

**T.C.**  
**İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ**  
**SOYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİNİN HUKUKİ  
SORUMLULUĞU**

**SONGÜL SARI**  
**1250Y77112**

**TEZ DANIŞMANI**  
**YARD. DOÇ. DR. NAGEHAN KIRKBEŞOĞLU**

**İSTANBUL 2015**

T.C.  
İSTANBUL TİCARET ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ONAY SAYFASI

Yüksek lisans öğrencisi  
Sergül Şahin'in "Topya Tapı ve Tahesi Hakkında Sorumluluk" konulu tez çalışması  
jürimiz tarafından Yüksek Lisans tezi olarak (oybirliği  / oyçokluğu ) ile başarılı  
bulunmuştur.

|               | Adı – Soyadı                      | İmza       |
|---------------|-----------------------------------|------------|
| Tez Danışmanı | Yard. Doç. Dr. Napehan KIRKBEŞELİ | Napehan    |
| Jüri Üyesi    | Prof. Dr. Hüseyin HATİMİ          | H. Hatimi  |
| Jüri Üyesi    | Doç. Dr. Ömer Giner               | Omer Giner |

## ÖZ

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu birbirinden ayrılmış, bağımsız kullanıma konu olan kat, daire, dükkan gibi yerlere ilişkin yasal düzenlemeyi içerir. Kat Mülkiyeti Kanunu 02.07.1965 tarihinde, 12038 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Zamanla toplumun artan ihtiyaçlarına cevap veremeyen bu kanunda birden fazla kez değişiklikler yapılmıştır. Toplumun bu ihtiyaçlarından en belirginini toplu konutlar hususudur. 14.11.2007 tarih ve 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununda uygulamaya yönelik önemli değişiklikler gerçekleştirilmiştir. Toplu yapıların yönetimi hususunda uygulamada yaşanan sorunlara dair 13.04.1983 tarih ve 2814 sayılı Kanunun 15.maddesi ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa “EK Madde 3” eklenmiştir. Ancak bu madde de zamanla sorunla çözümede yetersiz kaldığından 14.11.2007 tarih ve 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanuna, Ek Madde 3 yerine dokuz maddeden oluşan “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlığı altında ayrı bir bölüm eklenerek sorun çözülmeye çalışılmıştır.

Toplu konutlara ilişkin oluşan talep ve düzenleme beraberinde sorunları da getirmiştir. Bu noktada yöneticinin görevi önem arz etmiş ve gerek kat maliklerine karşı ve gerekse işlem yaptığı üçüncü kişilere karşı hukuki sorumluluğu gündeme geleceğinden bu husus burada ele alınmaya çalışılmıştır.

## **ABSTRACT**

The property law numbered 634 includes legal regulation concerning the places such as story, department, shop separated from each other and subject to independent use. The property law enured in 02.01.1966 by being published on official gazette in 02.07.1965. In this law which could not meet the rising needs of the society in time, has been made changes more than once. The most prominent of this needs of the society is the subject of mass housing. Significant application-oriented changes were carried out to implement on condominium law and property law numbered 5711 and dated 14.11.2007. Supplementary item 3 was added to property of law numbered 634 and dated 13.04.1983 in respect of the problems encountered in practice about the administration of mass construction. But that item remained incapable of solving problem and the problem was tried to be solved by adding a seperate section entitled special provision about mass construction consisting of items instead of supplementary item 3 to the law about changinc property of law numbered 5711 and dated 14.11.2007. Demand and regulations about mass hausing carried some problems with them. At this point the mission of the administrator had importance. Because of the legal responsibilities of administrator both against condominium owners and strangers this issue was tried to be dealed in here.

## ÖNSÖZ

Ülkemizde gittikçe artan göç, ülkenin sosyo-ekonomik durumu, müstakil yapılaşmanın gittikçe azalması gibi birden fazla neden, toplu konutların ortaya çıkması ve gittikçe artmasına neden olmuştur. Birbirinden ayrılmış, bağımsız kullanıma izin veren ve özel bir mülkiyet türü sayılan kat mülkiyeti 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile yasal düzenleme altına alınmış ancak, toplumun gittikçe artan ve değişik ihtiyaçlarını karşılamada yetersiz kalmıştır. Bu amaçla bu kanunda birden fazla kez değişikliğe gidilmiştir.

Toplu konutlara ilişkin yaşanan ve yetersiz kalan düzenlemeler nedeniyle 2007 yılında 5711 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” eklenerek Kat Mülkiyeti Kanununda önemli değişiklikler gerçekleştirilmiştir.

Toplu konutların sorunsuz tek elden ve profesyonelce yönetilmesi yine kat maliklerinin huzur içinde birlik halinde yaşaması gerçekleşmesi arzu edilen en önemli hedefdir. Bu noktada en büyük iş yöneticiye düşmektedir. Birden fazla kat malikiyle muhatap olan yönetici gerek kat maliklerine karşı gerekse toplu konutlar için kat maliklerini temsilen işlem yaptığı üçüncü kişilerle karşı karşıya kalabilecektir. O halde toplu konutların sorunsuz yönetiminde önemli bir paya sahip olan yöneticinin hukuki sorumluluğunun gündeme gelmesi de kaçınılmaz bir gerçektir. Hareket noktamız olan toplu yapı yöneticisinin hukuki sorumluluğu hususunda ciddi boşlukları içinde barındıran bu husus ele alınmıştır.

Yüksek lisansın en büyük kazanımı saydığım, yine yüksek lisanstan da büyük kazanım sayılacak olan hukuksal duruma derin bakış açısı sunmayı öğreten, tüm çalışmada bunu hedefleyen ve bu kaliteden vazgeçmeyen; bu süreçte tez danışman hocası sıfatından daha büyük katkı sağlayarak tezin hazırlanmasında ciddi emek, tarafıma destek ve güç veren Değerli Hocam Nagehan KIRKBEŞOĞLU'na yürekten teşekkür ederim.

## **İÇİNDEKİLER**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| <b>ÖZ</b>           | <b>iii</b> |
| <b>ABSTRACT</b>     | <b>iv</b>  |
| <b>ÖNSÖZ</b>        | <b>v</b>   |
| <b>İÇİNDEKİLER</b>  | <b>vi</b>  |
| <b>KISALTMALAR</b>  | <b>x</b>   |
| <b><u>GİRİŞ</u></b> |            |

## **I.BÖLÜM**

### **TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİNİN HUKUKİ KONUMU ve SEÇİLMESİ**

#### **A.KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR**

|   |    |
|---|----|
| 1. Kat Mülkiyeti Kavramı .....  | 1  |
| 2.Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği.....   | 2  |
| 3.634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Toplu Yapılar                                  |    |
| a) Toplu Yapı (Site) Kavramı.....   | 6  |
| b)Toplu Yapıların Tarihi Ve Hukuki Süreci .....   | 7  |
| ba)1965 Yılı Öncesine İlişkin Düzenleme .....   | 7  |
| bb)1965-1983 Arasına İlişkin Düzenleme.....   | 9  |
| bc) 1983-2007 arasına ilişkin düzenleme .....   | 10 |
| bd) 5711 Sayılı Yasa ile Getirilen Toplu Yapılar Kavramı ve Yasanın Getirdiği Yenilikler..... | 10 |

#### **B.TOPLU YAPININ KURULMASI**

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1.Sözleşme İle Kurulması .....      | 12 |
| 2.Mahkeme Kararı ile Kurulması..... | 15 |

#### **C.TOPLU YAPILARDA YÖNETİME KONU ORTAK YERLER, YÖNETİM OLGUSU ve YÖNETİM BİRİMLERİ ile KARAR NİSAPLARI**

|  |    |
|--|----|
| 1. TOPLU YAPILARDA YÖNETİMİN KONUSU OLARAK ORTAK YER VE TESİSLER |    |
| A. Genel Olarak.....   | 16 |

|  |    |
|--|----|
| 1. Tek Parsel Toplu Yapılarda Ortak Yer ve Tesisler .....                              | 19 |
| a) Kanundan Doğan Ortak Yer ve Tesisler .....  | 19 |
| b) Özgülemeye Dayalı Ortak Yer ve Tesisler .....                                       | 21 |
| 2. Komşu Parsel Toplu Yapılarda Ortak Yer ve Tesisler .....                            | 23 |
| 3. Ortak Yer Niteliğindeki Parseller .....   | 25 |
| 4. Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisler .....   | 26 |
| B. Ortak Yerlerin Belirlenme Şekilleri .....   | 29 |
| 1. Kat Maliklerince Tapu Siciline Kayıt Yolu ile Belirlenmesi .....                    | 29 |
| 2. Vaziyet Plan ve Proje Yoluyla Belirlenmesi .....                                    | 30 |
| 3. Yönetim Planı ile Belirlenmesi .....  | 31 |
| II. Toplu Yapılarda Yönetim .....  | 32 |
| A. Genel Olarak .....  | 32 |
| B. Yönetim Organları .....   | 34 |
| 1. Toplu Yapılarda Blok Bazlı Yönetim (Blok Kat Malikleri Kurulu) .....                | 34 |
| a) Blok Yapı Halinde Yönetim .....   | 34 |
| b) Blok Niteliğinde Olmayan Türdeki Yapılaşmada Yönetim .....                          | 35 |
| 2. Toplu Yapıda Ada Bazlı Yönetim (Ada Temsilciler Kurulu) .....                       | 35 |
| a) Ada Kat Malikleri Kurulu .....  | 35 |
| b) Ada Temsilciler Kurulu .....  | 36 |
| 3. Toplu Yapıda Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu Ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu ..... | 37 |
| a) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu .....   | 37 |
| b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu .....   | 37 |
| c) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ile Temsilciler Kurulu Arasındaki Bağ .....         | 39 |
| III. TOPLU YAPILARDAKİ KURULLARIN TOPLANMA ZAMANLARI VE KARAR NİSAPLARI .....          | 40 |
| A. Toplu Yapılarda Yönetici Ataması .....  | 42 |

|   |    |
|---|----|
| 1.Genel Olarak .....  | 42 |
| 2.Blok Yapılarda Yönetici Ataması Ve Seçimi .....           | 44 |
| 3.Blok Niteliğinde Olmayan Yapılarda Yönetici Ataması ..... | 48 |
| 4.Toplu Yapılarda Yönetici Ataması Ve Yönetici Seçimi ..... | 50 |
| B.GEÇİCİ YÖNETİM .....                                      | 56 |

## **II.BÖLÜM**

### **TOPLU YAPI YÖNETİCİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞUNU GEREKTİREN HALLER**

|  |    |
|--|----|
| A.Yöneticinin 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan Doğan Görevleri ve Yetkileri ..... | 58 |
| 1.Genel Olarak .....   | 58 |
| 2.Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi .....  | 59 |
| 3. Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması .....                                   | 67 |
| 4.Yöneticinin İşletme Projesini Yapma Görevi .....                                   | 69 |
| 5.Yöneticinin Kat Maliklerini Temsilen Dava Açma Yetkisi .....                       | 74 |
| B.Yöneticinin Vekâlet Sözleşmesinden Doğan Borçları .....                            | 79 |
| 1.Genel Olarak .....   | 79 |
| 2.Yöneticinin Vekâlet Sözleşmesinden Kaynaklanan Borçların Türleri .....             | 85 |
| a. Verilen Talimatlara Uyma Borcu .....  | 85 |
| b. İş Bizzat Yapma, Sadakat Ve Özen Gösterme Borcu .....                             | 86 |
| c. Hesap Verme Borcu .....   | 89 |
| d.Sır Saklama Borcu.....   | 90 |
| C.Yöneticinin Görevine Aykırı Davranış Türleri ve Neticeleri .....                   | 90 |
| a.Yöneticinin Yetkisinin Bulunmaması ve Yetkisini Aşması .....                       | 91 |
| b.Yöneticinin Vekaletsiz İş Görmesi .....  | 92 |
| c.Yöneticinin Yetkisini Kötüye Kullanması .....                                      | 96 |
| D.Yöneticinin Görevine Aykırı Davranışının Haksız Fiil Teşkil Etmesi                 |    |



|  |     |
|--|-----|
| a.Haksız Fiil Nedeniyle Bir Zarar Oluşması .....             | 98  |
| b. Zarar İle Fiil Arasında İlliyet Bağının Mevcudiyeti ..... | 100 |
| c. Yöneticinin Görevinin İfasında Kusurlu Olması .....       | 100 |

### **III.BÖLÜM**

#### **TOPLU YAPI YÖNETİCİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI**

##### **YÖNETİCİNİN GÖREVİNE AYKIRI DAVRANIŞININ SONUÇLARI**

|   |     |
|---|-----|
| 1. Yöneticinin Vekalet Sözleşmesinden Doğan Borçlarına Aykırı Davranmasının Sonuçları (Kat Maliklerine Karşı Sorumluluğu) ..... | 103 |
| a.Tazminat .....  | 103 |
| b.Yöneticiyi Görevden Azletme.....  | 105 |
| c.Aynen İfa .....   | 107 |
| 2. Yöneticinin Haksız Fiilden Doğan Sorumluluğu (3. Kişilere Karşı Sorumluluğu) .....   | 108 |
| a. Üçüncü Kişinin Zararını Tazmin İlkesi Gereğince Yöneticinin Sorumluluğu.....   | 110 |
| b.Yöneticinin Üçüncü Kişilere Karşı Haksız Fiil Sorumluluğu .....   | 110 |
| 3. Yetkisiz Temsil veya Vekaletsiz İş Görmenin Sonuçları.....   | 112 |
| <b>SONUÇ</b> .....  | 116 |
| <b>KAYNAKÇA</b> .....   | 119 |

## **KISALTMALAR**

|        |   |
|--------|---|
| A.e.   | : Adlı Eser   |
| auhf   | : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi                               |
| a.g.e. | : Adı Geçen Eser  |
| bak.   | : Bakınız   |
| E.     | : Esas  |
| EBK    | : Eski Borçlar Kanunu   |
| EPDK   | : Elektrik Piyasası Düzenleme Kurulu Müşteri Hizmetleri Yönetmeliği |
| C      | : Cilt  |
| dn     | : Dipnot  |
| Gn     | : Genelge   |
| İBK    | : İçtihadı Birleştirme Kararı                                       |
| İ.Ü.   | : İstanbul Üniversitesi   |
| İÜHFM  | : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası                    |
| HD     | : Hukuk Dairesi   |
| HGK    | : Hukuk Genel Kurulu  |
| K.     | : Karar   |
| KMK    | : Kat Mülkiyeti Kanunu  |
| RG     | : Resmi Gazete  |
| S      | : Sayı  |
| s.     | : Sahife  |
| T.     | : Tarih   |

|      |                                 |
|------|---------------------------------|
| TBMM | : Türkiye Büyük Millet Meclisi  |
| TBK  | : Türk Borçlar Kanunu           |
| TKGM | : Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü |
| TMK  | : Türk Medeni Kanunu            |
| TOKİ | : Toplu Konut İdaresi           |
| TST  | : Tapu Sicil Tüzüğü             |
| YHGK | : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu   |

## GİRİŞ

Konut ihtiyacı insanlığın var oluşundan bu yana devam eden zorunlu insani bir ihtiyaçtır. Göçebe toplumların yerleşik hayata geçmeleri ile ortaya çıkan barınma ihtiyacı ilk zamanlarda, sadece doğal hayata karşı korunma maksadıyla başlamış sonralarında daha rahat yaşama hizmet eden bir kavram olmuştur. Ülkemizde 1950 yılından itibaren hızla artan nüfusa paralel olarak konut ihtiyacı da artmıştır. Ülkenin ekonomik yapısına bağlı olarak artan köyden kente göç ile beraber, büyük şehirlerde yaşanan konut sıkıntısına bir çözüm olarak düşünülen 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, bu anlamda özel olarak düzenlenmiş ve taşınmaz mülkiyetinin özel bir türü olarak kabul edilmiştir. Söz konusu konut ihtiyacının daha az maliyetle giderilmesi ve yine büyük çapta çözüm amacı içermesinden hareketle de toplu yapılar oluşturulmuş ve toplu konutlar da yine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile yasal düzenleme kapsamına alınmıştır.

Anayasal güvence kapsamına alınan mülkiyet hakkının bir uzantısı olan toplu yapılar Kat Mülkiyeti Kanununda ele alınmıştır. Yüzlerce belki de binlerce konutu içinde barındıran bu tarz yerleşim birimlerinin yönetimi de haliyle gündeme gelecektir. Nitekim komşu olmanın getirdiği zorunluluklar dışında da birden fazla insanın ortak kullanımında olan yerlerden yararlanma, bu yerlerin bakımı ve idaresinin bir kişinin yâda birden fazla kişiden oluşan bir grup tarafından üstlenmesi ile toplu yerleşimlere ilişkin tüm sorunlar böylece tek elden yönetilecektir. Vekâlet ilişkisi kapsamında birden fazla konutun profesyonelce ve ihtiyaca göre yönetilmesi toplu konutlarda oturan herkesin menfaatine olacağı tartışmasızdır. Bu bağlamda hazırlanan bu tezin amacı, birden fazla konutu içinde barındıran toplu konutların yönetimini üstlenen toplu konut yönetici kavramı ve toplu konut yöneticisinin hukuki

sorumluluğu gündeme alınmaya çalışılacaktır. Elbette ki yönetici görevini ifa ederken, sorumluluğu gerektirecek işlemler yapmış olabilir ancak yöneticinin cezai sorumluluğunu gerektirecek fiilleri tezin kapsamı dışındadır. Bu nedenle bu hususa değinilmeyecektir. Özetle, toplu yapı kavramı ve toplu yapıların yönetimini üstlenen toplu yapı yöneticisinin hukuki sorumluluğunu açıklamaya çalışacağız.

# I. BÖLÜM

## A. KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR

### 1. Kat Mülkiyeti Kavramı:

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının, bu yapıyı ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya elverişli hale getirerek, oluşan bağımsız bölümlerini bütününden ayırıp, onlara bağımsız bir nitelik veren ve böylece mülkiyet hakkına konu eden bir kurumdur. Gerçekten 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun<sup>1</sup> 1/1 maddesinde de kat mülkiyetinin tanımı yapılmış olup buna göre: Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde<sup>2</sup>, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet haklarının kurulabileceği ifade edilmiştir. Kat mülkiyeti denildiği zaman, bu mülkiyete konu **bağımsız bölümlerle** bu bölümlere bağlanmış **ortak yerler** ve **arsa payından** ibaret bir bütün anlaşılmalıdır<sup>3</sup>. Zira KMK m.3/1 hükmünde de kat mülkiyetinin arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türü olduğu ifade edilmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu, bağımsız bölümler üzerinde ilke olarak, tek kişi mülkiyetini öngörürken, arsa ve ortak yerler üzerinde paylı mülkiyeti öngörmüştür (KMK. m.1,3)<sup>4</sup>. Paylı mülkiyeti öngören 634 Sayılı Kanun gereğince, her kat maliki, paylı mülkiyet hükümlerine göre arsa üzerinde bir paya sahip olacaktır ki, buna kısaca “arsa payı” diyebiliriz.

KMK m. 2/1-d ‘de arsa payının tanımı yapılmıştır. Buna göre “arsanın, bu kanunda yazılı esasa göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına arsa payı” denilmektedir. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere, paylara ayrılan “arsa” olmayıp, bağımsız bölümlere özgülenen “mülkiyet”tir<sup>5</sup>. Yargıtay Hukuk Genel

---

<sup>1</sup> 23.06.1965 tarihinde kabul edilen, 12038 sayılı Resmi Gazetede 02.07.1965 tarihinde yayımlanan kanun.

<sup>2</sup> Yargıtay 18.HD’nin 24.01.2001 Tarih, 2001/11651 E, 2002/590 sayılı kararında, kat mülkiyetinin kurulabilmesi için, taşınmaz üzerindeki yapının mimari projesine uygun biçimde tamamlanmış ve yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümlerden ibaret olması gerektiği hüküm altına alınmıştır.

<sup>3</sup> REİSOĞLU Safa; Uygulamada Kat Mülkiyeti; Ankara-1976. s.28

<sup>4</sup> REİSOĞLU; a.g.e. s.29.

<sup>5</sup> GERMEÇ, Mahir Ersin; Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Kitapevi 2015, 6.Bası. s.68.

Kurulu, arsa payı oranını, kat mülkiyeti kütüğünde yazılı oran olduğunu hüküm altına almıştır<sup>6</sup>.

Kat mülkiyeti de, “*Bu mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının, ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur*” (KMK 3/II). Böylece kat mülkiyeti kurulmuş olan her bir bağımsız bölüm, TMK m. 704/1-3, 998/1-3 maddeleri uyarınca müstakil taşınmaz bir mal sayılarak kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilecektir. Kat Mülkiyetinin temel nesnesi bağımsız bölümlerdir<sup>7</sup>, başka bir deyişle, kat mülkiyeti bağımsız bölümler üzerinde kurulur<sup>8</sup>.

## 2. Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği:

Kat mülkiyeti, sosyal ve ekonomik ihtiyaçların zorunlu kıldığı, aynı yerde birden fazla kişinin konut ihtiyacının giderilmesi amacıyla kabul edilen “*bir yapının belli bir bölümü üzerinde kurulmuş, bağımsız ve özel bir mülkiyet hakkı*”<sup>9</sup>’nı içeren özel bir taşınmaz mülkiyet türüdür. Bu hakkın konusu (objesi) bir yapının belli bir bölümü olup, bu bölümün başlı başına kullanılmaya elverişli bir yapıda ve bir yapının öteki bölümlerinden ayrılabilir bir hacim ve alanda olması şarttır<sup>10</sup>. Özel bir mülkiyet türü olan ve resmi senet ile tapu siciline tescil yoluyla doğan bu mülkiyet, aynı zamanda arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı bir mülkiyet türü olduğunu anlaşılmaktadır.

634 Sayılı Kanunun 1/l.maddesinde kat mülkiyetinin bağımsız mülkiyet hakkı olduğu belirtilmiş, aynı Kanunun 13/IV.maddesinde kat mülkiyetine kaydedilen her bağımsız bölümün ayrı bir gayrimenkul niteliği taşıdığı ifade edilmiştir. Yine 15.maddesinde de “kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptir” denmiştir. Bu düzenlemelere

<sup>6</sup> Buna göre, 634 SK Kat maliklerinin haklarını ve yükümlülüklerini tespit ederken, arsa payı esasından hareket etmiş bulunmaktadır. Y.HGK. 10.01.1973 Tarih, 197275-1261 E, 870 K; (GERMEÇ, a.g.e, s.78.)

<sup>7</sup> GERMEÇ, a.g.e. s. 65.

<sup>8</sup> EREN Fikret; Mülkiyet Hukuku, Ankara 2001, s.145.

<sup>9</sup> HATEMİ/AYBAY; Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, 2010, s. 221.

<sup>10</sup> HATEMİ/AYBAY;a.g.e. s. 221.

rağmen, burada sıradan ve geleneksel anlamda bir mülkiyet hakkının söz konusu olduğu söylenemez<sup>11</sup>. Zira bağımsız bölümlerden her birinin tavanı, tabanı ve duvarları üzerinde kat malikinin tek başına mülkiyet hakkı yoktur; bunlar bütün kat maliklerinin birlikte ve paylı mülkiyetlerine konu olan ortak yerlerdir<sup>12</sup>. Öyleyse bağımsız bölüm olarak geriye, maddi bir varlığı içermesine rağmen, maddi bir varlığı içermesine gerek bulunmayan bir hava boşluğu kalmaktadır<sup>13</sup>. Klasik mülkiyet anlayışı ise böyle, maddi eşyadan tamamen soyutlanmış bir hava boşluğu üzerinde mülkiyet hakkı tanımaz<sup>14</sup>.

Alman Kat Mülkiyeti Kanunu, kat üzerindeki özel mülkiyeti değil, paylı mülkiyet payını esas almış, kütükte katlara değil, paylı mülkiyet paylarına sahife açılması esasını kabul etmiştir<sup>15</sup>. Kat üzerindeki özel mülkiyet, paylı taşınmazdaki paya bağlıdır; bu iki hak birlikte kat mülkiyetini teşkil eder<sup>16</sup>. Alman hukukunda kat mülkiyetinin BGB anlamında bir mülkiyet mi, yoksa kendine özel türde bir ayni hak mı olduğu hususunda görüş ayrılıkları vardır, ancak bununla beraber Alman Federal Mahkemesinde göre kat mülkiyeti gerçek bir mülkiyettir<sup>17</sup>.

İsviçre Hukukunda kat mülkiyetinin –taşıdığı isme rağmen- klasik anlamda gerçek bir mülkiyet sayılmadığını, fakat müşterek mülkiyet payı ile “münhasır yararlanma”ya ilişkin hakkın bağlılığından özel bir mülkiyet tipi oluşturduğu ileri sürülmektedir<sup>18</sup>.

Yargıtay da bağımsız bölümlerin bağımsız bir taşınmaz niteliğinde olduğu vurgulamıştır<sup>19</sup>. Buna göre, kat mülkiyetinin katlardan tek başına yararlanma hakkı verecek mülkiyet payı olduğunu, yasanın gerekçesinde de “Türk tasarısına göre kat mülkiyeti gerçekte (...) bir nevi hak mülkiyetidir” denilmiştir<sup>20</sup>.

---

<sup>11</sup> TEKİNAY; a.g.e, s. 7

<sup>12</sup> TEKİNAY; a.g.e, s. 7

<sup>13</sup> TEKİNAY; a.g.e, s. 7

<sup>14</sup> TEKİNAY; a.g.e, s. 7

<sup>15</sup> OĞUZMAN Kemal, SELİÇİ Özer, OKTAY-ÖZDEMİR Saibe; Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış, 17.Bası, Filiz Kitapevi 2014, s.604.

<sup>16</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e, s.604.

<sup>17</sup> TEKİNAY; a.g.e, s. 7.

<sup>18</sup> TEKİNAY; a.g.e, s. 7.

<sup>19</sup> YİBK, 24.04.1978 tarih ¾ sayılı içtihadı birleştirme kararı. (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir; a.g.e, s.604.)

<sup>20</sup> Yargıtay 15.HD.13.05.1976 Tarih, 76/811-2152 (AYBAY, SANAL; a.g.e, s. 38.)



Kat mülkiyetinin hukuki niteliği konusu Türk hukuk doktrininde de tartışmalıdır. Bir görüşe göre, 634 Sayılı Kanunda müşterek mülkiyet payları değil, bağımsız bölümler esas alınmaktadır<sup>21</sup>. Bu görüş savunucularına ve yine Yargıtay’a göre bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki müşterek mülkiyet payına da o sahip olur. Tapu sicilinde kütüğe mülkiyet payları yerine bağımsız bölümlere sahife açılması bunu gösterir<sup>22</sup>. Böylece, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına kim sahipse, arsa payına ve ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da o kişi sahip olmaktadır<sup>23</sup>. Bu yöndeki bir diğer yazara göre de; “Kat mülkiyeti bağımsız bölümler üzerinde kurulur, bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına sahip olan kişi, aynı zamanda arsa payı ile ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da sahip olacağı”<sup>24</sup> ifade edilmiştir. Yine ortak mülkiyet payı ile temelde bağlı olmasına karşın, kat mülkiyeti, malike (kat malikine), bağımsız bölüm üzerinde, bağımsız eşya üzerindeki mülkiyet hakkının malike sağladığı yetkileri sağlar<sup>25</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanununun bağımsız bölümler üzerinde gerçek bir mülkiyet hakkı getirdiği görüşünü reddeden diğer yazarlara göre; kat mülkiyetinde arsa payının esas olduğu ve paydaşlara bağımsız bölümler üzerinde tanınan yetkilerin paylı mülkiyete dayandığı ifade edilmiştir<sup>26</sup>. Bu görüş temsilcilerine göre, kat mülkiyetinin belki de en önemli özelliğinin, malikler arasında paylı bir mülkiyet ilişkisinin varlığıdır<sup>27</sup>. Öyle ki, bir taşınmazda belli bir mülkiyet payına sahip olmadan bağımsız bir bölümün sahibi olunamaz, bağımsız bölümler ancak mülkiyet payları ile birlikte devir ve iktisap olunabilir<sup>28</sup>. Kat mülkiyetinin, hak sahibine, malik hak ve yetkilerini sağlayan aynı bir hak olduğunu, malik hak ve yetkilerin bir yapının “bağımsız bölüm” denilen yeri üzerinde olduğunu dolayısıyla kat malikinin hakkının “özel bir mülkiyet hakkı” olduğu, bu hakkın kaynağının ise kat malikinin bütün

<sup>21</sup> Yargıtay 18.HD’nin 17.02.2009 Tarih, 2008/13132 E, 2009/1268 sayılı kararında”....bağımsız bölümlere özgülenmiş olan arsa payları” ifade edilmiştir. ([www.kararara.com](http://www.kararara.com).)

<sup>22</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR,a.g.e, s. 604

<sup>23</sup> OĞUZMAN, M.Kemal; İ.Ü, Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt : XXIX, Sayı 1-2, s.1020 vd.

<sup>24</sup> EREN, Fikret; Mülkiyet Hukuku, Ankara 2011, s. 145.

<sup>25</sup> AYBAY, Aydın; SANAL, Nezih; Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Yayınları 2010, s.34.

<sup>26</sup> SUNGURBEY İsmet; Medeni Hukuk Eleştirileri II, İst.1970, s.110

<sup>27</sup> Tekinay’a göre, iki görüş arasındaki fikir ayrılığının daha çok tapu sicil tekniğini ilgilendirdiği, bunun dışında pratik bir sonuç doğurmayacağı ifade edilmiştir. TEKİNAY, Selahattin Sulhi; Kat Mülkiyeti, Filiz Kitapevi 1991, s.7.

<sup>28</sup> TEKİNAY;a.g.e, s. 7.

taşınmaz üzerinde sahip olduğu ortak mülkiyet payı olduğu ileri sürmüştür<sup>29</sup>. Arsa payının asli unsur olduğu Kat Mülkiyeti Kanunu'nda da ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız bölüm değil; paylı mülkiyet payıdır ve bu pay, bağımsız bölümlerde tek başına yararlanma ve tasarruf yetkisini bu şekilde vermektedir<sup>30</sup>.

Kat mülkiyetinin gerçek bir mülkiyet türü olup olmadığı hususunda üçüncü görüş ise, kat mülkiyetinin tek kişi mülkiyeti ile paylı mülkiyetin bir arada bulunduğu birlikte bir mülkiyet türü olduğu ileri sürülmüştür<sup>31</sup>.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu verdiği bir kararda ikinci görüşe taraftar olmuşsa da<sup>32</sup>, daha sonra bağlayıcı bir kaynak olan İçtihadı Birleştirme Kararı ile<sup>33</sup>, kat mülkiyetine konu bir bağımsız bölümün satış vaadine konu olması dolayısıyla çıkan bir uyuşmazlıkta, bağımsız bölümlerin, bağımsız bir taşınmaz niteliği taşıdığını ifade ederek baskın görüş olan birinci görüşe taraftar olmuştur<sup>34</sup>.

Görüşümüz birinci görüş olup, bu mülkiyet türünün bağımsız gerçek bir mülkiyet türü olduğu yönündedir. Toplumun ihtiyacına binaen kabul edilen Kat Mülkiyeti Yasası beraberinde özel bir mülkiyet türünü getirmiştir. Söz konusu kanunun 1. maddesinde açıkça "*bağımsız mülkiyet*" kavramına yer verilmiş, 3. maddesinde mülkiyet türünü "*özel bir mülkiyet*" olarak ifade etmiş, 13.maddesinde "Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen *her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliği kazanır*" ibaresi yer almıştır. 634 sayılı KMK'nın birden fazla maddesinde geçen bu ifadeler, mülkiyet görüşümüzü kuvvetlendirmiştir. Yine aynı kanunun 15. maddesinde de, *kat maliklerine, bağımsız bölümler üzerinde Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahip olacağı* belirtilmiştir. O halde, her bağımsız bölüm, sahibi tarafından, tasarruf işlemlerine konu yapılabilir. Bununla beraber malik, bağımsız bölümü dilediği gibi kullanma, yararlanma, elden çıkarma hakkına sahiptir. Kat Mülkiyeti Kanunu, Türk Medeni Kanununun 718/II. maddesinde belirtildiği üzere, bir taşınmazın, üzerindeki yapıları da kapsayacağı, dolayısıyla

<sup>29</sup> HATEMİ/AYBAY; a.g.e. s. 222.

<sup>30</sup> ÖZMEN, Etem Saba; HAMAMCIOĞLU, Gülşah Vardar; Kat İrtifakı, XII Levha, 2.Bası, 2015, s.61.

<sup>31</sup> AKİPEK/AKINTÜRK; s.47 (ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU, a.g.e. s.57.)

<sup>32</sup> Yargıtay HGK.nun 13.10.1976 T, E.1975/13108 , 1976/2617 kararı (ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU; s.62.)

<sup>33</sup> Yargıtay İBK 24.04.1978,3/4 sayılı kararı. (ÖZMEN/HAMAMCIOĞLU; a.g.e., s.62.)

<sup>34</sup> ÖZMEN, Etem Saba; HAMAMCIOĞLU, a.g.e., s.61 vd.

üstün alta tabi olacağı kuralının da aslında bir istisnasını oluşturur. Kat Mülkiyeti Kanunu ile her bağımsız bölüm müstakil bir taşınmaz mal sayılarak kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilir. Dolayısıyla artık arsa payı da, bağımsız bölüme tabi olacak ve onun hukuki kaderine bağlı kalacaktır. Ortak yerler de bağımsız bölümlere tabi olarak, her kat maliki paylı mülkiyet hükümlerine göre arsa üzerinde bir paya (arsa payına) sahip olacaktır. Her kat malikinin sahip olduğu bu hak arsa payıyla orantılıdır. Arsa payı ve ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet<sup>35</sup> hakkı “eşyaya bağlı bir paylı borç ilişkisi” olacaktır. Dolayısıyla bağımsız bölümün mülkiyet hakkına sahip olan aynı zamanda arsa payı<sup>36</sup> ve ortak yerlerde de paylı mülkiyet hakkının da sahibi olacaktır. Böylece kanunun, hareket noktasının bağımsız bölüm olduğu ve paylı mülkiyetin de söz konusu ilişkiye sonradan dâhil olduğu anlaşılmaktadır.

O halde, mülkiyet hakkı özelliklerinin kat mülkiyeti kanununda görüldüğü kanaatiyle ilk görüşe katılmaktayız.

### **3. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Toplu Yapılar**

#### **a) Toplu Yapı (Site) Kavramı:**

Toplumun gün geçtikçe büyüyen konut ihtiyacı, Kat Mülkiyeti Yasasında toplu konutla ilgili düzenleme yapılmasını gerekli kılmıştır. Bu amaçla 5711 Sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerle beraber “*Toplu Yapılar*” mevzuatımızdaki yerini almıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu 9. Bölüm<sup>37</sup> ünün 66-74. maddeleriyle “*Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*” başlığı altında konuya ilişkin düzenleme getirilmiştir.

---

<sup>35</sup> TMK 688.m/1.f. paylı mülkiyeti “birden çok kimsenin maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olmaları şeklinde tanımlamaktadır.

**ERTAŞ Şeref**, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 6. Bası, Seçkin Kitapevi-2005, s. 250.

<sup>36</sup> Kat mülkiyetine tabi taşınmazda, arsa payı diye bir hak ve ortak yerlerde ayrı bir hak söz konusu olmaması gerekir. Zira, taşınmaza paylı malik olmak, o taşınmazda bağımsız mülkiyete tabi kılınmış olmayan bütün yerlerin her zerresinde paydaş olmayı ifade eder. (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir; a.g.e, s.603)

<sup>37</sup> 14.11.2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanunun 22.maddesiyle; 65.maddeden sonra gelmek üzere “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” başlıklı “Dokuzuncu Bölüm” altında aşağıdaki maddeler eklenmiş, mevcut 66 ve 67 nci maddeler, 75 ve 76 ncı maddeler olarak teselsül ettirilmiştir.

Kentlerde, belirli bir merkezden yönetilen, genellikle güvenliği sağlanmış toplu yerleşim merkezi anlamına gelen site ifadesi, belli meslek adamları için yapılmış veya belli amaçlarla kurulmuş konutlar topluluğu, iş merkezi anlamında tanımlanmaktadır<sup>38</sup>. Kanunun 66. Maddesine göre “*Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.* Maddenin birinci ve ikinci fıkrasında, toplu yapı nitelendirmesinin koşulları düzenlenmiş olup buna göre; bir veya birden çok (birbirine bitişik veya komşu) imar parseli üzerinde birden çok yapı olması gerektiği, bu yapılar arasında alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler bakımından bağlantı bulunması gerektiği ve tüm yapılar ve ortak yerler için yönetim yönünden de bağlantı olması gerektiği ifade edilmiştir<sup>39</sup>.

Parsellerin bitişik veya komşu olma şartının imar planına göre kamuya ayrılan yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi yerlerin bulunması durumunda aranmayacağı aynı maddenin II. fıkrasında düzenlenmiştir.

## **b) Toplu Yapıların Tarihi ve Hukuki Süreci :**

### **ba) 1965 Yılı Öncesine İlişkin Düzenleme:**

Bizim eski hukukumuzda olduğu gibi İsviçre'nin bazı Kantonlarında da eskiden kat mülkiyeti mevcuttu<sup>40</sup>.

İsviçre ve Türk Medeni Kanunlarının kabulünden sonra “Kanuni takyitler müstesna olmak üzere bu mülkiyet, yapılan ve dikilen şeyleri ve kaynakları dahi şamil olur” şeklindeki 743 sayılı eski MK m 644/II hükmüyle, mütemmim cüz (bütünleyici parça) prensibinin benimsenmesiyle doğrudan doğruya kat mülkiyetine imkân kalmadığı gibi, “bir evin muhtelif katları, üst hakkı teşkiline mevzu olamaz” şeklindeki EMK 652/II hükmü ile de kat mülkiyetinin üst hakkı şeklinde dahi

---

<sup>38</sup> Türk Dil Kurumu Online Sözlük, <http://www.tdk.org.tr>

<sup>39</sup> BİYAN Özgür; Apartman, Site ve İşhanı Yönetimleri, Adalet Kitapevi 2013, 4.bası, s.6.

<sup>40</sup> TEKİNAY;a.g.e. s.1.

kurulmasına izin verilmemiştir<sup>41</sup>. Böylece, büyük hukuki çekişmelere neden olan, bir binanın ayrı katlarının ayrı mülkiyet hakkına konu olabilmesine imkan tanıyan ve her iki hukuk düzeninde de daha önceden benimsenen kat mülkiyeti kurumu reddedilmiştir<sup>42</sup>.

Ancak toplumun bir takım sosyal ve ekonomik ihtiyaçları, insanları bir binanın bağımsız bölümlerinde yaşamayı ve bu yaşamın getirdiği hukuki ilişkilerin kurulmasını sağlamıştır. Bu anlamda İsviçre’de pay sahibi anonim şirket denilen bir takım kuruluşlar oluşturulmak suretiyle, kat mülkiyetine benzer sonuçlar elde etme amacıyla bir takım yollar denenmiş<sup>43</sup>; ülkemizde de bu ihtiyaç, müşterek mülkiyet hükümleri çerçevesinde paydaşların kat veya daireleri tek başlarına kullanma ve yararlanmalarına ilişkin EMK 753<sup>44</sup> uyarınca birbirleri lehine irtifak hakkı tesis edilmek suretiyle giderilmeye çalışılmıştır<sup>45</sup>.

Mevcut durumu yasal düzenlemeye kavuşturmak adına 06.01.1954 tarihinde 6217 sayılı kanunla 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesinde<sup>46</sup> bir değişikliğe gidilmiştir. Bu madde, bir yapının bir katından veya dairesinin bir bölümünden münhasıran faydalananları temin etme amacı gütmeydi. Dolayısıyla bugünkü anlamda katlar veya daireler üzerinde tek başına malik olma imkanı vermemekteydi. Söz konusu düzenlemelerin yetersizliği ve toplumun ihtiyaçları göz önüne alınarak konunun, özel bir kanunla ele alınması uygun görülmüştür. İsviçre Hukukunda Medeni Kanuna 19 madde eklenirken<sup>47</sup>, ülkemizde özel bir kanunla konu ele alınmış ve 1965 yılında kabul edilen 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

---

<sup>41</sup> ŞENGÜL Mehmet, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, XII Levha 2011, s.5.

<sup>42</sup> ŞENGÜL;a.g.e, s. 5.

<sup>43</sup> ŞENGÜL;a.g.e, s. 5, TEKİNAY, a.g.e, s. 1.

<sup>44</sup> EMK 753: Malik, herhangi bir kimeye veya bir cemaat lehine kendi arsası üzerinde nişan talimi veya mürur gibi muayyen bir istifadeye mütehammil olmak şartıyla; diğer irtifak hakları tesis edebilir. Hilafına mukavele olmadıkça bu haklar başkasına temlik olunamaz ve bunların şümulü hak sahibinin adi ihtiyaçlarına göre takdir olunur. İrtifak haklarına dahil olan hükümler, bunlardan dahi caridir.

<sup>45</sup> ŞENGÜL;a.g.e, s. 5.

<sup>46</sup> Tapu Kanununun 26. maddesi: Mülkiyete, mülkiyetin gayri ayni haklara ve müşterek bir arzun hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakillen istimalle elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir.

<sup>47</sup> TEKİNAY; a.g.e, s. 1.

## bb) 1965-1983 Arasına İlişkin Düzenleme:

Kat Mülkiyeti Kanununun ilk yürürlüğe girdiği hali ile uygulandığı zamanlarda, belli bir parsel üzerinde birden fazla bağımsız bölümü kapsayacak şekilde **tek bir anayapıya** izin verdiğini görmekteyiz. Tek parsel üzerinde, birden fazla bağımsız bölümlü blok yapılara yada birden fazla münferit bağımsız bölümü içeren bir yapılaşmaya izin vermemektedir. Mevcut yasal düzenleme, ihtiyacı karşılamaması nedeniyle, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne (TKGM) 08.12.1965 tarihinde “*Kat Mülkiyeti Kanunu ve Resmi Senet Tanzimi Hakkında*” konulu bir “Genelge”<sup>48</sup> hazırlanmıştır. Bu genelge ile bir parselde birden çok yapılaşma mümkün kılınmıştır. Genelgenin 1/d bendinde “*Ana yapının mutlaka tek bir bina olması şart koşulmamıştır. Bir parsel içinde birden fazla yapı üzerinde de kat mülkiyeti tesisi mümkün kılınmıştır.*” İfadesi yer almıştır. O dönemin yasal düzenlemesinde bu tür yapılaşmaya izin veren bir hüküm bulunmuyduysa da, mevcut düzenlemelerin emredici kuralla herhangi bir yasaklama getirmemiş olmasından hareketle yapılaşma çeşitliliğine ilişkin yoğun talepleri değerlendiren TKGM, Kanun’un çok ötesinde bir uygulamaya yer vermiştir<sup>49</sup>. Tek gayrimenkul parseli ve (tek) anayapı birlikte *klasik (uygulamada dikey kat mülkiyeti* olarak adlandırılan) kat mülkiyeti sistemini oluşturmuştur<sup>50</sup>. Kanunkoyucu, mevcut durumu düzenleme amacıyla 13.04.1983 tarihli Kat Mülkiyeti Kanununa, 2814 sayılı yasa ile getirilen ek-3 maddesi ilave etmiştir. “*Birden Çok Yapılarda Uygulanacak Özel Hükümler*” başlığı ile bir parselde birden fazla yapılaşmanın hukuki zemini oluşturulmuştur. Bununla beraber, uygulamada *yatay (yaygın alanda)* kat mülkiyeti olarak ifade edilen sistem oluşturulmuştur<sup>51</sup>. Bu sistemle, tek parsel üzerinde, zeminde birden çok yapı dağılmış vaziyette bulunabilecektir. Böylece “Yatay Kat” mülkiyeti sisteminde “anayapı” tabirini oluşturan tek bir yapı kalmadığı için “anayapı” tabiri kaybolmuştur<sup>52</sup>.

<sup>48</sup> T.C. Başbakanlık Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 1392 sayılı Genelgesi

<sup>49</sup> ÖZMEN Sabâ Kat İrtifakı, s.228

<sup>50</sup> ÖZMEN, Sabâ, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar, s. 121.

<sup>51</sup> ÖZMEN, Sabâ; a.g.e, s. 121.

<sup>52</sup> ÖZMEN; a.g.e. s. 121.

### **bc) 1983-2007 Arasına İlişkin Düzenleme:**

2814 Sayılı Yasa ile yapılan değişiklik, bu farklı yapı türlerinden yalnızca blok yapı adlandırılmasına yer vermiş fakat inşai niteliği ile tek bir bağımsız bölüm oluşturan yapılara ilişkin herhangi bir tabir kullanılmamıştır<sup>53</sup>. İfade edildiği gibi bu değişiklikte tek parsel esas alınacak şekilde düzenlenme yapılmıştır. Buna göre, içinde birden çok bağımsız bölüm barındıran yapılar blok olarak adlandırılmıştır<sup>54</sup>.

Bu değişikliğe rağmen, birden fazla parselin birlikte inşası ve bir parselde yer alarak o parseldeki imalatların başka parsellerde oturan kat maliklerine de özgülenebilmesi mümkün değildi. Söz konusu eksiklik, sözleşme özgürlüğü kapsamında, düzenlenen yönetim planlarına konulan maddeler ile çözülmüştür. Böylece yönetim planları ile birden fazla parseldeki yapılara dayalı yapılanmalarda, kat malikleri başka parselde olan ortak yer ve tesislerden yararlanabilmeleri mümkün hale gelmiştir.

Yaşanan toplu yapı uygulamasının ortaya çıkardığı birden fazla sorunun çözümü amacıyla Kat Mülkiyetinde yeniden bir değişikliğe gidilmesini zorunlu kılmıştır. Bu nedenle 14.11.2007 tarihinde 5711 sayılı Kanun'la "*Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*" başlığı altında kat mülkiyeti mevzuatımızda ayrı bir bölüm eklenmiştir.

Buna göre artık eski adlandırma ile "dikey (klasik) kat mülkiyeti" ve toplu yapı kat mülkiyeti söz konusu olup, KMK'nın yürürlükten kalkan eski ek 3.maddesi ile oluşturulan "birden çok yapılar" başlığı altında hükme bağlanmış yatay kat mülkiyeti sistemi artık toplu yapı kavramı içinde kaybolmuştur<sup>55</sup>.

### **bd) 5711 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikle Getirilen Toplu Yapı Kavramı ve Getirilen Yenilikler:**

Yukarıda da ifade edildiği üzere, Kanunkoyucu, "*Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*" başlığıyla 5711 Sayılı Kanunla yapılan değişiklikle 634 Sayılı Kat

---

<sup>53</sup> ÖZMEN; a.g.e, s. 122.

<sup>54</sup> ÖZMEN; a.g.e, s. 122.

<sup>55</sup> ÖZMEN; a.g.e, s. 123.

Mülkiyeti Kanunu'nun 66 ila 74. maddeleri arasında toplu yapıyı yasal düzenlemeye kavuşturmuştur.

Kanunkoyucunun toplu yapıları özel bir düzenleme konusu yapmasıyla beraber, kat mülkiyeti sisteminde ikili bir ayırım meydana gelmiştir. Böylece, eski adlandırma ile "*Dikey (Klasik) Kat Mülkiyeti*" ve "*Toplu Yapı Kat Mülkiyeti*" oluşmuştur.

Kanunun 66. maddesinde "...bir veya birden çok imar parseli üzerinde..." toplu yapı kurulması ibaresinden hareketle, toplu yapıda iki tür yapılaşma şeklinin olduğu anlaşılmaktadır. Bunlar "*Tek Parsel Toplu Yapıları*" ve "*Komşu Parsel Toplu Yapıları*" dır.

