu olmadığı için değerlendirme yapılması gerekmektedir. Fiili zarar ve yoksun kalınan kar, tazmin edilecek zarar kapsamında yer alabilir. Yöneticinin kendisine tevdi edilen çatı aktarma işini zamanında

¹⁰⁶⁷ **Antalya**, Borçlar Genel, s.402; **Başpınar**, s.207; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.816; Zararın manevi zarar şeklinde ortaya çıkması da mümkündür. **İhtiyar**, s.101; **Donauer**, s.233; **Çakır**, s.578.

¹⁰⁶⁸ **Başpınar**, s.207; **Reisoğlu**, Borçlar Hukuku, s.351; **Kaşıkcı**, s.157; **Topuz**, s.159; **Wermelinger**, s.1341; **Demir Yüce**, s.65; **Yurtoğlu Can**, s.24; **Aybay**, Tazminat, s.17; **Çakır**, s.578.

¹⁰⁶⁹ **Eren ve Dönmez**, s.2252; **Eren**, Genel, s.1191; **Oğuzman ve Öz**, Borçlar Genel, s.41; **Başpınar**, s.206; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.457; **Gönen**, s.81; **Aksoy**, s.512; **Topuz**, s.169; **Uygur**, s.331; **Karahasan**, s.77; **Buket Günay**, Kişiliğin Korunması Kapsamında Kişisel Verilerin Hukuka Aykırı Kullanılması Nedeniyle Hukuki Sorumluluk, Yaşar Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Merkezi, Doktora Tezi, 2023, s.154.

¹⁰⁷⁰ **Eren ve Dönmez**, s.1077; **Eren**, Genel, s.1191; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.457; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.312; **Aybay**, Tazminat, s.18; **Aksoy**, s.512.

¹⁰⁷¹ **Eren ve Dönmez**, s.1078-1079; **Eren**, Genel, s.1191; **Aral**, s.160; **Oğuzman ve Öz**, Borçlar Genel, s.41; **Başpınar**, s.206; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.457; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.312; **Uygur**, s.331-332; **Çetin**, s.123-124; **Aybay**, Tazminat, s.18-19; **Günay**, s.174; **Karahasan**, s.78-79.

yerine getirmemesi sonucunda, yağmurla birlikte çatının akması sonucunda en üst katta oturanların eşyalarının kullanılamayacak hale gelmesi fiili zarara, en üst katın ofis olarak kullanılıyor olması durumunda ofisin kapalı kaldığı sürede iş yapılamamış olması yoksun kalınan kara örnek verilebilir. Yöneticinin karar defterini güncel tutmaması ve bağımsız bölümü yeni edinen malikin devam etmekte olan toplu yapıdan ayrılmaya yönelik davayı bu sebeple öğrenememesi sebebiyle davanın kaybedilmesi durumunda oluşan masraflar fiili zarara örnek verilebilir. Benzer olayda davanın kazanılması sebebiyle bağımsız bölümün değerinin düşmüş olması yoksun kalınan kara örnek verilebilir.

Maddi zararın unsurları, ifa edilmeyen edimin değeri, alacaklının yapmış olduğu giderler ve diğer unsurlardır. Örnekle açıklayacak olursak, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi hususunda yetkilendirilmiş yöneticinin bu görevini savsaklaması yüzünden sigorta yaptırılmamış olması ve sigorta kapsamına giren bir olumsuzluk (sel baskını, deprem vs.) yüzünden kat maliklerinin zarar görmesi durumunda, yöneticinin sigorta yaptırması artık mümkün değildir. Edimin aynen ifası mümkün olmadığı için kat malikleri, yöneticiden ifa edilmeyen sigorta yaptırılması işi yerine bunun para ile arz ettiği değeri nakdi tazminat olarak istemek zorundadır. Kat maliklerinin yöneticinin görevini yerine getirmesi için yapmış olduğu giderler (ihtar, faiz vs.) de maddi zararın kapsamına dâhildir.¹⁰⁷² Yöneticinin görevini gereği gibi ifa etmemesi sonucunda, kat malikleri aleyhine bazı zararlar ortaya çıktı ise, bu zararlar da maddi tazminatın kapsamına dâhildir.¹⁰⁷³ Örneğin, yöneticiye belli bir sürede anagayrimenkulün girişinde tadilat yapılması görevi verildiyse bu görevin zamanında yapılamaması sebebiyle diğer katlarda yer alan iş yerlerinin çalışamaması sebebiyle yoksun kalınan kazanç maddi tazminatın kapsamına dâhil edilecektir.

Yöneticinin sözleşmeyi ihlali kat maliklerinin kişilik haklarını ihlal sonucu doğurarak manevi zarara sebebiyet verirse, zarara uğrayan kat maliki TBK m.114/2 uyarınca TBK m.56'ya göre manevi tazminat talebinde bulunabilir.¹⁰⁷⁴ Manevi zarara, kişilik değerleri, hayat, vücut bütünlüğü, isim, resim, itibar gibi değerlerin ihlal edilmesi sebebiyet vermektedir. Hukukumuzda manevi zarardan bahsedebilmek için kişilik hakkının ihlal edilmesinin yanında bu ihlalin aynı zamanda zarar görenin acı, elem, ıstırap olarak hissetmiş olması da subjektif unsur olarak aranmaktadır. Kişi manevi zarara sebebiyet verecek bir davranış sonucunda

¹⁰⁷² **Eren ve Dönmez**, s.2257; **Eren**, Genel, s.1193-1194.

¹⁰⁷³ **Eren**, Genel, s.1194; **Walter**, s.142; Yönetici, gerekli olmayan veya kat malikleri toplantısında karara bağlanmayan idari önlemlerin alınmasını sebebiyle veya acil önlemleri ihmalkâr bir şekilde almayarak zarara neden olabilir. **Donauer**, s.233.

¹⁰⁷⁴ **Eren ve Dönmez**, s.2254; **Eren**, Genel, s.1193; **Reisoğlu**, Borçlar Hukuku, s.354; **Kılıçoğlu**, Borçlar Genel, s.643; **Donauer**, s.233.

fiziksel ve manevi olarak acı çekmiyor hayat zevklerinde azalma olmuyorsa manevi zararın gerçekleştiğinden bahsedilemez.¹⁰⁷⁵ Yöneticinin fiilinin manevi zarara yol açmasına örnek olarak yöneticilik vasfı sebebiyle öğrenilen kişisel bilgilerin üçüncü kişilerle paylaşılması ve kat malikinin itibarının zedelenerek manevi anlamda zarar görmüş olması verilebilir.¹⁰⁷⁶

Yöneticinin sorumlu olduğu zarar sözleşmeden doğan zarardır. Sözleşmeden doğan zararda, zararın hesaplanmasında menfi zarar, müspet zarar ayrımı yapılmaktadır.¹⁰⁷⁷ Konumuz açısından müspet zarar, kat maliklerinin yöneticinin görevini tam ve gereği gibi ifa etmesine ilişkin menfaatidir. Yöneticini görevini tam ve gereği gibi yerine getirseydi kat maliklerinin malvarlığında oluşmayacak olan fark müspet zarardır.¹⁰⁷⁸ Müspet zarar, fiili zarar ve yoksun kalınan kardan oluşur.¹⁰⁷⁹ Yöneticinin görevini ifa etmemesi sebebiyle kat maliklerinin malvarlığının aktif kısmının azalması veya pasif kısmının artması fiili zarardır.¹⁰⁸⁰ Fiili zarar ise kat maliklerinin yöneticinin edimi ifa edeceğine güvenerek üçüncü kişilerle yapmış olduğu sözleşme ile borçlanılan edimi yerine getirememekten dolayı ödenen tazminat ve ceza koşullarından oluşur.¹⁰⁸¹ Yoksun kalınan kar, müspet zararın bir parçasını oluşturan farazi bir zarardır. Yöneticinin görevi ihlali olmasaydı kat maliklerinin malvarlığının göstereceği artış yoksun kalınan karı oluşturur. Burada yöneticinin görevini yapmamış olması malvarlığında meydana gelecek olan bir artışı engellemiştir.¹⁰⁸² Müspet zararı örnek üzerinden açıklayacak olursak, yöneticinin anagayrimenkulün idaresi için çalıştırılan güvenlik görevlisi, kapıcı gibi çalışanların SGK prim borçlarının ödenmemesi sebebiyle kat malikleri ceza ödemek zorunda kalmışsa bu fiili zarardır. Binada ortak yer sayılan bir bağımsız bölümün kiraya verilmesi konusunda yöneticinin yetkilendirilmiş olmasına rağmen ilan vermeyip, emlakçı ile görüşmeyerek boş kalmasına sebebiyet verildi ise, elde edilmesi imkânı olan kira bedeli yoksun kalınan kâra örnektir.¹⁰⁸³

¹⁰⁷⁵ Acı ve keder hissetmeyen kimselerin de manevi zarara uğraması mümkündür. Doruk **Gönen**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul, Filiz, 2021), s.82. **Uygur**, s.332-333; **Aksoy**, s.512-513.

¹⁰⁷⁶ **Tandoğan**, Özel, s.409; **Uygur**, s.339; **Demir Yüce**, s.77.

¹⁰⁷⁷ **Eren ve Dönmez**, s.1085; **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.426; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.816; **Aksoy**, s.515.

¹⁰⁷⁸ **Eren ve Dönmez**, s.2259; **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.426; **Eren**, Genel, s.1195; **Aral**, s.162; **Reisoğlu**, Borçlar Hukuku, s.352; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.816; **Walter**, s.142; **Uygur**, s.336; **Aksoy**, s.515; **Yurtoğlu Can**, s.25; **Donauer**, s.233; **Şefika Deren Gündüz**, Olumlu Zarar, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul, 2019, s.25; **Çetin**, s.127; **Karahasan**, s.86.

¹⁰⁷⁹ **Eren ve Dönmez**, s.2260; **Eren**, Genel, s.1195; **Reisoğlu**, Borçlar Hukuku, s.353; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.817; **Walter**, s.142; **Aksoy**, s.515; **Çetin**, s.127.

¹⁰⁸⁰ **Eren**, Genel, s.1195; **Başpınar**, s.206.

¹⁰⁸¹ **Eren**, Genel, s.1195; **Çetin**, s.127.

¹⁰⁸² **Eren**, Genel, ss.1195-1196; **Çetin**, s.127; Kat maliklerinin açık talimatlarına uyulmamış olması halinde elde edilebilecek olan kar mahrum kalınan kar, talimata uyulmamış olması sebebiyle bir zarar ortaya çıktı ise bu fiili zarara örnektir. **Yazaltın**, s.68.

¹⁰⁸³ **Eren**, Genel, s.1196; **Çetin**, s.128.

Menfi zarar, sözleşmenin kurulamamasından veya geçersiz olmasından doğan zarar olarak tanımlanmaktadır. Menfi zarar, sözleşmenin kurulduğuna veya kurulmuş bulunduğu ilişkin güvenin boşa çıkmasından doğmaktadır.¹⁰⁸⁴ Menfi zararın amacı, zarar verici olay olmasaydı alacaklının içinde bulunacağı durumun tazminat yoluyla sağlanmasıdır.¹⁰⁸⁵ Kat malikleri kurulunca atanan yönetici, görevi kabul etmezse oluşan zarardan sorumlu tutulamaz. Vekâlet sözleşmesinde vekilin ve kat maliklerinin uygun olmayan zaman dışında sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı olduğuna göre konumuz açısından menfi zararın oluşması zordur.

Borç ilişkisinin nisbiliği gereği, borç ilişkisinden doğan zararı alacaklı talep edebilir. Ancak borca aykırı davranıştan sözleşmeye taraf olmayan üçüncü bir kişinin zarar görmüş olması halinde alacaklı bunun tazmini isteyemez. Ancak bazı hallerde hakkaniyet gereği kat malikine bu zararın tazmini isteyebilme hakkı tanınması gerekmektedir. Üçüncü kişinin görmüş olduğu ve borçlunun sorumlu olduğu bu zarar için üçüncü kişinin zararı denir.¹⁰⁸⁶ Konumuz açısından kat malikleri ile yönetici arasındaki borç ilişkisinde, yöneticinin sözleşmeye aykırı davranışından sözleşme tarafı olmayan üçüncü bir kişinin zarar görmüş olması durumunda bu zararı kural olarak kat maliki talep edemez. Yönetici görevi ihlali sonucunda kat malikinin koruma alanı içerisinde bulunan bir kimseye zarar vermişse, bu kimse uğramış olduğu zararın tazmini için yöneticiye doğrudan tazminat davası açabilir.¹⁰⁸⁷ Örnek üzerinden açıklayacak olursak, bina girişinin mermer olması ve kış aylarında insanların kaymaması için paspas yerleştirilmesi işinin zamanında yapılmaması sebebiyle kat malikine misafirliğe gelen kişinin ayağının kayması ve kolunu kırması durumunda oluşan zararın tazmini için yöneticiye dava açılabilir.

7.3.2 Zararın Hesaplanması ve İspat Yükü

Sözleşmeye aykırılıktan doğan zararın hesaplanması konusunda TBK m.114/2'de TBK m.49 vd. düzenlenen haksız fiil hükümlerine atıf yapılmıştır. Yöneticinin TBK m.112 vd.

¹⁰⁸⁴ Eren ve Dönmez, s.2263; Tandoğan, Mes'uliyet, s.427; Eren, Genel, s.1196; Hatemi ve Gökyayla, Borçlar Genel, s.304; Başpınar, s.208; Gümüş, Borçlar Genel, s.816.

¹⁰⁸⁵ Eren ve Dönmez, s.2263; Karahasan, s.87; Uygur, s.336; Reisoğlu, Borçlar Hukuku, s.353; Walter, s.142; Aksoy, s.515; Yurtoğlu Can, s.25; Çetin, s.128.

¹⁰⁸⁶ Eren ve Dönmez, s.2265; Eren, Genel, s.1197-1198; Üçüncü kişinin yöneticiye başvurabilmesi için kat malikleri veya edimin ifası ile bir yakınlık içerisinde olması beklenir. Başpınar, s.235-236; Sözleşmenin nisbiliği gereği üçüncü kişinin tazminat talebinde bulunamayacağına ilişkin bkz. Gümüş, Borçlar Genel, ss.817-818.

¹⁰⁸⁷ Eren, Genel, s.1198; Başpınar, s.235; Sarı Gündoğdu, s.128; Donauer, s.238-241; İsviçre'de prensip olarak yalnızca alacaklının varlıklarına verilen zararın tazmin edilmesi gerektiği kabul edilmektedir. Haksız fiil hukukunun genel ilkelerine göre üçüncü şahısların gördüğü bu tür zararların borçlu tarafından tazmin edilmesi mümkün değildir. Ancak İsviçre'deki bazı yazarlar bu hukuki durumu da adaletsiz bulmaktadır. İsviçre Hukukundaki konuya ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. Walter, Der Verwalter und seine zivilrechtliche Verantwortung, ss.151-153.

hükümlerince sorumluluğuna gidilebilmesi için tazminat talebinde bulunan kat malikinin TBK m.50/1 gereği, zararın varlığını ve miktarını ispat etmesi gerekir. Kusursuzluğu ispat yöneticinin, zararı ispat yükü kat malikinin üzerindedir.¹⁰⁸⁸

TBK m.50/2 gereği, zararın miktarının tam olarak tespit edilmesi mümkün olmadığı takdirde hâkim olayların olağan akışı ve zarar görenin almış olduğu tedbirleri de gözönünde bulundurarak hakkaniyete uygun bir karar verecektir. Yöneticinin kat maliklerine vermiş olduğu zararın tam olarak tespit edilememesi durumunda da hâkim hakkaniyete uygun bir karar verecektir. Örnek olarak, yöneticiye kat malikleri kurulunca verilen ortak alanın kiraya verilmesi işinin savsaklanması sebebiyle kat maliklerinin zarara uğraması verilebilir. Bu durumda hâkim, kiraya verilen ortak alanın durumunu, yöneticinin kiraya vermek için yapması gerekenleri (emlakçılar ile görüşmek, online kiralama sitelerine ilan vermek vb.) ne ölçüde yapmadığını, kiraya verilmeden geçen süreyi, kiralama işi için gereken makul süreyi dikkate alarak kat maliklerinin uğramış olduğu zararı takdir edecektir.

7.4 İLLİYET BAĞI

Ortaya çıkan zarar ile sorumluluğun bağlandığı davranış ya da olay arasındaki sebep sonuç ilişkisine illiyet bağı adı verilmektedir.¹⁰⁸⁹ Hem sözleşme hem de sözleşme dışı sorumlulukta illiyet bağı kurucu unsur niteliğini taşımaktadır.¹⁰⁹⁰ Hukukumuzda uygun illiyet bağı teorisi benimsenmiştir. Bu teori öğreti ve uygulamada, somut olayda gerçekleşen bir sonucu, olayların olağan akışı ve hayat tecrübelerine göre, niteliği itibarıyla meydana getirmeye elverişli olan veya gerçekleşme ihtimalini objektif olarak artıran zorunlu şart ile söz konusu sonuç arasındaki bağ şeklinde açıklanmaktadır.¹⁰⁹¹ Kat mülkiyetinde yönetici ister sözleşme ister haksız fiil isterse de sebepsiz zenginleşmeden sorumlu olsun, sorumluluğunun şartları arasında illiyet bağı büyük önem taşır. Kat malikinin görmüş olduğu zarar ile yöneticinin kusurlu davranışı arasında sebep sonuç ilişkisi yoksa illiyet bağı bulunmadığı için yöneticinin sorumluluğuna gidilemeyecektir.

¹⁰⁸⁸ **Topuz**, s.169; **Reisoğlu**, Borçlar Hukuku, s.354; **Kılıçoğlu**, Borçlar Genel, s.643; **Gönen**, s.82; **Aybay**, Tazminat, s.30; **Kaya**, Kusur Karinesi, s.282; **Kaşıkcı**, s.158; **Yazaltın**, s.66.

¹⁰⁸⁹ **Gümüş**, Borçlar Genel, s.423; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.321; **Gönen**, s.82.

¹⁰⁹⁰ **Eren ve Dönmez**, s.2267; **Eren**, Genel, s.1199; **Gönen**, s.143; **Walter**, s.155; **Uygur**, s.340; **Çetin**, s.130; **Karahasan**, s.305.

¹⁰⁹¹ **Eren ve Dönmez**, s.2267; **Antalya**, Borçlar Genel, s.402; **Başpınar**, s.209; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.424; **Reisoğlu**, Borçlar Hukuku, s.358; **Uygur**, s.340; **Tiryaki**, s.269; **Aral**, s.182-183; **Donauer**, s.235; **Çetin**, s.130; **Günay**, s.167.

İllyet bağı sorumluluğun kurulmasının şartı olmasının yanı sıra sorumluluğun kapsamını da belirlediği için çifte fonksiyonu vardır.¹⁰⁹² İllyet bağına ispat yükü kural olarak zarar görene aittir.¹⁰⁹³ Yöneticinin davranışının zarara sebep olduğunu ispat zarar gören kat malikine aittir.

Yöneticinin sorumluluğunun doğabilmesi için kusurlu bir davranış, zarar ve bu zarar ile davranış arasında uygun illiyet bağıının bulunması şarttır.¹⁰⁹⁴ Başka bir söyleyişle, yöneticinin yönetim planına, kat malikleri kurulunca verilen kararlara veya mevzuata aykırı bir davranışının kat maliklerinden birisine zarar vermesi ve bu zararın yöneticinin davranışının sonucu olması gerekmektedir. Yöneticinin kusurlu davranışı genel hayat tecrübelerine göre zararı doğurmaya elverişli değilse, yöneticinin sorumluluğundan bahsedilemez. Örneğin, engellilerin hayatını kolaylaştırmak adına kurallara uygun şekilde yapılmış bir düzeneği kullanan kat malikinin, kemerini bağlamadığı için taşıma sırasında düşmesi durumunda yönetici sorumlu tutulamaz. Benzer şekilde asansör bakımlarının yönetici tarafından zamanında yaptırılmış olmasına rağmen asansör içerisinde mahsur kalan kişinin zarar görmesinden yönetici sorumlu tutulamaz.

İllyet bağıının kesilmesinde sebep, niteliği itibariyle zararlı sonucu doğurmaya elverişli olmasına karşın ortaya çıkan yeni bir sebebin, ilk sebepten kaynaklı sonucun doğmasını engellemesi ile onu etkisiz hale getirmesidir.¹⁰⁹⁵ İllyet bağına kesen sebepler zararın doğmasında etkili olan mücbir sebep, zarar görenin ya da üçüncü bir kişinin zararın doğmasında açık ve ağırlıklı etkisinin olması durumlarıdır.¹⁰⁹⁶ İllyet bağıının kesilmesi halinde yönetici sorumlu tutulamaz.¹⁰⁹⁷

Mücbir sebep, sorumlu kişinin hukuka aykırı davranışta bulunmasına sebep olan olağanüstü olaydır. Mücbir sebepten bahsedebilmek için haricilik, kaçınılmazlık ve öngörülmezlik unsurlarının bulunması gerekmektedir.¹⁰⁹⁸ Mücbir sebepte, yöneticinin egemenlik alanı dışında gerçekleşen öngörülemez ve öngörülse bile önlemeyecek bir olay, yöneticinin davranışı ile zarar arasındaki bağı kesmekte ve zarara tek başına sebep

¹⁰⁹² Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.324; Uygur, s.341; Günay, s.167.

