



Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü

Hukuk Fakültesi/Özel Hukuk Anabilim Dalı

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans

APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDEN DOĞAN HUKUKİ SORUMLULUK

MUHAMMED ULUŞEN

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2019

APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDEN DOĞAN HUKUKİ SORUMLULUK

MUHAMMED ULUŞEN

Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Ankara, 2019

TEŞEKKÜR

“*Apartman ve Site Yönetiminden Doğan Hukuki Sorumluluk*” konulu tez çalışmam, gerek memuriyetim gerekse de avukatlık mesleğini icra etmem dolayısıyla kısıtlı vakitlerimden feragatimin; kendimden ziyade ailemin ve sevdiğimlerin fedakarlığının bir ürünü olarak ortaya çıkmıştır. Bu nedenle, söz konusu çalışmamın neticelenmesinde tüm emeği geçenlere teşekkür etmeyi kendime bir borç olarak addediyorum.

Öncelikle tezimin hazırlanması ve neticelenmesi sürecinde tavsiye, değerlendirme ve yönlendirmeleriyle tezime önemli katkılarda bulunan; beni her zaman güler yüzüyle ve neşeli ses tonuyla karşılayan çok değerli hocam ve tez danışmanım Prof. Dr. Erkan KÜÇÜKGÜNGÖR’e teşekkürlerimi sunarım.

Gerek eğitim gerekse de mesleki kariyer sürecimin çeşitlilik ve zorluklar barındırdığı hayatımda; fiziken ve ruhen her zaman yanımda olan ve bunu en derinden hissettiren, varlıklarıyla her zaman bana güç ve mutluluk veren başta annem Züleyha ULUŞEN, babam Mevlüt ULUŞEN, ağabeyim Ayhan Onur ULUŞEN ve yengem Nesrin ULUŞEN olmak üzere tüm aileme duyduğum sonsuz teşekkürlerimi özellikle belirtmek isterim.

Son olarak, hayatımın her anında yanımda olan; kendisinden önce kendimin nasıl yaşadığının, nasıl düşündüğümün izahını yapamamamla beni şaşırtan ve kendisine hayran bırakan; aldığım kararlarda olduğu gibi bu süreçte de hiçbir zaman desteğini esirgemeyen; tez konumun fikir babası ve bana duyduğu güven ile tezimi bitirmemde en büyük paya sahip olan akıl hocam; her anım; mutluluğum; sevgili nişanlım Av. Güler Berna ŞENTÜRK’ e sonsuz teşekkürler...

Aralık 2019, Ankara

ÖZET

ULUŞEN, Muhammed. *Apartman ve Site Yönetiminden Doğan Hukuki Sorumluluk*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019.

Değişen ve gelişen yeni dünya düzenindeki toplu yaşamın zorunluluğu ile birlikte çok katlı ve toplu yapıların oluşması; bu yapılarda toplu halde yaşayan, sosyo-kültürel ve ekonomik bakımdan farklı insanların bir arada yaşamasını zorunlu kılmıştır. Bireylerin olduğu her ortamda mutlu ve huzurlu bir yaşam için uyulması gereken toplumsal ve hukuki kuralların gerekli olması karşısında, toplu ve çok katlı yapıların hukuki temeli bulunan bir kurallar bütünü dahilinde yönetilmesini ve diğer konut sakinlerinin de bu kurallara ve yönetimin idaresine uymasını; buna karşın, yapı yönetimlerinin de söz konusu kurallar dahilinde yapı yönetimini gerçekleştirmesini gündeme getirmiş ve gerekli kılmıştır. Bu doğrultuda; öncelikle, çok katlı yapılara hukuki nitelik kazandırmak; bu yapılarda yaşayan bireylerin statülerini ortaya koymak; gerek bu bireyler arasındaki ortak yaşamdan doğan ilişkileri gerekse bu bireyler ile ortak yaşamın, söz konusu yapılarda düzen ve idare anlayışını tesis etmek için zorunlu kıldığı yapı yönetimleri arasındaki ilişkileri yani hak, görev ve sorumlulukları düzenlemek amacıyla 17 Şubat 1926 tarihli ve 743 sayılı mülga Medeni Kanundaki taşınmaz mallara ilişkin genel hükümlerden ayrı ve özel olarak, 2 Ocak 1966 tarihli mer'i 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu pozitif hukuk sistemimizde yerini almıştır.

Günümüze kadar gelişen süreçte, hızla artan kırdan kente göçün ve ülke nüfusunun doğurduğu konut ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak tek parseli aşan birden çok yapı ve blok yapıların yapılması karşısında, tek parseli aşan bu yapıların yönetiminde de sorunlar ortaya çıkmaya başlamıştır. Bu durum ise kat mülkiyeti ve kat irtifakı kavramlarının tekrar ele alınmasını da gerekli kılmıştır. Bu doğrultuda, tek parseli aşan site (toplu yapı) kavramı, 634 sayılı Kanuna 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanunla eklenen “Dokuzuncu Bölüm” başlığı altında “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” ile hukuki nitelik kazanmış ve toplu yapılarda ortaya çıkan sorunların çözümü için tek parsel üzerinde kurulan tek yapıdan (apartman) ayrılan toplu yapılara özgü özel hükümler getirilmiştir.

Anahtar Sözcükler

Apartman, Site, Yönetim, Hukuki Sorumluluk, Kat Malikleri Kurulu, Vekalet İlişkisi.

ABSTRACT

ULUŞEN, Muhammed. *Legal Liability Arising From Apartment and Site Management*, Master's Thesis, Ankara, 2019.

The formation of multi-story and collective structures together with the necessity of collective life in the changing and developing new world order has made it necessary for the coexistence of socio-cultural and economically diverse people living in these structures as a collective. In the face of the need for social and legal rules to be followed for a happy and peaceful life in every environment where individuals are, it has brought up and made it necessary for collective and multi-storey buildings to be managed within a legal basis and for other residents to follow these rules and the management of the administration. In this respect, first of all, to give legal character to multi-storey buildings, to reveal the status of individuals living in these buildings; the symbiosis between these individuals and partner with these individuals arising from the relations of life, and the layout of the structures in question needed to establish the relations between management knowledge and understanding of the building management i.e., rights, duties and responsibilities in order to organize, dated 17 February 1926, repealed General Provisions relating to immovable property in the Civil Law No. 743 and separate from, and specifically, the condominium Law No. 634, dated 2 January 1966 has taken place in our system of positive law.

In the process that has developed up to today, in the face of the rapidly increasing migration from rural to urban areas and the construction of multiple buildings and block structures that exceed one parcel in order to meet the housing needs of the population of the country, problems in the management of these buildings that exceed one parcel have started to arise. This situation made it necessary to re-examine the concepts of condominium and floor easement. In this respect, the concept of a site (collective structure) exceeding a single parcel has gained legal qualification with "Special Provisions Regarding Collective Structures" under the title of "Ninth Section" added to the law No. 5711 dated 14.11.2007 to the Law No. 634 and special provisions specific to collective structures separated from the single structure (apartment) established on a single parcel have been introduced to solve the problems.

Keywords

Apartment, Site, Management, Legal Liability, Floor Owners Board, Proxy Relationship.

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	i
YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI	ii
ETİK BEYAN	iii
TEŞEKKÜR	iv
ÖZET	v
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER	vii
KISALTMALAR DİZİNİ	xvi
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR

1.1. KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI KAVRAMLARI	4
1.1.1. Kat Mülkiyeti.....	4
1.1.1.1. Tanımı ve Hukuki Niteliği.....	4
1.1.1.2. Konusu ve Unsurları.....	6
1.1.1.3. Kat Mülkiyetinin Kurulması.....	8
1.1.2. Kat İrtifakı.....	11
1.1.2.1. Tanımı ve Hukuki Niteliği.....	11
1.1.2.2. Konusu ve Unsurları.....	12
1.1.2.3. Kat İrtifakının Kurulması.....	13
1.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM	15
1.3. ORTAK YERLER	16
1.3.1. Apartman Yönetiminde Ortak Yerler.....	16
1.3.1.1. Tanımı.....	16
1.3.1.2. Hukuki Niteliği.....	17

1.3.1.3. Unsurları	18
1.3.1.3.1. Korunmaya Veya Ortaklaşa Kullanmaya Ya Da Faydalanmaya Yarıyor Olması	18
1.3.1.3.2. Korunma Ve Ortaklaşa Kullanma Veya Faydalanma İçin Zarurî Olması	19
1.3.1.3.3. Bağımsız Bölümlerin İçinde Veya Dışında Bulunması... ..	19
1.3.2. Site Yönetiminde Ortak Yerler	20
1.4. EKLENTİLER.....	21
1.5. ARSA PAYI, ANAGAYRİMENKUL, ANAYAPI	23
1.5.1. Arsa Payı	23
1.5.2. Anagayrimenkul.....	24
1.5.3. Anayapı.....	25
1.6. PLANLAR VE PROJELER.....	25
1.6.1. Apartman Yönetiminde Yönetim Planı	25
1.6.2. Site Yönetiminde Planlar.....	28
1.6.2.1. Site Yönetiminde Yönetim Planı	28
1.6.2.2. Site Yönetiminde Vaziyet Planı ve Projeler	29
1.7. İŞLETME PROJESİ	30

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN

HAKLARI VE BORÇLARI

2.1. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI.....	32
2.1.1. Kat Maliklerinin Hakları ve Yetkileri	32
2.1.1.1. Bağımsız Bölümler ve Eklentiler Üzerinde Kullanma Hakkı	32
2.1.1.1.1. Maddi Açıdan.....	32
2.1.1.1.2. Hukuki Açıdan	33

2.1.1.2.	<i>Ortak Yerler Üzerinde Kullanma Hakkı</i>	34
2.1.1.2.1.	<i>Maddi Açıdan</i>	34
2.1.1.2.2.	<i>Hukuki Açıdan</i>	36
2.1.2.	<i>Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları ve Yetkileri</i>	36
2.1.2.1.	<i>Yapının Tamamlanmasını Karşılıklı İsteme ve Dava Etme Hakkı</i>	36
2.1.2.2.	<i>Yapının Tamamlanması İçin Yönetici Atama Hakkı</i>	38
2.2	KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI	38
2.2.1.	<i>Kat Maliklerinin Borçları</i>	38
2.2.1.1.	<i>Bağımsız Bölümü Yönetim Planına, Tahsis Amacına ve Dürüstlük Kuralına Uygun Kullanma</i>	38
2.2.1.2.	<i>Anagayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk</i>	40
2.2.1.3.	<i>Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma</i>	44
2.2.1.4.	<i>Sigorta Anlaşması</i>	48
2.2.1.5.	<i>Onarım İçin Bağımsız Bölüme Girilmesine Müsaade Etme</i>	48
2.2.1.6.	<i>Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu</i>	49
2.2.2.	<i>Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları</i>	50
2.2.2.1.	<i>Yapının Zamanında Tamamlanması Yükümlülüğü ve Zarardan Sorumluluk</i>	50
2.2.2.2.	<i>Kat İrtifakının Devri Zorunluluğu</i>	52

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDEN DOĞAN HUKUKİ SORUMLULUK

3.1.	APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNE KATILANLAR	54
3.1.1.	<i>Apartment Yönetimine Katılanlar</i>	54
3.1.1.1.	<i>Genel Kurul Niteliğindeki Kat Malikleri Kurulu</i>	54
3.1.1.1.1.	<i>Genel Olarak</i>	54
3.1.1.1.2.	<i>Kurul Toplantı Zamanı ve Yeri</i>	55
3.1.1.1.3.	<i>Kurul Toplantı ve Karar Yeter Sayısı</i>	58

3.1.1.1.4. Kurula ve Oya Katılma.....	58
3.1.1.1.5. Kurul Kararları	60
3.1.1.1.5.1. Çifte Çoğunlukla Alınabilecek Kararlar	60
3.1.1.1.5.2. Beşte Dört Çoğunlukla Alınabilecek Kararlar	63
3.1.1.1.5.3. Oybirliğiyle Alınabilecek Kararlar	64
3.1.1.1.6. Hakimin Müdahalesi	66
3.1.1.1.6.1. Genel Olarak.....	66
3.1.1.1.6.2. Davanın Tarafları	69
3.1.1.1.6.2.1. Davacı Taraf	69
3.1.1.1.6.2.2. Davalı Taraf.....	71
3.1.1.1.6.3. Dava Açma Süreleri	72
3.1.1.2. Temsil Organı Niteliğindeki Yönetici veya Yönetim Kurulu	75
3.1.1.2.1. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Atanmasına İlişkin Esaslar.....	75
3.1.1.2.2. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Atanması Usulü.....	75
3.1.1.2.2.1. Kat Malikleri Kurulunca Atanması.....	75
3.1.1.2.2.2. Hakim Kararı ile Atanması.....	77
3.1.1.2.2.3. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Atanamaması Durumu.....	79
3.1.1.2.3. Yönetici/Yönetim Kurulu ile Sözleşme Yapılması ve Teminat İstenmesi	80
3.1.1.2.4. Yöneticiye/Yönetim Kuruluna Ait Bilgilerin Anagayrimenkulün Belli Bir Yerine Asılması.....	81
3.1.1.2.5. Yönetici/Yönetim Kurulu Görevinin Sona Ermesi	82
3.1.2. Site Yönetimine Katılanlar	83
3.1.2.1. Genel Kurul Niteliğini Haiz Olanlar	83
3.1.2.1.1. Parsel Bünyesindeki Yapılarda Yönetim.....	83
3.1.2.1.1.1. Blok Kat Malikleri Kurulu.....	83
3.1.2.1.1.2. Parsel Kat Malikleri Kurulu.....	86

3.1.2.1.2.	Ada Bünyesindeki Yapılarda Yönetim.....	90
3.1.2.1.2.1.	Ada Kat Malikleri Kurulu.....	90
3.1.2.1.2.2.	Ada Temsilciler Kurulu	91
3.1.2.1.3.	Site Bünyesindeki Yapılarda Yönetim	92
3.1.2.1.3.1.	Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu.....	92
3.1.2.1.3.2.	Toplu Yapı Temsilciler Kurulu.....	93
3.1.2.1.3.3.	Geçici Yönetim	94
3.1.2.2.	Temsil Organı Niteliğini Haiz Olanlar	95
3.2.	APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDE TEMSİL ORGANI	
	OLARAK YÖNETİCİ/YÖNETİM KURULU	97
3.2.1.	Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Hakları ve Yetkileri	97
3.2.1.1.	Genel Olarak	97
3.2.1.2.	Ücret Talep Etme Hakkı	98
3.2.1.3.	Gider ve Avansları Talep Etme Hakkı	99
3.2.1.4.	İşin Görülmesi Dolayısıyla Üstlendiği Borçtan Kurtarılmasını İsteme Hakkı	100
3.2.1.5.	İşin Görülmesi Dolayısıyla Uğradığı Zararları Talep Hakkı ..	100
3.2.2.	Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Borçları.....	101
3.2.2.1.	Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamındaki Borçları	101
3.2.2.1.1.	Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi	101
3.2.2.1.1.1.	Genel Olarak.....	101
3.2.2.1.1.2.	Kat Malikleri Kurulunca Verilen Kararları Yerine Getirme	102
3.2.2.1.1.3.	Anagayrimenkulün Kullanım Amacına Uygun Tebdirleri Alma	102
3.2.2.1.1.4.	Anagayrimenkulü Sigorta Ettirme	103
3.2.2.1.1.5.	Avans Toplama	104
3.2.2.1.1.6.	Yönetimden Kaynaklı Ödemeleri Yapma ve Kabul Etme	105
3.2.2.1.1.7.	Yönetimden Kaynaklı Tebligatları Kabul Etme	106

3.2.2.1.1.8.	<i>Anagayrimenkulü Temsile İlişkin İşlemleri Yapma ve Gerekli Tedbirleri Alma</i>	106
3.2.2.1.1.9.	<i>Kat Malikleri Kurulunu Toplantıya Çağırma</i>	110
3.2.2.1.1.10.	<i>Anagayrimenkuldeki Asansörlerin Periyodik Bakım ve Kontrollerini Yaptırtmak</i>	110
3.2.2.1.2.	<i>Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması</i>	111
3.2.2.1.3.	<i>İşletme Projesinin Yapılması</i>	112
3.2.2.1.4.	<i>Hesap Verme Yükümlülüğü</i>	115
3.2.2.1.4.1.	<i>Genel Olarak</i>	115
3.2.2.1.4.2.	<i>Hesap Verme Zamanı</i>	115
3.2.2.1.4.3.	<i>Hesap Verme Yükümlülüğünün Bir Uzantısı Olarak Hesapların Denetlenmesine Katılma</i>	116
3.2.2.1.4.3.1.	<i>Genel Olarak</i>	116
3.2.2.1.4.3.2.	<i>Hesapları Denetlemeye Yetkili Olanlar</i>	117
3.2.2.1.4.3.2.1.	<i>Kat Malikleri Kurulunun Denetimi</i>	117
3.2.2.1.4.3.2.2.	<i>Denetçinin/Denetim Kurulunun Denetimi</i>	117
3.2.2.2.	<i>Vekalet İlişkisinden Doğan Borçları</i>	120
3.2.2.2.1.	<i>İş Görürken Gerekli Özenu Gösterme Borcu</i>	120
3.2.2.2.2.	<i>İş Sadakatle Yapma Borcu</i>	122
3.2.2.2.3.	<i>Vekalet Veren Talimatına Uygun Hareket Etme Borcu</i>	124
3.2.2.2.4.	<i>İş Bizzat İfa Etme Borcu</i>	127
3.2.2.2.5.	<i>İade Etme ve Hesap Verme Borcu</i>	129
3.2.2.3.	<i>Diğer Hukuki Düzenlemelerden Doğan Borçları</i>	131
3.2.2.3.1.	<i>"Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik"ten Doğan Borçlar</i>	131

3.2.2.3.2. "Konut Kapıcıları Yönetmeliği"nden Doğan Borçlar	135
3.2.2.3.3. "Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği"nden Doğan Borçlar	136
3.2.2.3.4. "Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği"nden Doğan Borçlar	137
3.3. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDEN DOĞAN HUKUKİ SORUMLULUK	139
3.3.1. Genel Olarak	139
3.3.2. Hukuki Sorumluluğun Dayanakları	140
3.3.2.1. <i>Apartment ve Site Yönetiminin Sorumluluğu Vekalet İlişkisinden Doğan</i>	140
3.2.2.1.1. Genel Olarak	140
3.2.2.1.2. Vekalet Sözleşmesi	141
3.2.2.1.2.1. <i>Vekalet Sözleşmesinin Tanımı</i>	141
3.2.2.1.2.2. <i>Vekalet Sözleşmesinin Özellikleri</i>	141
3.2.2.1.2.2.1. Vekalet Sözleşmesi, Güvene Dayalı Bir İş Görme Sözleşmesidir	141
3.2.2.1.2.2.2. Vekil, Bağımsız İş Gören Konumundadır	142
3.2.2.1.2.2.3. Genellikle Sürekli Borç İlişkisi Vardır	142
3.2.2.1.2.2.4. Vekilin Sonuçtan Sorumluluğu Yoktur	143
3.2.2.1.2.3. <i>Vekalet Sözleşmesinin Unsurları</i>	144
3.2.2.1.2.3.1. Vekalet Veren İşinin Görülmesi	144
3.2.2.1.2.3.2. Vekalet Veren Borcu Olarak Ücret	146
3.2.2.1.2.3.3. Anlaşma	147
3.2.2.1.2.4. <i>Vekalet İlişkisi, Temsil Yetkisini İçinde Barındırır mı?</i>	149

3.2.2.1.2.4.1. Vekalet İle Temsil Yetkisi Birbirinden Farklı Kavramlardır	149
3.2.2.1.2.4.2. Genel Olarak Temsil	151
3.2.2.1.2.4.3. Kat Malikleri Kurulunun Yönetici Tarafından Temsili.....	152
3.2.2.1.2.5. <i>Vekalet İlişkisinin Kapsamı</i>	155
3.2.2.1.2.6. <i>Vekalet Sözleşmesinden Doğan Yükümlülüklerin İhlali ve Sonuçları</i>	156
3.3.2.2. <i>Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Vekalet İlişkisinin Kapsamı Dışında İş Görmesi ve Sonuçları</i>	160
3.3.2.2.1. Genel Olarak	160
3.3.2.2.2. Unsurları	161
3.3.2.2.2.1. <i>Başkasına Ait Bir İşin Görülmesi</i>	161
3.3.2.2.2.2. <i>İş Görme İradesine Sahip Olunması</i>	162
3.3.2.2.2.3. <i>Vekalet Olmaksızın İşin Görülmesi</i>	162
3.3.2.2.3. Sonuçları	163
3.3.2.2.3.1. <i>Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Borçları</i> ...	163
3.3.2.2.3.2. <i>Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Hakları</i>	164
3.3.2.2.3.3. <i>Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Sorumluluğu</i>	165
3.3.3. Apartman ve Site Yönetiminden Doğan Vekalet İlişkisinin Sona Ermesi Halleri	166
3.3.3.1. <i>Genel Olarak</i>	166
3.3.3.2. <i>Genel Hükümler Dairesinde Borcu ve Borç İlişkisini Sona Erdiren Haller</i>	166
3.3.3.3. <i>Vekalet Sözleşmesine İlişkin Özel Hükümler Dairesinde Borcu ve Borç İlişkisini Sona Erdiren Haller</i>	169
3.3.3.2.1. Vekalet İlişkisinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi: Azil ve İstifa.....	169
3.3.3.2.2. Vekalet İlişkisinin Kendiliğinden Sona Ermesi Halleri: Ölüm, Ehliyetsizlik ve İflas	173

3.3.3.2.2.1. Genel Olarak.....	173
3.3.3.2.2.2. Ölüm Halinde.....	174
3.3.3.2.2.2.1. Yönetici Açısından.....	174
3.3.3.2.2.2.2. Kat Malikleri Açısından	175
3.3.3.2.2.3. Ehliyetsizlik Halinde	175
3.3.3.2.2.3.1. Yönetici Açısından	175
3.3.3.2.2.3.2. Kat Malikleri Açısından	176
3.3.3.2.2.4. İflas Halinde	177
3.3.3.2.2.4.1. Yönetici Açısından	177
3.3.3.2.2.4.2. Kat Malikleri Açısından	177
3.4. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDEN KAYNAKLI DAVALARIN USUL HUKUKU YÖNÜNDEN İNCELENMESİ	178
3.4.1. Görevli Mahkeme	178
3.4.2. Yetkili Mahkeme.....	179
3.4.3. Yargılama Usulü	180
SONUÇ.....	182
KAYNAKÇA.....	188
EK 1. ORJİNALLİK RAPORU	200
EK 2. ETİK KOMİSYON MUAFİYETİ FORMU.....	202

KISALTMALAR DİZİNİ

ABD.	: Ankara Barosu Dergisi
AİBY.	: Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği
APKY.	: Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği
AÜSBF.	: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi
AÜSBFD.	: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi
BYKHY.	: Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik
C.	: Cilt
E.	: Esas sayılı
E.T.	: Erişim Tarihi
HMK.	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK.	: 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBD.	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK.	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
İKİD.	: İlmî ve Kazai İçtihatlar Dergisi
İNHFĐ.	: İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İÜHFĐ.	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
K.	: Karar sayılı
KKY.	: Konut Kapıcıları Yönetmeliği
KMK.	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	: madde
s.	: sayfa
S.	: Sayı
T.	: Tarihli
TBBD.	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK.	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TCK.	: 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
TMK.	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TNBHD.	: Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi
TTK.	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.	: ve devamı

- Y18HD.** : Yargıtay 18. Hukuk Dairesi
YHGK. : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK. : Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu
YKD. : Yargıtay Kararları Dergisi

APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDEN DOĞAN HUKUKİ SORUMLULUK

GİRİŞ

Dünyada olduğu gibi ülkemizde de İkinci Dünya Savaşının sona ermesini müteakiben ekonomik faaliyetlerde makineleşme hız kazanmış ve buna bağlı olarak insan gücüne dayalı üretim, etkinliğini hızlı bir şekilde kaybetmiştir. Bununla birlikte, sadece tarım odaklı ekonomik faaliyetler terk edilmiş, özellikle resmi kurumların sosyal devlet ilkesine dayanan yönetim yapısını benimsemeleriyle özel kuruluşların pazarlama imkânlarını çeşitlendirmek amacıyla gelişen hizmet ve sanayi sektörleri, birçok ekonomik faaliyetin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

İnsanların kırsal yerleşimlerin dar kalıp ekonomik faaliyetlerinden kurtularak birçok ekonomik faaliyetlere yönelmek; sağlık, eğitim gibi hizmetlerden etkin bir şekilde yararlanmak istemesi karşısında, kırdan kente göç hareketinde bir patlama yaşanmış; ülkemiz nezdinde ele alacak olursak, 1950’li yıllardan itibaren kentsel alanlarda yaşayanların sayısı artarak kırsal alanlarda yaşayanların sayısına yaklaşmış ve 1980’li yıllardan itibaren kentsel nüfus oranı, kırsal nüfus oranını geçmiştir.