Hatırlanacağı üzere, tek parselde bulunan ve birden fazla bağımsız bölümü içeren tek ana yapı, klasik kat mülkiyeti sistemini oluşturmaktadır. Ortak yer ve tesisler ile hizmet alanları bulunsa dahi söz konusu sistem yine klasik kat mülkiyeti sistemidir. Söz konusu bu durum ilgili yapıyı, toplu yapı haline getirememektedir. İşte, ikiye ayırdığımız toplu yapının ilk türü olan "*Tek Parsel Üzerinde Oluşan Toplu Yapı*"da ise parselde dağılmış birden fazla bağımsız bölümlü yapıların mevcudiyetinin zorunlu olmasıdır. Bu yapılar birden fazla blok olabileceği gibi tek başına inşa edilen birden fazla münferit bağımsız bölümlerde olabilir. Birden fazla blok yâda bu münferit bağımsız bölümlerin toplu yapıya konu olabilmesi için bunlar arasında alt yapı tesisleri, ortak kullanım alanları ile bir bütün oluşturması şarttır.

Diğer tür olan "*Komşu Parsel Toplu Yapılar*"da ise; bu değişiklik öncesinde sözleşme özgürlüğü kapsamında, kat maliklerinin başka parselde bulunan ortak yer ve tesislerinden yararlanması mümkün kılınıbiliyordu. İki parselden oluşan bir toplu yapıda, parsellerden birinde bulunan spor kompleksinden diğer parselde bulunan kat maliklerinin yararlanabilmesi için, her iki parselin yönetim planında söz konusu yerin ortak yer olduğuna ilişkin hükümlerin bulunması gerekirdi.

İlk kez kat mülkiyeti mevzuatına giren komşu parsel toplu yapı sistemi ile beraber, parsellerde bulunan ortak yerlerden, başka parsel kat maliklerinin de yararlanması mümkün kılınmıştır. Bu durum, eşyaya bağlı borç ilişkisini gündeme getirmiştir. Bu ilişki, bir kısım kat maliklerine, diğer kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanması halinde buna katlanma borcunu yüklerken; yararlanan diğer parsel kat



maliklerine de kendi parsellerinde bulunmayan söz konusu yerlerden doğan masraf ve harcamalara katılma yükümlülüğü getirmiştir. O halde, komşu parsel toplu yapıyı meydana getiren asıl unsur, *ortak yer* kavramıdır. Burada amaç, bir parselde bulunan hizmete konu yer veya tesislerin, o parselde bağımsız bölümü bulunmayan diğer kat maliklerince de kullanılabilmesidir.

## A. TOPLU YAPININ KURULMASI

Toplu yapılara ilişkin hükümler ve buna dair Toplu Yapı Yönetmeliği<sup>56</sup> incelendiğinde, aslında toplu yapının kuruluş şekline ilişkin herhangi bir açıklama bulunmadığı anlaşılmaktadır. Toplu yapılara ilişkin düzenlemenin yer aldığı 634 Sayılı Kanununun 66., 67. ve 68. maddelerinde ortak yerler, vaziyet planı ve projelerinden bahsedilmiş; yönetmelikte ise toplu yapılarda kat mülkiyeti ve kat irtifakının tesisinde gerekli olan belgeler sayılmıştır. O halde kanun ve yönetmelik çerçevesinde toplu yapının kuruluş çeşitlerine değinmek gerekecektir.

### 1. Sözleşme İle Kurulması:

Az önce de ifade ettiğimiz gibi toplu yapı yönetmeliğinde ve Kat Mülkiyeti Kanununda doğrudan toplu yapı kuruluşunun ne şekilde olacağından bahsedilmemiş olup, parseller<sup>57</sup> üzerinde kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulması için gerekli şartlar sayılmıştır.

Toplu yapı, birden fazla yapının ortak yerlerle birbirine bağlandığı hukuki durumu ifade eder ki, böyle bir hukuki statünün oluşması, yine parsel bazlı olarak kat irtifakının ve kat mülkiyetinin tesisine ilişkin gerekli şekli ve usuli işlemlerin gerçekleşmesiyle kendiliğinden oluşmaktadır<sup>58</sup>. Kat Mülkiyeti Kanununun 66. Maddesinde, parsel kavramına değinmiş ve toplu yapı bünyesindeki parsellerin kat irtifakının veya kat mülkiyetinin kuruluşunda ayrı ayrı ele alınacağı düzenlenmiştir. Bu nedenledir ki, parsel bazlı olarak gerçekleşecek kat irtifakı ve kat mülkiyetinin

---

<sup>56</sup> Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik: Resmi gazete tarihi : 16.08.2008, Gazete Sayısı: 26969

<sup>57</sup> Parsel: Kadastro görmüş olan yerlerde mülkiyet sınırları kadastro idaresi tarafından planlama ebatları yazılarak tespit ve tapuda tescili yapılmış arsa veya arazi parselini ifade etmektedir. ÖZMEN; a.g.e, s.61

<sup>58</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s.164.

kuruluşu, aynı zamanda yapıların toplu yapı niteliğini kazanmasını sağlayacak ve bu çerçevede KMK'nın toplu yapıya ilişkin hükümlerine tabi olması sonucunu doğuracaktır<sup>59</sup>. Zira, Toplu Yapı Yönetmeliğinde doğrudan toplu yapı kurulmasından söz edilmemiş, toplu yapı bünyesindeki parseller üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kuruluşu için gerekli şartlar ile tapuda yapılacak sözleşme ve tescile yer verilmiştir.

Dolayısıyla, burada bilinçli bir tercihle, yapılara ilişkin söz konusu şekli şartların tamamlanmasının ardından, toplu yapı statüsünün de kendiliğinden meydana geleceği zımni olarak kabul edilmiş bulunmaktadır<sup>60</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanununun 13. madde başlığında yer alan “sözleşme” sözcüğü, memurun, ilgililerin katılımıyla düzenleyeceği resmi senedi; “tescil” sözcüğü ise tapu memurunun maddenin 2 ve 3'ncü fıkralarına göre yapacağı işlemleri anlatmaktadır<sup>61</sup>.

Klasik kat mülkiyetinde olduğu gibi, toplu yapılar bakımından da, kat mülkiyetinin parsel bazlı olarak kurulabilmesi için kanunda sayılan belgelerin, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesisi talebini içeren bir dilekçe ile birlikte tapuya ibraz edilmesi gereklidir.

Tapu memuru usule ve esasa uygun ise talebi inceledikten sonra kat irtifakının veya kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin “*resmi sözleşme*”<sup>62</sup>’yi düzenleyecektir. Söz konusu resmi sözleşmenin, tek kişi malik veya ortak maliklerce imzalanması sonrasında ise, bu sözleşme aynı zamanda “*tescil istemi*” sayılacak ve genel üsülden farklı olarak ayrıca bir tescil talebine gerek olmaksızın, talebe göre kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tescili resen gerçekleştirilecektir. (KMK m.137/1; Toplu Yapı Yönetmeliği, m.8/1)<sup>63</sup>.

---

<sup>59</sup> ŞENGÜL;a.g.e, s.164.

<sup>60</sup> ŞENGÜL;a.g.e, s.164.

<sup>61</sup> AYBAY/SANAL, a.g.e, s.98.

<sup>62</sup> Tapu Kanununun 26.maddesine göre düzenlemeye yetkili memur tapu memurudur. Başka bir merci veya kişi bu senedi düzenlemeye yetkili değildir. Şu halde örneğin noterler, paydaşlar arasında kat mülkiyetine geçişi öngören bir sözleşme düzenleyemezler. AYDIN/SANAL, a.g.e, s.100.

<sup>63</sup> ŞENGÜL;a.g.e, s.167.

Gerçekten resmi sözleşmenin kapsamına tapuya ibraz edilen belgeler de gireceğinden, kat irtifakı veya kat mülkiyeti sahiplerinin aynı zamanda bu belgeler üzerinde de uzlaştıkları şeklinde bir sonuç kaçınılmazdır<sup>64</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanununun 10. maddesinde “*Kat Mülkiyeti ve kat irtifakı resmi senetle ve tapu siciline tescil ile doğar*” şeklindeki ifadesiyle, sözleşme ve tescil ile kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulabileceği sonucuna bizi götürür. Klasik kat mülkiyetinde, kat irtifakı ve kat mülkiyeti bu şekilde oluşmaktadır. KMK kapsamında bir toplu yapıdan söz edilebilmesi için, toplu yapıyı oluşturan parsel veya parsellerin tümünde kat irtifakı veya kat mülkiyetinin tesisi şarttır<sup>65</sup>.

Toplu yapılar bakımından da, parsel bazlı olarak kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulabilmesi için, bu belgelerin kat mülkiyeti veya kat irtifakı talebini içeren bir dilekçe ile tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilmesi gerekmektedir. Toplu Yapı Yönetmeliği<sup>66</sup> nin 8. maddesinde “*Tapu memuru, kat mülkiyeti veya kat irtifakının kurulması için talepte bulunanların yetkili olduklarını ve 6. maddenin (1) numaralı fıkrası ile 7. maddenin (1) numaralı fıkrasında sayılan belgelerin eksiksiz verildiğini tespit ettikten sonra, kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmasına dair sözleşmeyi düzenler ve bu sözleşme aynı zamanda tescil talebi sayılır.*” Kat mülkiyetinin kurulması için resmi daireye sunulması gerekli evraklar KMK 12. maddesinde; kat irtifakının kurulması için gerekli belgeler ise KMK 14. Maddesinde sayılmıştır.

Tapuya ibraz edilen belgelerde kat irtifakı/kat mülkiyetine geçişte tüm paydaşların imzaları olacağı şüpheden uzak bir gerçektir. Her bir parsel kat maliklerinin bilgisi dahilinde olan vaziyet plan ve projeleri ile yönetim planlarının tapu dairesine sunulması ile ve bundan sonra imzalanacak resmi **sözleşme**<sup>67</sup> sonunda toplu yapı kurulmuş olacaktır.

---

<sup>64</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s.168.

<sup>65</sup> PULAK; a.g, e, s.706

<sup>66</sup> 16.08.2008 Tarih, 26969 Resmi Gazetede yayımlanan “Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik”.

<sup>67</sup> Taşınmaz üzerindeki kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurmak için yapılacak sözleşmenin, resmi şekilde yapılması gerekir. Bunun vaadi de aynı şekle tabidir. Yargıtay 11.HD. 3.11.1970, 194274132; AYDIN/SANAL: a.g.e s.102.

Toplu yapılarda parsel bazlı olarak gerçekleştirilen kat irtifakı veya kat mülkiyeti ile ve sunulması gereken evrakların sunulması kendiliğinden toplu yapıya vücut vermiş olacaktır<sup>68</sup>.

## 2. Mahkeme Kararı ile Kurulması :

Klasik kat mülkiyetinde, bir taşınmazdaki yapının bağımsız bölümlere ayrılarak kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin tek yöntem, resmi sözleşme ve tescilden ibaret değildir<sup>69</sup>. Kat Mülkiyeti Kanununun 10/V hükmünde paylı mülkiyet veya elbirliği halinde mülkiyet rejimlerine tabi taşınmazlarla ilgili taraflardan birisinin istemi üzerine taksim davası yoluyla paylaşırmanın kat mülkiyetine çevrilmesine imkan tanımıştır.

Bu madde hükmüyle kat mülkiyetinin doğrudan mahkeme yoluyla kurulması için gerçekleşmesi gereken şartlar vardır. Buna göre ilgili taşınmazın kat mülkiyetine elverişli olması, o taşınmazda birden fazla malikin paylı malik veya elbirliği halinde malik olması ve taksim talebinin mahkemeye yöneltilmesi gereklidir. Yine söz konusu yapının kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli olmalıdır. Bu elverişlilikten maksat, hem yapının fiziki-maddi durumu itibariyle bağımsız bölümlere ayrılabilmesi, hem de ortakların sayısına göre bağımsız bölüm teşkilinin mümkün olmasıdır<sup>70</sup>.

Ortaklığın kat mülkiyetine çevrilerek giderilmesi yargısal yoldan karara bağlanınca KMK 12'deki belgeler mahkemece hazırlatılarak, kararın yerine getirilmesi tapu dairesine bildirilecektir<sup>71</sup>. Bu arada tapuda artık bir sözleşme hazırlanmasına gerek olmayıp, buradaki mahkeme ilamı, resmi senedin yerini almış olacaktır<sup>72</sup>.

Söz konusu düzenlemeler, toplu yapılarda mahkeme kararıyla doğrudan kat mülkiyetinin tesisinin mümkün olmadığı şeklinde mi yorumlanmalıdır sorusuna yazar Kanunda ve Toplu Yapı Yönetmeliğinde bu hususa ilişkin bir yasaklayıcı düzenleme olmamasından hareketle ve KMK 74 hükmünün gereği olarak KMK m

<sup>68</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s.168, PULAK;a.g.e, s. 706.

<sup>69</sup> ŞENGÜL;a.g.e, s.168.

<sup>70</sup> AYBAY/SANAL; a.g.e. s.80.

<sup>71</sup> AYBAY/SANAL; a.g.e. s.82.

<sup>72</sup> AYBAY/SANAL; a.g.e. s.82.

10/V hükmündeki usulün, toplu yapı tesisi bakımından uygulanabileceği ileri sürülmüştür<sup>73</sup>. Yazara göre; ortak mülkiyete konu bir parselde fiziki-maddi durumu itibariyle yaygın alanda inşa edilmiş ve birden fazla bağımsız bölüm teşkilinin mümkün olduğu bir yapılaşma söz konusu ise, KMK 10/V hükmünde öngörülen diğer şartların da gerçekleşmesi durumunda, mahkeme kararı ile kat mülkiyetine çevrilme mümkün görülmelidir. Yine buna göre bir takım şartların varlığı halinde KMK m 10/V hükmü çerçevesinde mahkeme kararı ile komşu parsel toplu yapı ilişkisinin meydana getirilmesinin de mümkün olabileceği ifade edilmiştir.

## **C.TOPLU YAPILARDA YÖNETİME KONU ORTAK YERLER, YÖNETİM OLGUSU ve YÖNETİM BİRİMLERİ ile KARAR NİSAPLARI**

### **I.TOPLU YAPILARDA YÖNETİMİN KONUSU OLARAK ORTAK YER VE TESİSLER**

#### **A. Genel Olarak:**

Ülkenin ihtiyaçlara binaen düzenleme konusu yapılan toplu konutların en önemli unsuru, ortak yer ve tesislerdir<sup>74</sup>. Toplu konutlara ilişkin getirilen 5711 Sayılı Kanun ile değişik KMK'nın kapsam başlıklı 66. maddesinde “*Toplu yapının, bir veya birden fazla parsel üzerinde yer alan alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetleri*”yle ayrıca tüm bu ortak yer ve tesislerin yönetimiyle hukuki ve/veya fiziki olarak birbiriyle bağlantılı hale gelmiş birden çok yapıyı ifade ettiği görülmektedir. Toplu konutun tarifi yapılırken toplu yapının temelini ortak yer ve tesisler ile bunlara ilişkin hizmetlerin esas alındığı anlaşılmaktadır.

---

<sup>73</sup> ŞENGÜL; a.g.e. s.171.

<sup>74</sup> Yargıtay 18.HD'nin 27.10.2008 tarih, 2008/7623 E, 2008/10982 sayılı kararında, kat maliklerinden her biri ortak yerleri ve eklentilerini kullanırken doğruluk kurallarına uymak özellikle birbirini rahatsız etmemekle yükümlüdür (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

Yapılanma farklılığına dayalı olarak, toplu yapı bünyesindeki tüm kat maliklerinin ortak yer ve tesisi niteliğinde olan ayrıca KMK m.69/III hükmü çerçevesinde üst yönetim birimi olarak toplu yapı kat malikleri kurulu yada toplu yapı temsilciler kurulunun yönetimine tabi yer ve tesislerin nelerden oluşabileceği konusu burada işlenecektir<sup>75</sup>.

Toplu konutlarda ortak yer ve tesisler kavramında hareket noktamız olan Kat Mülkiyeti Kanununun 67. maddesi ortak yerlerin hukuki boyutunu düzenlemiştir. Buna göre; *“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 olur. Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.”*

Madde metninden, ortak yerlere ilişkin tapu kaydının nasıl tutulacağı belirtilmiş, ancak ortak yerlerin tarifi ve tanımı yapılmamıştır<sup>76</sup>. Böylece, maddenin düzenleme amacının, toplu yapıların ortak yer ve tesislerinin nereler veya hangi tesisler olduğunun belirlenmesi olmadığı<sup>77</sup> anlaşılmaktadır.

“Ortak Yerler” başlıklı KMK 67. maddesiyle, 4.maddede sınırlama niteliğinde olmadan, sayılan ortak yerlere, ortak parsel, ortak sosyal tesis ve ortak alt yapı tesisleri olarak birkaç isim daha eklenmiştir<sup>78</sup>. Böylece toplu konutlarda ortak yerlere ilişkin düzenlemeyi içeren Kat Mülkiyeti Kanununun 67. maddesinin birinci fıkrasıyla, **ortak yerlerin** “*özgüleme yoluyla*” ortak yer haline gelebileceği düzenleme altına alınmıştır.

KMK 67/II. fıkrasına göre, toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının **ortak sosyal ve alt yapı tesislerinin**, buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri kabul edilecektir. Burada önemli

---

<sup>75</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 240.

<sup>76</sup> HATEMİ/AYBAY; a.g.e, s, 240.

<sup>77</sup> PULAK;a.g.e, s.733.

<sup>78</sup> PULAK, T. Murat; Açıklamalı, İçtihatlı, Örnekli, Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi - 2011, s.733.

olan, ortak kullanma ve yararlanmaya özgülenmiş olan parselin ya da parsellerin malik hanesine, özgüledikleri parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaralarının gösterilerek tapu siciline yazılmasıdır<sup>79</sup>.

Toplu yapıların yer aldığı ilgili bölümde ortak yere ilişkin bir düzenleme olmaması ve “*Bu kanunda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edileceği*”ni belirtilen 74.madde gereğince, toplu yapılar için ortak yerin belirlenmesinde yine Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen ortak yerler esas alınacaktır.

Kat Mülkiyeti Kanunu 2/b maddesinde ortak yer tanımını yapılmıştır. Buna göre; *ortak yer, anataşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerlerdir.* Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesi de ortak yere ilişkin düzenlemeyi içerir. Bu maddede, ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirlenebileceği ifade edilmiş, yine bunun dışında maddenin a, b ve c bentlerinde her halde ortak yer sayılması gerekli yerler belirtilmiştir<sup>80</sup>. Bu yerler dışında kalıp da yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanmak için zorunlu olan yerler de ortak yer<sup>81</sup> sayılır (m.4/f.son)<sup>82</sup>.

---

<sup>79</sup> GERMEÇ, Mahir Ersin; Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Kitapevi, 4.bası -2011, s. 1237.

<sup>80</sup> KMK m.4'te sayılan yerleri mahiyeti ve fonksiyonları itibariyle aşağıdaki şekilde gruplandırmak mümkündür;

a) **Binanın mevcudiyeti için zaruri olan şeyler:** Arsa, temeller, ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarları ile taşıyıcı sisteminin parçası diğer elemanlar, çatılar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, giriş kapısı, antre ve merdivenler, kanalizasyon tesisatı.

b) Mevcudiyetleri halinde mahiyetleri icabı binanın bütününe hizmet eden şeyler: kalorifer daireleri ve kalorifer tesisatı, çöp kanalları, su, havagazı, elektrik tesisatının ana hatları; sıcak ve soğuk hava tesisatı, asansörler, sahanlıklar, koridorlar, bacalar, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri,

c) Tahsis edildikleri hizmet nedeniyle binanın bütününe faydalı şeyler: genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve müşterek garajlar, depolar, telefon, radyo ve televizyon için müşterek şebeke ve antenler, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus ve bağımsız bölümler dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kuyular, sarnıçlar, binanın genel su depoları, sığınaklar, genel dam terasları. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s. 606 vd.

<sup>81</sup> Yargıtay 01.06.1965 tarih 742/1 ,233 sayılı HGK'na göre, çekme kat önündeki terasın planda ortak yer olarak gösterilmediği hallerde, buradan çekme kat sahibi yararlanır. Herkes tarafından ortaklaşa kullanmaya tahsis edilmiş zorunlu bir ortak yer olarak kabul edilemez. (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s. 607.)

<sup>82</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s. 607.

Kanunen ortak yer sayılanların dışında ana taşınmazın hangi kısımlarının ortak yer sayılacağı sözleşme ile belirtileceği gibi yönetim planı ile de belirtilebilir<sup>83</sup>.

KMK. m.4/a,b,c'de sayılan ve kanunen zorunlu ortak yer sayılan yerler, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olsalar bile bunlar kat mülkiyetine konu olamaz<sup>84</sup>.

Toplu yapı rejiminin en önemli sorunu, bu tip yapılaşmadan oluşan alanda (parsel veya parsellerde) ve her bir yapının (özellikle blok şeklindeki yapılarda) kendi içinde ve çevresinde, toplu yapıdaki kat maliklerinin kullanma ve yararlanmasına tahsisli "ortak yerler" in belirlenmesi ve bunlara uygulanacak kuralların tespitidir<sup>85</sup>. Yasanın bu konuya ilişkin hükümleri ortak yerlerin belirlenmesi ve bunlardan yararlanması sorunlarının tümünü çözmek bakımından yeterli gözükmemektedir<sup>86</sup>. Bu yetersizliğin toplu yapılarda karşımıza çıkan somut yerleşim düzenlerinin karmaşıklığından ileri geldiği söylenebilir<sup>87</sup>.

## **1. Tek Parsel Toplu Yapılarda Ortak Yer ve Tesisler**

### **a) Kanundan Doğan Ortak Yer Ve Tesisler:**

Tek parsel toplu yapılarda, bazı yer ve tesisler herhangi bir tahsis (özüleme) iradesine bağlı olmaksızın kanun gereği ortak yer niteliğinde olabilir. Parselde yer alan bağımsız bölümler ve eklentiler ortak yer kapsamına girmeyip, bunların ayrı hukuki yapıya sahip olduğu, bu çerçevede parseldeki blok yapılardaki bağımsız

<sup>83</sup> Yargıtay 5.HD nin 08.05.1978, 825/3711 (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. s. 608.)

<sup>84</sup> Yönetim planı ile ortak yer olan terasta aynı hak oluşturulamayacağı yönünde Yargıtay 18.HD nin 22.02.2000 tarih, 2000/194E, 2000/2253 sayılı kararında; ortak yerlerden olan kapıcı dairesinin bağımsız bölüm olarak nitelendirilemeyeceği ve arsa paalı verilemeyeceği yönünde yine Yargıtay 18 HD 27.05.1995 tarih, 1995/6799E, 1995/7639 sayılı kararı. Yargıtay HGK T 07.12.2011, E 2001/18-563, K 2011/733: Yapıda ortak alan olarak sığınak ve ortak garaj bulunması zorunlu ise bu ortak alanların başka amaçla kullanılması da ancak bu mevzuatta belirlenen koşullara bağlıdır. Belirli niteliği haiz yapılarda bulunması zorunlu olan ve kamu düzenini ilgilendiren ortak yerler hakkında mevzuatın belirlediği sınırlamalar dışına çıkılarak ortak yerlerin kullanım amacını tamamen ortadan kaldırır şekilde muvafakatname alınması, kamu düzenini ilgilendiren bir durum olup, esasen kamu düzenine aykırı ve geçersiz olan bu sözleşme hükümleriyle muvafakat veren de bağılı olmayacaktır. Muvafakatnameyi veren kişinin sonradan sözleşmeye aykırı şekilde dava açması hakkın kötüye kullanılması olarak kabul edilemez.(OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e. 17.bası s. 608).

<sup>85</sup> AYBAY/HATEMİ; Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, 2009, s. 239.

<sup>86</sup> AYBAY/HATEMİ, a.g.e, s. 239.

<sup>87</sup> AYBAY/HATEMİ; a.g.e. s. 239.



bölümler yanında başlı başına kullanılmaya elverişli ancak blok niteliği de olmayan münferit bağımsız bölümler, bağımsız mülkiyete konu olma bakımından toplu yapı ortak yerleri dışındaki yapılardandır (KMK m.2/a; m.3/1)<sup>88</sup>. Bunun yanında, yine parselde yer alan blok yapıların oturduğu zeminde yer alan bağımsız bölümler dışındaki yer ve şeyler KMK m.4/1, ve 4/son fıkra hükümlerine göre blok ortak yeri niteliğinde olduğundan, yine blok yapının oturduğu zeminde kalan ancak bağımsız bölümlere tahsisli eklentiler ise KMK m 6 hükmü gereğince bağlandıkları bölümün bütünüyle parçası sayıldıklarından, bunların da toplu yapı ortak yeri dışında kalan yapılar olarak kabulü gerekmektedir<sup>89</sup>.

Fiziki yapıya bağlı olma dışında, parseldeki yer ve şeyler bu kez özgüleme yoluyla toplu yapı ortak yer yada tesisi olmaktan çıkarılmış olabilir. Bir sonraki bölümde anlatılacağı üzere, bu yöntemde blok yapıların yada münferit bağımsız bölümlerin oturduğu zemin dışındaki bazı yerlerin, bağımsız bölümlere eklenti olarak yada ortak yer biçiminde tahsis edilmesi suretiyle gerçekleşebilir.

O halde blok yada münferit bağımsız bölümlerin oturduğu zemin dışındaki, parseldeki bazı yerlerin, KMK 6.maddesi uyarınca bağımsız bölümlere eklenti olarak bağlanması yada yine parselde yer alan yapı yer yada tesislerin bir bloğa veya grup oluşturacak biçimde blok veya münferit bağımsız bölümlere özgülenmesi durumunda, söz konusu yerler toplu yapı ortak yeri niteliğinde sayılmayacaktır<sup>90</sup>. Diğer bir anlatımla, blok ve münferit bağımsız bölümler dışında kalan, eklenti olarak bağımsız bölüme tahsis edilmeyen yada grup yapılara özgülenmeyen ve KMK 4.madde kapsamındaki her türlü yapı kanunen toplu yapı ortak yer ve tesisi niteliğinde olacaktır<sup>91</sup>.

Tek parsel toplu yapıda, kanunen toplu yapı ortak yer ve tesisi sayılan bu yerlerin hukuki niteliği ise kat maliklerinin anagayrimenkülün bütün ortak yerleri üzerinde, arsa payları oranında ve ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olacakları

---

<sup>88</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 244.

<sup>89</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 244.

<sup>90</sup> ŞENGÜL, a.g.e. S. 244.

<sup>91</sup> Yargıtay 18.HD'nin 01.04.2013 Tarih, 2013/4186 E, 2013/5225 sayılı kararına göre, dava konusu edilen apartman girişi ve merdivenler, anataşınmazın ortak yerlerindedir ve kat malikleri taşınmazın bütün ortak yerlerine arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Ortak mülkiyete tabi bir yeri, paydaşlardan birisinin kendi kullanımına özgülemesi durumunda; diğer paydaşların ecrimisil isteyebilmesi için; öncelikle kullanan paydaşı, bu ortak yeri kullanmaktan, yöntemince men etmiş olmaları gerekir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası; [www.kararara.com](http://www.kararara.com)).

hüküm altına alınmıştır (KMK 16/1,74.) Şu halde, tek parsel toplu yapıda, kat maliklerinin tümü, kanun gereği ortak yer niteliğindeki her türlü yapı, yer yada tesis üzerinde, arsa payları oranında paylı mülkiyet esasları çerçevesinde mülkiyet hakkı sahibi olacaklardır<sup>92</sup>.

## b) Özgülemeye Dayalı Oluşan Ortak Yer Ve Tesisler

Tahsis kavramı Kat Mülkiyeti Kanununda tanımlanmamıştır. Toplu yapı bünyesindeki parsellerdeki yer, yapı yada tesislerin tüm toplu yapı kat maliklerinin ortak yeri sayılması sonucunu doğuracak “tahsis” iradesinin ne şekilde ortaya çıkacağı veya bunun hangi işlem veya belgeye dayanacağı hususu KMK ‘da açık değildir<sup>93</sup>. Özgüleme iradesini, KMK’nın ruhundan çıkan sonuçla belirlemek gerekecektir<sup>94</sup>. Özgüleme iradesi, değişik belgelerde ortaya çıkabilecektir. Bu konuda vaziyet planı, yönetim planı, kat malikleri kurulunun oy birliği ile alacağı kararı, KMK m 12 hükmünde düzenlenen diğer belgeler ile uygulamasına az rastlanmakla birlikte teorik olarak resmi senet, belirleyici olabilecektir<sup>95</sup>. Bu tür belgelerle ortak yeri belirlemede ölçüt “**irade beyanı**”dır<sup>96</sup>. Bu irade neticesinde, ortak yerin içinde yer aldığı yapının veya üzerinde bulunduğu arzın önemi bulunmayacaktır. Örneğin bir blokun altında yer alan merkezi ısıtma yeri, blok ortak yeri değil, tek parsel toplu yapı ortak yeri olacak ve ayrıca merkezi ısıtma ferdi sisteme dönüşmekle, bu yer kendiliğinden blok içinde yer aldığı gerekçesi ile blok kat maliklerinin tasarrufuna geçmez<sup>97</sup>. Toplu yapı kat malikleri kurulu kararı ile (örneğin, oyun salonu özgülemesi ile) bu yer, yine toplu yapı ortak yeri olarak tüm toplu yapı kat maliklerinin kullanımına tahsis edilebilecektir<sup>98</sup>. Buna karşılık, parsel zemini oluşturan toprak niteliğindeki alanlar, bahçe olarak yalnızca mesken bloklarına özgülenebilecek; işyeri bloku niteliği taşıyan ve girişi ana caddeden verilen diğer blok, giriş kapısı yanındaki bahçeden mahrum bırakılabilecektir<sup>99</sup>. -Bu örnekte, zemin altında yer alan otoparklar veya başka alanlar varsa iş yeri blokuna

<sup>92</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 246.

<sup>93</sup> ŞENGÜL, a.g.e s. 253.

<sup>94</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER ŞERHİ, a.g.e, s.146.

<sup>95</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s.227, ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER ŞERHİ a.g.e s. 146; sözleşme kavramından tapu memurunun yapacağı resmi sözleşme anlaşılması gerektiği yönündeki görüş hakkında ARCAK,

s. 147, KARAHASAN, Kat Mülkiyeti I, s 69,; KARAHACIOĞLU, s.82, (ŞENGÜL,a.g.e s. 227).

<sup>97</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 147.

<sup>98</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 147.

<sup>99</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 147.

özülenebilecektir. İçinde yer aldığı belgeye yansıyan irade beyanı sonucu oluşan bu farklı özülemelerin, eşitliğe aykırı olduğu ileri sürülemeyecektir; yeter ki irade beyanı geçerli olsun<sup>100</sup>. Bu şekildeki özülemelere dair irade beyanı “oy birliği” ile geçerli olacaktır, zira bu irade beyanları, kat maliklerinin aynı haklarından feragat niteliğindedir ve inceleme konumuz ile ilgili arsa payına dayalı paylı mülkiyet birliğinde aynı haklardan “feragat”ın niteliği oy birliğini zorunlu kılar<sup>101</sup>. Olağan kat malikleri kurulunun salt çoğunlukla alacağı karar ile arazilere tahsis niteliğinde ve eşitlik ilkesine aykırı olarak ortak yer, yenilik ve ilave oluşturulamaz (KMK m 42/1).

Özülemede önemli olan malikin geçerli iradesi ile bu tür bir hukuki işlemin meydana gelmesidir. Bu yol ile tek parsel toplu yapıda parsel kat maliklerinin tümü, bu konuda alacakları geçerli bir karar (oy birliği) ile aynı hakların sağladığı yetki ve haklardan feragat ile eşyayı (ortak yer ve tesisleri) belli bir kısım kat maliklerinin yararlanmasına özüleyebilmekteler. Bu görüşün gerekçesinde ise Özmen’e göre; arsa payına bağlı KMK 9. maddenin atfıyla MK m 688. vd kapsamında paylı mülkiyet hükümlerinin uygulanması ile yararlanma ve yönetim konusunda oy birliği ile yapılan anlaşmaların geçerliliği ve şerhi ile eşyaya bağlı borç yaratılma özelliği (MK m 689/son fıkra; m.695/son fıkra) 5711 Sayılı Kanun değişikliği öncesinde dahi geçerli bir şekilde bu tür özülemelerin (tahsislerin) yapılmasına olanak vermekte idi<sup>102</sup>. Kanun değişikliği sonrasında ise tereddütsüz bir şekilde, eşyaya bağlı borcun şerh ile değil; kanundan ötürü doğuşu ile (KMK m 28/1.fıkra/son cümle) yönetim planlarının ve uygulamada olmamakla birlikte (KMK m 2 tabiri ile sözleşme kapsamında olmakla) resmi senedin ve yine (mevcut kat malikleri kurulu kararı değil, tüm kat maliklerinin) oy birliği ile alınacak kat malikleri birliği kararı ile oluşturulabilecektir<sup>103</sup>. Örneğin, tek parsel toplu yapıda anagayrimenkül parselinin mülkiyet hakkı kapsamında kalan bir yüzme havuzunun veya oyun parkının tek parsel toplu yapıda mevcut tüm kat maliklerinin arsa payı oranında yararlanmasına özülenmesi gerekirken, alınacak oy birliği kararı ile bir bloka veya blok niteliğinde olmayan bir yapı grubuna özüleme iradesi ile özülenebilecektir.

<sup>100</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 147.

<sup>101</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 147.

<sup>102</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 147.

<sup>103</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 148.

Hukuki manada bir özgüleme irade bulunmadıkça, kural olarak fiili kullanım<sup>104</sup>, özgüleme yerine geçmez<sup>105</sup>.

Sadece “ortak yer” olduğu ifade edilmekle birlikte, bir bloğa, bloklara veya münferit bağımsız bölümlere, bir parselde yada adaya açık bir özgüleme iradesi bulunmadıkça, söz konusu yerler toplu yapı ortak yer ve tesisi niteliğindedir<sup>106</sup>.

## 2. Komşu Parsel Toplu Yapılarda Ortak Yer ve Tesisler:

KMK, varlığı ile toplu yapı oluşumunu sağlayan bu türde bir ortak yer kavramı ile ilk defa bir düzenlemeye kavuşmaktadır. Daha önce sadece yatay kat mülkiyetini düzenleme konusu yapan KMK m 66 ve devamı, yeni hükümleri ile artık parseller arası özgülemeye vücut vererek KMK'nın düzenleme konusunu birden fazla parselde taşımıştır<sup>107</sup>. Bu hüküm tüm kat maliklerine özgülenmiş bir ortak yerin, kullanma ve yararlanma biçiminin değiştirilmesine yönelik getirilen bir yeniliktir. Bununla bir parselde bulunan ortak yer veya ortak tesis niteliğindeki yer, o parselde bağımsız bölüm sahibi olmayan kat maliklerinin de kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş olmaktadır. Diğer bir anlatımla, komşu parsellerde “parsel ortak yerleri” ancak vaziyet yada yönetim planı veya kat malikleri kurulu kararı ile özgülenmiş olması halinde “toplu yapı ortak yeri” sayılacaktır. Bir parseldeki yüzme havuzu komşu diğer parselde **özgülenirse** ancak o halde parsel ortak yeri sayılabilir.

KMK 67/II uyarınca toplu yapı kapsamında bulunan ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parselde bakılmadan tahsis edildikleri gerek içinde gerek komşu parselde yer alan bağımsız bölümlerin (parsel ayrımı yapılmadan) ortak yeri sayılacaktır.

Bu başlık altında mülkiyet hakkının madde kapsamına ilişkin özelliğini irdelemek gerekirse, KMK anlamında bütünleyici parça ve MK anlamında eklentiler

<sup>104</sup> Yargıtay 18.HD'nin 01.04.2013 Tarih, 2013/4186 E, 2013/5225 sayılı kararına göre, dava konusu edilen apartman girişi ve merdivenler, anataşınmazın ortak yerlerindedir ve kat malikleri taşınmazın bütün ortak yerlerine arsa payları oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre maliklerdir. Ortak mülkiyete tabi bir yeri, paydaşlardan birisinin kendi kullanımına özgülemesi durumunda; diğer paydaşların ecri misil isteyebilmesi için; öncelikle kullanan paydaşı, bu ortak yeri kullanmaktan, yönteminde men etmiş olmaları gerekir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası; [www.kararara.com](http://www.kararara.com).)

<sup>105</sup> ŞENGÜL, a.g.e, 229; Yargıtay'a göre de, mimari projede, vaziyet planında veya yönetim planında bağımsız bölümler arasında bir bölüştürme ve tahsis yada bu yönde kat maliklerinin tümünün oy birliği ile alınmış bir karar bulunmadıkça bağımsız bölüm ve eklentiler dışındaki her türlü yapı, yer yada tesis ortak yer niteliğindedir. Y.18.HD., 29.09.1995 , 9309/9357 (GERMEÇ, Kat Mülkiyeti s 1354).

<sup>106</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 258.

<sup>107</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 148.

(eski tabiriyle teferruat), bulunduğu arzın mülkiyet hakkı kapsamında iken; şimdi bir şekilde başka mülkiyet hakkı kapsamına da bir şekilde dahil olmaktadır<sup>108</sup>. Bir parselin bütünleyici parçası ve eklentisi (teferruat) iken KMK hükmü ile komşu parsel ortak yeri olan yerler konusunda, karşımıza katlanma yükümlülüğü (edim) borcu çıkmaktadır<sup>109</sup>. KMK m 66 vd. hükümlerine ve yönetim planına dayalı bu oluşumun temelinde, KMK içinde varlığı bize yabancı olmayan eşyaya bağlı borç kavramı yer almaktadır<sup>110</sup>.

Eşyaya bağlı borç ilişkisinde, hem ortak yerlerin bulunduğu parseldeki hem de diğer parsellerdeki kat maliklerine eşyaya bağlı bir takım borçlar yükleme yanında, karşılıklı haklar da sunulmaktadır. Parsel kat malikleri eşyaya bağlı olarak borç altında olacaklardır. Harcama ve masraflara katılmaları yönünden bir yükümlülük, diğer parsel kat maliklerinin de ortak yerlerden yararlanmalarına ve bu yerleri kullanmalarına ayrıca yönetimde de söz sahibi olmalarına katlanma yükümlülüğü altına girilmektedir.

Eşyaya bağlı borç<sup>111</sup>, bir kimsenin, bir malın maliki yada zilyedi bulunduğu için onun mülkiyet veya zilyetliği süresince, bir kanun hükmü veya kanun tarafından öngörülen bir hukuki işlem gereğince, bazı edim yükümlülükleri altına girmesini ifade etmektedir<sup>112</sup>. İşte eşyaya bağlı borçlar, bu prensibe istisna teşkil etmekle ve bir kimse borç altına girmeye ilişkin irade beyanında bulunmuş olmasa dahi, sırf eşya üzerinde bir ayni hakka veya zilyetliğe sahip olduğu için bazı edimlerle yükümlü kılınmaktadır<sup>113</sup>. Eşyaya bağlı borçlarda, sınırlı sayı ve tipe bağlılık ilkeleri geçerli olduğundan, böyle bir borcun doğumu için ancak bir kanun hükmü gereği yada

---

<sup>108</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 148.

<sup>109</sup> ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 148.

<sup>110</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e, s. 714; ÖZMEN/KIR, ELEŞTİRİLER, a.g.e, s. 148.

<sup>111</sup> Eşyaya bağlı borçların, diğer borçlara nazaran özelliği şudur ki, alacaklı borcun bağlı olduğu malın her malikine karşı alacak hakkına sahip olabilmektedir. Fakat bu, hakkın aynı hak olması demek değildir. Zira eşya üzerinde yine de vasitasız hakimiyet yoktur. Alacaklı borçludan edimi yerine getirmesini istemektedir. Eşyaya bağlı borçlarda alacak hakkı yine de alacaklı ile borçlu arasında bir bağdır ve üçüncü şahısları ilgilendirmediği için hak herkese karşı ileri sürülemez. Üçüncü bir kişi borcun ifasına engel olsa, alacaklı ona karşı hakkını ileri süremez. Özellikle, sadece borçlunun tayini tarzındadır. Yalnız hemen işaret etmek isteriz ki, malın bir sonraki maliki, borçla yükümlü olmakta ise de, bu borç önceki malikin borcunun yeni malik üzerinde devamı değildir. Aslında eşyaya bağlı olan doğmuş borçlar değil, borç doğması imkanıdır. Her malik kendi mülkiyeti devresinde doğan borçtan şahsen kendisi sorumlu kalır. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e s. 22.

<sup>112</sup> EREL Şafak; Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982, s.5 (ŞENGÜL, a.g.e, s.265.

<sup>113</sup> EREL, s.6; OĞUZMAN, Eşyaya Bağlı Borç, s.227, OĞUZMAN/ÖĞÜZ, s.118; BERTAN, C,1, s.40. (ŞENGÜL, a.g.e s.266.)

kanunun açıkça öngördüğü hallerde ve bu sınırlar içinde bir hukuki işlemle meydana gelebilir<sup>114</sup>.

Blokların her biri için örneğin otopark, parsellerin her birinde yüzme havuzu, adaların her birinde sosyal tesis bulunsa dahi, aksi yönde bir özgüleme iradesinin varlığı vaziyet yada yönetim planından açıkça anlaşılmadıkça, bunların her biri yine toplu yapı ortak yeri sayılacaktır. Böylece bunlar KMK m 69/III uyarınca toplu yapı kat maliklerinin yönetimine konu olacaktır.

**Sonradan oluşan komşu parsel toplu yapılarda toplu yapı yer ve tesislerinin oluşumu ise;** yine yönetim planında gerekli değişiklikleri yapmak ve yapıların konumlarını, ortak nitelikteki yer ve tesisleri, bunların kullanım amaç ve şeklini vaziyet planında göstermek suretiyle birden fazla parselin toplu yapı oluşturmalarının her zaman mümkün olduğu söylenebilir<sup>115</sup>. Ortak yer ve tesislerin tüm toplu yapıya özgülenme iradesi bakımından ifade ettiğimiz bazı sonuçların, sonradan meydana gelecek komşu parsel toplu yapılar bakımından bir takım özellikler gösterecektir<sup>116</sup>.

67. maddede ismi belirlenen ve hukukumuzda bu maddeyle giren ortak yerler “ortak parsel” ve “ortak sosyal tesis”<sup>117</sup> olduğundan bu ayrımın ayrıntısına da değinmek gerekecektir.

### **3. Ortak Yer Niteliğindeki Parseller:**

Ortak yerlere ilişkin düzenlemenin birinci fıkrasında, toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanımına özgülenmiş olan parseller, özgüledikleri parsellerin bağımsız bölümlerin ortak yeri olacaktır. Bu fıkroda toplu yapı kapsamında yer alan **parsel/parsellerin bütünüyle**, bu

<sup>114</sup> Kanunen eşyaya bağlanmış borçlarda, borç ilişkisinin eşyaya bağlanması doğrudan doğruya bir kanun hükmü icabıdır. Bu çerçevede böyle bir hukuki ilişkiye girme bakımından eşyanın maliki yada zilyedi olma yeterli olup, eşyaya bağlı borç ilişkisinin değiştirilmesi, eşyaya bağlı olmaktan çıkarılması veya sona erdirilmesi, yine ancak kanunun izin verdiği hallerde ve aradığı şartların gerçekleşmesiyle mümkündür. OĞUZMAN/ÖĞÜZ; s.124,125; EREL, 89. Kanundan doğan eşyaya bağlı borçlar mülkiyete, sınırlı aynı hakka veya zilyetliğe bağlı olarak meydana gelebilir. (ŞENGÜL; a.g.e, s. 266.)

<sup>115</sup> Kanun koyucu, 6 ay içinde gerekli değişikliklerin pek çok fiili toplu yapı uygulamasında gerçekleştirilmemesi nedeniyle, ayrıca tapu uygulaması bakımından ortaya çıkan güçlükleri de dikkate alarak KMK da 23.06.2009 tarihli değişikliğe gitmiş ve toplu yapı tesisi bakımından yönetim planında yapılacak değişikliğe ilişkin herhangi bir süre sınırlamasına yer verilmemiştir; ŞENGÜL, a.g.e, s. 261.

<sup>116</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 262.

<sup>117</sup> PULAK; a.g.e, s.733.

kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak faydalanma ve kullanmaya özgülenmesiyle o bağımsız bölümlerin ortak yeri olacağı düzenlenmiştir. Madde metni de “...parsellerin malik hanesine, ....tahsis edildikleri diğer parsellerin ada/parsel/blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilecek...ortak yeri olur” şeklindedir. Bir parselin ortak yer olabilmesi için, söz konusu parselin ortak yapı kapsamında bulunması ve bağımsız bölümlerin kullanımına, yararlanmasına özgülenmiş (tahsis edilmiş) olması gerekir. Bu özgüleme işlemi, **bu parselin** tapudaki **malik hanesine**, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki **diğer** parsellerin **ada, parsel, blok** ve **bağımsız bölüm numaralarının** kaydedilmesidir<sup>118</sup>. Bu suretle o parsel, diğerlerinin tümünün ortak yeri olarak tapuya geçirilmiş olur<sup>119</sup>. Örneğin toplu yapı alanındaki bir parselde sadece **yüzme havuzu** varsa ve bundan bütün toplu yapıdaki bağımsız bölüm malikleri yararlanacaksa bu kayıtla oranın **mülkiyeti** bu bağlantı ile “bağımsız bölümler’e” (bağımsız bölüm **maliklerine değil**) ait olur<sup>120</sup>. Bu tür bağlantıya bir obje üzerindeki hak sahipliğinin başka bir obje’nin mülkiyeti ile belirlenmesi anlamında “**subjektif-aynî**” bağlantı denmektedir<sup>121</sup>. Burada, kişiye bağlı olmayan, eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurulmuş olur. Buna göre bağımsız bir bölümün başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması durumunda, o bağımsız bölümün ortak yerlerdeki kullanma ve yararlanma hakkı da kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur<sup>122</sup>.

#### 4. Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri:

Ortak yerlere ilişkin 67.maddenin ikinci fıkrası, birinci fıkradan ayrı olarak, bir parselin bütün olarak değil, üzerindeki bir yapıdaki veya o alandaki ortak sosyal veya altyapı tesislerinin, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacağı öngörülmüştür<sup>123</sup>. Toplu yapı kapsamındaki birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri, buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, özgüledikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılmaktadır. Toplu yapıya konu bir parselde bulunan örneğin bir havuz, doğrudan o parseldeki bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılacaktır. Bu havuz, bulunduğu parseldeki bağımsız bölümlere özgülenebileceği

<sup>118</sup> AYBAY/HATEMİ, a.g.e, s. 244.

<sup>119</sup> AYBAY/HATEMİ, a.g.e, s. 244.

<sup>120</sup> AYBAY/HATEMİ, a.g.e, s. 244.

<sup>121</sup> AYBAY/HATEMİ, a.g.e, s. 244

<sup>122</sup> GERMEÇ; 4. Bası, a.g.e, s. 1237.

<sup>123</sup> AYBAY/SANAL; a,g,e s. 315.

gibi birkaç parsel veya tüm parsellere de özgülenebilir. İşte bu halde, söz konusu havuz, bulunduğu parsel bakılmaksızın, özgülendiği bağımsız bölümlerin de ortak yeri olacaktır. Burada da yine eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi kurulmuş olacağından eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisinin neticelerine tabi olacaktır<sup>124</sup>.

Toplu yapılarda ortak yerlere şu şekilde örnekler verilebilir: Spor sahaları, lokal, market, toplantı odaları, kreş, yüzme havuzları, dinlenme ve yürüyüş yerleri, sinema salonları, tiyatro gösteri merkezleri, çeşitli sanatsal aktivitelerin sergilendiği yerler, çeşitli alanlarda eğitim birimleri, kolejler, oto yıkama yerleri, garajlar ile buna benzer çeşitli aktiviteleri içinde barındıran hizmet alanları gibi.

Toplu konutların ortak yerleri düzenleyen 67. madde, hukukumuzda kazandırdığı ortak parsel kavramıyla ilgili olarak, 4.maddede sayılan ortak yer ve tesislerden farklı ve özel bir hüküm taşımaktadır; 4.maddede sayılan ortak yer ve tesisler tapuya tescil edilemez iken, ortak parsel tapuya tescil edilecektir<sup>125</sup>.