¹⁰⁹³ Başpınar, s.210; Topuz, s.171; Yurtoğlu Can, s.25.

¹⁰⁹⁴ Eren, Genel, s.1199; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, s.644; Başpınar, s.209; Gümüş, Borçlar Genel, s.819; Walter, s.147; Topuz, s.159; Wermelinger, s.1341; Demir Yüce, s.65; Donauer, s.234; Çetin, s.130; Çakır, s.578.

¹⁰⁹⁵ Gümüş, Borçlar Genel, s.428; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.326; Uygur, s.343.

¹⁰⁹⁶ Eren, Genel, s.1206; Başpınar, s.210; Gümüş, Borçlar Genel, s.428; Uygur, s.343; Yurtoğlu Can, s.25; Günay, s.169.

¹⁰⁹⁷ Başpınar, s.210; Topuz, s.171; Türkmen ve Keçecioglu, s.886; Çetin, s.131; Çakır, s.578.

¹⁰⁹⁸ Tandoğan, Mes'uliyet, s.464; Hatemi ve Gökyayla, Borçlar Genel, s.147; Kılıçoğlu, Borçlar Genel, ss.644-645; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.326; Günay, s.169.

olmaktadır.¹⁰⁹⁹ Örneğin, binanın televizyon çanaklarının yenilenmesi sırasında yıldırım düşmesi sonucu çanakların tahrip olmasından yönetici sorumlu tutulamaz.

Zarar görenin ağır kusurlu fiili illiyet bağıni kesen sebeplerden birisidir. Somut olayın hal ve şartlarına göre, zarar görenin ağır kusurlu fiili, zarar ile sorumlu kişinin davranışı arasındaki illiyet bağıni kesecek yoğunlukta ise sorumlu kişi sorumluluktan kurtulur.¹¹⁰⁰ Yöneticinin kusurlu fiili ile zarar arasındaki illiyet bağı kat malikinin kusurlu davranışı ile kesilmişse yönetici sorumlu olmaktan kurtulacaktır. Kat malikinin fiili, illiyet bağıni kesecek nitelikte değil ancak zararlı davranışın doğumunda etkili ise bu durumda ortak kusurdan bahsedilecek ve yöneticinin zarardan tazmini bu oranda indirim konusu olacaktır.¹¹⁰¹ Örneğin, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi için yöneticinin görevlendirilmesi durumunda, kat maliklerinden bazılarının kendilerine düşen poliçe bedelini ödememesi sebebiyle poliçenin yaptırılmaması ve normalde poliçe kapsamında olan zararın doğması durumunda yöneticinin sorumluluğundan bahsedilemez.

Üçüncü kişinin ağır kusurlu fiili de illiyet bağıni kesen sebeplerden birisidir. Somut olayın hal ve şartlarına göre üçüncü kişinin ağır kusurlu fiili, zarar ile sorumlu kişinin davranışı arasındaki illiyet bağıni kesecek şiddette ise, sorumlu kişi sorumluluktan kurtulur.¹¹⁰² Yöneticinin kusurlu fiili ile zarar arasındaki illiyet bağı üçüncü kişinin kusurlu davranışı ile kesilmişse, yönetici sorumlu olmaktan kurtulacaktır. Örneğin, toplu yapı kapsamındaki dış duvarlar yaptırılırken üçüncü kişinin kaza yaparak duvarı kullanılamaz hale getirmesi ve duvarın zamanından önce yaptırılmaması durumunda yönetici sorumlu tutulamayacaktır.

Zarar ile yöneticinin kat maliklerine karşı olan görev ve yükümlülüklerine aykırı davranışı arasındaki uygun illiyet bağıni zarar gören kat malikinin ispat etmesi gerekmektedir.¹¹⁰³ İlliyet bağıni kesen sebeplerin varlığını ispat yöneticinin üzerindedir.

¹⁰⁹⁹ **Gümüş**, Borçlar Genel, s.428; **Topuz**, s.171; **Kılıçoğlu**, Borçlar Genel, s.644.

¹¹⁰⁰ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.422; **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.147; **Başpınar**, s.215; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.431; Zarar görenin kusurunun yoğunluğu bu kadar da olmaz dediyecek tarzda olmalıdır. **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.327; **Topuz**, s.171; **Kılıçoğlu**, Borçlar Genel, s.645; **Günay**, s.170.

¹¹⁰¹ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.423; **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.147; **Başpınar**, s.215; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.431; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.327; **Gönen**, s.144; **Günay**, s.170.

¹¹⁰² Üçüncü kişinin kusuru illiyet bağıni kesecek şiddette değil ancak zarara yol açan sebeplerden birisi ise tazminattan indirim sebebi teşkil eder. **Gümüş**, Borçlar Genel, s.432; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.327; **Topuz**, s.171; **Kılıçoğlu**, Borçlar Genel, s.645; **Günay**, s.171.

¹¹⁰³ **Başpınar**, s.210; **Topuz**, s.171; **Yurtoğlu Can**, s.25; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.886; **Çetin**, s.131; **Kaya**, Kusur Karinesi, s.282.

7.5 SORUMSUZLUK ANLAŞMASI YAPILMAMIŞ OLMASI

Sorumsuzluk anlaşması TBK m.115'te düzenlenmiş olan ve sözleşmeden doğan zarar gerçekleşmeden önce alacaklı ve borçlu arasında yapılan ve ileride alacaklı lehine ortaya çıkma ihtimali olan tazminat talebinin doğmasına kısmen veya tamamen engel olan bağımsız ya da asıl sözleşmeye ek olarak yapılan anlaşmadır.¹¹⁰⁴ Sözleşme serbestisi gereği taraflar, sorumsuzluk anlaşması ile borçlunun borçlandığı edimi hiç veya gereği gibi ifa etmemesi halinde sorumluluğun şartlarını, miktarını, sorumluluğa kimin katlanacağını kararlaştırabilirler. Sorumsuzluk anlaşması ile taraflar daha ağır bir sorumluluk da öngörebilirler. Sorumsuzluk anlaşmasında kusur derecesine göre sorumluluk tespit edilebileceği gibi, kusurdan bağımsız sorumluluk miktarına ilişkin sınırlama da yapılabilir.¹¹⁰⁵

Sorumsuzluk anlaşmasının hukuki niteliği bir sözleşme olup geçerliliği herhangi bir şekle tabi değildir.¹¹⁰⁶ Asıl sözleşmeden önce veya sonra yapılabileceği gibi zarar doğmadan önce yapılmış olmalıdır.¹¹⁰⁷ Kanun koyucu TBK m.115'te sorumsuzluk anlaşmasına bazı sınırlar koymuştur. Buna göre borçlunun ağır kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin, hizmet sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir borç sebebiyle sorumlu olunmayacağına ilişkin, uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat, ancak kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa borçlunun hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin sorumsuzluk anlaşması yapılamaz.¹¹⁰⁸

Yönetici KMK m.38 gereği vekil gibi sorumludur. Sorumsuzluk anlaşmaları da vekâlet sözleşmesi kapsamında ele alınmalıdır. Vekilin hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin sorumsuzluk anlaşması yapılabilmesi konusunda doktrinde farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre vekilin borcunu özenle ifası vekâlet sözleşmesinin esaslı unsurlarından olup yoğun güven ilişkisine dayanan ve alanında uzman olan vekillerin kendilerinden beklenen işi özenle ifa etmeleri bekleneceği için hafif ihmalden sorumlu olunmayacağına ilişkin sorumsuzluk anlaşmaları yapılamaması gerekmektedir. Diğer görüşe göre vekilin hafif kusurundan sorumlu

¹¹⁰⁴ **Eren**, Genel, s.1228; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.835; **İnal**, s.384; **Uygur**, s.359; **Çetin**, s.136; **İpek**, s.112.

¹¹⁰⁵ **Eren**, Genel, s.1228; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.833.

¹¹⁰⁶ **Gümüş**, Borçlar Genel, s.836; **Uygur**, s.359; **Tekelioğlu**, s.9.

¹¹⁰⁷ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.454; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.835; **Uygur**, s.360; **Reisoğlu**, Borçlar Hukuku, s.360; **Tekelioğlu**, s.9; **Donauer**, s.243; **İpek**, s.112.

¹¹⁰⁸ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.455-457; **Eren**, Genel, s.1230; **Başpınar**, s.266-273; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.836; **Uygur**, s.360; **Tekelioğlu**, s.11-15; **Donauer**, s.243; **İpek**, s.113.

olmayacağına yönelik sorumsuzluk anlaşması yapılabilir.¹¹⁰⁹ Bu hususa konumuz açısından bakıldığında yöneticinin her zaman işinde uzman bir kişi olmadığı hatta çok katlı olmayan yapılarda kat maliklerinden birisinin bu işi üstlendiği esas alındığında vekil gibi kabul edilen yöneticinin görevini ifa ederken hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşmaların yapılabileceği değerlendirilmektedir.¹¹¹⁰

Kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişki bir vekâlet ilişkisi olduğundan hizmet sözleşmesi kapsamında değildir. TBK m.115/2 uyarınca borçlunun alacaklı ile hizmet sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir borç sebebiyle sorumsuzluk anlaşması yapamayacak olması durumu kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişkinin mahiyeti icabı uygulama alanı bulmaz. Bununla birlikte kat mülkiyetinde profesyonel yöneticilik TBK m.115/3'te sorumsuzluk anlaşması yapılamayacağı belirtilen işlerden birisi değildir.

TBK m.116/2 uyarınca borçlunun yardımcı şahısların fiilinden tamamen veya kısmen sorumlu olmayacağına ilişkin sorumsuzluk anlaşması yapılabilir. Yönetici de işlerin idaresinde kullanacağı yardımcı şahısların fiillerden sorumlu olmayacağına ilişkin kat malikleri ile sorumsuzluk anlaşması yapabilir. Yöneticinin kullandığı yardımcı kişilerin fiillerinden sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşmanın geçerli olabilmesi için yardımcı kişi kullanmanın borca aykırı olmaması gerekir.¹¹¹¹

¹¹⁰⁹ **Tandoğan**, Özel, s.433; **Eren**, Genel, s.1229-1230; **Gümüş**, Özel, s.464; Vekâlet sözleşmesinde vekilin hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin sorumsuzluk anlaşması yapılamayacağı yönündeki görüş için Bkz. **Topuz**, s.172-173; **Çetin**, s.136; **Taştekin**, s.96-97; **Yazaltın**, s.61.

¹¹¹⁰ **Wermelinger**, s.1341-1342; **İpek**, s.114.

¹¹¹¹ **Eren**, Genel, s.1227; **Tekelioğlu**, s.16-17.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YÖNETİCİNİN AKİT DIŞI SORUMLULUĞU, YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI VE YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN SONA ERMESİNİN SORUMLULUĞA ETKİSİ

1. YÖNETİCİNİN AKİT DIŞI SORUMLULUĞU

TBK m.60 gereği, bir kişinin sorumluluğu birden çok sebebe dayandırılabilir. Hâkim, zarar gören aksini istemiş olmadıkça veya kanunda aksi öngörülmedikçe, zarar görene en iyi giderim olanağı sağlayan sorumluluk sebebine göre karar verecektir. TBK m.60 hükmünden çıkan sonuca göre sorumluluk sebeplerinin yarışmasının unsurları, sorumluluğun birden çok sebebe dayanması, sorumluluk sebeplerinin birbiriyle ilişkisinin seçimlik, yığılma, dışlama/çatışma şeklinde olmaması, hukuki ilişki taraflarının aynı olması ve zarar görenin aksi yönde talebinin olmamasıdır. Yönetici kendisine kat malikleri kurulu kararı ile verilen görevleri yerine getirirken kusuru ile kat maliklerine bir zarar verirse kat maliki hem vekâlet ilişkisinden kaynaklı sözleşmeden kaynaklı sorumluluğa hem de haksız fiil sorumluluğuna başvurabilir.¹¹¹²

Yönetici sözleşmeden doğan sorumluluk ve haksız fiil ve sebepsiz zenginleşme sorumluluğunu gerektiren olayı aynı anda gerçekleştirdi ise kat maliki hangi sorumluluk türüne dayandı ise ilgili hükümler tüm esasa uygulanacaktır. Zararın bir bölümü için haksız fiil, bir bölümü için sözleşmeden doğan sorumluluğa dayanılmaz.¹¹¹³

1.1 YÖNETİCİNİN HAKSIZ FİİLDEN DOĞAN SORUMLULUĞU

Yöneticinin sözleşmeden sorumluluğunun yanında şartları mevcut ise haksız fiilden de sorumlu tutulması mümkündür.¹¹¹⁴ Haksız fiil sorumluluğu TBK m.49 vd. düzenlenmiştir. Haksız fiilden yöneticinin sorumlu olabilmesi için yöneticinin kusuru ile hukuka aykırı bir fiil sonucunda kat maliklerine zarar vermesi ve bu zarar ile fiil arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekmektedir.¹¹¹⁵

¹¹¹² Yönetici kat malikleri hakkında yöneticilik görevi sebebiyle öğrendiği sırları üçüncü kişilere açıklar ve bundan bir zarar doğarsa hem vekalet sözleşmesini ihlal hem de haksız fiilden sorumlu olacağından kat maliki istediği sebebe dayanabilir. **Tandoğan**, Özel, s.456; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.307; **Taştekin**, s.99.

¹¹¹³ **Kaya**, Sebeplerin Yarışması, s.225; **İpek**, s.104.

¹¹¹⁴ **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.307; **Nomer**, Borçlar, s.202; **İhtiyar**, s.99; **Walter**, s.138; **Taştekin**, s.99; **Wermelinger**, s.1340; **Çakır**, s.587; **İpek**, s.103; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2019/6319 K. 2018/4073 T. 08.07.2019 (Kazancı, E.T. 11.07.2023).

¹¹¹⁵ **Başpınar**, s.220-221; **Sarı Gündoğdu**, s.131; **Walter**, s.153; **Karahasan**, s.71.

Kat malikleri açısından akdi sorumluluğa dayanmak daha elverişlidir.¹¹¹⁶ Akdi sorumlulukta TBK m.112 gereği yönetici kusurlu olmadığını ispatla yükümlüdür. Haksız fiil sorumluluğunda TBK m.50/1 gereği zarar gören kat maliki, zararı ve yöneticinin kusurunu ispat etmelidir. Üçüncü kişilerin kullanılması ve kat maliklerinin TBK m.116'ya dayanması halinde yönetici, üçüncü kişinin fiilinden kendisi yapmış gibi sorumlu olur ve kurtuluş kanıtı getirme imkânı yoktur.¹¹¹⁷ Haksız fiil sorumluluğunda yönetici, TBK m.66 gereği çalışanını seçerken, işiyle ilgili talimat verirken, gözetim ve denetiminde bulunurken, zararın doğmasını engellemek için gerekli özeni gösterdiğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir.¹¹¹⁸

Yöneticinin kat maliki olmayan üçüncü kimselere vermiş olduğu zararlardan sorumluluğu arada akdi bir ilişki bulunmadığından kural olarak TBK m.49 vd. hükümlerinde yer alan haksız fiil sorumluluğuna tabidir.¹¹¹⁹ Yöneticinin üçüncü kişilere verdiği zararın sözleşme ilişkisi içerisinde değerlendirilmesi ve sözleşmeden doğan sorumluluğa tabi olması istisnai durumlarda olsa da mümkündür. Yönetici ile üçüncü kişinin temasının kat maliklerinden kaynaklanması durumunda işin özenle görülmesi ve yalnızca kat maliklerine değil üçüncü kişilere karşı da sorumluluk aradaki güven ilişkisinden kaynaklı olarak ortaya çıkmaktadır. Yöneticinin işi özenle ifa etmemesi ve üçüncü kişinin bir zarara uğraması halinde kat maliki vasıtası ile temasa geçilen üçüncü kişinin sözleşmeden doğan sorumluluğa başvurması mümkündür.¹¹²⁰ Örneğin, kat malikinin misafiri, yönetici apartmanın aydınlatmasının sağlıklı bir şekilde çalışması için üzerine düşen anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli tedbirlerin alınması görevini ihlal etmesi sebebiyle bir zarar görürse bu üçüncü kişi zararının giderilmesi için sözleşmeden doğan sorumluluğa da başvurabilir.

1.2 YÖNETİCİNİN SEBESİZ ZENGİNLEŞMEDEN DOĞAN SORUMLULUĞU

Sebepsiz zenginleşme TBK m. 77'de düzenlenmiştir. Buna göre, haklı bir sebep olmaksızın başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen kimse, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür. Sebepsiz zenginleşmenin dört koşulu vardır. Bunlar; bir tarafın malvarlığında zenginleşme olması, zenginleşmenin geçerli sebebe dayanmaması, bir tarafın

¹¹¹⁶ **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.141; **Nomer**, Borçlar, s.202; **İhtiyar**, s.99.

¹¹¹⁷ **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.308; **Nomer**, Borçlar, s.203; Yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk ve vekalet sözleşmesi kapsamında ayrıntılı açıklamalar yöneticinin yardımcı kişinin fiillerinden sorumluluğu başlığı altında açıklanmıştır.

¹¹¹⁸ **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.388; **İpek**, s.104-105.

¹¹¹⁹ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.415; **Başpınar**, s.237; **Walter**, s.138; **Donauer**, s.231; **Akçaal**, s.562; **Yıldırım**, Yönetim, s.138.

¹¹²⁰ **İnal**, s.98; **Sarı Gündoğdu**, s.128.

fakirleşmesi ve illiyet bağıdır. Zenginleşme malvarlığının aktifinin artması, pasifinin azalması veya fakirleşmeden kurtulma şeklinde gerçekleşebilir.¹¹²¹ Haklı sebebin bulunmaması durumu karşıdakine hiçbir kazandırma yapma düşüncesi olmaksızın farkında olmadan yapılan ifa, geçerli olmayan ifa, gerçekleşmemiş ifa veya sona ermiş ifa şeklinde ortaya çıkabilir.¹¹²²

Sözleşmeden doğan alacak hakları, sözleşmeden doğan hakkının mevcut olduğu yerde sebepsiz zenginleşme söz konusu olamayacağı için sebepsiz zenginleşme talebini önler.¹¹²³ Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki vekâlet ilişkisi olduğu ve sözleşmeye dayandığı için yöneticinin profesyonel yöneticilik sözleşmesi, yönetim planı hükümleri veya kanunla kendisine verilen görevleri yerine getirirken özen ve sadakat yükümüne aykırı davranması vekâlet sözleşmesini ihlal anlamına geleceği için sebepsiz zenginleşme hükümlerine değil sözleşmeye aykırılık hükümlerine başvurulmalıdır. Bununla birlikte sözleşme ilişkisini aşan kazandırmalar sebepsiz zenginleşmeye konu olabilir. Sebepsiz zenginleşmeye ilişkin hükümler genel hükümler kısmında düzenlenmiş olup niteliğine uygun düştüğü ölçüde diğer hukuk alanlarına bu arada kat mülkiyetine de uygulanır.¹¹²⁴ Yöneticinin de kat maliklerinin malvarlığından ve emeğinden kat malikleri aleyhine zenginleşmesi mümkündür.¹¹²⁵

Yöneticinin sebepsiz zenginleşmesi özellikle müdahaleden ve umulmayan olaydan gerçekleşir. Bazı hallerden zenginleşme yöneticinin bir fiil veya müdahalesi sonucunda kendi hesabında bir zenginleşme, kat maliklerinin malvarlığında ise belirli bir zarara neden olur. Örneğin, yöneticinin anagayrimenkulde yer alan otoparkı üçüncü kişilerin para karşılığında kullanmasına müsaade etmesi, anagayrimenkulün bahçesinde yetişen ürünlerin satılması müdahaleden doğan zenginleşmedir. Yöneticinin müdahalesi aynı zamanda haksız fiil de teşkil edebilir. Doktrinde haksız fiil talebinin sebepsiz zenginleşme talebini önleyeceğini savunan görüşler olsa da hâkim görüş sebepsiz zenginleşme ile haksız fiil talebinin yarışacağı yönündedir.¹¹²⁶

¹¹²¹ **Kılıçoğlu**, Borçlar Genel, ss.512-521; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.503-504; **Latife Kardaş**, “Sebepsiz Zenginleşmeden Doğan Talebin Diğer Talebler Karşısındaki Durumu”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 95, no. 3, (2021), s.203.