Kısaca değindiğimiz kırdan kente göçün sebeplerinin yanında kentlere doğru gerçekleşen iç göç hareketleri, birçok sorunu da beraberinde getirmiş; kırsal yaşamdan farklı olarak kent yaşamında konut ihtiyacının karşılanamaması, bu sorunların başını çeker olmuş; bu soruna çözüm bulmak üzere yapılan çok katlı ve toplu yapılar ortaya çıkmıştır.¹

Değişen ve gelişen yeni dünya düzenindeki toplu yaşamın zorunluluğu ile birlikte çok katlı ve toplu yapıların oluşması, bu yapılarda toplu halde yaşayan sosyo-kültürel ve ekonomik bakımdan farklı insanların bir arada yaşamasını zorunlu kılmış; bireylerin olduğu her ortamda mutlu ve huzurlu bir yaşam için uyulması gereken toplumsal ve

¹ Ülkemizde ortaya çıkan konut ihtiyacına karşı çözüm olarak paylı mülkiyete ve irtifaka dayanan bir sistem Tapu Kanunu m. 26’da yapılan değişiklikle uygulamaya konulmuş; bu değişiklikle, paylı bir yapının kat, daire gibi bağımsız bir bölümünden, TMK. m. 838 (mülga 743 sayılı Medeni Kanun m. 753)’e dayanarak bağımsız yararlanma yetkisi tanıyan bir irtifak hakkı kurulması imkanı her bir paydaşa verilmişti., **Sirmen**, Lâle: Eşya Hukuku, 2. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 502-503, dn. 678; Ayrıntılı bilgi için bkz., **Reisoğlu**, Safa: Uygulamada Kat Mülkiyeti, 3. Baskı, Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1976, s. 18-19.

hukuki kuralların gerekli olması karşısında, toplu ve çok katlı yapıların hukuki temeli bulunan bir kurallar bütünü dahilinde yönetilmesini ve diğer konut sakinlerinin de bu kurallara ve yönetimin idaresine uymasını; buna karşın, yapı yönetimlerinin de söz konusu kurallar dahilinde yapı yönetimini gerçekleştirmesini gündeme getirmiş ve gerekli kılmıştır.

Bu doğrultuda; öncelikle, çok katlı yapılara hukuki nitelik kazandırmak; bu yapılarda yaşayan bireylerin statülerini ortaya koymak; gerek bu bireyler arasındaki ortak yaşamdan doğan ilişkileri gerekse bu bireyler ile ortak yaşamın, söz konusu yapılarda düzen ve idare anlayışını tesis etmek için zorunlu kıldığı yapı yönetimleri arasındaki ilişkileri yani hak, görev ve sorumlulukları düzenlemek maksadıyla 17 Şubat 1926 tarihli ve 743 sayılı mülga Medeni Kanundaki taşınmaz mallara ilişkin genel hükümlerden ayrı ve özel olarak, 2 Ocak 1966 tarihli mer'i 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu pozitif hukuk sistemimizde yerini almıştır.

634 sayılı Kanun, *“kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tek bir parsel (tek arsa) ve tek yapı üzerinde kurulması”* ilkesini benimsemiş olup, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve bu yerlerden yararlanma, anagayrimenkulün yönetimi ve ortak giderlere katılma gibi hususları, tek parsel ve tek yapı üzerinden ele alarak düzenlemiştir.² Kanunun yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla öngörülemeyen toplumsal yaşam ve ekonomik koşullardaki gelişmelere paralel olarak 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı Kanunla getirilen KMK. Ek m. 3 ile tek parsel ve tek yapı üzerinde kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulması ilkesinden kısmen vazgeçilerek ve kapsamı genişletilerek, tek parsel üzerindeki birden çok yapı ve blok yapılarda kat irtifakının veya kat mülkiyetinin kurulabilmesine imkan tanınmıştır.

Günümüze kadar gelişen süreçte, hızla artan kırdan kente göçün ve ülke nüfusunun doğurduğu konut ihtiyacının karşılanması zorunluluğu ve bu zorunluluğun karşılanmasına yönelik olarak, artık tek parseli aşan birden çok yapı ve blok yapıların yapılması; tek parseli aşan bu yapıların yönetiminde de sorunları beraberinde getirmiş

² Nitekim, Yargıtay da 5711 sayılı Kanun ile toplu yapılara ilişkin olarak getirilen hükümlerden önceki istikrar kazanmış kararlarında, KMK. 'ya göre kat mülkiyetinin tek parsel üzerindeki yapı veya yapılarda tesis edilebileceğini, birden fazla parsel üzerinde kurulan yapı ve yapılara ilişkin olarak KMK. hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanacağını kabul etmiştir., İlgili karar için bkz., Y3HD., T: 03.06.2002, E: 2002/5953, K: 2002/6349 K., **Semerci**, Tuğba: Toplu Yapılarda Genel Kurul, İBD., 2013, S. 2, s. 192, dn. 6.

olup, temelde kat mülkiyeti ve kat irtifakı kavramlarının tekrar ele alınmasını da gerekli kılmıştır. Bu doğrultuda, tek parseli aşan “*toplu yapılar*” (site) kavramı, 634 sayılı Kanuna 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanunla eklenen “*Dokuzuncu Bölüm*” başlığı altında “*Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*” ile hukuki nitelik kazanmış ve toplu yapılarda ortaya çıkan sorunların çözümü için tek parsel üzerinde kurulan tek yapıdan (apartman) ayrılan toplu yapılara özgü özel hükümler getirilmiştir.

Tez çalışmamız, dört bölümden oluşmaktadır:

Birinci bölümde, gerek kat maliklerinin gerekse de apartman³ ve site⁴ (toplu yapılar) yönetimlerinin hak, borç ve sorumluluklarının muhteviyatını tam anlamıyla kavrayabilmek amacıyla bu hak, borç ve sorumlulukların temelinde yer alan ve Kat Mülkiyeti Kanununda ele alınan kavramları ayrıntılı olarak açıklayacağız.

İkinci bölümde, apartman ve site yönetimlerinin sorumluluklarının ve haklarının muhatabı kural olarak kat malikleri ve kat irtifakı sahipleri olduğundan, kat maliklerinin ve kat irtifakı sahiplerinin bağımsız bölümler, ortak yerler ve eklentiler üzerindeki hak ve borçlarını ele alacağız.

Üçüncü bölümde, tez çalışmamızın ana konusu olan “*Apartman ve Site Yönetiminden Doğan Hukuki Sorumluluk*” kapsamında; öncelikle, apartman ve site yönetimine genel kurul veya temsil organı niteliğinde katılan yönetici ve yönetimleri; ardından, bu yönetici ve yönetimlerin haklarını ve yetkilerini; özellikle Kat Mülkiyeti Kanunundan ve genel hükümlerden olmak üzere hukuki düzenlemelerden doğan borçlarını; son olarak, apartman ve site yönetiminin sorumluluğunun hukuki niteliğini ortaya koyacağız.

Dördüncü ve son bölümde ise apartman ve site yönetiminden kaynaklı davaları, usul hukuku yönünden ele alarak bu davalarda yetkili ve görevli mahkemeleri belirleyeceğiz.

³ **Apartment:** Birkaç katlı ve her katında bir veya birkaç daire bulunan yapıyı ifade eder., <http://sozluk.gov.tr/>, (E.T: 26.06.2019); İçinde bağımsız banyosu ve mutfuğı bulunan en az üç meskeni bünyesinde bulunduran yapıyı ifade eder., 19.12.2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2007/12937 karar sayılı *Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik* m. 4/f.

⁴ **Site:** Kentlerde, belirli bir merkezden yönetilen, genellikle güvenliği sağlanmış toplu yerleşim merkezini ifade eder., <http://sozluk.gov.tr/>, (E.T: 26.06.2019); “*Herhangi bir şekilde çevresinden ayrılan ortak kullanım alanları, güvenlik teşkilatı ve sistemleri ile yönetim bütünlüğü olan konut veya işyeri toplulukları*”nı ifade eder., 19.12.2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2007/12937 karar sayılı *Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik* m. 4/11.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR

1.1. KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKI KAVRAMLARI

1.1.1. Kat Mülkiyeti

1.1.1.1. Tanımı ve Hukuki Niteliği

Tamamlanmış ve tümü kârgir bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, depo, mahzen gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak maliklerince, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı, Kat Mülkiyeti Kanunu⁵ hükümlerine göre kurulan bağımsız mülkiyet hakkına “*kat mülkiyeti*” denir.⁶ (KMK. m. 1/I, 3/I, 50/II; TYKKTDY. m. 4/g)

Arsa niteliğindeki bir taşınmaz üzerine kurulan yapının, kanunda kullanım tarzları tadadî olarak belirtilen, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde, taşınmaz malik veya maliklerinin kurduğu bağımsız mülkiyet hakkı olarak ortaya çıkan kat mülkiyeti, maliklere arsa üzerindeki payları ile sahibi oldukları yapının bağımsız bölümleri arasında sıkı sıkıya bağlı bir mülkiyet hakkı tanınması yönüyle klasik mülkiyet hakkından farklı bir niteliğe sahiptir.⁷ Nitekim, kanun koyucu kat mülkiyetinin, arsa

⁵ 12038 sayılı ve 02/07/1965 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 23/06/1965 kabul tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu.

⁶ **Germeç**, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devre Mülk ve Toplu Yapı Düzenine İlişkin Yasal Kurallar-Açıklamalar-Yargıtay Kararları ve Örnekler, Güncellenmiş 8. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 69; **Aybay Aydın/Hatemi Hüseyin**: Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 221; **Şengül**, Mehmet: Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı, TBBD., S. 137, 2018, s. 339; **Arpacı**, Abdülkadir: Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul 1984, s. 17; **Tekinay**, Selahattin Sulhi: Kat Mülkiyeti, Eşya Hukuku II/2, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 15; **Sanrı Arslan**, Peren: Arsa Payı Düzeltme Davası, Seçkin Yayınları, Ankara 2018, s. 14; Her ne kadar KMK. m. 50/II hükmü ile tamamen tuğla ve taştan yapılmamış olan ahşap nitelikte yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacağına ilişkin bir çıkarım yapılacak olsa da günümüz inşaat sektöründe özellikle villa tipi yapılarda dekoratif niteliği itibarıyla ahşap nitelikte malzemeler de kullanılmakta olduğundan, üzerinde kat mülkiyeti kurulacak yapıların tamamen kârgir nitelikte olması şartını kesin kalıplar içerisinde aramamak gerekir., **Özmen**, E. Saba/**Vardar Hamamcıoğlu**, Gülşah: Kat İrtifakı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2015, s. 120.

⁷ Üzerinde kat mülkiyeti kurulan binanın bağımsız bölümlerinin tavanı, taban ve duvarları kat maliklerinin ortak mülkiyetindedir. Bu yönüyle kat mülkiyeti, dört duvar arasında bulunan boşluk üzerindeki mülkiyeti ifade etmesi eder ki, bu da klasik mülkiyet anlayışından farklı bir anlam taşır., **Tekinay**, s. 7; Nitekim, TMK. m. 726/II hükmü, bir binanın kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasını KMK.’ya tabi kılarak, kat mülkiyetinin farklı bir mülkiyet hakkı olduğunu ortaya koymuştur., **Sirmen**, s. 503.

payıyla ve taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet olduğunu ifade etmiştir. (KMK. m. 3) Kanun koyucunun kat mülkiyetini özel bir mülkiyet türü olarak ifade etmesi doktrinde kat mülkiyetinin niteliği noktasında farklı görüşlerin oluşmasına neden olmuştur.

Kat mülkiyetinin paylı mülkiyetin özel bir türü olduğu savunan görüşe⁸ göre; Türk tapu kütüğü sisteminde sayfalar, bağımsız bölümler için değil arsa payları için açılır ve bu nedenle kat mülkiyeti, arsa üzerinde paylı mülkiyetin bir uzantısı olarak işlev görür. Kat mülkiyetinin bağımsız bir mülkiyet türü olduğunu savunan baskın görüş⁹ ise KMK. m. 13/II'nin, “...kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir...” şeklindeki ifadesinden hareketle, tapu kütüğü sayfalarına arsa payının değil, bağımsız bölümün kendisinin kaydedildiğini ve bu nedenle kat mülkiyetinin bağımsız bölüm esas alınarak arsa payı ve ortak yerlerle bağlantılı bir özel mülkiyet ilişkisi olduğunu savunmaktadır.

Bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde kurulabilen¹⁰ kat mülkiyetinden bahsedebilmemiz için bağımsız bölüme özgülenmiş bir arsa payının ve ortak yerlerden

⁸ **Karahasan**, Mustafa Reşit: Kat Mülkiyeti Hukuku, 3. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 1999, s. 53-55; **Hatemi**, Hüseyin/**Serozan**, Rona/**Arpacı**, Abdülkadir : Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 157-158; **Akipek**, Jale G.: Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti, ABD., 1966, S. 3, s. 478; Kat mülkiyeti, arsa payı ile ortak yerlerle bağlantılı eşyaya bağlı bir paylı mülkiyet ilişkisi kurar., **Sirmen**, s. 504.

⁹ **Tekinay**, s. 8-9; **Akipek**, Jale G./**Akıntürk**, Turgut: Eşya Hukuku, Beta Yayıncılık, İstanbul 2009, s. 419; **Oğuzman**, Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Basıdan 16. (Tıpkı) Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013, s. 602, 603; **Aksan Nar**, Şerife: Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabii Olduğu Hukuki Rejim, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015, s. 23-24; TMK. m. 718/II'ye göre, arsa üzerindeki yapılar arsanın bütünüleyici parçası sayılır ancak bu kuralın istisnası bağımsız bölümlerdir., **Eren**, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 144-145; Nitekim, KMK. m. 3/I ve 5/I hükümleri birlikte ele alındığında, yasa koyucunun bağımsız bölümleri ayrı birer taşınmaz mal olarak saydığı anlaşılabilir olup dahası, arsaya bağlı bir bütünüleyici parça olmasından ziyade üzerinde bulunduğu arsanın kendisine özgülenen payının, özel bir mülkiyete konu olan bağımsız bölümün bütünüleyici parçası konumunda olduğu sonucuna varılmaktadır.; Aynı görüşteki Yargıtay kararı için bkz., YİBK., T: 24.04.1978, E: 1978/3, K: 1978/4, **Saruhan**, Haluk: 5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler, Adalet Yayınevi, Ankara 2018, s. 8-9.

¹⁰ Her ne kadar, yasa koyucu kat mülkiyetini, bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet olarak tanımlasa da bağımsız bölümlerin dışında olmakla birlikte doğrudan söz konusu bağımsız bölüme özgülenen otopark, kömürlük gibi eklentiler de kat mülkiyetinin kapsamındadır., **Ertaş**, Şeref: Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2015, s. 18; **Ceylan**, Ebru: “İsviçre Medeni

yararlanma hakkının varlığı gerekmektedir.¹¹ Daha açık bir ifadeyle kat mülkiyeti; bağımsız bölümü, bağımsız bölüme özgülenmiş eklentileri, arsa payını ve bağımsız bölümün bulunduğu yapıdaki ortak yerlerin müşterek mülkiyetini bünyesinde barındırır.¹² Bir arsa üzerinde arsa payına sahip olunmaksızın, o arsa üzerinde kurulmuş yapının bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyetinin kurulması mümkün değildir.¹³ Zira, kat mülkiyeti, arsa payından veya ortak yerlerden yararlanma hakkından ayrı olarak devredilemeyeceği veya miras yoluyla geçirilemeyeceği ya da başka bir hakla kayıtlanamayacağı gibi, bunun tersi de mümkün değildir. (KMK. m. 5/I) Bununla birlikte, bağımsız bölüm üzerinde kurulan haklar, re'sen o bağımsız bölüme özgülenen arsa payı üzerinde de kurulmuş olur. (KMK. m. 5/III) Bu yönüyle, arsa payı ve ortak yerlerden yararlanma hakkı kat mülkiyetinin bütünleyici parçaları¹⁴ niteliğindedirler.¹⁵

1.1.1.2. Konusu ve Unsurları

Bir arsa üzerinde bulunan tamamlanmış kârgir yapının/yapıların kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, depo, mahzen gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak maliklerince, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre

Kanununun Kat Mülkiyeti İle İlgili Hükümleri", İBD., 2013-2, s. 146; Eklentiler, bağımsız bölümün bütünleyici parçası niteliğindedir. (KMK. m. 6/I)

¹¹ **Germeç**, s. 73; **Aksan Nar**, s. 21; **Öktem Çevik**, Seda: Toplu Yapılarda Yönetim, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2010, s. 4.

¹² **Esener**, Turhan/**Güven**, Kudret: Eşya Hukuku, Genişletilmiş 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 286; Kat mülkiyeti, tek kişi mülkiyeti ile müşterek mülkiyeti bünyesinde barındırır. Zira, bağımsız bölüm ve eklentileri üzerinde tek kişi mülkiyeti; yapının ortak yerleri ile yapının kurulduğu arsa üzerinde müşterek mülkiyet söz konusudur., **Akipek/Akıntürk**, s. 417; **Eren**, Mülkiyet, s. 146-147; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 607-608.

¹³ Bu durum da kat mülkiyetini klasik mülkiyet anlayışından ayıran başka bir özelliktir., **Ertaş**, Şerh, s. 19.

¹⁴ 4721 sayılı TMK m. 684: "*Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.*" Bütünleyici parça kavramı ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Esener/Güven**, s. 242-248, 258-263; **Ünal**, Mehmet/**Başpınar**, Veysel: Şekli Eşya Hukuku, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2015, s. 146.

¹⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 607-608; TMK. m. 718/II'de, taşınmaz mülkiyetinin kapsamına yapıların da dahil olduğu ifade edilmiş olup bu yönüyle yapıların, taşınmazın bütünleyici parçası olduğu kabul edilmektedir. Öte yandan yasa koyucu genel kanun niteliğindeki TMK.'nın, 726/II maddesindeki hükmü ile bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bölümleri üzerinde kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulabileceğini ve bunun Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılabileceğini; buna karşın TMK.'nın 726/III maddesiyle bağımsız bölümler üzerinde üst hakkı kurulamayacağını ifade etmiştir., **Eren**, Mülkiyet, s. 144-145; **Sirmen**, s. 515.

kurulan bağımsız bölümler, kat mülkiyetinin konusunu oluşturur. (KMK. m. 1/I, 3/I, 10/II, 12/a, 50/II; 3194 sayılı İmar Kanunu m. 30, 31)¹⁶

Bu bakımdan, kat mülkiyetinin kurulabilmesi için gerekli unsurların neler olduğunu belirleyecek olursak:

Bir arsa üzerine kurulmuş yapı veya bir ya da birden fazla arsa üzerine kurulmuş yapılar olmalıdır: Bir parsel üzerine kurulu yapının (apartman) veya bir ya da birden fazla parsel üzerinde kurulu yapıların üzerinde kat mülkiyeti tesis edilebilir.

Kent nüfusundaki aşırı artış karşısında “*toplular yapı*” kavramının sosyal toplum literatürümüze girmesi neticesinde, 28.11.2017 tarihli ve 5711 sayılı Kanun ile 634 sayılı KMK.’ya getirilen hükümlerle (KMK. m. 66-74) toplular yapılarına ilişkin hususlar mevzuatımızda yerini almış ve kat mülkiyetinin tesisinde, tek parsel üzerinde tek yapı ilkesinin dışına çıkmıştır.

Kat mülkiyeti bir arsa (parsel) üzerinde kurulabilirken; toplular yapılar, bir ya da birden çok imar parseli üzerinde kurulabilir.¹⁷

Yapıların tamamı kârgir olmalıdır: KMK. m. 50/II’nin, “*tümü kârgir*¹⁸ *olmayan yapılarda kat mülkiyeti kurulamaz.*” şeklindeki hükmü karşısında, tamamı taş veya tuğladan yapılmamış yapılar üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.¹⁹

Tamamlanmış yapı veya yapılar olmalıdır: Kat mülkiyetine geçilebilmesi için tamamlanmış bir yapının; tamamlanmış bir yapıdan söz edebilmek için ise yapının tamamlandığını ortaya koyan yapı kullanma izin belgesinin (iskân) alınmış olması gerekir. (KMK. m. 12/a) Yapı tamamen bittiyse tamamı; kısmen bittiyse bittiği kısmı kadarı için yapı kullanma izin belgesinin alınması gerekmekte olup kullanma izninin verildiği tarih, inşaatın bittiği tarihtir. (İmar Kanunu m. 30,31)²⁰

¹⁶ Germeç, s. 50; Aybay/Hatemi, s. 221-222.