#### **Toplu yapı yönetimi dışında alt yönetim birimlerine konu ortak yer ve tesisler:**

Klasik kat mülkiyetinde ortak yerlerin tespiti bakımından, “bağımsız bölüm” ve “ekleni” kavramlarından hareket edildiğini, özellikle KMK m 4/son hükmü karşısında ana yapının içinde veya dışında yer almasına bakılmaksızın parsel içindeki her türlü yapı, tesis ve nesnenin kanun gereği ortak yer ve tesis niteliğinde olduğunu söylemek mümkündür<sup>126</sup>. KMK 4/1 hükmünde sayılan ve anayapının bünyesinde olan pek çok yer ve şeyler nitelikleri gereği ortak yer ve tesis vasfındadır. Burada önemle vurgulanması gereken husus ise, klasik kat mülkiyetinde anayapı dışında yer alan ayrıca bağımsız bölüm ve ekleni vasfında olmayan her türlü yapı, tesis ve şeylerin de tüm bağımsız bölüm maliklerinin ortak yeri niteliğinde olmasıdır<sup>127</sup>. Toplu yapılarda blok ortak yerlerin belirlenmesi açısından temel ayırım burada karşımıza çıkmaktadır. Klasik kat mülkiyetine özgü bir terim olarak, toplu yapılarda anayapı kavramına yer yoktur<sup>128</sup>. Toplu yapılarda birden fazla yapılaşma çeşidine dayalı yapılaşma biçimi vardır. Toplu yapı bünyesindeki blokların oturdukları zemin

<sup>124</sup> Bak. Ortak Yer Niteliğindeki Parseller.

<sup>125</sup> PULAK, a.g.e. s. 734.

<sup>126</sup> ŞENGÜL, a.g.e. s. 217.

<sup>127</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 216.

<sup>128</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 217.



dışında kanun gereği ortak yer ve tesislerinden söz etmek mümkün değildir; blokların ve münferit bağımsız bölümlerin dışında kalan ve ayrıca bağımsız bölümlerin eklentisi niteliğinde de olmayan her türlü yapı, tesis, bahçe, park gibi alanlar ise klasik kat mülkiyetinin aksine parsel ortak yeri niteliğinde sayılacaktır<sup>129</sup>. Toplu yapılarda blokların oturduğu zemin dışında ve sadece o blok kat maliklerinin ortak yer ve tesisinden söz edebilmek için bu yerlerin o bloğa özgülenmesi gereklidir.

Sonuç olarak toplu yapılarda fiziki imalata dayalı olarak blok yapının oturduğu zemin kapsamında kalan, bağımsız bölüm ve eklentiler dışındaki KMK m 4/1 hükmünde sayılan yerler kural olarak blok ortak yer ve tesisi niteliğinde olup söz konusu hükümde sayılan yerler klasik kat mülkiyeti bakımından “her halde” ortak yer niteliğinde olmakla birlikte, bu kural toplu yapıdaki bloklar için geçerli değildir<sup>130</sup>. Kanun gereği blok ortak yer ve tesisinden söz edebilmek için söz konusu yerlerin bloğun oturduğu zemin kapsamında yer alması gerekli olup, blok dışı yerlerin ortak yer olması için sadece o bloğa yapılacak özgüleme yöntemiyle mümkündür

KMK m 4/1 hükmünde sayılan yerlerin hangilerinin kanun gereği blok ortak yer olduğu hususunda ise şu şekilde açıklanabilir.

-KMK m 4/1 hükmünde sayılan bazı ortak yerler nitelikleri gereği blok yapı içinde bulunmaları gereklidir. Örneğin ana duvarlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tabanlar, tavanlar, genel giriş kapıları, merdivenler, asansörler, bacalar gibi.

-KMK m 4/1 hükmünde sayılan bazı ortak yerlerin ise blok içinde olması şart değildir. Örneğin kömürlük, ortak garajlar, sığınaklar gibi. Eğer bu yapılar zaten blok yapının zemininde ise kanun gereği o bloğun ortak yeridir. Ama blok dışında yer alıyorsa o blok ortak yeri olarak nitelendirilmesi için ayrıca özgüleme işleminin yapılması gereklidir.

-KMK 4/1 hükmünde sayılan bazı yerler ise blok dışında yer alması gereklidir. Örneğin avlu, sarnıçlar gibi<sup>131</sup>. Bu gibi yerlerin ise kanun gereği blok

---

<sup>129</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 217.

<sup>130</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 217.

<sup>131</sup> ARPACI, Kat Mülkiyetinde Yönetim, s.42. (ŞENGÜL, a.g.e, s. 219).

ortak yer olma özellikleri bulunmadığı için ancak özgüleme ile blok ortak yeri olabilecektir.

-Parsel ortak yer ve tesislerinin kanun gereği nelerden oluştuğuna ilişkin bir tanım vermek gerekirse, komşu parsel toplu yapılarda, her bir parselde yer almakla birlikte toplu yapıya yada grup yapılar özgülünmeyen, blok yapıların oturduğu zemin ve münferit bağımsız bölümler dışında kalan, ayrıca bağımsız bölümlerin eklentisi de olmayan her türlü yapı, yer ve tesisin parsel ortak yeri olduğunu söylemek mümkündür<sup>132</sup>.

## **B. ORTAK YERLERİN BELİRLENME ŞEKİLLERİ**

### **1. Kat Maliklerince Tapu Siciline Kayıt Yolu İle Belirlenmesi:**

Ortak yerlere ilişkin 67. maddenin birinci fıkrasında, ortak yerlerin tapu siciline kayıt ile oluşabileceği açıkça ifade edilmiştir. Ancak hükümde bu yerlerin tanımı bulunmuyor. Buna göre, toplu yapı kapsamında olup bütünüyle bu kapsamdaki bölümlerin ortak kullanım ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parseller veya bağımsız bölümler (ortak yerler) mülkiyet hakkı sütunlarına tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir<sup>133</sup>. Faydalanan parseller veya bağımsız bölümleri sayfasında beyanlar hanesinde ortak yer olarak tahsis edilen parsel veya bağımsız bölümler numaraları ile gösterilir (Yön. m.8/f,5; 1651 Sayılı Genelge)<sup>134</sup>. Böylece o parsel veya o parselde yer alan sosyal tesis veya hizmete konu yer, aynı zamanda diğerlerinin tümünün ortak yeri olarak tapuya kaydedilecektir.

Maddenin ikinci fıkrasıyla, bir parselin bütün olarak değil, üzerindeki bir yapıdaki veya o alandaki ortak sosyal veya alt tesislerinin tahsisine düzenlenmiş<sup>135</sup>, bu düzenlemeyle, toplu yapı kapsamında olan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri olacaktır. Bu düzenlemeye göre, ortak yerin yer aldığı

---

<sup>132</sup> ŞENGÜL, a.g.e, s. 225.

<sup>133</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e., s. 715.

<sup>134</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e., s. 715.

<sup>135</sup> AYBAY/SANAL; a.g.e. s 315.

parselin tapu sicilindeki sayfasında gösterilmesi<sup>136</sup>, bu suretle ortak yer niteliğinde sosyal ve alt yapı tesislerinin hangi bağımsız bölümler tarafından kullanılacağına belirtilmesi gerekmektedir. Burada, kanun koyucunun toplu yapı içerisinde yer alan ortak yerlerin tapu siciline yapılacak bir kayıt ile belirlenebileceğini düzenlediği anlaşılmaktadır.

Toplu yapılardaki ortak tesislerin bulunduğu parsellerin malikleri (örneğin havuzu) diğer kat maliklerinin kullanmasına engel olmakta, uyuşmazlığın ve huzursuzluğun birçoğu da bu davranışlardan çıkmaktaydı. Düzenleme bu sorunu kökten çözmüş ve bundan sonra toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri olarak kabul edilmiştir<sup>137</sup>.

Kimler tarafından tapu dairesine talebin yöneltileceği hususunda kanunda bir açıklık yoktur. Bağımsız bölümler ve zorunlu ortak yerler dışında bir takım yer ve şeylerin sözleşme ile ortak yer olarak nitelendirilmesi bütün kat maliklerinin ortak iradesini yansıtacaktır<sup>138</sup>. Bu iradenin, KMK m.13 hükmünce yapılacak resmi senet yerine, kat irtifakında KMK m.14 ve kat mülkiyetine geçişte ise KMK m.12 hükmüne göre tapuya ibrazı gereken belgelerde aramanın daha yerinde olacağı açıktır<sup>139</sup>.

## **2. Vaziyet plan ve proje yolu ile belirlenmesi:**

Ortak yerlere ilişkin 67. maddede sadece tapu siciline kayıt hususundan bahsetmiştir. Ancak devamındaki 68. maddede ortak nitelikteki yer ve tesislerin, ilgili makamlarca onaylanmış imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet planı ve projelerinde belirtileceği hüküm altına alınmıştır. Vaziyet planı, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulurken tapuya verilmesi zorunlu olan, parsellerin tümü üzerindeki yapıların ve ortak nitelikteki yer ve tesislerin tümünün yerleşimini ve konumlarını gösteren, imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış bir

---

<sup>136</sup> ÖKTEM ÇEVİK; a.g.e, s. 49.

<sup>137</sup> YAVUZ; a.g.e, s. 5.

<sup>138</sup> ŞENGÜL; a.g.e. s. 227.

<sup>139</sup> ŞENGÜL, a.g.e. s.227.

plandır<sup>140</sup>. Onaylanmak üzere ilgili makamlara verilecek yerleşim planı ve projelerde yapıların konumlarının yanı sıra, “**ortak** nitelikli yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri” de gösterilecektir<sup>141</sup>. Bu madde ortak kullanım alanlarının hangi bağımsız bölüme tahsis edildiğinin tapu sicilinde belirtilmemesi durumunda ortak yerlerin tahsis durumu hakkında bize yol gösterecektir<sup>142</sup>.

### 3. Yönetim Planı ile belirleme:

Toplu yapı kapsamında ortak yapı yer ve tesislerin yönetiminin yönetim planı ile belirleneceği, tüm kat maliklerinin bu plana uymak zorunda oldukları ve yine ortak yerlerin de yönetim planı aracılığıyla oluşturulabileceği anlaşılmaktadır (KMK. m.68).

Kat irtifakının veya kat mülkiyetinin kurulması için sunulması gereken belgelerden biri olan yönetim planı, KMK. 28. maddede tanımlanmıştır. *Bu madde hükmü ile 5711 sayılı yasayla eklenen toplu yapılara ilişkin özel hükümler çerçevesinde toplu yapı yönetim planı şu şekilde tanımlanabilir: Toplu yapı yönetim planı, toplu yapının yönetim tarzını, bu kapsamdaki yapılara ilişkin ortak yer ve tesislerin kullanma maksat ve şeklini; blok, ada ve toplu yapı kat malikleri genel kurulları ile ada ve toplu yapı temsilciler kurullarının oluşumlarını; bu kurullardan her birinin yetki alanlarını ve görevlerini; blok temsilcileri ile blok yöneticisi ve denetçisinin, blok niteliğinde olmayan bağımsız bölümlerin temsilcileri ile yönetici ve denetçisinin seçimini, toplu yapı yönetim ve denetim kurullarının seçimi ve oluşumunu ve toplu yapı yönetimine ilişkin diğer hususları –yasaların buyurucu hükümlerine aykırı olmamak koşulluyla- düzenleyen, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlayan bir plandır*<sup>143</sup>.

Toplu yapılarda tek bir yönetim planı düzenlenmesi kabul edilerek yönetim birliği sağlanmak istenmiştir (KMK. M.70)<sup>144</sup>. Bu yönetim planında toplu yapının

<sup>140</sup> ÖKTEM ÇEVİK; a.g.e, s. 50.

<sup>141</sup> HATEMİ/AYBAY, a.g.e., s. 244.

<sup>142</sup> ÖKTEM ÇEVİK; a.g.e, s. 50.

<sup>143</sup> GERMEÇ; a.g.e, 4.bası, s.1247.

<sup>144</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR: a.g.e, s. 714.

yönetim tarzı, toplu yapılarda yer alacak blok, ada, toplu yapı kat malikleri kurulları ile ilgili düzenlemeler, yöneticiler, denetçiler ve ortak yerler düzenlenecektir<sup>145</sup>.

## II. TOPLU YAPILARDA YÖNETİM

### A. Genel Olarak

Toplu yapılarda yönetimin konusunu, ortak yer ve tesisler ile genel yönetim işleri oluşturur. Toplu yapıların yönetimi Kat Mülkiyeti Kanununun 69. maddesinde düzenlenmiştir. Toplu yapıların bünyesinde farklı türde ortak yer ve tesislerin mevcut olduğu ve bunlara dayalı farklı yönetim birimleri oluşabileceği bilinmektedir<sup>146</sup>. KMK'nın toplu yapılara ilişkin düzenlemenin amacı, toplu yapı ortak yer ve tesisleri ile bunların masraflarına katılım payının saptanmasında, hak sahipliği ve yükümlü sıfatının belirlenmesidir<sup>147</sup>. Yönetimi düzenleyen bu maddede, toplu yapı kapsamındaki yapılara ilişkin ortak yer ve tesislerin yönetim tarzını, bu ortak yer ve tesislerle ilgili sorunları çözüp karara bağlamakla yetkili kılınan kurulları ve bunların seçimi ile oluşumunu ayrıntılı bir biçimde açıklanmış bulunmaktadır<sup>148</sup>. Toplu yapı yönetimine mevcut parsel ve parsellere göre değişen yapı türlerine göre yönetim şekilleri getirilmiştir. Kanun koyucu, toplu yapıların yönetimine ilişkin emredici hükümler getirmemiştir. Yönetim planı ile emredici hükümler saklı kalmak şartıyla farklı yönetim şekillerinin oluşumuna müsaade etmiştir. Dolayısıyla toplu yapı yönetimine ilişkin hükümler yedek hukuk kuralları niteliğinde olup, taraflar arasında toplu yapıya ilişkin bir düzenleme bulunmaması halinde bu hükümler uygulanır<sup>149</sup>. Kat mülkiyeti kanununa 5711 Sayılı Kanunla eklenen toplu yapılara ilişkin hükümlerde, blok yapılar için bağımsız bölüm sayısı hususunda bir açıklık bulunmadığından, blok yapının, en az iki bağımsız bölümü kapsayan yapı olarak anlaşılması gerekmektedir<sup>150</sup>.

Bu anlamda, toplu yapının yönetimini düzenleyen KMK 69. maddesinin birinci fıkrası bir parsel ve birden çok parsellerde yer alan blok veya blokların

---

<sup>145</sup> YILDIRIM, Neslihan; Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler, İ.Ü Sosyal Bilimler Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2011, s. 87.

<sup>146</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e, s.181.

<sup>147</sup> ÖZMEN;a.g.e, s. 181.

<sup>148</sup> GERMEÇ;a.g.e, 4.bası, s. 1241.

<sup>149</sup> ÖKTEM ÇEVİK; a.g.e, s.87.

<sup>150</sup> PULAK; a.g.e, s. 740.

yönetimine ilişkindir. Bir parselde bir tek blok bulunabileceği gibi birden fazla blok yapı da bulunabilir. Madde metninde geçen “...*blok yapıların her biri*” ifadesiyle “*her bir bloğun*” oluşturduğu anayapının yönetimi kastedilmektedir. Bir parselde bulunan her bir blok, içerdikleri bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca (blok kat malikleri kurulu) yönetilir. Bu kurul bir blok yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur<sup>151</sup>. Her bir bloktaki bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu kurul, sadece o bloğu yönetme hakkına sahiptir<sup>152</sup>. Yine tek parselde birden fazla blok olabileceği gibi, bu blokların yanında villa ve benzeri tarzda müstakil yapılar da olabilir. Müstakil yapıların gerek tek başlarına bulunmaları gerekse de bloklarla birlikte bulunması durumunda da, ortak yerlerin yönetimi hususu gündeme gelecektir. Eğer toplu yapı kapsamında blok yapı olmayan tek bağımsız bölüm niteliğinde yapılar varsa veya bunlarla blok yapılar birlikte yer alıyorsa, bu durumda kendilerine ait sorunların çözümü için bu nitelikteki bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan bir kat malikleri kurulu daha görevli olacaktır<sup>153</sup>.

Yönetimi düzenleyen 69. maddenin ikinci fıkrası ise bir ada üzerinde birden çok parselde inşa edilen yapıların meydana getirdiği toplu konutların yönetimine ilişkindir. Buna göre; bütün parsellere ait ortak yerler, o adanın tamamında bulunan blok/müstakil yapılarda yer alan bağımsız bölüm maliklerinin oluşturduğu ada kat malikleri kurulunca yönetilir (KMK. m.69/f.2)<sup>154</sup>. Eğer toplu yapı aynı ada ancak birden fazla parselde yapılmışsa, bu organ o zaman zorunlu olup, yapı tek bir parselde yapılmışsa bu organ yönetim organı olarak görev almayacaktır<sup>155</sup>. Yönetime ilişkin bu yetki ada temsilciler kuruluna yönetim planı ile verilebilir. Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Bu kurulun oy hakkı, temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı (toplamı) kadardır.

Devamındaki fıkrada da, toplu yapı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yönetiminin bütün bağımsız kat sahiplerine ait olduğu anlaşılmaktadır. Toplu yapı

---

<sup>151</sup> AYBAY/HATEMİ; a.g.e-2010 ; s. 245.

<sup>152</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.716.

<sup>153</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.718.

<sup>154</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.719.

<sup>155</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.719.

kat malikleri kurulu görev ve yetkilerini, yönetim planında oluşturulması öngörülen “*Toplu Yapı Temsilciler Kurulu*”na bırakacaktır (KMK. m.69/f.3.)<sup>156</sup>. verilebileceği anlaşılmaktadır. Bu kurulun oluşumu ve temsilcilerin oy hakları yönetim planı ile belirlenir<sup>157</sup>.

## B. YÖNETİM ORGANLARI

Kat Mülkiyeti Kanunu 69. maddede toplu yapıların yönetimi ile ilgili 3 kurul öngörmüştür.

### 1. Toplu Yapıda Blok Bazlı Yönetim (Blok Kat Malikleri Kurulu)

**a) Blok Yapı Halinde Yönetim:** Toplu yapı kapsamında bulunan parsel veya parsellerdeki birden fazla bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri kendi meselelerine yalnız o bloğu ilgilendiren ortak yerlere ilişkin olarak o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan **blok kat maliklerince** yönetilir<sup>158</sup>. Dolayısıyla bu kurul, bir blok yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur ve bloktaki yönetim işine bakar<sup>159</sup>. Blok yapılarda sorunların çözümü için o blokta ki yapı sahiplerinden oluşan kurul karar verir ve bu bloğun kat malikleri kurulu kendi blokları için bir yönetici seçer<sup>160</sup>. Yöneticinin görevdeki tutumunu denetler ve haklı bir nedenin çıkması durumunda onu her zaman değiştirebilir<sup>161</sup>. Blok kat malikleri kurulu, kendi bloklarını ilgilendiren ortak yer ve tesisler hakkında karar alır; örneğin bir bloktaki asansörün eskimesi nedeniyle yerine yeni asansör takılması hali gibi. Bu örnekte görüleceği üzere, söz konusu asansör ilgili bloktaki kat maliklerini kullanımında olduğu ve dolayısıyla onları ilgilendirdiği için, yeni asansörün takılması hususunda da o blokta bulunan bağımsız bölüm malikleri karar verecektir. Ancak blok içinde bir yerin KMK. 67/II. fıkrası gereğince, toplu yapıya veya komşu parsel toplu yapıda başka bir parselde özgülenmesi halinde, artık o yer (buldukları yapıya bakılmaksızın) blok kat maliklerinin yetkisi kapsamı dışına çıkmış olacaktır. Örneğin blok içindeki kapalı alanların toplu yapıya tabi oyun salonu, kreş gibi amaçlara özgülenmesi halinde, bu

<sup>156</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.719.

<sup>157</sup> AYBAY/SANAL; a.g.e, s. 319.

<sup>158</sup> KARAHACIOĞLU;a.g.e, s. 1247; AYDIN/SANAL; a.g.e,-2010, s.319 vd.

<sup>159</sup> HATEMİ/AYBAY; a.g.e, s.245.

<sup>160</sup> KARAHACIOĞLU;a.g.e, s. 1247.

<sup>161</sup> GERMEÇ: a.g.e, 4.bası, s. 1242.

yerler, içinde bulunduğu blok kat malikleri kurulunun değil, artık toplu yapı kat malikleri kurulunun kararlarına tabi olacaktır<sup>162</sup>.

**b) Blok Niteliğinde Olmayan Türdeki Yapılaşmada Yönetim:** Bir parselde blok niteliğinde olmayan müstakil yapılar da olabilir veya blok yapılarla birlikte müstakil yapılar da yer alabilir. Blok niteliğinde olan yapılar ile blok niteliğinde olmayan yapılar bir arada ise, blok yapılar sadece kendi bloğunu ilgilendiren durumlarda 69/II. fıkrasının birinci cümlesi uyarınca ilgili sorunlar, blok kat maliklerince çözülecektir. Parselde müstakil yapılar varsa veya blok yapı/yapılar ile müstakil yapılar aynı parselde ise, herhangi bir sorun bunların tümünü ilgilendiriyorsa, burada yönetimin kime ait olacağı hususu akla gelebilir. Bu ihtimalde ise o kat malikleri, o parselde bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşacak ve ilgili sorun **kat malikleri kurulunca**<sup>163</sup> yönetilecektir.

## **2.Toplu Yapıda Ada Bazlı Yönetim (Ada Kat Malikleri Kurulu ve Ada Temsilciler Kurulu):**

**a) Ada Kat Malikleri Kurulu:** Yönetime ilişkin KMK.69/f.2'de, toplu yapı kapsamında bulunan adanın yönetimi düzenlenmiştir. Ada, dört tarafı yollarla çevrili olan veya çevresinin bir kısmında park, orman gibi orta malı niteliğindeki genel hizmetlere ayrılmış arazi parçaları bulunan tek ya da birden fazla kadastral veya imar parselden oluşan arazi parçasını ifade etmektedir<sup>164</sup>. Ada bir imar hukuku kavramıdır. Kat mülkiyetinde imar hukuku kavramının yer alması yönünde doktrinde eleştiri mevcuttur<sup>165</sup>. İmar adalarının tek bir parselden ibaret olması olasıdır, tek

<sup>162</sup> ÖZMEN; a.g.e, s. 188.

<sup>163</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e, s.718.

<sup>164</sup> ÖZKAYA;a.g.e, s. 42.

<sup>165</sup> ÖZMEN'e göre; kat mülkiyetinde imar hukukuna yer yoktur. 5711 sayılı kanununun 4. Maddesi ile değişik KMK 11/II. fıkrası ile kadastrusu dahi yapılmamış yerlerde, zabıt defterine kayıtlı taşınmazlarda (ada, pafta, parsel numarası olmadan) dahi kat mülkiyeti kurulabileceği düzenlenmişken; toplu yapı ile ilgili maddelerde imar parseli ve ada bazlı düzenlemelerin herhangi bir hukuki değeri de manası da yoktur. Adanın tek parselde olduğu düzenlemelerde dahi toplu yapı (tek parsel niteliğinde) oluşabilecektir. Bir adanın tek parselden olduğu durumda, kat mülkiyeti yine parsel bazlı kurulmaktadır. Bu parselde birden fazla yapının bulunması halinde ise tek parsel toplu yapı söz konusu olmaktadır. Hal böyle iken, KMK 69/II fıkranın tüm ifadesini, sırf adada birden fazla parsel bulunması olasılığını dikkate alarak ve ada terimini kullanarak kaleme alması, aslında hiçbir değişiklik yaratmamaktadır. Eğer bu düzenleme ile KMK m 69/son fıkra ile getirilen kuraldan farklı bir düzenleme yapılması amaçlanmış ise pek bir yararı olmamıştır, çünkü 69/I. fıkra tek parsel toplu yapılara, KMK 69/III fıkra ise komşu parsel toplu yapılara ilişkin düzenleme getirmiş gibidir. Ancak, KMK 69/II fıkranın düzenlemesi ile III.fıkra hükmünde esasa yönelik herhangi bir farklılık getirilmediği son derece açıktır. Esasa yönelik farklılık getirmediğinden bahsediyoruz, çünkü tek fark,



parselden ibaret adaların yönetiminde ikinci fıkra hükümleri değil birinci fıkra hükümleri uygulanacaktır, zira ikinci fıkranın başlangıcındaki “..bir adada birden çok parsel yer alıyorsa..” ifadesinden de, ikinci fıkranın ancak birden fazla parselden oluşan adada uygulanabileceği anlaşılmaktadır<sup>166</sup>. Dolayısıyla toplu yapının tek parsel üzerinde bulunması halinde bir ada yönetiminden söz edilemeyecektir. Eş anlatımla; eğer toplu yapı aynı ada ancak birden fazla parselde yapılmışsa, bu organ o zaman zorunlu olup, yapı tek bir parsel yapılmışsa bu organ yönetim organı olarak yer almayacaktır<sup>167</sup>. Toplu yapı birden fazla ada üzerinde kurulmuş ise, her bir adayı oluşturan parsellere ilişkin ortak yerlerin yönetimi o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir. Böylece bir adada (tapuda kadastro adası kastedilmektedir) yer alan bütün parsellere ilişkin yönetim işi, **ada kat malikleri kurulunca yürütülür**<sup>168</sup>. Bu kurul yönetim planında yapılacak düzenleme ile yönetim yetkisini ada temsilciler kuruluna verebilir.

**b)Ada Temsilciler Kurulu İse:** Yönetim planına bu konuda bir düzenlemenin yapılmış olması kaydıyla Ada Kat Malikleri Kurulu görev ve yetkilerini Ada Temsilciler Kuruluna bırakabilecektir<sup>169</sup>. Yasada, Ada Temsilciler Kurulu üye sayısını ve nasıl seçileceğini düzenlememiştir. Bu kurul, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticilerinden ve blok niteliğinde olmayan müstakil yapıların maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Bu kurul meydana getiren yöneticiler ile temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahiptirler (KMK. m.69/f.2). Ada temsilciler kurulunun sayısı ve nasıl seçileceği –toplu yapının özelliği dikkate alınarak-yönetim planında belirtilir<sup>170</sup>.

---

getirdiği farklı isimlendirmeden ibarettir. Görüşümüzce, KMK 69/son fıkra hükmü, hem tek parsel hem komşu parsel toplu yapılar için geçerli düzenleme oluşturmaktadır. Farklılık, yukarıda önerdiğimiz şekilde, parsel kat malikleri kurulunun varlığına dayalı olarak oluşturulabilirdi. Şöyle ki, komşu parsel toplu yapılarda yine toplu yapı kat malikleri kurulu oluşturulur, fakat tek parsel toplu yapılardan farklı olarak, toplu yapı temsilciler kurulunun parsel temsilcilerinden oluşmasına olanak sağlanabilirdi. Bu nedenle KMK 60/II. fıkrasının düzenlemesi, aynı maddenin son fıkrası karşısında, uygulamada karmaşa yaratacak yönü ile gereksizdir. a.g.e, s.194 vd.

<sup>166</sup> PULAK;a.g.e, s. 742.

<sup>167</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e, s.719.

<sup>168</sup> HATEMİ/AYBAY; a.g.e, s.245.

<sup>169</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e, s.720.

<sup>170</sup> GERMEÇ;a.g.e, 4.bası, s. 1245.

### **3.Toplu Yapıda Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu ve Toplu Yapı**

**Temsilciler Kurulu:** Toplu yapı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin yönetimi toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetimine tabidir<sup>171</sup>. Bu kurul da, görev ve yetkilerini, yönetim planında oluşturulması öngörülen<sup>172</sup> “Toplu Yapı Temsilciler Kurulu”na verebilir<sup>173</sup>.

**a) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu:** KMK. 69/IV. fıkrasına göre; “*Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır*” ifadesi bu kurulun oluşumuna işaret etmiştir. Burada ister tek parsel, ister birden fazla parsel toplu yapılar olsun, bu kurul toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinin katılımı ile oluşur. Komşu parsel toplu yapılarda, toplu yapı kat malikleri kurulu, parsel ayırımı yapılmaksızın eşitlik ilkesince, tüm parsellerde yer alan tüm kat maliklerinin katılımı ile oluşacaktır<sup>174</sup>.

**b) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu:** KMK. 69. maddesinde, seçimlik bir yetki düzenlenmiştir. Buna göre yasal toplu yapı organı “*Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu*” yerine, seçimlik bir organ olarak “*Toplu Yapı Temsilciler Kurulu*” oluşturulmuştur. Bu kurul, toplu yapı kat malikleri kurulunun temsilcisi sıfatı ile toplu yapının yönetimini üstlenir. Toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapı yönetimi hakkında karar alma ve alınan kararları yürütme organıdır<sup>175</sup>. Toplu yapı oluşumlarında, yönetsel yapılanmaların bu şekilde (temsile dayalı olarak)

---

<sup>171</sup> Yargıtay HGK 01.11.2000 tarih, 2000/13-1314 E, 2000/1606 sayılı kararında; Mavişehir adlı toplu yapı alanı ile ilgili olarak bir yönetim planı olduğu davacı yönetim ile davalı yönetimin de bu yönetim planı hükümlerine göre oluşturulmuş olduğu anlaşılmaktadır. Her bloktaki bağımsız bölüm maliklerini KMK hükümlerince bağlayıcı olan bu yönetim planı, bloklardan oluşan Toplu Yapı Bağımsız bölüm maliklerini de bağlayıcıdır. Aksine bir iddiada davada ileri sürülmemiştir. Öyle ise bu yönetim planı Toplu Yapı bağımsız bölüm malikleri için bir sözleşme hükmündedir. Bu sözleşme ile tüm bağımsız bölüm malikleri hak ve borçları kendilerine ait olmak üzere Toplu Yapı Yönetimine, blok bağımsız bölüm malikleri de aynı şekilde Blok Yönetimine kendileri temsil yetkisi vermiş sayılırlar. Böyle olunca da anılan yönetimlerin, sözleşmeden kaynaklanan bu temsil görevleri dahilinde davada taraf ehliyetine sahip olduklarının benimsenmesi en uygun çözüm olacaktır.( Kazancı Bilişim-İçtihat Arama Moturu)

<sup>172</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR: a.g.e, 17.bası, s.719.

<sup>173</sup> HATEMİ/AYBAY; a.g.e, s.245.

<sup>174</sup> ÖZMEN/KIR;a.g.e, s. 194.

<sup>175</sup> ÖKTEM ÇEVİK,Seda; a.g.e, s.117.

düzenlenmesi yerindedir<sup>176</sup>. Bloklara dayalı oluşumda, kat maliklerinin kendi bloklarına ilişkin yönetim konularına karşı ilgili olmalarına karşın, toplu yapının yönetim sorunlarına karşı ilgisiz davranmaları (blok yapıların yönetim sorunlarına kıyasen toplu yapı yönetim sorunlarının ikincil planda kalması) ve tüm parsel kat maliklerinin birlikte toplanmasındaki güçlükler dikkate alındığında, seçilmiş temsilcilerden oluşturulan toplu yapı temsilciler kurulu ataması daha başarılı olacaktır<sup>177</sup>. Söz konusu güçlükler, toplu yapı temsilciler kurulu ile giderilmiş olacaktır<sup>178</sup>. Böylece toplu yapı kat malikleri kurulunun bütün yetki ve sorumlulukları, toplu yapı temsilciler kuruluna geçmiş olur. Toplu yapı temsilciler kurulu, yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, blok ve blok niteliğinde olmayan yapıların temsili esasına göre meydana gelir. Buna göre; eğer toplu yapı tek parselde ise ve o parselde sadece blok yapılar var ise (bağımsız bölüm bulunmamakta), her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticilerinden oluşan toplu yapı temsilciler kurulu söz konusu olacaktır. Durumu örneklendirilecek olursak, tek parselde 10 blok var ise, her blokta bir yönetici olacağından 10 kişilik toplu yapı temsilciler kurulu oluşmuş olacaktır. Bu kurulda, kendi işlerinden veya dışarıdan bir yönetici seçebilir.

Tek parselde blok niteliğinde olmayan yapılar da olabilir. Bu halde ise, bu tür yapılardaki bağımsız bölüm malikleri tarafından seçilen temsilcilerden oluşur<sup>179</sup>. Blok niteliğinde olmayan yapı gruplarının ve dolayısıyla grup temsilcilerinin sayısının fazla olması halinde, seçilen toplu yapı temsilciler kurulu, KMK 71.maddesi uyarınca yönetici atayabilecektir<sup>180</sup>.

Tek parselde blok ve blok niteliğinde olmayan yapılar bir arada ise, yönetim planı ile blok yöneticisi veya temsilcileri yanında, blok niteliğinde olmayan yapılar bir grup sayılarak veya kendi içinde gruplara ayrılarak, bu gruplara da temsilci ataması yapılmak suretiyle toplu yapı temsilciler kurulunun oluşturulması mümkündür<sup>181</sup>.

Görüldüğü üzere, bu kurul ile farklı oluşumlara dayanan duruma uyan organlar oluşturulabilmektedir.

---

<sup>176</sup> ÖZMEN; a.g.e, s. 195.

<sup>177</sup> ÖZMEN; a.g.e, s. 195.

<sup>178</sup> ÖKTEM ÇEVİK; a.g.e, s. 116.

<sup>179</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e, 17.bası. s.721.

<sup>180</sup> ÖZMEN; a.g.e, s. 197.

<sup>181</sup> ÖZMEN;a.g.e. s. 197.

Toplu yapı temsilciler kurulu komşu parsel toplu yapılarda da söz konusu olabilecektir. Yönetim planı ile farklı şekilde bir düzenleme getirilmemiş ise, komşu parsel toplu yapının yönetiminde, parsel ayrımı yapılmayarak toplu yapı kapsamında yer alan tüm parsellerdeki kat malikleri “toplu yapı kat malikleri kurulunu” oluşturacaktır. Toplu yapı, artık bu organ tarafından yönetilecektir.

Toplu yapı organların yönetilmesi amacıyla yönetim planına özel hükümler konularak, tüm parsellerdeki toplu yapı ortak yer ve tesislerin yönetimi her bir parselde yer alan blokların temsilcilerinden (atanmışsa blok yöneticilerinden) oluşan toplu yapı temsilciler kurulu ile yönetilebilir.

Toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulu niteliğindedir, bu nedenle, kat malikleri kurulu için getirilen hükümlere bağlı olarak görev yapacaktır<sup>182</sup>.

### **c) Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu İle Temsilciler Kurulu**

**Arasındaki Bağ:** Zorunlu yönetim organı niteliğinde olmayan toplu yapı temsilciler kurulunun varlığı, bu kurulun ancak yönetim planında açıkça düzenlenmesi halinde meydana gelebilecek bir oluşumdur. Şu halde yönetim planında temsilciler kurulundan varlığından bahsedilmişse, bu kurulun oluşumu zorunludur<sup>183</sup>. KMK 69/son fıkrasına göre emredici hükümler saklı kalmak kaydıyla, toplu yapı kapsamındaki ortak yer yapı, yer ve tesislerin yönetim yetkisinin bu kurula verileceği düzenlenmiş ancak devredileceği söylenen bu hakların neleri kapsadığı açıklanmamıştır. KMK 69/son hükmüne göre oluşacak toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapı ortak yer ve tesislerine ve tüm toplu yapının yönetimine ilişkin düzenleyici, idari yâda hukuki uyuşmazlıkların çözümü ile ilgili, toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olan yetkileri kullanabilecek ve bu çerçevede kararlar alabilecektir<sup>184</sup>. Toplu yapı kat malikleri kurulu, yönetim planında temsilciler kuruluna ne tür yetkileri verdiğini açıklayabilir yahut yetki sınırlaması yapabilir. Temsilciler kurulunun oluşumu ile kat malikleri kurulunun ortadan kalktığı düşünülemez. Bu nedenle toplu yapı kat maliklerinin ortak yer ve tesislerin yönetimi ve bunların yönetim tarzını belirlemeye ilişkin haklarından feragat etmeleri yâda bu

---

<sup>182</sup> ÖZMEN;a.g.e, s. 201.

<sup>183</sup> ŞENGÜL; a.g.e s. 468.

<sup>184</sup> ŞENGÜL;a.g.e, s. 470 vd.

hakları tamamen sona erdirecek bir biçimde bir başkasına devretmeleri mümkün değildir<sup>185</sup>.

### **III. TOPLU YAPILARDAKİ KURULLARIN TOPLANMA ZAMANLARI VE KARAR NİSAPLARI**

KMK.29. maddesi kat maliklerinin ve toplu yapı maliklerinin olağan toplantı usullerini düzenlemektedir. Buna göre kat malikleri kurulu, 29/l.'e göre yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında gösterildiği zaman diliminde, eğer yönetim planında bir zaman dilimi belirtilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Toplu yapılarda ise kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planlarında gösterilen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Böylece kurulların, yönetim planıyla diledikleri bir tarihte toplantı yapabilecekleri, aksi takdirde ocak ayında toplanmanın yapılması gerektiği anlaşılmaktadır. Toplu yapılarda ise buna dair bir düzenleme olmaması halinde her ikinci takvim yılının ocak ayında yapılması gerekecektir.

KMK. m.29/II. fıkrası ise olağanüstü toplantı usulünü düzenlemiş ve buna göre, önemli bir sebebin varlığı halinde, blok yöneticisinin veya denetçisinin yâda bloktaki kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten on beş gün önce o bloktaki tüm kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla toplantı sebebi de bildirilmek koşuluyla blok kat malikleri her zaman toplanabilir. Olağanüstü toplantı usulünde, yazılılık esas alınmıştır. Görüldüğü üzere, olağan toplantı usulünde çağrı şekli hakkında kanunda bir açıklık yoktur ancak yönetim planında bu hususta bir düzenleme getirilebilir. Çağrı zamanı ile toplantı zamanı arasında ne kadar süre olması gerektiği de belirtilmemiştir.

Gerek olağan gerekse de olağanüstü toplantılarda, yeterli sayının sağlanamaması halini düzenleyen 29/III fıkrası ise, yeter sayıya ulaşılamaması nedeniyle toplantının ertelenmesi durumunda, ikinci toplantının nerede ve hangi

<sup>185</sup> ARPACI; Kat Mülkiyetinde Yönetim, s. 89.

tarihte yapılacağı belirtilir. Yani ikinci toplantı için yeniden bir çağrı yapılmayacaktır. O esnada ikinci toplantının yeri ve zamanı belirlenir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman yedi günden az olamaz.

Toplantı yeter sayısı ve karar yeter sayısı 30/1 fıkrasında düzenlenmiştir. Maddeye göre, blok kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Dolayısıyla kat maliklerinin toplanması için nitelikli bir çoğunluk getirerek kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazla bir çoğunluk öngörmüş; karar yeter sayısı için ise toplantıya katılanların oy çokluğunu aramıştır.

Blok kat malikleri kurulunda, blok kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verecektir.

Ada kat malikleri aynı adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinin; sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanacak ve oy çokluğu ile karar verecektir.

Ada temsilciler kurulunda ki yöneticiler ve temsilciler, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip olacaktır. Kanunda olumlu veya olumsuz bir hüküm bulunmamakta ise de, gerek blok yöneticileri gerek blok olmayan yapı temsilcilerinin toplantılara ve oylamaya bizzat kendilerinin katılması gerekir, temsilcilerin bir başka kişiye vekâlet verebilmeleri ancak onları buldukları göreve seçen kurul tarafından bu konuda açıkça yetkilendirilmiş olmalarıyla mümkündür<sup>186</sup>.

Toplu yapı kat malikleri kurulu ise toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Toplu yapı temsilciler kurulunda ise, temsile dayalı sistem esasına bağlı olarak, temsil edilen oyların niceliğine önem verilmiştir<sup>187</sup>. Buna göre, yöneticilerin ve temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanacak ve oy çokluğu ile karar verecektir.

Her kat maliki bir tek oya sahiptir. Burada arsa payı oranına bakılmaz. Birden fazla bağımsız bölüme sahip olunması halinde de kanun koyucu bir sınırlama getirerek, KMK. m. 31/11 fıkrasına göre, birden fazla bağımsız bölüme sahip olan kimse her bağımsız bölüm için bir oy hakkına sahip olduğunu, ancak onun malik

<sup>186</sup> PULAK; a.g.e, s. 747.

<sup>187</sup> ÖZMEN; KMK Şerhi Ve Eleştirileri s. 198.

olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamayacağını düzenlemiştir. Herhangi bir kat malikinin üstünlüğü böylece engellenmiş olur.

Kat maliklerinin oylarını vekâlet ile başkasına kullanılabilmelerine rağmen, kurula katılma hakkı ise kat malikindedir. Örneğın bir kiracı kat malikleri kuruluna üye olarak katılamaz.

## **A. Toplu Yapılarda Yönetici Atanması**

### **1. Genel Olarak:**

Toplu yapılarda önemli hususlardan birisi, sorunsuz bir yönetim ilişkisinin sağlanmasıdır. Yönetim yetkisinin bizzat bağımsız bölümler maliklerince kullanılması işın tabiatına uygundur. Tüzel kişiliğı bulunmayan bu ilişkide, kat malikleri kurulu, ortak giderlerin belirlenmesi ya da ortak yer ve tesislerin yönetimi gibi her türlü iş ve işlemde hem karar, hem de alınan kararların yerine getirilmesi faaliyetini yürüten icra organı niteliğindedir<sup>188</sup>. Ancak, toplu yapı kapsamında yüzlerce belki de binlerce kat malikinden oluşan yerleşim birimlerinde, kat maliklerinin yaşadıkları yerlerin yönetimiyle ilgili tüm iş ve işlemlerle ilgilenmeleri hem zaman hem meşguliyet gerektirdiğinden, kat malikleri, yönetimdeki yetki ve görevlerini bir kişi yahut bir kurula verebilirler.

Kat Mülkiyeti Kanununun 71. maddesi yönetici atamasını düzenleyen bir madde olup, bu maddede; yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulunun bloklar için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parsellerdeki kat maliklerinin kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisleri için; toplu yapı temsilciler kurulunun ise, toplu yapı kapsamındaki tüm ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici atayacağı belirtilmiştir. Bununla beraber yasa koyucu, birden fazla alt ve üst yönetim birimlerinin oluşumuna paralel bir yapının oluşumunu sağlamıştır. Böylece, klasik kat mülkiyetinde anagayrimenkulün yönetimindeki tek yürütme organının aksine, yapılaşma çeşidine ve özgüleme iradesi çerçevesinde oluşan ortak yer ve tesislerin varlığına göre, toplu yapılarda birden fazla “yönetici” sıfatını haiz kişiler bulunabilecektir<sup>189</sup>. Gerçekten, parselde yer alan birden fazla

---

<sup>188</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s.586.

<sup>189</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e,s. 212.

blok yapı, aynı zamanda her bir bloğa ait ortak yer, ortak gider ve ortak sorun kavramlarını beraberinde getirmekte, bu kavramlar, kendilerine ortak yer özgülmesi yapılmış blok niteliğinde olmayan yapılar (münferit bağımsız bölümler), parsel veya ada şeklindeki oluşumlar için de geçerli olmaktadır<sup>190</sup>.

Belirtelim ki, hükümde yer alan “*Yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe*<sup>191</sup>” biçimindeki ifadeden KMK. m.71. madde hükmünün yedek hukuk kuralı olduğu açıktır<sup>192</sup>. Dolayısıyla KMK. m.71. maddesinde belirtilen toplu yapı bünyesindeki blok yapılar için her bir bloğa; blok niteliğinde olmayan yapılara ve toplu yapıya da ayrı yönetici ataması gerekmekte olup, bu durumun aksine yönetim planıyla farklı yönetici atama yoluna gidilebilir. Örneğin her blok için ayrı bir yönetici atamayıp toplu yapı yöneticisi ataması yoluna gidilebilir. Aynı şekilde, ortak yer ve tesislerle birbiriyle yönetim anlamında bağlantılı hale gelmiş blok niteliğinde olmayan yapıların da ayrı bir yönetici atamasına gerek olmaksızın bunlarla ilgili işlerin ada yöneticisi veya toplu yapı yöneticisi marifetiyle yürütülmesi de olasıdır<sup>193</sup>.

Toplu konutların bünyesinden, yapılaşma çeşidine bağlı olarak birden fazla yöneticinin varlığı söz konusudur. Çalışmamızın ana konusu, toplu konutların yönetimiyle görevli olan yönetici hakkındadır. Kat Mülkiyeti Kanununun 69. maddesinde toplu yapı kapsamında bulunan ortak yapı, yer ve tesisler; toplu yapı kapsamında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu kurul, yönetme yetkisini yönetim planı ile temsilciler kuruluna devredebilir. Temsilciler kurulu da, ortak yapı kapsamında yer alan tüm ortak yer ve tesisler için yönetici tayin eder. Temsilciler kurulunun seçimi ile oluşan toplu yapı yöneticisi, değinildiği üzere blok yapılarıdaki yöneticiler ve blok tarzında olmayan yapılarıdaki temsilciler tarafından seçilir. Dolayısıyla toplu yapı yöneticinin seçilmesinde söz sahibi olanları anlatmak gerekecektir. Diğer bir anlatımla, toplu yapı yöneticisini seçen blok

---

<sup>190</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s. 589.

<sup>191</sup> Yargıtay 18.HD.4.04.2013 T, 2013/3557, 2013/5592: Yönetim kurulu, yönetim planında aksine bir düzenleme mevcut olmadıkça en fazla üç kişiden oluşur. Anataşınmazın yönetim planında beş kişilik bir yönetim kurulu seçileceğine dair bir hükümde bulunmadığına göre kat malikleri kurulunun bu dava görülürken iken almış oldukları beş kişilik yönetici atamasına ilişkin karar yok hükmündedir. (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e, s.679.)

<sup>192</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e, s.212.

<sup>193</sup> ÖZMEN/KIR;a.g.e, s. 590.



yapılardaki yöneticinin ve blok niteliğinde olmayan yapılarda da bunları temsil edenlerin nasıl seçileceğine de değinmek gerekecektir. Bu kapsamda konu anlatılmaya çalışılacaktır.

## **2. Blok Yapılarda Yönetici Atanması ve Seçimi:**

Yönetici tayinine ilişkin KMK. m.71/1. fıkrası gereğince, yönetim planında farklı bir hüküm bulunmaması halinde, blok kat malikleri kurulu, blok için yönetici atayacaktır. Blok kat malikleri kurulunun ve blok olmayan yapılar malikleri kurulunun yönetim yetkileri kendi bloklarının sorunları ile sınırlıdır. Blok kat malikleri, kendilerini ilgilendiren sorunlara ilişkin ve yine o bloktaki ortak yer ve tesislere dair alacakları kararları, seçecekleri blok yöneticisi icra edecektir. Burada yönetici, örneğin blok kat maliklerini olağan ve olağanüstü toplantılara çağırma, bloğun genel yönetim işlerini görme, blok için defter tutma ve belgeleri saklama, kat malikleri kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa işletme projesi hazırlama gibi görevler yöneticinin görevleri kapsamındadır<sup>194</sup>.

Blok yapılarda, yalnızca o bloğu ilgilendiren hususlarda karar almaya sadece o bloktaki bağımsız bölümlerden oluşan kat malikleri kurulu yetkilidir. Bu kurul, kendi bloklarına ait işleri görmek, ada ve toplu yapı ile ilgili konularda kendilerini temsil etmek üzere bir yönetici seçer. Bloкта ortak yer ve tesislerle ilgili karar alınması konusunda yetki, blok kat maliklerine; alınan kararların icrası ve kanundan/yönetmelikten doğan diğer görevlerin yerine getirilmesinde yetki KMK. 71. maddenin hükmü ve atfı ile KMK. m.35 uyarınca blok yöneticisine aittir<sup>195</sup>.

Blok yöneticisinin görevlerine örnek vermek gerekirse; o bloğa ait asansörünün tamiri, blok ortak yer elektriğinin ödenmesi, blok dış kapı tamiri yâda yenilenmesi, blok dış veya ortak yer boya işlemleri, çatı ile ilgili bakım ve onarım, varsa bahçe düzenlemesi, havuz bakımı, otopark düzenleme ve yenilemesi örnek verilebilir.

Blok kat malikleri kurulunun yetki alanını, eş bir söylemle sadece blok kat malikleri kurulunun yetkili olacağı alanı, toplu yapının tamamının menfaatini ilgilendirmesi halindeki durum noktasında ayırabiliriz. Sadece blok kat malikleri kurulunun yetkili olacağı hususu KMK. m.69/1' de düzenlemiştir. Buna

---

<sup>194</sup> ÇEVİK; a.g.e, s. 188.