¹¹²² **Kılıçoğlu**, Borçlar Genel, s.519; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.509; **Kaya**, Sebeplerin Yarışması, s.211; **Kardaş**, s.204.

¹¹²³ **Kılıçoğlu**, Borçlar Genel, s.508; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.539; **İpek**, s.106.

¹¹²⁴ Aksi yönde bkz. **Yargıtay**, HGK, E. 2011/748 K. 2012/140 T. 14.03.2012 bkz. **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.510; **Çetin**, s.163; **İpek**, s.108.

¹¹²⁵ **Çetin**, s.163; **İpek**, s.108.

¹¹²⁶ **Hatemi ve Gökayla**, Borçlar Genel, s.321; **Kılıçoğlu**, Borçlar Genel, s.510; **Yargıtay**, 10. HD, E. 289 K. 694 T. 05.02.2020 bkz. **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.541; **Çetin**, s.164.

Yöneticinin zenginleşme miktarının, kat maliklerinin zararından çok olduğu durumlarda, otoparkın izinsiz kiraya verilmesinde kat malikleri için bir zarar doğmamakla birlikte yöneticinin zenginleşmesinde olduğu gibi, kat maliklerinin sebepsiz zenginleşmeye başvurması yararlarıdır. Çünkü sebepsiz zenginleşme davasının açılabilmesi için yöneticinin kusurlu olması şart değildir ve zenginleşme zarar miktarı ile sınırlı da değildir.¹¹²⁷

Yöneticinin kat malikleri aleyhine zenginleşmesi umulmayan olaydan da kaynaklanabilir. Umulmayan olaydan kaynaklı zenginleşme üçüncü kişinin fiilinden veya tabiat olayından kaynaklanabilir. Ortak yerlerden olan bağımsız bölüm kirasının yöneticinin kişisel hesabına yatırılması halinde, üçüncü kişiden kaynaklanan, umulmayan olaydan bir zenginleşme gerçekleşmektedir.¹¹²⁸

1.3 YÖNETİCİNİN YARDIMCI KİŞİNİN FİİLLERİNDEN DOLAYI SORUMLULUĞU

Vekil olarak kabul edilen yöneticinin TBK m.506/1 gereği anagayrimenkulün yönetimi şahsen ifa etmesi gerekmektedir. Yöneticinin işi şahsen ifa etmesi kural olmakla birlikte yönetici yardımcı kişilerden faydalanabilir.¹¹²⁹ Borçlunun yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluğu TBK m.116'da düzenlenmiştir. Borçlu, borcun ifasını veya borç ilişkisinden kaynaklı hakkın kullanımı kanuna uygun olarak yardımcı bir kişiye bıraksa bile yardımcı kişilerin alacaklıya vermiş oldukları zarardan sorumludur. Yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk kanun hükmünden doğan sorumluluktur.¹¹³⁰

Yardımcı kişi, borçlunun üstlendiği edimin ifasını, borçlunun iradesi ve bilgisi kapsamında üstlenen kimsedir.¹¹³¹ Yardımcı kişiler borçlu ile birlikte yaşayan veya yanında

¹¹²⁷ Çetin, s.164.

¹¹²⁸ Çetin, s.165.

¹¹²⁹ Tandoğan, Mes'uliyet, s.441; Aral ve Ayrancı, s.546; Başpınar, s.196; Gümüş, Borçlar Genel, s.839; Gümüş, Özel, s.452; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.582; Topuz, s.70; Yurtoğlu Can, s.18; Tay, s.119; Donauer, s.161.

¹¹³⁰ Eren, Genel, s.1212; Antalya, Borçlar Genel, s.305; Yağmur Öykü Yönet, Türk Hukukunda Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk, İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi Ekonomi ve Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019, s.11; Yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk İsviçre Borçlar Kanunu m.101'de düzenlenmiştir. Göksu, Präjudizienbuch OR, s.380.

¹¹³¹ Tandoğan, Mes'uliyet, s.439; Antalya, Borçlar Genel, s.306; Karahasan, s.549; Tay, s.120; Fatih Gültekin, "Yardımcı Kişinin Fiillerinden Borçlunun Sorumluluğu", Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, no.35, (2018), s.379; Semih Yünlü, Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk, (İstanbul, On İki Levha, 2019), s.109; Yönet, s.6; İpek, s.102.

çalışanlar gibi kimseler olabilir. Borçlu ile yardımcı kişi arasındaki hukuki ilişkinin türü sorumluluk açısından önem taşımaz.¹¹³²

Bir kimsenin yardımcı kişi olarak kabul edilebilmesi için ifaya fiilen katılması ve borçlunun ifaya katılması konusunda izin vermiş olması şartları birlikte gerçekleşmelidir. Borçlu tarafından verilen izin herhangi bir şekle tabi değildir.¹¹³³ İzin verilmeksizin ifaya karışan kişiye karşı TBK m.116 hükmü uygulanmaz.¹¹³⁴

Yardımcı kişilerin fiillerinden borçlunun sorumlu tutulabilmesi için bazı şartların gerçekleşmiş olması gerekir. Yardımcı kişilerin borçlunun sorumlu tutulabilmesi için borçlu ile zarar gören alacaklı arasında sözleşmeden, kanundan, haksız fiilden veya sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan bir borç ilişkisi olmalıdır. Borçlu borcun ifası veya bir hakkın kullanımı konusunda yardımcı kişi kullanmış olmalıdır. Yardımcı kişinin kullanılmasının borca aykırı olmamalıdır. Yardımcı kişi, borca aykırı davranarak alacaklıya zarar vermiş olmalıdır. Yardımcı kişinin fiili, borçluya farazi olarak yüklenebilmeli ve yardımcı kişinin fiillerinden sorumluluğun kaldırılmamış veya sınırlandırılmamış olması gerekmektedir.¹¹³⁵

Yöneticinin vekil gibi sorumlu olmasının sonucu olarak yöneticinin sorumluluğunda vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır. Bu kapsamda TBK m.116'da düzenlenen yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk hükümleri ile TBK m.507'de düzenlenen işin üçüncü kişiye gördürülmesi hükümleri benzer konuları düzenlemiş olup yöneticinin yardımcı kişi kullanması halinde hangi hükümlere başvurulacağı tespit edilmelidir.¹¹³⁶

Burada ikili ayırım yapılması mümkün olup yönetici yetkisiz olarak yardımcı kişi veya alt vekil kullanırsa sonuç değişmeyecek yönetici üçüncü kişinin fiilinden kendisi yapmış gibi sorumlu olacaktır.¹¹³⁷ Yönetici TBK m.506/1 uyarınca kat malikleri kurulundan yetki almaksızın, durumun gerekli kılmadığı veya teamül uyarınca yardımcı kişi kullanma imkânı almaksızın yardımcı kişi kullandı ise TBK m.507/1 uyarınca üçüncü kişinin fiillerinden kendisi

¹¹³² Tandoğan, Mes'uliyet, s.436; Eren, Genel, s.1217; Antalya, Borçlar Genel, s.307; Gümüş, Borçlar Genel, s.841; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.581; Donauer, s.163; Gültekin, s. 384; Wermelinger, s.1282; Yönet, s.8; Yünlü, s.108; İpek, s.102.

¹¹³³ Üçüncü kişiye işin bırakılması rastlantısal da olabilir. Gönen, s.144; Gültekin, s. 380.

¹¹³⁴ Eren, Genel, s.1215; Antalya, Borçlar Genel, s.313; Reisoğlu, Borçlar Hukuku, s.362; Gümüş, Borçlar Genel, s.845; Tay, s.121; Gültekin, s. 381; İpek, s.102.

¹¹³⁵ Eren, Genel, s.1213-1225; Antalya, Borçlar Genel, s.311-318; Gümüş, Borçlar Genel, ss.841-846; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.580; Tay, s.122-130; Gültekin, s. 377-391; Yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk şartlarının ayrıntısı için bkz. Yünlü, s.63-293; İpek, s.101; Karahasan, s.544-561.

¹¹³⁶ TBK m.507/1'de açıkça düzenleme yapıldığı için ek olarak TBK m.112 veya m.116'ya dayanılmasına gerek yoktur. Bkz. Aral ve Ayrancı, s.549; Parlak ve Börü, s.26; Wermelinger, s.1341.

¹¹³⁷ Demir Yüce, s.95; Donauer, s.236-237; Yazaltın, s.73-74; İpek, s.102.

yapmış gibi sorumlu olacaktır. TBK m.507/1 ile TBK m.116/1 düzenlemesi bu kapsamda ayrılmamaktadır.¹¹³⁸

Yöneticinin yardımcı kişi kullanabilmesi TBK m.506/1 uyarınca mümkün ise TBK m.507/2 gereği sadece yardımcı kişiyi seçmede ve ona talimat vermede gerekli özeni göstermekle yükümlüdür. Yöneticinin yetkili olması durumunda TBK m.116 hükmü TBK m.507 düzenlemesinden daha ağırdır.¹¹³⁹ TBK m.116 uyarınca sorumlulukta yöneticinin veya yardımcı kişinin kusurlu olmasına gerek yoktur. Ancak TBK m.507 uyarınca sorumlulukta yönetici, ifaya katılan yardımcı kişiyi seçmede ve ona talimat vermede gerekli özeni göstermedi ise sorumlu olacaktır.¹¹⁴⁰ Başka bir ifadeyle yönetici, yardımcı kişiyi seçme ve ona talimat verme hususunda kusurlu olmadığını ispat ederek bu kişinin ifayı gereği gibi ifa etmemesi nedeniyle meydana gelen sorumluluktan kurtulabilir. TBK m.116'da borçluya böyle bir kurtuluş kanıtı tanınmamıştır.¹¹⁴¹

Yöneticinin görevini ifa ederken kullandığı her tür yardımcı kişi vekâlet sözleşmesi için özel bir düzenleme olan TBK m.507/2 kapsamına girmez. Yönetici, TBK m.507 kapsamına girmeyen yardımcı kişilerden dolayı genel hüküm olan TBK m. 116 uyarınca sorumlu olur. Bu nedenle, yöneticinin işin görülmesini üçüncü kişiye bırakmaya yetkili olduğu hâllerde, ne zaman özel hüküm olan TBK m.507'nin uygulanacağı ne zaman TBK m. 116'nın uygulanacağının tespit edilmesi gerekmektedir. Bu tespit için doktrinde çeşitli görüşler ileri sürülmüştür.¹¹⁴²

Bir görüşe göre işin bırakıldığı üçüncü kişiyi vekil kendi menfaati için kullanıyorsa TBK m.116 hükmü uygulanmalı, müvekkilinin menfaati için kullanıyorsa TBK m.507 hükmü uygulanmalıdır.¹¹⁴³ Bir diğer görüşe göre, borçlunun kişiliğinin önemli olduğu durumlarda alt vekilden, önemli olmadığı durumlarda yardımcı kişiden bahsedilir. Bir diğer görüşe göre borçlu yerine geçen herkes yardımcı kişi olarak kabul edilmeli böylece sorumluluktan kaçmak mümkün olmamalıdır. Bir diğer görüşe göre, üçüncü kişinin alt vekil veya yardımcı kişi olduğu somut olayın özellikleri dikkate alınarak tespit edilmelidir.¹¹⁴⁴ Yöneticinin kullandığı üçüncü

¹¹³⁸ Eren, Genel, s.1218; İpek, s.102.

¹¹³⁹ Tandoğan, Özel, s.466; Başpınar, s.200; Gümüş, Özel, s.454; Parlak ve Börü, s.33; İpek, s.103.

¹¹⁴⁰ Wermelinger, s.1341; İpek, s.111.

¹¹⁴¹ Parlak ve Börü, s.33; Türkmen ve Keçecioğlu, s.890.

¹¹⁴² Eren, Genel, s.1218.

¹¹⁴³ Gümüş, Borçlar Genel, s.840-841; İsviçre Hukukunda Federal Mahkemenin görüşü bu doğrultudadır. Gümüş, Özel, s.454; Parlak ve Börü, s.26; Gültekin, s. 382; Yünlü, s.193-194.

¹¹⁴⁴ Tay, s.96.

kişinin alt vekil mi üçüncü kişi mi olduğu konusunda somut olayın gözönünde bulundurularak hakkaniyetli bir karar verilmesi yerinde olacaktır.

1.4 YÖNETİCİNİN VEKALETSİZ İŞ GÖRMEYEN DOĞAN SORUMLULUĞU

Yöneticinin görev ve yetkisi KMK, kat malikleri ile akdedildi ise profesyonel yöneticilik sözleşmesi, yönetim planı ve kat malikleri kurulu kararları ile tespit edilir. Yöneticinin görev ve yetkisi konusunda herhangi bir belirleme yapılmadı ise yönetici kanunla kendisine tanınan hak ve yetkileri kullanabilecektir.¹¹⁴⁵

Yönetici kendisine kat malikleri kurulu kararı veya yönetim planı ile herhangi bir yetki verilmeksizin vekâlet ilişkisinin kapsamı dışında bir iş görürse vekâletsiz iş görme söz konusu olur ve bu konuda TBK m.526 ila 531 hükümleri uygulama alanı bulur.¹¹⁴⁶

Vekâletsiz iş görme kavramı TBK’da tanımlanmamıştır. Vekâletsiz iş görmenin unsurları, başkasına ait bir işin görülmesi, iş görme iradesine sahip olunması, işin vekâlet olmaksızın görülmesidir. Unsurlardan yola çıkarak vekâletsiz iş görmeyi, hukuken yetkili olmaksızın veya yetki sınırlarını aşarak başkasına ait bir işin iş görme iradesiyle görülmesi olarak tanımlayabiliriz.¹¹⁴⁷

Vekâletsiz iş görme gerçek ve gerçek olmayan vekâletsiz iş görme olarak ikiye ayrılmaktadır. Gerçek vekâletsiz iş görme halinde, iş gören vekâleti olmaksızın iş sahibinin menfaatine uygun ve yasaklamasına aykırı olmayarak iş görmektedir. Gerçek olmayan vekâletsiz iş görme halinde, iş gören vekâleti olmaksızın iş sahibinin menfaatine uygun olmayan veya yasakladığı bir şekilde iş görmektedir.¹¹⁴⁸ Gerçek vekâletsiz iş görmenin hukuki niteliği hukuki işlem benzeri fiil, gerçek olmayan vekâletsiz iş görmenin hukuki niteliği haksız fiil olarak kabul edilmektedir.¹¹⁴⁹

Yöneticinin profesyonel yöneticilik sözleşmesi, yönetim planı, kat malikleri kurulu kararı ve kanunla belirlenen görev ve sorumluluğu kapsamını aşması, temsil yetkisinin

¹¹⁴⁵ Arpacı, Yönetim, s.223; Vuraloğlu, s.835; Donauer, s.178; Üner Er, s.69; Wermelinger, s.1383; Biyan, s.80; Yazaltın, s.48; Kayaduman, s.62; Yıldırım, Yönetim, s.124; Çakır, s.576; İpek, s.98-99.

¹¹⁴⁶ Tandoğan, Özel, s.448; Başpınar, s.202; Çakır, s.576; Demir Yüce, s.88; Uluşen, s.226; İpek, s.99.

¹¹⁴⁷ Hümeysa Merve Bayram, Vekâletsiz İş Görme, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019, s.29; İpek, s.99.

¹¹⁴⁸ Çakır, s.664; Sarı Gündoğdu, s.110; Uluşen, s.227; İpek, s.99-100.

¹¹⁴⁹ Tandoğan, Özel, s.676-677; Uluşen, s.228.

sınırlarını aşması veya yöneticilik sıfatı sona ermesine rağmen kat malikleri adına işler görmesi durumunda vekâletsiz iş görmeyi oluşturur.¹¹⁵⁰

Görülen iş kat maliklerin menfaatine uygun olmayan veya yasakladığı bir iş ise gerçek olmayan vekâletsiz iş görme kapsamında yönetici her türlü ihmalden ve beklenmedik halden de TBK m.527 gereği sorumludur. Ancak yönetici o işi yapmamış olsaydı bile bu zararın beklenmedik hal sonucu gerçekleşeceğini ispat ederse sorumluluktan kurtulur. Yönetici işi kat maliklerinin karşılaştığı bir zarar veya zarar tehlikesini gidermek üzere yaptı ise sorumluluğu daha hafif olarak değerlendirilecektir. Yöneticinin sorumluluğu tespit edilirken işin görülmesi sırasında haksız fiile sebep olduğu tespit edilirse sorumluluğu genişleyecek ve TBK m.49 vd. hükümlerinde düzenlenen haksız fiilden sorumlu olacaktır.

TBK m.530 gereği, kat malikleri iş menfaatlerine yapılmamış olsa bile iş görmeden doğan fayları edinebilirler. Ancak zenginleşme ölçüsünde yöneticinin masraflarını ödemeli ve girdiği borçlardan onu kurtarmalıdır.

Yönetici vekâleti olmaksızın kat maliklerinin menfaatine uygun ve yasaklamalarına aykırı olmayarak iş görürse gerçek vekâletsiz iş görme söz konusu olmaktadır. Bu durumda yönetici vekâlet ilişkisinin sınırlarını aştığı için ortada bir sözleşme olmadığı ancak hukuki işlem benzeri bir işe girildiği kabul edilmektedir.¹¹⁵¹ Yönetici kat malikleri hesabına iş görürken TBK m.526 gereği kat maliklerinin menfaatine ve varsayılan iradesine uygun olarak görmelidir. Yönetici gerçek vekâletsiz iş görmede vekâlet ilişkisinde olduğu gibi, işi sadakat ve özenle görmelidir. Yönetici vekâletsiz iş görmeden kaynaklı özen ve sadakat borcunu gereği gibi yerine getirdi ise TBK m.529 uyarınca, zorunlu ve yararlı bulunan tüm masrafları faiziyle isteme, üstlendiği borçlardan kurtarılma ve hâkimin takdir edeceği faizi elde etme imkânına vardır.¹¹⁵² Tüm bunlarla birlikte kat malikleri yapılan işi uygun bulursa TBK m.531 gereği vekâlet hükümleri uygulama alanı bulacaktır.¹¹⁵³

¹¹⁵⁰ Donauer, s.219-221; Uluşen, s.228-229.

¹¹⁵¹ Tandoğan, Özel, s.676-677; Uluşen, s.229; Bayram, s.58-62.

¹¹⁵² Uluşen, s.231; Bayram, 128-131.

¹¹⁵³ Çakır, s.664.

2. YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI

2.1 GENEL OLARAK

Borcun ifa edilmemesinin sonuçları TBK m.112 vd. genel olarak ifa davası ve cebri icra, tazminat davası ve sözleşmeden dönme olarak üç grupta toplanmaktadır.¹¹⁵⁴ TBK'nın özel hükümler kısmında da borç ilişkisinin ifa edilmemesinin sonuçları olarak değerlendirilebilecek düzenlemeler yapılmıştır.¹¹⁵⁵

Yöneticinin sorumluluğu vekâlet ilişkisinden kaynaklı olarak sözleşmeye dayanan bir sorumluluk olup yöneticinin kendisine yüklenen görevleri ihlal etmesi de sözleşmeyi ihlal olarak değerlendirilecektir. Yöneticinin yükümlülüğünü ihlal etmesi halinde kat maliklerinin üç tür hakkından bahsedilebilir. Bunlar TBK m.112 gereği aynen ifa ve cebri icra ile tazminat ve TBK m.512 gereği azildir.¹¹⁵⁶

Borç ilişkisinde alacaklı muaccel ve mümkün olan bir borcun ifasını talep ve dava edebilir ve sonucuna göre ifanın yerine getirilmesini icra yoluyla sağlayabilir.¹¹⁵⁷ Tazminat davası, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi sebebiyle edimi aynen elde etme imkânı olmayan alacaklının, borçluya karşı borcun ifa edilmemesinden doğan zararın giderilmesi için açtığı davadır. Borçlunun üstelendiği edim çoğunlukla sözleşmeye dayandığı için kusuru ile yüklendiği edimi yerine getirmeyen borçlunun tazminatla sorumlu tutulmasına sözleşmeye dayanan sorumluluk denir.¹¹⁵⁸

Yöneticinin anagayrimenkulün yönetiminden doğan sorumluluğu, esas itibariyle belirli bir tazminat ödenmesi şeklinde ortaya çıkmaktadır. Kusurlu olduğuna karar verilen yönetici, kat maliklerinin maddi ve manevi zararlarını tazmin etmelidir. Tazminat miktarının hesaplanmasında, haksız fiil sorumluluğunu düzenleyen hükümler TBK m.114/2 uyarınca kıyasen sözleşme sorumluluğuna da uygulanacağı için sözleşmeden doğan sorumluluk ile sözleşme dışı sorumluluk açısından önemli bir fark yaratmayacaktır.¹¹⁵⁹

KMK m.34/1 uyarınca, kat malikleri yönetimi bir kurula bıraktıysa yöneticiye ilişkin kurallar yönetim kurulu üyelerine de uygulanacağı için KMK m.38 kapsamında yönetim kurulu

¹¹⁵⁴ **Başpınar**, s.247; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.808; **Çetin**, s.154.