¹⁷ Arslan, İlknur/Kırmızı, Mustafa: Yargıtayın Tümüyle Taranmış İçtihatları Işığında; Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Ankara 2012, s. 806; Germeç, s. 51.

¹⁸ “*Kârgir: Taş ve tuğladan yapılmış yapı.*”, www.tdk.gov.tr, (E.T. 06.01.2019)

¹⁹ Kat mülkiyeti kurulmuşsa, açılacak bir davada kat mülkiyetinin iptali ile kârgir olmayan yapının bulunduğu arsa üzerinde ortak mülkiyet ilişkisinin kurulmasına karar verilmesi gerekir., Germeç, s. 52.

²⁰ KMK m. 10/II: “*Ana gayrimenkulün tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden, o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.*”

Yapı veya yapılarda, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölüm veya bölümlerin bulunması gerekir: Kanunda bağımsız bölümlerin kullanım tarzları bakımından bir sınırlama konulmamıştır. Nitekim, madde hükmünde, “...*daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, depo, mahzen gibi...*”denilerek tadadî bir sayım yapılmış olup lokanta, fırın, pastane, düğün salonu ve benzeri yerler de bağımsız bölüm olarak kat mülkiyetine konu olabilmektedir.

Kullanılmaya elverişli olmaktan anlamamız gereken ise bağımsız bölümün kullanım amacına ve ondan yararlanılmasına uygun donanımına sahip olmasını ifade eder.²¹

1.1.1.3. Kat Mülkiyetinin Kurulması²²

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için ilk olarak, kat mülkiyetine konu olabilecek nitelikte bir bağımsız bölümün varlığı gerekir. Dolayısıyla, bir arsa üzerine kurulmuş ve tamamlanmış kârgir yapı veya yapılarda, başlı başına kullanılmaya elverişli olan bağımsız bölümlerin bulunması gerekmektedir.²³

İkinci olarak, Kat Mülkiyeti Kanununa uygun bir istemin varlığı gerekir. (KMK. m. 12/I) Bu nedenle, örneğin bütün bağımsız bölümleri ve yapının tamamını kapsayacak

²¹ **Aybay/Hatemi**, s. 221; Örneğin, bir bağımsız bölümün içinden geçilerek diğer kata çıkılabiliyorsa, bu durumda o kattaki bölümün başlı başına kullanılmaya elverişli bir bağımsız bölüm olduğundan söz edilemez. Aynı şekilde, konut olarak kullanılan bir bağımsız bölümde kullanım amacına uygun olarak tuvalet ve mutfak gibi kısımların bulunması zorunluysen; depo veya iş bürosu olarak kullanılan bir bağımsız bölümde bunların bulunması zorunlu değildir., **Germeç**, s. 54; **Aybay/Hatemi**, s. 221; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 160; **Ertaş**, Şerh, s. 26; **Tekinay**, s. 15; “...*bir taşınmazda kat mülkiyeti kurulabilmesi için üzerindeki yapı ya da yapıların tamamlanmış olması ve bağımsız bölümlerinin başlı başına kullanılmaya elverişli durumda bulunması gerekir. Bu temel unsur fiilen gerçekleşmiş olmadıkça anagayrimenkulde kat mülkiyeti kurulamaz.*”, Y18HD., T: 01.05.2001, E: 2001/2644, K: 2001/4360, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T.: 03.02.3019); “*Davacı, anagayrimenkulün satış suretiyle ortaklığın giderilmesini istemiş olmasına karşılık, davalı kat mülkiyetine geçilmesi suretiyle ortaklığın giderilmesinin mümkün olabileceğini ileri sürerek, bu yolda istemde bulunmuştur. Böyle bir istem KMK. m. 10/VII hükmünün uygulanmasını gerektirir. Ancak böyle bir uygulamaya geçilmeden önce, mahkemece KMK. m. 50/II hükmü gereği yapının tümünün kârgir olup olmadığının saptanması yanında, anılan Kanun m. 1/I’de açıklandığı gibi, anagayrimenkul içinde yer alan birimlerin ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup olmadıklarının da belirlenmesi gerekir.*”, Y18HD., T: 07.11.1994, E: 1994/12097, K: 1994/13779, **Germeç**, s. 57.

²² Toplu yapılarda kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz., 16.08.2008 tarihli ve 26969 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca çıkarılan *Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik* m. 6, 8.

²³ Kârgir yapılarla birlikte arsa üzerinde kârgir olmayan, örneğin ahşap bir evin bulunması, kat mülkiyetinin kurulmasına engel teşkil etmeyecektir. Bu durumda ahşap ev, üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş kârgir yapının ortak yeri olabileceği gibi, eklentisi de olarak da belirlenebilir., **Sirmen**, s. 506; **Tekinay**, s. 14.

şekilde istemde bulunulması; dolayısıyla, bir veya birkaç bağımsız bölümü kapsayacak şekilde istemde bulunulmaması (KMK. m. 10/II); anagayrimenkulde kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payının bırakılmaması (KMK. m. 5/II) gerekmektedir. Bağımsız bölümlerin her birine kural olarak ayrı ayrı kat mülkiyeti ihdas edilir. Aynı katta birbirine bitişik bulunan aynı nevideki birden fazla bağımsız bölümün veya bir yapının otel, iş veya ticaret yeri gibi iktisadî açıdan veya kullanma bakımından bütünlük arz eden birden çok katının veya bölümünün tek bağımsız bölüm olarak kaydedilmesi, kuralın istisnalarını oluşturur. (KMK. m. 10/III)

Bir yapı üzerinde kat mülkiyetinin kurulabilmesi için istemde bulunmaya yetkili kişiler; yapının tamamı üzerinde tek kişi mülkiyeti varsa, o kişinin kendisi; paylı mülkiyet varsa paylı malik olan kişilerdir. (KMK. m. 12/I)²⁴ Öte yandan, yapımına başlanmamış veya yapımına başlanmış olmakla birlikte bitmemiş bir yapının bulunduğu arsa lehine kat irtifakı kurulmuşsa, yapı tamamlandıktan sonra (yapı bitmiş ve yapı kullanma izni de alınmışsa), kat irtifakı sahiplerinden her biri kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi isteminde bulunabilir. (KMK. m. 14/III)

Kat mülkiyetinin kurulması için gerekli olan ve KMK. m. 12/a-b'de sayılan belgeleri (mimari proje; yapı kullanma izin belgesi; yönetim planı²⁵; toplu yapılar söz konusu ise yönetim planının yerine vaziyet planı) tamamlayan istemde bulunmaya yetkili kişi veya kişiler, kural olarak tapu idaresine başvuruda bulunmalıdır.

KMK. m. 10/VII hükmü karşısında, ortaklığın giderilmesi davasında da taşınmazın kat mülkiyeti kurulması suretiyle bölüştürülmesi, gerekli belgelerin tamamlanması şartıyla

²⁴ Yapı üzerinde elbirliği mülkiyetinin bulunması halinde istemde bulunmaya kimlerin yetkili olduğu belirtilmemiş olsa da elbirliği mülkiyetini düzenleyen TMK. m. 701 vd. hükümleri uyarınca elbirliği ile malik olanların hepsi başvurarak istemde bulunabilir; elbirliği mülkiyetinin bir görünümü olan mirasçılardan muristen kalan mallar üzerindeki mülkiyetinin, paylı mülkiyete dönüştürülmesini düzenleyen TMK. m. 644 hükmü uyarınca ise maliklerden her biri, açacakları ortaklığın giderilmesi davasında, taşınmazın kat mülkiyeti kurulması suretiyle bölüştürülmesini isteyebilirler. (KMK. m. 10/VII)

²⁵ Yönetim planı olmaksızın kat irtifakı kurulmuş ve kat irtifakından kat mülkiyetine geçilirken de bu eksiklik tamamlanmamışsa bile kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine yönetim planının eksik olduğu ibaresi düşülerek kat mülkiyetine geçişin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu durumda, yönetim planı yapılmıyca dek ortaya çıkan malikler arasındaki veya yönetimle ilgili uyumsuzluklarda KMK.'nin ilgili hükümleri uygulama alanı bulacaktır., **Germeç**, s. 242; Yönetim planını imza etmeyen kat malikinin iradesinin yerine geçmesi maksadıyla mahkemeye başvurulamaz., **İnal**, Nihat: Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2019, s. 84; Aynı görüşteki karar için bkz., Y5HD., T: 11.02.1971, E: 1971/167, K: 1971/983, **Karahacıoğlu**, Ali Haydar/**Altın**, Mehmet: Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, Adalet Yayınevi, Ankara 1994, s. 477-478.

mahkemededen de istenebilir. Burada hakimin vereceği karar, kurucu yenilik doğurmakta olup bu karar, ilamın yerine getirilmesi için tapu idaresine bildirilecektir.²⁶

Kat mülkiyeti resmi sözleşme ile veya mahkeme kararıyla tesis edilebilir.²⁷ Ancak, belirtmek gerekir ki, üzerinde kat irtifakı kurulu anagayrimenkulde ortaklığın giderilmesi talep olunamayacağı gibi, söz konusu anagayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti kurulmak suretiyle ortaklığın giderilmesi mahkemededen de istenemez.²⁸ Zira, bu tür bir istem, tapuda yapılacak idari işlemle karşılanabilir.²⁹ Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra tescil istemi niteliğinde olan, kat mülkiyeti kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. (KMK. m.13/I)³⁰ Mahkeme kararıyla kat mülkiyetinin

²⁶ "Taşınmaz malın kat mülkiyetine çevrilmesi için yasal bütün şartları taşıdığı anlaşılmalıkta olup kat mülkiyetine çevrilmesi için bütün paydaşların imzalarının bulunması da şart değildir. Tarafların mutabakatı bulunmadığı ve öngörülen belgeler taraflarca ibraz edilmediği takdirde, 634 sayılı Yasanın 10 ve 12. maddeleri göz önünde bulundurularak belgelerin mahkemece tamamlattırılması ile yerinde yeniden bu işlerden anlayan bilirkişi aracılığı ile keşif yapılarak gerekirse ivaz a tayin edilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekir. Yasanın 10. maddesindeki şartların bulunması halinde 'karar verilebilir' deyiminin 'karar verir' mahiyetinde anlaşılması gerekirken, bundan zühul olunması ile davanın reddi yasaya aykırıdır.", YHGK., T: 27.12.1989, E: 1989/6-532, K: 1989/682, **İnal**, s. 116.

²⁷ **Aybay/Hatemi**, s. 224 vd.; **Esener/Güven**, s. 290 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 617 vd.; **Eren**, Mülkiyet, s. 150 vd.; **Germeç**, s. 175 vd.; **Koru**, Mehmet: İçtihatlı-Açıklamalı ve Uygulamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Apartman Yöneticisinin El Kitabı, Genişletilmiş 2. Baskı, Özkan Matbaacılık, Ankara 1991, s. 18; **Sirmen**, s. 505 vd.; **Ertas**, Şerh, s. 66 vd.; **Erman**, Hasan: Eşya Hukuku Dersleri, Der Yayınları, İstanbul 2013, s. 130 vd.; **Ayan**, Mehmet: Eşya Hukuku II: Mülkiyet, 8. Baskı, Mimoza Yayıncılık, Konya 2015, s. 466 vd.; Kat mülkiyetinin kurulması için anagayrimenkulün kat irtifakına konu olması zorunlu değildir., **Sanrı Arslan**, s. 28 vd.

²⁸ **Saruhan**, Haluk: 5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler, Adalet Yayınevi, Ankara 2018, s. 18; Mahkeme kararıyla kat mülkiyetinin kurulmasında mahkeme, şartları olduğu takdirde kat mülkiyetinin kurulmasına karar vermek zorunda olup, şartların oluşmasının mümkün olmaması durumunda satış yoluyla ortaklığın giderilmesine karar verecektir., **Sanrı Arslan**, s. 30-31.

²⁹ "Mahkemece davacının istemi üzerine, kat irtifakı kurulu binada ortaklığın giderilmesi suretiyle kat mülkiyetinin kurulmasına karar verilmiştir. Aynı ayrı bağımsız bölümleri belirleyip maliklerine tahsis edilmiş bulunan binada, ortaklığın giderilmesi söz konusu olamaz. Zira ortaklığın giderilmesi, ortak taşınmazda maliklerin kullanımına tahsis edilecek bağımsız bölümlerin ayrılması anlamına geleceğinden, kat irtifakı ile bu husus esasen gerçekleşmiş bulunmaktadır. Kat irtifakı tesis edilmiş bulunan binada istem, kat mülkiyetine çevrilmek olarak nitelendirildiği takdirde de bu husus KMK. m. 14 kapsamında olup idari bir işlem niteliğindedir. Bu durumda, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, görev husus da dikkate alınmadan davanın yazılı olduğu şekilde kabulü doğru görülmemiştir.", Y18HD., T: 24.12.1993, E: 1993/12947, K: 1993/14488, www.kazanci.com.tr, (E.T: 25.08.2019); Aynı yöndeki karar için bkz., Y18HD., T: 13.11.1992, E: 1992/9747, K: 1992/11181, **Saruhan**, s. 20.

³⁰ Lehine kat irtifakı kurulu olan yapıda, kat mülkiyetinin tesis edilmesinde resmi sözleşmenin düzenlenmesine gerek yoktur. Zira, daha önceden yapılmış kat irtifakına dair bir resmi sözleşme mevcuttur., **Germeç**, s. 175; Kat mülkiyeti kurulmaya elverişli yapı üzerinde irade beyanıyla kat mülkiyeti kurulması için malik ya da paydaş olunması gerektiğinden, paydaşın kat mülkiyeti ya da kat irtifakı satış vaadi sözleşmesi yapması, vaad alacaklısına böyle bir istemde bulunma hakkı vermeyeceği gibi, böyle bir işleme katılmasını da gerektirmemektedir., **Sirmen**, s. 507.

kurulduğu durumlarda TMK. m. 1013/II hükmü uyarınca resmi sözleşmenin düzenlenmesi zorunlu olmamakla birlikte³¹ kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin şartların gerçekleşmesiyle mahkemenin, kat mülkiyetinin kurulmasına karar vermesi gerekir.³²

Resmi sözleşmenin ilgililerce imzalanmasıyla tasarruf iradesi ortaya konulur ve tapu memuru kat mülkiyetinin tesisi işlemini resmi sözleşmeye göre kadastrosu yapılmış olan yerlerde, kat mülkiyeti kütüğüne; kadastrosu yapılmamış yerlerde, kat mülkiyeti zabıt defterine gerçekleştirir.³³

1.1.2. Kat İrtifakı

1.1.2.1. Tanımı ve Hukuki Niteliği

Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri için, o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kurulan ve kat mülkiyetine geçişin ön aşaması olarak kabul edilen irtifak hakkına “*kat irtifakı*” denir.³⁴ (KMK. m. 1/II, 2/c; TYKKTDY. m. 4/f)

Kat irtifakının niteliğine ilişkin doktrinde bir yeknesaklık yoktur. Kat irtifakının hukuki niteliğinin “*eşyaya bağlı borç*”; “*arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi*”; “*kendine özgü bir kurum*” olduğu şeklinde üç görüş mevcuttur.

³¹ **Aybay/Hatemi**, s. 227.

³² YHGK., T: 27.12.1989, E: 1989/6-532, K: 1989/682, **Germeç**, s. 1188; Bağımsız bölüm özgülünmek suretiyle ortaklığın giderilmesine karar verilebilmesi için her bir mirasçıya ya da paydaşa, birer bağımsız bölümün düşmesi gerekir., **Sirmen**, s. 510; Ortaklığın kat mülkiyeti kurulmak suretiyle giderilmesi istemiyle açılan davada, anayapının projesinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemler için yapılacak giderler tüm paydaşlara, yargılama giderleri altında arsa payları oranında yüklenir., Y18HD., T: 05.11.2001, E: 2001/10316, K: 2001/9773, **İnal**, s. 99.

³³ Kat mülkiyetinin kurulmasında istenen belgelerin ayrıntılı listesi, kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin işlem aşamaları, kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin resmi senet ve tescil istem belgesi örnekleri için bkz., **Saruhan**, s. 81-84.

³⁴ **Germeç**, s. 54; **Köprülü**, Bülent/**Kaneti**, Selim: Sınırlı Aynî Haklar, 2. Baskı, Fakülteler Matbaası, 1983, s. 189 vd.; **Aybay/Hatemi**, s. 229; **Oy**, Osman/**Oy**, Gerçek Onur: Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi, 5. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2017, s. 27; Kat irtifakı; paylı maliklere, diğer paylı maliklere karşı kat irtifakının kurulmasında düzenlenen resmi sözleşmeye uygun şekilde yapının yapımına başlanıp tamamlanmasını ve yapı tamamlandıktan sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesini talep etme yetkisi veren irtifak hakkıdır., **Ertaş**, Şeref: Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2005, s. 410; **Sirmen**, s. 503.

Kat irtifakının eşyaya bağlı bir borç olduğu fikrini savunanlara göre³⁵ kat irtifakı, KMK. m. 26/I uyarınca sahiplerine kat irtifakına konu yapının kat mülkiyetine çevrilmesi için üzerlerine düşenleri yapma borcunu yüklemesi yönüyle klasik irtifak haklarından farklıdır. Zira, TMK. m. 779/II'ye göre yapma borçları, başlı başına irtifak haklarına konu olamaz ancak irtifaklara yan edim olarak bağlanabilirler. Bu nedenle, kat irtifakı teknik olarak irtifak hakkını haiz olmayıp ancak eşyaya bağlı bir borç olabilir.

Kat irtifakının arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olduğu fikrini savunanlara göre³⁶ kat irtifakı ile klasik irtifak hakları arasında herhangi bir bulunmamaktadır. Zira, kat irtifakı, KMK. m. 2/c'de irtifak hakkı; m. 3/II'de ise arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olarak düzenlenmiş olup diğer irtifak hakları gibi kat mülkiyeti kütüğüne yapılacak tescil işlemi ile (KMK. m. 11/II, 14/I) kurulabilmektedir.

Kat irtifakının kendine özgü (*suigeneris*) bir kurum olduğunu savunanlara göre³⁷ kat irtifakı, teknik anlamda bir irtifak hakkı olmayıp yapının bağımsız bölümleri üzerinde arsa payı maliklerinin yararına, ileride kat mülkiyeti kurulması konusunda yapılan sözleşmeye aynı bir nitelik kazandırarak kat mülkiyetinin tesis edilmesini güçlendirmek için geliştirilmiş bir kurumdur.

1.1.2.2. Konusu ve Unsurları

Germeç'e göre kat irtifakının konusunu, bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri oluşturmakta³⁸ iken; *Ayan*'a göre

³⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 632; **Sirmen**, s. 511; **Köprülü/Kaneti**, s. 193-194; **Tekinay**, s. 23; **Ertaş**, s. 411.

³⁶ **Reisoğlu**, s. 143-144; **Aybay**, Aydın/**Sanal**, Nezih: Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Araştırma Eğitim Ekin Yayınları, İstanbul 1983, s. 29; **Aybay/Hatemi**, s. 230; **Germeç**, s. 74; **Oy/Oy**, s. 27; **Sanrı Arslan**, s. 15.

³⁷ **Köprülü/Kaneti**, s. 196, dn. 9/a; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 219; **Aybay/Hatemi**, s. 229; **Germeç**, s. 74; Yasa koyucu, kat irtifakı kurumu yerine arsa üzerindeki paylı maliklerin, yapılacak veya yapılmakta olan yapının bağımsız bölümleri üzerinde ileride kat mülkiyeti tesis edeceklerini tapu kütüğüne şerh vermelerini bir şart olarak belirleseydi, kat irtifakı gibi hukuki niteliği belirsiz bir aynı hak tipine gerek duyulmazdı., **Aybay/Sanal**, s. 91-92; Kat irtifakı diğer irtifak haklarından farklı olarak, üzerinde kat irtifakı kurulan arsanın malik veya maliklerine yetkiler ihdas eden eşyaya bağlı bir borç ilişkisi doğurur., **Ertaş**, s. 411; **Germeç**, s. 82-83.

³⁸ **Germeç**, s. 55.

kat irtifakının konusunu, ileride üzerinde kat mülkiyeti tesis edilecek bağımsız bölümlere tahsis edilecek olan arsa payları oluşturur.³⁹

Kat irtifakı tamamlanmış yapılar üzerinde kurulamayacağından, fiilen tamamlanmış ancak yapı kullanma izni henüz alınmamış, dolayısıyla hukuken tamamlanmamış olan yapılar üzerinde kat irtifakı kurulabilir.⁴⁰

1.1.2.3. Kat İrtifakının Kurulması⁴¹

Kat irtifakı, kat mülkiyetinin kurulmasında olduğu gibi ilgililerin iradesini yansıtan resmi sözleşmeye uygun tescil ile kurulur (KMK. m. 10/I) ve aynı şekilde, lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.(KMK. m. 5/II, 14/II)⁴²

Kat mülkiyeti, tamamlanmış yapılarda; kat irtifakı ise tamamlanmamış yapılarda söz konusu olabildiğinden, tamamlanmış yapılar üzerinde kat irtifakı tesis edilemez. (KMK. m. 1/II, 2/c)

Kat irtifakının kurulmasına ilişkin istemler ancak tapu idaresine yöneltilebilir. Kat mülkiyetinin mahkeme kararıyla kurulabilmesinden farklı olarak kat irtifakı mahkeme kararıyla kurulamaz.⁴³

³⁹ **Ayan**, s. 474; Aynı görüş için bkz., **Gökalp**, Şerafettin: Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat- Yöneticinin El Kitabı, Seçkin Yayınları, Ankara 2019,s. 17; **Karahacıoğlu/Altın**, s. 65.

⁴⁰ **Gökalp**, s. 17; **Aybay/Sanal**, s. 30.

⁴¹ Toplu yapılarda kat irtifakının kurulmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz., 16.08.2008 tarihli ve 26969 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca çıkarılan *Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik* m.7-8.

⁴² Ancak anagayrimenkulün arsa paylarının bir bölümü, halihazırda tamamlanmış bir yapının bağımsız bölümlerine kat mülkiyeti olarak ihdas edilmişken diğer arsa payları lehine, yapılacak veya yapılmakta olan bir yapının bağımsız bölümleri için kat irtifakı kurulabilmesi mümkündür., **Köprülü/Kaneti**, s. 197; anagayrimenkulde kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamayacağına dair KMK.'nın m. 5/II hükmü dikkate alındığında, bir bağımsız bölümün tapu kaydının iptaline karar verilmesi halinde söz konusu bağımsız bölüme ait arsa payının diğer bağımsız bölümlere değerleri oranında dağıtılması gerekir. Bu husus, kamu düzenine ilişkin olduğundan diğer bağımsız bölüm maliklerinin istemi aranmaz., Y18HD., T: 17.11.1997, E: 1997/9213, K: 1997/10826, **Sanrı Arslan**, s. 48.