<sup>195</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e, s. 187.

göre, blok kat malikleri kurulu; bloğun ortak yerlerin yönetiminde ve bloğun kendi sorunlarının çözüme kavuşturulmasında yetkilidir. Ancak sadece ilgili bloğu değil de, toplu yapının tamamının menfaatini ilgilendiren hususlar olan bloğun bakımı, güvenliği, dış dizaynı gibi hususlarda yapının tamamının çıkarı söz konusu olduğundan bu tür durumlarda toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili olacaktır. Bloğun menfaatinden ziyade daha çok toplu yapının menfaatine olan konular da toplu yapı kat malikleri kurulunun yetki alanındır<sup>196</sup>. KMK. m.69/1 fıkrasına bağlı olarak, toplu yapı yönetimi toplu yapı ortak yer ve tesisleri dışında, blok ortak yer ve tesisi konusunda da yetkili kılınmışsa, bu konuda blok kat malikleri, haklı sebepler var ise blok kat malikleri vekili sıfatı ile hareket eden toplu yapı yöneticisinin görevine son verebilir.

Blok kat malikleri kurulu, kendi bloğunda yetkili organdır. Dolayısıyla buna ilişkin oluşan masraflar ve yönetime ilişkin yapılacak işler konusunda karar alan yönetim birimidir. Bu konuda toplu yapı yönetimi karar alamaz. Blok içinde bir yerin özgüleme kavramı ile KMK. m. 67/II' ye göre özgülenmesi halinde ise yönetim kime ait olacaktır. Blok içinde bir yerin, toplu yapıya veya komşu parsel toplu yapıda başka bir parselde özgülenmesi durumunda, artık o yer bulunduğu yapıya bakılmadan blok kat maliklerinin yetkisi kapsamında çıkmış olacaktır. Örneğin blok içinde kapalı alanların toplu yapıya tabi oyun salonu, kreş gibi amaçlarla özgülenmesi halinde, bu yerler, içinde bulunduğu blok kat malikleri kurulunun değil, artık toplu yapı kat malikleri kurulunun kararlarına tabi olacaktır<sup>197</sup>.

Toplu yapı kapsamında birden fazla blok söz konusu olabilir. Bu durumda blokların her biri için yönetici ataması zorunlu mudur sorusu akla gelebilir. Klasik kat mülkiyetinde, KMK. m. 34/II hükmüne göre, bağımsız bölüm sayısı sekiz veya daha fazla olan kat mülkiyetine tabi binalar için yönetici tayini zorunludur<sup>198</sup>. Bu sistemde, bağımsız bölüm sayısı sekizden az olması halinde ise, yine kat maliklerinin anlaşma yoluyla yönetici atayabilecekleri gibi anlaşamama halinde ise mahkemeye başvurarak yönetici atanmasını sağlayabileceği kabul edilmektedir<sup>199</sup>.

---

<sup>196</sup>ÖKTEM ÇEVİK; a.g.e, s. 98.

<sup>197</sup> ÖZMEN/KIR;a.g.e, s. 187,188.

<sup>198</sup>Yargıtay 5.H.D.'nin 03.10.1983 tarih 7090/7627 sayılı kararı.

<sup>199</sup> REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti, s. 117. (ŞENGÜL, a.g.e, s. 592, Yargıtay 18. HD nin 08.02.1996, 1995-12919/343, Yargıtay 18.HD 03.03.2003, 2002-12542/1491, Yargıtay 18 HD nin 14.03.2005 tarih 2004-10340/2184.)

Yargıtay, klasik kat mülkiyetine tabi yapılar için bir kararında, sekizden az bağımsız bölüme sahip bir binada yönetim planına yönetici seçme zorunluluğuna dair hüküm konmasının mümkün olmadığını ifade etmiştir<sup>200</sup>.

Yargıtay daha sonraki kararlarında ise anataşınmazda sekizden az bağımsız bölüm bulunsa bile, mahkemeden yönetici atanmasını istenebileceği yönünde kararlar vermiştir<sup>201</sup>. Yargıtay'ın bu yönde birden fazla kararları mevcuttur<sup>202</sup>.

Toplu yapılar bakımından ise görüş farklılıkları vardır. Çelik'e göre, toplu yapılarda da kat mülkiyetine ilişkin hususların uygulanabileceğini, sekizden fazla bağımsız bölüm halinde yönetici atanmasının zorunlu olduğunu, bu sayıdan az olması halinde kat maliklerinin anlaşma yoluyla aksi takdirde mahkemeden yönetici atanmasını isteyebileceklerini ifade etmiştir<sup>203</sup>.

Karşı görüşte Şengül'e göre ise, yönetim planında KMK. m. 71/1 hükmüne paralel biçimde blokların yönetici atayacağına ilişkin açık bir hüküm varsa, bunun bir zorunluluk olduğu, bu durumda bağımsız bölüm sayısına bakılmaksızın bloklardan her birinin yönetici ataması gerekeceğini belirtmiştir. Kanunda aranan karar yeter sayısının sağlanamaması veya başka herhangi bir nedenle yönetici atanamıyorsa, yöneticinin KMK 34/VI. hükmü, toplu yapılarda uygulanabilir bir kuraldır. Yazara göre, klasik kat mülkiyetine ilişkin kuralların toplu yapılarda uygulanabilmesi sadece, yönetimin temsilciler kuruluna değil de, doğrudan toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olduğu durumlara özgü olduğunu, şayet bu durumda yönetim planında blok yöneticisi atanmasına dair herhangi bir hüküm de yer verilmemişse, bağımsız bölüm sayısı sekizden fazla olan blokların yönetici atamaları hem KMK. m.71/1'in hem de KMK. m. 34/II hükmünün bir gereğidir. Bunun yanında, sekizden az bağımsız bölümlü bloklarda ise artık yönetici atama mecburiyeti bulunmamaktadır. Fakat bu durumda kat maliklerinin anlaşma yoluyla yönetici atayabilecekleri gibi anlaşamama halinde ise mahkemeden yönetici tayininin istenebileceğini ifade etmiştir.

---

<sup>200</sup> Şengül; a.g.e, s. 593. (YHGK 3.7.1974, 1599/812 Karahacıoğlu 982,983)

<sup>201</sup> Yargıtay 18 HD 08.02.1996 tarih 1995/12919 esas 1996/1343 karar ve yine Yargıtay 18.HD nin 17.09.1993 tarih 1993/7280 E, 1993/9593 sayılı Karar.

<sup>202</sup> Yargıtay 18 HD 27.11.1992 tarih 1992/10606 esas 1992/11914 sayılı kararı; Yargıtay 25 HD nin 25.11.1985 tarih, 1985/13000 esas 1985/12794 sayılı kararı.

<sup>203</sup> ÇELİK; a.g.e, s. 114.( Şengül, a.g.e s. 592)

Kanaatimiz ise Şengül'ün ifade ettiği görüşe paraleldir. Şöyle ki; yönetici tayini düzenleyen KMK. 71. maddesi yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Maddenin 1.fikrasında belirtilen “...yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe...” ibare karşısında yönetim planında her bloğa yönetici tayini hususu eklenmişse böylece yönetici tayini zorunlu olacaktır. Ancak yönetim planında ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulundan söz edilmişse, bu durumda blok yöneticisi yine zorunludur. Zira, toplu yapı temsilciler kurulu “*blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri*”nden, ada temsilciler kurulu ise “ *blok niteliğinde olmayan yapıların temsilcilerinden oluşacağı*”ndan, bu kurulların oluşumu için bize her türlü blok yöneticisinin seçimini zorunlu kılacaktır.

Yönetim planında farklı düzenlemelere gidilebileceği belirtilmiş olmakla beraber, yönetim planıyla bloklara yönetici atanmasını engelleyen bir düzenleme getirmek mümkün olabilir mi? Toplu yapının niteliğine göre, yönetim planıyla bu yetki parsel veya ada yöneticisine yâda doğrudan toplu yapı yöneticisine (veya yönetim kuruluna) bırakılmış olabilir<sup>204</sup>. Böyle bir durumda, blok yönetici atanmasının zorunlu olduğundan söz edilemeyeceği gibi, doktrinde de haklı olarak ifade edildiği üzere kat maliklerinden birinin mahkemeye başvurusuyla yönetici atamasını istemesi de mümkün değildir<sup>205</sup>.

**Blok Yapılardaki Yöneticinin Seçimi:** Blok yöneticisi, bloktaki kat maliklerinin sayısı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilecektir<sup>206</sup>. Bu sayının klasik kat mülkiyeti bakımından, kat maliklerinin tümüne göre mi yoksa toplantıya katılanlara göre mi belirleneceği hususu tartışmalıdır. Bir görüşe göre, kararın tüm kat maliklerinin sayısı ve arsa payı çoğunluğuna göre alınması gerekmektedir<sup>207</sup>. Diğer görüşte ise, yönetici tayini için gerekli olanın karar çoğunluğu olduğu, dolayısıyla toplantı yeter sayısının sağlanması koşulu ile toplantıya katılanların sayısı ve arsa payı çoğunluğunun elde edilmiş olması, yönetici seçilmesi için yeterli görülmemektedir<sup>208</sup>. Meselenin toplu yapılar bakımından değerlendirilmesinde, görüşlerine katıldığımız yazarlara göre ise, kurul toplantısı haricinde de, nitelikli

<sup>204</sup> ERTAŞ; a.g.e, s. 448, (Şengül, a.g.e s.594)

<sup>205</sup> ŞENGÜL;a.g.e, s.594.

<sup>206</sup> Yargıtay 18 HD 20.03.1995 tarih 1995/2795 E, 1995/3376 K, Yargıtay 18 HD nin 26.02.1998 tarih 1997/12739 E, 1998/1803 K; 18HD NİN 30.04.2009 tarih 2008/13358 E, 2009/4576 sayılı karar.

<sup>207</sup> ARPACI; Kat Mülkiyetinde Yönetim, s 198.

<sup>208</sup> AYBAY/SANAL; a.g.e, 176

çoğunluğun sağlanması koşulu ile yönetici tayininin mümkün olduğu yönündedir. Eğer blok kat malikleri kurulu toplantısında, bu yönde bir karar alınacaksa, sadece toplantıya katılanların sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yöneticinin atanabileceğini söylemek mümkün olmayacaktır. Zira KMK. m.71/11 hükmüne göre, toplu yapılarda bloklara atanacak yönetici için, toplantıya katılanların ifadesi yerine, bloktaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğundan bahsetmiştir. Bu durumda, blok kat yöneticisi, bloktaki tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile atanacak olup, bu konuda gerekli çoğunluk için, toplantının ilk yâda sonraki toplantı olması arasında da bir fark yoktur<sup>209</sup>.

### **3.Blok Niteliğinde Olmayan Yapılarda Yönetici Atanması ve Seçimi:**

Kat Mülkiyeti Kanunu 71/11'ye göre, yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici atayacaklardır. Blok niteliğinde olmayan yapılarla kastedilen, birer katlı, dubleks yada tripleks olarak birbirine bitişik yada ayırık nizamda yapılmış münferit bağımsız bölümlerdir<sup>210</sup>. Böylece blok niteliğinde olmayan yapıların kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için yönetici atayacaktır<sup>211</sup>.

Kanunun ifadesine bakılırsa, münferit bağımsız bölümler buldukları parselde göre yönetici atayacaklardır fakat bunun için aynı zamanda bu bağımsız bölümlere ortak yer özgülenmesi yapılmış olması gerekecektir<sup>212</sup>. Kanunun burada ortak yer ve tesisleri baz almasının yerinde olduğu ancak bunu parselle sınırlandırmasının hatalı olduğu çeşitli yazarlarca ifade edilmiştir<sup>213</sup>. Nitekim 71. Maddenin birinci fıkrasında blok niteliğinde olmayan yapıların “*yer aldığı parseldeki kat maliklerinin kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için*” yönetici atanacağını belirtmiş ancak aynı maddenin ikinci fıkrasında parsel kavramına yer verilmemiş ve sadece ortak yer ve tesisler için yönetici tayininden bahsedilmiştir.

Klasik kat mülkiyeti bakımından gelişen Yargıtay uygulaması da dikkate alındığında, toplu yapılarda ortak yerlerin birbirine bağladığı kat malikleri grup yapılar, parsel veya ada şeklinde hangi isimle anılırsa anılsın kanaatimizce

<sup>209</sup> ŞENGÜL; a.g.e s.597; ÖZMEN/KIR; a.g.e s.224-225.

<sup>210</sup> ŞENGÜL; a.g.e s.5979.

<sup>211</sup> PULAK; a.g.e, s. 753.

<sup>212</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s.599.

<sup>213</sup> ÇEVİK; 188, ŞENGÜL; s.600.

yönetici tayininin zorunlu olma niteliği ortadan kalkmıştır<sup>214</sup>. Zira klasik kat mülkiyetinde dahi, sonuçları itibariyle zorunlu veya arızı olma özelliği ortadan kalkan yönetici tayininin, toplu yapı kapsamındaki alt yönetim birimleri bakımından tartışılmasının gerekli olmadığı açıktır<sup>215</sup>.

Toplu yapılar bloklardan oluşuyorsa, her bloğa yönetici ataması KMK. m.71/1 hükmü gereğidir<sup>216</sup>. Buna karşılık bloklarla beraber münferit bağımsız bölümlerden yâda sadece münferit bağımsız bölümlerden oluşan toplu yapıda, parsele veya adaya yâda grup oluşturacak biçimde ayrıca ortak yer ve tesis özgülemesi yapılmamışsa, bu halde alt yönetim birimlerinden söz edilemeyeceğine göre yönetim işleri toplu yapı yöneticisi tarafından yerine getirilecektir<sup>217</sup>. Böylece münferit bağımsız bölümlere ayrıca yönetici tayinine gerek olmayacaktır<sup>218</sup>. Bununla birlikte, ayrı ortak yer özgülemesi bulunmasa da, yönetim planı ile sadece yönetim işlerinin daha kolay görülmesi bakımından grup, parsel veya adalara yönetici tayini her zaman mümkündür<sup>219</sup>. Kanaatimiz, bloklar dışındaki bağımsız bölümlerin alt yönetim birimi oluşturmalarının, kendilerine ortak yer özgülemesinin yapılması halinde mümkün olduğu yönündedir. Zira bu bağımsız bölümler hangi parsel yâda adada yer alırsa alsınlar, bunlara grup olarak veya parsel yâda ada bazlı ortak yer özgülemesi yapılmamışsa, bu yer yapı yâda tesis toplu yapı ortak yeri sayılacaktır ve buraların yönetimi de toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olacaktır. Yönetici atamasına ilişkin 71/II hükmünde de blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisler için yönetici atayacağı ifade edilmiştir<sup>220</sup>.

---

<sup>214</sup> ŞENGÜL'e göre: KMK m.34/II hükmünde klasik kat mülkiyetine konu yapılaşmalardan bağımsız bölüm sayısının sekiz veya daha fazla olması halinde yönetici atanması zorunluluğu getirmesinin bir anlamı vardır. O da, bağımsız bölüm sayısı fazla yapılaşmalarda, ortak yerlerle ilgili her kat maliki tarafından ayrı ayrı yürütülmesi güç yönetim işlerinin, bunu görev olarak kabul edecek biri vasıtasıyla yerine getirilmesidir. Şayet yönetici tayin edilemiyorsa KMK m 34/IV hükmüne göre yöneticinin hakim tarafından atanması gerekecektir. Ancak son Yargıtay uygulamasında bağımsız bölüm sayısının sekizden az olması halinde de istem üzerine mahkeme yoluyla yönetici tayini istenebilecektir. Şu halde klasik kat mülkiyetinde dahi sonuçları itibariyle zorunlu veya arızı olma özelliği ortadan kalkan yönetici tayininin, toplu yapı kapsamındaki alt yönetim birimleri bakımından tartışılmasının gerekli olmadığı açıktır. Buna bir de klasik kat mülkiyetinde bulunmayan ve sadece toplu yapılara özgü bir yürütme organı niteliğindeki toplu yapı yöneticisinin varlığı eklenirse (parsel yöneticisi gibi) kanunda ifade edilsin edilmesin alt yönetim birimlerinde yönetici tayininin arızı nitelikte olduğunun kabulü gerekecektir. a.g.e s.601.

<sup>215</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s.601.

<sup>216</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e, s. 216, 217.

<sup>217</sup> ŞENGÜL; a.g.e s. 602.

<sup>218</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s.602.

<sup>219</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e, s. 226.

<sup>220</sup> ŞENGÜL;a.g.e, s. 602 vd.

**Blok Niteliğinde Olmayan Yapılarda Yönetici Seçimi:** Blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için atanacak yönetici, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu tarafından seçilecektir. Parsellere ait ortak yerler bakımından o parselde bulunan kat maliklerinin, grup yapılar kapsamındaki ortak yerlerde ise gruba dâhil kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu, yönetici atanması için yeterli olacaktır<sup>221</sup>. Blok yöneticisi seçimine ilişkin yukarıda anlattığımız hususlar blok niteliğinde olmayan yapılarca seçilecek yöneticiler içinde geçerli olacaktır<sup>222</sup>. Böylece blok niteliğinde olmayan yapılar ile blok yapılar, aynı nitelikli çoğunluğa göre yönetici seçeceklerdir.

Bazı yazarlara göre KMK. m. 71/1 de iki türlü yönetimin öngörüldüğü ileri sürülmüştür. Hatemi'ye göre ise, Kat Mülkiyeti Kanunu 71. maddesine göre iki çeşit yöneticiden bahsedilmiştir. Bunlar “*Blok yöneticisi*” ve “*Toplu Yapı Yöneticisi*” dir.

Eren'e göre, KMK. m. 71/1'de blok yapı ve toplu yapı yönetici ve denetçisinin seçiminin düzenlendiğini, buna karşılık ada yönetici ve denetçisinin düzenlenmediğini, burada bir kanun boşluğunu olduğunu, bu boşluğun ada kat malikleri kurulunca ada yönetim planında yapılacak bir düzenleme ile doldurulabileceği gibi açılacak bir dava üzerine yetkili Sulh Hukuk Mahkemesinin TMK 1/1 fıkrasına göre vereceği bir kararla da doldurulabilir.

Blok niteliğinde olmayan yapılardaki yöneticinin görevlerine örnek vermek gerekirse; bu nitelikteki yapıların ortak yer ve tesislerin genel işlerini yürütmek, bu işlere ilişkin defterler tutmak, bu yapıların maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu tarafından kabul edilmiş işletme projesini hazırlamak, alınan kararları uygulamak olarak çeşitli örnekler verilebilir.

#### **4.Toplu Yapılarda Yönetici Ataması Ve Yönetici Seçimi: (Ortak yer ve tesislerin yönetimi için)**

Kat Mülkiyeti Kanununa göre, yönetim plana başka bir düzenleme getirilmedikçe, **toplu yapı temsilciler kurulu toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici atayacaktır.** Toplu yapılarda yönetim yetkisinin aslında kat malikleri kuruluna ait olacağı KMK 69. maddesinde

<sup>221</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s. 604.

<sup>222</sup> Bak. “Blok Yapılardaki Yönetici Seçimi”

düzenlenmiş idi<sup>223</sup>. Bu kurula ait olan yönetme yetkisinin, yönetim planı ile toplu yapı temsilciler kuruluna verilebileceği yine aynı maddede düzenlenmiştir<sup>224</sup>. Yönetici atama işleminin yedek hukuk kuralı mahiyetinde ve istisnai nitelikte olan toplu yapı temsilciler kurulunca yapılabileceğine ilişkin bu düzenleme ile kanun koyucunun sorunlu bir düzenlemeye yer vermiş olduğu gerekçesiyle eleştirilmiştir<sup>225</sup>. Böyle bir düzenleme bizi, toplu yapı yöneticisinin, toplu yapı kat malikleri kurulunca seçilemeyeceği sonucuna götürebilir mi? Kanaatimizce toplu yapı kat malikleri kurulunca da yönetici seçilebilecektir. Zira, temsilciler kurulunca yönetici atanmasını düzenleyen söz konusu hükmün, toplu yapı yönetiminin sadece temsilciler kuruluna bırakıldığı hallerde özgü bir sonucu içerdiği, yönetimin toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olduğu hallerde ise bu yetkinin, işin doğası gereği toplu yapı kat malikleri kurulunda bulunduğu şeklinde yorumlanması gerekecektir<sup>226</sup>.

O halde, toplu yapı ortak yer ve tesislerinin yönetimi şayet doğrudan kat maliklerine aitse, yöneticiyi atama yetkisi de toplu yapı kat malikleri kurulundadır<sup>227</sup>. Toplu yapı, blok veya bağımsız bölümlerden yahut grup, parsel, ada şeklinde bir yapılaşmaya sahip olsa bile yönetici atama yetkisi yine toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olacaktır.

Diğer ihtimalde ise yönetimin, toplu yapı temsilciler kuruluna bırakılması halinde, yönetici atama yetkisi de bu kurula ait olacaktır. Yönetim planında sadece temsilciler kurulundan bahsedilmiş, fakat nasıl oluşacağına ilişkin başkaca bir hükme yer verilmemişse, KMK. m. 69/III gereğince, bu kurul blok

---

<sup>223</sup> Bak. Birinci Bölüm.

<sup>224</sup> Yargıtay 12.HD'nin 18.05.2011 tarih, 2010/28720 E, 2011/9867 sayılı kararında, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır. Bu yetki, yönetim planında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir. Yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinde seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>225</sup> Bu madde ne yazık ki, çok kötü kaleme alınmıştır. Üç fıkrada yer alan hükümlerin anlaşılmasını güçlendiren nedenlerden biri de, özellikle bir ve ikinci fıkradaki cümlelerin düşük olmasıdır. Bu durum karşısında, uygulamada ortaya çıkacak sorunların çözümünün epeyce zor olacağını söyleyebiliriz. Bir parselde bir tek ana yapı bulunması ile ilgili KMK hükümlerine nazaran, toplu yapılarıdaki kat mülkiyeti ilişkisi önemli farklar içermektedir. AYBAY/SANAL; a.g.e., s.318.

<sup>226</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e, s.217,227-228; ŞENGÜL, a.g.e, s.606.

<sup>227</sup> ÖZMEN/KIR;a.g.e, s. 217



yöneticilerinden ve blok niteliğinde olmayan yapı temsilcilerinden meydana gelecektir<sup>228</sup>.

Yönetim planı ile temsilciler kurulu öngörülümüşse bu yöneticilerin kimlerden oluşacağı da bu planda belirtilebilir. Dolayısıyla yönetim planı ile blok yöneticileri dışında blokların ayrıca seçecekleri bir kişi ile münferit bağımsız bölümlerin ise tip ve özelliğine göre yâda kendilerine özgülenen ortak yerlere göre oluşturdukları grup temsilcisi marifetiyle temsil edilecekleri yönünde hükümler içerebilir<sup>229</sup>. Aynı şekilde, çok sayıda parsel veya adadan oluşan toplu yapılarda, toplu yapı temsilciler kurulunun parsel veya ada yöneticilerinden oluşacağı da yönetim planında hükme bağlanabilir<sup>230</sup>.

Toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulunun temsilcisi sıfatıyla hareket eder ve toplu yapının yönetimini üstlenir<sup>231</sup>. Toplu yapının yönetimine ilişkin karar alma ve bu kararları icra yetkisi toplu yapı temsilciler kuruluna ait olacaktır<sup>232</sup>. Toplu yapı temsilciler kurulu da, tıpkı ada temsilciler kurulunda olduğu gibi, BK anlamında temsilci sıfatı ile toplu yapı yönetimini üstlenmektedir<sup>233</sup>. Toplu yapı temsilciler kurulunun görevlerine örnekler vermek gerekirse; toplu yapı kapsamında kalan yerlerin bakımı, düzenlenmesi, onarılması, harcamalara ilişkin kararlar almak, boya badana yapımı işlemleri, tesisatların yenilenmesi, ihtiyaca binaen yeni sosyal tesislerin yapılması, ihtiyaca cevap vermeyen alanları başka birimlere dönüştürme, toplantı, kreş salonları açma, yönetici ve denetçi atama işlemleri gibi. Toplu yapı temsilciler kurulu toplu yapı karar alma ve alınan kararları yürütme organıdır<sup>234</sup>.

Uygulamada büyük toplu yapılarda yönetim yetkisi profesyonel yönetim şirketlerine verilmektedir.

**Toplu yapı yöneticisi tayininin zorunlu olup olmadığı:** Konuya ilişkin KMK. 71. maddesinde “..*yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe..*” ifadesi ile toplu yapı yöneticisinin atanacağından söz etmiştir. Yedek hukuk kuralı niteliğinde olan bu maddenin aksine yönetim planında çeşitli hükümler konulabilir.

---

<sup>228</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s.606.

<sup>229</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s. 606.

<sup>230</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e, s. 212.

<sup>231</sup> ÖKTEM ÇEVİK; a.g.e s. 116.

<sup>232</sup> ÖKTEM ÇEVİK; a.g.e. s. 116.

<sup>233</sup> ÖKTEM ÇEVİK; a.g.e, s. 116.

<sup>234</sup> ÖKTEM/ÇEVİK; a.g.e, s. 117.

Hem klasik kat mülkiyetinde hem de toplu yapılarda yönetim ve yürütme yetkisi kat maliklerine aittir<sup>235</sup>. O halde bu yetkiyi bir kurula devretme hakkı da yine kat malikleri kuruluna ait olacaktır. Toplu yapılarda da yönetme yetkisi temsilciler kuruluna veya yöneticiye bırakılabilir.

Toplu yapıya yönetici atanmasının zorunlu olduğunu söylemek, ancak KMK. m. 71/1 uyarınca yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse durumunda mümkündür<sup>236</sup>. Yine Kat Mülkiyeti Kanununun 74. maddesinde, toplu konutlarda hüküm bulunmayan hallerde Kat Mülkiyeti Kanunundaki tüm hükümlerin toplu konutlara aynen veya kıyas yoluyla uygulanacağı belirtilmiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun 34/II hükmü, konuya açıklık getirme noktasında önemlidir. Şöyle ki, anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü var ise yönetici atanması mecburidir. Fakat bu sayının altındaki yapılarda yönetici tayini zorunlu değildir. Dolayısıyla sekiz veya daha fazla bağımsız bölümlü toplu yapılarda da yönetici tayini zorunlu görülmeli, altında ise arızı olduğu sonucuna varılmalıdır<sup>237</sup>. Bağımsız bölüm sayısının sekizden az olması halinde dahi kat maliklerinden birinin istemi üzerine yönetici atanmasının mahkemeden istenebileceği yönünde görüş birliği içinde olan Yargıtay uygulaması düşünüldüğünde, toplu yapılarda da örneğin tek parselde beş adet bağımsız bölümün varlığı halinde yönetici tayini zorunlu olmayacaktır. Ancak yukarıda değinildiği gibi talep üzerine mahkemeden yönetici tayini istenebilecektir.

Dolayısıyla toplu konutlarda yönetici tayini toplu yapının niteliği gibi sayıca çok fazla bağımsız bölümden oluştuğu ve bu oluşumun ortak yer ve tesislerin yönetimi bakımından çeşitli güçlükler barındırdığı için yönetici tayinini yönetim açısından bile zorunlu kılmaya yetmektedir. Ancak sadece bu tarz yerleşim birimlerinin fazlalığı nedeniyle böyle bir zorunluluk söz konusu olmayıp, malikler yönetim planı ile yönetici tayinini kararlaştırabilecektir. Yönetim planında hüküm olmaması halinde ise yönetici tayini KMK 34/II fıkrası gereğince zorunlu olacaktır.

**Toplu Yapı Yöneticisi seçimi:** Yasa koyucu, toplu yapı yöneticisinin seçilmesine ilişkin düzenlemeyi, toplu yapı temsilciler kurulunu esas alarak yapmıştır. Böylece toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı yer ve tesisler için atanacak yönetici, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin,

<sup>235</sup> AYBAY/SANAL; s.175.

<sup>236</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s. 609.

<sup>237</sup> ÖZMEN/ERDEN; s. 968,969 (Şengül, a.g.e, s. 609)

yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilecektir (KMK. m. 71/II). Kanun koyucu bu yönetici seçiminde blok veya blok niteliğinde olmayan yapılar için atanacak yöneticilerde aradığı sayı ve arsa payı kuralını burada aramamıştır. Böylece toplu yapı yöneticisinin seçilmesi için, basit oyçokluğu olarak da ifade edilen sistem çerçevesinde arsa payı çoğunluğu aranmaksızın toplantıya katılan temsilcilerin temsil ettikleri kat malikleri sayısına göre yarıdan bir fazla yâda yarım fazlasının sağlanmış olması yeterli görülmüştür<sup>238</sup>. Toplu yapı yöneticisinin seçilmesine ilişkin oylamaya geçilebilmesi için aranan çoğunluk ise şöyledir: KMK. 74. maddesinin 30. maddeye atfı gereğince ilk ve ikinci toplantılar için gerekli olan toplanma ve karar yeter sayısına ilişkin düzenleme burada uygulanacaktır. Buna göre, kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Dolayısıyla kat malikleri kurulu, sayı ve arsa bakımından kat maliklerinin yarısından bir fazlasıyla toplanacaktır. Bu çoğunluk sağlanmadan toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapı yöneticisinin seçimine ilişkin oylamaya geçemez. Çoğunluğun sağlanması halinde, yönetici, toplantıya katılan temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğuna göre seçilebilecektir<sup>239</sup>. Ancak sayı ve arsa payına ilişkin yeter sayı sağlanamazsa, KMK. m.30/II. fıkrası gereğince ilk toplantı yapılamayacak, en geç on beş gün sonra ikinci toplantı yapılacak ve ikinci toplantıya katılan kurul üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu bu kez yönetici tayini için yeterli olacaktır.

KMK. m.71/II. hükmü her ne kadar toplu yapı temsilciler kurulundan hareketle düzenleme getirmekte ise de, yönetimin toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olduğu hallerde de bu hükmün uygulanması gerektiği; amaçsal yorum karşısında, söz konusu düzenlemenin yöneticinin sadece temsilciler kurulu tarafından seçileceği haller için geçerli olduğu, buna karşılık yönetimin doğrudan toplu yapı kat malikleri kuruluna ait olduğu hallerde yönetici seçiminin KMK m 34/IV çerçevesinde yine sayı ve arsa payı çoğunluğunu gerektirdiği ileri sürülmemelidir<sup>240</sup>. Bu durumda ilk ve sonraki toplantılar bakımından temsilciler kurulunca yönetici seçimi için ifade edilen hususların, kat malikleri kurulu tarafından yapılacak yönetici seçimi içinde geçerli olacaktır.

<sup>238</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e, s. 228.

<sup>239</sup> ŞENGÜL; a.g.e, s. 610.

<sup>240</sup> ÖZMEN/KIR; a.g.e, 227,228, PULAK; a.g.e.,731.

Yine KMK. 71. maddesinden, toplu yapı yöneticisinin kaç kişiden oluşacağı belirtilmemiştir. Yasa koyucunun, bunun da yasanın emredici kurallarına aykırı olmaması koşuluyla yönetim planında hükme bağlanmasını istemiştir<sup>241</sup>. Yine bu maddede yönetici ve denetçinin hangi kurullarca ve en az kaç oyla atanlarını gerektiği hükme bağlanmış ancak ne kadar süre için seçilecekleri, bu yöneticinin veya denetçinin (yönetim ve denetim kurullarını oluşturan üyelerden birinin veya birkaçının ya da hepsinin ) bir nedenle görevden ayrılmaları durumunda- yönetim planında bu konuyla ilgili bir hükümde yoksa- ne yapılacağı hususunda bir düzenlemeye yer verilmemiştir<sup>242</sup>. Sözü edilen konular gündeme geldiğinde, 74. madde hükmü göz önünde tutularak, Kat Mülkiyeti Yasasında yer alan ilgili hükümler aynen veya kıyas yoluyla uygulanacaktır<sup>243</sup>. Seçilecek üye sayısı yasada gösterilmediğinden, işin gereğine ve toplu yapılardaki üye sayısına göre birkaç kişiden oluşabilir<sup>244</sup>.

Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.

Yönetici her zaman istifa edebilir, kat malikleri kurulu da sayı ve arsa payı çoğunluğu ile vereceği kararla yöneticiyi azledebilirler. İstifa veya azil ile ilgili haklı bir sebep yoksa, tazminat borcu gündeme gelebilir.

Toplu yapı yöneticisi seçimi, en geç yönetim planının değiştirilmesini talep eden üç ay içinde yapılır. Geçici Madde2-(Ek :23.06/2009-5912/5 md)<sup>245</sup>. Bu kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterli olacaktır. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür.

---

<sup>241</sup> GERMEÇ; a.g.e, 4.bası, s. 1250 .

<sup>242</sup> GERMEÇ; a.g.e, 4.bası, s. 1251

<sup>243</sup> GERMEÇ; a.g.e, 4. 1251.

<sup>244</sup> KARAHACIOĞLU/ERGİN; a.g.e, s. 1252.

<sup>245</sup> Maddeye göre: Bu Kanunun yürürlük tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu Kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterlidir. Mevcut toplu yapı yönetimleri, değiştirilen yönetim planına göre yeni yöneticiler seçilinceye kadar geçici yönetim olarak görevini sürdürür. Toplu yapı yöneticisi seçimi en geç yönetim planının değiştirilmesini takip eden üç ay içinde yapılır.

## B.GEÇİCİ YÖNETİM:

Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu oluncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli olan girişim ile çağrılarda bulunmak üzere bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir.

Geçici yönetimle ilgili olan 73.maddenin düzenlenme amacı toplu yapıyı asli yönetim kurullarının oluşumuna kadar geçecek sürede yönetim boşluğuna düşülmesini engellemektir. Sorunların yaşanmaması amacıyla geçici yönetimin oluşturulması zorunlu tutulmalı, geçici yönetimle ilgili hükümlerin yönetim planına konulması veya konulmaması seçimlik hak olarak bırakılmamalıdır<sup>246</sup>. Buna göre, yönetim planında geçici yönetimle ilgili hüküm bulunmayan hallerde ve toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar geçecek sürede yönetim boşluğuna düşecek olan toplu yapılarda Kanunun 34.maddesi hükümlerinin kıyasen uygulanması ve geçici yönetimin mahkemece atanması suretiyle bu sorun çözümlenebilir<sup>247</sup>.

Bu ihtimalde, yönetim planında geçici yönetimin nasıl oluşacağı ve ne zamana kadar görev yapacağı belirtilir. KMK 73.maddesi gereğince, geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.

Geçici yönetimle ilgili yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir (KMK 70/f.2). Buna örnek olarak, TBMM Dilekçe Komisyonu Genel Kurul'una ait 25.03.2011 tarih, 54 sayılı kararında; TOKİ tarafından atanan geçici yönetim hakkında yapılan başvuruya verilen cevapta; genel uygulamaya bakıldığında, geçici site yönetim hizmetleri, site sakinlerine devredilinceye kadar **TOKİ iştirakleri olan özel şirketlerden hizmet satın alınarak yapılmakta**, yönetim ve denetim kurulu üyeleri de TOKİ personelinden oluşmaktadır. KMK 27. maddesini ve konut alıcıları ile imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin 6.maddesinde “Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planına göre gerekli organlar oluşuncaya kadar öngörülen geçiş

<sup>246</sup> DENGİZ, Sinan; Kat Mülkiyeti Kanununda Geçici Yönetim” adlı makale, s.13.

<sup>247</sup> DENGİZ, Sinan; a.g.e., s.13.

döneminde gayrimenkulün bulunduğu yapı ve sitedeki ortak yer tesisler **İDARE**<sup>248</sup> tarafından yönetilebileceği gibi yönetim, bir veya fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredilebilir” hükmüne yer verilmiştir<sup>249</sup>.

---

<sup>248</sup> Yargıtay 3.HD'nin 20.09.2004 tarih, 2004/9157 E, 2005/9403 sayılı kararında; davacılar tarafından iptali istenen yönetim planının 56.maddesinde: yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulu ile yönetim kurulu için öngörülen tüm hak, görev ve yetkinin 10 yıl süreyle KIPTAŞ'a bırakıldığı düzenlenmiştir. Yönetim planının 56.maddesindeki düzenleme ile kat maliklerinin kendi konutlarının gereksinimlerini saptama, sorunlarını giderme, karar verme, toplanma, işletme bütçesi hazırlama ve yapılan harcamaları denetleme gibi Kat Mülkiyeti Yasasından kaynaklanan haklarını ortadan kaldırıcı nitelikte bulunmuştur. Bu nedenle 634 Sayılı yasanın emredici hükümlerine aykırı bulunması nedeniyle sözleşmenin 56.maddesinin iptali yoluna gidilmiştir. Yönetim planının 6.maddesi, 10.madde ile birlikte değerlendirildiğinde, blok yönetim yönünden yönetim planının değiştirilmesi için de, Hilal Şehir Toplu yapı alanında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin 4/5 oyunu gerekli kılmaktadır. Halbuki her blok (parsel)un kendi idaresi yönünden, blokları dışındaki maliklerin katılımı olmaksızın, bağımsız olarak düzenleme haklarının bulunması gerekmektedir. **Yasa ile kat maliklerine verilen bir hak yönetim planı ile değiştirilemeyeceği gibi yönetim planına konulan bir hükümle de kısıtlanamaz.** Bu nedenlerle 6.maddenin, bloklardaki işlerin yürütülmesi ve blokların idaresi yönünden yönetim planının değiştirilmesi için Pendik Hilal Şehir Toplu Yapı alanında bulunan tüm bağımsız bölüm maliklerinin 4/5 oyunun şart olduğuna ilişkin düzenleme, 634 sayılı yasanın 28.maddesi hükmüne aykırı bulunduğundan iptaline karar verilmesi gerekmektedir.

<sup>249</sup> TBMM Dilekçe Komisyonunun ilgili kararında; İdare konut alıcılarına verilen vekalet ve idare tarafından organize edilen toplantı ile yönetim ve denetim kurulları oluşturulduğu, bu toplantılarda idare uzmanlarınca, mahalline gidilerek konut alıcılarının yönetim ve denet kurullarının nasıl oluşturulacağı ve uygulamanın ne şekilde yürütüleceği ile ilgili her türlü detayın anlatıldığı, ancak değişik zaman dilimlerinde konutlarına taşınanlara gerekli bilgileri aktarma: “ortak alanlar”ın sorunsuz faaliyette bulunmasını sağlamak; (asansör, site içi aydınlatma, blok otomatlarının çalışması ve resmi kurum abonelik işlemleri gibi) ortak alanlara ait işlemleri yürütmek; (blok ve çevre temizliği, ısınma, kapıcılık işlemleri ve çevre bakımı gibi) iskandan kaynaklanan hizmetlerde bir aksamaya meydan vermemek; kullanımdan kaynaklanmayan arızalar ve yapısal sorunların çözümünde kurum ve kuruluşlar nezdinde daha etkin ve verimli bir çalışma içinde olmak doğrultusunda belli sayıdaki konut bölgelerinde idare parsellerinden 634 sayılı kat Mülkiyeti Kanunu ve bu kanuna uygun olarak ilgili tapu siçil müdürlüğünde tescil ettirilen yönetim planına ve gayrimenkul satış sözleşmelerine uygun olarak geçici yönetim ve denetim kurulları oluşturulduğu...bu nedenle geçmiş döneme ait ödemelerin yapılması veya devir esnasında mutabakatın sağlanması gerektiği” bildirilmiştir.

## **II. BÖLÜM**

### **TOPLU YAPI YÖNETİCİSİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞUNU GEREKTİREN HALLER**

#### **A. YÖNETİCİNİN 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ**

#### **KANUNUNDAN DOĞAN GÖREVLERİ VE YETKİLERİ**

##### **1. Genel Olarak:**

Toplu yapının yönetimi hususu Kat Mülkiyeti Kanununun 9. bölümünde ele alınmıştır. Toplu yapı yöneticisinin ele alındığı bu bölümde, yöneticilerin görev ve yetkilerine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Ortaya çıkabilecek sorunlar halinde KMK'nın genel hükümlerinin "aynen veya kıyas yoluyla uygulanması" (KMK 74.) suretiyle çözülecektir<sup>250</sup>.

Yapılan bu atıf nedeniyle Kat Mülkiyeti Kanununun 34-40. Maddelerinde ele alınan yönetici kavramını açıklayan maddelere başvurulacaktır. Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili bir kişi atanmışsa buna "yönetici", üç kişi atanmışsa bunların seçildikleri kurula da "yönetim kurulu"<sup>251</sup> denir. Yönetici kat maliklerinden biri olabileceği gibi bir üçüncü kişi de olabilir<sup>252</sup>. Yöneticiliğin veya yönetim kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır<sup>253</sup>. Yargıtay da, kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği olmadığı<sup>254</sup> görüşündedir<sup>255</sup>.

Yargıtay yöneticiyi, konutun maliki yada kat malikleri adına hareket eden kişi olarak tanımlamış, buna göre yönetici Kat Mülkiyeti Kanununa göre seçilir ve görevlerini ifa eder<sup>256</sup>.

<sup>250</sup> AYBAY/HATEMİ, Eşya Hukuku Vedat Kitapçılık 2009, s. 242.

<sup>251</sup> Kat malikleri anataşınmazın yönetimini bir kişiye veya üç kişiden oluşan bir kurula verebilir. Yönetim planında özel bir düzenleme olmadıkça veya kat malikleri kurulunca tersine bir karar alınmadıkça, yönetim kurulunu oluşturan üç kişinin tüm işlemleri birlikte yapmaları gerekmez. Yönetim kurulu üyelerinden herhangi biri tek başına yasanın yöneticiye tanıdığı tüm hak ve yetkileri kullanabilir; Yargıtay HGK, 20.03.2002 T, 2002/18-245 E, 2002/194 K; Germeç, a.g.e. 4.bası)

<sup>252</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e, s. 535.

<sup>253</sup> BİYAN; a.g.e. s. 34.

<sup>254</sup> Yargıtay 18.HD'nin 23.06.2008 tarih, 2008/6189 E, 2008/7448 sayılı kararı (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>255</sup> Yargıtay 4.HD'nin 22.02.2005 tarih, 2004/4179E, 2005/1603 sayılı kararı. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>256</sup> YHGK'nın 01.06.2011 tarih, 2011/9-298 E, 2011/377 sayılı kararı (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, kanun koyucu yönetici atanmasını zorunlu kılmıştır (KMK 34/II). Yönetici tayini için mutlaka bir kat malikleri kurulu kararına ihtiyaç vardır, bunun tek istisnası yöneticinin hâkim tarafından atanmasıdır<sup>257</sup>. Yönetici seçimi gerekmeyen hallerde kat malikleri yönetimde anlaşamazlarsa veya yöneticinin seçilmesi gerekirken kat malikleri kurulu bir yönetici atayamazsa, kat maliklerinin birisinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra mahkemece yönetici tayin olunur (KMK 34/6). Eğer anagayrimenkule ilişkin tüm bölümler tek bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.

KMK 35-37. maddeleri aralığında yasa koyucu “Yöneticinin Görevleri”ni düzenlemiştir. Bu hükümler, yukarıda da belirtildiği gibi, uygun düştüğü ölçüde toplu yapı içinde görev alan yöneticiler içinde kıyasen uygulanacaktır. Buna göre yöneticinin görevleri:

## 2. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi

Yöneticinin temel görevi, genel yönetim işlerinin yürütülmesidir. Genel olarak yönetici, genel kurul kararlarını uygular, ana taşınmazı idare ve kat malikleri birliğini temsil eder<sup>258</sup>. Yöneticinin görevlerini düzenleyen maddelerden birisi olan KMK 35. maddesinde yöneticinin görevlerinin yönetim planında belirtileceği düzenlenmiştir. Yönetim planında aksine bir hüküm yoksa yöneticinin aşağıda sayılan işlerin, yöneticinin görevleri arasında olduğunu belirtmiştir. Yönetim planında bu görevlere eklemeler yapılabileceği gibi, bir kısmı da kaldırılabilir<sup>259</sup>. Dolayısıyla incelemekte olduğumuz bu kanun maddesi bir yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Kanunda sayılan yöneticinin başlıca görevleri aşağıdaki gibidir, buna göre;

### a) ***Kat Malikleri Kurulunca Verilen Kararların Yerine Getirilmesi:*** Kat

maliklerince alınan kararların icrai organı olup, bu kararların ifası sağlanır. Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi yöneticinin asli görevlerindedir<sup>260</sup>. Örneğin tekerlekli sandalyenin geçişini sağlayan merdiven

<sup>257</sup> ARPACI Abdulkadir, Kat mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, 6. Bası 2002,s. 141.

<sup>258</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR;a.g.e, s. 535.

<sup>259</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR;a.g.e, s. 535.(Reisoğlu, Kat mülkiyeti s 118.)

<sup>260</sup> Yargıtay 18.HD'nin 25.12.2001 Tarih, 2001/10305 E, 2001/11701 sayılı kararında, kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi yöneticinin asli görevi olup, anılan yasanın 38.maddesi hükmünce yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası



düzenine kurulması kararlaştırılmışsa, bu kararın gereği yönetici tarafından yerine getirilecektir. Toplu yapıda yer alan blok yapılara ilişkin verilen karar blok yöneticisi tarafından, toplu yapıdaki blok niteliği taşımayan yapılar varsa burada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu tarafından yerine getirilecektir. Toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından alınan kararlarda ise, kararların icrası toplu yapı yöneticisi tarafından yerine getirilecektir.

**b) *Anagayrimenkülün Gayesine Uygun Olarak Kullanılması, Korunması, Bakımı Ve Onarımı İçin Gereken Tedbirlerin Alınması:*** Yönetici, anataşınmazın amacına uygun olarak kullanılması, bakımı ve onarımı<sup>261</sup> için gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. Yapılacak önemli işler için yönetici, kat malikleri kurulundan karar almak zorundadır ancak acele yapılması gereken ve gecikmenin zarara veya hasara yol açacağı hallerde<sup>262</sup> harcamalar kat malikleri kurulu kararı olmadan da yapılabilir<sup>263</sup>.

Böylece, blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapıların yönetici ve toplu yapı yöneticisi, kendi yönetim alanlarındaki ortak yerlerin amacına uygun olarak kullanılması, bakımı ve korunması için gerekli tedbirleri almakla görevlidir.

**c) *Anagayrimenkülün Sigorta Ettirilmesi:*** Yöneticinin bir diğer görevi olan sigorta ettirme görevi KMK 21. maddesinde de düzenlenmiştir. Buna göre anataşınmazın kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden sigorta edilmesi kat malikleri kurulunca kararlaştırılır. Yönetici, ödenmesi gereken tutarı kat maliklerinden toplar ve sigorta işlemlerini yapar.

Toplu yapıdaki blok yöneticisi, blok kat malikleri kurulunca karar verilmesi durumunda, blok yapının sigorta işlemlerini yapacaktır. Toplu yapıdaki blok niteliği taşımayan yapılara ilişkin olarak yetkili kat malikleri kurulunca karar verilmesi

---

<sup>261</sup> Yargıtay 5.HD'nin 31.12.1979 tarih, 1979/8324 E, 1979/9912 sayılı kararında, yöneticinin anagayrimenkülün korunması bakım ve tamiri ile görevli ve yetkili olduğu belirtilmiştir (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>262</sup> Yönetici yapılacak önemli işlem ve onarımlar için kat malikleri kurulundan karar almak zorundadır. Ancak acele yapılması gereken ve gecikmesi halinde hasar ve zarar doğacak durumlarda gerekli harcamalar kat malikleri kurulu kararı olmadan da yapılabilir. Yargıtay 5.HD 22.06.1984 T, 5756/5920 . (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.682.)

<sup>263</sup> Anataşınmazın amacına uygun kullanılması, korunması, bakım ve onarımı için gerekli önlemlerin alınması gibi işler yöneticinin yasal görevidir. Yönetici yapılacak önemli işler ve onarımlar için kat malikleri kurulundan karar almak zorundadır. Ancak ivedi yapılması gereken ve geciktirildiğinde hasar ve zarar doğacak durumlarda gerekli harcamalar, kat malikleri kurulu kararı olmadan da yapılabilir, yönetici ivedi olmayan önemli onarımlar için kat malikleri kurulundan karar almalıdır. Yargıtay 5.HD nin 22.06.1984 tarih ve 5756 Esas, 5920 sayılı kararı. (Germeç, a.g.e, 6.bası. s.976.), REİSOĞLU, Uygulamada Kat Mülkiyeti; s.112. (ÇEVİK ÖKTEM; a.g.e, s.205.)

halinde de blok niteliği taşımayan yapı yöneticisi sigorta işlemlerini yapmakla görevlidir.