¹¹⁵⁵ **Başpınar**, s.247; **Çetin**, s.154.

¹¹⁵⁶ **Başpınar**, s.247; **Çetin**, s.154-155.

¹¹⁵⁷ **Topuz**, s.153; **Safa Reisoğlu**, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (İstanbul, Beta, 2012), s.344.

¹¹⁵⁸ **Topuz**, s.158.

¹¹⁵⁹ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.430-431; **Başpınar**, s.208; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.849-850.

üyeleri de vekil gibi sorumludurlar. Vekillerin birlikte sorumluluğunu düzenleyen TBK m.511/2 hükmü kapsamında yöneticiliği birlikte üstlenen üyeler kat maliklerine karşı müteselsil olarak sorumludurlar.¹¹⁶⁰ Yönetim kurulu üyeleri, kat malikleri kurulunca tek başına işlem yapma konusunda yetkilendirilmediği sürece kat maliklerini ancak birlikte yaptıkları fiil ve işlemleriyle borç altına sokabileceklerdir. Üyelerden birinin yetkisi olmaksızın tek başına işlem yapması halinde, iç ilişkide vekâletsiz iş görme, dış ilişkide yetkisiz temsil söz konusu olacaktır.¹¹⁶¹

Uygulamada yönetim kurulu üyelerinin kendi aralarında başkan, yardımcı, muhasebeci gibi görev paylaşımı yapmış olmaları, yönetim kurulunun tüzel kişiliği bulunmadığı için sorumluluk anlamında bir değişikliğe yol açmaz. Her bir üye kendi yaptıklarından sorumlu olduğu gibi diğerlerinin yaptıklarından da sorumludur.¹¹⁶²

2.2 DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

28.03.2023 tarih ve 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'unun 7 nci maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na¹¹⁶³ (HUAK) eklenen 18/B maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklı uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır.¹¹⁶⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıkların dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmasının nedeni, özensiz ve standart yönetim planı kullanılması, her yapının kendine özgü sorunlarının ve çözümlerinin göz ardı edilmesi sebebiyle uyuşmazlıkların yönetim planı hükümleriyle çözülmesinin mümkün olmaması ve hatta karmaşıklığa yol açması, mahkeme süreçlerinin uzun olması, kat malikleri kurulunun toplanması ve karar almasının zorluğu sebebiyle sorunların olağan toplantılar dışında gündeme getirilememesi ve tarafların komşu olmaları ve uyuşmazlıkların dostane çözüm yoluyla giderilerek komşuluk ilişkilerinin bozulmasının önüne geçilmek istenmesidir.¹¹⁶⁵

¹¹⁶⁰ Arpacı, Yönetim, s.204; Aksi yöndeki görüş için bkz. İhtiyar, s.102-103; Demir Yüce, s.116-117; İpek, s.108.

¹¹⁶¹ Çetin, s.168; İpek, s.108-109.

¹¹⁶² İhtiyar, s.122; Kaşıkçı, s.160; Özkan, s.202; Kat malikleri kurulunda atama yapılırken görev dağılımı ayrıca belirtildi ise her yönetici görevi ile ilgili kısımdan sorumlu olacaktır. Çakır, s.556; Özer, s.682.

¹¹⁶³ 07.06.2012 tarih ve 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu 22.06.2012 tarih ve 28331 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.

¹¹⁶⁴ 28.03.2023 tarih ve 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 05.04.2023 tarih ve 32154 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır. Kat mülkiyetine tabi uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk 01.09.2023 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

¹¹⁶⁵ Çakır, s.1408-1410.

Konumuz açısından yönetici ile denetçi, yönetici ile kat malikleri arasındaki uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk kapsamındadır.¹¹⁶⁶ Burada şu hususa da dikkat çekmek gerekir kat malikleri kuruluna başvurulması gereken hususlarda örneğin, kat mülkiyeti yönetiminin kurul olarak yürütülüyor olması durumunda alınan yönetim kurulu kararının iptali için doğrudan dava şartı arabuluculuğa başvurulamaz.¹¹⁶⁷

Yöneticinin sorumluluğunu gerektiren ve KMK kapsamında olan her uyuşmazlık için dava şartı arabuluculuğa başvurulması gerekmektedir. Örnek üzerinden açıklayacak olursak yöneticinin, kat malikleri kurulu aleyhine başlatılan bir icra takibi tebligatını almasına rağmen süresinde itiraz etmemiş olması sebebiyle, kat malikleri hak kaybına uğrar ve hakkında maddi tazminat davası açılmasına karar verilirse bu davadan önce, dava şartı arabuluculuğa başvurulması gerekmektedir.

HUAK m.18/A/2’de dava şartı arabuluculuğa tabi işlerde arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslı veya onaylı suretinin dava dilekçesine eklenmesi zorunlu tutulmuştur. Aksi halde mahkemece, davacıya son tutanağın eklenmesi için bir haftalık kesin süre verileceği, bu süre zarfında son tutanağın mahkemeye sunulmaması halinde davanın usulden reddedileceği belirtilmektedir. Herhangi bir şekilde arabuluculuğa başvurulmadan dava açıldığı anlaşıldı ise, dava şartı yokluğu sebebiyle dava usulden reddedilecektir.

Başvuru HUAK m.18/A/4 uyarınca, uyuşmazlığın konusuna göre yetkili mahkemenin bulunduğu yer arabuluculuk bürosuna yapılacaktır. Yetkili mahkeme konusunda KMK’da ayrıca düzenleme bulunmadığı için genel kurallar uygulama alanı bulacaktır. HUAK m.18/A/6 uyarınca arabulucuya başvuran taraf kendisine ve elinde bulunması halinde karşı tarafa ait her türlü iletişim bilgisini arabuluculuk bürosuna verir. Kat mülkiyetine tabi yapılarda karşı tarafa ait iletişim bilgilerinin edinilmesi daha kolay olup bu bilgilerin de arabuluculuk bürosuna verilmesi sürecin daha hızlı ilerlemesi için faydalı olacaktır.

KMK’dan kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabuluculuk süresine ilişkin bir düzenleme yapılmadığından HUAK m.18/A/9 uyarınca arabulucu yapılan başvuruyu, görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içinde sonuçlandırılır. Bu süre zorunlu hallerde arabulucu tarafından bir hafta uzatılabilir.

¹¹⁶⁶ Çakır, s.1410.

¹¹⁶⁷ Çakır, s.1415.

HUAK m.18/A/10 uyarınca arabulucu, tarafların katılmaması sebebiyle toplantı yapılamaması, tarafların anlaşması veya anlaşamaması halinde arabuluculuk faaliyetini sona erdirir ve son tutanağı arabuluculuk bürosuna bildirir.

HUAK m.18/A/11 uyarınca, dava şartı arabuluculukta taraflardan biri geçerli bir mazeret göstermeksizin ilk toplantıya katılmaz ve arabuluculuk süreci bu şekilde sona ererse toplantıya katılmayan taraf son tutanakta belirtilir ve davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu olur. Bu taraf davada haklı çıksa bile lehine vekâlet ücretine hükmedilmez. Her iki tarafında ilk toplantıya katılmaması sebebiyle süreç sona ermiş olursa açılacak davada yapılan giderler kendi üzerlerinde bırakılır.

HUAK m.18/A/15 uyarınca, arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez.

HUAK m.18/B/3 uyarınca, kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda taraflar, avukatları ve arabulucu tarafından imzalanan anlaşma belgesinin HUAK m.18/4 gereği icra edilebilirlik şerhi aranmadan ilam niteliğinde belge sayılmayacağı, icra edilebilirliğe ilişkin şerh alınmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

2.3 AYNEN İFA VE CEBRİ İCRA

İfası halen mümkün olan edimlerde alacaklı, borçluyu ifa davası yoluyla ifaya zorlama yetkisine sahiptir. İfa davasında alacaklı, borçludan edimin yerine getirilmesini isteyebilecektir. İfa davası için borçlunun kusurlu olmasına gerek olmayıp ifanın halen yerine getirilebilir durumda olması yeterlidir. Mahkeme aynen ifa kararı verirse alacaklı devletin icra organları vasıtasıyla edimin yerine getirilmesini sağlayabilir.¹¹⁶⁸

Kural ifası mümkün olan her türlü alacak için, ifa davası açılması veya cebri icra yoluyla edimin yerine getirilmesinin sağlanmasıdır.¹¹⁶⁹ Ancak bazı hallerde edimin ifası mümkün olmasına rağmen ifa davası açılması uygun değildir.¹¹⁷⁰ Yapma borçları da aynen ifa ve cebri icraya başvurulması imkânı olmayan istisnai hallerden birisidir.¹¹⁷¹ Kat mülkiyetinde

¹¹⁶⁸ **Aybay**, Tazminat, s.14.

¹¹⁶⁹ **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.406; **Eren**, Genel, s.1165; **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.291; **Antalya**, Borçlar Genel, s.170; **Başpınar**, s.247; **Furrer, Müller-Chen ve Çetiner**, s.559; **Yargıtay**, 3. HD, E. 2015/7303 K. 2015/11856 T. 25.06.2015 **Yargıtay**, HGK, E. 2019/13-42 K. 2022/42 T. 25.01.2022 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

¹¹⁷⁰ **Eren**, Genel, s.1165; **Antalya**, Borçlar Genel, s.191.

¹¹⁷¹ Vekilin borcunun da aynen ifası talep edilemeyecek borçlardan olduğu hakkında bkz. **Tandoğan**, Mes'uliyet, s.407; **Başpınar**, s.159; Yapma borçlarının borçlusunun dolaylı olarak ifaya zorlanabilmesi mümkünse de kendisinden zorla bu borçların aynen ifasının elde edilmesi mümkün değildir. **Tekin**, s.108.

yöneticinin görevi ihlal etmesi halinde kat maliklerinin başvurabileceği ilk yol tartışmalı olmakla birlikte aynen ifa ve cebri icra yoluna başvuraktır.

Vekâlet sözleşmesinde aynen ifaya başvuru imkânının olup olmadığı konusunda iki görüş vardır.¹¹⁷² Katıldığımız görüşe göre vekil üstlendiği edimi gereği gibi ifa etmedi ise ondan aynen ifayı talep etmek mümkün değildir.¹¹⁷³ Çünkü vekil kendisine karşı aynen ifa davası açılrsa ve vekilin işi görmesine yönelik ilam alınsa bile vekil TBK m.512 gereği her zaman istifa etme hakkına sahiptir. Ayrıca yoğun güven ilişkisi olan vekâlet ilişkisi açısından, ifa davası açılması ve sonrasında cebri icraya başvurulması taraflar arasındaki güven ortamını ortadan kaldıracığı için vekil kusurlu ifa imkânsızlığından sorumlu olacak ve borcu tazminat borcuna dönüşecektir.¹¹⁷⁴ Diğer bir görüşe göre vekilin gördüğü işin yeniden görülmesi mümkün ise aynen ifanın talep edilebileceği savunulmaktadır.¹¹⁷⁵

Konumuz açısından yöneticinin borcu yapma borcu ve güvene dayanan bir borçtur. Yapma borçlarında, özellikle yoğun güven ilişkisi olan vekâlet sözleşmesi açısından, ifa davası açılması ve sonrasında cebri icraya başvurulması imkânının olmadığı kanaatindeyiz.

2.4 TAZMİNAT VE SEBEPSİZ ZENGİNLEŞME DAVASI

Yöneticinin faaliyetlerinden ötürü açılacak davalarda kat malikleri kurulunun, yöneticinin tüzel kişiliğinin bulunmuyor olması sebebiyle bazı belirsizlikler vardır. Yöneticiye karşı maddi tazminat, manevi tazminat, sebepsiz zenginleşme, eski hale getirme, eleatmanın önlenmesi, zilyetliğin iadesi gibi davalar açılabilir.

Yöneticiye karşı dava açma hakkının kimlerde olduğu KMK'da açıkça düzenlenmemiştir. Yönetici kat malikleri kurulunca atanmakta ve kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olduğu için kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmadığından kat malikleri tek başlarına her zaman dava açabilecektir.¹¹⁷⁶

¹¹⁷² **Tekben**, s.224; **Çetin**, s.155; **İpek**, s.117; **Yargıtay**, 23. HD, E. 2015/9765 K. 2018/3903 T. 03.07.2018 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

¹¹⁷³ **Antalya**, Borçlar Genel, s.191; **Başpınar**, s.250; **Demir Yüce**, s.67-68; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.886.

¹¹⁷⁴ **Başpınar**, s.249; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.892-893.

¹¹⁷⁵ **Topuz'a** göre vekilin özen borcuna aykırı hareket etmesi durumunda aynen ifaya ilişkin ilam alınsa bile vekili söz konusu işi her hâlükârda görmeye mahkûm eden bir ilam niteliğinde karar alınamayacağı için vekâlet sözleşmesi bakımından aynen ifa talep etmek sınırlı durumlar için mümkün olacaktır. **Topuz**, s.158; **Taştekin**, s.100.

¹¹⁷⁶ **Kaşıkcı**, s.149; **Yazaltın**, s.89; **İpek**, s.90.

Bağımsız bölümden yararlananlar her zaman kat maliki olmayıp kiracı, sükna hakkı veya intifa hakkı sahibi olabilirler. Bu kişiler kat maliki ile yapılan sözleşmeler gereği ortak giderlerden sorumlu olacaktır. Kat maliki ile yapılan sözleşmeler gereği, ortak giderlerden sorumlu olan bu kişilerin de kat maliki kavramının geniş yorumlanması suretiyle dava açabilmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Yargıtay'ın görüşü de bu doğrultudadır.¹¹⁷⁷

Yönetici kendisine verilen görevlerini yerine getirirken kat maliklerini temsilen üçüncü kişilerle ilişkiye girmektedir. Örneğin, anagayrimenkulün bakımı, korunması, temizliği için çalıştırılan personelle yapılan iş sözleşmesi gibi birçok işlemi yönetici kat malikleri adına yapmaktadır. Bu durumlarda çıkan uyuşmazlıklarda esasen kat malikleri sorumlu olacaktır. Günümüzde kat maliklerinin sayısının binlere ulaştığı yapılar göz önüne alındığında husumetin kat maliklerinden ziyade yöneticiye yöneltilmesinin usul ekonomisi açısından yerinde olduğu ve doktrinde de kat maliklerini temsilen yönetici tarafından yapılan işlemlerden dolayı zarar gören üçüncü kişilerin yöneticiye husumet yöneltebileceği kabul edilmektedir.¹¹⁷⁸ Yönetici temsil ilişkisi sebebiyle bir zarara uğrarsa kat malikleri vekâlet ilişkisi gereği yöneticiyi borçtan kurtarmalıdır.¹¹⁷⁹ Bu hususta anagayrimenkulün dışına yalıtım yapılması konusunda yetkilendirilen yönetici bir inşaat firması ile sözleşme yapar ve yalıtım işlemi tamamlanmasına rağmen ödeme yapılmamış olursa bu davanın bütün kat maliklerine açılması usul ekonomisine uygun olmayacağından yöneticiye husumet yöneltilmesinin uygulama açısından yerinde olacağı değerlendirilmektedir.¹¹⁸⁰

Sonuç olarak yöneticiye, kat malikleri, kat maliki ile yapılan sözleşme gereği ortak gideri ödemekle yükümlü bağımsız bölümden faydalanan kiracı, sükna ve intifa hakkı sahipleri ile yöneticinin kat maliklerini temsilen işlem yaptığı üçüncü kişilerin husumet yöneltebileceği kabul edilmektedir.

Anagayrimenkulün yönetiminden kaynaklanan davalarda husumet yönetici veya varsa yönetim kurulu üyelerine yöneltilecektir. Yönetim kurulu üyelerinin sorumluluğu müteselsil sorumluluktur. Davacı isterse tek bir yöneticiye isterse tüm üyelere dava açabilecektir. Kat malikleri ile yapılan sözleşmede iş bölümü yapıldı ise, sorumlu olan yöneticiye başvurulabilir. Ancak yapılan iş bölümünü ilgili yönetici ispat etmelidir.¹¹⁸¹

¹¹⁷⁷ İhtiyar, s.146; Yargıtay, 18. HD, E. 2001/5323 K. 2001/5591 T. 04.06.2001 bkz. Kaşıkçı, s.150.

¹¹⁷⁸ İhtiyar, s.147; Kaşıkçı, s.151.

¹¹⁷⁹ Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.631; Demir Yüce, s.138-139; Türkmen ve Keçecioğlu, s.882; Kaşıkçı, s.151.

¹¹⁸⁰ Yazaltın, s.57; Kısacık ve Kaya, s.93; Bekar, s.158; Kaşıkçı, s.152.

¹¹⁸¹ Kaşıkçı, s.152-153.

KMK ek madde 1’de bu Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık sulh hukuk mahkemesinde çözümlenir düzenlemesine yer verilmiştir.¹¹⁸² Yöneticiye karşı açılacak davalar KMK’nın uygulanmasına ilişkin olduğu için bu uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemeleri görevlidir.¹¹⁸³

KMK ek madde 1’de sulh hukuk mahkemeleri görevli mahkeme olarak düzenlenmişse de kat maliklerinin tüketici sayıldığı hallerde daha özel ve yeni düzenleme olan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun¹¹⁸⁴ m.73 uyarınca tüketici mahkemeleri görevli olacaktır.¹¹⁸⁵

Yöneticiye karşı açılacak davalarda yetkili mahkeme konusunda KMK’da açık bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Yetki konusunda genel kural uygulama alanı bulacaktır. HMK m.6 uyarınca genel yetkili mahkeme davalının yerleşim yeri mahkemesi olacaktır. Birden fazla davalının bulunması halinde dava bunlardan birinin yerleşim yeri mahkemesinde de açılabilir. HMK m.10 uyarınca sözleşmeden doğan davalar sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir. Yönetici ile kat malikleri arasında profesyonel yöneticilik sözleşmesi yapıldı ise sözleşmenin ifa edildiği taşınmazın bulunduğu yer mahkemeleri de yetkilidir.

Yöneticiye karşı açılacak olan davalarda süreye ilişkin KMK’da açık bir düzenleme bulunmadığı için genel kurallar uygulama alanı bulacaktır. Genel kurallar uyarınca dava açma süresi, hak düşürücü süreler ve zamanaşımı dava konusuna göre tespit edilecektir.

Yönetici kat maliklerine karşı vekâlet sözleşmesi, haksız fiilden ve sebepsiz zenginleşmeden sorumludur. Yöneticiye karşı açılacak davalarda sorumluluk sebebi doğrultusunda dava açma süresinin tespit edilmesi gerekmektedir. Davacı haksız fiile dayanarak tazminat davası açacaksa TBK m.72’de öngörülen zamanaşımı süresi olan zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yıl ve her halde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın esas alınması gerekir. Açılacak dava sebepsiz zenginleşmeye dayanacaksa TBK m.82’de öngörülen hak sahibinin geri isteme hakkı olduğunu öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her halde zenginleşmenin gerçekleştiği tarihten başlayarak on yılın esas alınması gerekir. Açılacak davanın konusu vekalet

¹¹⁸² Kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklarda davanın değerine bakılmaksızın görevli mahkeme KMK ek madde 1 gereği sulh hukuk mahkemesidir. **Yargıtay**, 18. HD, E. 2009/651 K. 2009/2188 T. 09.03.2009 bkz. **Karahacıoğlu ve Ergin**, s.415-416; **Ayan**, Mülkiyet II, s.550; **Sarı Gündoğdu**, s.89.

¹¹⁸³ **Kaşıkcı**, s.153; **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.897; **Yargıtay**, 20. HD, E. 2019/2123 K. 2019/3285 T. 08.05.2019 (Kazancı, E.T. 11.07.2023).

¹¹⁸⁴ 07.11.2013 tarih ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun 28.11.2013 tarih ve 28835 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmış ve yayımından altı ay sonra yürürlüğe girmiştir.