⁴³ Ancak KMK. Ek m. 4'te "Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkuldeki paylarının iptaline ve bu payların, isteyen diğer pay sahipleri adına tesciline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir: a) Müşterek gayrimenkulün yukarıda belirtilen amaçla edinildiğinin ispat edilmiş olması, b) Müşterek maliklerin yukarıda açıklanan çoğunluğunun kat irtifakına geçiş kararına veya bununla ilgili yükümlülüklerine noterlikçe yapılan tebligata rağmen iki ay içinde uyulmamış olması, c) Karara uymayan müşterek maliklerin paylarının mahkemece tespit

Bir arsa payı lehine kat irtifakının kurulabilmesi için istemde bulunmaya yetkili kişiler; arsanın tamamı üzerinde tek kişi mülkiyeti varsa, o kişinin kendisi; paylı mülkiyet varsa paylı malik olan kişilerdir.⁴⁴ Her ne kadar elbirliğiyle malik olanlar yasa hükmünde belirtilmemiş olsa da TMK. m. 702 vd. hükümleri uyarınca malikler oybirliğiyle, maliki oldukları anagayrimenkul lehine kat irtifakı tesis edebilirler.

İlgili kişiler, KMK. m. 12/a bendine uygun düzenlenen mimari projeyi⁴⁵, m. 12/b bendine uygun düzenlenen yönetim planını^{46,47} istemlerine ekleyerek tapu idaresine başvuruda bulunabilirler. Başvuru üzerine tapu memurunun düzenlediği resmi sözleşmenin ilgililerce imzalanmasıyla tasarruf iradesi ortaya konulur ve tapu memuru kat mülkiyetinin tesisi işlemini resmi sözleşmeye göre kadastrosu yapılmış olan yerlerde, kat mülkiyeti kütüğüne; kadastrosu yapılmamış yerlerde, kat mülkiyeti zabıt defterine gerçekleştirir. Kat irtifakı ile lehine kat irtifakı tesis edilen arsanın, ileride kat mülkiyeti kurulacak bağımsız bölümlere tahsis edilecek olan payları ile bu bağımsız bölümlerin numaraları ve eklentileri, arsanın kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilir.⁴⁸ (KMK. m. 14/II)

edilen rayiç bedelinin mahkeme veznesine depo edilmesi.” şeklinde belirtilen durumda, hakimın müdahalesine başvurularak kat irtifakının mahkeme kararıyla tesisi gerçekleştirilebilir., Ayan, s. 477-478; Ertaş, s. 411.

⁴⁴ Paylı malikler kat irtifakının kurulması konusunda oybirliğiyle karar alamadıkları takdirde, anagayrimenkulün üzerinde kat irtifakının tesisi için dava açılmamakla birlikte paylı mülkiyetten bir nevi ferdi ve bağımsız bir mülkiyet öngören kat irtifakına geçilmesi yönünde alınan hakem kararlarının da mahkemece onanması hukuka aykırılık teşkil edecektir., Y18HD., 13.05.1996 T., 1996/3347 E., 1996/4735 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T.: 07.01.2019)

⁴⁵ Kat irtifakının kurulmasından sonra Belediyece tasdik edilip tapu dosyasına giren projede yapılacak değişiklikler için bütün kat irtifakı sahiplerinin oybirliğiyle karar alması gerekmektedir., Y14HD., 16.12.1986 T., 1986/3944 E., 1986/8112 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T.: 07.01.2019); *"Tapudaki proje ile Belediyede saklanan proje arasında farklılık varsa, Belediyedeki projeye itibar edilir. Bu projeye aykırı tescil, yolsuz tescil niteliğinde olduğundan iptali istenebilir. Projede sonradan yapılan değişiklikte tüm kat maliklerinin onayı istenir."*, Y18HD., T: 03.03.1998, E: 1998/3134, K: 1998/1972, **İnal**, s. 116.

⁴⁶ İleride kat mülkiyetine geçilmek üzere yapının üzerinde bulunduğu arsa lehine kat irtifakı kurulması durumunda, kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez. (KMK. m. 14/I)

⁴⁷ Kat irtifakından kat mülkiyetine geçilirken bir kez daha yönetim planının istenmeyeceğini düzenleyen KMK. m. 14/I hükmü karşısında; kat irtifakının kurulması için gerekli belgelerden olan yönetim planının eksikliği halinde, kurulan kat irtifakı geçersiz sayılamayacağı gibi tescil işleminin iptalini de gerektirecek bir eksiklik de söz konusu olmayacaktır. Zira, kat mülkiyetine geçiş amacıyla kurulan kat irtifakının tesisindeki bu eksiklik, daha sonra kat mülkiyetine geçişte giderilebilecektir., **Germeç**, s. 242.

⁴⁸ Kat irtifakının kurulmasına ilişkin işlem aşamaları, kat irtifakı kurulmasına ilişkin resmi senet örneği ve tescil istem belgesi örnekleri için bkz., **Saruhan**, s. 79-81.

1.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM

Tamamlanmış ve tümü kârgir bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, depo, mahzen gibi bölümlerinden ayrı ayrı⁴⁹ ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre özel bir mülkiyete konu olan her bir bölümüne “bağımsız bölüm” denir. (KMK. m. 1/I, 2/a, 3/I, 50/II; TYKKT DY. m. 4/c)⁵⁰

Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere, tamamlanmamış veya üzerinde kat irtifakı kurulu olup kat mülkiyeti tesis edilmemiş olan bir yapı üzerindeki bölümler, bağımsız bölüm olarak nitelendirilemez. Aynı şekilde, bağımsız bölümlerin kullanım tarzına uygun olarak gerekli muhteviyata sahip olması gerekir. Örneğin, konut olarak kullanılan bir bağımsız bölümde kullanım amacına uygun olarak tuvalet ve mutfak gibi kısımların bulunması zorunluyken; depo veya iş bürosu olarak kullanılan bir bağımsız bölümde bunların bulunması zorunlu değildir.

Bağımsız bölümler, üzerinde buldukları anagayrimenkulün bütünleyici parçası olmayıp, ayrı birer taşınmaz olarak kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına kaydedilerek tescil edilir.⁵¹ Zira, TMK. m. 718/II’de, taşınmazın mülkiyetinin kapsamına, yasal düzenlemelerde belirtilen istisnalar dışında, yapıların da dahil olduğu belirtilmiş ve KMK. m. 2/a ile yapıların başlı başına kullanılmaya elverişli bölümlerinden her birinin bağımsız mülkiyete konu olduğu ifade edilmiştir.⁵²

⁴⁹ “ayrı ayrı” ifadesinin kullanılması gereksiz ve çelişkili bir anlam taşımaktadır. Zira, KMK. m. 19/II’nin, “Kat maliklerinden her biri...tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.” hükmüne göre, aynı malikin mülkiyetindeki bitişik bağımsız bölümler, aralarındaki duvarlar kaldırılarak kullanılmaya elverişli bir şekilde birleştirilebilir., **Tekinay**, s. 11.

⁵⁰ **Germeç**, s. 67-68; **Aybay/Hatemi**, s. 221, 224; **Ertaş**, s. 407; **Aksan Nar**, s. 26; **Ayan**, s. 458; **Kurt**, Ekrem: Kat İrtifakının Kurulması, Sona Ermesi ve Kat Mülkiyetine Geçiş-Kat Mülkiyeti Kanununda 5711 ve 5912 Sayılı Kanunlarla Getirilen Yeni Düzenlemeler Işığında-, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, İstanbul 2013, s. 788-789; **Şengül**, Mehmet: Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, İstanbul 2011, s. 193.

⁵¹ **Aksan Nar**, s. 25; **Ayan**, s. 458.

⁵² **Ayan**, s. 297; **Akipek/Akıntürk**, s. 520.

Bağımsız bölümlerin her birinin aynı çatı altında olması gerekmemektedir; zira, toplu yapılarda, birden fazla bina söz konusu olup her bağımsız bölüm aynı yapı bünyesinde yer almamaktadır.⁵³

1.3. ORTAK YERLER

1.3.1. Apartman Yönetiminde Ortak Yerler

1.3.1.1. Tanımı

KMK. m. 2/I-b hükmü ile ortak yerlerin tanımı yapılmakla birlikte, m. 4 ile ortak yerlerin kapsamına giren yer ve şeyler düzenlenmiştir. Bu nedenle, her iki düzenleme bazında ortak yerlerin tanımını yapmak ve ardından unsurlarını ortaya çıkarmak doğru olacaktır.

Ortak yerler kısaca, anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinin içinde veya dışında bulunan ve niteliği itibarıyla eklenti kapsamına da girmeyen; kat maliklerinin veya bağımsız bölümlerde sürekli olarak oturanların korunmasına veya ortaklaşa kullanmasına ya da faydalanmasına yarayan ve bu yönleriyle kat maliklerinin veya bağımsız bölümlerde sürekli olarak oturanlar için zaruret ihtiva eden yer ve şeyler⁵⁴ olarak tanımlanabilir.⁵⁵ (KMK. m. 2/b, 4; TYKKTDY. m. 4/1)

Bir şeyin eklenti olarak değil de ortak yer olarak nitelendirilmesindeki en önemli olan unsur; korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerin genel olarak kat maliklerine özgülenmiş olmasıdır. Kanun veya sözleşme gereği bir şey veya yer; tüm bağımsız bölümlerin veya kat maliklerinin korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmasına tesis edilmişse, ortak yerlerden; sadece bağımsız bölümlerden birine tesis edilmiş olup o bağımsız bölüm malikinin tek başına yararlanmasına özgülenmişse,

⁵³ **Esener/Güven**, s. 287.

⁵⁴ KMK. m. 4/I hükmü gereğince, ortak yerler kapsamına salt olarak yerler girmemekle birlikte bağımsız bölüm ve eklenti olarak değerlendirilemeyen, ortak kullanım kapsamındaki her şey girmektedir., **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 162; **Esener/Güven**, s. 288; **Karahasan**, s. 66, dn. 30; **Germeç**, s. 70; Fakat, gelirin ortak giderlere harcanması için veya başka bir amaçla ortak yararlanmaya tahsis edilen bağımsız bölümler, kanun gereği ortak yer olarak sayılmamakta olup bu yerler; malik hanesine, bunlardan yararlanan bağımsız bölümlerin numaraları yazılmak suretiyle kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilirler. Bu husus bağımsız bölümlerin beyanlar hanesinde gösterilir. (KMK. m. 10/VIII); Bu nedenle, burada eşyaya bağlı paylı mülkiyet ilişkisinin kurulduğunu kabul etmek gerekir., **Sirmen**, s. 505.

⁵⁵ **Aksan Nar**, s. 33-34; **Şengül**, Toplu Yapılar, s. 192; **Seçer**, Yaren: Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu, İBD., C. 83, S. 2009/5, s. 2510; KMK. m. 4 uyarınca, kat malikleri ortak yerlerin kapsamına sözleşmeyle veya yönetim planıyla başkaca yer ve şeyleri de sokabilir., Y5HD., T: 08.05.1978, E: 1978/825, K: 1978/3711, **Sirmen**, s. 504, dn. 680.

eklentiden söz edilir. Örneğin, otopark ve sığınak, tüm bağımsız bölümlerin veya kat maliklerinin ortak kullanımına veya yararlanmasına tahsis edilmişse, ortak yer; doğrudan tek bağımsız bölüme özgülenmiş ve bu husus beyanlar hanesine kaydedilmişse, eklenti niteliğindedir.⁵⁶

1.3.1.2. Hukuki Niteliği

KMK. m. 6/IV hükmü uyarınca, bağımsız bölümün başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış⁵⁷ sayılır. Dolayısıyla Kanun, ortak yerler üzerinde “*eşyaya bağlı bir mülkiyet*” ilişkisi kurmuştur.⁵⁸ Bu nedenle, ortak yerler üzerinde bağımsız bölümden ayrı olarak tasarrufta bulunulamayacağı gibi, bağımsız bölüm üzerinde yapılan tasarrufi işlemler, ortak yerleri de kapsamaktadır. Ancak ortak yerlerin, tasarrufi işlem niteliğinde olmayan bir hakla, bağımsız bölümlerden ayrı olarak yükümlendirilmesi mümkündür.⁵⁹ Örneğin, ortak yer niteliğindeki bahçenin, kat malikleri kurulunun aldığı bir kararla otopark olarak işletilmesinde durum böyledir.⁶⁰

Kat maliklerinin, ortak yerler üzerindeki mülkiyet haklarının niteliğini ve kullanma haklarını düzenleyen KMK. m. 16’ya göre kat malikleri, anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olup bu yerler üzerinde kullanma hakkına sahiptirler. Ancak kullanma hakkının; genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme⁶¹ olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır. (KMK. m. 16/II) Bu hüküm

⁵⁶ Aksan Nar, s. 37-38; Eklenti olduğu belirtilmeyen yer ve şeyler, ortak yer sayılır., Y18HD., T: 23.06.2003, E: 2003/4357, K: 2003/5446, İnal, s. 50; Aynı görüş için bkz., Şengül, Toplu Yapılar, s. 192.

⁵⁷ Bağımsız bölümün kiralanması halinde, aksine sözleşme yoksa ortak yerler de kiralanmış sayılır. Ancak kurulan kira sözleşmesi ile taraflar, niteliğine uygun düştüğü ölçüde ve kiracının, kiralanandan yararlanma hakkını ortadan kaldırmayacak şekildeki ortak yerlerin kiracı tarafından kullanılmayacağını kararlaştırabilir. Bu durumda ortak yer, bağımsız bölümden farklı olarak kira sözleşmesinin kapsamı dışında tutulabilir., Germeç, s. 150-151; Şengül, s. 353-354; Aybay/Sanal, s. 45.

⁵⁸ Öktem Çevik, s. 55; Ayan, s. 463-464; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 608-610; Şengül, s. 351-352; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 29; Aybay/Sanal, s. 44; Arpacı, s. 41.

⁵⁹ Öktem Çevik, s. 55.

⁶⁰ Aksan Nar, s. 39.

⁶¹ KMK. m. 16/II’de yer alan “*sözleşme*” ifadesinden ne kastedildiği anlaşılmasa da yönetim planı, kat malikleri kurulunca oybirliğiyle alınan kararlar ve kurul dışında tüm kat maliklerinin muvafakati doğrultusunda yapılmış anlaşmalar, hukuki niteliği itibarıyla sözleşme olarak kabul edilmelidir., Şengül, s. 354-355.

karşısında, kullanım hakkının doğrudan kullanılabilirdiği genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerde sözleşmeyle farklı kullanım hakkı oranı belirlenebilirken; kat maliklerinin aktif olarak kullanım haklarının varlığından söz edemediğimiz veya asansör gibi kullanım hakkının bölünemediği ortak yerlerin kullanımında, aksine sözleşme yapılamaz.⁶²

1.3.1.3. Unsurları

1.3.1.3.1. Korunmaya Veya Ortaklaşa Kullanmaya Ya Da Faydalanmaya Yarıyor Olması

Korunma, ortaklaşa kullanma ve yararlanma kavramlarından ne anlaşılması gerektiği konusunda kanun koyucu bir açıklık getirmemiştir.

Ancak *korunma* kavramından anlaşılması gereken, ortak yerlerin hem kat maliklerinin hem de anagayrimenkulün korunmasına hizmet etmesi; kat maliklerinin veya anagayrimenkulün korunmasına hizmet eden ve diğer unsurları da içinde barındıran yer veya şeylerin ortak yer olarak kabul edilmesi olmalıdır.⁶³ Nitekim, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve duvarlar ile çatı, anagayrimenkulün korunmasına; sığınaklar, yangın emniyet merdivenleri ise kat maliklerinin korunmasına hizmet eden ortak yerlerdir.⁶⁴

Öte yandan kanun koyucu *faydalanma* kavramını, kullanmayı kapsamayacak şekilde ortak yerlerin getirilerinden yararlanma olarak; *kullanma* kavramını, ortak yerlerin kat maliklerince doğrudan kullanılması olarak değerlendirip farklı iki kavrama yer vermiştir.⁶⁵ Ortak yer olan bahçenin otopark olarak işletilmesi için kiralanması, bahçenin

⁶² Niteliği gereği asansör, çatı gibi yerleri arsa payı oranı ne olursa olsun her kat maliki eşit olarak kullanma hakkına sahip olup, aksine sözleşme yapılamaz., **Ertaş**, s. 419; **Ertaş**, Şerh, s. 136.

⁶³ **Aksan Nar**, s. 35-36; *Ertaş*'a göre, ortak yerler anagayrimenkulün korunmasına veya binadan yararlanılmasına hizmet eder., **Ertaş**, Şerh, s. 27.

⁶⁴ **Öktem Çevik**, s. 46.

⁶⁵ **Öztaş**, İlker: Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2011, s. 46; **Öktem Çevik**, s. 44; **Arpacı**, Abdülkadir: Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, Kazancı Kitap, İstanbul 1990, s. 7; Kanun koyucu "*ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler*" ifadesinde özenli davranmış; aslında yararlanma kavramını, üst bir kavram olarak ele alıp ortak yerlerden fiili yararlanmayı, kullanma kavramıyla; ortak yerlerin doğal ve hukuki semerelerinden yararlanabilmeyi, faydalanma kavramıyla bağdaştırmıştır., **Arpacı**, Müşterek Mülkiyet, s. 7; **Öztaş**, s. 46; **Öktem Çevik**, s. 44-45.

ekilip biçilerek elde edilen doğal ürünün satılması neticesinde elde edilen gelir kat maliklerinin ortak yerden faydalanmasına; arsa payı oranında kat maliklerinin garaja araçlarını park etmesi, kat maliklerinin ortak yer kullanmasına örnek gösterilebilir.⁶⁶

1.3.1.3.2. Korunma Ve Ortaklaşa Kullanma Veya Faydalanma İçin Zarurî Olması

Korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerin genel olarak kat maliklerine özgülenmesinin yanında, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmanın *zarurî* olması da gerekir. (KMK. m. 4/II) *Zarurî*den kasıt, o yerin tüm kat maliklerinin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte olmasıdır.⁶⁷ Örneğin, asansör tüm kat maliklerinin ortaklaşa kullanımına özgülenmiş olmasının yanında tüm kat maliklerinin ihtiyaçlarını da karşılayabilir niteliktedir. Zemin kattaki maliklerin, asansörden yararlanmadıkları nazara alınmayacak olup tüm kat maliklerinin geneline yönelik olarak korunma ve ortaklaşa kullanma veya yararlanmadan söz edebildiğimiz durumlarda, ortak yer söz konusudur.⁶⁸

Kanun gereği ortak yer olarak sayılan (KMK. m. 4/I) yer ve şeyler için *zarurîlik* unsurunun gerçekleştiği kabul edilirken; kanunen ortak yer olarak sayılan ve sözleşme ile ortak yer olarak kararlaştırılmayan yer ve şeyler dışındaki yerlerin, ortak yer olarak kabul edilmesi için *zarurîlik* unsurunun gerçekleşmiş olması gerekir.

1.3.1.3.3. Bağımsız Bölümlerin İçinde Veya Dışında Bulunması

Ortak yerler; sığınaklar, asansörler, ortak garajlar gibi bağımsız bölümün dışında olabilmemesinin yanında, bağımsız bölümün tavan ve tabanı, diğer bağımsız bölümlerden ayıran duvarlar, taşıyıcı kolonlar gibi bağımsız bölümün içinde de olabilir.⁶⁹ Bununla

⁶⁶ Şengül, s. 353; Öktem Çevik, s. 46; Arpacı, Müşterek Mülkiyet, s. 55; Ortak yer olarak madde metninde yer verilmemiş olsa da bilgisayar ağları ile doğalgaz boru hatları da ortak yerler kapsamındadır., Pulak, T. Murat: Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, 8. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 75.

⁶⁷ Öktem Çevik, s. 46; Aksan Nar, s. 38.

⁶⁸ Aksan Nar, s. 38.

⁶⁹ Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 162; Karahasan, s. 66; Germeç, s. 70; Ayyıldız, Güneş: Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İBD., C. 80, S. 2, 2006, s. 681; Aksan Nar, s. 35; Şengül, s. 349.

birlikte ortak yerler, anayapının dışına inşa edilmiş kömürlük, ortak garaj gibi yerlerde olduğu gibi anagayrimenkulün içinde ancak ana yapının dışında da olabilir.⁷⁰

Kanun gereği ortak yer olarak sayılanlardan dışında, kanunun getirdiği kıstaslara uyan yer veya şeyler de ortak yer kapsamına girer. (KMK. m. 4/I-a,b,c; 4/II) Bununla birlikte, sözleşme ile kat malikleri de ortak yerlerin kapsamını belirleyebilir.⁷¹ (KMK. m. 4/I) Ancak belirtmek gerekir ki, kanunun ortak yerlere ilişkin yaptığı sayma sınırlayıcı olmayıp emredici nitelikte değildir. Bu nedenle kat malikleri, kanun gereği ortak yer sayılan yer veya şeyleri, sözleşme veya yönetim planı ile ortak yerler kapsamından çıkarabilirler; kanun gereği sayılan yer veya şeylerin kapsamına başka yer veya şeyleri ekleyebilirler.⁷²

1.3.2. Site Yönetiminde Ortak Yerler

Kanun koyucu, bir veya birden imar parseli üzerinde kurulu bulunan ve bu nedenle klasik kat mülkiyeti anlayışından farklı ve karmaşık nitelik taşıyan toplu yapılarda, ortak yerler kavramını özel olarak düzenleme ihtiyacı duymuştur. Toplu yapılarda ortak yerler; toplu yapı sınırlarında olup, bütünüyle bu sınırlardaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine; tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilen ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlere özgülenen yer veya şeylerdir. (KMK. m. 67/I) 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. (KMK. m. 67/II) Dolayısıyla, toplu yapılarda kat maliklerini birbirine bağlayan ve toplu yapı kavramını ortaya çıkaran temel unsurlar, "*ortak sosyal ve alt yapı tesisleri ile ortak kullanım alanları*"dır.⁷³ Toplu yapılarda; yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve

⁷⁰ Aksan Nar, s. 35.

⁷¹ Kat malikleri, yönetim planı ile de ortak yerlerin kapsamını belirleyebilirler., Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 613.

⁷² Esener/Güven, s. 287; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 613; Kat malikleri, alacakları bir kararla niteliği gereği ortak yer statüsünde olmayan bir bağımsız bölümü dahi ortak yer kapsamına alabilirler., Aybay/Sanal, s. 33; Ertaş'a göre, kanunda ortak yer olarak sayılan yerler, sözleşmeyle ortak yer kapsamı dışına çıkarılamaz., Ertaş, s. 408; Ertaş, Şerh, s. 36.