Toplu yapı yöneticisi ise ancak toplu yapının ortak yerlerini oluşturan tesis ve yapıların sigorta edilmesinin toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından kararlaştırılması halinde; gerekli sigorta işlemlerini yapmakla yükümlüdür. Aynı zamanda toplu yapı içerisinde yer alan bütün yapıların sigorta edilmesi hususunun toplu yapı kat malikleri kurulunda karar verilmesi ihtimalinde; söz konusu yapıların sigorta edilmesi konusundaki işlemleri toplu yapı yöneticisi yürütmekle yükümlüdür<sup>264</sup>. Uygulama açısından daha pratik olan yöntem ise bu konuda toplu yapı kat malikleri kurulunda, her blok yöneticisinin kendi bloğunda yer alan bağımsız bölümlerin sigorta işlemlerini yürütmesi hususunun kararlaştırılmasıdır, bu aşamada toplu yapı yöneticisi, bu işlemlerin yapıp yapılmadığını denetleme ve ilgili bloklar arasındaki bağlantıyı sağlama fonksiyonuna sahip olacaktır<sup>265</sup>.

**d) *Anagayrimenkulün Genel Yönetim İşleriyle Korunma, Onarım<sup>266</sup>, Temizlik Gibi Bakım İşleri, Asansör, Kalorifer, Sıcak ve Soğuk Hava İşletmesi, Sigorta İçin Yönetim Planında Gösterilen Zamanda, Eğer Böyle Bir Zaman Gösterilmemişse, Her Takvim Yılı'nın İlk Ayı İçinde, Kat Maliklerinden Avans Olarak Münasip Miktarda Paranın Toplanması Ve Bu Avansın Harcanıp Bitmesi Halinde, Geri Kalan İşler İçin Tekrar Avans Toplanması<sup>267</sup>***: Bu

<sup>264</sup>ÇEVİK ÖKTEM;a.g.e, s. 206.

<sup>265</sup>ÇEVİK ÖKTEM; a.g.e s. 206.

<sup>266</sup> Yargıtay 18.HD'nin 27.03.2002 tarih, 2002/1835 E, 2002/3191 sayılı kararında, kat malikleri ve bağımsız bölümlerde kira akti gibi nedenlerle daimi surette oturup kullananlar, anagayrimenkulün bakım, onarım ve yönetim giderleri ile yasada öngörülen diğer giderlerden dolayı yönetime karşı sorumludur şeklinde hüküm kurmuştur. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>267</sup> Yargıtay 18.HD'nin 22.04.2004 tarih, 2004/2386 E, 2004/3338 sayılı kararında, gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemedeki geciktiği günler için aylık %10 (yeni düzenleme ile %5 oranına indirilmiştir-2814 m.9 ila değişik) hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. **Yargıtay'ın kararlılık kazanmış uygulamalarına göre** ana taşınmazdaki tüm kat maliklerinin katılıp oy birliği ile aldıkları bir karar yada yönetim planında özel bir hüküm bulunmadıkça gecikme tazminatının da anılan yasa maddesinde öngörülen aylık %10 (yeni düzenleme ile %5 oranına indirilmiştir-2814 m.9 ila değişik) oranı esas alınmalıdır şeklinde hüküm kurmuştur (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

Bu yönde yine Yargıtay 18.HD'nin 07.12.2004 tarih, 2004/7899 E, 2004/9165 sayılı kararında, kat malikleri kurulu kararı ile çatı ve saçak onarımı, elektrik tesisatı, dış cephe boyama ve badana işlerin yapılması ve bu işler için 400.000TL avans alınması kararlaştırılmış olduğu halde kaynağı ve dayanağı açıklanmadan yeterli incelemeyi içermeyen bilirkişi raporu doğrultusunda davanın 476.000 TL üzerinden kabulü doğru görülmemiştir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

maddede yöneticinin görevlerinden avans toplama görevi düzenlenmiş, böylece blok yapılarda blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılarda blok niteliği taşımayan yapılar için seçilen yönetici, toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesisler için avans toplama işi toplu yapı yöneticisi tarafından yerine getirilecektir. Yönetici anataşınmazın yönetimi ile ilgili görevli olup, yönetimin gerektirdiği ortak giderler de bu görevin kapsamındadır<sup>268</sup>. Kat malikleri ortak yer ve tesisler için kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu nedeniyle bundan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürerek bu gider ve avans payını ödemekten vazgeçemez. Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri ve yönetici tarafından yönetim planına, bu kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.

**e) *Anagayrimenkülün Yönetimi ile İlgili Diğer Bütün Ödemelerin Kabulü, Yönetim Dolayısıyla Doğan Borçların Ödenmesi ve Kat Malikleri Tarafından Ayrıca Yetkili Kılınmışsa, Bağımsız Bölümlere Ait Kiraların Toplanması:*** Yönetici KMK 35.maddede belirtildiği gibi yönetimle ilgili ödemeleri kabul etmek ve yönetimden kaynaklı borçları ödemekle yükümlüdür. Örneğin bahçe düzenlemesi için maliklerden kendi hisselerine düşen payı toplar ve bahçe düzenlemesini yapacak kişiye bu bedeli öder<sup>269</sup>. Bunlara ilişkin kat maliklerine makbuz verir, sigorta giderlerini ilgili kurumlara yatırır. 35.maddenin ‘e’ fıkrasının son cümlesinde yer alan yöneticinin, bağımsız bölümlere ait kiralari toplaması, yöneticinin görevleriyle ilgisi olmayan bir husus<sup>270</sup> a ilişkin

---

Aynı yönde Yargıtay 18.HD'nin 09.04.2002 tarih, 2002/3134 E, 2002/3853 sayılı kararı (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>268</sup> KMY'nin 35.maddesinde yöneticinin görevleri açıkça gösterilmiştir. Bu görevler anataşınmazın yönetimi ile ilgili olup, yönetimin gerektirdiği ortak giderleri yapmak yetkisini de içerir. Yargıtay HGK 23.12.1992 T, 1992/13-643-E, 1992/749 K. (Germeç, a.g.e, 6.bası, s.970)

<sup>269</sup> Yargıtay 18.HD'nin 07.10.2004 tarih, 2004/7278 E, 2004/7025 sayılı kararında, Kat Mülkiyeti Yasasının 20.maddesinin ikinci fıkrası hükmüne göre gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık %10 hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Anılan yasa maddesinde öngörülen gecikme tazminatı oranını değiştiren kat malikleri kurulu kararının davalı kat malikleri yönünden bağlayıcı olabilmesi için bu kararın anataşınmazdaki tüm kat maliklerinin oybirliğiyle alınmış bulunması yada onların da karara olumlu oy kullanmış olmaları gerekir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>270</sup> Yönetici, kişisel alacaklarda, kat maliklerini temsil edemez. Kat mülkiyetinde tüzel kişilik bulunmadığından, her bir kat maliki hakkında, alacaktan dolayı arsa palı ile sorumlu olmak üzere dava açılmalıdır. Y.18.HD 15.02.1993 T, 1993/1080 E, 1993/1697 K.(Germeç, a.g.e, 6.bası. s.975.)

bulunmaktadır; kat maliklerinin temsilcisi olarak kiraların toplanması, ana taşınmazın yönetimine ait işlerden sayılmaz<sup>271</sup>. Malik adına kiraların toplanması, sadece basit temsil ilişkisi ile ilgili bir husustur<sup>272</sup>. O halde toplu yapılarda, blok yapılar için blok yöneticisi ödemelerle ilgili iş ve işlemleri yapmakla görevlidir. Blok niteliği taşımayan yapılara ilişkin yönetimle ilgili bütün ödemelerin kabul edilmesi ve yönetimden doğan borçları ödeme yükümlülüğü blok niteliği olmayan yapılar için seçilen yönetici tarafından yerine getirecektir. Toplu yapılara ilişkin ortak ve tesislere ilişkin ödemelerin alınması ve ilgili yerlere ödenmesi görevi ise toplu yapı yöneticisine ait olacaktır.

**f) *Anagayrimenkulün Tümünü İlgilerin Tebligatların Kabulü:*** Yöneticinin buradaki görevi 35.maddede de belirtildiği üzere, sadece anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren hususlardaki tebligatların kabulü hususudur. Dolayısıyla burada, anagayrimenkulde bulunan birkaç bağımsız bölüme ait tebligatların kabulünü kastetmemiştir. Toplu yapılarda da, blok yöneticisi, tüm bloğu ilgilendiren konularda yapılan tebligatları kabul edecektir. Blok niteliğinde olmayan yapıların tümünü ilgilendiren konularda yapılacak tebligatları ise blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilen yönetici tarafından kabul edilecektir. Ortak yer ve tesisleri ile toplu yapının tümünü ilgilendiren tebligatları ise toplu yapı yöneticisi kabul etmekle yükümlüdür.

**g) *Anagayrimenkulü İlgilendiren Bir Sürenin Geçmesinden Veya Bir Hakkın Kaybına Meydan Vermeyecek Gerekli Tedbirlerin Alınması:*** Yönetici KMK 35.madde uyarınca kat maliklerinin zarara uğramamaları için gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. Örneğin resmi dairelere ödenmesi gereken bedeller varsa bunları kat maliklerine bildirecek ve süresinde ödenmesini sağlamak zorundadır. Toplu yapılarda, blokları ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya bir hakkın kaybının önlenmesi için gerekli tedbirleri alma yükümlülüğü blok yöneticisindedir. Blok niteliğinde olmayan yapılar için bu görev, blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilen yöneticiye aittir. Toplu yapı kapsamında kalan ortak yer ve tesislerde toplu yapı maliklerinin zarara uğramamaları için gereken tedbirleri alma yükümlülüğü toplu yapı yöneticisine aittir.

<sup>271</sup>ÇEVİK ÖKTEM; a.g.e, s. 207.

<sup>272</sup>ÇEVİK ÖKTEM; a.g.e, s. 207.

**h) Anataşınmazın Korunması ve Bakımı İçin Kat Maliklerinin Yararına Olan Hususlarda Gerekli Tedbirlerin Onlar Adına Alınması:**

Yönetici anataşınmazın korunması ve bakımı için gerekli tedbirleri almakla yükümlü ve yetkilidir. Örneğin toplu yapıdaki çatıların yağmurluklarının yenilenmesi işlemi gibi. Burada anataşınmazın korunması hedeflenmekte ve bundan da kat malikleri faydalanmış olmaktadır.

Toplu yapılarda, yapılacak bu işlem hangi yöneticinin görev alanına giriyorsa ilgili görevi o yönetici yapacaktır. Örneğin blok kapsamındaki bir yapıda blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılarda blok niteliği taşımayan yapılar için seçilen yönetici tarafından, toplu yapı kapsamındaki ortak yer ve tesislere ilişkin işleri de toplu yapı yöneticisi tarafından yapılacaktır.

**i) Kat Mülkiyetine İlişkin Borç Ve Yükümlerini Yerine Getirmeyen Kat Maliklerine Karşı Dava Ve İcra Takibi Yapılması Ve Kanuni İpotek Hakkının Kat Mülkiyeti Kütüğüne Tescil Ettirilmesi:**

Yönetici, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen (gider payını ödemeyen) kat maliklerine karşı dava açacak, icra kovuşturması yapacak ve kanuni ipotek hakkının tapu kütüğüne kaydettirilmesini sağlayacaktır<sup>273 274</sup>. Yöneticiye binanın genel yönetimiyle ilgili borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat malikine karşı dava açma ve icra takibinde bulunma hakkı uyuşmazlığın ana taşınmazın genel yönetimi ile ilgili olması hali içindir. Uyuşmazlık anataşınmazın genel yönetimi ile ilgili değilse yöneticinin dava hakkı yoktur ve böyle bir davada husumet ona yöneltilemez<sup>275</sup>. Anataşınmazın genel yönetimiyle ilgili olmayan hususlarda, yönetici ancak kat malikleri kurulunun kendisine temsil yetkisi vermesi durumunda temsilci sıfatıyla dava açabilecektir<sup>276</sup>.

Toplu yapılardaki yönetimde de, blok niteliğinde olan yapılarda kat mülkiyetinden kaynaklanan borç ve yükümlülüğünü yerine getirmeyen blok yapı kat malik veya maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının tescili görevleri blok yöneticisine ait olacaktır. Eğer blok niteliğinde olmayan yapıların

<sup>273</sup> ODYAKMAZ; Konutun varsa, s 245.

<sup>274</sup> Kat mülkiyeti yasasınının 20. Maddesi hükmünce ortak gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Yargıtay 18. HD nin 20.09.2001 tarih ve 2001/6664 esas, 2001/7686 sayılı karar.

<sup>275</sup> OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY-ÖZDEMİR; Eşya hukuku 2009 yılı, s. 551.

<sup>276</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 20.12.1972 tarih ve 5-100/1489, Yargıtay 5 HD'nin 19.11.1984 tarih 9948/9776 E/K.; Yargıtay 18 HD' nin 21.02.2005 tarih, 1244/1014 E/K. .

malikleri kat mülkiyetinden kaynaklanan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmese, kat maliklerine karşı gerekli işlemleri yapma yetkisi blok niteliğinde olmayan yapılar için atanacak yönetici tarafından yerine getirilecektir. Toplu yapı maliklerinin kat mülkiyetinden kaynaklı borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeme durumunda ise toplu yapı yöneticisi gerekli yasal işlemleri yapmakla yetkili ve görevlidir.

***j) Topladığı Paraları ve Avansları Yatırmak Ve Gerekliğinde Almak Üzere Muteber Bir Bankada Kendi Adına ve fakat Anagayrimenkulün Yönetici Sıfatı Gösterilmek Suretiyle, Hesap Açtırılması:***

Yönetici anataşınmazın giderleri ve doğabilecek ihtiyaçları için kat maliklerinden topladığı paraları ve avansları güvenli bir yerde saklamakla yükümlüdür. Bu amaçla topladığı bu paraları güvenli bir bankada yönetici sıfatıyla yatırmakla yükümlüdür. Burada yönetici, anataşınmazın yöneticisi sıfatıyla hareket edecektir. Toplu yapılardaki yönetimde de, blok yöneticisi bu sıfatla; blok niteliğinde olmayan yapıların yöneticisi de blok niteliğinde olmayan yapıların yöneticisi sıfatıyla hesap açacaktır. Toplu yapı yöneticisi de kendi yönetim alanına ilişkin topladığı para ve avansları güvenli bir bankada hesap açtırmakla yükümlüdür.

**k) Kat Malikleri Kurulunun Toplantıya Çağırılması:** Kat malikleri kurulunun hangi zaman aralığında toplanması Kat mülkiyeti Kanununun 29. maddesinde düzenlenmiş olup buna göre yönetim planında belirlenen günlerde ya da olağanüstü toplantı yapılması gereken durumlarda kat malikleri kurulunu toplantıya çağırılması görevi yöneticiye aittir. Maddeye göre yönetici, her takvim yılının ilk ayı içinde kat maliklerini toplantıya çağıracaktır. Çağrı usul ve yöntemi yine kanunda düzenlendiği gibi, toplantıdan en az on beş gün önce iadeli taahhütlü bir mektupla yâda kat maliklerine ayrı ayrı imzalatacağı bildiriyle toplantı yeri, günü, saati, toplantı gündemi bildirilir. Toplu yapılarda da kurullar, en geç iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planında belirlenen zamanlarda, böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının ilk ayı içinde toplanır. Toplu yapı bünyesindeki blok yapılarda, bu görev blok yöneticisine, blok niteliğinde olmayan yapılarda bu tür yapılar için seçilen yöneticiye, toplu yapı yer ve tesisler için seçilen

toplu yapı yöneticisi toplu yapı kurullarını kanunda belirtilen zaman ve süre içinde yada yönetim planındaki zaman dilimlerinde toplantıya çağırarak yükümlüdür.

Bu maddelerden anlaşılacağı üzere KMK 35. maddesinde sıralanan yöneticiye ait görevler aynı zamanda yöneticinin yetkilerini de kapsamaktadır<sup>277</sup>. Bu maddede, yöneticinin idari yetki ve görevleri ile bazı iş ve işlemlerde kat malikleri birliğini temsil yetkisi düzenlenmiştir. Yine yönetici, ana taşınmazın genel yönetimiyle ilgili olarak kat malikleri birliğini temsil yetkisine<sup>278</sup> sahiptir<sup>279</sup>. Yönetici bu maddede verilen kapsamlı görevleri yerine getirirken ve veya yetkileri kullanırken ayrıca kat malikleri kurulunun kararına ihtiyacı olmayacaktır; yani anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için ne lazımsa, onu yapacaktır<sup>280</sup>.

Yöneticinin görevleri bu sayılanlarla sınırlı olmayıp, bunlar dışında da kat malikleri kurulunun kendisine vermiş olabileceği yetki/yetkiler çerçevesinde ana taşınmazın yönetimi, bakımı ve korunması kapsamında çeşitli iş, işlemler onun görev ve yetkisi içinde olabilecektir.

Yönetici, genel yönetime ilişkin olarak ödemeleri almak, yönetim nedeniyle üçüncü kişilere karşı edinilmiş borçları ifa etme yükümlülüğü altındadır. Örneğin ortak yerlere ilişkin satın alınan bahçe düzenlemesine ilişkin bir mimar ile sözleşme yapması ve bu sözleşme gereğince yapılan işlerin bedelini ödemesi gibi. Bu örnek üzerinden devam edecek olursak, bahçe düzenlemesi için her kat malikinin payına düşen bedelin ödenmemesi halinde ilgili kat malikine karşı dava açma ve icra takibinde bulunma yetkisi de tanınmıştır (KMK 35/i). Ana taşınmazın genel yönetimi ile ilgili olmayan uyuşmazlıklarda yöneticinin kat malikine karşı dava açma hakkı yoktur<sup>281</sup>. Örneğin yönetim planını imzalamayan kat malikine karşı yöneticinin dava açma hakkı yoktur<sup>282</sup>. Yine kat maliklerinin satın aldıkları taşınmazdaki ayıplar dolayısıyla satıcıya karşı haiz oldukları hakların kullanılmasında yöneticinin temsil

---

<sup>277</sup> BİYAN; a.g.e, s. 36.

<sup>278</sup> Yargıtay hukuk genel kurulu kararına göre, yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda aktif ve pasif dava ehliyetinin bulunduğu kabulü gerektiğine karar verilmiştir. 23.12.1992 tarih ve 13-643/749 sayılı kararı (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir; s. 551)

<sup>279</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR;a.g.e, s. 537.

<sup>280</sup> ARPACI, Abdulkadir; a.g.e, s. 148.

<sup>281</sup> Yargıtay 5HD. 02.03.1970 tarih, 707/1072 E/K. ( Erdoğan a.g.e., sh. 169. Kat malikleri kurulu kararının iptali için yönetici dava açamaz, Yargıtay 5 HD. 18.01.1974 tarih, 290/380 E/K.

<sup>282</sup> Yargıtay 5.HD'nin 02.03.1970 tarih 707/1072 sayılı karar ve Yargıtay 18 HD. nin 15.02.2001 tarih, 566/1314 E/K (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR;a.g.e, s. 551)

yetkisi yoktur, ana taşınmazın genel yönetimiyle ilgili olmayan hususlarda, yönetici, ancak kat malikleri kurulunun kendisine temsil<sup>283</sup> yetkisi vermesi halinde temsilci sıfatı ile dava açabilir<sup>284</sup>. Yöneticinin yaptığı ve maddede sayılan bu işler, kat maliklerini önemli mali külfetler altına sokmayacak nitelikteki “alelade” yönetim işleri olup, malikler için önemli harcamaları gerektiren konularda ise mutlaka bir kurul kararı gereklidir<sup>285</sup>, bu husustaki sınırı çizerken, dürüstlük kuralından (MK m.2) geniş ölçüde yararlanılması gerektiği açıktır<sup>286</sup>.

### 3. Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması Görevi

Yöneticinin bir diğer görevi olan defter tutma ve belgeleri saklama görevi Kat Mülkiyeti Kanununun 36. maddesinde açıkça düzenlenmiştir. Buna göre yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini, tarihlerini ve bütün giderleri, 32. madde de sözü geçen deftere (karar defteri) tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Burada yer alan yöneticinin görevi, toplu yapılarda yer alan yöneticiler için de kıyasen uygulama alanı bulacaktır. O halde blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapılar için yönetici ve toplu yapı yöneticisi, kendi alanlarını ilgilendiren kat malikleri kurulunun kararlarını, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihleri ile giderleri maddede sözü geçen deftere yazmaya ve bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur<sup>287</sup>.

---

<sup>283</sup> Yargıtay HGK 20.12.1972 5-100/1489 Yargıtay 5 HD. 19.11.1984 tarih, 9948/9776 E/K.

<sup>284</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR;a.g.e, s. 537.

<sup>285</sup> Yönetici, yapılacak önemli işler ve onarımlar için kat malikleri kurulundan karar almak zorundadır, ancak acele yapılması gereken ve gecikmesi halinde hasar ve zarar doğacak durumlarda gerekli harcamalar kat malikleri kurulu kararı olmadan da yapılabilir. Dava konusu işler bu nitelikte olmadığından yöneticinin kat malikleri kurulundan karar alması, ondan sonra parasının tahsilini isteyebilmesi gerektiğine ilişkin Yargıtay 5.HD nin 22.06.1984 tarih ve 5756/5920 sayılı kararı.

<sup>286</sup> ARPACI, Abdulkadir; Kat Mülkiyeti kanunu 1990 Temel yayınları s 138.

<sup>287</sup> Yönetici, ana taşınmazın yönetimiyle ilgili tüm gelir ve giderleri yönteminde tutulacak bir deftere işlemek ve giderlerin belgelerini bir dosyada saklamakla yükümlüdür. Gider belgeleri, fatura yada kasa –ödeme fişi olabileceği gibi- işin niteliğine göre- yapılan harcamayı gösteren ve ilgisinin imzasını taşıyan yazılı bir belge de olabilir. Y. 18 HD . 02.12.2003 T, 2003/7326 E, 2003/9330 K. (Germeç, a.g.e, 6.bası, s.997.)



Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapatılması mecburidir. Noterlikte onaylanması gereken<sup>288</sup> bu deftere, toplanan aylık avanslar –her bir bağımsız bölüm itibariyle- tahsil edildikleri tarih ve karşılığında verilen makbuz numarası ile giderler de tarih sırasıyla ve harcamalar belgelerinin tarihi ile kimlere verildiği yazılmalıdır<sup>289</sup>. Bu görevleri yerine getirmeyen yöneticiye 33. maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır<sup>290</sup>.

Belirtmek gerekir ki, yöneticinin bu husustaki görevlerini ihmal etmesi yüzünden kat malikleri zarar görmüşlerse, onlar hem sözü edilen cezanın uygulanması için mahkemeye başvurabilecek, hem de vekâlet hükümleri gereğince tazminat davası açabileceklerdir; örneğin bir makbuzun saklanmaması sebebiyle ikinci bir ödeme yapmak gerekmişse, yönetici tazminat ödemekle yükümlü olacaktır<sup>291</sup>.

Yönetici görevi sona erdikten sonra eski yönetici<sup>292</sup>, varsa yönetime ait para, defter ve kayıtları yeni yöneticiye teslim etmekle yükümlüdür<sup>293</sup>. Yöneticinin bu yükümlülüğünü yerine getirmesi için ayrıca bir ihtar gerek yoktur<sup>294</sup>.

---

<sup>288</sup> Yargıtay 5.HD nin 20.02.1984 tarih ve 1984/1602E, 1984/1332 sayılı kararında “yöneticinin kat malikleri kuluna ilişkin karar defterini yasal süre içinde notere onaylattırmakla yükümlü olduğuna” karar vermiştir. (Germeç, a.g.e 6.bası, s.997)

<sup>289</sup> GERMEÇ; a.g.e, 4.bası, s. 1019.

<sup>290</sup> Y. 18.HD'nin 11.04.2005 tarih 2005/1412 E, 2005/3433 Sayılı kararında “KMK'nın 36. maddesinde öngörülen görevleri yerine getirmeyen yönetici hakkında 33. maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır”.(Germeç, a.g.e 6.bası, s. 996.)

<sup>291</sup> ARPACI Abdulkadir; a.g.e, s. 153.

<sup>292</sup> Yargıtay 18.HD'nin 19.02.2009 Tarih, 2009/946 E, 2009/1359 sayılı kararında, eski yönetici yönetimle ilgili defter, makbuz ve diğer belgeleri yeni atanan yöneticiye teslimden etmek zorundadır. Teslimden kaçınması halinde KMK 33.maddesi uyarınca hakimin müdahalesi istenebilir şeklinde hüküm vermiştir (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>293</sup> Yargıtay 18.HD'nin 03.03.1997 Tarih 1997/272 E, 1997/1651 sayılı kararına göre, yöneticinin görevi sona erdikten sonra uhdesinde para varsa defter kayıt ve paraları derhal yeni yöneticiye teslim etmekle yükümlüdür. Aksi taktirde zimmetinde olan paraları %10 oranında gecikme tazminatıyla ödemekle sorumludur Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>294</sup> Yargıtay 18.HD'nin 09.04.2002 tarih, 2002/3134 E, 2002/3853 sayılı kararında yönetici kat maliklerinden tahsil edilen paraları, apartmanın ihtiyaçlarına sarf etmek, bu görevi sona erdiğinde de harcanmayan paralarla bütün defter ve belgeleri yeni yöneticiye hemen devretmek zorundadır. Bu yükümlülükleri yerine getirmesi için ayrı bir ihtar da gerek bulunmamaktadır. **BK'da borçlunun temerrüdü için öngörülen ihtar koşulu, apartman yöneticisi bakımından uygulanmaz.**

## 4. Yöneticinin İşletme Projesini Yapma Görevi

Kat mülkiyeti birliğinin adeta bütçesi sayılan<sup>295</sup> işletme projesini yapma yetkisi ve görevi veren Kat Mülkiyeti Kanununun 37. maddesine göre; kat malikleri kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa<sup>296</sup> yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapacaktır<sup>297</sup>. İşletme projesi, yıl içerisinde yapılacak tüm harcamaları (yakıt, ücretler, sigorta primleri, onarım ve bakım gibi) belirterek ve buna göre toplanacak avans miktarını saptayacaktır<sup>298</sup>. Bu projede özellikle;

- a. Anagayrimenkülün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları,
- b. Tüm giderlerden her kat malikine, bu kanunun 20. maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;
- c. Tahmini giderlere diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20. maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir. Gerekirse yeni bir proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları İcra İflas Kanununun 68. maddesinin 1.fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır. Diğer bir ifade ile kesinleşmiş bir işletme projesine istinaden ödemelerini zamanında yapmayan yâda hiç ödeme yapmayan kişilere cebri icrai

<sup>295</sup> ARPACI Abdulkadir;a.g.e, s. 154.

<sup>296</sup> Yargıtay 18.HD'nin 28.11.2002 tarih, 2002/10735 E, 2002/11841 sayılı kararında, ana taşınmazın kesinleşmiş işletme projesi bulunmasada dahi ortak gider ve avans hususunda alınan kat malikleri kurulu kararları iptal edilmedikçe tüm kat malikleri için bağlayıcı olacağını hükme bağlamıştır (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>297</sup> **Örneğin Başakşehir 2. Etap Toplu Yapı Yönetimi'nin aldığı karar ve genel değerlendirmenin bir kısmı aynen şöyledir:** Başakşehir 2. Etap Toplu Yapı Yönetimi 2003 yılından itibaren, öncesinde Boğaziçi Konut A.Ş.'nin yürüttüğü yönetim sorumluluk ve görevini üstlenerek bağımsız bir yönetim oluşturmuştur. Site yönetim planında öngörülen prosedür uygulanmış ve gerekli seçimler yönetim planına uygun olarak yapılmıştır. Seçimler sonucu oluşan Site Temsilciler Kurulu (Blok yöneticilerinden oluşan) Site Yönetim Kurulu'nu belirlemiş ve seçilen yönetim kurulu, site yönetim planında belirtilen görevlerini yapmak için faaliyete başlamıştır. İlk olarak site ortak giderleri ve yönetim giderleri için bir bütçe hazırlamış ve bu bütçe (işletme projesi) site temsilciler kurulu tarafından kabul edilerek kesinleşmiştir. **Kesinleşen işletme projesi uyarınca**, ortak gider avansını ödemekle direnen az sayıda kat maliki hakkında icra takibi başlatılmıştır.

<sup>298</sup> GERMEÇ;a.g.e, s. 989.

işlem yapılabilir<sup>299</sup>. Kat malikinin borcunu ödememesi nedeniyle takip yapılması halinde ve borçlu malik ödeme emrine itirazda bulunması durumunda, takibin kesinleşmiş bir işletme projesine veya kurul kararına dayanması halinde tetkik merciince sözü geçen itirazın kaldırılması mümkün olacaktır.

Yöneticinin görevine değinen KMK 37.maddesinde, mevcut bir işletme projesi olmayan hallerde yöneticiye bir işletme projesini gecikmeksizin yapma görevi yüklemiştir. Maddenin birinci ve üçüncü fıkrasından da anlaşıldığına göre, işletme projesinin mutlaka yönetici tarafından yapılması gerekmez, başka bir deyişle bu işi kat malikleri kurulu da yapabilir, zira anagayrimenkulün yönetiminde asıl yetkili organ bu kuruldur<sup>300</sup>.

Blok yöneticisinin hazırlamakla yükümlü olduğu işletme projesinde söz konusu bloğun bir yıllık tahmini gelir ve giderleri, ada ve toplu yapı yönetim giderleri dışında kalan blok ortak giderlerinden yönetim planı ve KMK m 20. maddesi uyarınca düşecek muhtemel miktar, tahmini ve muhtemel giderleri karşılamak için her blok malikinin vermesi gereken avans tutarının belirtilmesi gerekir<sup>301</sup>. Blok niteliğinde olmayan yapıların yöneticisi tarafından hazırlanacak işletme projesinde ise kendi yönetim alanları ile ilgili olarak işletme projesini hazırlayacak ve blok niteliği taşımayan yapıların bir yıllık tahmini gelir ve giderleri, ada ve toplu yapı yönetim giderleri dışında kalan blok niteliği taşımayan yapıların ortak giderlerinden yönetim planı ve KMK 20. maddesi uyarınca düşecek olan muhtemel miktarı ve giderleri karşılamak için her kat malikinin vermesi gereken tutarın belirtilmesi gerekecektir.

Toplu yapı yöneticisinin hazırlayacağı işletme projesinde ise, toplu yapının bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları, tüm giderlerden toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerine bu kanunun 20. maddesindeki esaslara göre düşecek miktar, tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20. maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir<sup>302</sup>.

Burada önem arz eden husus, söz konusu aidatlardan yapılacak harcamaların hangisinin blok masrafı, hangisinin toplu yapı masrafı olduğunun tespit

---

<sup>299</sup> BİYAN; a.g.e, s. 37.

<sup>300</sup> ARPACI Abdulkadir; a.g.e, s. 154.

<sup>301</sup> ÇEVİK ÖKTEM; a.g.e s 212

<sup>302</sup> ÇEVİK ÖKTEM; a.g.e 213.

edilmesidir<sup>303</sup>. Bu tespitte yöneticinin cebinden<sup>304</sup> yaptığı masraflar, kat maliklerinden istenebilecektir<sup>305</sup>. Yine bu yönde blok yöneticilerinin, blokların yönetimine ait tutacakları defterler ile toplu yapı yöneticisinin tutacağı defterde ise toplu yapıya ilişkin olarak yapılan masraflar kayıtlı olacaktır<sup>306</sup>. Yapılan masrafin<sup>307</sup> blok masrafı veya toplu masrafı olarak ayrı ayrı belirtilmesi ve bunların ayrı defterlerde yer almasının sağlanması halinde sorun çözülebilir. Bunu da yine blok yapılarda blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılarda bu yapılar için seçilen yönetici tarafından, toplu yapıya ilişkin durumlarda da toplu yapı yöneticisi tarafından yerine getirilecektir.

Hazırlanan işletme projesi blok niteliğindeki yapılarda blok yöneticisi tarafından blok maliklerine; blok niteliğinde olmayan yapılar için hazırlanan işletme projesi blok niteliğinde olmayan yapılar için atanan yönetici tarafından bu yapılar maliklerine; toplu yapı işletme projesi ise toplu yapı yöneticisi tarafından toplu yapıda bulunan bağımsız bölüm maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imza karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirim yapılmalıdır. Eğer

---

<sup>303</sup> Yargıtay 18.HD'nin 06.02.2003 Tarih, 2002/11899 E, 2003/877 sayılı kararında, eski yöneticinin site için cebinden yaptığı harcamaların yeni yönetimden değil, arsa payları oranında kat maliklerinden istenebileceğini hüküm altına almıştır. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>304</sup> Yargıtay 18.HD'nin 27.03.2002 tarih, 2002/1835 E, 2002/3191 sayılı kararında acil durumlarda yönetici tarafından yapılan harcamaların faturalandırılması halinde kat maliklerinin ödenmesi gerektiğini hüküm altına almıştır. Aynı kararda kat malikleri ve bağımsız bölümde kira akdi gibi nedenle daimi surette oturup kullananlar, anagayrimenkulün bakım, onarım ve yönetim giderleri ile yasada öngörülen diğer giderlerden dolayı yönetime karşı sorumlu ise de **sorumlu oldukları hususların ve miktarın işletme projesi ve kat malikleri kurulu kararları ile tespitinin gerektiğine hükmetmiştir** (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>305</sup> Yargıtay 18.HD'nin 05.03.2015 Tarih, 2013/2053 E, 2013/3069 sayılı kararında, eski yöneticinin sorumluluğundan kaynaklanan tazminat davalarında anataşınmaza ait bütün belgelerin temin edilip uzman bilirkişilerce davalının yönetici olduğu dönemde elde edilen gelirler ve giderler karşılaştırılıp yapılan işler ile ödemelerin usulüne uygun olarak yapılıp yapılmadığı tespit edilerek karar verileceği hüküm altına alınmıştır. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

Yargıtay 4.HD'nin 13.04.1978 tarih, 1978/1845 E, 1978/4946 Sayılı kararında; yöneticinin paraları zimmetine geçirdiği yolunda ihbar ve şikayette bulunarak kişilik haklarına saldırıdan dolayı manevi tazminat istenmesi durumunda, davalı temsil edilen kişilerin mümessilin haksız ihbar ve şikayetinden ötürü sorumlu tutulmaları düşünülemez. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>306</sup> ÇEVİK ÖKTEM; a.g.e 213.

<sup>307</sup> Kat maliki davacının, yöneticilik yaptığı dönemde anataşınmazın bazı ortak gereksinimleri için kedi cebinden yaptığı harcamaları mevcut yönetimden isteme hakkı ve aktif husumet ehliyeti, davalı yönetimin de pasif husumet ehliyeti vardır. Böyle bir davada husumetin yönetime yönetilmesi yeterli olup, anataşınmazdaki diğer tüm kat maliklerinin davaya katılmalarına gerek bulunmamaktadır. Y.18.HD 23.10.2014 T, 2014/8955E, 2014/14735 K. (Germeç, a.g.e 6.bası, s.971.)

Yine önceki yönetici tarafından zimmete geçirilen ortak gider avansının tazminini yeni yönetici de dava edebilir. Y.18.HD. 22.12.1997 T, 1997/12103 E, 1997/12418 K. (Germeç,a.g.e, 6.bası, s.985.)

Genel giderlerden alacaklı olduğunu iddia eden kiracının bu istemini tüm kat maliklerine karşı yöneltmesi ve onlara karşı dava açması gerekir. Böyle bir davada yöneticiye husumet yöneltilemez. Yargıtay 5.HD 10.06.1985 T, 6926 E, 7089 K. (Germeç, a.g.e, 6.bası. s.993)

kat maliki ortak taşınmazda oturmuyorsa, adresini yöneticiye yazılı bildirmek zorundadır, Yönetime ve ortak giderlere ilişkin tebligatlar kat maliklerine bildirileceğinden eğer kat maliki adresini bildirmemişse veya bildirilen adresinde oturmuyorsa tebligat işlemi bağımsız bölümde oturana yapılır<sup>308</sup>, bu halde tebligatın bir örneği apartman girişinde bulunacak ilan tahtasına asılacaktır ve bağımsız bölümde oturanlara bu içimde yapılacak tebligat kat malikine yapılmış sayılacaktır<sup>309</sup>. Yazar tarafından, kat malikinin adres bildirmemesi ve bağımsız bölümde de kimsenin oturmaması halinde ne tebligat hükümlerinin de yönetici tarafından uygulanabileceği savunulmuştur.

KMK 37. maddesinde işletme projesine itiraz hususu düzenlenmiş ancak itirazın nereye ve nasıl yapılacağı hususunda bir açıklık yoktur. Arpacı'ya göre itirazın kat maliklerini temsil eden yöneticiye yönetilmesinin en uygun olacağı, bu itirazda bir şekil şartının olmadığı ifade edilmiştir<sup>310</sup>. Yargıtay'ın bu husustaki çeşitli kararlarında proje ile ilgili itirazların önce kat malikleri<sup>311</sup> kurulunca incelenmesi gerektiğine ilişkin kararlar vermiştir<sup>312313</sup>.

Günümüz ekonomik düzeninde bazı genel gider harcamaları zamanında karşılanmadığı, gerekli ödemenin zamanında yapılmadığı durumlarda yüksek

---

<sup>308</sup> Yargıtay 18.HD nin 12.06.1995 tarih 1995/6202 E, 1995/6922 sayılı kararında “Yönetici tarafından yapılan işletme projesinin kat maliki yada kiracısına tebliğ edilmemiş olması, onları ortak giderlere katılma yükümlülüğünden kurtarmaz. Ancak bu durumda yönetici, proje kesinleşmediğinden KMK'nın 37/son maddesine dayanarak İİK'nın 68. Maddesine göre değil, 67. Maddesine göre açacağı dava ile alacağını genel hükümler çerçevesinde kanıtlamakla yükümlüdür” şeklinde karar vermiştir.

<sup>309</sup> ARPACI, Abdulkadir; a g e s 154.

<sup>310</sup> ARPACI, Abdulkadir; a g e s 155

<sup>311</sup> Yönetim kurulunca hazırlanan işletme projesine itirazın önce kat malikleri kuruluna yapılması ve bu konuda genel kurulca bir karar verilmesi gerekirken, doğrudan mahkemele başvurulmuş olması doğru değildir. Yargıtay 18.HD. 16.10.2014 T, 2014/7085 E, 2014/14241 K. (Germeç, a.g.e 6.bası. s.1003)

Yargıtay 18. HD'nin 02.07.1993 tarih 1993/7207 E, 1993/8714 sayılı kararında “itiraz üzerine kat malikleri kuruluna götürülmeyen işletme projesi, salt bu nedenle ve tamamı iptal edilemez; KMK'nın 37. maddesine göre projeye itiraz yapıldığı taktirde itirazın kat malikleri kurulunda incelenmesi ve proje hakkında kat malikleri kurulunun karar vermesi öngürülmüşse de; itiraz üzerine kat malikleri kurulunca itirazın incelenmemesi halinde projenin iptal edileceğine dair herhangi bir yasa hükmü bulunmamaktadır” şeklinde karar vermiştir.

<sup>312</sup> Yönetim kurulunca hazırlanan işletme projesine karşı çıkan kat maliki, itirazının önce kat malikleri kuruluna yapmalı, bu konu hakkında genel kurulca bir karar verildikten sonra bu karara karşı ise o taktirde iptali için hakimin müdahalesine başvurmalıdır. Belirilen yönteme uyulmadan (kat malikleri kuruluna başvurulmadan) doğrudan yönetim kurulu kararının iptali istemiyle açılan davanın mahkemece reddine karar verilmelidir. Y.18.HD. 08.11.2012 T, 2012710344 E, 20102712023 K. (Germeç, a.g.e, 6.bası, s.1004.)

<sup>313</sup> Yönetici tarafından hazırlanıp kat maliklerine tebliğ edilen ve itiraz üzerine kat malikleri kurulunca görüşülüp onaylanarak kesinleşmiş bulunan işletme projesinin iptali istemine ilişkin davada husumetin, bu projeyi olumlu oylarıyla onaylamış olan kat maliklerine yöneltilmesi gerekir. Yargıtay 18. HD 24.01.2006 tarih 2005/11117 E, 2006/153 K. (Germeç, a.g.e, 6.bası, s.1004).

oranlarda gecikme tazminatı ödenmesi gerekmektedir<sup>314</sup>. Anataşınmazın genel elektrik, su, doğalgaz, sigorta primleri gibi ödemeleri zamanında yapılmayan ve böylece kat maliklerinin ceza veya gecikme tazminatı ödemelerine neden olan yönetici, kat malikleri kurulunca aklanamamakta<sup>315</sup> (ibra edilememekte), aklanmış olsa bile fazladan yapılan ödemelerin (ceza ve tazminatı) tazmini için kat malikleri veya sonra gelen yöneticinin davalarına muhatap olabilmekte; böyle arzu edilmeyen durumlara yer vermemek için yönetici, işletme projesini gerçekçi bir tutumla ve özenle hazırlamalı, gerektiğinde konuya çözüm getirmek üzere kat malikleri kurulunu toplantıya çağırmalıdır<sup>316</sup>.

Genel olarak, toplu yapı yöneticisinin görevi, toplu yapı kapsamında yer alan ortak yer ve tesislerin yönetimi işini gerçekleştirmek olduğu söylenebilir. Blok ve blok niteliği taşımayan yapıların yöneticileri ile karşılaştırıldığında bu yöneticinin görev alanının çok daha geniş olduğu ortadadır. Buna göre toplu yapı kapsamında yer alan ortak yer ve tesislerin genel yönetim işlerini yürütmek, yapılan işlere ilişkin defter tutmak, bu işlere ait belgeleri saklamak ve toplu yapı kat malikleri tarafından kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa toplu yapıya ilişkin işletme projesini hazırlamakla yükümlüdür<sup>317</sup>.

Yukarıda anlatılmaya çalışılan yöneticinin ve toplu yapı bünyesinde yer alan yöneticilerin görevleri bu sayılanlarla sınırlı olmayıp, kanunda sayılan bu görevler dışında da kat malikleri kurulunca ve yine toplu yapılarda görevli yöneticiler için de toplu yapı kat malikleri kurullarınca kendilerine verilen yetki kapsamında yönetimle ilgili işleri yerine getirmekle yükümlü ve görevlidirler.

---

<sup>314</sup> GERMEÇ; a.g.e, s. 990.

<sup>315</sup> Yargıtay 18.HD. nin 04.11.2010 Tarih 2010/8504 E, 2010/14506 sayılı kararıyla; yöneticinin kat malikleri kurulunca ibra edilmiş olması onu, yöneticilik yaptığı dönemde usulsüz yaptığı harcamalar ve zimmetine geçirdiği paralar nedeniyle kat maliklerine verdiği zararlardan dolayı sorumluluktan kurtarmaz. Buna göre, mahkemece yöneticinin sorumluluğunu gerektiren bir hususun ortaya çıkması halinde malikleri ya da yeni yönetim tarafından açılacak bir davada inceleme konusu yapılacak bir konuda bilirkişi raporu alınıp yönetimin zimmetinde para bulundurduğu gerekçesi ile hukuki bir sonuç doğurmayan yöneticinin ibrasına ilişkin kararın iptaline karar verilmiş olması doğru görülmemiştir (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

Yine Yargıtay 18 HD'nin 13.10.2011 Tarih, 2011/9052 E, 2011/10094 sayılı kararında, yöneticinin ibrası, sonradan ortaya çıkan usulsüzlükler nedeni ile kat maliklerini uğrattığı zarardan sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>316</sup> GERMEÇ, a.g.e, s. 990.

<sup>317</sup> ÇEVİK ÖKTEM; a.g.e, s. 202

## 5. Yöneticinin Kat Maliklerini Temsilen Dava Açma Yetkisi

Binlerce bağımsız birimleri bünyesinde barındıran toplu konutlarla ilgili iş ve işlemlere karşı dava açılması halinde, davanın her bağımsız bölüm malikine karşı açılıp açılmayacağı yada kimin adına açılacağı hususu önem arz eden bir husustur.

Toplu konutların tüzel kişiliği yoktur. KMK 38. maddesine 5711 Sayılı Kanunla eklenen ikinci fıkra gereğince, kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır.

Bu düzenleme ile çok sayıda bağımsız bölümleri içinde barındıran toplu yapılarda artık kat maliklerinin tamamının taraf gösterilmesine gerek kalmadan, bunun yol açtığı yargılamanın yavaşlamasının önüne de geçilmiş olmaktadır.

Her ne kadar kanun koyucu toplu yapılarda ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu tarafından seçilecek yöneticinin açılacak iptal davalarında hasım olarak gösterileceğini düzenlemiş ise de, KMK'nın toplu yapılarda yöneticiyi düzenlediği 71. maddesine göre toplu yapılarda yer alacak yöneticilerin blok yöneticisi, blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici ve toplu yapı yöneticisi olduğunu, KMK'nın toplu yapılarda "ada yöneticisi" kavramına yer vermediği gibi ada temsilciler kurul tarafından seçilecek bir yöneticiyi de düzenlemediğini, bu sebeplerden dolayı kanun koyucunun KMK'nın 38. Maddesinde yer alan "ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yönetici" ibaresi ile toplu yapı temsilciler kurulu tarafından seçilen "toplular yapı yöneticisini" belirtmek istemiştir<sup>318</sup>.

---

<sup>318</sup> ÖKTEM ÇEVİK, a.g.e, s. 217.

Anataşınmazın genel yönetiminden doğan uyuşmazlıklarda dava yetkisine sahip olan yönetici<sup>319</sup>, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülükleri yerine getirmeyen kat maliklerine karşı da dava ve icra takibi yapar. Ancak bu uyuşmazlık ana taşınmazın genel yönetimi ile ilgili değilse yöneticinin dava hakkı yoktur<sup>320</sup> ve böyle bir davada husumet ona yöneltilemez<sup>321</sup>. Örneğin yönetim planını haksız yere imzalamayan kat malikine karşı yönetici dava açamaz<sup>322</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanunu 38’de 5711 sayılı kanunla yapılan değişiklik gereği, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasında husumet yöneticiye yöneltilmesi gerekir<sup>323</sup>.

Kat maliklerinin satın aldıkları taşınmazdaki ayıplar dolayısıyla satıcıya karşı haiz olduğu hakların kullanılmasından yöneticinin temsil yetkisi yoktur. Anataşınmazın genel yönetimiyle ilgili olmayan<sup>324</sup> hususlarda, yönetici, ancak kat malikleri kurulunun kendisine temsil yetkisi vermesi halinde temsilci sıfatıyla dava açabilir<sup>325</sup>.