¹¹⁸⁵ **Türkmen ve Keçecioğlu**, s.898; **Yazaltın**, s.88; **Yıldırım**, Yönetim, s.150.

sözleşmesinden kaynaklanan bir alacak ise bu durumda TBK m.147/1 (5) uyarınca beş yıllık zamanaşımı süresine dikkat edilmelidir.¹¹⁸⁶

Borç ilişkisine aykırı davranan borçlu bundan sorumlu olacaktır. Borçlu, sorumluluk gereği alacaklıya verdiği zararı karşılamalıdır. Bu zararın karşılanması tazminat olarak karşımıza çıkar. Tazminat, borç ilişkisinde alacaklının görmüş olduğu zararın karşılanması için ödenmesi gereken miktar olarak tanımlanabilir.¹¹⁸⁷

Hâkim yöneticiye karşı açılan davada karar verirken, sırasıyla KMK'nın emredici nitelikteki düzenlemelerini, yönetim planı hükümlerini, genel hükümleri ve hakkaniyet kurallarını uygulamalıdır.¹¹⁸⁸

Yönetici, kat malikleri ile aralarındaki vekalet ilişkisine aykırılıktan dolayı kat maliklerine vermiş olduğu zararı karşılamalı tazmin etmelidir. Karşılanması gereken tazminat maddi veya manevi olabilir.

2.4.1 Maddi Tazminat

Sözleşmenin ihlali sebebiyle talep edilecek tazminat TBK m.112'ye dayanır. TBK m.112 uyarınca borçlu kusursuzluğunu ispat etmedikçe alacaklının sözleşmeden doğan zararını tazminle yükümlüdür.¹¹⁸⁹ Sözleşmeden doğan zarar kapsamına uygun illiyet bağı kapsamındaki tüm zararlar girmektedir.¹¹⁹⁰ Maddi tazminatta kural, kat maliklerinin uğramış oldukları zararların tamamının tazmin edilmesidir. Ancak bazı durumlarda tazminat miktarı, zarar miktarından daha az olabilir. Maddi tazminat miktarı tespit edilirken, öncelikle kat maliklerinin uğramış oldukları zarar, zararın doğumu ve miktarını etkileyen hususlar tespit edilmelidir. Tazmin edilecek zararın azami miktarı ortaya çıkan zararlarla sınırlıdır.¹¹⁹¹

Sözleşme sorumluluğunda da sözleşme dışı sorumlulukta da uğranılan zararın miktarını TBK m.50/1 uyarınca zarara uğrayan kat maliki ispatlamak zorundadır. Ancak zararın miktarı tam olarak ispat edilemiyorsa hâkim TBK m.50/2 uyarınca olayların akışını ve zarar görenin aldığı önlemleri göz önünde tutarak zararın miktarını hakkaniyete göre belirler. Kat

¹¹⁸⁶ Başpınar, s.278-282; Kaşıkçı, s.154; Çakır, s.577.

¹¹⁸⁷ Aybay, Tazminat, s.33.

¹¹⁸⁸ İlhan Helvacı, Borçlar Hukuku Miras Hukuku ve Eşya Hukukuna İlişkin Hukuki Mütalaalar, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010, Mütalaa 30; Kaşıkçı, s.154.

¹¹⁸⁹ Tandoğan, Mes'uliyet, s.405; Başpınar, s.250; Aral, s.185; Gümüş, Borçlar Genel, s.815; Sarı Gündoğdu, s.124; Yargıtay, 20. HD, E. 2016/5091 K. 2016/6713 T. 09.06.2016 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

¹¹⁹⁰ Aral, s.185; Borçlu kast ile borca aykırı davranmış olsa bile uygun illiyet bağı kapsamında olmayan zararları tazminle yükümlü değildir. Gümüş, Borçlar Genel, s.450; Günay, s.201.

¹¹⁹¹ Zarar miktarının üzerinde bir tazminata hükmedilemez. Oğuzman ve Öz, Borçlar Genel, s.86; Aral, s.186; Günay, s.201-202.

maliklerinin kat malikleri kurulunca alınan kararlara, yönetim planına ya da yöneticinin anagayrimenkulün idaresine ilişkin talimatlarına uygun davranmaması hallerinde ortak kusurdan dolayı TBK m.52 uyarınca tazminat miktarı indirilebilir.¹¹⁹²

Kat mülkiyetinde yöneticinin görevi ihlali durumunda kat malikleri yöneticiden genellikle maddi tazminat talep etme imkânına sahiptir.¹¹⁹³ Maddi tazminatın kapsamına, yöneticilik görevinden doğan edimlerin ihlal edilmiş olmasından dolayı ihlal edilen edimin yeniden yapılması için yapılması gerekli masraflar gibi fiili zarar girer. Yöneticinin kusurlu davranışı sonucunda kat maliklerinden birisi zarara uğradı ise tedavi masrafları, asansör bakımları zamanında yapılmadığı için sonradan daha büyük bir zarar ortaya çıktı ise ortaya çıkan aşkın zarar, peyzaj yapılması istenen anagayrimenkulde peyzaj çalışması yapılmadı ise bundan doğan zararları yönetici karşılamak zorundadır.

Borç ilişkisinde sözleşmeyi ihlalden alacaklı dışında üçüncü kişilerin zarar görmesi de mümkündür. Borç ilişkisinin nisbiliği gereği sözleşmeden doğan tazminat talepleri ancak sözleşme taraflarına karşı ileri sürülebilir. Ancak bazı istisnai haller mevcuttur. Destekten yoksun kalanlar ve alacaklının yakını konumundaki kişilerin zarar görmesi durumunda üçüncü kişilerde tazminat talep edebilirler. Yönetici kusurlu davranışı sonucunda doğrudan doğruya zarar gören kat maliklerine karşı tazminat öder. Ancak yöneticinin kusurlu davranışı sonucunda kat maliklerinden birisinin ölümüne yol açarsa geriye kalan yakınları destekten yoksun kalma tazminatı talep edebilirler.¹¹⁹⁴ Edimin ihlali sonucunda kat maliklerinin yakınlarından birisi zarara uğradı ise ve uygun illiyet bağı varsa bu durumda da yönetici zararı tazmin etmelidir.¹¹⁹⁵

2.4.2 Manevi Tazminat

Manevi zarar, kişilik haklarına bir tecavüz dolayısı ile bir kimsenin duyduğu acı, elem ve ızdıraptır. Sözleşmenin ihlali halinde alacaklının vücut bütünlüğünün veya diğer kişilik haklarının ihlal edilmesi ve manevi zarar doğması mümkündür.¹¹⁹⁶ Yönetici, kat maliklerine uğramış oldukları manevi zararlar için de tazminat ödemek zorundadır. Yönetici ile kat

¹¹⁹² Zararı ve bunun miktarını zarar gören ispatlamalıdır. **Oğuzman ve Öz**, Borçlar Genel, s.86; **Başpınar**, s.215

¹¹⁹³ **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.628; **İhtiyar**, s.134; **Kaşıkçı**, s.141.

¹¹⁹⁴ **Aral**, s.187-189; **Özdemir**, s.196.

¹¹⁹⁵ **Aral**, s.190-191.

¹¹⁹⁶ **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.205-206; **Gümüş**, Borçlar Genel, s.823; “...Davacının kişilik haklarının saldırıya uğradığı açıktır. Saldırının da davalının yönetim ve güvenlik olarak sorumlu oldukları “hakimiyet alanında” gerçekleştiği sabittir. Böyle bir eylemde maddi ve manevi zarar doğmaktadır. Maddi zarar gasbedilen mal veya para veya yaralanma sebebiyle yapılan tedavi masrafları kalemlerinden oluşmaktadır. Manevi zarar ise kişinin maneviyatında oluşan (travma) moral eksilmesidir. Dolayısıyla somut olayda tek eylemden hem maddi zarar hem de manevi zarar doğmaktadır...” **Yargıtay**, 20. HD, E. 2016/5091 K. 2016/6713 T. 09.06.2016 (Kazancı, E.T. 26.11.2023).

malikleri arasındaki vekâlet ilişkisinin ihlali sonucunda uğranılan zararlar için manevi tazminat talep edilebilmesi TBK m.114/2 uyarınca mümkündür.¹¹⁹⁷

Manevi tazminat talebine imkan veren bazı kişilik değerleri ihallerinden örnek verecek olursak, yöneticinin asansör bakımını zamanında yaptırmamış olması sebebiyle asansörün düşmesi sonucu hayat hakkının ihlal edilmesi durumunda, yöneticinin kat maliklerinden birisine cinsel tacizde bulunması durumunda, yöneticinin haksız yere kat maliklerinden birisine hırsızlık ithamında bulunması durumunda, yöneticinin kat maliklerine gelen posta kutularındaki belgeleri izinsiz incelemesi manevi tazminat talebini doğurur. Yöneticinin kusurlu davranışı neticesinde örneğin çatı aktarımı yapılan binada buna ilişkin güvenlik önlemleri alınarak kat maliklerine bildirilmezse ve bu sırada evin etrafında olan bir kat malikinin başına kiremit düşerse, kat malikinin bedensel bütünlüğü zarar görmüş olacağı için TBK m.56 uyarınca yöneticinin, kat malikine manevi tazminat ödemesi gerekir. Buna karşılık başına kiremit düşen kat maliki hayatını kaybederse kat malikinin geride kalanlarına manevi tazminat ödenmesi gerekir.¹¹⁹⁸

2.4.3 Sebepsiz Zenginleşme Davası

Kat malikleri şartları oluştu ise yöneticiye karşı sebepsiz zenginleşme davası da açabilirler. Sebepsiz zenginleşme, yönetici açısından toplanan gider payı ve avansın toplanma sebebinin ortadan kalkması veya toplanma sebebinin gerçekleşmemesi şeklinde karşımıza çıkabilir. Somutlaştıracak olursak, binanın dış görünümünü güzelleştirmek yapılan anlaşmanın herhangi bir sebeple sona ermesi ve işin yapılmaması halinde bu iş için toplanan paraların iade edilmemesi sebepsiz zenginleşmeye sebebiyet verecektir. Aynı şekilde aidatı yıllık olarak ödeyen kat malikinin yılın başında bağımsız bölümünü satması halinde ödemiş olduğu ancak vakti gelmeyen döneme ilişkin aidatların iade edilmemesi sebepsiz zenginleşmeye sebebiyet verecektir. Bu gibi durumlarda kat malikinin sebepsiz zenginleşen yöneticiye karşı dava açma hakkı vardır.¹¹⁹⁹

¹¹⁹⁷ Hatemi ve Gökyayla, Borçlar Genel, s.206; Aral, s.194; Gümüş, Borçlar Genel, ss.821-823; İhtiyar, s.135; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.560; Kaşıkçı, s.142; Özdemir, s.197; Çetin, s.125.

¹¹⁹⁸ Gümüş, Borçlar Genel, ss.823-824; Özdemir, s.196.

¹¹⁹⁹ İhtiyar, s.135-136; Kaşıkçı, s.142.

3. YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN SONA ERMESİNİN VE SORUMLULUĞA ETKİSİ

3.1 GENEL OLARAK

Borcun sona erme sebepleri geniş anlamda borç ilişkisini sona erdiren sebepler ve dar anlamda borcu sona erdiren sebepler olarak 2'ye ayrılmaktadır. Geniş anlamda borcu sona erdiren sebepler borç ilişkisinin en önemli kaynağı sözleşme ilişkisi olduğu için sözleşme ilişkisini sona erdiren sebepler olarak da ifade edilebilir. Geniş anlamda sözleşme ilişkisini sona erdiren sebepler; İfa, ikale, fesih, dönme, geri alma ve iptaldir. Sözleşme ilişkisini kural olarak sona erdirmese de kişiye bağlı edimleri içeren sözleşmelerde ölüm de sözleşme ilişkisini sona erdirmektedir. Benzer şekilde fiil ehliyetinin kaybı da kişiye bağlı edimleri içeren sözleşmelerde sözleşme ilişkisinin sona ermesine yol açabilir. Süreli edimli sözleşmeler, sürenin dolması, koşula bağlı sözleşmelerde bozucu koşulun gerçekleşmesi, birtakım sözleşmeler açısından alacaklı veya borçlunun iflası geniş anlamda sözleşme ilişkisini sona erdiren sebeplerdendir. Bireysel borcu, dar anlamda borcu sona erdiren sebepler TBK m.131 ile 145'te düzenleme altına alınmıştır. Bunlar; yenileme, borçlu ve alacaklı sıfatlarının birleşmesi, ibra, takas, borçlunun sorumlu olmadığı sonraki ifa imkânsızlığı ve zamanaşımıdır.¹²⁰⁰

Kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişkinin sona ermesine ilişkin olarak KMK'da bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Ancak bu ilişkinin vekâlet ilişkisi olarak kabul edilmesinden dolayı sona ermesine de vekâlet ilişkisinin sona ermesini düzenleyen TBK m.512 ile 514 üncü maddeler ve burada boşluk olması halinde genel sona erme sebeplerine ilişkin TBK m.131 ile 145 arasındaki hükümler uygulanacaktır.¹²⁰¹

Genel sona erme sebeplerinden bazıları yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkiye niteliği gereği uygulanamaz. Bunlara kısaca değinecek olursak; Yönetici ve kat maliklerinin ikale sözleşmesi yapması her zaman mümkün olmakla birlikte hem yönetici hem de kat malikleri sözleşmeyi her zaman tek taraflı olarak sona erdirebilecekleri için ikale sözleşmesinin pratik bir anlamı bulunmaz. Borç ilişkisinin fesihle sona ermesi için fesih sebebinin bulunması ve bunun kanuni veya iradi bir dayanağının olması gerekir. Buna karşılık fesih sebebi aranmaksızın yönetici veya kat malikleri tek taraflı olarak yöneticilik ilişkisini sona erdirebileceğinden fesih kavramının da pratik önemi bulunmamaktadır.¹²⁰² Benzer şekilde ibra

¹²⁰⁰ **Hatemi ve Gökyayla**, Borçlar Genel, s.346-361; **Başpınar**, s.274.

¹²⁰¹ **Gümüş**, Özel, s.485-486; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.900; **Yıldırım**, Yönetim, s.144.

¹²⁰² **Başpınar**, s.274; **Uluşen**, s.234.

açısından bakılacak olursa, tarafların aralarında yapacakları ibra sözleşmesi ile aralarındaki ilişkiyi sona erdirmesine yönetici için istifa hakkının kat malikleri için azil hakkının bulunması karşısında başvurulması mümkün olmakla birlikte gerek bulunmamaktadır.¹²⁰³ Aynı gerekçe ile yenilemenin vekâlet sözleşmesine ve yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkiye uygulanması pratik bir anlam taşımaz. Alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesi durumu yöneticinin kat malikleri arasından seçilmesi durumunda ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte başka bir kat malikinin bulunması durumunda yöneticinin iş görme yükümlülüğü devam etmektedir. Borcu sona erdiren nedenlerden imkânsızlık açısından olaya bakılacak olursa imkânsızlığın objektif nitelikte ve sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkması gerekmektedir. Bu durumda yönetici TBK m.136 gereği üstlendiği iş görme borcundan kurtulur ve ücrete de hak kazanamaz. Takas açısından bakılacak olursa, yönetici ile kat malikleri arasında bir iş görme borcu vardır. Misli nitelik taşımayan yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkinin karşılıklı ve aynı cinsten muaccel borçların mahsup edilmesi suretiyle ortadan kaldırılması amacına hizmet eden takas kurumu ile sona erdirilmesi mümkün değildir.¹²⁰⁴ Kat malikleri ve yönetici arasındaki ilişkiye uygulanabilecek sona erme sebepleri ifa, ölüm, ehliyetsizlik, azil ve istifadır.

3.2 YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN İFA İLE SONA ERMESİ

İfa, borçlanılan edimin alacaklıya veya üçüncü kişiye yerine getirilmesidir. İfanın gerçekleşip gerçekleşmediği konusunda borcun konusuna bakılarak karar verilir. Edim sonucunun borçlanıldığı hallerde sonuç gerçekleşmedikçe ifa gerçekleşmiş olmaz, buna karşın edim fiilinin üstlenildiği hallerde borçlu üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirdiğinde sonuç gerçekleşmemiş olsa da ifa gerçekleşmiş olur.¹²⁰⁵

Kat mülkiyetinde yöneticinin borcu, bir sonuç borcu olmadığından yöneticinin borcunu ifa etmiş sayılabilmesi için bir işin teslimi gibi bir sonucun ortaya çıkması gerekmez. Yönetici, anagayrimenkulün idaresini özenli bir şekilde yerine getirdi ise borcunu ifa etmiş sayılır.¹²⁰⁶

KMK m.34/5'e göre *“Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir.”* düzenlemesi ile yöneticinin görev süresi belirtilmiştir. Yönetici görev süresi boyunca yapıyı dikkatli ve özenli yönetir ve yerine

¹²⁰³ Başpınar, s.275; Uluşen, s.234.

¹²⁰⁴ Özdemir, s.199.

¹²⁰⁵ İnal, s.329; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.672.

¹²⁰⁶ İnal, s.329; Furrer, Müller-Chen ve Çetiner, s.672.

başkası atanırsa borcunu ifa etmiş sayılacak ve kat malikleri ile arasındaki yöneticilik ilişkisi sona erecektir.¹²⁰⁷

Yeni yöneticinin kat malikleri kurulunca atanması ve görevi kabul etmesiyle birlikte eski yöneticinin görev ve yetkisi sona ereceği için eski yönetici kat malikleri adına işlem gerçekleştiremez. Bununla birlikte eski yöneticinin yapmış olduğu bazı işlemler yönetimde süreklilik ilkesi gereği devam edecektir. Örneğin eski yöneticinin yapmış olduğu icra takipleri, avukata vermiş olduğu vekaletname, kat malikleri adına görev süresinden uzun süreli olan sözleşmeler de devam edecektir.¹²⁰⁸

3.3 YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN AZİL VE İSTİFA İLE SONA ERMESİ

Vekâlet sözleşmesinin güvene dayalı bir sözleşme olmasının sonucu olarak TBK m.512’de diğer iş görme sözleşmelerinden farklı olarak haklı neden ve süre aranmaksızın sözleşmenin her iki tarafça da sona erdirebilmesi TBK m.512’de “*Vekâlet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir...*” şeklinde düzenleme altına alınmıştır. Vekâlet ilişkisinin tek taraflı sona erdirebilmesi hakkında taraflar önceden feragat edemez.¹²⁰⁹

KMK m.41/1 uyarınca “*Kat malikleri kurulu... haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir.*” hükmü ile yöneticinin azledilmesini ayrıca düzenlemiştir.¹²¹⁰ Kat mülkiyeti açısından vekâlet ilişkisinden farklı olarak göze çarpan şey ise haklı bir nedenin aranacak olmasıdır.¹²¹¹ Bunun sebebi yöneticinin görev süresinin bir yıl olmasına rağmen vekâlet ilişkisinin süresiz tesis edilmesinden kaynaklıdır. KMK m.41/1 hükmünde yöneticinin azledilmesi için haklı sebebin aranacak olması kamu düzeniyle ilgili ve emredici bir hükümdür.

¹²⁰⁷ Donauer, s.85; Yazaltın, s.81; Yıldırım, Yönetim, s.144.

¹²⁰⁸ Yargıtay, 15. HD. E. 2021/4823, K. 2021/2625, T. 09.06.2021 bkz. Çakır, s.570-571.

¹²⁰⁹ Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.634; Gümüş, Özel, s.487; Gündüz, Olumlu Zarar, s.282; Aksi yöndeki görüş için bkz. Türkmen ve Keçecioglu, s.902; Donauer, s.256; Sarı Gündoğdu, s.125; Yazaltın, s.81.

¹²¹⁰ WEG m.26/3 uyarınca, yönetici herhangi bir zamanda görevden alınabilir. Yöneticiyle yapılan sözleşme, yöneticinin azledilmesinden em geç altı ay sonra sona erer.

¹²¹¹ Gümüş, Özel, s.487; Başpınar, s.255; İhtiyar, s.40; Özellikle yöneticinin görevlerini yerine getirmemesi, kendisine emanet edilen fonları dikkatsizce yönetmesi, kat malikleri toplantısının kararlarını dikkate almaması, kat maliklerini taciz etmesi veya hakaret etmesi, görevlerini kabul edilemez bir şekilde üçüncü kişilere devretmesi halleri önemli nedenlere örnektir. Sommer, Stockwerkeigentum-Die Verwaltung, s.1; Güven temelinin zedelenmesi nedeniyle tarafların sözleşmeye dayalı ilişkiyi sürdürmesinin artık beklenemeyeceği durumlarda, önemli nedenlerle olağanüstü ve derhal geçerli olmak üzere feshedilebilir. Donauer, s.86; Önemli nedenlere örnek olarak yöneticinin görevlerini sürekli veya uzun süre yerine getirememesi, önemli çıkar çatışmalarının varlığı, idari varlıkların dikkatsiz yönetimi, kararın uygulanmasının reddedilmesi, yöneticinin cezai sorumluluğunun oluşması, sadakat yükümlülüğünün ağır ihlali, sahte fatura düzenlenmiş olması verilebilir. Donauer, s.283-284.