⁷³ Şengül, Toplu Yapılar, s. 189 vd.; Özmen, E. Saba/Kır, Hafize: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 sayılı Kanunlar), Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, İstanbul 2010, s. 143; Pulak, s. 767; Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 244 vd.; Aybay/Hatemi, s. 242; Toplu

tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir. (KMK. m. 68/I) Toplu yapılarda ortak yerler, tapu kütüğündeki kayıtla veya vaziyet planı ile projelerinde yapılan düzenlemeyle ya da yönetim planında yapılan düzenlemeyle olmak üzere üç şekilde belirlenebilir.⁷⁴

Toplu yapılardaki ortak yerler üzerinde, toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinin mülkiyet hakkının ne olduğu hususunda toplu yapıları düzenleyen hükümlerde (KMK. m. 66-74), herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak, toplu yapılara ilişkin düzenleme bulunmayan hallerde, KMK.'nın diğer tüm hükümlerinin aynen veya kıyasen uygulanacağını ifade eden KMK. m. 74/I hükmü karşısında, toplu yapılardaki ortak yerler üzerinde, toplu yapı kapsamındaki tüm kat maliklerinin, arsa payları oranında paylı malik olduklarının kabulü gerekir. (KMK. m. 16/I) Aynı şekilde, aksine sözleşme olmadıkça kat malikleri; genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerden arsa payları oranında yararlanırlar. (KMK. m. 16/II)

1.4. EKLENTİLER

Bağımsız bölümün dışında olmakla birlikte, yapının içinde veya dışında olabilen ve doğrudan doğruya o bağımsız bölüme özgülenmiş olan, bağımsız bölümün bütünleyici parçası niteliğindeki yerlere “*eklen*ti” denir.⁷⁵ (KMK. m. 2/a, 6/I; TYKKTDY. m. 4/ç)

Kanun gereği eklenti olarak kabul edilen yerler tadadî olarak sayılmış olup, bağımsız bölümün dışında olup doğrudan doğruya o bölüme özgülenmiş bulunan kömürlük, su deposu, garaj, elektrik-havagazı-su saati yuvaları, tuvalet gibi yerler, o bağımsız bölümün

yapılarda ortak yerleri; blok, parsel, ada ve toplu yapı ortak yerleri olarak tasnif edebiliriz., **Şengül**, s. 349, dn. 25; Toplu yapılar bünyesindeki yer alan ve kat maliklerinin kullanımına ve yararlanmasına özgülenmiş olan havuz, otopark, spor tesisleri gibi yerler, eşyaya bağlı mülkiyet ilişkisi çerçevesinde toplu yapıların ortak yerlerini oluştururlar., **Şengül**, Toplu Yapılar, s. 214 vd.; **Özmen/Kır**, s. 143; **Pulak**, s. 779-782.

⁷⁴ **Saruhan**, s. 55.

⁷⁵ **Gökalp**, s. 19; **Germeç**, s. 68-69; **Ayan**, s. 458; **Şengül**, s. 362; **Sanrı Arslan**, s. 13.

bütünleyici parçası sayılır⁷⁶ ve o bölümün maliki, eklentilerin de tek başına maliki olur. (KMK. m.6/I)

Eklentilerin, kat mülkiyeti kütüğünün Beyanlar hanesine kaydedileceği hükmü (KMK. m. 6/II) karşısında, Beyanlar hanesinde yer verilmeyen ancak fiilen kullanılan yer veya şeyler, eklenti niteliği kazanmayacak olup ortak yer olarak nitelendirilirler.⁷⁷

Eklentilerin bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılmasının sonucu olarak eklentiler, özgülendiği bağımsız bölümden ayrı olarak tasarruf işlemine konu olamayacağı gibi, bağımsız bölüm de eklentiden ayrı olarak tasarruf işlemine konu olamaz.⁷⁸

Bir bağımsız bölümün birden çok eklentisi olabilmesine rağmen bir eklentinin birden çok bağımsız bölüme özgüleneceği noktasında doktrinde ve uygulamada yeknesaklık bulunmamaktadır.⁷⁹

1.5. ARSA PAYI, ANAGAYRİMENKUL, ANAYAPI

⁷⁶ Her ne kadar eklentilerin bağımsız bölümün bütünleyici parçası olduğu belirtilmişse de burada, TMK. m. 684 anlamında bir bütünleyici parça ilişkisi bulunmamaktadır. Zira, sadece tasarrufi işlemler bakımından bir benzerlik taşımaktadırlar. Bu yönüyle, bağımsız bölüme özgülünen eklenti üzerindeki hak, eşyaya bağlı mülkiyet hakkından başka bir şey değildir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 614; **Esener/Güven**, s. 287, dn. 309; **Tekinay**, s. 16; **Aybay/Sanal**, s. 19; **Ayan**, s. 458; **Karahasan**, s. 62; **Sirmen**, s. 505; Başka bir görüşe göre ise, burada kanun koyucunun amacı, eklentileri teknik anlamda bütünleyici parça olarak nitelendirmek değil; eklentilerin hukuki akıbetlerinin bağımsız bölüme bağlı olduğunu ortaya koymaktır., **Arpacı**, s. 24-26; **Aybay/Sanal**, s. 42-43; Bağımsız bölümün içinde yer alan su saati, kömürlük, kiler gibi yerler veya şeyler, müştemilat olarak kabul edilmekte olup eklenti sayılmamaktadır., **Arpacı**, s. 27; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 161; **Şengül**, s. 362; **Gökalp**, s. 19.

⁷⁷ **Şengül**, s. 363; Y18HD., T: 12.04.2004, E: 2004/1800, K: 2004/2928, **İnal**, Nihat: Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2019, s. 30; "Anayapının onaylı projesine ve tapu kayıtlarına göre ortak yer niteliğinde bulunan yerlerin bağımsız bölüm eklentisi olduğunun yönetim planında belirtilmesi, bu yerlere eklenti niteliğini kazandırmayacağı gibi ortak yer niteliğini de kaldıramaz.", Y18HD., T: 10.02.2004, E: 2004/6, K: 2004/722, **İnal**, s. 29.

⁷⁸ **İnal**, s. 68; **Germeç**, s. 65; **Aybay/Sanal**, s. 43; **Ayan**, s. 458; Dolayısıyla burada, "eşyaya bağlı mülkiyet" ilişkisi söz konusudur., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 614; **Esener/Güven**, s. 287, dn. 309; **Tekinay**, s. 16; **Aybay/Sanal**, s. 19; **Ayan**, s. 458; **Karahasan**, s. 62; Bu nedenle, eklentilerin bağımsız bölümlerden ayrı olarak tasarrufi işlemlere konu olması, hukuki imkansızlık dolayısıyla TBK. m. 27 hükmü uyarınca hükümsüz olacaktır. Ancak KMK. m. 6/IV hükmü, eşya hukukunda aynı haklara ilişkin bir hükmü ihtiva ettiğinden, kira sözleşmesi ile eklentilerin, bağımsız bölümün kiralanmasından ayrı tutulması mümkündür., **Şengül**, s. 369.

⁷⁹ **Germeç**, s. 68; Bir eklentinin yalnızca tek bir bağımsız bölüme tahsis edilebileceği hususunda bkz., **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 160-161; Bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme özgülünebileceği hususunda bkz., **Aybay/Sanal**, s. 43.

1.5.1. Arsa Payı

Üzerinde kat mülkiyeti kurulan her bir bağımsız bölüme, kat irtifakının kurulduğu tarihteki⁸⁰; doğrudan doğruya kat mülkiyetine geçilmesi durumunda ise doğrudan kat mülkiyetine geçildiği tarihteki kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki değerleriyle⁸¹ orantılı⁸² olarak, anagayrimenkulün bulunduğu arsadan tahsis edilen ve bağımsız bölümlerle bağlantı kurulan her bir paya, *arsa payı* denilmektedir. Burada, paylara ayrılan şey arsa değil, mülkiyettir.⁸³

Bağımsız bölümlere tahsis edilmemiş arsa payı bırakılamaz. (KMK. m. 5/II) Ortak yerlere arsa payı tahsis edilemez⁸⁴; edilmişse, bu arsa payları iptal edilerek bağımsız bölümlere özgülenen arsa payları yeniden düzenlenir.⁸⁵

Arsa payının tahsisinde, kat irtifakının veya doğrudan kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki bağımsız bölümün değeri esas alındığından, bağımsız bölümlerin değerindeki sonradan meydana gelen değişiklikler dikkate alınmaz. (KMK. m. 3/II) Ancak arsa payı, kat mülkiyetinin kurulduğu tarihteki bağımsız bölümün değeriyle orantılı olarak tahsis

⁸⁰ **Ertaş**, Şerh, s. 27; **Ayan**, s. 459; Kat irtifakı kurulduktan sonra ancak kat mülkiyetine geçilmeden önce arsa payının devredilmesi ve noterlerce düzenlenen satış vaadine konu olması mümkündür., **Sanrı Arslan**, s. 16.

⁸¹ Bağımsız bölümlerin değerinin tespitinde, her birinin konumu ve büyüklükleri esas alınır. (KMK. m. 3/II, 12/1-a); “*Dava ortaklığın giderilmesi istemini içermekte olup, mahkemece ortaklığın kat mülkiyeti kurulmak suretiyle giderilmesine karar verilmişse de verilen karar usul ve yasaya aykırıdır. Mahkemece, bağımsız bölümlerin paydaşlara tahsisinden önce, yapıdaki konum, yüzölçüm, kullanma amacı ve varsa eklentileri gibi hususlar nazara alınarak keşif tarihindeki değerlerinin ve arsa paylarının birlikteliği marifetiyle belirlenmesi gerekirdi.*”, Y18HD., T: 24.03.1999, E: 1999/1985, K: 1999/3951, **Germeç**, s. 82; Aynı yöndeki karar için bkz., Y18HD., T: 22.04.1993, E: 1993/2838, K: 1993/5454, **İnal**, s. 36.

⁸² Bağımsız bölümün değerinin anagayrimenkulün değerine oranı, o bağımsız bölüme tahsis edilecek arsa payını verir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 607-608, dn. 19; **Ayan**, s. 459.

⁸³ **Tekinay**, s. 12; **Aksu**, Alper: Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 18; **Germeç**, s. 72; **Sanrı Arslan**, s. 47.

⁸⁴ **Esener/Güven**, s. 289; YHGK., T: 09.06.1971, E: 1969/1-689, K: 1971/359, **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 608, dn. 20; **İnal**, s. 35, dn. 28; **Ertaş**, Şerh, s. 65; **Karahacıoğlu/Altın**, s. 89; **Özkan**, Hasan: İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 1975, s. 34; **Reisoğlu**, s. 46; **Ayan**, s. 459; “*Davalıların, işgal ettikleri bodrumdaki kısımları, diğer dairelerin müşterek yerleri olarak kabul ve tapuya o suretle tescil ettirdiklerinden, tasdikli imar planına aykırı olarak bu kısımlara müstakil bir bölüm gibi ayrı pay tahsis etmiş olmaları iyi niyet kuralları ile de bağdaşmaz.*”, YHGK., T: 25.05.1968, E: 1967/1-32, K: 1968/319, **Germeç**, s. 89.

⁸⁵ **Esener/Güven**, s. 288; **Ayan**, s. 459; KMK. m. 44/I-b hükmüne göre, anagayrimenkule sonradan bağımsız bölüm ilavesi durumunda, bütün bağımsız bölümlere tahsis olunacak arsa paylarının yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesi gerekir.; Kapıcı dairesine arsa payı tahsis edilerek, kapıcı dairesinin bağımsız bölüm olarak tescil edilmesi durumunda, kapıcı dairesi kanunen (KMK. m. 4/a) ortak yer olması dolayısıyla kapıcı dairesine özgülenen arsa payının diğer bağımsız bölümlerin arsa payına eklenmesi ve bağımsız bölümlerin arsa paylarının yeniden düzenlenmesi gerekir., Y18HD., T: 28.09.1998, E: 1998/10771, K: 1998/9800, **İnal**, s. 39.

edilmemişse, her bir kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için Sulh Hukuk Mahkemesine başvurabilirler. (KMK. m. 3/II, Ek m. 1)⁸⁶

Kat malikleri, anagayrimenkulün kaloriferci, kapıcı, bekçi ve bahçıvan giderleri dışındaki ortak giderlerine bağımsız bölümlerin arsa payları oranında katılırlar. (KMK. m. 20/1-a)

Kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler üzerinde yapılan tasarrufi işlemler, onunla bağlantılı olan arsa payını da kapsar. (KMK. m. 5/I, 6/son) Öte yandan, arsa payları üzerinde ortaklığın giderilmesi istenemez. (KMK. m. 7/I)

Arsa payının, toplu yapılardaki bağımsız bölümlere ne şekilde özgüleneceği hususunda KMK. m. 66-76'da herhangi bir açıklama bulunmamasına rağmen doktrinde, arsa payı tahsisinin her bağımsız bölümün üzerinde bulunduğu parsel (arsa) baz alınarak yapılması gerektiği düşüncesi hakimdir.⁸⁷

1.5.2. Anagayrimenkul

Kat mülkiyetine konu olan⁸⁸ arsa üzerindeki bağımsız bölümlerden, bağımsız bölümlere özgü ortak yerlerden ve varsa eklentilerden oluşan taşınmazın bütününe “*anagayrimenkul*” denilmektedir.⁸⁹ Taşınmaz mülkiyetinin kapsamını düzenleyen TMK.

⁸⁶ Husumetin tüm kat maliklerine karşı yöneltilmesi gerekir., Y18HD., T: 30.10.2007, E: 2007/7986, K: 2007/8922, **İnal**, s. 41; “*Arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oranlı olarak özgülenmediği ya da somut olayda olduğu gibi bağımsız bir bölüme arsa payı özgülenmediği hallerde ilgili kat malikinin arsa paylarının yeniden düzeltilmesi için mahkemeye başvurma hakkı vardır.*”, Y18HD., T: 11.04.2005, E: 2005/1500, K: 2005/3483, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 03.02.2019); “*Kat Mülkiyeti Yasasının 3. maddesinin değişik 2. fıkrası hükmüne göre her ne kadar bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa paylarında değişiklik yapılması mümkünse de bu değişikliğin tek nedeni, arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile oransız olarak kat mülkiyetine geçildiği haldir. O nedenle, davacı genel giderlere katılma payının fazla olduğu gerekçesiyle arsa paylarının yeniden düzenlenmesini dava edemez. Böyle bir uygulama nedeniyle mağdur olduğu iddiasında ise yönetim planında bu konuda bir değişiklik yapılması önerisi ile bağımsız bölüm malikleri kuruluna başvurabilir. Bu kurulun alacağı kararı uygun görmediği takdirde ise Kat Mülkiyeti Yasasının 33. maddesi hükmü uyarınca bu konuyla ilgili olarak genel giderlere katılma usulünün değiştirilmesi için mahkemeye başvurulabilir.*”, Y18HD., T: 22.01.1993, E: 1993/3835, K: 1993/328, **İnal**, s. 36.

⁸⁷ **Ertaş**, Şerh, s. 27; **Aksan Nar**, s. 31.

⁸⁸ Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde kurulan taşınmazın bütünü de “*anagayrimenkul*” olarak kabul edilmelidir., **Arpacı**, s. 19.

⁸⁹ **Tekinay**, s. 10; **Gökalp**, s. 18; *Aybay/Sanal*'a göre anagayrimenkul, kat mülkiyeti kurulmuş veya kurulacak olan yapı veya yapıların kurulduğu arsanın tümüne (parsel) denir., **Aybay/Sanal**, s. 17.

m. 718'e göre, kat mülkiyetine konu arsa ile birlikte arsanın üzerindeki binalar, eklentiler, sair tesisler, bitkiler ve kaynaklar anagayrimenkul kapsamına girmektedir.⁹⁰

1.5.3. Anayapı

Kat irtifakı veya kat mülkiyetine konu olan anagayrimenkulün esas yapısı mahiyetindeki bağımsız bölümlerin bütününe (bina) “*anayapı*” denilmektedir. Yasa koyucu, bu kavram ile bağımsız bölümleri içeren asıl yapı veya yapılar⁹¹ dışında kalan kömürlük, garaj gibi eklentiler ile bağımsız bölümleri ayrı tutmuştur.⁹²

Anayapının niteliğine ilişkin herhangi düzenlemeye yer verilmemiş olsa da anayapının konusu bağımsız bölümleri içeren yapı veya yapılar olduğundan ve bağımsız bölümlerin tamamının kârgir bir yapı niteliğinde olması gerektiğinden, anayapının tamamının kârgir bir yapı olması gerektiği sonucunu çıkarmak gerekir.⁹³

1.6. PLANLAR VE PROJELER

1.6.1. Apartman Yönetiminde Yönetim Planı

Yönetim planı, anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini; yönetici ve denetçilerin alacakları ücretleri ve yönetime ilişkin diğer hususları düzenleyen ve tüm kat maliklerini bağlayan⁹⁴ bir sözleşme⁹⁵ hükmünü haizdir. (KMK. m. 28/I)

⁹⁰ **Ertaş**, s. 408-409; Anagayrimenkul değil, bağımsız bölümler kat mülkiyeti konu olabildiğinden; anagayrimenkulden anlamamız gereken, üzerinde veya içinde bağımsız bölümlerin yer aldığı taşınmazın tümüdür., **Tekinay**, s. 10; **Aksan Nar**, s. 32.

⁹¹ KMK. m. 2/I-c ve 66 hükümleri karşısında, bir arsa üzerinde bağımsız bölümleri içeren bir veya birden çok yapı (blok) yapı bulunabileceği gibi her biri tek bağımsız bölüm niteliğinde birden çok yapı da bulunabilir., **Tekinay**, s. 11; **Aksan Nar**, s. 32; **Gökalp**, s. 18.

⁹² **Germeç**, s. 67; **Aksan Nar**, s. 32; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 160; **Aksu**, s. 5.

⁹³ **Aksan Nar**, s. 32; **İnal**, s. 104, dn. 51.

⁹⁴ Kanuna; yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde dürüstlük kurallarına ve hakkaniyete aykırı olacak şekilde bir yönetim tarzı belirlenemez., **Seçer Y.**, s. 2511; Yönetim planı, tüm kat maliklerinin (oybirliğiyle) ortak ve aynı yöndeki iradesini yansıtır. Planı haksız olarak imzalamaktan imtina edenler hakkında diğer malikler dava açabilir. Dava sonucu verilen karar, haksız olarak imza atmaktan imtina eden malikin iradesi yerine geçer., **Ayan**, s. 523; **Ertaş**, Şerh, s. 453-454.

⁹⁵ KMK. m. 28' e göre, yönetim planı sözleşme hükmündedir. Kat mülkiyetine tabi bir veya birden fazla bağımsız bölümü içeren anagayrimenkulde tüm bağımsız bölümlerin tek başına maliki olan da yönetim planı düzenleyebilir. Bu durumda, birden fazla irade beyanını gerektiren hukuki işlem olan sözleşmeden söz etmek mümkün değildir. Kullanılan ifade, bu yönüyle eksiklikler içerse de kanun koyucu yönetim planının hukuki niteliğine ilişkin bir belirlemeye gitmek istemiştir., **Arpacı**, s. 49; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 185; Yönetim planının hukuki niteliği hakkında ayrıntılı bilgi için bkz.,

Yönetim planı kural olarak, yönetime ve ortak kullanım alanlarına ve bu yerlerin giderleri ile giderlerine katılma oranlarına ilişkin hususları içerir.⁹⁶ Buna karşın, yönetim planının yapılma amacına aykırı olan, yani yönetimle ilgili olmayan hususlara yönetim planında yer verilmesi mümkün değildir.⁹⁷

Kat mülkiyeti kurulurken tapu idaresine verilecek belgeler arasında, kat mülkiyetini kuran tüm kat maliklerince imzalanmış yönetim planı da sayılmıştır.⁹⁸ (KMK. m. 12/I) Yönetim planını imzalamayan kat malikinin iradesinin, KMK. 33 uyarınca hakim mütahalesine başvurularak değiştirilmesi ve böylece yönetim planının tüm kat maliklerince onaylandığı sonucuna varılması mümkün değildir. Zira, Kanunda açıkça hakim mütahalesinin mümkün olduğunun belirtildiği durumlar dışında, hakim mütahalesi neticesinde verilen kararın kat maliklerinin iradesinin yerine geçmesi kabul edilemez.⁹⁹

Yönetim planı ve planda yapılacak değişiklikler, kat mülkiyeti kütüğünün “beyanlar” hanesine kaydedilir. (KMK. m. 28/V) Anagayrimenkulün yönetiminde mihenk taşı niteliğinde olan yönetim planı ve dolayısıyla onda yapılacak değişiklikler, bütün kat

Nomer, Haluk N.: “*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği*”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, İstanbul 2013, s. 827-837.

⁹⁶ **Öztrak**, İlhan: “*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*”, AÜSBFD., C. 22, S. 3, Eylül 1967, s. 113; **Ayyıldız**, s.681; **Aksan Nar**, s. 33; Yönetim planının nasıl hazırlanması ve hangi hususlara yer verilmesi gerektiği hususunda ayrıntılı bilgi için bkz., **Arpacı**, s. 55-68; **Reisoğlu**, s. 110-112; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 184-186; **Tekinay**, s. 101 vd.; **Ayyıldız**, s. 678-679; Kanunen belirlenen ve tüm kat maliklerinin kullanımı için zorunluluk arz eden ortak yerler hariç, ortak yerlerden bir veya birkaçının kullanım hakkı, yönetim planı ile kat maliklerinden birine özgülenebilir., **İnal**, s. 46; Yönetim planının şekline ilişkin herhangi bir düzenleme yer almadığından adi yazılı şekil yeterli olacaktır., **Biyan**, Özgür: Apartman, Site ve İş Hanı Yönetimleri-Hukuki ve Mali Rehber, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 65.

⁹⁷ **Ayan**, s. 523; **Biyan**, s. 65; Kanundaki, “*yönetime ait diğer hususlar*” ifadesi dolayısıyla, kanuna aykırı olmamak kaydıyla kat mülkiyetine ilişkin her türlü hususun, yönetim planında düzenlenebilmesi imkanı vardır., **Şengül**, Toplu Yapılar, s. 152-153.

⁹⁸ Kat irtifakı kurulurken tapu idaresine sunulmuş bir yönetim planı varsa, kat irtifakından kat mülkiyetine geçişte tekrardan yönetim planı verilmez. (KMK. m. 14/I); Kat mülkiyeti kurulurken tapu idaresine yönetim planının verilmemiş olması, kat mülkiyetinin kurulmasını engelleyici nitelikte değildir. Zira, yönetim planının Beyanlar hanesine kaydı bildirici niteliktedir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 671; **Ertaş**, Şerh, s. 454; Bu durumda, apartman yönetimine ilişkin hususlar KMK hükümleri çerçevesinde kat malikleri kurulu kararları ile belirlenir., **Ertaş**, Şerh, s. 454.