---

<sup>319</sup> Yargıtay 18 HD 23.01.2012 T, 8667/404; Kat malikleri kurulunca alınan kararın iptali talebinde dava kat maliklerini temsilen yöneticiye husumet yönetilmesi suretiyle açılacaktır. (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.684)

Yargıtay 12.HD 09.06.2011 T, 29999/12172; Alacaklı 634 SY ‘nın 35.maddesine göre apartman yönetimi hakkında takip yapabileceği gibi aynı kanununun 20. maddesi uyarınca da ilama konu borcun yasal sorumlusu olan kat malikleri hakkında da takip yapılabilir. Yine aynı yönde Yargıtay 12. HD 4.11.2013 2013/27147, 2013/34632 . (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.684)

Yargıtay 18 HD 02.11.2010 T, 5726/14390; Ortak gider alacağı için kat maliklerinden her biri yada yönetici tarafından dava açılabilir. Kat malikleri kurulundan yetki alınmasına gerek yoktur. (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.684)

<sup>320</sup> Yargıtay 18.HD 21.02.2005 T, 1244/1014; Kamulaştırmaz el atma nedenine dayalı olarak bedelin tahsiline dair davaların ancak mülkiyet hakkına dayanılarak açılması sebebiyle yöneticinin bu davayı açma yetki ve görevi olmadığı yönünde Yargıtay 18.HD 29.04.2013 T, 2013/3431, 2013/7072. (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.684)

<sup>321</sup> Yargıtay 18.HD 24.10.2011, 6168/10618: ortak yerlere yaptırılan kameriye ve tel çitlerin kaldırılması istenilmiştir. Davaya konu edilen ve projeye aykırı olduğu ileri sürülen hususların kat malikleri kurulu kararlarına dayanılarak yönetim tarafından gerçekleştirildiğinden taşınmazın yönetimi ve aleyhine açılan davada, davalı yönetici kat maliki de olmadığından davanın pasif husumet ehliyet yokluğu sebebiyle reddi gerekir. (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.684)

<sup>322</sup> Yargıtay 5.HD 02.03.1970; kat malikleri kurulu kararının iptali için yönetici dava açamaz. (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.685)

<sup>323</sup> (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.685)

<sup>324</sup> Yargıtay 15.HD’nin 09.03.2006 Tarih, 2006/7437 E, 2006/1321 sayılı kararıyla, onarım ve güçlendirme işi için yöneticiye yetki verilmedikçe eser sözleşmesinden doğan alacağın kat maliklerinden istenemeyeceği, sözleşmenin tarafı olmayan davalı hakkındaki davanın pasif husumet yokluğu nedeniyle davanın reddine şeklinde karar vermiştir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>325</sup> (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.686)



Yönetici Kat Mülkiyeti Kanununun 20<sup>326</sup>. maddesinin hükmü gereği olarak aktif ve pasif dava ehliyetine sahiptir<sup>327</sup>. Bu yasal duruma göre, yöneticinin yöneticilik görevinin bir gereği olarak onunla sözleşme yapanlar<sup>328</sup>, gerek yöneticiye<sup>329</sup> gerekse kat maliklerine karşı dava açabilirler<sup>330</sup>.

Kat Mülkiyeti Kanunun uygulanmasından doğacak her türlü uyuşmazlık halinde, taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi yetkili ve görevlidir.<sup>331</sup> (KMK Ek madde 1).

---

<sup>326</sup> Yargıtay 18.HD'nin 10.07.1995 Tarih, 1995/7370 E, 1995/8118 sayılı kararında, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 22.maddesi ortak giderlerden kat maliki ile birlikte kiracıyı da müteselsilen sorumlu kılmıştır şeklinde hüküm vermiştir. Bu nedenle bağımsız bölüm kamu konutları kanununa tabi olması nedeniyle 2946 sayılı kamu konutları kanununun da bu kapsamda uygulanması zorunluluğu vardır denilmiştir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>327</sup> YHGK'nın 08.11.2006 Tarih, 2006/12-682 E, 2006/682 sayılı kararında; yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanununda sayılanlar dışında kat maliklerini temsil yetkisi olmadığından apartman yöneticiliğinin aktif ve pasif taraf ehliyeti bulunmamaktadır. Takip dayanağı bononun düzenlendiği tarih itibariyle yöneticinin kat maliklerini temsil ederken Borçlar Kanunu hükmü uygulanacağından kat malikleri kurulu tarafından yöneticiye kambiyo taahhütünde bulunma yetkisi verildiği ispat edilmedikçe bu bonodan dolayı yöneticiliğin sorumluluğu söz konusu olmayıp, senedi imzalayan şahsen sorumludur. Takip konusu senet için açıklanan koşulların gerçekleşip gerçekleşmediği araştırılmalıdır. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>328</sup> Yargıtay 12.HD'nin 18.05.2011 tarih, 2010/28720 E, 2011/9867 sayılı kararında, yönetici yasadan aldığı temsil yetkisine dayanarak çeşitli sözleşmeler yapabilir. İşte bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda yönetici dava açabileceği gibi yöneticiye karşı da dava açılabilir. Bu sıfatla yaptığı sözleşmeden dolayı kendisine husumet yöneltilebilir. Öte yandan, kat malikinin veya kat malikleri kurulunun ayrı bir tüzel kişiliğinin bulunmaması, yöneticinin özel kanundan doğan temsil yetkisini ortadan kaldırmaz. Sonuç olarak denilebilir ki, yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda aktif ve pasif dava (icra takibi) ehliyeti bulunmaktadır (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>329</sup> YHGK'nın 23.12.1992 Tarih, 1992/13-643 E, 1992/749 sayılı kararı ile kalorifer alımını, yönetici aynı sıfatla yaptığına göre, bu konuda çıkacak uyuşmazlıklarda mali sorumluluk kat maliklerine ait olmak üzere, yöneticiye husumetin yöneltilebileceğinin kabulü gerektiğini hükme bağlamıştır.(Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

Yargıtay 18.HD nin 1993/4294 E, 1993/7296 sayılı kararda, davalı gösterilen yönetici, davacının suyunu kat malikleri kurulunun aldıkları karar uyarınca kesmiş olduğuna göre, zarar doğurduğu iddia olunun bu eylem nedeniyle tazminat isteminin sözü edilen karardan sorumlu tüm kat maliklerine arsa payları oranında yöneltilmesi gerekir. Yönetici kat maliki olduğu takdirde bu davada ancak payına düşen arsa payına göre hesaplanacak tazminatla yükümlüdür şeklinde karar vermiştir (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>330</sup> Yargıtay HGK, 07.07.1993 T, 1993/13-401, 1993/510 K.Germeç, a.g.e, 4.bası, s.1003.

Yargıtay 18.HD 20.09.2001 T, 2001/6664 E, 2001/7686 K. Germeç, a.g.e, 4.bası, s. 1007.

<sup>331</sup> Yargıtay 11.HD'nin 24.04.2013 Tarih, 2012/8771 E, 2013/8120 sayılı kararında, KMK hükümleri uygulanacak olduğundan görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi olduğuna karar vermiştir. ([www.kararara.com](http://www.kararara.com).)

Yargıtay 15.HD'nin 10.05.2005 Tarih, 2005/2144 E, 2005/2894 sayılı kararında, Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan davalarda görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir şeklinde hüküm kurmuştur. ([www.kararara.com](http://www.kararara.com).)

Yargıtay 18.HD'nin 24.03.2004 Tarih, 2003/942 E, 2003/2266 sayılı kararında, Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan davalarda görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesidir şeklinde hüküm kurmuştur. ([www.kararara.com](http://www.kararara.com).)

Yönetici kat maliklerine karşı dava açabileceği gibi genel yönetimle ilgili 3.kişilere karşı da dava açabilir. Örneğin yönetici kapıcının işine son verebileceği gibi, işine son verdiği kapıcıya karşı kat mülkiyetine tabi binanın ortak yerlerinden olan kapıcı dairesi için sulh mahkemesinde fuzuli işgal sebebiyle tahliye davası açabilir<sup>332</sup>. KMK Ek-2 uyarınca, yönetici kat malikleri kurulunca veya bu kurulca özel yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı<sup>333</sup>, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri on beş gün içinde boşaltmak zorundadırlar.<sup>334</sup> Yönetici hizmet sözleşmesini<sup>335</sup> feshederek kapıcı<sup>336</sup> veya bu benzeri görevle çalışanların hizmet sözleşmesini feshederek konutunu tahliye ettirebilir<sup>337</sup>.

Yine yönetici, kapıcı ve buna benzer görevlerde çalışanlar ile yapılan iş akdi gereğince, yasaya aykırı yaptığı iş ve işlemlerden dolayı kat maliklerine karşı

---

<sup>332</sup> EREN, Mülkiyet Hukuku, s.170 (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.686).

<sup>333</sup> YHGK'nın 01.06.2011 tarih, 2011/9-298 E, 2011/377 sayılı kararında; Kapıcıyı işe alma konusunda yönetici yetkili kılınmıştır. Konut Kapıcıları Yönetmeliğinin 4/a maddesine göre, **yöneticinin iş ya da toplu iş sözleşmesi yapması için işverenin yazılı olarak yetki vermesi gerekir.** Buna rağmen yazılı yetki olmadığı durumlarda kapıcıyla yönetici arasındaki sözleşmenin geçersiz olduğunu söylemek doğru olmaz. Konutun maliki yada ortaklarının yazılı yetki vermedikleri halde kapıcılık hizmetlerinden yararlanmaları kapıcılık sözleşmesine onay verildiği anlamındadır. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>334</sup> Maddeye göre: Bu süre içinde boşaltılmaması halinde yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile boşaltılır.

<sup>335</sup> YHGK'nın 01.06.2011 tarih, 2011/9-298 E, 2011/377 sayılı kararında; kıdem, ihbar tazminatı, yıllık izin, hafta tatili, fazla çalışma, genel tatil alacağı istemine ilişkin davada, kapıcılık sözleşmesini yönetici, kat maliklerini temsilen ve Kanundan doğan temsil yetkisine dayanarak yapmaktadır. Bu konuda çıkacak uyuşmazlıklarda da, mali sorumluluk kat maliklerine ait olmak üzere yöneticiye husumetin yöneltilemeyeceğinin kabulü gerekir. ne var ki, hüküm, salt yönetim kurulu başkanı veya yönetici hakkında kurulamaz. Yasal temsilci durumundaki bu kişiler aleyhine ancak "kat maliklerini temsilen" olduğu açıklamasıyla hüküm kurulması olanaklıdır şeklinde hüküm kurmuştur. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>336</sup> 4857 sayılı İş Kanununun 110.maddesi "Konut Kapıcılarının Özel Çalışma Koşulları" başlığıyla, konut kapıcılarının hizmetlerinin kapsam ve niteliği ile çalışma süreleri, hafta tatili, ulusal bayram ve genel tatil günleri, yıllık ücretli izin hakları ve kapıcı konutları ile ilgili hususların düzenlenmesinde uygulanacak değişik şekil ve esaslar Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle düzenlenir.

<sup>337</sup> Bir önceki dipnotta geçen karara göre, kapıcıya görevi sebebiyle konut verilmesi 4857 Sayılı İş Kanununun uygulandığı dönemde zorunlu değilse de, verilmiş olan konut için iş sözleşmesinin devamı süresince kira istenemeyeceği de yine yönetmelikte düzenlenmiştir. O halde kira bedelinin ücrete sayılması da mümkün olmaz. Bu anlamda kapıcının kira ödemeksizin oturması ve karşılığında kapıcılık hizmetlerini alması şeklinde bir iş sözleşmesi yapıldığında, işveren ücret ödeme yükümlülüğü ortadan kalkmış sayılamaz. Kapıcıyla kira kontratı yapılmış olması da bu sonucu değiştirmez (Yargıtay 9.HD'nin 03,11,2008 Tarih, 2007/3/359 E, 2008/29735 ) (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

sorumluluğu gündeme gelecektir<sup>338</sup>. Örneğin kapıcının sigortasız çalıştırılması durumunda, ödenecek gecikme zammı ve idari para cezalarından tüm kat malikleri müştereken sorumludurlar. Yöneticinin bildirim ve ihbar gibi çeşitli yükümlülükleri ihmal etmesi nedeniyle bir ceza bedeli ödenmesi halinde ise<sup>339</sup> yönetici kat maliklerine karşı sorumlu olacaktır<sup>340</sup>.

Yönetici, İş Kanunu ve Yönetmeliğinin uygulanması yönüyle işveren temsilci olup, iş hukuku anlamında ortaya çıkabilecek idari ve yargısal uyuşmazlıklarda yönetici işvereni temsil eder<sup>341</sup>. Bu durumda, kapıcının işveren hakkında açabileceği davanın kat maliki yada maliklerine karşı açılması gerekse de, Yönetmelikten doğan bu temsil yetkisine göre davanın doğrudan yönetici taraf gösterilerek açılması da mümkündür.

---

<sup>338</sup> Yargıtay 18.HD'nin 30.03.2000 tarih, 2000/3032 E, 2000/3545 sayılı kararında, kat malikleri kurulu kararları doğrultusunda sigortasız olarak istihdam edilen kapıcının, bundan dolayı SSK tarafından bildirilen gecikme zammı ve idari para cezasından tüm kat maliklerinin müşterek sorumlu tutulmaları gerektiğine hükmetmiştir. Yine apartmana ait defter ve belgeleri tebligata rağmen SSK'ya süresinde ibraz etmeyen ve kapıcı ile kaloriferci sözleşmesini süresinde SSK 'ya bildirmeyen yönetici bu eyleminden sorumlu olup kat maliklerinin katkı payları oranında yöneticiye rücu hakları vardır şeklinde karar vermiştir (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

Yine Yargıtay 18.HD'nin 01.04.2013 tarih, 2013/3981 E, 2013/5111 sayılı kararında yöneticilerin, yöneticilik yaptıkları dönem içerisinde anataşınmazın kapıcısına ait sigorta primlerini zamanında yatırmamasından doğan prim borcu ile bu borca ilişkin cezaden sorumlu tutulabilmeleri için bu giderleri karşılama için gerekli olan aidatları süresinde ödemelerine karşın, yöneticilerin yükümlülüklerini yerine getirmemesine bağlı olduğu şeklinde karar vermiştir. Bu yönde yine Yargıtay 18.HD'nin 17.02.2011 tarih, 2011/562 E, 2011/1984 sayılı kararı. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>339</sup> Yargıtay 18.HD'nin 10.12.2001 tarih, 2001/10314 E, 2001/11280 sayılı kararında, yöneticinin kapıcıya ait SSK primlerini zamanında yatırmaması ve gerekli belgeleri sunmaması halinde yöneticinin sorumluluğuna gidilebilmesi için, kasada mevcut olan fazla harcama yapması veya ödenmesi gereken giderleri ödemesinin beklenemeyeceği, kat maliklerinin üzerlerine düşen ödemeleri yapmaması sonucu kasada yeterli para olmaması nedeniyle ödenemeyen SSK primleri ve cezalarından yöneticinin sorumlu tutulamayacağına karar vermiştir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>340</sup> Yargıtay 18.HD'nin 14.06.1999 tarih, 1999/6605 E, 1999/7625 Sayılı kararında; Kapıcının iş akdinin feshinden önceki döneme ait yasal hakları tüm kat maliklerince karşılanmalıdır. İşine son verilmesi nedeniyle kapıcıya ödenen kıdem tazminatından yönetici sorumlu değildir. Yönetici, feshi ihbar etmemesi nedeniyle ihbar tazminatından ve kıdem tazminatının geç ödenmesinde bir kusuru varsa bu nedenle tahakkuk eden faizden sorumlu tutulabilir şeklinde karar vermiştir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>341</sup> YHGK'nın 01.06.2011 tarih, 2011/9-298 E, 2011/377 sayılı kararı (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

## B.YÖNETİCİNİN VEKALET SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN BORÇLARI

### 1. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanununda toplu yapılara ilişkin getirilen düzenlemede, toplu yapı yöneticisinin sorumluluğuna ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesinde yöneticinin, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğu belirtilmiştir<sup>342</sup>. Yönetici, yetki ve görevlerinin sınırları içinde kat maliklerine karşı<sup>343</sup> vekil konumundadır ve aynen vekil gibi sorumludur<sup>344</sup>. Bu kanunda yer alan bütün hükümler toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla uygulanacağını belirten KMK 74. madde gereğince, 38. madde blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılar için seçilen yönetici ve toplu yapı yöneticisi içinde kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Maddeden hareketle, blok yöneticisi, blok kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olacak; blok niteliği taşımayan yapılar için seçilen yönetici de blok niteliği taşımayan yapı maliklerine karşı aynen bir vekil gibi<sup>345</sup> sorumlu olacaktır. Yine toplu yapı yöneticisi de, toplu yapı kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olacaktır.

Yöneticinin sorumluluğu<sup>346</sup> hususunu düzenleyen Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesine göre yönetici<sup>347</sup> ile kat malikleri arasındaki hukuki ilişki vekâlet<sup>348</sup>

<sup>342</sup> Yönetici, KMK 38 ve 40. maddeleri uyarınca BK m 386 -388 hükümlerinde tespit edildiği şekilde “vekil”in sahip olduğu her nevi hakka sahiptir. HGK 27.02.1971 Tarih 113 Karar (EREN, a.g.e 169. )

<sup>343</sup> Yargıtay 18.HD’nin 10.12.2001 tarih, 2001/10314 E, 2001/11380 sayılı kararında Kat Mülkiyeti Yasasının 38.maddesi hükmünce yönetici, yasa ile kendisine verilen görevlerin yerine getirilmesinde kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yöneticinin sorumluluğu görev süresi ile sınırlı olup, bu süre içerisinde görevlerini kasten veya savsaklama sonucu yerine getirmemesi yüzünden kat maliklerinin uğradığı zararları karşılamak durumundadır. (Kazancı Bilişim-İçtihat Arama Bankası)

<sup>344</sup> EREN, Fikret; Mülkiyet hukuku Ankara 2011 s.169.

<sup>345</sup> Yargıtay 18.HD’nin 22.09.2008 Tarih, 2008/8095 E, 2008/9573 sayılı kararında, yöneticinin kural olarak vekilin haklarına sahip olduğunu, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğunu hüküm altına almıştır. Somut olayda davacı yönetici ile davalı yönetici kendi bloklarında bulunan kat maliklerinin temsilcisi sıfatıyla hareket edip onlar adına anataşınmazın alacaklarını tahsil edip borçlarını da ödemekle yükümlüdürler. Davalı yöneticinin haklı olmadığı halde A bloka ait iki adet dükkanın katılım paylarını tahsil edip diğer tarafa (davacı A blokun yöneticisine) zamanında vermemesi suretiyle ortaya çıkan eylemlerinden sorumlu tutulması gerekir. bu itibarla davalının pasif husumet ehliyetinin bulunduğu kabulü gerekir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>346</sup> Yargıtay 18.HD’nin 06.06.2012 Tarih, 2012/3952 E, 2012/7022 sayılı kararında yöneticinin kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olduğu belirtilmiştir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

Yargıtay 12 HD’nin 04.12.2000 Tarih ve 2000/18567 E, 2000/18999 sayılı kararında, yöneticinin kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğu hüküm altına alınmıştır. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

Yöneticinin bağımsız bölüm sahiplerine karşı bir vekil gibi sorumluluğu. Yönetici ile bağımsız bölüm sahipleri arasındaki ilişkide geçerli olacağına ilişkin Yargıtay 4.HD’nin 6.07.2010 Tarih, 2010/5071 E, 2010/810 sayılı kararı. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

ilişkisidir. Aradaki ilişkinin vekâlet ilişkisi olması sebebiyle, bu konuda Borçlar Kanununun vekâletle ilgili hükümlerine bakılması ve bu anlamda yöneticinin vekâlet kapsamındaki sorumluluğuna değinmek gerekecektir. Vekâlet hükümleri Borçlar Kanununun özel hükümler arasında 9. bölümde 502-514.maddeleri arasında “*Vekâlet İlişkileri*” başlığı altında düzenlemiştir. *Vekâlet sözleşmesi, BK 502.maddesinde; vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemi yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Vekâlete ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düştükleri ölçüde, bu kanunda düzenlenmemiş olan iş görme sözleşmelerine de uygulanır*” şeklinde tanımlanmıştır. Vekâlet sözleşmesi, genel hizmet ve eser sözleşmesi gibi konusu emek olan bir sözleşme olup, özenle bir işin görülmesini amaçlar<sup>349</sup>. Buna göre, vekalet sözleşmesinin konusu ya bir işin **yönetilmesi** ya bir hizmetin yerine getirilmesi olup, birbiriyle iç içe olan bu iki kavram dikkate alındığında herhangi bir eylem yâda işlem veyahut her ikisi bir arada vekalet sözleşmesinin konusunu oluşturabilir<sup>350</sup>. Yine hâkim görüşe göre de vekâlet, müvekkilin menfaatine ve iradesine uygun bir sonuca yönelen bir iş görmeyi, bir zaman kaydına tabi olmaksızın ve nispeten bağımsız olarak yapma borcunu, sonucun elde edilmemesi rizikosu ona ait olmak üzere yükleyen sözleşmedir<sup>351</sup>. Bu sözleşmenin niteliği gereği, vekil vekâlet sözleşmesiyle müvekkiline karşı bir iş veya hizmetin görülmesi edimini borçlanmaktadır. Vekâlet sözleşmesinde, yeter ki iş veya hizmet, yapanın değil, bir başkasının işi yâda hizmeti olsun<sup>352</sup>.

Sözleşmeler, ani edimli sözleşmeler ve sürekli edimli sözleşmeler olarak sınıflandırıldığından, vekâlet sözleşmesi ani edimli bir sözleşme olabileceği gibi sürekli edimli bir sözleşme de olabilir. Toplu yapı yöneticisinin üstlendiği görev ve bu tip yerleşme birimlerindeki ihtiyaçların fazlalığı ve çeşitliliği düşünüldüğünde, yöneticiye sürekli bir edimin yerine getirme mükellefiyeti yüklemekte ve dolayısıyla buradaki vekalet ilişkisi sürekli edimli bir sözleşme türü olacaktır.

<sup>347</sup> YHGK'nın 23.09.1998 Tarih, 1998/12-582 E, 1998/606 sayılı kararında, bina yöneticileri vekil niteliğindedir şeklinde karar vermiştir. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>348</sup> Yargıtay 18.HD'nin 26.11.1996 Tarih, 1996/9163 E, 1996/10520 sayılı kararıyla, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre yönetici, yasa ile kendisine verilen görevlerin ifasında kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu olup, yönetici olarak üstlendiği görevlerini kasten veya ihmal sonucu yerine getirmemiş olması nedeniyle kat maliklerinin uğradığı zararı da bu genel ilke çerçevesinde karşılamak durumundadır (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>349</sup> ERZURUMLUOĞLU, Erzan; Sözleşmeler Hukuku(Özel Borç İlişkileri), Yetkin 2011, s. 145.

<sup>350</sup> ERZURUMLUOĞLU; a.g.e, s. 146.

<sup>351</sup> BAŞPINAR, Veysel; Vekilin Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu, Yetkin Yayınları, 2004, s. 70.

<sup>352</sup> ERZURUMLUOĞLU; a.g.e, s. 146.

Kat malikleri ve yönetici arasındaki ilişki yine bu yönde olup, yönetici toplu yapıya ilişkin ortak yer ve tesislere ilişkin görevi kapsamında iş ve hizmeti görmekte yükümlüdür. Yönetici burada, toplu yapı bünyesinde bulunan kat maliklerinin menfaatine uygun ifalarda bulunur. Yöneticinin bu anlamda iş görme fiili, kat malikleri adına toplu yapıya ilişkin hukuki işlemler olabileceği gibi, maddi fiillere ilişkin işlemlerde olabilir. Hukuki fiillere (muamelelere) ilişkin vekalette, vekilin, iş görmede doğrudan temsilci yâda dolaylı temsilci sıfatıyla hareket etmiş olmasının bir önemi yoktur; yani her iki durumda da vekaletin kapsamı aynı kurallar çerçevesinde tespit olunacaktır; şöyle ki BK m.504 f.2'ye göre vekalet, üstlenilen işin görülmesi için zorunlu hukuki muameleleri (fiilleri) yapma yetkisini ihtiva edecektir ve bu hükmün ifadesiyle, kural olarak sadece hukuki fiillere (muamelelere) ilişkin vekalette uygulama alanı bulabilecektir<sup>353</sup>. Bu durumda da vekilin, bu hüküm çerçevesinde vekâletinin kapsamına giren hukuki muameleleri yapma konusunda vekâlet vereni temsil yetkisine sahip olacak ve vekil bu temsil yetkisini doğrudan temsilci veya dolaylı temsilci sıfatıyla kullanarak vekâletinin kapsamına giren hukuki muameleleri yapabilecektir<sup>354</sup>. Örneğin toplu yapının depreme karşı güçlendirilmesi anlamında çeşitli şirketlerle sözleşmeler yapabileceği gibi, toplu yapıya ilişkin ödenmesi gereken vergilerin ilgili resmi kurumlara ödeme fiilini de gerçekleştirebilir.

Yönetici kat maliklerinin vekili olarak iş ve işlemlerde kendilerini temsil etme yetkisine sahiptir. O halde vekâlet ile temsil kavramlarının izahı ve varsa farklarına değinmek gerekecektir.

Vekâlet<sup>355</sup> ve temsil kavramları hukuki nitelikleri itibariyle birbirinden farklı kurumlardır. Temsil kavramı 6098 sayılı Borçlar Kanununun 40 vd. maddelerinde yetkili temsil ve yetkisiz temsil olarak ikili ayırım yapılmıştır. Buna göre; yetkili bir temsilci tarafından bir başkası adına ve hesabına yapılan hukuki işlemin sonuçları, doğrudan doğruya temsil olunanı bağlayacağı hüküm altına alınmıştır.

Kabul etmek gerekir ki, bu kavramsal farklılığa ve herhangi bir zorunluluk bulunmamasına rağmen, günlük hayatta vekalet sözleşmesi ile temsil yetkisinin bir arada ortaya çıkması sıklıkla bir durumu oluşturmakta, bu ise esasen pratik bir

---

<sup>353</sup> YAVUZ; a.g.e, s. 536.

<sup>354</sup> YAVUZ; a.g.e, s. 536.

<sup>355</sup> Vekâlet konusunda ayrıntılı bilgi için bak. “Yöneticinin Hukuki Konumu ve Sorumluluğu”

ihtiyaçtan kaynaklanmaktadır<sup>356</sup>. Vekâlet sözleşmesinin konusunu bir hukuki işlemin veya hukuki işlem benzeri işlemin gerçekleştirilmesinin oluşturduğu durumlarda vekil, müvekkil hesabına iş görmektedir<sup>357</sup>. Bunun yerine getirilmesi de temelde iki yol ile mümkün olup, vekil ya söz konusu işlemi kendi adına, müvekkili hesabına gerçekleştirecek yâda söz konusu işlemi müvekkili adına ve hesabına gerçekleştirecektir. Birinci durumda, dolaylı temsil söz konusu olup, bu durumda vekil daha sonra, söz konusu işlemde doğan hak ve borçları müvekkile devredecek, dolayısıyla vekile tasarruf yetkisini sağlayacaktır<sup>358</sup>. Doğrudan temsil usulünde ise, vekil, müvekkilin malvarlığında tasarruf edebilmek ve yapılan işlemin sonuçlarının doğrudan müvekkilin malvarlığında doğabilmesi için temsil yetkisine ihtiyaç duyar<sup>359</sup>.

İsviçre-Türk Hukukunda temsil ve vekâlet birbirinden ayrılmaz iki parça olmayıp, temsil yetkisi olmaksızın bir vekâlet sözleşmesinin bulunması mümkündür<sup>360</sup>. Doktrinde bu durum, “vekâlet olmadan yetkinin, yetki olmadan vekâletin bulunması mümkündür” şeklinde ifade edilmektedir<sup>361</sup>.

Vekâlet sözleşmesi iki tarafın iradesi ile kurulan bir sözleşme türü iken, temsil ancak tek taraflı bir işlemle verilen bir yetkiye dayanır<sup>362</sup>. Vekâlet, vekille vekâlet veren arasındaki iç ilişkiyi; temsil ise vekilin vekâlet veren adına kendisiyle işlem yapan üçüncü kişi ile arasındaki dış ilişkiyi ifade eder<sup>363</sup>. Temsil, temsilcinin üçüncü kişilerle<sup>364</sup> ilişkiye girmesi amacına yönelik olduğundan, dış ilişkiyi

---

<sup>356</sup> SARI, Suat; Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı olarak Sona Erdirilmesi, Beşir kitapevi, 2004, s.203.

<sup>357</sup> SARI: a.g.e, s. 204. (Dipnot-8: Müvekkil menfaatine maddi bir iş görmenin gerçekleştirilmesinin söz konusu olduğu vekalet sözleşmesinde, bir temsil yetkisinin bulunması ihtiyacı yoktur. Bununla beraber, günlük hayattaki bir çok vekalet sözleşmesinde, maddi bir iş görme ile hukuki işlem veya işlem benzerinin gerçekleştirilmesi bir arada bulunabilir. Söz gelimi, bir inşaatın yapımının kontrolürlüğünü üstlenen mimar, binanın inşasını yöneteceği gibi (maddi fil),bu inşa sürecinde, başta müteahhit, taşeron, mühendis ve diğer çalışanlar olmak üzere üçüncü kişilerle müvekkil iş sahibi adına hukuki işlemler gerçekleştirebilecektir.)

<sup>358</sup> SARI, a.g.e,s. 204.

<sup>359</sup> SARI, a.g.e s.204.

<sup>360</sup> OĞUZMAN M.Kemal, ÖZ M.Turgut; Borçlar Hukuku Genel Hükümleri, İstanbul 2012, s. 163.

<sup>361</sup> BAŞPINAR, a.g.e, s. 100.

<sup>362</sup> BAŞPINAR, a.g.e, s. 100 vd.

<sup>363</sup> ZEVLİLİLER/GÖKYAYLA; a.g.e s. 475. (TANDOĞAN II, s 357, SARI, s 202-203. Fakat temsil yetkisi yalnızca vekâlet sözleşmesinden doğmaz)

<sup>364</sup> Vekâlet sözleşmesine dayanan temsil yetkisi, etkisini dış ilişkide gösterir. Bunun sonucu olarak, temsil yetkisi kullanılarak vekil ile üçüncü kişi arasında, temsil olunanın nam ve hesabına yapılan hukuksal işlem, temsil olunanın hukuk alanında sonuç doğurur. Dahası, vekil, vekalet görevini kötüye kullansa bile, bu husus vekil ile vekil eden arasında bir iç sorun olarak kalır. Yargıtay 13. HD nin 03.10.1995 tarih 6697 esas 8386 sayılı kararı.

ilgilendirmektedir<sup>365</sup>. Vekâlet sözleşmesinde, vekil genellikle temsil yetkisine de sahiptir ancak temsil yetkisi verilmeden de vekâlet sözleşmesi yapılabilir ve buna bağlı olarak verilmiş olan temsil yetkisinin geri alınması, temsil ilişkisini sona erdirse de vekaleti sona erdirmeyecektir<sup>366</sup>.

Vekâlet ilişkisi kapsamının gerektirmesi halinde, açıkça bu yönde bir düzenleme olmasa dahi vekilin müvekkil adına ilgili hukuki işlemleri yapabilmeye yönelik temsil yetkisine sahip olup, bu açıdan temsil yetkisi, vekâlet sözleşmesinin konusunu teşkil eden ve vekil tarafından yerine getirilmesi taahhüt edilen iş görmenin ifasında önemli bir araç olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>367</sup>.

Başpınar'a göre temsil yetkisinin, vekâlet sözleşmesi çerçevesinde verilebilmesi mümkün olduğu gibi, hizmet sözleşmesi veya ortaklık sözleşmesi çerçevesinde de verilebileceğini, bunun sonucu olarak, bir işçi veya ortak temsilci olabildiği halde, söz konusu kimselerin vekil olmadığını ifade etmiş ve durumu şu şekilde örneklendirmiştir: A şahsın, arkadaşı S'ye bir mektup ile kendisine bir ev kiralmasını istemiştir. Bu durumda, A tarafından arkadaşı S'ye verilen temsil yetkisi, temelde bir sözleşmeye dayanmadan verilmiştir. Nihayet, temsil yetkisi soyut olduğundan, iç ilişkiyi kuran sözleşme batıl bile olsa, bir temsil yetkisi geçerli olabilir<sup>368</sup>.

Vekâlet sözleşmesi bir yükümlülüğün doğmasına sebep olurken, temsil yetkisi bir haktır ve vekâlet bir hukuki işlem olduğu halde temsil yetkisi hukuki sebepten bağımsızdır<sup>369</sup>.

Temsil ve vekâlet kavramlarının farkını Oğuzman/Öz şu şekilde örneklendirmiştir; “T, M'ye bana bir saat al der, M'de bunu kabul ederse, aralarında bir vekâlet sözleşmesi kurulmuş olur. M, T'ye bir saat alma borcunu yüklemiştir. Aynı zamanda M, saati, T nam ve hesabına almaya da yetkili kılınmıştır. Bu halde vekâlet akdi ve temsil bir arada bulunabilecektir. Buna karşılık, T, M'ye, eğer X marka bir saate rastlarsan benim için alabilirsin demiş ve M bir taahhütte bulunmamışsa, sadece M, T için saat almaya yetkili kılınmış olduğundan burada vekâlet sözleşmesi söz konusu değildir.”<sup>370</sup>

<sup>365</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 101.

<sup>366</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA; a.g.e s. 475.

<sup>367</sup> SARI; a.g.e s. 205.

<sup>368</sup> OĞUZMAN/ÖZ; a.g.e s. 163.

<sup>369</sup> ZEVKLİLER/GÖKYAYLA; a.g.e s 475.

<sup>370</sup> OĞUZMAN/ÖZ; a.g.e, s. 163.



Sonuç itibariyle, “her vekâlet sözleşmesi bir temsil yetkisine dayanır, fakat her temsilin mutlaka bir vekâlet sözleşmesine dayanması şart değildir<sup>371</sup>”.

Vekâlet ve temsil kavramlarının değinilen farklarından hareketle, toplu yapı yöneticisi ile kat malikleri arasındaki ilişkinin gerek Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesi ile ve gerekse de temsil kapsamındaki yetkiden hareketle aradaki hukuki ilişki vekâlet ilişkisi olduğu açıktır. Yöneticinin seçiminde, yöneticinin seçilme isteğine ilişkin kendi iradesi ve onu seçen kat malikleri kurullarının iradesi neticesinde vekâlet akdi kurulmuş olmaktadır. Bu ilişkinin kurulması için her iki tarafın iradesi şarttır. Zira seçilen yönetici, en başından kat malikleri kurulunca verilen görevleri yerine getirmeyi kabul etmiş ve kendi iradesiyle bu görevi üstlenmiştir.

O halde kat malikleri ile yönetici arasında iç ilişkide vekalet, dış ilişkide temsil yetkisi esas olacaktır. Yöneticinin temsil yetkisinin kapsamı ise iç ilişkideki vekalet hükümlerine göre tayin edilecektir.

**Yine BK 504. maddesi vekaletin kapsamını düzenlemiş, maddenin II. fıkrasında bu işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması<sup>372</sup> yetkisini de kapsayacağı açıkça belirtilmiştir. Dolayısıyla vekâletin bünyesinde, temsilin de barındığı madde metninden anlaşılmaktadır.**

Kat malikleri, kat malikleri kurulu ile yönetici arasında oluşan bu vekâlet ilişkisi aynı zamanda temsili de bünyesinde barındırmaktadır. Şöyle ki, yönetici görevlerini yerine getirirken hem kat malikleriyle görevi kapsamında muhatap olmakta hem de kat malikleri dışında da 3.kişilerle ilişki halinde olacaktır. Örneğin yönetici 3.kişilerle sözleşmeler imzalayabilecek, resmi kurum ve kuruluşlarda çeşitli işlemler yapabilecektir. Yönetici bu tür fiil ve işlemleri kat maliklerinin nam ve hesabına yapacaktır. Böylece hukuki işlem yönetici tarafından yapıldığı halde,

<sup>371</sup> KILIÇOĞLU, Ahmet; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2.Bası, Ankara 2002, s. 133 vd.

<sup>372</sup> Yargıtay 12.HD'nin 18.05.2011 tarih, 2010/28720 E, 2011/9867 sayılı kararında, yönetici yasadan aldığı temsil yetkisine dayanarak çeşitli sözleşmeler yapabilir. İşte bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda yönetici dava açabileceği gibi yöneticiye karşı da dava açılabilir. Şu hususta belirtilmelidir ki, **yönetici vekaletnameyle tayin edilen bir vekil gibi değildir. Yasal bir temsilci olup yetkisini yasadan almaktadır.** Bu sıfatla yaptığı sözleşmeden dolayı kendisine husumet yöneltilir. Öte yandan, kat malikinin veya kat malikleri kurulunun ayrı bir tüzel kişiliğinin bulunmaması, yöneticinin özel kanundan doğan temsil yetkisini ortadan kaldırmaz. Sonuç olarak denilebilir ki, yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda aktif ve pasif dava (icra takibi) ehliyeti bulunmaktadır. Aksinin benimsenmesi durumunda ise, bu kez üçüncü kişilerin yöneticiyle sözleşme yapmaktan kaçınacakları ve bundan kat maliklerinin zarar görecekleri kuşkusuzdur (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

sonuçları kat maliklerine ait olacaktır. Yargıtay da yine kararlarında; “...vekil başkası nam ve hesabına işlem yapmaktadır. Vekâlet akdinde, hukuksal işlemin tarafları ile bunu yapanlar farklı kişilerdir. Hukuksal işlem vekil tarafından yapıldığı halde, hüküm ve sonuçları temsil olunana ait olur. Vekil, vekâlet görevini kötüye kullansa dahi, bu husus vekil ile vekâlet eden arasında bir iç sorun olarak kalır ve vekil ile sözleşme yapan kişinin haklarını etkilemez”<sup>373</sup>. Vekalet, bünyesinde temelde temsili de barındığından, yöneticinin toplu yapı ile ilgili üçüncü kişilerle yaptığı her sözleşme, iş, işlem ve fiillerde kat malikleri kurulunun kararına gerek duymayacaktır. Zira zaten yöneticinin, gecikmesinde sakınca bulunan hallerde kat maliklerinin olumlu karar vereceği kabul ediliyorsa onların talimatına gerek kalmadan hareket edebilme yetkisine sahiptir. Netice itibariyle, Kılıçoğlu’nun ifade ettiği “her vekâletin bir temsil ilişkisine dayanması” için doğasına uygun düşecektir.

## **2. Yöneticinin Vekâlet Sözleşmesinden Kaynaklanan Borçların Türleri**

### **a. Verilen Talimatlara Uyma Borcu:**

Yönetici, üstlendiği iş veya hizmeti ifa ederken, çeşitli borçları yerine getirmek zorundadır. Bunlardan ilki, kuruldan aldığı açık talimata uygun davranma borcudur. Buna göre yöneticisi blok yöneticisi ise blok kat malikleri kurulunun ve blok maliklerinin açık talimatına uygun hareket etmek zorundadır. Ancak blok kat malikleri kurulundan o anda izin alma imkânı yok ise ve eğer olsaydı kurulun bu konuda olumlu karar vereceği kabul edilebiliyorsa blok yöneticisi, kat malikleri kurulunun talimatına uymayabilecektir. Blok niteliği taşımayan yapılar için seçilecek yönetici de, blok niteliği taşımayan yapı maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olacak, bu nedenle de onların talimatlarına uygun hareket etme yükümlülüğü altında olacaktır. Bu yönetici de, kat malikleri kurulundan o anda karar alma imkanı bulunmayan hallerde, kurulun olumlu karar verebileceği kabul edileceği hallerde, kuruldan karar almaya gerek kalmadan hareket edebilecek, böylece kat malikleri kurulunun talimatına uymayabilecektir. Ancak böyle bir durum dışında, BK 507. maddesi gereğince, vekil kendisine verilen direktifin dışına çıkamaz, çünkü vekil

---

<sup>373</sup> RUHİ; a.g.e, s. 1259. (Yargıtay 14. HD nin 05.03.2010 tarih 2010/4301 E,2010/5053 K; Yargıtay 1.HD nin 19.01.2010 tarih, 2009/9931 E, 2010/266 K)

vekâlet görevine konu işi görürken yöneldiği sonucun elde edilmesinden sorumlu değil ise de, bu sonuca ulaşmak için gösterdiği çabanın, yaptığı işlemlerin, eylemlerin ve davranışların özenli olmayışından doğan zararlardan sorumludur<sup>374</sup>. Bunun dışındaki, durumlarda vekil, talimattan ayrılırsa, bundan doğan zararı karşılamadıkça işi görmüş olsa bile, vekâlet borcunu ifa etmiş olmaz (BK 505/II).

Toplu yapı yöneticisi de toplu yapı maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olduğundan, toplu yapı kat malikleri kurulunca verilen talimatlara uygun davranmak zorundadır. BK 505. maddesi gereğince toplu yapı kat malikleri kurulundan karar almasının mümkün olmadığı hallerde, toplu yapı kat malikleri kurulunun olumlu karar verebileceği kabul edildiği hallerde, toplu yapı kat malikleri kurulunun kararı beklenmeden ifalarda bulunabilecek ve bu söz konusu ifalar için talimat almasına gerek olmayacaktır. Örneğin yaşanan bir deprem olayından sonra, tekrar deprem riskinin yaşanabilme ihtimaline binen ve meydana gelen korku nedeniyle evine girmek istemeyen kat malikleri için geçici barınma yerlerinin sağlanmasına ilişkin yapılan iş ve işlemler örnek gösterilebilir. Bu anlamda yönetici kat malikleri kurulundan karar alınmasını beklemeden, onların talimatına ihtiyaç duymadan geçici konaklama için ilgili tedbirleri alabilecektir.

## **b. İşî Bizzat Yapma, Sadakat ve Özen Gösterme Borcu**

Vekâlet kapsamında olan söz konusu ilişkide, yöneticinin bir diğer borcu da işî bizzat yapma, sadakat ve özen gösterme borcudur<sup>375</sup>. Böylece yollama yapılan Borçlar Kanununun 506(EBK 390)<sup>376</sup> maddesinde vekil, üstlendiği iş ve hizmetleri bizzat ifa etme, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözetererek görevini sadakat ve özenle<sup>377</sup>

<sup>374</sup> ERZURUMLUOĞLU; a.g.e s. 148.

<sup>375</sup> Yargıtay 18.HD'nin 05.03.2013 Tarih, 2013/2053 E, 2013/3069 sayılı kararında, KMK 38.maddesi gereğince yöneticinin kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğunu, vekilin sorumluluğunun işçinin sorumluluğuna ilişkin hükümlere tabi olduğunu ifade etmiştir. Karara göre, vekil, müvekkile karşı vekalet görevini iyi bir biçimde yerine getirme ve yüklendiği işi özenle ifa etmekle yükümlüdür. Buna göre vekil kasıt veya ihmal yada özensizlik ile müvekkile verdiği zararlardan sorumludur. Yönetici kat maliklerinin vekili sıfatıyla ve ayrıca Kat Mülkiyeti Yasasının 35.maddesinde belirtilen görevleri yerine getirirken özenli davranmak zorundadır. Kişisel kurusu yüzünden kat malikleri bir zarar görmüş ise yönetici bundan kişisel olarak sorumlu tutulmalıdır. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>376</sup> BADUR, Emre; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu(818 sayılı sayılı Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı) Ankara Barosu Yayınları, 2011, s.224.

<sup>377</sup> Yargıtay 3.HD'nin 26.01.2009 Tarih, 2008/20945 E, 2009/654 sayılı kararında; yöneticinin yönetim kurulu kararına ve apartman çıkarlarına aykırı olarak ilk iki ay içinde yapılan işin karşılığında fazla tutarda yükleniciye ödeme yaparak özensiz ve basiretsiz davrandığı için siteye karşı sorumludur. Yüklenici de yaptığı sözleşme dolayısıyla davacıya karşı başka hukuki nedenle

yürütmekle yükümlüdür. Vekilin işi bizzat yapması güven ilkesinden kaynaklanır. Ancak çeşitli nedenlerle vekil bu görevi bizzat yerine getirmeyebilir. Türk Borçlar Kanunu sözleşmenin bizzat yerine getirilmesi yükümlülüğüne üç istisna getirmiştir. Bunlar<sup>378</sup>;

i) ***Vekâlet Veren Vekile, Bir Başkasına Vekâlet Verme İzni Tanımış Olması:***

Kat malikleri de yöneticiye, işin mahiyetine göre bu anlamda başkasını görevlendirme yetkisi verebilir. Başlangıçta, vekâlet böyle bir yetki vermediği halde, vekil işi bir başkasına gördürmesine rıza gösterdiğine ilişkin davranışlarda bulunur, itiraz etmezse icazet vermiş sayılır; bu halde artık vekil eden ile vekilin yerini alan kişi arasında doğrudan vekâlet ilişkisi doğar; vekil eden bu kişiye karşı doğrudan talepte bulunma hakkı kazanır<sup>379</sup>. Örneğin toplu konutun kentsel dönüşüm kapsamına girmesinin toplu konutun lehine olup olmadığı konusunda gerekli araştırma yapılması için bir avukata yöneticinin vekâlet verilebileceği kararlaştırılabilir.

ii) ***İşin ve Durumun Gereği, Vekilin Başkasını Vekil Etmek Zorunda Kalması:***

Durumu örnekle açıklamak gerekirse, toplu konutların depreme karşı güçlendirilmesi kapsamında, şehir dışından temin edilecek inşaat malzemelerinin sağlanması konusunda vekâlet verilebileceği gibi.

iii) ***Vekile, Başkasını Vekil Tayin Etmeye Âdetin Elvermesi:***

Toplu konutlara karşı açılan davada, yöneticinin toplu konut maliklerinin haklarının gözetilmesi kapsamında avukata vekâlet verilmesi hali gibi.

Vekil bu üç hal durumunda üçüncü bir kişiyi vekil tayin ederse, gerekli özeni göstermek durumundadır, aksi halde vekil tayin ettiği kişinin bütün eylem ve işlemlerinden kendisi yapmış gibi sorumlu olur<sup>380</sup>. Alt-vekil ister vekilin yetkisi

---

sorumlu bulunmaktadır. Yönetici ile yükleniciden davacıya (apartmana) karşı zincirleme sorumluluğu bulunmaktadır. Aynı zararın birden fazla kişinin eylemlerinden ve farklı hukuki nedenlerden oluşması durumunda zarar gören, zararını ayrı ayrı veya birlikte isteyebileceği gibi sadece birisinden de isteyebilir. Zincirleme sorumlular arasında sorumluluk önceliği söz konusu değildir (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>378</sup> ERZURUMLUOĞLU; a.g.e s. 147.

<sup>379</sup> ÖZKAYA, ERASLAN; Vekalet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması, Seçkin-2005, s.361.

<sup>380</sup> ERZURUMLUOĞLU; a.g.e. s.147.

dâhilinde, ister bu yetki olmaksızın “ikame” edilmiş olsun, müvekkilin doğrudan doğruya alt-vekile başvurma imkânı vardır<sup>381</sup>. BK 507/III. fıkrası da, bu yönde olup, vekilin kendi yerine koyduğu kişiye karşı, sahip olduğu hakları doğrudan doğruya o kişiye karşı ileri sürebileceğini açıkça hüküm altına almıştır.

Sadakat borcunda, vekilin, müvekkilin menfaatine uygun davranması ile bu yükümlülüğün yerine getirileceği, dolayısıyla sadakat borcu unsurunun vekâlet sözleşmesinin zorunlu unsurları arasında yer alacağı ifade edilmiştir<sup>382</sup>. Hâkim görüşe göre vekâlet sözleşmesinin zorunlu unsurlarının bir işin idaresi veya hizmetin ifası, işin müvekkilinin menfaatine ve onun iradesine uygun olarak yapılması, belirli bir yönde iş görme ve tarafların anlaşması kavramları bu ilişkinin zorunlu unsurlarıdır<sup>383</sup>.

Vekâlet sözleşmesinin vekâlet hükümleri gereğince yönetici, bu sıfatından dolayı oluşan borçlarını ifa ederken daima özenli hareket etmek zorundadır. Özen borcu, vekilin diğer borçlarına göre en geniş kapsama sahiptir<sup>384</sup>.

Yargıtay, vekilin sadakat borcu gereği müvekkilinin yararına olacak davranışlarda bulunması ve ona zarar verecek davranışlardan kaçınması gerektiği yönünde kararlar vermiştir<sup>385</sup>. Yine Yargıtay’a göre, vekil vekâlet görevine konu işi görürken, yöneldiği sonucun elde edilmemesinden sorumlu değilse de, bu sonuca ulaşmak için gösterdiği çabanın, yaptığı işlemlerin, eylemlerin ve davranışların özenli olmayışından doğan zararlardan sorumludur<sup>386</sup>.

Yönetici görevini yerine getirirken, sadakat ve özen borcuna uygun davranmayı taahhüt etmeden edimini bu borçlara uygun şekilde yerine getirmelidir.

Sorumluluğun belirlenmesi hususunda ölçüt yine kanun metninde düzenlenmiş olup buna göre; benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas olacaktır (TBK 506/III). Dolayısıyla yönetici görevlerini yerine getirirken, kat maliklerince verilen talimatlara uygun hareket

---

<sup>381</sup> HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir; Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz-1992, s. 423.