Yönetim planı ile aksi kararlaştırılmaz.¹²¹² Haklı bir sebep olmaksızın azledilen yönetici, göreve iadesini değil haksız azil sebebiyle tazminat talep etmelidir.¹²¹³

Sürekli edimli bir iş olan yöneticilikte, yöneticinin kat malikleri kurulunca veya kanunla verilen tek bir edimi yerine getirmeyerek temerrüde düşmesi yöneticinin azli için haklı sebep sayılamaz ancak verilen görevlerin birçoğunun yerine getirilmeyerek temerrüde düşülmüş olması halinde kat malikleri yöneticiyi azledebilir.

Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkide de istifa ve azil mümkündür. Tek taraflı sona erdirmiş işlemi yönetici tarafından yapılıyorsa istifa kat malikleri kurulu tarafından yapılıyorsa azil söz konusu olacaktır.¹²¹⁴ Azil ve istifa bozucu yenilik doğuran, tek taraflı ve varması gerekli irade beyanlarıdır.¹²¹⁵ İstifa ve azil beyanları şekle tabi olmamakla birlikte ispat kolaylığı açısından yazılı şekilde yapılması tavsiye olunur. Bununla birlikte yönetim işinin tüzel kişiler tarafından yürütülüyor olması durumunda TTK m.18/3'e göre istifa beyanının noter kanalı, güvenli elektronik posta, taahhütlü mektup veya telgraf ile yapılması gerekmektedir.¹²¹⁶

KMK açısından tartışılması gereken bir diğer durumda yöneticinin tek olması ve kurul olması ile kat malikleri kurulunda karar alınması gerekip gerekmediği hususudur. KMK'da anagayrimenkulün yönetimi genel kurul niteliğindeki kat malikleri kuruluna verilmiş ve kat malikleri kuruluna yöneticiyi/yönetim kurulunu atama ve görevden alma yetkisi de verilmiştir. KMK'da yöneticinin nasıl azledileceğine ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak kat malikleri kurulu yöneticiyi seçtikleri çifte çoğunluk ile azledebilir.¹²¹⁷

Yönetimin kuruldan oluşması halinde kat malikleri kurulunun üyelerden birini azletmesi ve yerine yeni yönetim kurulu üyesi seçmesi mümkündür. Yönetim kurulu üyesinin

¹²¹² **Arpacı**, Yönetim, s.255-257.

¹²¹³ **Sirmen**, s.526; **İhtiyar**, s.133; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.903; **Donauer**, s.185; ZGB 712/r'nin birinci fıkrasında yöneticinin azli düzenlenmiş olup "Kat malikleri kurulu zarara karşı tazminat isteme hakları saklı kalmak kaydıyla her zaman yöneticiyi görevinden alabilir." ifadelerine yer verilmiştir. **Ceylan**, s.151.

¹²¹⁴ **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.634; İsviçre Hukukunda azil, kat malikleri kurulu kararıyla yapılır (tazminat taleplerine tabidir) ve herhangi bir haklı gerekçeyle gerek yoktur. Kat maliklerinin salt çoğunluğunun hazır bulunduğu karar yeterlidir. Yöneticinin, azil hakkının karşılığı olan istifa hakkı bulunmaktadır. **Donauer**, s.183.

¹²¹⁵ **Aral ve Ayrancı**, s.559; **Zevkliler ve Gökyayla**, Özel, s.634; **Gümüş**, Özel, s.487; **Sarı Gündoğdu**, s.126; **Yargıtay**, 13. HD, E. 2009/9343, K. 2010/2815, T. 9.3.2010 bkz. **Şaban Kayıhan; Mustafa Ünlütepe**, "Vekalet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri", *FSM İlmî Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi*, no.3, (2014), s.182; Azil sonuçlarının ortaya çıkması için yöneticiye azil kararı gönderilmelidir, yöneticinin azledildiği kat malikleri kurulu toplantısında hazır bulunması ve karar hakkında bilgi sahibi olması bildirim olarak kabul edilir. **Donauer**, s.273.

¹²¹⁶ **Kayıhan ve Ünlütepe**, s.183-184; **Uluşen**, s.239.

¹²¹⁷ **Eren**, Mülkiyet, s.176; **Arpacı**, Yönetim, s.253; Alman Hukukunda WEG m.26 uyarınca yöneticinin görevden alınması için toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar alınmış olması gerekir. Bu nisap emredici nitelikte olup ağırlaştırılmaz. Bkz. **Meier-Hayoz; Rey**, s.435; **İhtiyar**, s.133; **Türkmen ve Keçecioglu**, s.904; **Yazaltın**, s.82; **Akcaal**, s.564; **İlgezdi**, s.140; **Yıldırım**, Yönetim, s.145.

görevden alınması durumunda diğer üyelerin durumu aksine bir sözleşme olmadıkça etkilenmez. Kuruldan oluşan yönetimde her bir üyenin istifa etme hakkı vardır. Bir üyenin istifa etmesi azilde olduğu gibi istifa durumunda da kurulun görevini sona erdirmez. Ancak yönetim kuruluna tek başına temsil değil birlikte temsil yetkisi verilmiş olması durumunda yönetim kurulu üyesinin istifa etmesi yönetim kurulunun görevini de sona erdirecektir.¹²¹⁸

Vekâlet ilişkisi taraflarca herhangi bir gerekçe göstermeksizin her zaman tek taraflı olarak sona erdirilebilir.¹²¹⁹ Yöneticinin istifasında sorun yoktur. Ancak azil konusunda yöneticinin azledilmesini isteyen kat malikinin bunu kat maliklerinin üçte birine veya denetçiye iletme suretiyle olağanüstü toplantı yapılmasını ve kat malikleri kurulundan karar alınmasını sağlaması gerekmektedir. Kat malikleri kurulundan aksi yönde karar çıkarsa kararın iptali için mahkemeye gitme hakkı vardır. Hâkim burada yöneticinin görevden alınması için haklı bir sebebin bulunmasını KMK m.33/2, m.41/1 uyarınca aramalıdır.¹²²⁰

Uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, TBK m.512 gereği diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür. Kat mülkiyeti yönetimi açısından yönetici sözleşmeyi uygun olmayan zamanda istifa ederek sona erdirirse kat maliklerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlü olacaktır.¹²²¹ Kat malikleri de yöneticiyi uygun olmayan zamanda azledilerse bundan yöneticinin uğrayacağı zararı gidermekle yükümlüdürler. Daire sayısı az olan ve kat malikleri arasından birisinin yönetici olduğu profesyonel olmayan yöneticilik durumunda uygun olmayan zamanda istifa ve azil genellikle bir zarar ortaya çıkarmaz. Uygun olmayan zamanda istifa ve azil profesyonel yöneticilik açısından önem arz etmektedir.¹²²² Uygun olmayan zaman tespit edilirken, sözleşmeyi sona erdirmeye zamanının elverişli olup olmaması ve diğer tarafın içinde bulunduğu durum değerlendirilerek karar verilmelidir.¹²²³ Kat mülkiyetinde yönetici kat malikleri kurulunun her yıl veya toplu yapılarda her iki senede bir yapılan olağan kat malikleri kurulunda atanır. Yöneticinin istifası veya azli durumunda yedek yöneticilikle ilgili bir kat malikleri kurulu kararı veya yönetim planı hükmü yoksa yönetici

¹²¹⁸ Uluşen, s.240.

¹²¹⁹ Yönetim ilişkisi, sözleşme şartlarına bakılmaksızın taraflarca herhangi bir zamanda fesih sözleşmesiyle feshedilebilir. Donauer, s.185.

¹²²⁰ Arpacı, Yönetim, ss.253-254; Vuraloğlu, s.844; Türkmen ve Keçecioğlu, s.904; ZGB 712/r ikinci fıkrasında “Haklı sebepleri saymaksızın kat malikleri kurulu yöneticiyi görevden almayı reddederse her kat maliki, aynı ay içinde hâkimden görevden alınmasını isteyebilir.” düzenlemesi ile haklı sebep bulunmasına rağmen görevden alınmayan yöneticinin görevden alınmasını sağlamak için kat malikine hâkime başvurma hakkı tanınmıştır. Ceylan, s.151; Donauer, s.257.

¹²²¹ Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.635; Başpınar, s.260; Gümüş, Özel, s.488; Donauer, s.264; Yazaltın, s.83; Gökalt, s.27; Yıldırım, Yönetim, s.145.

¹²²² Uluşen, s.241-242; Yazaltın, s.82; Sarı Gündoğdu, s.125.

¹²²³ Kayıhan ve Ünlütepe, s.186.

atanması için kat malikleri kurulunun veya toplu yapı kurullarının olağanüstü toplantı yapması gerekir. Bu bilgiler doğrultusunda olağanüstü toplantı yapılmasının şekil şartlarından, karar nisabına ulaşılmasının yapının kullanım amacından dolayı zor olduğu bir dönemde yöneticinin istifa etmesi ve yedek yönetici tayin edilmemiş olması durumunda uygun olmayan zamanda istifadan söz edilir. Örneğin, yazlık bir bölgede bulunan yapıda kışın kat malikleri kurulu toplantısı yapılmasının ve karar alınmasının zorluğu karşısında kışın istifa eden yönetici, yedek yönetici tayin edilmemişse uygun olmayan zamanda istifa etmiş olur ve yönetimsiz kalan yapıda ödenmesi gereken faturaların bankadaki paranın yeni yöneticinin atanamamış olması sebebiyle ödenememesinden dolayı ortaya çıkan gecikme zammından, ödenemeyen faturalardan dolayı yapılan kesintiler söz konusu ise açma kapama ücretlerinden uygun olmayan zamanda istifa eden yönetici sorumlu olacaktır. Yöneticinin uygun olmayan zamanda azli ise, yöneticinin veya yönetim şirketinin yeni bir yapıda yöneticilik işi almasının zor olduğu dönemde yapılan azildir. Örneğin, bin bağımsız bölüme sahip yapıda yöneticilik işini üstlenen profesyonel yönetim şirketi bu işi aldığı ve personel sayısı ancak bu yapıya yettiği için başka bir yönetim işini üstlenmediği durumda, olağan toplantı zamanı olan Ocak ayından hemen sonra azledilirse, olağan toplantıların yapılacağı bir sonraki Ocak ayına kadar yeni bir iş ilişkisi kurması çok zor olacağı için bu zarardan kat malikleri sorumlu olacaktır. Ancak haklı nedenle azil durumunda profesyonel yönetim şirketi ücretini hakkaniyet ölçüsünde alacak, haklı olmayan nedenle azil durumunda ise ücretin tamamına hak kazanacaktır.¹²²⁴

Yöneticinin hâkim tarafından tayin edilmiş olması durumunda KMK m.34/7 gereği kat malikleri kurulunca 6 ay geçmedikçe azledilemeyecektir.¹²²⁵ Bu düzeleme ile TBK m.512'ye istisna getirilmiştir. Hâkim tarafından atanan yöneticinin haklı bir sebeple değiştirilebilmesi için onu atayan sulh hukuk mahkemesinin buna izin vermesi gerekmektedir. İzin için kat maliklerinden birisinin başvurması yeterli olup kat malikleri kurulu kararına gerek yoktur.¹²²⁶

Yöneticinin azli konusunda kat malikleri kurulu kararı gerekmele birlikte bağımsız bölümden bir hakka dayanarak faydalananların yöneticinin azlini isteme hakkına sahip olduğu doktrinde kabul edilmektedir.¹²²⁷ Bu görüşe günümüzde yatırım amaçlı alınan bağımsız bölümlerin çokluğu karşısında katılmaktayız. Şöyle ki, apartı kullanan kiracılar yöneticinin

¹²²⁴ Şaz, s.116; Uluşen, s.241-242; Yazaltın, s.82; Akçaal, s.564; Sarı Gündoğdu, s.125.

¹²²⁵ ZGB Madde 712/r üçüncü fıkrasında yer alan “Hâkimin atadığı yönetici, kendi işlerinin bitme süresinden önce görevden alınamaz.” hükmü uyarınca hâkim tarafından atanan yöneticinin görevden alınması için bir zaman sınırlaması bulunabilir. Bu hükme göre hâkim tarafından atanan yönetici, hâkimin izni olmadan belirlenen sürenin bitiminden önce görevden alınamaz. Donauer, s.182.

¹²²⁶ Arpacı, Yönetim, s.255; İlgezdi, s.141.

¹²²⁷ Arpacı, Yönetim, s.256; Aksi yönde görüş için Bkz. Donauer, s.285.

idaresinden memnun değilse buna katlanmaya mecbur edilmemelidir. Kiracıların yöneticinin azledilmesi veya değiştirilmesi konusunda, kiraya veren kat malikine bilgi vererek gündeme madde eklettirilmesini istemesi kat malikleri kurulunda konunun görüşülmesini sağlayacaktır.

3.4 YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN ÖLÜM, EHLİYETSİZLİK VE İFLAS İLE SONA ERMESİ

Vekâlet ilişkisi yoğun güvene dayalı bir ilişkidir. Bunun sonucu olarak TBK m.513'te taraflardan birinin ölümü halinde sözleşmenin kural olarak sona ereceği düzenlenmiştir.¹²²⁸ Ancak taraflar bunun aksini kararlaştırabilirler veya işin niteliği ölümle vekâlet ilişkisinin sona ermesini gerektirmez.

Kat mülkiyeti yönetimi açısından durumu yöneticinin tek kişiden oluşması ve kuruldan oluşması hali ve kat maliklerinin ölümü olarak ayırarak ele alabiliriz. Tek bir yönetici anagayrimenkulün yönetimi üstlendi ise bu durumda yöneticinin ölümü vekâlet ilişkisini sona erdirecektir.¹²²⁹ Yöneticinin mirasçılarından yönetim işini yürütmeleri beklenmez.¹²³⁰ Yönetim işi bir kurul tarafından yürütülüyorsa bu durumda yönetim kuruluna tek başına temsil yetkisi verildi ise üyelerden birisinin ölümü vekâlet ilişkisini sona erdirmez. Ancak yönetim kuruluna birlikte temsil yetkisinin verildiği durumlarda tek bir üyenin ölümü vekâlet ilişkisini sona erdirir ve yönetim kurulunun görevi kendiliğinden sona erer.¹²³¹ Taraflardan birinin ölümü, kural olarak vekâlet ilişkisini sona erdirir. Kat mülkiyetinde vekâlet veren konumunda olan kat maliklerinden oluşan kuruldur. Kat maliklerinden birisinin ölümü niteliği gereği vekâlet ilişkisini sona erdirmez ve yöneticinin görevi devam eder.

Vekâlet sözleşmesi TBK m.513 gereği taraflardan birinin ehliyetini kaybetmesi halinde kendiliğinden sona erer.¹²³² Bu aksi kararlaştırılabilen bir hüküm olduğu gibi işin niteliği de sözleşmenin devamı mümkün olabilir. Kat mülkiyetinde yönetim açısından tek bir kişiden oluşan yönetimde yöneticinin ehliyetini kaybetmesi onun kendisi ve başkaları adına hukuki işlem yapamaması sonucunu doğuracağı için yöneticilik görevi de kendiliğinden son bulacaktır.¹²³³ Kurul halinde yönetimde ise ölüm halinde olduğu gibi tek başına temsil yetkisi

¹²²⁸ Aral ve Ayrancı, s.562; Başpınar, s.275; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.637; Gümüş, Özel, s.490.

¹²²⁹ Türkmen ve Keçecioğlu, s.907; Donauer, s.185; Yıldırım, Yönetim, s.145.

¹²³⁰ Yöneticinin gerçek kişi olması halinde mirasçılarının tüzel kişi olması halinde ise mevcut durumdaki temsilci tarafından yönetim işlerinin yürütülmesi gerektiği şeklindeki görüş için bkz. Yazaltın, s.83.

¹²³¹ Uluşen, s.244.

¹²³² Aral ve Ayrancı, s.562; Başpınar, s.275; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.638; Gümüş, Özel, s.490; Donauer, s.90; Ehliyetsizlik sebebiyle sona erme hali tam ehliyetsizlik halinde ortaya çıkacaktır. Diğer ehliyetsizlik halleri genel hükümler kapsamında değerlendirilmelidir. Yazaltın, s.83.

¹²³³ Yıldırım, Yönetim, s.145.

olan hallerde bir üyenin ehliyetini kaybetmesi kurulun görevini etkilemeyecektir. Yönetim kuruluna birlikte temsil yetkisinin verildiği hallerde ise üyelerden birinin ehliyetini kaybetmesi kurulun da görevini kendiliğinden sona erdirecektir. Kat maliklerinden birisinin ehliyetini kaybetmesi işin niteliği gereği yöneticinin görevini etkilemeyecek ve yönetici görevine devam edecektir. Anagayrimenkulün yönetiminde kat maliklerinin değil yöneticinin kişiliği önem arz ettiği için işin niteliği gereği vekâlet ilişkisi bundan etkilenmez.

TBK m.513'e göre vekil veya vekâlet verenin iflası halinde vekalet ilişkisi sona ermiş olur. Taraflardan birinin tüzel kişi olması durumunda, bu tüzel kişiliğin sona ermesi durumunda da uygulanır.¹²³⁴ Kat mülkiyetinde yöneticinin iflas etmesi durumunda kendi malları üzerinde tasarruf yetkisi bulunmayan yöneticinin anagayrimenkulün yönetim yetkisini de kaybedeceği kabul olunmaktadır.¹²³⁵ Profesyonel yönetim şirketinin iflas etmesi kat malikleri ile arasındaki ilişkiyi sona erdirecektir.

Kat maliklerinden birisinin ölmesi, ehliyetini kaybetmesi veya iflas etmesinin yöneticinin sorumluluğu üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Yönetici anagayrimenkulü idareye devam edecek ve ücretini mirasçılardan talep edebilecektir. Yöneticinin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ve iflas etmesi durumunda, tek bir yönetici söz konusu ise mirasçılar yapının yönetimi dolayısı ile ellerinde bulunan bilgi ve belgeleri kat malikleri kuruluna teslim etmeli hak kaybına meydan vermeyecek hususları kat maliklerine bilgileri ölçüsünde vermelidir. Kurul halinde yönetim söz konusu ise mirasçılar varsa ellerinde bulunan bilgi ve belgeleri diğer yöneticilere vermelidir.

3.5 YÖNETİCİLİK GÖREVİNİN SONA ERMESİNİN SORUMLULUĞA ETKİSİ

Yöneticinin sorumluluğu görev yaptığı süre ile sınırlı olup klasik kat mülkiyeti yöneticisi en fazla bir, toplu yapı yöneticisi ise en fazla iki yıl süre ile atanacağı için sorumlulukları da bu sürelerle sınırlı olacaktır. Yöneticilik görevinin yeni yönetici atanarak sürenin dolmasıyla sona erdirilmesi durumunda vekalet ilişkisi de ifa ile sona ermiş olacaktır. İfa ile sona erme durumunda yeni yönetici atanırken eski yöneticinin de ibra edilmesi gerekmektedir. İbra halinde dahi ibradan sonra ortaya çıkabilecek yönetim ve denetim

¹²³⁴ Aral ve Ayrancı, s.562; Zevkliler ve Gökyayla, Özel, s.638; Gümüş, Özel, s.490; Gerçek kişinin ölümü veya tüzel kişiliğin feshi halinde idari ilişki genel olarak sona erer. Donauer, s.186.

¹²³⁵ Donauer, s.88; Uluşen, s.245; Yıldırım, Yönetim, s.145.

kurulunun sorumluluğunu gerektiren hususlarda dava açılabilceği Yargıtay uygulamaları ile de kabul edilmiştir.¹²³⁶

Yönetici ile kat malikleri arasındaki vekalet ilişkisinin istifa veya azil ile sona ermesi durumunda tasfiye aşamasına geçilir ve yönetici ile kat maliklerinin sorumluluklarının tespit edilmesi gerekir. Yöneticinin ücretini sözleşme veya yönetim planı hükmü gereği sözleşme başlangıcında alması halinde, yönetici istifa ederse, fazla ödenen ücretinin ve geri verme borcu kapsamındaki şeylerin kat malikleri kuruluna iade edilmesi gerekmektedir. Aksi halde yöneticinin vekalet sözleşmesine aykırı davranmaktan sorumluluğu doğacaktır. Orantılı olarak geri verilmeyen ücretten dolayı aynı zamanda sebepsiz zenginleşmeden kaynaklı sorumluluğa başvurulması da mümkündür. Yöneticinin istifası durumunda, yöneticinin sorumluluğunun tespiti açısından ibra edilmesi veya edilmemesi konusunda bir karar alınmalıdır. Bu kararın alınması için kat malikleri kurulunun toplanması ve ibra konusunu görüşmesi gerekir. Bu olağan toplantıda olabileceği gibi olağanüstü toplantı yapılarak da yerine getirilebilir. Yönetici ibra edilirse kat maliklerine karşı, sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmiş olur ve kendisine karşı, ibradan sonra ortaya çıkan usulsüzlükler haricinde dava ve icra takibi yoluna başvurulmaz. Yönetici ibra edilmezse, aynı toplantıda yöneticilik görevinin özenle yerine getirilmemesinden dolayı tazminat talep edilip edilmeyeceği konusunda karar alınması yerinde olacaktır. Aynı toplantıda karar alınmamış olsa bile zamanaşımı süresi içerisinde değerlendirme yapılması gerekir.