⁹⁹ **Germeç**, s. 85; “*Kat Mülkiyeti Kanunu’nda hakime re’sen düzenleme ve müdahale yetkisi verilen 10. maddenin son fıkrası ile 51. maddesinin son fıkrası hükmü dışında hakim, yönetim planını imza etmek istemeyen kat malikinin bu planı hür iradesi dışında imza etmiş sayılmasına karar verilmesi şeklinde tezahür edecek bir müdahale yetkisi yoktur. Bu nedenle mahkemece davalıların yönetim planını imzalamış sayılmalarına ve bunun tapuya tesciline karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.*”, Y18HD., T: 30.04.1998, E:1998/2574, K: 1998/4626, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T.: 03.02.2019)

malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini¹⁰⁰¹⁰¹ ve yönetici ve denetçileri bağlayıcı niteliktedir. (KMK. m. 28/IV)

Apartman yönetimine ve kat maliklerinin aralarındaki uyuşmazlıklara ilişkin olarak emredici kanun hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, öncelikle yönetim planı hükümleri uygulama alanı bulur. Yönetim planında hüküm bulunmayanlar hallerde ise sırasıyla Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ile genel hükümler uygulama alanı bulacaktır. (KMK. m. 28/II)

Yönetim planının düzenlenmesinde kat maliklerinin oybirliği gerekse de değiştirilmesinde kural olarak¹⁰² tüm kat maliklerinin beşte dördünün oy çokluğu yeterlidir. (KMK. m. 28/III) Kanun koyucu, toplantı yeter sayısı bakımından bir düzenlemeye yer vermemiş, sadece karar yeter sayısı bakımından bir belirlemeye gitmiştir.¹⁰³

¹⁰⁰ Yönetim planının, bağımsız bölümün mülkiyetini sonradan kazananı bağlaması için tebliğ edilmesine gerek yoktur., **Ayan**, s. 523; Buna karşın, emredici hukuk kurallarına (TMK. m. 23; TBK. M. 26-27) aykırılık taşıyan yönetim planı, kat maliklerini bağlamaz., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 671; **Arpacı**, s. 51-52; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 185; **Ertaş**, Şerh, s. 454; **Tekinay**, s. 103; **Ertaş**, s. 432; **Reisoğlu**, s. 108; **Erman**, s. 140; **Aybay/Sanal**, s. 143; Yönetim planında bulunmakla birlikte yönetime ilişkin bir hususu içermeyen kayıtlar da sonraki malikleri bağlamayacaktır., **Tekinay**, s. 102; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, 670, dn. 253; **Erman**, s. 140; Emredici hukuk kurallarına aykırılık taşıyan veya yönetime ilişkin hususu içermeyen kayıtların iptali için cüz’i halefler, KMK. m. 33 uyarınca zamanaşımı süresine tabi olmadan dava açabilirler., **Ertaş**, Şerh, s. 455; **Ertaş**, s. 432; Bununla birlikte, yönetim planı veya planda yapılan değişiklikler, bağımsız bölüme ilişkin kat mülkiyeti kütüğünün Beyanlar hanesinde belirtilmemişse, durumu bilmeyen cüz’i halefleri bağlamayacaktır., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 671; **Ertaş**’a göre ise yönetim planı ve planda yapılan değişikliklerin Beyanlar hanesine kaydedilmesi, bildirici nitelik taşıdığından cüz’i halefleri de bağlayıcı niteliktedir., **Ertaş**, s. 432; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 671; Bağımsız bölüm kat malikleri haricinde, bağımsız bölümü alacak hakkına veya sınırlı ayni hakka dayanarak kullananlar da yönetim planına uymak zorundadırlar., **Ayan**, s. 524; Yönetim planı, eşyaya bağlı borç niteliği taşıdığı için külli ve cüzi halefler yönünden de bağlayıcıdır., **Arpacı**, s. 49; **Erel**, Şafak: Eşyaya Bağlı Borç, AÜSBF. Yayınları, Ankara 1982, s. 236 vd.; **Şengül**, s. 356; Y18HD, T: 21.03.2006, E: 2006/1159, K: 2006/2286, **İnal**, s. 30.

¹⁰¹ Bu yönüyle yönetim planı, kat mülkiyeti ilişkilerini devamlı olarak düzenleyen “*ayni etkili bir sözleşme*” olarak kabul edilmelidir., **Aybay/Hatemi**, s. 234.

¹⁰² “*Kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır... Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine karar verilmesi halinde, yönetim planının bu karara aykırı hükümleri değiştirilmiş sayılır.*” (KMK. m. 42/IV-V)

¹⁰³ KMK. m. 28/III hükmü karşısında, toplantıda yeterli çoğunluk sağlanamadığı veya çoğunluk sağlansa dahi yapılan değişikliğin uygun bulunmadığı durumlarda, kat maliklerinden her biri KMK. m. 33 gereği hakimin müdahalesini isteyerek bu konuda karar verilmesini talep edebilir. Mahkemenin verdiği karar, tüm kat maliklerini bağlayıcı niteliktedir., **Esener/Güven**, s. 292; **Gürsoy**, Kemal T./**Eren**, **Fikret/Cansel**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984, s. 458; **Oğuzman/Seliçi/Özdemir**, s. 670; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 185-186; **Tekinay**, s. 104; **Koru**, s. 48; Her ne kadar toplantı yeter sayısı için bir belirleme

1.6.2. Site Yönetiminde Planlar

1.6.2.1. Site Yönetiminde Yönetim Planı

5711 sayılı Yasa ile KMK.'ya toplu yapılara ilişkin hükümler (KMK. m. 66-74) eklenmiş; kanun koyucu, toplu yapılara özgü kavram ve özellikler ile yönetime ilişkin sınırlı düzenlenmelere yer vererek tekrardan kaçınmış ve toplu yapılara ilişkin hükümlere aykırı olmamak kaydıyla, Kanunun diğer hükümlerinin de toplu yapılara ilişkin düzenleme ve uyumsuzluklar hakkında aynen veya kıyasen uygulanabileceğine (KMK. m. 74) yer vermiştir.

Nitekim, toplu yapılarda yönetim planı ve planın değiştirilmesi hususları, site yönetiminin apartman yönetiminde ayrıldığı noktalar bazında ele alınmış, KMK. m. 28'de yönetim planı tanımlanıp nitelikleri açıklandığından tekrardan düzenleme konusu yapılmamıştır.¹⁰⁴ Bu nedenle, site yönetiminde yönetim planı kavramı, nitelikleri ve değiştirilmesi ele alınırken KMK. m. 74 hükmü uyarınca m. 28 ile m. 70 birlikte ele alınarak irdelenmelidir. Bu doğrultuda, site yönetiminde yönetim planının tanımını yapacak olursak:

Site yönetim planı; site yönetim tarzını, site kapsamındaki yapılara ilişkin ortak yer ve tesislerin belirlenmesini, kullanma şeklini ve maksatlarını; blok, ada ve site kat malikleri genel kurulları ile ada ve site 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; site yönetim ve denetim kurullarının seçimini ve oluşumunu ve site yönetimine ilişkin diğer hususları emredici hukuk kurallarına aykırı olmamak üzere, düzenleyen, site kapsamındaki tüm kat maliklerinin iradesini yansıtan ve onları bağlayan¹⁰⁵ bir sözleşme hükmündedir.

yapılmaması karşısında, tüm kat maliklerinin salt çoğunluğunun yani tüm kat maliklerinin yarısından bir fazlasının, toplantı yeter sayısı bakımından esas alınması gerektiği kanaatini taşıyoruz.

¹⁰⁴ Germeç, s. 1287; Pulak, s. 798.

¹⁰⁵ Tüm kat maliklerinin yanında, kat maliki olmayan ancak site kapsamındaki yönetimlerde görev alan tüm yönetici ve denetçileri bağladığı gibi kat maliklerinin külli ve cüz'i haleflerini de bağlar., Germeç, s. 1288; Pulak, s. 798.

Site kapsamındaki yapı ve yerler için bir tek yönetim planı düzenlenir.¹⁰⁶ (KMK. m.70/I) Bu nedenle, her ne kadar site kapsamında birçok kurul ve yönetim bulunsa bile sitenin tamamını kapsayan bir tek yönetim planı söz konusudur.

Site yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde ise sırasıyla Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ile genel hükümler uygulama alanı bulacaktır. (KMK. m. 28/II, 74)

Site yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün olumlu oyu gereklidir. (KMK. m. 70/I) Geçici yönetimle¹⁰⁷ ilgili site yönetim planı hükümleri, toplu yapı alanındaki bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oylarıyla değiştirilebilir. (KMK. m. 70/II)

Site yönetim planı ve planda yapılacak değişiklikler tapu idaresine sunularak site kapsamındaki bağımsız bölümler için tutulan kat mülkiyeti kütüğünün Beyanlar hanesine kaydedilir ve kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır. (KMK. m. 28/V)

1.6.2.2. Site Yönetiminde Vaziyet Planı ve Projeler

Vaziyet planı; site kapsamında kalan parsel veya parsellerin tümü üzerindeki yapıların ve ortak nitelikteki yer ve tesislerin tümünün yerleşimlerini ve konumlarını, kullanım tarzı ve amacını gösteren, imar planı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış, mimari projenin eki niteliğindeki yerleşim planıdır.¹⁰⁸ (KMK. m. 66/I, 68/I; TYKKT DY. m. 4/j)

¹⁰⁶ “...Birden çok imar parseli üzerinde kurulan toplu yapılarda, daha önce ayrı ayrı yönetim planları yapılmış ise, bir tek yönetim planının düzenlenebilmesi için, mevcut kat maliklerinin salt çoğunluğu ile karar almaları gerekir.”, Y18HD., T: 11.11.2010, E: 2010/8986, K: 2010/1504, İnal, s. 491.

¹⁰⁷ “Yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim plânında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir.” (KMK. m. 73/I)

¹⁰⁸ Saruhan, s. 56; Şengül, Toplu Yapılar, s. 130; Aybay/Sanal, s. 76; KMK. m. 68/II ile toplu yapı yönetimine, toplu yapı kapsamındaki parseller arasında kalan ve imar planına göre yeşil alan, yol, park, otopark gibi kamunun kullanımına ayrılan yerlerin düzenlenmesi, bakımı ve işletilmesi gibi hususlarda yetki sahibi olan kamu kurumu ile anlaşarak, bu yerlerde kamunun kullanımını kısıtlamamak kaydıyla söz sahibi olma hakkı tanınmıştır., Özmen/Kır, s. 173; Toplu yapılarda parsel bazlı olarak hazırlanan ve tüm kat maliklerince imza edilen mimari proje, bir nevi sözleşme mahiyetindedir., Şengül, Toplu Yapılar, s. 118.

Vaziyet planı, site kapsamındaki parsel veya parsellerde kat irtifakı; parsel veya parseller üzerindeki bağımsız bölümlerde kat mülkiyeti kurulurken mimari projenin eki olarak tapu idaresine sunulması gerekli belgelerdendir. (KMK. 12/a, 14/I, 68/I)

KMK. m. 68/I'de belirtilen projeler ise site kapsamında yer alan parsel veya parseller üzerinde yer alan yapı veya yapıların dış cephelerini ve iç bölmelerini, bağımsız bölüm, eklenti ve ortak yerlerin ölçülerini, bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle orantılı arsa paylarını ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanlarını açıkça gösteren, imar mevzuatına uygun olarak mimar tarafından hazırlanmış ve ilgili makamlarca onaylanmış belgeler olup kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulurken tapu idaresine sunulması gereklidir.¹⁰⁹ (KMK. 12/a, 14/I, 68/I)

1.7. İŞLETME PROJESİ

İşletme projesi; KMK. m. 20'ye ve yönetim planına uygun¹¹⁰ olarak, anagayrimenkulün tahmini gelir ve gider kalemlerinin ve miktarlarının; tüm kat maliklerine düşen tahmini giderlerin; bu giderlerin karşılanması amacıyla her kat malikinin vermesi gereken avans miktarlarının ve avansların toplanma zamanının gösterildiği, esasen kat malikleri kurulunca kabul edilen ancak kat malikleri kurulunun bu yönde bir kararı yoksa yöneticinin gecikmeksizin düzenlediği projedir.¹¹¹

KMK. m. 37/III'e göre işletme projesi, kat maliklerine veya kiracı gibi bağımsız bölümden fiilen yararlananlara¹¹², imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir.¹¹³ Gerek kat malikleri kurulunca gerekse yönetici tarafından hazırlanan işletme projesine, bildirimden başlayarak yedi gün içinde itiraz edilirse¹¹⁴ durum, kat malikleri

¹⁰⁹ **Pulak**, s. 782-783; **Germeç**, s. 1271.

¹¹⁰ Yönetim planında, kat maliklerinin ödeme planına ve koşullarına ilişkin özel bir düzenleme varsa yönetici, yönetim planı hükümlerini göz ardı ederek KMK. m. 20'ye göre işletme projesi yapamaz., **Germeç**, s. 992; **Pulak**, s. 639.

¹¹¹ Yapılan ortak giderin kat maliklerinden tahsilinde, mevcut ya da kesinleşmiş bir işletme projesinin varlığına gerek yoktur., **İnal**, s. 389.

¹¹² Bağımsız bölümde fiilen oturmayan kat maliki, tebliğ için yönetime bir adres bildirmişse, hazırlanan işletme projesi kat malikine taahhütlü mektupla bildirilir. Eğer kat maliki yönetime bir adres bildirmemişse, bu durumda işletme projesi, bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığı verilir., **Pulak**, s. 639; **Germeç**, s. 992.

¹¹³ Usulüne uygun tebliğ edilmediğinden bahisle, işletme projesinin iptali istenemez., **İnal**, s. 390.

¹¹⁴ KMK. m. 37/II'de, kat maliki olmayıp kiracı gibi bağımsız bölümden fiilen yararlananlara da işletme projesinin tebliğ edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bununla birlikte, uygulamada genellikle genel giderler ile avanslar kat maliki olup olmadığına bakılmaksızın bağımsız bölümde oturandan tahsil

kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir; gerekirse yeni bir proje hazırlanır. Kat malikleri kurulunun değerlendirmesi neticesinde verilen karara karşı itiraz edilemez ancak KMK. m. 33 uyarınca hakimin müdahalesini her bir kat maliki isteyebilir.¹¹⁵

İşletme projesine itiraz üzerine yapılan değişiklik sonucunda, itiraz etmeyenlerin avans olarak ödedikleri miktar bakımından daha fazla ödemede buldukları ortaya çıkarsa, aşan miktar oranında indirim isteminde bulunabilirler.¹¹⁶

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, 2004 sayılı İİK. m. 68/I'de belirtilen, ödeme emrine itirazın kesin kaldırılmasını sağlayan belgelerden sayılır. Aksi düşünceyle, itiraz edilen ve bu nedenle kesinleşmemiş olan işletme projeleri İİK. m. 68/I'de belirtilen belge vasfını taşımamaktadır.

edilmektedir. Dolayısıyla, kat maliki olmayan ancak bağımsız bölümden fiili yararlananların da işletme projesine itiraz edebilmesinin, itirazının kat malikleri kurulunca değerlendirilmesinin, yapılan itirazın kat malikleri kurulunca reddedildiği durumlarda hakimin müdahalesini isteyebilmesinin mümkün olduğunu kabul etmek gerekir. Buna karşın söz konusu kişi, işletme projesine itirazın değerlendirildiği kat malikleri kuruluna katılabilirse de kat maliki olmadığından oy kullanamaz., **Germeç**, s. 1001; Öte yandan, KMK. m. 22/I hükmü uyarınca kat malikinin, 20. madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananların da müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğu düzenlendiğinden ve sorumluluk ile yetki arasındaki paralellik ilkesi gereği, kat malikinin işletme projesinin düzenlenmesine ilişkin sahip olduğu haklara -kat malikleri kurulunca oy kullanmak dışında-, bağımsız bölümden fiilen yararlananlar da sahip olmalıdır.

¹¹⁵ **Germeç**, s. 992; İşletme projesine itiraz üzerine yapılan inceleme, iptali ya da değiştirilmesi istenen hükümlerle sınırlıdır., **İnal**, s. 389.

¹¹⁶ **Karahasan**, s. 402.

İKİNCİ BÖLÜM

KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI VE BORÇLARI

2.1. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN HAKLARI

2.1.1. Kat Maliklerinin Hakları ve Yetkileri

2.1.1.1. Bağımsız Bölümler ve Eklentiler Üzerinde Kullanma Hakkı

2.1.1.1.1. Maddi açıdan

Kat maliki¹¹⁷, bağımsız bölümü Kat Mülkiyeti Kanununun ve Türk Medeni Kanununun belirlediği sınırlar ölçüsünde dilediğince kullanabilir ve ondan yararlanabilir. (KMK. m. 15/I) Kat maliklerinin haklarının bittiği yerde, kat maliklerinin borçlarından bahsedeceğimizden, kat maliklerinin borçları ölçüsünde kat maliklerinin haklarının varlığından söz edebiliriz.

Nitekim kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri dürüstlük kurallarına ve yönetim planına uygun olarak özellikle birbirlerini rahatsız etmeden ve birbirlerinin haklarını çiğnemenen kullanabilir; onlardan serbestçe yararlanabilirler. (KMK. m. 18) Taşınmaz mülkiyetinin kullanımına ilişkin düzenleme getiren TMK. m. 737'ye göre ise her taşınmaz maliki, taşınmaz mülkiyetini doğan yetkilerini kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek tutum ve davranışlardan; özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermekten kaçınmalıdır. Aksi davranış sergileyen kat maliklerinden, durumun eski hale getirilmesi, tehlikenin veya doğan zararın giderilmesi dava yoluyla istenebilir. (KMK m. 730, 737/III)

¹¹⁷ Kat maliklerinin sahip oldukları haklar ve uymakla yükümlü oldukları borçlar, kat malikleri ile birlikte bağımsız bölümden şahsi hakka dayanarak devamlı oturanlar için de geçerlidir., **Germeç**, s. 250; **Pulak**, s. 168-169; Zira, bu durum KMK. m. 18/II hükmünün bir gereğidir. Bu nedenle, KMK. m. 18 hükmüne aykırı olarak bağımsız bölümün kullanılmasının ve yararlanılmasının öngörüldüğü kira ilişkilerinin kurulması durumunda, diğer kat malikleri veya yönetici, KMK. m. 33 uyarınca hakim m. 33 uyarınca hakimin müdahalesini isteyebilir., **Şengül**, s. 344-345.

Aynı şekilde kat malikleri, anagayrimenkulün bakımını sağlamak ve mimarı durumu ile güzelliğini ve sağlamlığını titizlikle korumak kaydıyla, bağımsız bölümü kullanma hakkına sahip olup (KMK. m. 19/I); kullanma hakkının bir uzantısı olarak, ortak yerlerin veya başkasına ait bir bağımsız bölümün onarımı için bağımsız bölümden geçilmesi gerekiyorsa, buna müsaade etmelidir. (KMK. m. 23/I) Bununla birlikte, kat maliki bağımsız bölümünü, kullanma tarzı olarak yasaklanan işlerde kullanmamalıdır. (KMK. m. 24, 25/III-c)

2.1.1.1.2. Hukuki açıdan

KMK. m. 15 gereği, burada da hem KMK. hem de niteliğine uygun düştüğü ölçüde TMK. uygulama alanı bulacaktır.

Kat malikleri, yasal sınırlar dahilinde bağımsız bölümleri üzerinde, istediği şahıs veya şahıslar lehine ayni veya şahsi hak kayıtlayarak tasarrufi işlemlerde bulunabilir. Bu hakkın istisnasını, bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşların, öncelikle satın alma haklarının bulunduğunu düzenleyen KMK. m. 8/II hükmü oluşturur.

Kat maliklerinin bağımsız bölümler üzerinde hukuki açıdan hak ve yetkileri sahip olması, onlar üzerinde istedikleri gibi tasarrufta bulunabilmelerinin yanında, onlar üzerinde maddi kullanma hakkını sınırlayan veya ortadan kaldıran müdahalelere karşı hukuki önlemler alabilmeyi de kapsamaktadır. Bu nedenle kat malikleri, müdahalenin men'i¹¹⁸ ve istihkak davası (TMK. m. 683) ve tapu kaydının tahsisi (TMK. m. 1025) gibi ayni nitelikli davaları ve şahsi hakka ilişkin zilyetliğin korunması davalarını (TMK. m. 982,

¹¹⁸ "Kiracı bağımsız bölümü kullanmasını engelleyici eylemler nedeniyle müdahalenin men'i davası açma hakkına sahip olduğu gibi, herhangi bir kat malikleri kararına dayanmadan temiz ve pis su giderlerinin, ortak su ve kanalizasyon tesisatı ile irtibatını projeye aykırı olarak kesmiş olan yönetici, bu eylemden bizzat sorumlu olacağından pasif husumet ehliyeti vardır.", Y18HD., T: 06.12.2010, E: 2010/10490, K: 2010/15650, İnal, s. 132; "Kiracı bağımsız bölümü kullanmasını engelleyici eylemler nedeniyle müdahalenin önlenmesi davası açma hakkına sahip olduğu gibi, herhangi bir kat malikleri kararına dayanmadan temiz ve pis su giderlerinin ortak su ve kanalizasyon tesisatı ile irtibatını projeye aykırı olarak kesmiş olan yönetici bu eylemden bizzat sorumlu olacağından pasif husumet ehliyeti vardır.", Y18HD., T: 06.12.2010, E: 2010/10490, K: 2010/15650, Pulak, s. 169.

983), maddi ve manevi tazminat davalarını¹¹⁹ açabilirler.¹²⁰ Bununla birlikte, bir bağımsız bölüm üzerinde paylı malik olan kat malikleri, bağımsız bölüm üzerinde ortaklığın giderilmesini isteyebilirler. (KMK. m. 7/II) Buna karşın, kat irtifakına veya kat mülkiyetine konu bir anagayrimenkul için ortaklığın giderilmesi istenemez. (KMK. m. 7/I)

2.1.1.2. Ortak Yerler Üzerinde Kullanma Hakkı

2.1.1.2.1. Maddi açıdan

Kat malikleri, anagayrimenkuldeki bütün ortak yerlere, kural olarak arsa payları oranında, paylı mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. (KMK. m. 16/I) Kat maliklerinin sahip oldukları haklar ve uymakla yükümlü oldukları borçlar, kat malikleri ile birlikte bağımsız bölümden şahsi hakka dayanarak devamlı oturanlar için de geçerli olduğuna göre, aynı durumun varlığını ortak yerler için de söylemek gerekir.