<sup>382</sup> BAŞPINAR; a.g.e, s. 75.

<sup>383</sup> TANDOĞAN, Haluk; Borçlar Hukuku, Vedat Kitapçılık 2011, II.cilt, s 356 vd, Başpınar ,a.g.e.s 73.

<sup>384</sup> BAŞPINAR, Veysel; a.g.e, s. 75.

<sup>385</sup> Yargıtay 3.HD nin 09.09.1985 tarih 2552 E, 5380 sayılı kararı. (Başpınar, a.g.e, s.75)

<sup>386</sup> RUHİ, Ahmet Cemal; Sözleşmeler Hukuku, Seçkin 2011, s.1251 (Yargıtay 13.HD nin 29.04.2010 Tarih, 2009/14575E, 2010/5860K; Yargıtay 13.HD nin 08.06.2009 tarih 2009/1747 E, 2009/7810 K; Yargıtay 13.HD nin 28.05.2009 tarih 2009/1759 E, 2009/7369 K)

edecek, talimatların gereği ifa edilirken kat maliklerinin menfaatlerini gözetecek ve sadakat ile özen borcunu ihlal etmeden görevini yerine getirecektir. Yönetici, kat maliklerine karşı görevini yerine getirirken, kendisinden beklenen titizlikle ve özenle davranmak zorundadır.

Yöneticinin vekil olarak sorumluluğu, yasayla ve yönetim planıyla üstlendiği görevler ile sınırlı tutulmuş, atanması ve azli (görevden uzaklaştırılması) kat malikleri kurulu kararına bağlıdır<sup>387</sup>.

Yöneticinin, sorumluluğun kapsamında yine görev alanıyla sınırlı olup, bunun dışında bir iş ve işlem nedeniyle sorumluluğuna gidilemez. Daha açık bir anlatımla, yöneticiden beklenen sadakat ve özen borcunu yerine getirirken, toplu yapı bünyesinde ana taşınmazın yönetiminde yasada öngörülen genel işlerin görülmesi esnasında kendisine yüklenen borca uyacaktır. Bu şekilde görevini yerine getirirken de oluşabilecek zararlardan kişisel olarak sorumlu tutulmayacaktır. Bu gibi zararlar kat maliklerinin sorumluluğundadır<sup>388</sup>.

### **c. Hesap Verme Borcu:**

Yasa koyucu, yöneticiye, kat malikleri kuruluna, anataşınmaz nedeniyle o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve hesaplanan giderlerin hesabını verme yükümlülüğü yüklemiştir<sup>389</sup>. KMK 39. maddesinde yöneticinin hesap verme zamanlarını düzenlemiştir. Buna göre yönetici, yönetim planında bu hususta bir düzenleme varsa belirtilen tarihte, eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna hesap vermek zorundadır. Ancak toplu yapılara ilişkin KMK 29. maddesinin birinci fıkrasına göre kurulların iki yılda bir toplanması gerektiği belirtilmiştir. Dolayısıyla toplu yapı yöneticisi, yönetim planında bir düzenleme varsa, burada belirtilen zamanda; burada bir düzenleme yer almıyorsa, iki yılda bir hesap vermek zorundadır. Kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu olan yöneticinin hesap vermesi, belirtilen yükümlülüklerle aykırı davranılması halinde

---

<sup>387</sup> GERMEÇ; a.g.e, 1031.

<sup>388</sup> GERMEÇ; a.g.e, s. 1031.

<sup>389</sup> Yargıtay 18.HD'nin 06.06.2012 tarih, 2012/3952 E, 2012/7022 sayılı kararında, yöneticinin kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğunu ve hesap vermekle yükümlü olduğunu belirtmiştir. Yönetici, kat maliklerince ibra edilmiş olsa bile bu ibra yöneticilerin zimmetinde olan paraların hesabı görülerek yapılmış bir ibra olamaz şeklinde karar vermiştir (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası)..

vekilin, müvekkile karşı, onun bu yüzden uğradığı zararı tazmin yükümlülüğünün ortaya çıkacağına ilişkin Yargıtay'ın da yerleşik içtihatları vardır<sup>390</sup>.

Tabii yöneticinin, kat kurullarına dolayısıyla kat maliklerine karşı yükümlülükleri olduğu gibi, onlarında yöneticiye karşı çeşitli borçları vardır. Kat malikleri, yöneticinin yaptığı masraf, avans, oluşmuşsa zararları ve ücreti ödeme<sup>391</sup> ile ortak yer ve tesislere ilişkin tüm kat malikleri yöneticiye karşı birlikte ve müteselsilen yada dayanışmalı olarak sorumlu olacaklardır<sup>392</sup>.

#### **d. Sır Saklama Borcu**

Borçlar Kanununda vekilin sır saklama borcuna ilişkin bir hüküm bulunmamakla birlikte, karşılıklı güven ilişkisinin ve sadakat borcunun bir sonucu olarak, vekil, vekaletin icrası dolayısıyla vekalet verene ait öğrendiği sırları saklamakla yükümlüdür<sup>393</sup>. Toplu yapı yönetiminde sır saklama kat maliklerinin kendisine ilettiği özel ve kişisel bilgileri 3.kişiler ile paylaşmama olarak tezahür edebilir.

### **C. YÖNETİCİNİN GÖREVİNE AYKIRI DAVRANIŞ TÜRLERİ ve NETİCELERİ**

Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur<sup>394</sup>. Yollama yapılan TBK 506/f.2 ve 3'te ise "vekil üstelendiği iş ve hizmetleri, vekalet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür"<sup>395</sup>.

<sup>390</sup>RUHİ; a.g.e, s. 1272, (Yargıtay 13.HD nin 14.04.2009 tarih 2008/11345E, 2009/5064 K; Yargıtay 13.HD nin 05.03.2009 Tarih, 2008/12384E, 2009/2858 K; Yargıtay 13.HD nin 13.02.2008 tarih 2007/11777 E, 2008/2011 K, Yargıtay 13.HD nin 04.05.2006 tarih 2006/4282 E, 2006/7074 K)

<sup>391</sup> AKINTÜRK, Turgut; ATEŞ KAHRAMAN, Derya; Borçlar Hukuku Beta Yayınları 2011, s. 317 vd.

<sup>392</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI; a.g.e. s. 426 vd; ERZURUMLUOĞLU, a.g.e, s. 149 vd.

<sup>393</sup> YAVUZ; a.g.e s. 554.

<sup>394</sup> Yargıtay 18.HD 06.06.2012 T, 2012/3952, 2012/7022 sayılı kararında; Kat Mülkiyeti Yasasının 38. maddesine göre, yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olup, 39.maddeye göre de hesap vermekle yükümlüdür. Davalılar kat malikeli kurulunca 25.05.2008 tarihli kararla ibra edilmişlerse de, bu ibra yöneticilerin zimmetinde olan paraların hesabı görülerek yapılmış bir ibra değildir. İlk bakışta bilinmeyen ve anlaşılmayan sonradan yapılacak inceleme ile saptanabilecek bir borç ibra kapsamında sayılamaz. (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.ge., 17.bası, s.687.)

Yargıtay 5.HD 26.11.1982,10046710558 sayılı kararında, yönetici zimmetinde kalan parayı faizi ile ödemek zorundadır ve yine eski yöneticinin zimmetinde kalan yönetime ait paranın tahsilinde KMK m 20/f.3'teki aylık %10 gecikme tazminatının uygulanmayacağına ilişkin Yargıtay 18 HD 09.04.2002, 3134/3853 (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e, s.687).

<sup>395</sup> (OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e.,s.687).

O halde, vekil, özensiz davranmakla, sözleşme ile üstlendiği edimi tam ve doğru bir biçimde yerine getirmemiş sayılır<sup>396</sup>. Yöneticinin sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için görevini ya hiç yerine getirmemiş yâda gereği gibi yerine getirememiş olmalıdır. Edimini gereği gibi yerine getirmemiş olması, “*ya ifa hiç gerçekleşmemiş ve bunda kusurlu olması veya ifayı geciktirmesi yâda ifayı gerçekleştirmiş olmakla birlikte, bunun ifa modalitelerine aykırılık oluşturması*”<sup>397</sup> gerekir. Bu hallerde borç, gereği gibi ifa edilmemiş sayılacaktır.

Yönetici iş sahibine karşı zarar da vermiş olabilir<sup>398</sup>. Bu halde, yöneticinin vermiş olduğu zararlardan dolayı sorumlu olması için, hukuka aykırı davranışı ile meydana gelen zarar arasında illiyet bağının bulunması şartlarının da varlığı aranır. Bu sorumluluğun temelini TBK 506. ve TBK 112 vd. maddeleri oluşturmakta ve bu sorumluluk gereğince vekil (yönetici) oluşan zararı tazmin etme yükümlülüğü altına girer<sup>399</sup>.

Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstelen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır” hükmü bulunmaktadır<sup>400</sup>.

Aşağıda yöneticinin görevini hiç veya gereği gibi yerine getirememesi halleri anlatılmaya çalışılacaktır.

### **a. Yöneticinin Yetkisinin Bulunmaması ve Yetkisini Aşması**

Kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olan yönetici, yaptığı bazı işlem ve işlemlerde yetkisiz olabilir. Örneğin yönetici, toplu konuta ilişkin karar verilmediği halde bir halı sahası kurmuş olsun. Yine toplu yapının ortak yer ve tesislerinin sadece yıllık temizliği konusunda bir görevlendirme olmamasına rağmen, yönetici, temizlik işiyle beraber mimari değişikliklere başvurması halinde yetkisini aşmış olacaktır. Çünkü halihazırda, yöneticiye daha maliyetli ve belki de gerekli görülmeyen bir işlem için yetki verilmemiştir

<sup>396</sup> BAŞPINAR; a.g.e, s. 194.

<sup>397</sup> BAŞPINAR; a.g.e, s. 194.

<sup>398</sup> Yargıtay 18.HD'nin 25.12.2001 tarih, 2001/10305 esas, 2001/11701 sayılı kararında, yöneticinin sorumluluğu görev süresiyle sınırlı olup, görevin yerine getirilmesinde kasıt, ihmâl yada özensizlik nedeniyle oluşan zararların tümünü kapsar şeklinde karar vermiştir (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>399</sup> BAŞPINAR; a.g.e., s. 194.

<sup>400</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, a.g.e., s.687.



Yine yöneticiye verilen yetkinin kapsamı da aşılmış olabilir. Örneğin on bloktan oluşan bir toplu yapıda, sadece iki bloğun boyanmasına karar verilmesine rağmen tüm blokların boyanması hali gibi. Bu halde yöneticinin yaptığı iş ve işlemin niteliği ve kat maliklerini bağlayıp bağlamayacağı hususu gündeme gelecektir.

Kural olarak, vekil, yetkisiz veya yetkisini aşmış ise, yaptığı işlem “askıda hükümsüz”dür. Askıda hükümsüzlük; *bazen hukuki işlem, kurucu unsurları gerçekleştiği halde, bazı nedenlerle hükümlerini doğurmayıp, bir askı durumu içindedir*<sup>401</sup>. Ya o eksik olan unsur gerçekleşip, sözleşme kurulduğu andan itibaren hüküm ifade eder yada bu unsurun gerçekleşmeyeceği kesinleşecek ve sözleşme kesin hükümsüz hale gelecektir<sup>402</sup>. Yukarıda verdiğimiz yöneticinin yetkisiz olduğu örnekte, yönetici yaptığı işlemlerden sorumluluğu gündeme geleceğinden, oluşan masrafları ödemek zorundadır.

Askıda hükümsüz hallerinde, “*yetkisiz temsilcinin yaptığı işleme icazet verinceye kadar eksik bir sözleşme olup, icazet verildikten veya eksik unsur tamamlandıktan sonra sözleşme tüm hüküm ve sonuçlarını başlangıçtan itibaren doğurmaya başlar*”<sup>403</sup>. O halde kat malikleri, yöneticinin yetkisiz olmasına rağmen yaptığı bu işlemlere sonradan icazet verebilir, icazet verilmesi halinde masraflar kat maliklerince paylarına düşen oranda ödenecektir.

## **b. Yöneticinin Vekaletsiz İş Görmesi**

Yönetici, yönetim planında, yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde kanunda yazılı şekilde kendisine verilen görev ve yetki sınırları çerçevesinde hareket etme yükümlülüğü altındadır. Yöneticiye verilecek görev ve yetki tek tek belirtilebilir. Böyle bir belirleme yapılmamışsa vekaletin konusu genel demektir<sup>404</sup>. Ancak vekaletin konusu genel bir yönetim ise vekil, böyle kimselere kanunlarla tanınmış bütün yetkileri kullanabilir. Bu halde yönetici günlük ve normal işleri yapabilecek ve kanunun yöneticiye tanıdığı yetkileri kullanabilecektir. Yöneticinin görev ve yetkisinin sınırları belirlenmişse ve bu anlamda verilen yetkinin sınırları aşılabacak olursa “*aşma önemli ve işgörmenin sözleşme ile ilgisini ortadan*

<sup>401</sup> KIRKBEŞOĞLU, Nagehan; Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, Vedat Kitapçılık 2011, s. 78.

<sup>402</sup> KIRKBEŞOĞLU; 78 (OĞUZMAN/ÖZ; a.g.e, s. 132; EREN; a.g.e, s.300).

<sup>403</sup> KIRKBEŞOĞLU, a.g.e, s. 79 (OĞUZMAN/ÖZ; a.g.e, s. 140-141).

<sup>404</sup> BAŞPINAR, a.g.e. s.202,

kaldırıyorsa, vekil artık vekâletsiz iş gören durumuna girer”<sup>405</sup>. Yargıtay’ın görüşü de bu yöndedir<sup>406</sup>.

“Vekâletsiz iş görme<sup>407</sup>” hükümleri Türk Borçlar Yasası 14. bölümde 526. maddelerinde “işgörenin hak ve borçları” başlığı altında düzenlemiş olup vekalet sözleşmesi ile vekaleti olmadan başkası hesabına tasarruf yâda iş görme birbirinden bağımsız iki kavramlardır<sup>408</sup>. Burada yasa, iş görme kavramına ilişkin bir tanımlama yapmamış, işi görenin yükümlülüğüne değinmiştir.

Borçlar Kanununun özel borç ilişkilerine ayrılmış Onuncu Bölümde düzenlenen vekâletsiz iş görmenin biri gerçek, diğeri gerçek olmayan diye anılan her iki çeşidi de bağımsız ve özel bir borç kaynağıdır<sup>409</sup>. *Gerçek vekâletsiz iş görme’de*, bir kimsenin başkasına ait bir işin görülmesi iradesi ile, onun hukuk alanına bir mezuniyet bulunmaksızın (kendisine izin verilmeksizin) müdahale etmesi bahis konusudur<sup>410</sup>. Örneğin A, komşusu B’nin yurtdışında bulunduğu sırada kırılan camlarının yerine yenilerini taktırıyor veya Ü, B’nin A’ya olan borcunu ödüyor. Bu gibi durumlarda, iş görenin iş sahibinin menfaatine ve gerçek veya tahmin olunan (mefruz-varsayılan) maksadına uygun hareket etmekte, gerçek olmayan vekâletsiz iş görme durumunda ise bir kimse başkasının işini kendi işiymiş gibi ve kendisine menfaat sağlamak üzere görmektedir<sup>411</sup>.

Gerçek vekâletsiz iş görmeye taraflar arasında bir sözleşme yoktur<sup>412</sup>.

Geçerli bir vekâletsiz iş görmenin söz konusu olabilmesi için, iş görenin vekâletinin olmaması, yani iş sahibinin bu konuda iş görene herhangi bir yetki

<sup>405</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 202. (3 HD nin 18.12.2003, 14004E, 14485 sayılı kararı ile ...”davacı tarafından verilen vekâletname özel vekaletname olup, içeriği itibariyle satın almaya ilişkin işlerle sınırlıdır. Davalı (vekil) böyle bir vekâletnameye dayanarak davacı adına kira sözleşmesi yapamaz.

<sup>406</sup> Yargıtay 3.HD 18.12.2003 Tarih, 14004 E, 14485 Karara göre; vekaletin kapsamı dışında vekilin yaptığı kira sözleşmesinin davacıyı (müvekkili) bağlamayacağı sonucuna varmıştır. Karara göre, vekaletin sınırları aşılabacak olursa, aşma önemli ve işgörenin sözleşme ile ilgisini ortadan kaldırıyor ve vekil artık vekâletsiz iş gören durumuna girer. Böyle bir halde vekil, müvekkilinin sözleşme ve talimat ile belirlenen iradesine aykırı hareket etmiş olur. Böyle bir hal söz konusu ise müvekkil vekaletin kapsamını belirlemiş demektir.(BAŞPINAR, a.g.e, s. 202)

<sup>407</sup> Yazar Özdemir’e göre; İş gören ile iş sahibi arasında bir vekalet sözleşmesinin bulunması, vekâletsiz iş görme hükümlerinin uygulanmasına, hukuki bir engel oluşturur. Ancak bu durumu sadece vekalet sözleşmesiyle sınırlandırmak da doğru olmaz. Bunun yanında, iş gören ile iş sahibi arasındaki herhangi bir hukuki nedene dayanan, hukuki ilişkinin varlığının, vekâletsiz iş görmeyi engelleyeceğinin kabul edilmesinin daha uygun olacağı görüşünü ileri sürmüştür, a.g.e, s. 105.

<sup>408</sup> ERZURULUOĞLU; a.g.e. s 151.

<sup>409</sup> KOCAYUSUFPAŞA/HATEMİ/SEROZAN/ARPACA: a.g.e, s.72

<sup>410</sup> KOCAYUSUFPAŞA/HATEMİ/SEROZAN/ARPACA: a.g.e, s.72

<sup>411</sup> KOCAYUSUFPAŞA/HATEMİ/SEROZAN/ARPACA: a.g.e, s.72

<sup>412</sup> KOCAYUSUFPAŞA/HATEMİ/SEROZAN/ARPACA: a.g.e, s.72

vermemiş olması gerekir<sup>413</sup>. Vekâletsiz iş görme için, iş gören, başkasının işini o kişinin vekâleti olmadan görmüş olmalıdır<sup>414</sup>. Vekâleti olmama hali, hiç temsil yetkisi verilmemiş olması anlamına geldiği gibi, verilen talimat yâda temsil yetkisinin aşılmış olması da vekâleti olmama kavramı içinde yer alır<sup>415</sup>. Vekâlet, hizmet, komisyon, nakliye, istisna gibi sözleşmelerden birinin varlığı kanıtlanırsa vekâletsiz iş görme hükümleri uygulanmayacaktır, zira iş görenin yetkisi bir sözleşmeden doğabileceği gibi tek taraflı bir işlemde de doğabilir ve bu sözleşme açıkça kurulmuş olabileceği gibi örtülü olarak da yapılmış olabilir<sup>416</sup>. Ancak, normal olarak bir işlemin yapılması için verilen yâda düzenlenen vekâletnameler temsil yetkisini de içerir (BK md.33, Yetkinin Derecesi, Kapsamı)<sup>417</sup>.

“*Vekâletsiz iş görme*” ile “*yetkisiz temsil*” hükümleri birbirinden farklıdır. Vekâletsiz iş görme, iç ilişkide söz konusu olan bir durum olduğu için, iç ilişkide, iş görenin yetkisi olmamalıdır, buna karşın, vekaletsiz iş görme için, iş görenin dış ilişkide iş sahibini temsile yetkisi olması bir engel oluşturmaz<sup>418</sup>. Örneğin iş sahibi iş görene, kendi adına üçüncü kişilerle sulh sözleşmesi yapma yetkisini vermekle birlikte, ondan bu sözleşmeyi yapmadan önce, kendisinden özel bir izin almasını istemesinde olduğu gibi. Bu durumda, dış ilişkide yetkili olmasına karşın, iş gören, iç ilişkide vekâletsiz iş gören sıfatını taşır<sup>419</sup>. Özdemir’e göre, yetkisiz temsil, sadece hukuki işlemlerin yapılmasıyla sınırlıyken, vekâletsiz iş görme kurumunun alanı çok daha geniştir. Vekâletsiz iş görmede, “iş görenin<sup>420</sup>” çeşitli hakları olduğu gibi “iş sahibinin de borçları ve hakları<sup>421</sup>” da vardır.

İş görenin yetkisinin yada yükümlülüğünün dayandığı hukuki işleminin geçersiz olması durumuna da değinmek gereklidir. Kural olarak, bir hukuki işlem gereğince yapılan işler, o hukuki işlemin hüküm ifade etmediği andan itibaren,

<sup>413</sup>H.Gökçe ÖZDEMİR; s.105 (KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Borçlar Hukuk Dersleri, C.1, İstanbul 1978, s. 92)

<sup>414</sup>ZEVKLİLER Aydın; GÖKYAYLA, Emre; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan kitapevi, Ankara 2010, s. 510.

<sup>415</sup>ZEVKLİLER Aydın; GÖKYAYLA, Emre;a.g.e, s. 510. (TANDOĞAN, Vekaletsiz s. 132-155, TANDOĞAN II s 679-680, BİLGE, S. 326, YAVUZ, Borçlar s 730. )

<sup>416</sup>H.Gökçe, ÖZDEMİR; a.g.e s. 106.

<sup>417</sup>ERZURUMLUOĞLU; a.g.e s. 145.

<sup>418</sup>H.Gökçe ÖZDEMİR; a.g.e s.. 106.

<sup>419</sup>H.Gökçe, ÖZDEMİR; a.g.e s. 106.

<sup>420</sup> Bunlar; masraf isteme hakkı, ücret isteme hakkı, işin yapılması yüzünden uğradığı zararın giderilmesini isteme hakkı, iş görenin ayırma (ref’i)hakkı, hapis hakkı vardır.

<sup>421</sup> Borçları; masrafları ödeme ve taahhütleri ifa borcu, sebepsiz zenginleşmeden doğan geri verme borcu, ücret ödeme borcu olup; hakları ise, yapılan işten sağlanan yararları elde etme hakkı.

vekaletsiz iş görme sayılır<sup>422</sup>. Hatta iş gören, hukuki işlemin hükümsüzlüğünün farkında olmadan işi görüyor olsa bile, sonuç değişmez<sup>423</sup>.

Vekâletsiz iş görmeye de tıpkı vekâlet sözleşmesinde olduğu gibi, “özen” hususuna önem verilmiş, BK 527. maddesine göre, başkası “namına” tasarrufta bulunan kimse, her türlü ihmâl ve ihtiyatsızlıktan sorumludur<sup>424</sup>.

O halde, yöneticinin, yetkisini önemli ölçüde aşması halinde işlem, kat maliklerini bağlar mı?

Vekilin doğrudan temsilci sıfatıyla yaptığı muamelelerde vekâletinin sınırlarını aşması halinde, o (vekil), dış ilişkide (üçüncü kişi ile yaptığı hukuki muamelede) yetkisiz temsilci durumunda olup, yetkisiz temsilcinin yaptığı sözleşmenin hüküm doğurması için doğrudan temsil olunan vekâlet verenin icazetinin yapılan muameleye eklenmesi gerekir<sup>425</sup>. Dolaylı temsilci sıfatıyla yaptığı muamelelerde vekaletinin sınırlarını aşması halinde ise, bu sıfatla borçlandırıcı muameleler ve üçüncü kişilerden hak kazanma şeklindeki tasarruf muameleleri alanında yaptığı her türlü muamele geçerlidir, çünkü bu muameleler sonucunda karşı sözleşen üçüncü kişinin malvarlığında doğmuş olan haklar ve borçlar, dolaylı temsilci-vekilin vekalet verene karşı olan borçları nedeniyle değiştirilemez yâda hükümsüz kılınamaz; fakat o, bu muameleyi vekalet verene karşı ileri süremeyecektir<sup>426</sup>.

Vekilin yetkisini aştığı hallerde üçüncü kişi iyiniyetli ise işlem geçerli olur, bunun için karşı tarafın, vekilin kendisine verilen yetkilerini aştığını bilmemesi veya bilebilecek durumda olmaması gerekir<sup>427</sup>.

Örneğin, toplu konutların ortak yer ve tesisi için böyle bir karar alınmamışken yönetici kendi isteği doğrultusunda yurt dışından özel lale siparişleri

---

<sup>422</sup> ÖZDEMİR, a.g.e, s.107.

<sup>423</sup> Ancak bir hukuki işlemi hükümsüz hale getiren nedenlerin hepsini aynı grupta toplamak mümkün olmaz. Yani, hukuki işlemin geçerliliğini sakatlayan hukuki sebeplerin bir kısmı, yapılan işlemin vekaletsiz iş görme sayılmasına engel oluşturabilir. Nitekim, iş görmenin dayanağını oluşturan işlem içeriğinin yada amacının, kısmen yada tamamen hukuka yada ahlaka aykırı olması yüzünden sakatlanmışsa, bu batıl işleme dayanılarak görülen iş hakkında, vekaletsiz iş görme hükümleri uygulanabilir. Ancak yapılması olanaksız bir iş için yapılan masraflar, iş sahibinin yararına olamayacağından, iş gören bunların ödenmesini isteyemez. ÖZDEMİR, a.g.e, s.107.

<sup>424</sup> ERZURUMLUOĞLU; a.g.e s. 152.

<sup>425</sup> YAVUZ, Cevdet; a.g.e. s. 541.

<sup>426</sup> YAVUZ, Cevdet; a.g.e. s. 541.

<sup>427</sup> Mesela müvekkil beyaza imza atar, vekilde böyle bir çekte yetki sınırını aşarsa, çeki alan üçüncü kişi iyiniyetli olduğu takdirde, müvekkil bu çekten sorumlu olur. Çünkü müvekkil böyle bir halde, ihmâli davranmış olduğundan, bunun sonucuna katlanmalıdır. BAŞPINAR; a.g.e. s, 203.

vermiştir. Bu halde yöneticinin çiçek ithal ettiği işlemin karşı tarafı iyi niyetli ise işlem geçerli olacaktır. Tabi, kat maliklerinin yöneticiye karşı hakları saklıdır.

### **c. Yöneticinin Yetkisini Kötüye Kullanması**

Yönetici her zaman, görevini ifa ederken toplu konut maliklerinin menfaatine uygun hareket etmek zorundadır. Yönetim planında yer almasa bile, kat maliklerine zarar verebilecek her türlü davranıştan kaçma yükümlülüğü altındadır.

Kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olan yöneticinin, bazı hareketleri görevini ortadan kaldırmaz<sup>428</sup>. Örneğin, vekilin verilen talimata uygun hareket etmemesi, kendisine verilen yetkilerin dışına çıkması, vekâlet görevini önemli bir şekilde yerine getirmemesi onun sorumluluğunu gerektirmektedir, fakat söz konusu borçları ihlal etmesi, her zaman vekâletin kötüye kullanıldığı anlamına gelmez<sup>429</sup>.

Bir olayda vekaletin kötüye kullanıldığının<sup>430</sup> kabulü için her somut olayın özelliklerine bakmak gerekir, çünkü sadakat borcuna aykırılık dahi bazı hallerde vekaletin kötüye kullanıldığı anlamına gelmeyebilir<sup>431</sup>.

Yöneticinin, kat maliklerinden aldığı yetkiyi, kötüye kullanması halinde gerçek olmayan vekâletsiz iş görme hükümleri uygulanabilir mi? Öncelikle gerçek olmayan vekâletsiz iş görme kavramını ve unsurlarına değinmek gerekecektir. Bir kimsenin (işgören), vekaletsiz olarak yani kendisini yetkili kılan bir hukuki ilişki yokken, bir başkasına (iş sahibi) ait yabancı bir işi görmesi gerçek olmayan vekaletsiz iş görmenin objektif kriteri olup iş görenin kötü niyetle yani başkasının haklarını istismar ettiğinin bilincinde olarak kendine menfaat sağlaması ise gerçek olmayan vekaletsiz iş görmenin sübjektif unsurunu oluşturur<sup>432</sup>. Vekâletin her türüsünde, bir işin görülmesi ortak noktadır. Gerçek olmayan vekâletsiz iş görme kuramının unsurlarından olan iş görenin bir işi kendi yararına görmesi ve iş görenin kötü niyetli olmasının varlığı kabul edilse bile, bu kurumun varlığı için iş görenin vekâletinin

---

<sup>428</sup> BAŞPINAR, a.g.e, s. 203.

<sup>429</sup> ÖZKAYA; s. 759-760 (BAŞPINAR, a.g.e, s. 203.)

<sup>430</sup> Yargıtay 18.HD'nin 25.12.2001 Tarih, 2001/10305 E, 2001/11701 sayılı kararında, yöneticinin sorumluluğunun görev süresiyle sınırlı olduğunu, görevin yerine getirilmesinde kasıt, ihmal yada özensizlik nedeniyle oluşan zararların tümünü kapsadığı hüküm altına alınmıştır. Buna göre vekil, müvekkile karşı vekalet görevini iyi bir biçimde yerine getirme ve yüklendiği işi özenle ifa etmekle yükümlüdür. O halde vekil, kasıt veya ihmal yada özensizlik ile iş sahibine verdiği zararlardan sorumlu olacaktır. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>431</sup> ÖZKAYA; s. 760 (BAŞPINAR, a.g.e, s. 203.)

<sup>432</sup> AKBİYİK, Azra Arkan; Gerçek olmayan Vekaletsiz İş Görme, Alfa yayınları, 1999, s. 26.

(yetkisinin ) olmaması gerekir<sup>433</sup>. Vekaletin olmamasıyla kastedilen; iş sahibinin, işi yapmak konusunda herhangi bir yükümlülüğü olmadığı gibi, **yetkisi (hakkı)** de olmamalıdır, zaten gerçek olmayan vekaletsiz iş görme hallerinde durum böyle olur<sup>434</sup>. Daha açık bir anlatımla, iş görenin vekaleti olmamasından, onun bir işi görmek konusunda, kendisine yetki veren bir hukuki durumda bulunmaması anlaşılmalıdır<sup>435</sup>. Oysa yöneticinin kat malikleriyle ilişkisi gereğince onları temsil etme yetkisine sahiptir. Yukarıda ifade edildiği gibi gerçek olmayan vekâletsiz iş görmede ise iş sahibi ile iş gören arasında sözleşmesel bir ilişkisi yoktur. Dolayısıyla gerçek olmayan vekâletsiz iş görme kurumu, yöneticinin yetkisini aşması ve sözleşmeye aykırı davranması halinde gündeme gelmeyecektir.

Yöneticinin görevini kötüye kullandığı hususundan söz edebilmek için şu şartların gerçekleşmesi gerekir. Buna göre her şeyden önce vekilin, müvekkilinin menfaatlerine aykırı hareket etmesi daha açık bir ifade ile ya kendisinin yâda üçüncü kişinin söz konusu iş ve işlemden bir yarar elde etmesi; müvekkilin, vekilin işleminden zarar görmesi gereklidir<sup>436</sup>.

Bir zarar kastı ve zararın meydana gelmesi şartlarının varlığı halinde, yöneticinin yetkisini kötüye kullandığı kabul edilecektir. Kanımızca bu iki unsurun bir arada olması gerekir. Zira kastın varlığı halinde dahi zarar meydana gelmemişse yapılan işlem tamamlanmamış olacaktır. Tabi bu tür güvene dayalı ilişkilerde, güven kavramı artık zedelendiği için kurul kararı ile yöneticinin görevine son verme de mümkün olabilecektir.

Yöneticiye verilen yetkiyi kötüye kullanması halinde, kat malikleri, yöneticinin yaptığı sözleşmelerle bağlı değildir. Hatta sözleşme ifa edilmiş bile olsa sonuç değişmez, buna karşılık sonradan icazet verilmişse, vekâletin kötüye kullanıldığı iddiası ileri sürülemez<sup>437</sup>. Ancak yöneticinin, yetkisini kötüye kullanarak bundan habersiz olan iyi niyetli üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmeler ise geçerli olup, iyi niyetli üçüncü kişiler korunacaktır. Böyle bir halde müvekkil, vekilini iyi

---

<sup>433</sup> AKBIYIK, a.g.e, s.33 vd.

<sup>434</sup> Ancak buradaki yetkisizliği (vekaletsizliği), yetkisiz temsille asla karıştırmamak gerekir. Zira temsil dış ilişkile vekalet ise iç ilişki ile ilgili kavramlardır. Zaten bu iki kurum kökten farklıdır. Yetkisiz temsilcinin iradesi, temsil olunanın menfaatine hukuki işlem yamak yönündedir. Gerçek olmayan vekaletsiz iş görmede ise, tam aksine iş gören, kendi yararına bir iş görmektedir. AKBIYIK, a.g.e, s.33 vd.

<sup>435</sup> TANDOĞAN, (Vekaletsiz İş Görme), s. 33, ( AKBIYIK, a.g.e,s.34.)

<sup>436</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 203.

<sup>437</sup> BAŞPINAR; a.g.e, s. 204.

seçmemesinin sonuçlarına katlanmalıdır<sup>438</sup>. Buna karşılık müvekkil, vekaletin kötüye kullanıldığını bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi ile yapılan sözleşmeyle bağlı değildir<sup>439</sup>. Toplu konut yöneticisinde de, iyiniyetli üçüncü kişinin, yöneticinin yetkisini aştığını bilmemesi veya bilebilecek durumda olmaması gerekir. Aksi halde yetkinin kötüye kullanıldığını bilen veya bilebilecek durumda olan üçüncü kişi ile yapılan sözleşmeler Medeni Kanunun 2.maddesinde yer alan dürüstlük kuralı gereğince kat maliklerini bağlamaz. Yöneticinin kötü niyetinden haberdar olun 3.kişinin yaptığı iş ve işlemlerden dolayı kat maliklerinin uğradıkları zararı gerek yöneticiden, gerekse üçüncü kişiden talep edebilir. Böyle bir halde, vekil ile üçüncü kişi müvekkilin zararlarından müteselsilen sorumludur<sup>440</sup>.

## **D.Yöneticinin Görevine Aykırı Davranışının Haksız Fiil Teşkil Etmesi**

### **a. Haksız Fiil Nedeniyle Bir Zararın Oluşması**

Yönetici, görevini gereği gibi yerine getirmemesi nedeniyle kat maliklerini zarara uğratmış olabilir. Zarar, mal varlığı değerinde bir eksilme olabileceği gibi kişilik değerlerinde olumsuz bir etki olarak da karşımıza çıkabilir. Örneğin yönetici, toplu konutlar adına elektrik sayacı alıp bağlatma ve yasal işlemleri yapmak üzere yetkilendirilmiş ancak ilgili işlemleri usulünce yapmadığı için kaçak kullanıma<sup>441</sup> sebebiyet vermiş olabilir. Yöneticinin kaçak elektrik kullanımına sebep olması nedeniyle, kat malikleri bu eyleme karşılık gelen cezai müeyyidelerle karşı karşıya kalabilirler. Kat maliklerinin bu işlem nedeniyle ceza mahkemesinde yargılandıkları

<sup>438</sup> BAŞPINAR, a.g.e, s.204.

<sup>439</sup> Yargıtay 1.HD.24.06.1997 Tarih, 6554/8750 sayılı kararında: Vekalet görevi kötüye kullanılmış ve bu hususu karşı taraf biliyor veya bilmesi gerekiyorsa yahut vekil ile el ve iş birliği içerisinde bulunuyor ise vekil eden sözleşmenin her zaman feshini isteyebilir. Özkaya s. 778. ( BAŞPINAR, a.g.e, s. 204.)

Yargıtay 13.HD. 25.06.1992 Tarih, 4372/5728 sayılı kararında: Üçüncü şahıs temsil yetkisindeki sınırlamayı ve veriliş amacını biliyor veya halin icabına göre bilmesi gerekiyor, buna rağmen vekalet görevini kötüye kullanan vekil ile el ve iş birliği içinde veya hile ile kendi çıkarına vekil eden zararına sözleşme yapıyorsa, iyi niyetten söz edilemez. Özkaya s. 778. ( BAŞPINAR, a.g.e, s. 204.)

<sup>440</sup> Yargıtay HGK 13.05.1992 Tarih, 1992/1-24 E, 1992/322 sayılı kararında: Vekil ile sözleşmenin tarafı anlaşarak temsil olunanı zarara uğratmış iseler, artık BK'nın 390. maddesinin uygulanması söz konusu olmaz. Doğrudan sözleşmenin tarafı hakkında iptal ve tescil davası açılabilir. Özkaya s. 764. ( BAŞPINAR, a.g.e, s. 204.)

Yargıtay 13.HD. 10.11.1992 Tarih, 8763/8694 sayılı kararında: Vekaleti kötüye kullanan vekil, müvekkilinin zararını ödemekle yükümlüdür. Özkaya s. 764. ( BAŞPINAR, a.g.e, s. 204.)

<sup>441</sup> EPDK (Elektrik Piyasası Düzenleme Kurulu Müşteri Hizmetleri Yönetmeliği) 13. maddesine göre, sözleşmesiz elektrik tüketilmesi kaçak elektrik enerji kullanma mahiyetinde olup, hem hukuki hem cezai yaptırımı söz konusudur.

düşünüldüğünde ise hem mal varlığında bir zarar meydana gelecek hem de kişilik değerlerinde manevi zarar söz konusu olacaktır.

Yöneticinin haksız fiillerinden ve kusurlu davranışlarından zarara uğrayan kişi, haksız fiil hükümlerine başvurarak zararın tazminini isteyebilir. Haksız fiili düzenleyen Borçlar Kanununun 49. maddesinde düzenlenen haksız fiilden sorumluluk türünde, kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar veren, bu zararı gidermekle yükümlüdür denilmiştir.

Haksız fiiller borç kaynağı olarak Türk Borçlar Kanununda düzenlenmiştir.

Haksız fiil borç ilişkilerinin doğabilmesi için failin kusurlu olması, eylemin hukuka aykırı olması, bir zarar bulunması ve zarar sonucu ile eylem arasında bir illiyet bağı bulunması gerekir<sup>442</sup>.

Özel olarak, gerçek olmayan vekaletsiz iş görme açısından, bu kavramın haksız fiil veya sebepsiz iktisaptan doğan talepler karşısındaki yerinin ne olduğu akla gelebilir<sup>443</sup>. Davacı BK 530. maddeye dayanarak fakirleşmesini veya zararını aşan menfaatleri de iş görenden talep etmek imkanına sahiptir. Kocayusufpaşa gerçek olmayan vekaletsiz iş görmeye ilişkin örnek olarak; *hırsız H, malik A'dan çaldığı malı yüksek fiatla Ü'ye satıyor (H, iş gören durumundadır) veya B, A'ya ait bir ihtira beratını (patenti) haksız yere kullanıp kar sağlıyor (A iş sahibi, B iş gören durumundadır). BK m 530. (EBK 414) uyarınca, iş sahibi A, iş görenin bu yoldan elde ettiği bütün yararlanmaların (menfaatlerin) kendisine devrini talep edebilecektir.* Bu talep hakkı, sebepsiz iktisap talebinde olduğu gibi davacının fakirleşmesiyle yahut haksız fiile dayanan tazminat talebinde olduğu üzere onun zararı ile (yani şu veya bu şekilde malvarlığında meydana gelen azalma ile) sınırlı değildir<sup>444</sup>. Böylece başkasının hakkını kendi menfaatine kullanan kişi, kendi özel imkanları ile iş sahibinin elde edemeyeceği bir kar sağlamış bile olsa, bunu BK 530. Madde gereğince ona devretmek zorundadır; işte BK 530.madde hükmünün, haksız fiil ve sebepsiz iktisaptan doğan talep haklarına nazaran avantajı ve özelliği buradadır<sup>445</sup>.

<sup>442</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA, 2.bası, s.109.

<sup>443</sup> KOCAYUSUFPAŞA/HATEMİ/SEROZAN/ARPACA: a.g.e, s.72.

<sup>444</sup> KOCAYUSUFPAŞA/HATEMİ/SEROZAN/ARPACA: a.g.e, s.73

<sup>445</sup> KOCAYUSUFPAŞA/HATEMİ/SEROZAN/ARPACA: a.g.e, s.73.



Zararın hesaplaması konusunda, borçlar kanununda vekâlet sözleşmesine özgü kurallar bulunmadığından, haksız fiillere ilişkin hükümler vekâlet hukukunda uygulama alanı bulacaktır<sup>446</sup>.

### **b.Zarar İle Fiil Arasında İliyet Bağının Mevcudiyeti**

Yöneticinin, kat maliklerine karşı sorumluluğuna gidilebilmesi için meydana gelen zarar ile eylemi arasında uygun bir bağ olmalıdır. İliyet bağının ispat yükü genel kural (MK 6. maddesi) uyarınca iş sahibi üzerindedir, zira aksi ispat edilmediği sürece, vekilin sözleşme ile üstlendiği işin idaresini gereği gibi yürüttüğü, tam ve doğru bir biçimde ifayı gerçekleştirdiği kabul edilmelidir<sup>447</sup>.

### **c.Yöneticinin Görevinin İfasında Kusurlu Olması**

Kusur, özü itibariyle insanın davranışlarında hür olduğu, başka şekilde davranabileceği, ancak somut olayda olduğu gibi davranmaması sebebiyle, hukuk düzeni tarafından kınanması gerektiği düşüncesine dayanır<sup>448</sup>. Hukuk sistemimizde, kusur sorumluluğu ile kusursuz sorumluluk ayrımı mevcut olup, kusur sorumluluğunda kusurun varlığı kurucu unsurdur. Örneğin bina sahibinin sorumluluğu, kendisinin kusuru olmasa dahi sorumluluğuna gidilebilecektir. Ancak kusur sorumluluğunda ise, kurtuluş beyyinesi mümkün olup; kusurun varlığı söz konusu değilse, zararı, zarara sebebiyet veren dışındaki kişiler ödeyebilir. İşte kusur, zararın başkalarına yükletilmesi için geliştirilen haklı sebeplerden biridir<sup>449</sup>. Yönetici, görevinin ihlali halinde, sorumluluğuna gidilebilmesi için kusuru şarttır, diğer bir deyişle kusuru aranır.

Sözleşmeye dayanan (akdi) sorumlulukta, haksız fiil sorumluluğuna göre, kusuru ispat yükü ters çevrilmiş olup buna göre sözleşmeye dayanan sorumluluğun hüküm ve sonuçları haksız fiil hukukundan farklıdır<sup>450</sup>.

Yönetici, görev ve yetkisinin ihlali sebebiyle sorumluluktan kurtulabilmesi için, zararı meydana gelmesinde kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat

---

<sup>446</sup> BAŞPINAR; a.g.e. s. 206.

<sup>447</sup> BAŞPINAR; a.g.e 210.

<sup>448</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 211.

<sup>449</sup> EREN; Borçlar, 532. Vd.

<sup>450</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 212.

etmek zorundadır. Yönetici, her türlü özen ve dikkati gösterseydi dahi zarar meydana geleceğini ispat etmek durumundadır.

Yine meydana gelen zararda, yönetici olduğu gibi kat maliklerinin açık talimatına uygun davrandığı için zarar meydana gelmişse, başka anlatımla kat malikleri bu zararı öngörmemiş ve yöneticiye işlemi yapması talimatı vermiş ve buna bağlı zarar meydana gelmişse, bu zarardan yöneticiyi sorumlu tutmamak gerektiği kanaatindeyiz. Ancak yöneticinin, kat maliklerine menfaatleri gerektirdiği ölçüde talimatlara uymayabilir. Örneğin toplu konut ortak yer ve tesisinin kullanımı için alınan araçlarda, pahalı olması nedeniyle kar lastiğinin alınmaması yönünde alınan kararda, aşırı kar yağması veya buzlanma nedeniyle yöneticinin kar lastiği alması örneği gibi.

## **III.BÖLÜM**

### **TOPLU YAPI YÖNETİCİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞUNUN**

#### **SONUÇLARI**

#### **YÖNETİCİNİN GÖREVİNE AYKIRI DAVRANIŞININ SONUÇLARI**

Yönetici toplu konutlara ilişkin görevini ifa ederken kat malikleri, kat kurulları ve 3. şahıslarla da muhatap olur. Yine yönetimin gerekli kıldığı konularda 3. kişilerle çeşitli iş ve işlemler yapar. Bu kapsamda, yöneticinin görevine aykırı davranışının kat maliklerine karşı sonuçları olduğu gibi 3.kişilere karşı da çeşitli sonuçları olacaktır. Yöneticinin kat maliklerine karşı sorumluluğun kaynağı ile 3. Kişilere karşı sorumluluğunun kaynağı farklı olacağından görevine aykırı davranışının yaptırımı da farklı olacaktır. Zira yöneticinin kat maliklerine karşı sorumluluğunun kaynağı vekalet hükümleri iken, 3.kişilere karşı sorumluluğu esaslarına tabidir. Bu nedenle yöneticinin kat maliklerine karşı sorumluluğunda doğan aykırı davranışı ile üçüncü kişilere karşı sorumluluğundan kaynaklanan neticelerini ayrı başlıklarda ele almak gerekmiştir.

Şunu da belirtmek gerekir ki, toplu yapı yöneticinin görevine aykırı yaptığı işlemlerin cezai yaptırımı da olabilir. Örneğin toplu konutlara ilişkin tutulan defterlerde gerçeğe aykırı kayıtların tutulması, toplu konutlara ilişkin toplanan paranın toplu konutlar adına bankaya yatırılması gerekirken kendi adına bir hesaba yatırılması ve yatırılan hesaptan faiz işletilmesi gibi. Yöneticinin bu ve buna benzer görevine aykırı yaptığı bir takım işlemlerde, bunların hukuki yaptırımı yanında ilgili fiil cezai yaptırımı da gerekebilir. Ancak bu tür eylemlerin cezai boyutu ve yaptırımı konumuz dışında kaldığından yöneticinin yaptığı işlemlerin cezai boyutuna değinilmeyecek sadece, yöneticinin görevi kapsamında kalan hukuka aykırı davranışlarının yaptırımlarına değinilecektir.

## 1. Yöneticinin Vekalet Sözleşmesinden Doğan Borçlarına Aykırı Davranmasının Sonuçları (Kat Maliklerine Karşı Sorumluluğu)

Yönetici kat malikleri ile kat kurulları tarafından yönetim planıyla veya kanunen tanımlanan görevlerini gereği gibi yerine getirmesi beklenir. Ancak çeşitli nedenlerle yönetici görevini gerektiği gibi yapmadığı hallerde sorumluluğuna gidilebilecektir. Hukuk sistemimiz bu sorumluluk için için çeşitli yaptırımlar öngörmüştür. Bu yaptırımların temeline; iki taraf arasındaki ilişkiye “*Borçların Yerine Getirilmemesinin Sonuçları*”<sup>451</sup> dayandırmak gerekecektir. Şöyle ki; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 112. madde hükmüne göre, borcun ifası hiç veya gereği gibi ifa edilmemişse, borçlu bundan doğan zararı tazmin etmekle yükümlüdür. Bu madde borç ilişkisinden doğan her türlü yükümün ihlali halinde uygulanabilecek bir hüküm olup, doktrinde BK 112. hükmüne “her türlü yükümün ihlaline uygulanabilecek genel bir kural” adı verilmektedir<sup>452</sup>. Yönetici görevi kapsamında gereği gibi hareket etmemiş veya aykırı davranışlar sergilemişse bunların çeşitli yaptırımları olacaktır. Bu yaptırımlar ise şunlardır:

### a) Tazminat:

*Toplu yapılarda yönetim konusunda görev alan yöneticiler ile toplu yapı malikleri arasında akdedilen yöneticilik sözleşmesi vekâlet sözleşmesi niteliği taşıdığı için vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümler uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır*<sup>453</sup>. Toplu konutlarda ortak yer ve tesislere ilişkin yönetim planına konulan hükümlere ve kanunun yöneticiye tanıdığı hak ve yetkilere aykırı davranması halinde toplu konut yönetici tazminata hükmedilebilir.