Yöneticinin azledilmesine ilişkin karar kat malikleri kurulunda alınacak olup haklı nedenle azil durumunda, haklı nedenin aynı zamanda yöneticinin sözleşmeden, haksız fiilden veya sebepsiz zenginleşmeden kaynaklı sorumluluğunu gerektirdiği durumlarda hukuki yollara başvuru konusunda da karar alınmalıdır. Alınan kararlar yeni atanan yönetici veya seçilen kat maliki tarafından kat malikleri kurulu adına yerine getirilmek üzere karar defterine işlenmelidir.

SONUÇ

Çalışmamızda “Kat Mülkiyeti Hukukunda Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu” konusu incelenmiştir. Yapılan çalışmadan aşağıdaki sonuçlar çıkarılmıştır.

¹²³⁶ Çakır, s.568; Yargıtay, 5. HD, E. 9201 K. 9731 T. 24.12.1979 bkz. Arcak, s.1091; Kaşıkçı, s.161; Denetleme sırasında anlaşılamayan usulsüzlükler ve harcamalar sebebiyle ibra edilmiş olsa bile yönetici sorumludur. Yargıtay, 18. HD, E. 2015/10204 K. 2016/10114 T. 27.06.2016 bkz. Türkmen ve Keçecioğlu, s.891; Oy ve Oy, s.59; Yazaltın, s.79; Yıldırım, Yönetim, s.139; Yargıtay, HGK, E. 2019/18-33 K. 2022/575 T. 19.04.2022 (Kazancı, E.T. 05.07.2023).

1. Kat mülkiyeti ile ilgili konularda en fazla uyuşmazlık yönetim konusunda ortaya çıkmaktadır. Bunun temel sebebi kısmen bağımsız kısmen de toplu yaşama biçimlerinin kat mülkiyeti hukuku ilişkisi içerisinde bir arada bulunması, kanunda boşlukların yer alması ve kanunun yanlış yorumlanıp uygulanmasıdır.
 2. Kat mülkiyetinde yöneticinin hukuki sorumluluğunu tespit ederken kat mülkiyeti, toplu yapı, yönetim planı gibi temel kavramların bilinmesi önem arz etmektedir. Yönetimin nasıl yürütüleceğini gösteren kuralları içeren yönetim planı toplu olarak yaşamak zorunda olan birbirinden farklı kat malikleri arasında çıkması muhtemel uyuşmazlıkların önlenmesi ve uyuşmazlık karşısında çözüm için başvurulması gereken belgedir. Her yapının kendine ve kat maliklerine özgü yapısı gereği yönetim planının özenle hazırlanması standart yönetim planı kullanılmaması gerekir. Yönetim planı oluşturulurken sonradan değiştirilmesinin zorluğu da göz önünde bulundurulmalı ve keskin ifadeler kullanmaktan kaçınılmalıdır.
 3. KMK'da yapının yönetiminde en önemli organ tüm kat maliklerinin oluşturduğu kat malikleri kurullarıdır. Kat malikleri kurulları KMK açısından karar ve yürütme organı olarak düzenlenmiştir. Yöneticinin yetkisi kat malikleri kurulunun yetkisine dayanmakta olup ikincil derecededir. Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır. KMK m.32/1'e ve KMK m.69'a göre, kat mülkiyetine tabi yapının yönetimi konusunda kat malikleri kurulları yetkilidir. Kat malikleri kurulları bir genel kurul gibi hareket etmektedir. Bunun sonucu olarak yönetim planı hazırlanması, değiştirilmesi veya günlük yönetim işlerinin nasıl yürütülmesi gerektiğine dair yönetmelik hazırlanması gibi düzenleyici nitelikte görev ve yetkileri bulunmaktadır. Kat malikleri kurulları, kat malikleri birliğinin karar organıdır. Bu kurullarda alınan kararlar KMK m.32/2 uyarınca kullanılan oyun olumlu olumsuz olmasına bakılmaksızın ilgili tüm kat maliklerini, kat maliklerinin külli ve cüzi haleflerini, yönetici ve denetçileri de bağlayıcı niteliğe sahiptir.
- Kat malikleri kurullarında kararlar olağan ve olağanüstü toplantılarda alınmaktadır. Olağan toplantı için çağrı konusunda sorun olmamakla birlikte bağımsız bölüm sayısı fazla olan yapılarda olağanüstü toplantı yapılması, çağrı usulünden dolayı oldukça zor hatta imkânsızdır. Toplantı çağrısının taahhütlü mektupla veya bütün kat maliklerine imzalattırılacak bir çağrı ile yapılması gerekmektedir. İmza karşılığı çağrıyı kabul etmeyen veya başka yerde yaşayan kat maliklerine çağrının taahhütlü mektupla gönderilmesi, gerekmektedir. Ancak günümüzde bu hükmün teknolojik gelişmeleri de dikkate alarak çağrının öğrenilmesine imkân sağlayan yöntemleri de

kapsayacak şekilde değerlendirilmesi kat malikleri kurulunun daha etkin çalışmasına katkı sağlayacaktır.

4. Kat malikleri kurulunu oluşturan üyelerin bu sıfatları sebebiyle sahip olduğu en önemli hak oy hakkıdır. Oy kullanma hakkı, sadece kat maliki sıfatını taşıyan kimselere tanınmış olup kiracılar veya başka suretle bağımsız bölümden faydalananlar kat malikleri kurulunda oy kullanamazlar. Bu durum doktrinde eleştirilmekte olup aidat gibi ortak giderleri ödeme hususunda sorumluluğu olan kiracıların veya başka suretle bağımsız bölümden faydalananların da oy hakkına sahip olması gerektiği belirtilmektedir. Bu hususta Kanunda değişiklik yapılmasının faydalı olacağı kanaatindeyiz.
5. Kat mülkiyetine tabi taşınmazların yönetimi kat malikleri kurulunda olmakla birlikte, bütün kat maliklerinin her yönetim işi için bir araya gelerek karar almasının oldukça zor ve yavaş olması sebebiyle yönetim işi yönetici veya yönetim kuruluna bırakılmaktadır. Uygulamada yönetici yardımcısı sıfatı ile yönetimde yer alan kişilere rastlanmaktadır. KMK'da yöneticinin tüzel kişiliği bulunmadığından, bu tür uygulamalar yerinde değildir. Yöneticinin hak ve sorumlulukların belirlenmesinde karmaşıklığa yol açacaktır. Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması zorunludur. Sekizden az bağımsız bölüme sahip yapılarda yönetici atanmasının yönetim planı ile zorunlu hale getirilmesinin mümkün olup olmadığı hususunda doktrinde tartışma bulunmaktadır. Kanaatimizce yönetim planı ile yönetici atanma zorunluluğu getirilebilmesi mümkündür. Kat maliklerinin sekizden az sayıda bile olsa toplanarak günlük konularda kararlar alarak yönetim işini gerçekleştirmesi oldukça güç olduğundan ve yönetim planının kat maliklerinin oybirliği ile hazırlanıyor olmasından dolayı yönetim planı ile yönetici atanması zorunluluğu getirilmesinin mümkün olduğunu savunmaktayız. Toplu yapılarda blok yöneticisi atanması zorunlu olmamakla birlikte, blokların sekizden fazla bağımsız bölüme sahip olması durumunda blok yöneticisi atanması zorunludur. Toplu yapılarda da sekizden fazla bağımsız bölüm varsa yönetici atanması zorunludur.
6. Kat mülkiyetine tabi yapılarda yönetici atanması hususunda kat malikleri arasında uyuşmazlık çıkması durumunda hâkim kararı ile yönetici atanması mümkündür. Hâkim tarafından yapılacak işlem yöneticinin görev ve sorumluluklarını belirlemek değil yalnızca yöneticiyi atamaktır. Hâkimin yetkisini aşarak yöneticiyi vasi veya kayyım gibi algılayıp ona talimat vermeye devam etmesi yöneticinin de kendisini

mahkemece tayin edilen bir memur gibi görmemesi kat maliklerine karşı sorumlu olduğunu unutmaması kendisini kat maliklerinin üzerinde yetkili görmemesi gerekmektedir.

7. Bağımsız bölüm sayısının ve dolayısı ile kat maliklerinin sayısının oldukça arttığı profesyonel hizmetlerin sunulduğu yapılarda yönetimin amatör bir şekilde kat maliklerinden biri tarafından yerine getirilmesi neredeyse imkansızdır. Kat maliklerinin yönetimi profesyonel yöneticilere bırakması bunun yolunun da profesyonel yöneticilik sözleşmesi olduğu için bu sözleşme tipinin Kanunda düzenlenmesinin faydalı olacağı kanısındayız.
8. Yönetici anagayrimenkulün idaresinden sorumlu olup görevleri genel olarak KMK m.35 ila37’de düzenlenmiştir. Yönetici kat malikleri kurulu tarafından kendisine tevdi edilen ve yönetim planında belirtilen ve kaldırılmayan iş ve işlemleri yapmalıdır. Bununla birlikte yöneticinin bir vekil gibi kabul edilmesinden dolayı KMK uyarınca verilen görevlerinden başka vekâlet sözleşmesi uyarınca yerine getirmekle yükümlü olduğu görevleri de vardır.

Yönetici kendisine verilen görevleri yerine getirirken vekil gibi kabul edilmesinin sonucu olarak işi özen ve sadakatle yerine getirmelidir. Yöneticinin ücret almıyor olması göstereceği özen yükümlülüğünün derecesini etkilemez ancak bu durum yöneticinin ödeyeceği tazminatın belirlenmesinde göz önünde bulundurulmalıdır. Vekâlet sözleşmesinin temelinde güven yer aldığı için vekil verilen işi TBK m.506/1 gereği şahsen yerine getirmekle yükümlüdür. Vekilin işi şahsen ifa borcunun istisnası ikame vekâlet, alt vekâlet ve yardımcı kişi kullanılması olarak karşımıza çıkmaktadır. Vekil öngörülen işi şahsen ifa borcunun istisnası olarak öngörülen hallerin bulunmaması veya sözleşme ile işi şahsen ifa yükümlülüğüne istisna tanınmamış olmasına rağmen başkasına gördürürse TBK m.507/1 uyarınca işi görenin fiilinden kendisi yapmış gibi sorumlu olur. Vekil işi gören kişinin davranışında kendisi bulunsaydı bu davranış özen borcuna aykırılık teşkil edecekti ise zarardan sorumlu olacaktır. Vekilin işi başkasına gördürme imkânı olan hallerde de TBK m.507/2 gereği işi görecekt üçüncü kişinin seçiminde ve talimat vermede gerekli özeni göstermek zorundadır.

Yöneticinin görevini ifa ederken kullandığı her tür yardımcı kişi vekâlet sözleşmesi için özel bir düzenleme olan TBK m.507/2 kapsamına girmez. Yönetici, TBK m.507 kapsamına girmeyen yardımcı kişilerden dolayı genel hüküm olan TBK m. 116 uyarınca sorumlu olur. Bu nedenle, yöneticinin işin görülmesini üçüncü

kişiyi bırakmaya yetkili olduğu hâllerde, ne zaman özel hüküm olan TBK m.507'nin uygulanacağı ne zaman TBK m. 116'nın uygulanacağını tespit edilmesi gerekmektedir. Bu tespit için doktrinde çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre işin bırakıldığı üçüncü kişiyi vekil kendi menfaati için kullanıyorsa TBK m.116 hükmü uygulanmalı, müvekkilinin menfaati için kullanıyorsa TBK m.507 hükmü uygulanmalıdır. Bir diğer görüşe göre, borçlunun kişiliğinin önemli olduğu durumlarda alt vekilden, önemli olmadığı durumlarda yardımcı kişiden bahsedilir. Bir diğer görüşe göre borçlu yerine geçen herkes yardımcı kişi olarak kabul edilmeli böylece sorumluluktan kaçmak mümkün olmamalıdır. Katıldığımız bir diğer görüşe göre, üçüncü kişinin alt vekil veya yardımcı kişi olduğu somut olayın özellikleri dikkate alınarak hakkaniyete uygun olarak tespit edilmelidir.

Yöneticinin vekil gibi sorumlu olmasının bir sonucu olarak kat malikleri kurulunca verilen talimatlara uyması gerekmektedir. Kat malikleri yöneticiye yönetim işi ile sınırlı olarak talimat verme imkânına sahiptir. Her konuda yöneticiye talimat vermek onun bağımsız iş gören vekil gibi olmasına aykırı olacaktır. Yönetici kat malikleri kurulunun işin görülmesi amacına uygun olmayan talimatlarını uygulamak zorunda değildir. Ancak öncesinde aydınlatma yükümlülüğü kapsamında, talimatların uygulanmasının durum ve amaca uygun olmadığını gerekçeli bir şekilde açıklayacak ve tekrar görüş alacaktır. Kat malikleri kurulu talimatta ısrar ederse yöneticinin TBK m.512 uyarınca sözleşmeyi feshetme imkânı vardır.

9. Yöneticinin kanunla kendisine verilen görevleri yerine getirebilmek için kat malikleri kurulunca ayrıca yetkilendirilmesi gerekmez. Bu işler kanunen yöneticiye verilmiş ve içinde temsil yetkisini de barındırmaktadır. Yönetici, kat malikleri kurulundan veya yönetim planından aldığı yetkisine dayanarak, kat maliklerinin vekili sıfatı ile sözleşme yapabilir. Bu sözleşmeler kat malikleri adına ve hesabına hukuki sonuç doğurur. Yönetici de kat malikleri adına yönetici sıfatı ile yapılan bu sözleşmeler uyarınca aktif ve pasif dava ehliyetine sahiptir.

Kanunda belirtilen veya sözleşme ile belirlenen ortak yerlere müdahaleye ilişkin uyuşmazlıklarda yöneticinin davacı ve davalı sıfatı bulunmamaktadır. Husumetin kat maliklerine yöneltilmesi gerekmektedir. Yöneticinin, taşınmazın aynını ilgilendiren hususlarda ve kişiye sıkı sıkıya bağlı haklarından kaynaklanan hususlarda dava açma hakkı yoktur. Yönetim planının değiştirilmesine ilişkin

davalarda da yöneticinin davalı gösterilmesi imkânı yoktur. Yönetim planı ile ilgili davalar da kat maliklerine karşı açılmalıdır.

KMK'dan kaynaklanan uyuşmazlıklar dava şartı arabuluculuk kapsamına alınmıştır. Yöneticinin arabuluculuk kapsamındaki süreçleri yönetme konusunda, yöneticinin aktif taraf ehliyetine sahip olduğu ve olağan işler kapsamında olan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuğa başvurma, arabuluculuk görüşmelerine katılma ve kat malikleri lehine arabuluculuğu sonlandırma konusunda yetkili olduğu, pasif dava ehliyetine sahip olduğu durumlarda ve avukata vekalet verme durumunda özel yetki aranması gerektiği değerlendirilmektedir.

10. Yönetici vekilin haklarına sahiptir. Vekâlet sözleşmesinden farklı olarak yöneticilik ücretli olacaktır. Vekalet sözleşmesinden farklı olarak KMK m.40/2'de kat maliklerinin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde yöneticiye görevden çekilme hakkı tanınmıştır. KMK m.40/2 hükmü doktrinde eleştirilmiş ve yöneticinin kendisine düşen yükümlülükleri yerine getirmeyen kat malikleri aleyhine dava ve icra takibi yapması gerektiği belirtilmiştir. Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkinin vekâlet sözleşmesi olmasına karşın kendine has özellikler taşıması ve yöneticinin üstlendiği işi yerine getirmesi için toplaması gereken parayı toplayamadığı için istifa hakkının tanınması KMK m.35/(i) ile çelişki taşımaktadır. Kanundaki çelişkili ifadenin değiştirilmesinin faydalı olacağı kanaatindeyiz.
11. Yöneticinin denetlenmesi görevi KMK m.41/1 uyarınca kat malikleri kuruluna verilmiştir. Denetçinin mutlaka kat malikleri arasından seçilmesi gerektiği düzenlenme altına alınarak kat maliklerinin menfaatlerinin gözetilmesi amaçlanmıştır. Ancak günümüzde kat mülkiyetine tabi yapıların büyüklüğü ve karmaşıklığı karşısında uzman denetçilerden faydalanılmasının kat maliklerinin daha fazla menfaatine olacağı göz önünde bulundurularak bu yönde Kanunda değişiklik yapılmasının faydalı olacağı kanaatindeyiz.
12. KMK m.38/1 uyarınca yönetici, kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu kabul edildiğinden, yöneticinin sorumluluğunun dayanağını sözleşmeden kaynaklanan sorumluluk olarak kabul edilmektedir. Vekilin sorumluluğuna tabi tutulan yönetici hakkında borcun ifa edilmemesinin sonuçlarına ilişkin TBK m.112 hükümleri ile vekilin sorumluluğunun düzenlendiği TBK m.506 hükümlerinin birlikte uygulanması mümkündür. Yöneticinin TBK m.112 vd.'dan sorumluluğunun ve

tazminat yükümlülüğünün doğabilmesi için dört unsurun birlikte bulunması gerekir. Bunlar; sözleşmeye aykırı davranış, zarar, uygun illiyet bağı ve kusurdur.

13. Sözleşmeyi ihlal karşımıza, kusurlu ifa imkânsızlığı, gereği gibi ifa etmeme ve temerrüt olarak çıkmaktadır. Anagayrimenkulün idaresini doğrudan etkilemeyecek münferit kusurlu ifa imkansızlıkları yönetici ile kat malikleri arasındaki vekalet ilişkisini ortadan kaldırmayacak ancak kat malikleri kurulu isterse yöneticiyi azledebilecektir. Yöneticinin gereği gibi olmayan ifası, asli edim yükümü olan anagayrimenkulün idaresini ve yan edim yükümlülüklerini kanun, yönetim planı ve sözleşme hükümlerine uygun şekilde yerine getirmemesini, sadakat, sır saklama gibi yan yükümlülüklerin ve koruma yükümlülüklerinin ihlalini kapsar. Kat maliklerinin genel işlerin görülmesi menfaati dışında hukukça korunan diğer menfaatleri de vardır. Bunlara koruma menfaati veya bütünlük menfaati denilir. Kat maliklerinin bütünlük menfaatleri de yönetici tarafından ihlal edilmemelidir.
14. Kat mülkiyeti yöneticisinin sorumluluğunun doğabilmesi için anagayrimenkulün idaresinde sözleşmeye aykırı davranması yeterli olmayıp bu aykırılığın kat maliklerine zarar vermiş olması gerekmektedir. Yöneticinin sözleşmeye aykırı davranışı kat maliklerini zarar uğratmıyorsa yöneticinin sorumluluğundan bahsedilemez.
15. Yönetici kendisine kat malikleri kurulu kararı ile verilen görevleri yerine getirirken kusuru ile kat maliklerine bir zarar verirse kat maliki hem vekâlet ilişkisinden kaynaklı sözleşme sorumluluğuna hem de haksız fiil sorumluluğuna TBK m.60 uyarınca başvurabilir. Yöneticinin kat maliklerinin malvarlığından ve emeğinden kat malikleri aleyhine zenginleşmesi halinde sözleşme ilişkisini aşan kazandırmalar için sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurulması mümkündür.
16. Sözleşmenin ihlalinden doğan zararlar için sorumsuzluk anlaşması yapılması mümkündür. Yöneticinin vekil olarak kabul edilmesinin sonucu olarak sorumsuzluk anlaşması da vekâlet sözleşmesi kapsamında ele alınmalıdır. Vekilin hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin sorumsuzluk anlaşması yapılabilmesi konusunda doktrinde farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre vekilin borcunu özenle ifası vekâlet sözleşmesinin esaslı unsurlarından olup yoğun güven ilişkisine dayanan ve alanında uzman olan vekillerin kendilerinden beklenen işi özenle ifa etmeleri bekleneceği için hafif ihmalden sorumlu olunmayacağına ilişkin sorumsuzluk anlaşmaları yapılamaması gerekmektedir. Diğer görüşe göre vekilin hafif kusurundan sorumlu olmayacağına yönelik sorumsuzluk anlaşması yapılabilir. Bu

hususla konumuz açısından bakıldığında yöneticinin her zaman işinde uzman bir kişi olmadığı hatta çok katlı olmayan yapılarda kat maliklerinden birisinin bu işi üstlendiği esas alındığında vekil gibi kabul edilen yöneticinin görevini ifa ederken hafif kusurundan sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşmaların yapılabileceği değerlendirilmektedir. Profesyonel yöneticilerin hafif kusurundan sorumlu olmayacağı şeklinde sorumsuzluk anlaşması yapılmasının mümkün olmadığı kanaatindeyiz.