Kat maliklerinin, ortak yerlerde kullanma hakkı; aksine sözleşme olmadıkça genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerde arsa payları ile oranlıdır. (KMK. m. 16/II) Bu hükme göre, kat malikleri sayılan ortak yerler üzerindeki kullanma haklarının ölçüsünü ve şeklini yönetim planında serbestçe belirleyebilirler. Yönetim planında böyle bir belirlemeye gidilmemesi durumunda, kanundaki esaslar uygulama alanı bulacaktır.

Yönetim planında yapılacak düzenleme ile bazı ortak yerlerden kat maliklerinin münhasıran yararlandırılmasının mümkün olup olmadığı hususunda mevzuatta hüküm bulunmamakta olup doktrinde de görüş birliği söz konusu değildir. Doktrindeki bazı yazarlara göre¹²¹, ortak yerler niteliği gereği her kat malikinin belli bir ölçüde

¹¹⁹ Ortak yerlerde ortaya çıkan arıza dolayısıyla bağımsız bölümü ya da eklentileri zarara uğrayan kat maliki, zararı tazmini için açacağı tazminat davasını yöneticiye değil, arsa payları oranında tüm kat maliklerine yöneltmelidir., **İnal**, s. 130; Aynı yöndeki karar için bkz., Y18HD., T: 16.03.1993, E: 1993/769, K: 1993/3574, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 04.10.2019)

¹²⁰ **Gökalp**, s. 83; **Germeç**, s. 251; **Reisoğlu**, Safa: Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Sevinç Basımevi, Ankara 1966, s. 41; **Oy/Oy**, s. 36; Bir bağımsız bölüm üzerinde paydaş olan kat maliklerinden her biri, diğerinin onayını almaksızın dava açabilir., **İnal**, s. 47.

¹²¹ **Ayan**, s. 488; **Erman**, s. 133; **Esener/Güven**, s. 289; **Kurşat**, Zekeriya: "Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması", Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, C. 2, İstanbul 2009, s. 1181; "Yönetim planı, anagayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini; yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer koşulları düzenleyen bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planı bütün kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini bağlar. Yönetim

kullanmasına ve yararlanmasına tahsis edildiği için münhasıran bir veya birkaç kat malikinin kullanımına ve yararlanmasına özgülenemez.¹²² Bir kısım yazarlara göre¹²³ ise KMK m. 16/II hükmü kat maliklerine, sözleşme ile genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi ortak yerlerde kullanma hakkına ilişkin düzenleme yapabilmelerine imkan tanıdığından, bu gibi ortak yerlerin bir veya birkaç kat malikinin kullanımına ve yararlanmasına özgülenmesi mümkündür.

KMK. m. 16 uyarınca, kural olarak kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olup ortak yerlerde arsa payları ölçüsünde kullanma ve yararlanma hakkına sahiptirler. Bununla birlikte, genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerleri kullanmanın veya bu yerlerden yararlanmanın ölçüsü, yönetim planı ile belirlenebilir.

Öte yandan, asansör, apartman girişi, merdiven veya yangın merdiveni gibi ortak yerlerin kullanımında arsa payının ölçü olması, söz konusu ortak yerlerin niteliği gereği mümkün değildir.¹²⁴ Bu nedenle kat malikleri, bu gibi ortak yerlerde dürüstlük kuralları

planının bu niteliği, yani sözleşmeye taraf olmayan onu imzalamayan sonraki maliklerin de uymaları gereken bir belge oluşu, yasada tanımlanan kapsamının genişletilmesine izin vermez. Ana gayrimenkulün yönetim tarzına, kullanma maksat ve şekline, yönetim ve denetçilerin alacakları ücrete ve genelde yönetime ait diğer konular dışında kalan hükümler, yönetim planında yer alamaz. Örneğin, herhangi bir kat malikine bir aynı hak bahşedemez: Ana taşınmazın mimari projesine aykırı olarak ortak yerlerde inşaat yapmak ve özel temellük hakkı tanıyamaz. Taşınmazın ortak kullanıma tahsis edilmiş yerlerinin (kapıcı dairesi, kömürlük, çamaşırhane) belli bir kat maliki ya da maliklerince inhisarı kullanımına terk edemez. Yasanın 19. maddesindeki tüm kat maliklerinin ortak rızasını ya da 44. maddeye göre oybirliği ile karar alınmasını gerekli kalan koşullarını bertaraf eden hükümler, yönetim planında yer alamaz. Buna rağmen yönetim planında yer verildiği taktirde, bunlar geçersiz olup kat maliklerini bağlamaz.", YHGK., T: 22.09.1993 E: 1993/18-417, K: 1993/514, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 07.02.2019)

¹²² Bu durumda, hususu düzenleyen yönetim planı hükümlerinin iptali istenebilir., **Ayan**, s. 488; Yönetim planındaki hükümlerin geçersizliği kendiliğinden gerçekleşmeyip, bu hükümlerin taraflarca değiştirilmesi veya dava yoluyla iptalinin istenmesi gerekmektedir., **Kurşat**, s. 1185.

¹²³ **Tekinay**, s. 50; **Sirmen**, s. 516; **Karahasan**, Mustafa Reşit: "Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi", İBD., C. 80, S. 1, 2006, s. 27-29; Ortak yer olan terasa çıkış, bir bağımsız bölümün içinden geçilerek sağlanabiliyorsa, diğer kat maliklerinin ortak yer olan terastan yararlanabilmeleri, ancak televizyon anteni takılması, baca bakımı veya tamiri gibi geçici nedenlerle mümkün olabilir., Y18HD., T: 28.02.1995, E: 1995/1816, K: 1995/2639, **Germeç**, s. 126.

¹²⁴ **Reisoğlu**, Kat İrtifakı, s. 42; **Eren**, Mülkiyet, s. 155; **Ayan**, s. 486; **Akıpek/Akıntürk**, s. 424; **Ertaş**, Şerh, s. 136; **Esener/Güven**, s. 296; **Germeç**, s. 255; **Oğuzman/Seliçi/Özdemir**, s. 645; **Tekinay**, s. 50; **Sirmen**, s. 516-517; **Reisoğlu**, Safa: Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Sevinç Basımevi, Ankara 1966, s. 42; **Aksan Nar**, s. 65; **Sirmen**, s. 516-517; **Gökalp**, s. 83.

çerçevesinde ve ihtiyaçları doğrultusunda herhangi bir oransal sınırlama olmaksızın serbestçe yararlanabilirler.¹²⁵

2.1.1.2.2. Hukuki açıdan

Kat maliklerinin, bağımsız bölümlerden farklı olarak ortak yerler üzerinde istediği şahıs veya şahıslar lehine ayni veya şahsi hak kayıtlayarak tasarrufi veya borçlandırıcı işlemlerde bulunabilmesi mümkün değildir. Ancak KMK. m. 6/IV hükmü uyarınca, bağımsız bölümün başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması halinde, ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış sayılacağından ve bu yönüyle, ortak yerler üzerinde eşyaya bağlı bir mülkiyet ilişkisinden söz edebileceğimizden, ortak yerler üzerinde tasarrufi veya borçlandırıcı işlemler yapılamasa da bağımsız bölümler üzerinde yapılacak tasarrufi veya borçlandırıcı işlemler ortak yerleri de kapsamaktadır.

Öte yandan kat malikleri, ortak yerler üzerinde kat maliklerinin paylı mülkiyeti bulunduğundan, mülkiyetin korunmasına ilişkin müdahalenin men'i ve istihkak davalarını (TMK. m. 683); zilyetliğin korunmasına ilişkin davalarını (TMK. m. 981 vd.) haksız müdahalede bulunan diğer kat maliklerine veya üçüncü kişilere karşı tek başlarına¹²⁶ açabilir.¹²⁷

2.1.2. Kat İrtifakı Sahiplerinin Hakları ve Yetkileri

2.1.2.1. Yapının Tamamlanmasını Karşılıklı İsteme ve Dava Etme Hakkı

¹²⁵ Aksan Nar, s. 65; Ayan, s. 486-487; Akipek/Akıntürk, s.175; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 175; Gökalp, s. 83.

¹²⁶ "Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir." (TMK. m. 693/III)

¹²⁷ Oy/Oy, s. 69; Aksan Nar, s. 65-66; Ayan, s. 487; Eren, Mülkiyet, s. 156; Bu davaların açılabilmesi için kat malikinin, öncelikle kat malikleri kuruluna başvuruda bulunması zorunluluğu yoktur. Diğer kat maliklerine karşı açılacak davalarda görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi iken; üçüncü kişilere karşı açılacak davalarda görevli mahkeme genel hükümlere göre belirlenir., Ayan, s. 487; Mahkeme, ilgilileri dinledikten sonra, öncelikle KMK.'ya, yönetim planına göre; bunlarda hüküm yoksa, genel hükümlere ve dürüstlük kurallarının gereğine göre derhal kararını verir ve kararın, belirleyeceği kısa bir süre içinde yerine getirilmesini ilgililere tehim veya tebliğ eder., Eren, Mülkiyet, s. 156-157; "İrtifa hakkı sahibinin mülkiyet hakkına ilişkin herhangi bir dava hakkı olmayıp sadece bağımsız bölümünü kullanmasını engelleyen konularda dava hakkı vardır. Garajın ortak yer olduğunun tespiti ve arsa payı oranında garajdan faydalanmasına karar verilmesini isteyemez.", Y18HD., T: 13.04.2010, E: 2009/12220, K: 2010/5936, Pulak, s. 169.

Kat irtifakı sahipleri, ortak arsa üzerinde yapılacak yapı veya yapıların, sözleşmede yazılı süre içinde¹²⁸ başlaması, sözleşme ve plana uygun olarak tamamlanması için dürüstlük kuralları gereği kendilerine düşen borçların yerine getirilmesini, karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkına sahiptirler. (KMK. m. 17/I, 26/I) Burada kanun koyucu, kat irtifakı sahiplerine hem hak tanımış hem de yükümlülük yüklemiş olup dava etme hakkını kat irtifakı sahipleri tek başlarına da kullanabilirler.

Yapı ruhsatı¹²⁹ alındıktan sonra iki yıl içerisinde yapının yapımına başlanmalı ve her halükarda yapı ruhsatı alındıktan sonra beş yıl içerisinde yapı tamamlanmış olmalıdır. Aksi durumda, yapı ruhsatı geçersiz hale gelir. (İmar Kanunu m. 29/I) Kat irtifakına konu olan arsa üzerinde, bu irtifakın kurulması sırasında verilen plana göre beş yıl içinde yapı yapılmazsa maliklerden birinin istemi üzerine, sulh hakimi, gerektiğinde ilgilileri de dinleyerek, duruma göre kat irtifakının sona ermesine veya belli bir süre için uzatılmasına karar verir, süre istem üzerine yeniden uzatılabilir. (KMK. m. 49/III) Bu yönde bir istem bulunmadığı takdirde, kat irtifakına konu olan arsa üzerinde kat irtifakı ortadan kalkar ve kusurlu taraf, diğer kat irtifakı sahiplerinin bu yüzden uğradıkları zararını tazminle yükümlü hale gelir. (KMK. m. 26/III)

Öte yandan, kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtara rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak iki ay içinde yerine getirmese diğerlerinin yazılı istemi üzerine hakim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir. (KMK. m. 26/II)

Kat irtifakı sahipleri kat irtifakına bağlanmış arsa payları üzerinde, kat irtifakıyla bağdaşmayan sınırlı ayni haklar¹³⁰ kurmamak kaydıyla, tasarruflı işlemler yapabilirler. (KMK. m. 5/I, IV) Bu durumda, diğer kat irtifakı sahiplerinin kural olarak yasal ön alım

¹²⁸ Sözleşmede, yapının yapımına ne zaman başlanacağına ve ne zaman tamamlanacağına dair hükmün bulunmaması sözleşmeyi geçersiz kılmayacağı gibi, kat irtifakı sahiplerinin, yapının yapımına başlanıp mimari projeye uygun olarak tamamlanmasını karşılıklı olarak isteme ve dava etme hakkını da ortadan kaldırmaz. Bu hususta, kat irtifakı sahipleri arasında bir ihtilaf çıkarsa mahkeme, dürüstlük kurallarına uygun olarak ve işin niteliğini, yapının kapsamını ve tarafların özel durumlarını göz önünde bulundurarak süre tayinine gidecektir., **Germeç**, s. 268.

¹²⁹ Yapı kullanma izin belgesinden farklı olarak yapı ruhsatı, yapının yapımına başlanması için alınan ve yapının tamamlandığını gösteren yapı kullanma izin belgesinin alınmasına kadar geçerli olan bir belgedir.

¹³⁰ Üst hakkı ve sükna hakkı, kat irtifakı ile bağdaşmayan nitelikte sınırlı ayni haklara örnek verilebilir., **Oğuzman/Seliçi/Özdemir**, s. 641; **Ayan**, s. 479-480.

hakkı bulunmamakla birlikte sözleşme ile bu hak diğer kat irtifakı sahiplerine tanınabilir.
(KMK. m. 8/I, III)

2.1.2.2. Yapının Tamamlanması İçin Yönetici Atama Hakkı

KMK. m. 17/II'ye göre, kat irtifakı sahipleri yapının tamamlanması için kendi aralarından veya dışarıdan bir veya birkaç kişiyi yönetici olarak tayin edebilirler.

Yöneticinin ne şekilde ve hangi çoğunlukla seçileceğine ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemesine karşın, kat irtifakı sahiplerinin pay ve paydaş çoğunluğuyla yönetici atamasının yapılacağını kabul etmek paylı mülkiyete ilişkin genel hükümlere ve KMK. hükümlerine uygun düşecektir.¹³¹

Kat mülkiyeti yöneticisinin görev, yetki ve sorumluluklarına dair hükümler, yapının tamamlanması için atanan yöneticiye, yapının tamamlanması amacına uygun düştüğü ölçüde uygulanır.

2.2. KAT MALİKLERİNİN VE KAT İRTİFAKI SAHİPLERİNİN BORÇLARI

2.2.1. Kat Maliklerinin Borçları

2.2.1.1. Bağımsız Bölümü Yönetim Planına, Tahsis Amacına ve Dürüstlük

Kuralına Uygun Kullanma

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini, eklentileri ve ortak yerleri kullanırken dürüstlük kurallarına uygun davranmakla; özellikle birbirlerini rahatsız etmemek¹³², birbirlerinin

¹³¹ Germeç, s. 270.

¹³² İşyeri faaliyetinin, KMK. m. 18 hükmüne aykırı olarak gerçekleştirildiği ve kat maliklerinin, işyeri faaliyeti dolayısıyla ortaya çıkan gürültünün giderilmesi maksadıyla açmış oldukları müdahalenin men'i ve tahliye istemli davada, yerel mahkemece işyerinin KMK hükümlerini ihlal eder nitelikteki faaliyeti dolayısıyla işyerinin kapatılmasına, faaliyetlerinin sınırlanması veya bu sonuçları doğuracak tedbirler alınmasına karar verilmesi, davalı işyerinin ticaret özgürlüğünü sınırlayan veya kısmen ortadan kaldıran ve telafisi imkansız sonuçlar doğuracaktır. Bu nedenle, yerel mahkemece öncelikle, davalı işyerinin faaliyetinin KMK. m. 18 hükmüne aykırı nitelik taşıyıp taşımadığının tespiti için uzman ve teknik bilirkişilerce düzenlenecek rapor alınması doğrultusunda kat maliklerini rahatsız edici faaliyetleri önlemek açısından alınması gereken; kokuyu, gürültüyü önleyici, örneğin işyerinin tavan ve duvarlarına ses yalıtımının yapılması gibi tedbirlerin alınmasına hükmedilmesi gerekmektedir., YHGK, T: 22.06.2011, E: 2011/18-251, K: 2011/444, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 28.08.2019); Dükkan

haklarını çiğnememekle ve yönetim planı hükümlerine uymakla¹³³, karşılıklı olarak yükümlüdürler. (KMK. m. 18/I) Bununla birlikte, bağımsız bölümden kira sözleşmesine veya oturma hakkı gibi sınırlı bir ayni hakka dayanarak devamlı kullananlar için de bu yükümlülükler geçerlidir. (KMK. m. 18/II)

Medeni Kanunun komşuluk ilişkilerini düzenleyen hükümleri uyarınca da, bağımsız bölümünü kullanırken diğer kat maliklerini rahatsız eden kat malikinin sorumluluğu doğacaktır. (TMK. m. 730, 737) Bu durumda diğer kat malikleri, rahatsızlığın alınacak önlemlerle bertaraf edilmesini ve durumun eski hale getirilmesini; tehlikenin veya uğranılan zararın giderilmesini açacakları dava ile talep edebilirler.¹³⁴

Öte yandan kat malikleri, bağımsız bölümlerini kütükte gösterilen tahsis amacına uygun olarak kullanmakla yükümlüdürler.

KMK. m. 24/I'e göre kat malikleri, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümlerini hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler olarak kullanamazlar. Bununla birlikte, kat malikleri bağımsız bölümlerini

olarak kullanılan bağımsız bölüm malikinin, asansör sahanlığına işlerinden kaynaklı kolileri indirme ve geri yükleme işlerini yapması nedeniyle açılan el atmanın önlenmesi davasında ilk derece mahkemesince, bu tür fiillerin dükkanın işinden kaynaklı ve geçici işler olması yönüyle Kanuna ve yönetim planına aykırı bir durum oluşturmadığından bahisle davanın reddine kararı yerinde değildir. Zira, ilk derece mahkemesince öncelikle anagayrimenkulün ortak yerinde yapılan paketleme işlemlerinin diğer bağımsız bölüm maliklerine herhangi bir rahatsızlık verip vermediğinin ve rahatsızlık vermesi durumunda bu rahatsızlığın giderilmesi için hangi önlemlerin alınması gerektiğinin bilirkişi marifetiyle tespit edilmesi ve bu doğrultuda hüküm kurulması gerekir., Y18HD., T: 28.01.2013, E: 2012/15154, K: 2013/1103, **Sanrı Arslan**, s. 51; Bir kat malikinin diğer bir kat malikinin rahatsız etmesi durumunun niteliğine göre, TCK. m. 123 uyarınca "*kişilerin huzur ve sükununun bozma*" suçuna vücut verebileceği gibi, TCK. m. 151 uyarınca "*mala zarar verme*" suçuna da vücut verebilir., **Gökalp**, s. 85-86.

¹³³ Yargıtay'a göre; yönetim planına konulan hükümlerle anagayrimenkulde hayvan beslenmesi yasaklanmışsa, bu yasağa istisna oluşturacak bir kat malikleri kurulu kararı ibraz etmeksizin hayvan besleyen kat maliki diğer kat maliklerine rahatsızlık vermeyecek nitelikte bir köpek olsa dahi bağımsız bölümünde köpek besleyemez., Y18HD., T: 10.07.1995, E: 1995/7532, K: 1995/8102, **Ayan**, s. 490, dn. 146.

¹³⁴ "*Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesi hükmü gereği, bu faaliyette bulunulurken diğer bağımsız bölümlerde oturanların rahatsız edilmemeleri rahatsızlık veren durumlar var ise, bunların giderilmesi için tedbirler alınması gerekir. İcra edilen faaliyetin verdiği rahatsızlık tüm bu önlemlere rağmen giderilemez ise ve rahatsızlık, yapılan işin niteliğinden kaynaklanıyorsa komşular buna tahammül etmek mecburiyetinde olmadıklarından o zaman icra edilen faaliyete son verilmelidir. Somut olayda, tapuda depolu dükkan olarak kayıtlı bağımsız bölümün pasta ve börek imalathanesi olarak projede yer almadığı anlaşıldığından bunun gerektirdiği havalandırma, baca ve sair tesislerin bulunmaması nedeniyle komşulara vereceği rahatsızlığın giderilmesi mümkün olmayacak ise bu faaliyete son verilmesi gerekir. Böyle bir dava için mahkeme kararında gerekçe olarak ileri sürüldüğü gibi bir ihtarnamenin çekilmiş olmasına gerek yoktur. İhtarname çekilmesi bir dava şartı kabul edilerek davanın tamamının reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.*", Y18HD., T: 27.11.1997, E: 1997/10249, K: 1997/11409, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 19.02.2019)

dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehane şeklinde tahsis edebilirler. Bu emredici hüküm dolayısıyla kat malikleri, aksine bir sözleşme düzenleyemeyecekleri gibi yönetim planına kuruluşta ve sonradan kat malikleri kurulu kararıyla aksi bir hüküm de koyamazlar. (KMK. m. 24/I)

Kanun koyucu bağımsız bölümlerin iş veya ticaret yeri olarak tahsis edilebildiği durumları tadadî olarak belirlemiştir. Nitekim KMK. m. 24'ün ikinci ve dördüncü fıkraları birlikte değerlendirildiğinde; anagayrimenkulün kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane *gibi* gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlerin açılabilmesi, ancak kat malikleri kurulunun *oybirliği* ile vereceği kararlar ve bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalarına verilecek şerhlerle mümkündür. Bu şerh, açıklayıcı nitelikte olup yöneticinin veya kat maliklerinden birinin istemi üzerine bütün bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sahifelerine düşülür.¹³⁵ (KMK. m. 24/IV)

KMK. m. 24/III doğrultusunda yapılan yasal düzenlemeler uyarınca, anagayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde faaliyet gösterecek avukatlık bürolarının (1136 sayılı Avukatlık Kanunu m. 43/I) ve serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik bürolarının (3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu m. 46/VI) açılmasında, kat maliklerinin izni veya kat malikleri kurulunun kararı aranmamakla birlikte yönetim planına aksine bir düzenleme de konulamaz.

2.2.1.2. Anagayrimenkulün Bakımı, Korunması ve Zarardan Sorumluluk

KMK. m. 19 ile yasa koyucu, kat maliklerinin anagayrimenkulün bakımını yapma, anagayrimenkulü koruma ve anagayrimenkulde değişiklik yapmama borçlarını düzenlemiştir.

¹³⁵ *Arpacı*'ya göre, KMK. m. 32/II'de öngörüldüğü üzere; kat malikleri kurulu kararlarının, tüm kat maliklerini ve onların külli ve cüzi haleflerini, yöneticiyi ve denetçiyi bağlayacak olması karşısında KMK. m. 24/IV hükmüne yer verilmesine gerek yoktu., *Arpacı*, s. 163, dn. 257.

Anagayrimenkulün bakımını yapma yükümlülüğü, anagayrimenkuldeki yapıların, ortak yer ve tesislerin kullanılabilir veya yararlanılabilir halde olması için gerekli önlemlerin zamanında alınmasını¹³⁶, anagayrimenkulde aksayan yerlerin onarımının yapılmasını ihtiva etmektedir.