*İş sahibinin zararı tazmin talebi, ancak, borçlanılan edimin kesin olarak istenmemesi veya geç ifa edilmesi veya vekilin ifaya yönelik davranışları ile iş*

<sup>451</sup> Borçlar Kanununun Birinci Kısım Birinci Bab İkinci Fasıll “Borçların Ödenmemesinin Neticeleri” başlığını taşımaktadır. Halbuki, ödeme kavramı sadece para borçlarında söz konusu olur. Bu sebeple, söz konusu baylık, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu’na uygun olarak “Borçların Yerine Getirilmemesinin Sonuçları” şeklinde anlaşılmalıdır. Bunun sonucunu olarak EBK 96 hükmü uyarınca “Borcun ifası hiç veya gereği gibi gerçekleşmemişse, ....borçlu bundan doğan zararı tazmin etmekle yükümlüdür” böylece borcun hiç ifa edilmemesi ile gereği gibi ifade edilmemesi (kötü ifa edilmesi) halleri ve bu hallerin sonuçları söz konusu madde kapsamında yer almaktadır. Diğer taraftan, BK 96.maddesi borç ilişkisinden doğan her türlü yükümün ihlali halinde uygulanabilecek bir hükümdür. Bu sebeple, doktrinde EBK 96.hükmüne “her türlü yükümün ihlaline uygulanacak genel bir kural” adı verilmektedir. BAŞPINAR; a.g.e, s. 245.

<sup>452</sup> BAŞPINAR; a.g.e, s.245.(“VonTuhr/Escher. s.107, dn.86 b.)

<sup>453</sup>ÇEVİK ÖKTEM; a.g.e, s. 221.

*sahibinin bütünlük menfaatini ihlal etmesi halinde doğar*<sup>454</sup>. Tazmin talebi, vekaletten doğan borç ilişkisinin sona erdiği değil, bilakis devam ettiği, fakat muhtevasının değiştiğini ifade eder<sup>455</sup>. Tazminat talebi yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkinin sona erdiği dönemde istenebileceği gibi, bu ilişkinin devam ettiği sürede de istenebilir. Örneğin toplu konutların ortak yer ve tesislerinin yenilenmesi için toplanan paradan bir kısmının, yönetici tarafından kendi hesabına aktarılması gibi. Bu halde istenebilecek tazminat miktarı ve türünü toplu konut kat malikleri belirleyecektir. Örneğin bu halde, yöneticinin kendi hesabına aktardığı paranın halen toplu konut adına açılan hesaba aktarılmasının sağlanması isteniyorsa yani aynen ifa hükümlerinin yerine getirilmesi isteniyorsa, bununla beraber istenebilecek tazminat türü *“gecikme tazminatı olarak isimlendirilecek ve söz konusu eylem vaki olmamış olsa idi, uğranılmayacak zarar kalemlerini”*<sup>456</sup> içerir. Burada yöneticinin hesabına aktarılan para nedeniyle toplu konut parasına beklenen faiz eklenememiş olmakta, dolayısıyla toplu konutun bu anlamda bir zararı meydana gelmiş olmaktadır. Böylece toplu konut malikleri veya kurullar, hiçbir şey olmamış gibi kendi hesabına aktarılan paranın toplu konut hesabına aktarılmasını ve ortak yer, tesislerin tamirinin gerçekleşmesini dolayısıyla aynen ifayı isteyebilecekleri gibi bunun yanında toplu konutun mahrum kaldığı faizin tazminini isteyebilirler.

Yine bu örnekte, toplu konutun, yöneticiye olan güveni sarsılabilir ve yeniden aynı sorunla muhatap kalabileceklerini düşünüp aynen ifadan vazgeçebilirler. Bu halde ise müspet zararın tazmini istenebilecektir. *Bu durumda, sözleşme tam ve gereği gibi ifa edilmiş olsa idi, malvarlığının alacağı durum ile, mal varlığının şimdiki durumu arasındaki farkın talebi söz konusudur*<sup>457</sup>. Bu hakkın kullanılması halinde sözleşme ilişkisinin varlığına son verilmemiş olur. Sadece aynen ifadan vazgeçilmiş olur. Yukarıdaki örnek üzerinden bu tazminat türü anlatılacak olursa, yöneticinin kendi hesabına para aktarmadan toplu konut adına yatırması halinde o paranın kazanacağı faiz ile koymaması nedeniyle şimdiki durumu arasındaki fark, bu tazminata konu olabilecektir.

---

<sup>454</sup> BAŞPINAR; ,a.g.e, s. 251.

<sup>455</sup> BAŞPINAR; ,a.g.e, s. 251.

<sup>456</sup> BAŞPINAR; a.g.e.. s. 251.

<sup>457</sup> BAŞPINAR; a.g.e, s. 251.

Tazminat istenebilecek bir diğerk hal ise sözleşme ilişkisini sona erdirilerek veya mahiyeti değiştirilerek menfi zararın istenmesidir<sup>458</sup>. Menfi zarar genel olarak, somut olaydaki gibi bir sözleşme yapılmısa idi uğranılmayacak olan zararları kapsar<sup>459</sup>.

Örneğin toplu yapı yöneticisine seçilen A şahsı ile bu sözleşmeyi yapılmısaydı, toplu konutun 100 lira faiz kaybı olmayacak idi.

BK 112. maddesi uyarınca, borçlu kendisine hiçbir kusurun isnat edilemeyeceğini ispat etmedikçe zararı gidermekle yükümlüdür. Bu hükme göre, sözleşmeye dayanan sorumlulukta, sözleşme dışı sorumluluğun aksine, kusur karinesi ters çevrilmiştir<sup>460</sup>. Böylece Kanunkoyucu, söz konusu hükümle, alacaklıyı borçlunun kusurunu ispat yükümlülüğünden kurtarmak suretiyle daha iyi bir duruma getirmiştir<sup>461</sup>. Toplu konut yöneticisi de, ancak kusursuzluğunu ispat etmesi halinde tazminattan kurtulabilir.

### **b) Yöneticiyi Görevden Azletme:**

Toplu yapı kapsamında görevli yöneticiler ile toplu yapı malikleri arasında mevcut ilişki vekâlet sözleşmesi niteliği taşıdığından vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümler uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır. Ancak vekâlet hükümlerini birebir burada uygulanmadığı hususlar olabilir. Şöyle ki, vekâlet sözleşmesinde, müvekkilin birden fazla olması halinde, her müvekkilin vekili azletme yetkisi mevcuttur. Ancak kat mülkiyeti kapsamında, yöneticiyi görevden uzaklaştırmak, münhasıran kat malikleri kurulunun yetki alanı içinde bulunmaktadır (KMK 41/1)<sup>462</sup>. Toplu yapı içinde KMK 41. madde kıyasen uygulanacaktır. O halde, kat malikleri kurulu da her zaman vereceği kararla yöneticiyi azletme hakkına sahiptir. Böyle bir hakkın sözleşme ile sınırlandırılması veya kaldırılması mümkün değildir, zira bu kaide vekâlet

---

<sup>458</sup> Sözleşme ilişkisinin ortadan kaldırılması, sözleşmeden dönme hakkının kullanılması veya feshi ihbar suretiyle gerçekleşir. Dönme beyanının sözleşme ilişkisi üzerine etkilerinin ne olacağı konusunda doktrinde çeşitli fikirler ileri sürülmüştür. Bu görüşler sürekli borç ilişkilerinde dönme beyanının ileri etkili neticeler doğuracağı, yani, fesih gibi hüküm ve netice doğuracağı üzerinde birleşmektedirler. Zira görülmüş bir işin geri verilmesi söz konusu olamaz. Hatta bu düşünce Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununda 4822 sayılı kanun ile yapılan değişiklikten önceki durumda, mal ve hizmet satımını ve dolayısı ile mal ve hizmet ayıplarından sorunluluğu aynı cümlelerle ve aynı haklar demeti ile düzenleyen hükümlerinin değiştirilmesinde etkili olmuştur. Zira haklı olarak hizmetin iadesinden bahsedilemezdi. Serozan, fesih ile dönme arasındaki farkı şu şekilde belirtmektedir. Fesih, ileriye etkili olarak sona erdirir: dönme sözleşme ilişkisini çözer, içini dışına çevirir. BAŞPINAR; a.g.e, s. 251.

<sup>459</sup> BAŞPINAR; a.g.e, s.251.

<sup>460</sup> BAŞPINAR; ,a.g.e, s. 252.

<sup>461</sup> BAŞPINAR; ,a.g.e, s. 252.

<sup>462</sup>ÇEVİK ÖKTEM; a.g.e. s. 221.

sözleşmesinin özelliğinden kaynaklanmaktadır<sup>463</sup>. Yöneticiden memnun olmayan herhangi bir toplu yapı maliki, kendi başına yöneticiyi azledemez. KMK 32. maddesine göre öncelikle bu talebini yetkili kat malikleri kuruluna iletmelidir. Kurul kararı, toplu yapı kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından verilecek karar olup, kurulun talebi reddettiği takdirde kurulun kararına karşı yargı yoluna başvurulabilir<sup>464</sup>.

Azil nedeni haklı bir sebebe dayanmıyorsa, yönetici sözleşme bitimine kadar olan ücret alacağının tazminat olarak kendisine ödenmesini isteyebilir<sup>465</sup>. Mahkemece atanan toplu yapı yöneticinin mevcudiyeti halinde, kıyasen uygulanacak olan KMK 34/VII gereğince, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca yönetici değiştirilemez. Ancak haklı bir sebebin varlığı halinde de yine bu süreden önce yöneticinin değiştirilmesi yargı yoluyla istenebilecektir.

Vekâletten azletmenin hukuki niteliği konusunda doktrinde görüş birliği söz konusu değildir. Vekâletten azletme halinde, işlemin fesih mi yoksa irade beyanının geri alınması olup olmadığı tartışmalıdır. Bizimde katıldığımız fesih ve dönme haklarının arasında bir yerde yer alan “*geri alma hakkı*” bazı hallerde dönme etkisi göstererek, ilişkiyi çözer; bazı hallerde de, ileriye etkili olarak ilişkiyi sona erdirdiği görüşünü benimsemeyi uygun görüyoruz<sup>466</sup>. Böylece sözleşme ileriye etkili olarak sona erecektir.

Kanun metninde farklı kavramlar kullanılmış olsa bile, vekaletin geri alınmasından maksat; vekalet sözleşmesini ileriye etkili olarak(exnunc) sona erdiren, tek taraflı varması gerekli, bir irade beyanıyla, bozucu yenilik doğuran bir hakkın kullanılmasıdır<sup>467</sup>.

Vekâlet ilişkisi, güven unsuru üzerine kurulur. Yönetimle ilgili görevleri gereği gibi yerine getireceğine olan inançları sarsılmış olan toplu yapı malikleri, yöneticinin üzerine düşen edimleri yerine getirmemesi nedeniyle güvenleri sarsılmış olmaktadır. Bu nedenle de yöneticiyi azletmek işin doğasına uygun düşer.

Kat maliklerinin yöneticiyi azletme hakkına sahip oldukları gibi yöneticinin de sözleşmeden dönme hakkı vardır. Şöyle ki, kat maliklerinin, kendilerine düşen

---

<sup>463</sup> BAŞPINAR; a.g.e, s. 255.

<sup>464</sup> ARPACI, Abdülkadir; Kat Mülkiyetinde Yönetim, a.g.e, s. 253.

<sup>465</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR;a.g.e.,s 539.

<sup>466</sup> SEROZAN, Sözleşmeden Dönme; s.129, (BAŞPINAR; a.g.e 256 vd.)

<sup>467</sup> SEROZAN, Sözleşmeden dönme; s. 137.(Başpınar; a.g.e 257)

borçları ve yükümlülükleri yapılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmemeleri halinde, yöneticiye hiçbir tazminat ödemeye lüzum kalmadan sözleşmeyi haklı nedenle fesih yetkisi verir (KMK 40/f-2). Yönetici sözleşmeyi feshetmekle birlikte uğradığı zararların tazminini de talep edebilecektir.

### **c) Aynen İfa:**

Toplu konutun yönetimi için seçilen yöneticinin, kendisine verilen talimat veya görev icabı gerekli işlemleri yapmaması halinde toplu konut maliklerinin sahip olduğu bir diğer hak da, yöneticiden söz konusu görevi yapmasının istenmesidir. Diğer bir söylemle aynen ifanın gerçekleşmesinin talep edilmesidir. Aradaki ilişkinin vekâlet ilişkisi olması nedeniyle bu ilişkinin en önemli unsuru güven kavramıdır. Bu nedenle vekilin, kötü ifanın yerine, yeniden gereği gibi ifada bulunması mümkün olabilir. Örneğin toplu konutlara ilişkin tutulması gereken defterlerin noterlere tasdik edilmesi işlemi yerine getirilmemiş ve bu nedenle toplu konut bir para cezasına mahkûm edilmişse, bu durumda toplu konut yöneticisinden bu görevi aynen ifası istenebilir.

Bir görüşe göre vekil, üstlendiği edimi gereği gibi ifa etmemiş ise, ondan yeniden ifayı talep etmek mümkün değildir, zira böyle bir halde vekilin borcu tazmin borcuna dönüşmüştür<sup>468</sup>. Yukarıdaki örnekten devam edilecek olursa, ilgili defterlerin notere tasdikinden ziyade, bu eylemsizlik nedeniyle ortaya çıkan zararın ödenmesi-tazmini gündeme gelecektir.

Güven unsuru kaybolduktan sonra, vekile zorla ifa ettirilen bir edimde, vekilin görevine ne kadar riayet edeceği ve bu ifanın müvekkilinin menfaatine uygun olup olmadığı ve onu tatmin edip etmeyeceği, her zaman bir mes'ele olarak ortada durmaktadır<sup>469</sup>.

---

<sup>468</sup> BAŞPINAR;a.g.e., s. 249.

<sup>469</sup> BAŞPINAR;a.g.e., s. 249.



## 2. YÖNETİCİNİN HAKSIZ FİİLDEN DOĞAN SORUMLULUĞU (3. KİŞİLERE KARŞI SORUMLULUĞU)

Geniş anlamda sorumluluk, sözleşme dışı sorumluluk ve sözleşme sorumluluğu olmak üzere ikiye ayrılır ve her iki sorumlulukta da amaç, bir kişinin bir kişiye verdiği zararın giderilmesidir<sup>470</sup>.

Yöneticinin sözleşmeye dayanan sorumluluğun ihlal edilmesi hali incelenmiştir. Hukukumuzdaki sözleşme dışı sorumluluk türü olan haksız fiil sorumluluğu da burada incelenecektir.

Yönetici üstelendiği görevi yürütürken, sadece kat kurulları veya kat malikleri ile temas halinde değildir. Görevini yerine getirirken çoğu zaman başkalarıyla ilişki içinde olunması gerekli olabilir ve kat malikleri dışında da üçüncü kişilerle muhatap olması gerekebilir. Bunlara “*genel anlamda üçüncü kişiler*”<sup>471</sup> adını vermek mümkündür.

Yönetici, görevini ifa ederken, işin karşı tarafına veya üçüncü kişilere bir zarar verebilir. Bu durumda yöneticinin sorumluluğu ne olacaktır veya yönetici, kat malikleri ile birlikte sorumlu tutulabilecek midir?

Kat maliklerine karşı tıpkı bir vekil gibi sorumlu olan yöneticinin “*üçüncü kişilere karşı sorumluluğu istisnai olsa da söz konusudur*”<sup>472</sup>. Zira vekilin aracılığı ile müvekkil ile üçüncü kişiler arasında doğrudan bir temas, ilişki kurulmaktadır<sup>473</sup>. Bu yüzden vekil, işi özenle görmek konusunda yalnız iş sahibine karşı sorumlu tutulmayıp bu sorumluluğun kapsamı içinde, işin karşı tarafına ve üçüncü kişilere karşı da, işi özenle görme borcu altına girer<sup>474</sup>. O halde yönetici de görevini ifa ederken, kat maliklerine ve muhatap olduğu kişilere karşı işini özenle ve gereği gibi ifa borcu etme borcu yükümlülüğü altındadır. Aksi davranış halinde ise, kat malikleri zarara uğrayabilir ve dolayısıyla kat maliklerine karşı görevini özenle yerine getirememiş olur.

---

<sup>470</sup> BAŞPINAR;a.g.e., s. 220.

<sup>471</sup> BAŞPINAR;a.g.e 230.

<sup>472</sup> BAŞPINAR;a.g.e 230.

<sup>473</sup> Buna karşılık, vekil, üçüncü kişilerle kendi ismi ile temas kurmuş ise onlara karşı sözleşmeden dolayı sorumlu hale gelir. BAŞPINAR;a.g.e 230.

<sup>474</sup> BAŞPINAR;a.g.e 230.

Yöneticinin üçüncü kişilere karşı sorumluluğunu gündeme getirecek veya tazminat ödeme mecburiyeti doğuracak her türlü davranışı “*sözleşmenin ihlali manasına gelmektedir*”<sup>475</sup>.

Örneğin (Z) ile (B) arasında bir “yükümlülük borç ilişkisi” varsa (Z)’ye bir verme, yapmama, yapmama edimi borçlu ise ve bu borcunu getiği gibi ifa etmemesinden veya hiç ifa etmemesinden bir zarar doğmuş ise, bu zarar akit sorumluluğunu düzenleyen kurallar çerçevesinde tazmin edilir<sup>476</sup>.

Örneğin toplu konut yöneticisi, ortak yer ve tesisler için yüzme havuzu yaptırmak üzere A inşaat firmasıyla sözleşme imzalasın. Hakedişlerin vadedilen tarihte ödenmemesi halinde A firması, bedelin tahsilini sözleşme ilişkisi gereğince talep edecektir. Bu örnekte firma talebini haksız fiil hükümlerine göre talep edemeyecektir. Bilindiği gibi haksız fiil sorumluluğu, niteliği itibariyle kural olarak tesadüfi ilişkiden doğar<sup>477</sup>. Sözleşmede ise tarafları bir araya getiren özel bir bağlılık ve bağımlılığın yarattığı güven vardır. Doktrinde, isabetli olarak, vekilin iş sahibi dışındaki geniş anlamda üçüncü kişilere karşı sorumluluğunun sözleşmeye dayanan (akdi) sorumluluk olması gerektiği ifade edilmiş, özellikle vekil yanlış bilgilendirme yapmış ve karşı taraf veya üçüncü kişi de bundan dolayı bir zarara uğramış ise, söz konusu zararların BK 112. maddesi kapsamında tazmini mümkün olmalıdır<sup>478</sup>.

Oysaki yönetici ortak yer ve tesisin giriş kapısında tabela asarken yoldan geçen bir şahsın üstüne düşmesi ve şahsın yaralanması halinde ise haksız fiil hükümlerine göre sorumlu olacaktır.

Bu durumda yöneticinin 3.kişilerle muhatap olma şekli önem arz edecektir. Aradaki ilişkiye göre de bunların çeşitli yaptırımları olacaktır.

Yöneticinin, karşı taraf veya üçüncü kişilere karşı bir zarara sebebiyet vermesi halinde başvurulabilecek yollar şunlardır:

---

<sup>475</sup> BAŞPINAR; a.g.e 230.

<sup>476</sup> HATEMİ/GÖKYAYLA; a.g.e.e, 2.bası s.125.

<sup>477</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 230.

<sup>478</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 213.

## a) Üçüncü Kişinin Zararını Tazmin İlkesi Gereğince Yöneticinin Sorumluluğu:

Vekil, geniş anlamda üçüncü kişilere bir mesele hakkında bilgi verir ise, bunun eksikliğinden veya yanlışlığından iş sahibine karşı sözleşme hükümleri uyarınca sorumluluğunu temellendirmek için, çeşitli kurumlardan yararlanabileceği doktrinde savunulmuştur. Bu kurumlardan birisi de “*üçüncü kişinin zararını tazmin ilkesi*” olup; buna göre, zarara uğrayan kişilerin, vekilin haksız davranışlarına karşı “*haksız fiil sorumluluğu uyarınca sorumluluğu*”nun tatminkâr olmamasından, haksız görülmesinden doğmuştur<sup>479</sup>.

Başpınar’a göre: “*Üçüncü kişinin zararının her halde tazmin edilmesinin istenmesi mümkün olmamalıdır. Tıpkı hasar düzeninde olduğu gibi, zarara uğrayanın zararını tazmin ettirmek için herhangi bir talep temeline sahip olmaması, talep temeline sahip olanın da zarara uğramaması gerekir. Bu yakınlık, sözleşme ilişkisi hasar düzeninde alıcı ve satıcı arasındaki ilişki gibi olabilir. Böyle bir yakınlığın olmadığı hatta belirli bir husumetin olduğu hallerde yukarıdaki gibi bir çözüm asla benimsenemez.*” Buna karşılık asıl iş sahibinin ilişkide gizlendiği durumlar ile dolaylı temsil hallerinde vekil, gerçekte temsil olunanın veya gizli kalan kişinin menfaatlerini ancak bildiği ve durum gereğince bilmesi lazım gelen hallerde yanlış bilgilerden dolayı bu kişilerin uğradığı zararı, üçüncü kişinin zararını tazmin ilkesi uyarınca tazmin ettirebilmelidir<sup>480</sup>.

## b) Yöneticinin Üçüncü Kişilere Karşı Haksız Fiil Sorumluluğu

Yöneticinin davranışları nedeniyle zarar gören üçüncü kişilerin zararını tazmin için başvurabilecekleri bir diğer yol ise haksız fiil hükümleridir. Yöneticinin üçüncü kişilere karşı sorumluluğu haksız fiil esaslarına tabidir<sup>481</sup>. Gerçekten de, vekil ile iş sahibi arasındaki sözleşme ilişkisinin zarar göreni daha fazla koruyan etkisinden faydalanamayan üçüncü kişinin, vekile karşı dayanabileceği talep temeli, BK 49.maddede düzenlenen dar anlamda haksız fiil sorumluluğudur<sup>482</sup>.

<sup>479</sup> BAŞPINAR; a.g.e, s. 232.

<sup>480</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 233.

<sup>481</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; a.g.e, s.687.

<sup>482</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 237.

Vekilin özen borcuna aykırı davranışı, sözleşmeye aykırılığın aynı zamanda hukuka aykırılık teşkil ettiği kabul edildiğinden, özen borcunun ihlal edildiği her durumda<sup>483</sup>, aynı zamanda haksız fiili düzenleyen BK m 49/1'in şartları da gerçekleşmiş sayılır<sup>484</sup>. Böyle bir durumda sözleşme hükümleri ile haksız fiil hükümlerinin aynı olayda gerçekleştiği ve her iki sorumluluk temelinden doğan taleplerin yarışmasından bahsedilir<sup>485</sup>. Zira sözleşmeye dayanan sorumlulukta, sözleşme ile üstlenilen borcun ihlalinin yerine, haksız fiil temeline dayanan sorumlulukta hukuka aykırılık geçmektedir<sup>486</sup>.

Örneğin yönetici, ortak yer kapsamında kalan toplantı odasının doğalgaz yıllık bakımının yapılması kararlaştırıldığı halde yıllık bakımı yapmamış ve siteyi gelen bir misafirin oradan geçtiği anda doğalgazın patlaması halinde bu kişiye karşı oluşan eylem haksız fiil olup, 3.kişilere karşı yönetici haksız fiil hükümlerine göre sorumlu olacak; kat maliklerine karşı ise sözleşme hükümleri ile haksız fiil hükümlerinin aynı olayda gerçekleşmesi nedeniyle her iki sorumluluk temelinden doğan taleplerin yarışmasından bahsedilebilecektir.

Haksız fiil sorumluluğunun şartları hukuka aykırı davranış, zarar, illiyet bağı ve kusurdur.

Mal varlığına ilişkin bir zarar ancak zarar verinin, zarara uğrayanın mal ve şahıs varlığı değerlerini korumaya yönelmiş bir davranış normuna aykırı davranması halinde, hukuka aykırı sayılmaktadır, meğer ki somut olayda bir hukuka uygunluk sebebi bulunsun<sup>487</sup>. Nitekim hukuka uygunluk sebeplerinin bulunması halinde fiil baştan itibaren hukuka uygun kabul edilecek ve herhangi bir tazminat borcu doğmayacaktır.

Haksız fiil hükümlerinde, ispat zarar görene ait olup, zarar verenin kusurunu ispat külfeti altındadır. Haksız fiilde zamanaşımı da sözleşmesel ilişkiye dayalı sorumluluk haline göre daha kısa olup, BK 72/1 fıkrası gereğince daha kısadır.

---

<sup>483</sup> Taleplerin yarışması, yalnız sonraki kusurlu imkansızlık ve temerrüt halinde değil sözleşmeye aykırı her türlü davranış BK 112 ve BK 49'un uygulanma şartlarının aynı olayda gerçekleşmesine imkan verir.BAŞPINAR; a.g.e s. 221.

<sup>484</sup> Doktrin ve uygulamada hakim görüş, kanaatimizce haklı olarak sözleşmenin ifası sırasında alacaklıya verdiği zararlardan dolayı her iki hükmün uygulanabilme unsurlarının gerçekleşmesi, hem ifa etmemeye ilişkin BK m 112. vd hükümleri hem de BK 49 uyarınca tazminata mahkum edilebileceği, zararın bir kez tazmini ilkesi karşısında alacaklının bu iki talepten kendisine en uygun olanı seçmek suretiyle zararını tazmin ettirebileceği kabul edilmektedir. BAŞPINAR; a.g.e s. 221.

<sup>485</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 221.

<sup>486</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 221.

<sup>487</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 221.

Yine haksız fiilde, yardımcı kişilerin davranışlarından sorumlulukta da BK 66. Maddesi uygulanacak olup, burada da kurtuluş beyyinesi getirilebilir.

Yine haksız fiile örnek olarak; yöneticinin, ortak yer ve tesislerin aydınlatma işlemleri için sayaç bağlayıp elektrik idaresiyle sözleşme imzalaması kararlaştırılmış; ancak elektrik idaresinin yasal iznini almadan kendi başına elektrik sayaçlarını bağlatmış ve yasal izin alınmadan yapılan bu işlem elektrik idaresi yönetmeliğine göre kaçak elektrik kullanma eyleminin oluşturulduğu kabul edildiğinden; elektrik idaresine karşı, yönetici yine bu eylemle haksız fiil hükümlerine göre sorumlu tutulabilecektir.

### **3. YETKİSİZ TEMSİL VEYA VEKALETSİZ İŞ GÖRMENİN SONUÇLARI**

Vekaletsiz iş görme kurumu, başkalarının yararlarını korumak için onların hukuki alanlarına karışma amacı güder. Temsil denilince, bundan genel olarak, temsilci tarafından yapılan veya temsilciye ulaşan beyanların sanki bizzat temsil olunan tarafından yapılmış veya bizzat temsil olunana ulaştırılmış beyanlar gibi hukuki sonuç doğurması anlaşılır<sup>488</sup>. Başkası adına işlem yapan temsilcinin üçüncü kişi ile yapılan sözleşmenin kurulduğu anda geçerli bir temsil yetkisine sahip olması gerekli olup, öyle bir yetkiye sahip olmaksızın üçüncü kişi ile işlem yaptığı takdirde yetkisiz temsilci kavramı karşımıza çıkar<sup>489</sup>. Yetkisi olmadan işlem yapan kişiye "yetkisiz temsilci" denir. Bilindiği üzere, verilen yetkinin sınırları aşılması hali ile üçüncü kişilerle işlem yapan temsilci de yetkisiz temsilci durumundadır.

Vekaletsiz iş görme ile temsil arasında bir benzerlik bulunmasına rağmen, her iki kurum uygulama alanları bakımından esas itibarıyla birbirinden farklıdır. Vekaletsiz iş görme, iş gören ile iş sahibi arasındaki iç ilişkiyi ilgilendiren bir husustur. Vekaletsiz iş görmede, iş gören, iş sahibi adına hareket etmiş olsa bile, caiz olan vekaletsiz iş görmede dahi, onu üçüncü kişiler karşısında borç altına

<sup>488</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, a.g.e, s. 620.

<sup>489</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, a.g.e, s. 620.

sokamaz<sup>490</sup>. Üçüncü kişilerle olan dış ilişki temsil hukukuna ilişkin kurallar tarafından tanzim edilir.

Vekâletsiz iş görmenin söz konusu olabilmesi için iş görenin iş sahibine karşı o işin yapılması hususunda bir yükümlülüğün bulunmaması gereklidir. Toplu konut yöneticisi ile kat malikleri arasındaki vekalet ilişkisi gereği vekaletsiz iş görme hallerinin bazı durumlarda mümkün olduğu yukarıda ele alınmıştır. Yöneticiye verilen vekaletin konusu genel bir yönetim ise yönetici günlük ve normal işleri yapabilecek ayrıca kanunun yöneticiye tanıdığı tüm yetkileri de beraberinde kullanabilecektir. Eğer yönetim tarafından, görev ve yetkinin sınırları belirlenmişse ve bu yetkinin sınırları aşılmışsa “aşma önemli ve iş görmenin sözleşme ile ilgisini ortadan kaldırıyorsa, vekil artık vekâletsiz iş gören durumuna girer”<sup>491</sup>. O halde yöneticiye verilen bir yetkinin varlığı, vekaletsiz iş görmeye ilişkin hükümlerin uygulanmasına engel teşkil etmez. Nitekim temsilci, temsil yetkisini kullanma hususunda herhangi bir akdi yükümlülüğü bulunmaksızın, bu hususta sadece bir yetkiye sahip ise, temsil olunan ile aralarındaki iç ilişkide vekaletsiz iş görmeye ilişkin kurallar uygulama alanı bulur<sup>492</sup>.

Üçüncü kişilerle işlem yapan ve temsilci sayılan yöneticinin ayrıca bu temsilci sıfatıyla yaptığı davranışının caiz olan yada caiz olmayan vekaletsiz iş görme niteliğinde olup olmadığına da bakmak gerekecektir.

Eğer arada caiz olan bir vekaletsiz iş görme varsa temsil olunan (iş sahibi), temsilcinin (iş gören) iş görme dolayısıyla yaptığı masrafları tazmin etmekle yükümlüdür (BK 413). Bazı hallerde temsilci, temsil yetkisinin sınırları içinde kalmış olmakla beraber, temsil olunan menfaatine aykırı davranarak kendisinin yada üçüncü kişinin yararına bu yetkisini kötüye kullanmış olabilir. Eğer temsil yetkisinin temelinde herhangi bir sözleşme bulunmuyor ve üçüncü kişi kişinin iyiniyetli olması nedeniyle temsil olunan yapılan işlemle bağlıysa yetkinin kötüye kullanılması temsilcinin sorumluluğu, vekaletsiz iş görmeye ilişkin hükümlere göre tayin edilir<sup>493</sup>.

<sup>490</sup> KIRCA, İsmail; “Vekaletsiz İş Görmenin Temsil Hukukunda Uygulama Alanı Bulduğu Haller”, s.3 vd. auhf.ankara.edu.tr

<sup>491</sup> BAŞPINAR; a.g.e s. 202. (3 HD nin 18.12.2003, 14004E, 14485 sayılı kararı ile ...)”davacı tarafından verilen vekâletname özel vekaletname olup, içeriği itibarıyla satın almaya ilişkin işlemlerle sınırlıdır. Davalı (vekil) böyle bir vekâletnameye dayanarak davacı adına kira sözleşmesi yapamaz.

<sup>492</sup> KIRCA, a.g.e, s.3 vd.

<sup>493</sup> KIRCA, a.g.e, s.3 vd.

Burada caiz olmayan vekaletsiz iş görme söz konusudur ve temsilcinin yaptığı işlemle bağlı olan temsil olunan, bu yüzden uğramış olduğu zararların tazminini temsilciden BK 411'e göre isteyebilir.

Yetkisiz temsilde ise; yetkisi bulunmaksızın başkası adına hareket eden kişi, yetkisiz temsilci konumunda olup burada yetki unsuru eksiktir. Bu sebeple sözleşme kurulmuş olmasına rağmen "askıda hükümsüz"dür. İşlemin geçerli olabilmesi için kanun tarafından aranan "başkası adına hareket eden kişinin temsil yetkisine sahip olması" şartı gerçekleştiğinden gerek temsil olunan gerekse üçüncü kişi bu sözleşme ile hiçbir şekilde alacaklı borçlu sıfatlarını kazanmamışlardır<sup>494</sup> ve sözleşme her ikisi açısından da geçersizdir<sup>495</sup>. Temsil edilenin yapılan işleme icazet vermemesi durumunda üçüncü kişi karşısında sorumlu olur.

Yetkisiz temsilci ile temsil olunan arasındaki iç ilişkide, -varsa- tarafların birbirlerine karşı yöneltecekleri talepler arada akdi ilişkinin varlığına göre belirlenir. Eğer taraflar arasında akdi bir ilişki bulunmuyorsa, söz konusu talepler, ya vekaletsiz iş görmeye veya haksız fiile ilişkin hükümlere yada culpa in contrahendo'ya ilişkin esaslara göre tayin edilir<sup>496</sup>.

Vekaletsiz iş görme iç ilişkiyi, temsilin ise üçüncü kişiyle olan dış ilişkiyi ilgilendiren bir durum olmasından hareketle temsil olunan (iş sahibi) iç ilişkide vekaletsiz iş görmeye BK 415'e göre icazet vermesi ile dış ilişkide BK 38 uyarınca sözleşmeye icazet vermesi hususları birbirinden bağımsızdır<sup>497</sup>. Temsil olunanın bunlardan birine icazet vermesi durumunda diğerine de icazet vermesi gerektiği konusunda bir yükümlülüğü yoktur. Aynı biçimde temsil olunanın vekaletsiz iş görmeye icazet vermesinden, üçüncü kişi, sözleşmeye de icazet verilmesi yönünde bir talep hakkına sahip olamayacağı gibi, temsil olunanın sözleşmeye icazet vermesinden, yetkisiz temsilci, iç ilişkide vekaletsiz iş görmeye de icazet verilmesi gerektiği konusunda bir hakka sahip değildir<sup>498</sup>.

---

<sup>494</sup> Yargıtay 15.HD'nin 09.03.2006 Tarih, 2006/7437 E, 2006/1321 sayılı kararıyla, yüklenici ile iş-eser sahibi sıfatıyla sözleşme yapan kişiye, davalı tarafından temsil yetkisi yada sonradan icazet verilmediğinden, bu sözleşmenin alacaklısı ve borçlusu olmaz. (Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>495</sup> KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, a.g.e, s.721.

<sup>496</sup> KIRCA, a.g.e, s. 5 vd.

<sup>497</sup> KIRCA, a.g.e, s.5 vd.

<sup>498</sup> KIRCA, a.g.e s 5 vd.

Kat malikleri hem yetkisiz temsile hem de vekaletsiz iş görmeye icazet vermeyebilir. Bu halde kat malikleri, her ne kadar üçüncü kişi karşısında yapılan işlemle bağlı olmaz ise de, eğer söz konusu işlem menfaatlerine uygun olarak yapılmışsa yani ortada caiz olan bir vekaletsiz iş görme varsa, kat maliklerinin menfaatini gözeterek işlem yapan yöneticiye karşı sorumlu olurlar. Bu durumda yönetici, yaptığı masrafları, üçüncü kişiye ödemek zorunda kaldığı tazmin BK 529.maddeye dayanarak kat maliklerinden isteyebilir. Buna göre yetkisiz temsilci yaptığı masrafları ve BK 47 (EBK 39) uyarınca üçüncü kişiye ödemek zorunda kaldığı tazminatı BK 529 e istinaden temsil olunandan isteyebilir.

Yapılan işlem temsil olunan menfaatine uygun değil, dolayısıyla caiz olmayan vekaletsiz iş görme söz konusu ise yetkisiz temsilci BK 529 (EBK 413)'e istinad edemez, işlem nedeniyle yaptığı masraflara ve BK 47 (EBK 39) uyarınca üçüncü kişiye ödemek zoruna kaldığı tazminata katlanmak zorunda olacaktır.

Temsil olunan yapılan işleme BK 38 uyarınca icazet vermemiş olmakla birlikte, sadece iç ilişki bakımından vekaletsiz iş görmeye icazet vermiş olabilir<sup>499</sup>. Vekaletsiz iş görmeye icazetin verilmesi halinde artık temsil olunan ile yetkisiz temsilci arasında vekalet hükümleri geçerli olur. Bu durumda yetkisiz temsilci, yaptığı masrafların tazminini ve üstlendiği borçların ödenmesini (üçüncü kişilere ödediği tazminatı) temsil olunandan talep edebilecektir.

---

<sup>499</sup> KIRCA, a.g.e s.7 vd,



## SONUÇ

Toplumun en temel ihtiyaçlarından birisi olan konut ihtiyaçı ülkemizin sosyo-ekonomik koşullarına göre şekillenmiştir. 2. Dünya savaşından sonra bütün Avrupa lkelerinde olduğu gibi Türkiye’de de kat mülkiyeti kurumuna gittikçe artan bir şekilde ihtiyaç duyulmuştur. Büyük şehirlere göç, insanların güvenli yer tercihleri gibi sebeplerle müstakil yapılardan ziyade daha çok toplu konutlarda yaşamayı gerekli kılmıştır. Kat mülkiyeti kurumu ülkemizde özellikle büyük şehirlerin konut ihtiyaçına binaen getirilen bir düzenlemedir.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çeşitli aşamalardan geçerek bugünkü halini almıştır. Toplumun ihtiyaçlarına cevap vermemesi nedeniyle birden fazla kez değişiklikler yapılmıştır. Kanunda yapılan en yeni değişiklikler 2007 yılında 5711 Sayılı Kanun ve yine ardından da 2009 yılında 5912 Sayılı Kanunlar ile yapılan değişikliklerdir.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa getirilen 5711 sayılı yasayla yapılan değişiklikten önce kat mülkiyeti sadece aynı parsel üzerinde kurulabiliyordu. Birden fazla parsel üzerinde kurulumu kapsayacak şekilde bir kat mülkiyeti kurulması olanaksızdı. Bu değişiklikle beraber artık birden fazla imar parselini kapsayacak şekilde kat mülkiyeti kurulmasına imkan verilmiştir. Yine değişiklik öncesi sadece yatay kat mülkiyeti kurulması mümkün iken değişiklik sonrası dikey kat mülkiyetinin de kurulması mümkün kılınmıştır.

5711 Sayılı Yasa ile getirilen en önemli değişiklik toplu yapılara ilişkin düzenlemeyi içeren ‘‘Toplu Yapılara İlişkin zel Hükümler’’ başlığı altında 66. ila 74. maddeleri arasındaki düzenlemedir. Ülkemizin hemen hemen her yerinde ve genellikle büyük şehirlerde yaygın olan toplu yapılar bu düzenleme ile yasal zemine oturmuştur. Yeni düzenleme ile toplu yapıların birden çok parsel üzerinde kurulu olsa dahi tek yönetim planı ile Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olacağı kabul edilmiştir. Birden fazla parsel üzerinde kurulum halinde dahi tek yönetim planının olması önemli ve isabetli bir düzenlemedir.

Toplu yapıları düzenleme konusu yapan kanun metninin dili haklı olarak eleştirilmiştir. Bir çok husus yoruma açık şekilde düzenlenmiştir. Bu durum ise

birden fazla sayıda bağımsız bölümü içinde barındıran toplu yapıların yönetim işini daha da zorlaştırmıştır.

Yine toplu yapılara ilişkin yönetimi içeren bu düzenlemede, bütün bağımsız bölümler ile ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimi tek bir yönetime verilmemiştir. Birden fazla yönetim tarzına izin verilmiştir. Örneğin blok yapıların yönetimi, blok niteliğinde olmayan bağımsız bölümlerin yönetimi ve yine ada bazlı yönetim tarzlarına izin verilmiştir. Yönetim planına konulabilecek hükümlerle veya toplu yapının yerleşim düzenine göre birden fazla ve karışık yönetimler öngörülmüştür. Yine toplu yapı yöneticisinin kaç kişiden oluşacağı da düzenlemede yer almamıştır. Bu husustaki sorun, kanunda açıkça “yönetim planında başka türlü düzenlenmemişse” hükmüyle çözülebileceği kanaatindeyiz.

Birden fazla beklide binlerce konutu içinde barındıran konutların profesyonelce ve tek elden yönetilmesi kat maliklerinin menfaatine olacağı kesindir. Ancak düzenlemede toplu yapı yönetim işini üstelenen yöneticinin hukuki sorumluluğuna değinilmemiştir. Toplu konutlara ilişkin düzenleme bulunmayan hallerde 634 Sayılı Kanunda yer alan bütün hükümlerin toplu yapılar içinde aynen veya kıyasen uygulanacağı belirtilmiştir. Toplu konut yöneticisinin sorumluluğunun gündeme gelmesi halinde, toplu konut yöneticisi dışındaki yöneticinin sorumluluğuna ilişkin yollara başvurulması, toplu konutların karmaşık ve çok daha büyük çapta yapılaşma türü olmaları nedeniyle bu husus sorunun çözümünde yetersiz kalacaktır. Bu durum yeni düzenlemenin eleştirilecek diğer tarafı olduğu kanaatindeyiz.

Yönetici kat maliklerine karşı tıpkı bir vekil gibi sorumludur. Vekalet ilişkisi gereğince yönetici toplu konutun ortak yer ve tesisin yönetimi için gerek yönetim planında belirlenen görevleri ve gerekse de kanunda sayılan görevleri yerine getirme konusunda üçüncü kişilerle iş ve işlemler yapabilecektir. Yönetici görevini ifa ederken kat maliklerini temsilen hareket edecektir. Yöneticinin bu görevi esnasında üçüncü kişilere karşı sorumluluğu da gündeme gelebilecektir. Bir vekil gibi hareket edecek olan yönetici, görevini ifada gerekli dikkat ve özeni göstermekle yükümlüdür. Aksi durumda kat maliklerine karşı ve yine işlemin tarafı olan iyiniyetli üçüncü kişilere karşı sorumluluğu gündeme gelecektir. Bu sorumluluk yerine göre vekaletsiz iş görme olabileceği gibi, haksız fiil hali de gündeme gelebilecektir. Yöneticinin

yaptığı işlemlerden, üçüncü kişinin iyiniyetli olması durumunda kat malikleri sorumludur. Yönetici görevini ifada kötü niyetli ise bu durumda kat malikleri yöneticiye rücu edebilecektir. Yine yöneticinin iyiniyetle yaptığı işlemler de kat maliklerini bağlar. Örneğin toplu konut için cebinden yaptığı harcamaları kat malikleri ödemek zorundadır. Bu haller ve toplu konutun yönetimi hususunda gider hususunda payına düşen bedeli ödemeyen kat malikine karşı yöneticinin dava açma hakkı vardır.

Toplu konut yöneticisinin sorumluluğuna ilişkin açık bir düzenleme bulunmaması ve kanunun karmaşık dili nedeniyle oluşacak sorunlarda ihtilaflar Yargıtay kararlarıyla şekilleneceği kanaatindeyiz.

Tez konum Kat Mülkiyetine tabi toplu konutlarda yöneticinin hukuki sorumluluğudur. Birinci bölümde Toplu Yapılarda Yöneticinin hukuki konumu ve seçilmesi hususları incelenmiştir. İkinci bölümde, toplu yapı yöneticisinin hukuki sorumluluğunu gerektiren haller anlatılmıştır. Üçüncü bölümde ise toplu yapı yöneticisinin hukuki sorumluluğunun ve görevine aykırı davranışının sonuçları incelenerek hukuki değerlendirmeler yapılmıştır.

## KAYNAKÇA

### **1. YAZILI KAYNAKLAR**

AKBIYIK, Azra Arkan; Gerçek olmayan Vekaletsiz İş Görme, Alfa yayınları, 1999.

AKINTÜRK, Turgut; ATEŞ KAHRAMAN, Derya; Borçlar Hukuku Beta Yayınları 2011.

ARPACI, Abdülkadir; Kat Mülkiyeti kanunu 1990 Temel Yayınları.

ARPACI Abdülkadir, Kat mülkiyeti Kanunu ve Açıklaması, 6. Bası 2002.

A.Nevzad ODYAKMAZ; Uygulamalı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Yayınları 2008.

AYBAY Aydın, HATEMİ, Hüseyin; Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, 2010.

AYBAY Aydın, HATEMİ, Hüseyin; Eşya Hukuku Vedat Kitapçılık 2009.

AYBAY, Aydın; SANAL, Nezihi; Açıklamalı İtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Yayınları 2010.

BADUR, Emre; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu(818 Sayılı Borçlar Kanunu ile Karşılaştırmalı) Ankara Barosu Yayınları, 2011.

BAŞPINAR, Veysel; Vekilin Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu, Yetkin Yayınları, 2004.

BİYAN Özgür; Apartman, Site ve İşhanı Yönetimleri, Adalet Kitapevi 2013.

DENGİZ, Sinan; Kat Mülkiyeti Kanununda Geçici Yönetim” adlı makale.

EREN, Fikret; Mülkiyet hukuku Ankara 2011.

ERTAŞ Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 6. Bası, 2005.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan; Sözleşmeler Hukuku(Özel Borç İlişkileri), Yetkin 2011.

GERMEÇ, Mahir Ersin; Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Kitapevi 2015.

GERMEÇ, Mahir Ersin; Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Kitapevi, 2011.

H.Gökçe ÖZDEMİR; Roma ve Türk Hukukunda Vekaletsiz İş Görme, Seçkin 2001.

HATEMİ, Hüseyin/ SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir; Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz-1992.

HATEMİ, Hüseyin, GÖKYAYLA Emre; Borçlar Hukuku, 2.Bası, 2012.

KARAHACIOĞLU Ali Haydar, ERGİN, Ahmet Cengiz; Kat Mülkiyeti Kanunu, 2011.

KIRKBEŞOĞLU, Nagehan; Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, Vedat Kitapçılık 2011.

KIRCA, İsmail; “Vekaletsiz İş Görmenin Temsil Hukukunda Uygulama Alanı Bulduğu Haller” adlı makale.

KILIÇOĞLU, Ahmet; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2.Bası, Ankara 2002.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip; Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme, İstanbul 2010.

OĞUZMAN Kemal, SELİÇİ Özer, OKTAY-ÖZDEMİR Saibe; Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış, 17.Bası, Filiz Kitapevi 2014.

OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY-ÖZDEMİR; Eşya hukuku 2014 .

OĞUZMAN M.Kemal, ÖZ M.Turgut; Borçlar Hukuku Genel Hükümleri, İstanbul 2012.

OĞUZMAN, M.Kemal; İ.Ü, Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt : XXIX, Sayı 1-2.

OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY-ÖZDEMİR; Eşya Hukuku 2009.

OY, Osman; Apartman, Site, Toplu Yapı Yönetim, Beta 2012.

ÖKTEM ÇEVİK Seda; Toplu Yapılarda Yönetim, XII Levha, İstanbul 2010.

ÖZKAN, Hasan; Apartman Sorunları El Kitabı, Legal, 2012.

ÖZKAYA, ERASLAN; Vekalet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması, Seçkin-2005

ÖZMEN, Etem Saba; HAMAMCIOĞLU, Gülşah Vardar; Kat İrtifakı, XII Levha, 2.Bası, 2015.

ÖZMEN, Sabâ, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar) 2010.

ÖZMEN, Etem Saba; KIR, Hafize: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi, İstanbul,2010.

PULAK, T. Murat; Açıklamalı, İçtihatlı, Örnekli, Notlu Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi -2011

REİSOĞLU; Safa; Uygulamada Kat Mülkiyeti; Ankara-1976.

SARI, Suat; Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı olarak Sona Erdirilmesi, Beşir kitapevi, 2004.

SARUHAN, Nimet Özkan; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar, İ.Ü.Yüksek Lisans Tezi, 2007.

SUNGURBEY İsmet; Medeni Hukuk Eleştirileri II, İst.1970.

ŞENGÜL Mehmet, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, XII Levha 2011.

TANDOĞAN, Haluk; Borçlar Hukuku, Vedat Kitapçılık 2011, II.cilt.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi; Kat Mülkiyeti, İstanbul, Filiz Kitapevi, 1991.

ZEVKLİLER Aydın; GÖKYAYLA, Emre; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan kitapevi, Ankara 2010.

YAVUZ, Cevdet; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta, 2012.

YAVUZ, Nihat; Toplu Yapıların Yönetimi, Seçkin, 2009.

YILDIRIM, Neslihan; Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler, İ.Ü Sosyal Bilimler Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2011.

## **2. ELEKTRONİK YAYINLAR:**

Başbakanlık Mevzuat Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü Mevzuat Bilgi Sistemi  
(e.mevzuat)

Kazancı Bilişim-İçtihat Bilgi Bankası

[www.kararara.com](http://www.kararara.com)

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)