17. Yöneticinin sorumluluğu vekâlet ilişkisinden kaynaklı olarak sözleşmeye dayanan bir sorumluluk olup yöneticinin kendisine yüklenen görevleri ihlal etmesi de sözleşmeyi ihlal olarak değerlendirilecektir. Yöneticinin yükümlülüğünü ihlal etmesi halinde kat maliklerinin  tür hakkında bahsedilebilir. Bunlar TBK m.112 gereği aynen ifa ve cebri icra ile tazminat ve TBK m.512 gereği azildir. Yöneticinin borcu yapma borcu ve güvene dayanan bir borçtur. Yapma borçlarında, özellikle yoğun güven ilişkisi olan vekâlet sözleşmesi açısından, ifa davası açılması ve sonrasında cebri icraya başvurulması imkânının olmadığı kanaatindeyiz. Yöneticinin sorumluluğu, esas itibariyle belirli bir tazminat ödenmesi şeklinde ortaya çıkmaktadır. Kusurlu olduğuna karar verilen yönetici, kat maliklerinin hem maddi hem manevi zararlarını tazmin etmek mecburiyetindedir.
18. 634 sayılı KMK güncel gelişmelerin ortaya çıkardığı sorunlara cevap vermekten giderek uzaklaşmaktadır. Giderek artan yüksek katlı binaların, toplu yapıların, AVM’lerin yönetiminin karmaşıklığı karşısında tüzel kişiliği bulunmayan kat malikleri kurulunun ve yöneticinin etkin bir faaliyet ifa etmesi oldukça zordur. Bu sorunların üstesinden gelebilmek adına yeni bir KMK hazırlanmalı ve derneklerde olduğu gibi organlara yer verilerek bunlara tüzel kişilik tanınmalıdır.

Teknolojik gelişmelerin de göz önünde bulundurulması ve toplantıya ağrı usullerinin ve toplantıların buna göre yeniden dizayn edilmesi faydalı olacaktır. Örneğin, haberleşme uygulamaları üzerinden duyuru yapılabilmeli ve hatta online kurul toplantıları düzenlenebilmelidir. Bu yöntemler hem kat maliklerinin yönetime katılımını artıracak hem de taahhütlü mektupla tebligat yapılması gibi masraflı işlemleri ortadan kaldıracaktır.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk. “5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinin Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu.” *e-akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi*, no.72, (2008).

Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2021.

Akipek, Jale G. ve Turgut **Akıntürk**. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Beta, 2009.

Akipek, Jale, Turgut **Akıntürk** ve Derya **Ateş**. *Eşya Hukuku*. İstanbul; Beta, 2018.

Aksoy, Muhammed Ramazan. *Vekalet Sözleşmesinde Vekilin Sır Saklama Yükümlülüğü*. Ankara; Seçkin, 2022.

Alkım Bekar, Pınar. “634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar.” Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara, 2021.

Antalya, Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Legal, 2018.

Aral, Fahrettin. *Türk Borçlar Hukukunda Kötü İfa*. Ankara: Yetkin, 2011.

Aral, Fahrettin ve Hasan **Ayrancı**. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin 2022.

Arcak, Ali. *Kat Mülkiyeti*. Ankara: Seçkin, 1988.

Arpacı, Abdülkadir. “Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu.” *Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan*. İstanbul: Filiz, 2013.

Arpacı, Abdülkadir. *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*. İstanbul: Bedir 1984.

Arslan, Zeynep. “Eşya Hukukunun Temel İlkeleri Karşısında Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyetinin Niteliği.” *Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 6, no.12, (2015): 115-134.

Ayan, Mehmet. *Eşya Hukuku II Mülkiyet*. Ankara: Adalet, 2020.

Ayan, Mehmet. “Paylı Mülkiyette Yönetim.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. Cilt 10, no.3-4, (2002): 7-21.

Ayar. Ahmet. *Kat Mülkiyetinden Doğan Borç İlişkileri*. İstanbul: Filiz, 2022.

- Aybay**, Aydın ve Hüseyin **Hatemi**. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Vedat, 2012.
- Aybay**, Aydın ve Nezihi **Sanal**. *Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu*. İstanbul: Beta 2010.
- Aybay**, Aydın. “Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler.” *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. Cilt 7, no.1, (2008): 351-367.
- Aybay**, Memet Erdem. *Bir Tazminat Türü Olarak: Boşuna Yapılmış Masrafların Tazmini*. İstanbul: On İki Levha, 2013.
- Başpınar**, Veysel. *Vekilin Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu*. Ankara: Yetkin, 2004.
- Bayram**, Hümeysa Merve. “Vekaletsiz İş Görme.” Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019.
- Biyan**, Özgür. *Apartman Site ve İş Hanı Yönetimleri Hukuki ve Mali Rehber*. Ankara: Adalet, 2019.
- Bozkurt**, Cemile. “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı.” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.
- Bruhın**, Roman. “Die Dossierübergabe durch die Verwaltung – Grundsätze und Stolpersteine.” *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022, 15. November 2022, Herausgeber: Amedeo Wermelinger, Walter Fellmann*. Stämpfli Verlag AG, 2022.
- Büyükkör**, Arif. “Paylı Mülkiyette Yönetim.” Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2009.
- Can**, Saffet. “Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine.” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*. no.77, (2008): 342-348.
- Ceylan**, Ebru. “İsviçre Medeni Kanunu'nun Kat Mülkiyeti İle İlgili Hükümleri.” *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 87, no.2, (2013): ss.146-152.
- Çakır**. Feridun. *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar*. Ankara: Seçkin, 2024.
- Çeliker**, Gönül. “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı.” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2012.
- Çetin**, Orhan. “Dernek Yönetim Kurulu Üyelerinin Hukuki Sorumluluğu.” Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara, 2019.

De Roche, Michel ve Noémi **Biro**. “Der Verwalter im Verfahren.” *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2020, 17 November 2020, Herausgeber: Amedeo Wermelinger, Stämpfli Verlag AG, 2020.*

Demir Yüce, Özlem. “Vekalet Sözleşmesinde Tarafların Borçları.” Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2009.

Donauer, Daniel. “Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht.” *Luzerner Beitrage zur Rechtswissenschaft Band/ N.131, Herausgeber: Jörg Schmid, Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2018.*

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin, 2019.

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin, 2021.

Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2021.

Eren, Fikret ve Ünsal **Dönmez**. *Eren Borçlar Hukuku Şerhi*. Ankara: Yetkin 2022.

Erman, Hasan. *Eşya Hukuku Dersleri*. İstanbul: Der, 2020.

Fellman, Walter. “Der Verwalter und seine zivilrechtliche Verantwortung/1.-4.” *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, 15. Juni 2012, Herausgeber: Amedeo Wermelinger, Walter Fellmann, Stämpfli Verlag AG, 2012.*

Genç Arıdemir, Arzu. *Kat Mülkiyeti I*. İstanbul: On İki Levha, 2021.

Germeç, Mahir Ersin. “Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerindeki Hakları ve Borçları, Ortak Yerlerin Kiralanması.” *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 11, no.118, (2016): 99-108.

Germeç, Mahir Ersin ve Ezgi **Tanrıverdi**. *Yargıtay Kararları Işığında Kat Mülkiyeti Davaları*. Ankara: Seçkin, 2022.

Gökalp, Şerafettin. *Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat Yöneticinin El Kitabı*. Ankara: Seçkin, 2021.

Göksu, Tarkan. *in: Gauch/Stöckli Präjudizienbuch OR, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts Zürich: (1875-2020), 2021.*

Gönen Doruk. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul, Filiz, 2021.

Graham-Siegenthaler, Barbara. “Die Pflichten der Verwaltung und deren Abberufung – neuere Rechtsprechung.” *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2022*, 15. November 2022, Herausgeber: Amedeo Wermelinger, Stämpfli Verlag AG, 2022.

Güler, Ahmet Alper. Vekilin Vekâlet Sözleşmesinden Kaynaklı Özen Ve Sadakat Borcu, İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019.

Güleryüz, M. Tarık ve Emre **Karaosman**. “Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek.” *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 6, no.1, (2016), 213-228.

Gültekin, Fatih. “Yardımcı Kişinin Fiillerinden Borçlunun Sorumluluğu.” *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*. no.35, (2018) 375-403.

Gümüş, Mustafa Alper, *Borçlar Hukukun Genel Hükümleri*. Ankara: Yetkin, 2021.

Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Filiz, 2020.

Gürsoy, Kemal T.; Fikret **Eren** ve Erol **Cansel**. *Türk Eşya Hukuku*. Ankara: Sevinç Matbaası, 1978.

Hatemi, Hüseyin ve Emre **Gökyayla**. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*. İstanbul: Filiz, 2021.

Hatemi, Hüseyin Rona **Serozan** ve Abdülkadir **Arpacı**. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz, 1991.

Helvacı, İlhan. *Borçlar Hukuku Miras Hukuku ve Eşya Hukukuna İlişkin Hukuki Mütalaalar*. İstanbul: On İki Levha, 2010.

İhtiyar, Mustafa. “Kat Mülkiyetinde Denetim.” Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli, 1999.

İlgezdi, Ali Rıza. *Adım Adım Kat Mülkiyeti Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2021.

İnal, H. Tamer. *Borca Aykırılık ve Sonuçları*. İstanbul: Papatya, 2009.

İpek, Umut. “Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu.” Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Mersin, 2022.

Karabay, Mustafa. “634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Kat Maliklerinin Hakları ve Borçları.” İstanbul Şehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019.

Karaahmetoğlu, Şeyda Dursun. “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 34. Maddesine Göre Yöneticinin Atanması.” *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. Cilt 18, no.2, (2021): 1905-1918.

Karahacıoğlu, Ali Haydar ve Ahmet Cengiz **Ergin**. *Kat Mülkiyeti Kanunu*. Ankara: Adalet, 2011.

Karahasan, Mustafa Reşit. “Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi.” *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 80, no.1, (2006): 27-39.

Karahasan, Mustafa Reşit. *Sorumluluk Hukuku (Sözleşmeden Doğan Sorumluluk)*. İstanbul: Beta, 2003.

Kardaş, Latife. “Sebepsiz Zenginleşmeden Doğan Talebin Diğer Talebler Karşısındaki Durumu.” *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 95, no.3, (2021): 202-207.

Kaşıkcı, Günseli. Toplu Yapıların Denetimi, Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2014.

Kaya, Asım. “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Sorumluluk Sebeplerinin Yarışması.” *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 1, no.2, (2016) 207-228.

Kaya, Esra Bahar. “Sözleşmeye Aykırılıkta Kusur Karinesi.” *Sorumluluk Hukuku*, ed. Başak Baysal. İstanbul: On İki Levha, 2018. 279-302.

Kayaduman, Fatih. “Kat Mülkiyeti Hukuku Kapsamında Yönetim.” İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2022.

Kendirlioğlu, Çağrı. “Toplu Yapılarda Yönetim.” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2021.

Keser, Yıldırım. *Paylı Mülkiyette Yönetim*. Ankara: Bilge, 2006.

Kılıçoğlu, Ahmet M. *Eşya Hukuku*. Ankara: Turhan, 2021.

Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Turhan, 2021.

Kısacık, M. Şeref ve Özlem **Kaya**, “Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı.” *İstanbul Barosu Dergisi*. Cilt 94, no.3, (2020): 91-99.

Koç, Ahmet İhsan. “Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi.” Kırıkkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2023.

- Koçhisarlıoğlu**, Cengiz. *Haksız Eylem (Fiil) Kusuru*. Ankara: Seçkin, 2022.
- Koller**, Alfred. “Wesen und Strukturen des schweizerischen Stockwerkeigentums.” *Dike Verlag AG, AJP* no.933 (2004).
- Koru**, Mehmet. *Kat Mülkiyeti Kanunu ve Apartman Yöneticisinin El Kitabı*. Ankara: Özkan, 1991.
- Kömürcü**, Fatma. Toplu Yapılarda Yönetim Planı, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2020.
- Kutlu Doğar**, Nurgül. “Toplu Yapılarda Yönetim Planı.” Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Kocaeli, 2022.
- Mardin**, Ebül’ula. *Kat Mülkiyeti*. İstanbul: Cumhuriyet, 1948.
- Mathys**, Peter. “Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Verwaltung von Stockwerkeigentum.” *Basler Juristische Mitteilungen, BJM* no.273, (1972).
- Meier-Hayoz**, Artur ve Heinz, **Rey**. “Das Stockwerkeigentum.” Art. 712a-712t ZGB *Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Grundeigentum IV*, Herausgeber: Arthur Meier-Hayoz, Bern: Stämpfli Verlag AG, 1988.
- Nar**, Ahmet. “Kat Malikleri Kurulu.” *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 22, (2018): 155-189.
- Nomer**, Haluk N. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta, 2012.
- Nomer**, Haluk Nami. “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği.” *Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan*, İstanbul: Filiz, 2013.
- Odyakmaz**, A. Nevzad. *Kat Mülkiyeti Yasası*. Ankara: Olguç, 1984.
- Oğuzman**, Kemal, Özer **Seliçi** ve Saibe **Oktay-Özdemir**. *Eşya Hukuku*. İstanbul: Filiz, 2020.
- Oğuzman**, M. Kemal ve M. Turgut, **Öz**. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Vedat, 2018.
- Oy**, Osman ve Gerçek Onur **Oy**. *Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi*. İstanbul: Beta, 2015.
- Öktem Çevik**, Seda. *Toplu Yapılarda Yönetim*. İstanbul: On İki Levha, 2010.

Özçelik, Şemsi Barış. “Paylı Mülkiyette Yönetim ve Yararlanma Düzeni.” Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2005.

Özdemir, Hayrunnisa. *Sağlık Hukuku Alanında Teşhis ve Tedavi Sözleşmesi*. Ankara: Yetkin, 2017.

Özkan, Batuhan. *Toplu Yapı Yönetim Organları ve Yöneticilik Görevinin Profesyonel Olarak Üstlenilmesi*. Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, s.2022.

Özkaya, Eraslan. *Eşya Hukuku*. Ankara: Seçkin, 2022.

Özmen, E. Saba ve Hafize **Kır**. *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)*. İstanbul: Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı, 2010.

Öztaş, İlker. *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*. İstanbul: On İki Levha, 2011.

Öztrak, İlhan. “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı.” *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, Cilt 22, no.3, (1967), 113-138.

Öztürk Demir, Ülkü. “Kat Mülkiyetinde Ortak Gider.” Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2019.

Parlak, Şafak ve Levent **Börü**. “Alt Vekalet.” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, no.96, (2011): 17-48.

Pulak, T. Murat. *Kat Mülkiyeti Kanunu*. Ankara: Adalet, 2009.

Reisoğlu, Safa. *Uygulamada Kat Mülkiyeti Yargıtay Kararlarıyla Genişletilmiş*. Ankara: 1976.

Reisoğlu, Safa. *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Beta, 2012.

Sağlam, İpek. “Kat Mülkiyeti Kanunu’na Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları.” *Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan*, İstanbul: Vedat, 2009.

Sarı Gündoğdu, Songül. *Toplu Yapılarda Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu*. İstanbul: On İki Levha, 2022.

Seçer Yaren. “Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 83, no 5, (2009), 2057-2077.

Semerçi, Tuğba. “Toplu Yapılarda Genel Kurul.” *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 87, no.2, (2013): 190-213.

Sirmen, Lâle. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin, 2021.

Sommer, Monika. “Stockwerkeigentum-Die Verwaltung.”, *Neue Zürcher Zeitung AG*. NZZ Nr. 39, no.67, (2007).

Sommer, Monika. “Haus und Recht: Stockwerkeigentum-Anfechtung von Beschlüssen.” *Neue Zürcher Zeitung AG*, NZZ Nr.142, no.75, (2008).

Sommer, Monika. “Liftersatz im Stockwerkeigentum.” *Neue Zürcher Zeitung AG*, NZZ Nr. 14, S.d1, (2020).

Sommer, Monika. “Stockwerkeigentum: Ein Ausschuss macht Eigentümer handlungsfähig.” *Neue Zürcher Zeitung AG*, NZZ Nr.286, no.71, (2006).

Sungurbey, İsmet. *Medeni Hukuk Eleştirileri*. İstanbul: Sermet, 1970.

Şaz, Hasan Said. “Kat Mülkiyeti Kanununda Yönetim Meselesi ve Yöneticinin Husumet Ehliyeti.” *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 12, no.126, (2017): 113-121.

Şengül, Mehmet. *Türk Medeni Kanunu’nda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*. İstanbul: On İki Levha, 2011.

Şenyüz, Dilay. “Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Ortak Yerlerle İlgili Uyuşmazlıklar.” *Bursa Barosu Dergisi*, Cilt 41, no.96, (2016): 81-96.

Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Vedat, 2010.

Tandoğan, Haluk. *Türk Mes’uliyet Hukuku*. İstanbul: Vedat, 2010.

Taştekin, Sinem. “Vekilin Vekalet Sözleşmesinden Kaynaklanan Özen Borcu.” *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 6, no.2, (2019): 83-105.

Tay, Serhat. “Vekalet Sözleşmesinde Vekilin Şahsen İfa Borcu.” *Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi*, Ankara, 2017.

Tekben, Tuğçe. *Vekalet İlişkilerinde Vekalet Veren Talimatı ve Hukuki Sonuçları*, İstanbul: On İki Levha, 2021.

Tekelioğlu, Numan. “Sorumluluk Anlaşmalarına İlişkin Bir Yargıtay Kararı İncelemesi.” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 6, no.1-2, (2016): 1-34.

Tiryaki, Betül. “Özen Yükümlülükleri ile Sözleşmeden Doğan Koruma Yükümlülüklerinin İspat Yükü Bakımından Karşılaştırılması.” *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 12, no.3-4, (2008): 267-279.

Tekin, Leyla. “Vekilin Müvekkilin Talimatlarına Uyuma Yükümlülüğü.” Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.

Tekinay, Selahattin Sulhi. *Kat Mülkiyeti*. İstanbul: Filiz, 1991.

Tok, Türker. “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 3, no.17, (2008): 129-143.

Topuz, Seçkin. “Türk Hukukunda Vekalet Sözleşmesinde Vekilin Özen Borcu.” Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale, 2001.

Tümerdem, Murat, “Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları.” Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara, 2018.

Türkmen, Ahmet ve Burak **Keçecioglu**. “Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan. Cilt 19, Özel Sayı, (2017): 859-911.

Uluşen, Muhammed. *Apartman ve Site Yönetiminden Doğan Hukuki Sorumluluk*. İstanbul: Aristo, 2020.

Uygur, Atiye. “Hekimin Sözleşmeden Doğan Sorumluluğu.” Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, Ankara, 2009.

Ünal, Mehmet ve Veysel **Başpınar**. *Şekli Eşya Hukuku*. Ankara: Savaş, 2020.

Üner Er, Berna Canan. “Kat Mülkiyetinde Yönetim.” Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2018.

Vuraloglu, Mehmet Oğuz. “Toplu Yapılarda Yönetici/Yönetim Kurulu.” *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Yaşar Gürbüz’e Armağan Özel Sayı, (2014-2015): 821-847.

Wermelinger, Amédéo. *Zürcher Kommentar, Das Sachenrecht, Das Stockwerkeigentum, Art.712a-712t ZGB 2. Auflage*. Zürich: Schulthess, 2019.

Furrer, Andreas, Markus **Müller-Chen** ve Bilgehan **Çetiner**. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: On İki Levha, 2021.

- Yavuz**, Cevdet. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul: Beta, 2014.
- Yazaltın**, Yiğit Kemal. “Profesyonel Kat Malikleri Kurulu Yöneticiliği Sözleşmeleri.” Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2019.
- Yıldırım**, Abdulkerim. *Kat Mülkiyetinde Yönetim*. Ankara: Adalet, 2022.
- Yıldırım**, Neslihan. “Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler.” İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2011.
- Yılmaz**, Orhan. “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler.” *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 82, no.2, (2008): 673-684.
- Yönet**, Yağmur Öykü. “Türk Hukukunda Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk.” İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi Ekonomi ve Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019.
- Yurtoğlu Can**, Mücella. “Marka Vekilinin Hukuki Sorumluluğu.” *International Journal of Legal Progress*. Cilt 2, no.1, (2016): 11-30.
- Yünlü**, Semih. *Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk*. İstanbul: On İki Levha, 2019.
- Zevkliler**, Aydın ve K. Emre **Gökyayla**. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Turhan, 2019.
- Zorlu**, Süleyman Emre. “Mecelle-İ Ahkâm-İ Adliyye’de Kat Mülkiyetine İlişkin Hükümlerin Hukuki Tahlili.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. Cilt 30, no.2, (2022): 543-570.