Anagayrimenkulü koruma yükümlülüğü kendi içinde anagayrimenkulün onaylı mimari projeye uygun olarak kullanılmasını sağlama, anagayrimenkulün güzelliğini ve estetiğini koruma ve statik ve teknik açıdan sağlamlığını koruma ve tesis etme olarak üç başlıkta toplanabilir:¹³⁷

Anayapının onaylı mimari projesine aykırı olarak yapılması durumunda, kat maliklerinden her biri, tek başlarına veya birlikte, anagayrimenkulün bulunduğu yer sulh mahkemesinden, yapının, onaylı mimari projeye uygun hale getirilmesini talep edebilirler.¹³⁸ Bu durumda mahkeme, anayapı üzerinde yapılacak bilirkişi incelemesi neticesinde saptanacak projeye aykırılıkların giderilmesine karar verecektir. Ancak, saptanan projeye aykırılıkların giderilmesi için aykırılıkların giderilmesinin, anayapının sağlamlığına zarar verecek nitelikte olmaması gerekir.¹³⁹ Anayapının onaylı mimari projeye aykırı olarak yapılması dolayısıyla aykırılığın giderilmesinin talep edilmesi durumunda aykırılığın giderilmesi, anayapının büyük bir bölümünün yıkılmasına veya anayapının sağlamlığının bozulmasına neden olacaksa, aykırılığın giderilmesini talep eden kat maliki veya maliklerinin böyle bir davayı açmakta hukuki yararlarının bulunmadığı kabul edilerek davanın reddine karar verilmektedir.¹⁴⁰

¹³⁶ Terastaki veya çatıdaki sızıntıdan dolayı ortaya çıkan zararın giderilmesinde tüm kat malikleri sorumluluğu vardır., Y18HD., T: 01.06.1995, E: 1995/5755, K: 1995/6582, **İnal**, s. 48.

¹³⁷ **Germeç**, s. 307-310; "*Dükkan niteliğindeki bağımsız bölümde pasta-börek pişirilmesi diğer kat maliklerini rahatsız ederse, bunu giderini önlemler alınmalı, mümkün olmaz ise bu faaliyete son verilmelidir. Projeye aykırı tadilat ancak tüm kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri karar üzerine yapılabilir. Yargıç bu yönde re'sen karar veremez.*", **İnal**, s. 172.

¹³⁸ Y18HD., T: 17.09.2007, E: 2007/6677, K: 2007/7317, **İnal**, s. 131.

¹³⁹ Y20HD., T: 24.04.2017, E: 2017/3928, K: 2017/3492; Y18HD., T: 12.04.2005, E: 2005/1456, K: 2005/3540 ve Y18HD., T: 11.11.2002, E: 2002/10781, K: 2002/11066 sayılı kararlar, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 24.02.2019)

¹⁴⁰ "*Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre binanın ilk yapılışı sırasında veya sonradan yapılan ilave ve değişiklikler, projeye aykırı olsa bile bunların eski hale getirilmesinin ana yapının statğine zarar vereceğinin ve dolayısıyla binanın yıkılması riskinin doğuracağı anlaşılması durumunda, davacı yönünden de, sağlayacağı yarardan çok zarar doğuracağı dikkate alınarak eski hale getirme istemlerinin reddi gerektiği kabul edilmektedir.*", Y18HD., T: 12.03.2002, E: 2002/1806, K: 2002/2412, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T:24.02.2019); Aynı görüşteki başka bir Yargıtay kararı için bkz., Y15HD., T: 02.10.2012, E: 2011/5885, K: 2012/5955, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 24.02.2019)

Kat maliklerinin anagayrimenkulün mimari durumuna uygun hareket etme yükümlülüğü, anagayrimenkulün ortak yerlerinde proje değişikliğini gerektirecek nitelikte değişiklikler yapılması durumunda da söz konusu olur. Ortak yerlerdeki böyle bir değişiklik için tüm kat maliklerinin muvafakatini içeren ve İmar mevzuatına uygunluğu Belediyece onaylanmış bir *değişiklik projesinin* varlığı gerekmektedir.¹⁴¹ Usulüne uygun düzenlenmiş, onaylı değişiklik projesinin bulunmaması, mimari projeye aykırılık teşkil edecek olup her bir kat maliki, aykırılığın giderilmesini mahkemeden talep edebilir.¹⁴²

Kat malikleri, kamu düzenini ilgilendiren İmar mevzuatına ve onaylı mimari projeye¹⁴³ aykırı olmamak kaydıyla ve tüm kat maliklerinin en az beşte dördünün yazılı rızasının alınması şartıyla¹⁴⁴, anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yapabilirler.

Kat malikleri, anagayrimenkulün güzelliğini ve estetiğini korumakla yükümlüdürler. Bağımsız bölüm malikinin, binanın dış duvarının kendi bağımsız bölümüne düşen kısmını farklı bir renkte boyaması; balkon demirlerinin veya pencerelerin, diğer bağımsız

¹⁴¹ Söz konusu değişiklik projesine tüm kat maliklerinin muvafakat vermesi ve projenin uygunluğunun Belediyece onaylanması gerekmekte olup projenin tapuya verilmemiş olması, projeyi geçersiz kılmayacaktır. Bu durumda, yapılan değişikliklerin projeye uygun olup olmadığı yönünden tespit yapılacaktır., Y18HD., T: 11.04.2006, E: 2006/474, K: 2006/2984, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 24.02.2019)

¹⁴² “*Taşınmazın mimari projesine ve yönetim planına aykırı yapılan her türlü imalat ve ortak alanlara yönelik müdahalenin men’ini bağımsız bölüm malikleri dava edebileceğinden mahkemece bu hususta inceleme yapılarak müdahalede bulunan bağımsız bölüm malikleri ve kullanıcıların tespit edilerek ve varsa projeye aykırı yapılaşmaların, imalatların ve ortak alanlara yapılan müdahalelerin neler olduğu tespit edilerek halefiyet ilkesi gereği malik ve kullanıcılara yönelik hüküm kurulması gerekirken eksik inceleme ile hüküm kurulmuş olması bozmayı gerektirmiştir.*”, Y20HD., T: 02.10.2017, E: 2017/3056, K: 2017/7129; “*Ortak yerlerde yapılacak değişikliklerin, tüm kat maliklerinin rızaları ile gerçekleşebileceği 634 sayılı yasanın 19. maddesinde yazılıdır. Davacının tek başına düzenlediği kapıcı dairesinin bölünmesiyle ilgili değişiklik projesinin belediyece onaylanmış olması, davacının rızası bulunmadığı sürece geçerli sayılamaz. Bu nedenlerle davacının kapıcı dairesini bölünmesiyle ilgili isteminin reddine hükmedilmesi gerekir.*”, Y5HD., T: 17.11.1986, E: 1985/15352, K: 1986/15314, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 24.02.2019)

¹⁴³ “*Bir yapının tasdikli projesi, doğrudan doğruya kamu düzenini ilgilendirdiğinden mahkemece re’sen nazara alınmak zorundadır. O halde, uyumsuzluk konusu binaya ait tasdikli proje esas alınmak suretiyle taraflar arasındaki uyumsuzluğun çözülmesi gerekir.*”, YHGK, T: 14.04.1978, E: 1977/5-334, K: 1978/325, **Germeç**, s. 358; Yapılarda, mimari, elektrik, sıhhi tesisat (atık su, temiz su, ısıtma) olmak üzere üç tane tasdikli proje yer alır ve bu projeler, ilgili Belediyenin İmar Müdürlüklerinde tasdiklenir. Bu belgeler, KMK. m. 19’a ve yapılarda tasdikli projelere aykırı olarak yapılan değişikliklerden doğan eski hale getirme davalarının çözümünde kullanılır., **Gökçe**, Erdoğan: Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanmasından Doğan Davaların Delilleri, İBD., 2013/6, s. 239.-240.

¹⁴⁴ “*Kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anataşınmazın ortak yerlerinde inşaat, onarım, tesis ve değişiklik yapılamaz. (KMK. m. 19) Dosya kapsamından, taşınmazın projesinde çatının olmadığı anlaşılmaktadır. Buna rağmen çatı yaptırılmışsa yapılan giderler diğer kat maliklerinden istenemez.*”, Y18HD., T: 06.10.2008, E: 2008/5765, K: 2008/9813, **İnal**, s. 111.

bölmelerinkinden farklı ve aykırı bir renkte boyanması veya farklı ve aykırı bir malzemeyle yapılması, anagayrimenkulün güzelliğini ve estetiğini bozan durumlara örnek gösterilebilir.

Kat malikleri, anagayrimenkulün sağlamlığını korumakla ve bu doğrultuda, önleyici ve onarıcı nitelikteki tüm müdahalelere girişmekle ve izin vermekle yükümlüdürler.¹⁴⁵ Nitekim, m. 19/II'ye göre, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme ya da bölümlere zarar verdiğinin ve *acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun* mahkemece tespit edilmiş olması halinde kat maliklerinin rızasının aranması gerekmez.

Anayapının sağlamlığının korunmasında girişilen müdahalelere izin verme yükümlülüğünün yasal yansıması olan m. 23/I-II'ye göre, kat maliklerinden birinin bağımsız bölümünde veya bu bölümdeki tesislerde meydana gelen bir hasar veya bozukluğun onarımı veya giderilmesi veya tesislerin yeniden yapılması ile yapı güvenliğiyle ilgili olarak yapılması gerekli görülen teknik incelemeler için diğer bir bağımsız bölüme girmek gerekiyorsa, o bölümün maliki veya o bölümde başka sıfatla oturanlar; anagayrimenkulün bir kısmının harap olması halinde, harap olan bağımsız bölüm ve eklentileri ile tesislerinin veya ortak yerlerin onarılması, sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılmasını gerektiriyorsa, o bölümlerin malikleri veya orada başka sıfatla oturanlar, girişilen müdahalelere rıza göstermek zorundadırlar.

KMK. m. 19/II'ye göre, kat malikleri bağımsız bölümde, ortak yerlerde ve eklentilerde, anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis veya değişiklik yapamaz. Aksi yorumla, her kat maliki kendi bağımsız bölümünde, aynı hakkın sağladığı haklar dolayısıyla anayapıya zarar vermeyecek nitelikte onarım, tesis veya değişiklik¹⁴⁶ yapabilir. Öte

¹⁴⁵ **Semerci**, s. 207-208; **Sirmen**, s. 520; **Germeç**, s. 310; Duvar kalınlığının inceltilmesi durumunda, duvarın ortak yer niteliğini haiz olması dolayısıyla müdahalenin menî talep olunabileceği gibi, KMK. m. 19/I'e de dayanılarak anagayrimenkulün sağlamlığını korunması yükümlülüğünün ihlal edildiği de ileri sürebilir., Y18HD., T: 22.10.2007, E: 2007/5712, K: 2007/8660, **İnal**, s. 51.

¹⁴⁶ Bağımsız bölümde yapılacak değişiklik, mimari projenin öngördüğü sınırlar içinde kalınarak yapılmalıdır. Aksi durum, bağımsız bölümün niteliğinin değiştirmesine ve mimari projeye aykırılığın vücut bulmasına neden olacaktır. Bu nedenle, anayapıya fiziki anlamda zarar verecek nitelikte olmasa dahi, kütükte mesken olarak gösterilen bir yerin iş veya ticaret yerine dönüştürülmesi mümkün değildir., **Ayan**, s. 495; Kat maliklerinden her birinin, tüm kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve değişik renkte dış badana veya boya yaptırılmamasını öngören KMK. m. 19/II hükmü, Anayasamızın 35. maddesinde düzenlenen ve tanınan mülkiyet hakkına açıkça aykırılık teşkil etmekte olup aynı zamanda TMK.'nın, paylı mülkiyette önemli işlerin görülmesinde paylı maliklerin oybirliğini aradığı 692. madde hükmü ile de çelişkiler

yandan, anayapıya zarar vermemek kaydıyla, tavan, taban veya duvarla birbirlerine bağlantısı olan bağımsız bölümlerin bağlantı yerlerinde, bağlantılı olan bağımsız bölümlerin maliklerinin ortak rızası ile onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.

2.2.1.3. Anagayrimenkulün Genel Giderlerine Katılma

Kat malikleri¹⁴⁷, anagayrimenkulün yönetimine, ortak yer ve tesislerin kullanılmasına bağlı olarak ortaya çıkan giderleri karşılamakla yükümlüdürler. Nitekim, m. 20 uyarınca kat malikleri, aralarında başka türlü *anlaşma* olmadıkça; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; anagayrimenkulün sigorta ettirilmesinden kaynaklı sigorta primlerine, ortak yerlerin koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdürler.

Yasa koyucu, kat maliklerinin anagayrimenkulün genel giderlerine ve toplanacak avansa katılım oranlarına ilişkin tamamlayıcı bir hüküm getirmiş olup kat maliklerinin aksini düzenleyebilmelerine imkan vermiştir.

içermektedir. Zira, değişiklikten önceki halinde oybirliği aranan ve Anayasaya uygun olan hüküm, mülkiyet hakkının ancak kamu yararı ile sınırlandırılabilceğini öngören Anayasa hükmüne aykırılık içermektedir., **Can**, Saffet: "*Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine*", TBBD., S. 77, 2008, s. 342-344.

¹⁴⁷ Kat irtifakı sahipleri de kat malikleri gibi ortak giderlerden sorumludur. Kat irtifakı sahiplerinin ortak giderlere katılmamasından doğan uyuşmazlıklar Sulh Hukuk Mahkemesinde görülür., **İnal**, s. 225; Ortak giderlere katılma yükümlülüğü kat maliklerine ait olmakla birlikte, bağımsız bölümden kira ya da oturma hakkına dayanarak ve sürekli olarak faydalananlar da bağımsız bölümün kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumludur., **Sirmen**, s. 522; **İnal**, s. 78, dn. 132; Kiracı, bağımsız bölüm maliki ile birlikte, kira sözleşmesi hükümlerine bakılmaksızın anagayrimenkulün ortak giderlerinden müteselsilen sorumlu olduğundan, kira sözleşmesine göre ödemekle yükümlü olmadığı ortak giderlerin iadesini ancak bağımsız bölüm malikinden kira sözleşmesine dayanarak isteyebilir., Y18HD., T: 26.02.1998, E: 1997/12665, K: 1998/1804, **Germeç**, s. 529; Ancak, mantolama yapılması, binaya asansör tesisatının kurulması, çatının komple yenilenmesi, dış cephenin boyanması gibi yapısal nitelik taşıyan giderlerden sadece kat maliki sorumludur ve kiracıların müteselsilen sorumluluğu yoktur., **Gökalp**, s. 87; Bağımsız bölüme sonrada malik olan, önceki döneme ilişkin ortak giderden sorumlu tutulamaz., Y18HD., T: 01.10.2002, E: 2002/7159, K: 2002/9012, **İnal**, s. 132; Oy/Oy'a göre kiracı, yükümlü olmadığı ortak giderlere ancak kira bedeli kadar sorumludur. Bu nedenle, kira bedelinin yıllık peşin ödendiği durumlarda kiracıdan, bu tür giderler talep olunamaz., **Oy/Oy**, s. 80.

Kat malikleri, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin sözleşme¹⁴⁸ ile veya yönetim planıyla¹⁴⁹ ya da kat malikleri kurulu kararıyla¹⁵⁰ giderlere katılım oranında değişiklik yapabilirler.

Yasa koyucu, kat mülkiyetinden kaynaklı olarak birçok insanın bir arada yaşaması için gerekli olan yükümlülüklerin birlikte yerine getirilmesi ve böylece ortak menfaatin tesis edilmesi adına, kat maliklerinin, ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma haklarından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümlerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle gider ve avans payını ödemekten, aksine bir anlaşma olmadıkça¹⁵¹ imtina edemeyeceklerini düzenlemiştir. Örneğin, zemin kattaki malikin asansörü veya yangın merdivenlerini kullanmadığından ya da aracı olmayan malikin, ortak kapalı garajı kullanmadığından bahisle, bu ortak yerlere ilişkin giderlere katılmaktan imtina etmesi; birinci kattaki malikin asansörü daha az kullandığından bahisle asansöre ilişkin giderlere daha az katılması, kat malikleri arasında bu yönde bir anlaşma olmadıkça, mümkün değildir.

Yasa koyucu, toplu yapılara ilişkin hükümlere, toplu yapı maliklerinin giderlere katılmaları hususu, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya (tek bir bağımsız bölümden

¹⁴⁸ Sözleşmenin niteliği gereği, tüm kat maliklerinin oybirliği gerekir.

¹⁴⁹ Yönetim planına konulacak bir hükümlerle, yasal ilkenin aksine bir düzenleme yapılabileceği gibi, konuya ilişkin olarak yönetim planındaki mevcut düzenlemenin değiştirilmesi yoluna da gidilebilir. Her iki durumda da m. 28/III uyarınca, tüm kat maliklerinin en az beşte dördünün oyu gerekmektedir.; İşyerlerinin sıcak su giderlerine katılıp katılmayacağına belirlenmesinde, tesisat projesinin incelenmesi gerekir., **İnal**, s. 225.

¹⁵⁰ Genel giderlere katılım oranının kat malikleri kurulunca belirlenmesinde, ne tür bir çoğunluğun esas alınacağı noktasında Yasa'da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak, yasa koyucu m. 20'de, "başka türlü kararlaştırılmış olmadıkça" ifadesi yerine "başka türlü anlaşma olmadıkça" ifadesini kullanarak esasen kat malikleri arasında bir anlaşmanın gerekliliği aramıştır. *Anlaşma* kavramı, anlamı gereği tüm kat maliklerinin oybirliğini gerektirir. Bu nedenle, kat maliklerinin salt çoğunlukla veya sayı ve arsa payı çoğunluğuyla ya da beşte dört çoğunlukla alacakları bir kararın anlaşma olarak kabul edilebilmesi mümkün değildir. Bu durumda, genel giderlere katılma oranı noktasında farklı bir düzenleme getiren kat malikleri kurulu kararı, bu karara olumlu oy vermeyen kat malikini bağlamayacak olup o kat maliki açısından, yasal düzenleme geçerli olacaktır., **Germeç**, s. 444-445; **Gökalp**, s. 89; *Germeç*'in kat malikleri kurulu kararı ile genel giderlere katılma oranının belirlenebilmesi noktasında yapmış olduğu tespiti bir noktada katılmak mümkün görünmemektedir: Kat malikleri kurulunca alınmış karara olumlu oy kullanmayan kat malikinin varlığı durumunda, anlaşmadan söz edilemeyecektir. Bu durumda ise oybirliğiyle alınmamış bir karar, sadece karara olumlu oy vermemiş kat malikini değil, tüm kat maliklerini bağlamamalıdır.; Acil ve zorunlu masraf doğuran işlere ilişkin giderlerin yapılmasına karar verilmesi maksadıyla yapılan olağanüstü toplantının, usulüne uygun olarak yapılmamış olması, her bir kat malikini, yapılan masraflardan payına düşeni ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz., **İnal**, s. 225.

¹⁵¹ Anlaşma (oybirliği) olsa dahi, başvuru halinde böyle bir kararın iptaline karar verilecektir., **Gökalp**, s. 90.

oluşan yapı veya blok) veya yapıların sadece birkaçındaki¹⁵² kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderlerin, o yapılardaki kat maliklerince; bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderlerin ise bütün kat maliklerince karşılanacağı şeklinde özel olarak düzenlenmiştir. (KMK. m. 72/I)

Toplu yaşamının gerektirdiği bazı ortak ihtiyaçların düzenli bir şekilde yerine getirilebilmesi adına kat maliklerinin genel giderlerini ve avanslarını tam ve zamanında ödemeleri zorunluluk arz etmektedir. Bu nedenle yasa koyucu, genel giderleri ve toplanacak avansı ödemekten imtina eden kat maliklerine karşı, diğer kat malikleri lehine birtakım imkanlar tanımıştır. Buna göre, gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından; yönetim planına, Kat Mülkiyeti Kanununa ve genel hükümlere göre dava açılabilir veya icra takibi yapılabilir. Zira, dava veya takip yoluyla tahsil edilecek para, anagayrimenkulün ortak hesabına aktarılacaktır.

Gider ve avans payının *tamamını* ödemeyen kat maliki ödemedede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla *gecikme tazminatı* ödemekle yükümlüdür.¹⁵³ Gecikme tazminatı, ödeme tarihinin belli olduğu durumlarda, bu tarihten itibaren; ödeme tarihinin belli olmadığı durumlarda, borçlu kat malikine yapılacak ihtar¹⁵⁴ neticesinde borçlunun temerrüde düşürüldüğü tarihten itibaren; ortak gider ve avans payının işletme projesi ile veya kat malikleri kurulu kararı ile belirlendiği durumlarda, kat malikleri kuruluna katılanlar ile toplantıya katılmayıp kendilerine kat malikleri kurulu kararı veya işletme projesi tebliğ edilenler bakımından, belirlenen ödeme tarihinden itibaren; kendilerine kat malikleri kurulu kararı veya işletme projesi tebliğ edilmeyenler bakımından ise ortak gider ve avans payından bilgilerinin olduğu tarihten itibaren işlemeye başlar.¹⁵⁵

¹⁵² Birlikte ele alındığında bir ‘*parşel*’i veya ‘*ada*’yı oluşturan yapılara tahsis edilmiş ortak yer veya tesislerden söz edilebileceği gibi, konum itibarıyla farklı parşel veya adalardaki yapılar için de ortak yer veya tesisler tahsis edilmiş olabilir.

¹⁵³ Anayarıya yapılan acil ve zorunlu masrafların tahsili için açılacak davada husumet yöneticiye değil, diğer tüm kat maliklerine yöneltilmelidir., **İnal**, s. 225.

¹⁵⁴ Borçlu kat malikine karşı, ödenmeyen ortak gider ve avans payı için icra takibine veya dava yoluna girişilmesi de borçlunun temerrüde düşürülmesi sonucunu doğuracaktır. Bu durumda, ödeme emrinin veya dava dilekçesinin borçlu kat malikine tebliğ edildiği tarihten itibaren gecikme tazminatı işlemeye başlayacaktır.

¹⁵⁵ **İnal**, s. 226; **Germeç**, s. 458-459; “*Tebliğat Kanununa 3220 sayılı yasa ile eklenen ek madde uyarınca bağımsız bölümlerde oturanlara taahhütlü bir mektup veya imzalarının içeren dahili bir tebliğatla*

Gecikme tazminatı; alacaklının, borçlunun kusuruyla ödemeyi geciktirmesinden kaynaklı olarak doğduğu kabul edilen zararının karşılığını oluşturan, alacaklının talebini gerektirmeyen, borçlunun temerrüdünün genel sonuçlarından birini oluşturur. Faiz ise borçlunun kusurunun ve alacaklının zararının olup olmadığına bakılmaksızın, borçlunun temerrüdü ile işleyen ve alacaklının talebini gerektiren bir alacaktır. Bu nedenle borçludan, gecikme tazminatından ayrı olarak faiz de talep edilebilir.¹⁵⁶

Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat malikine karşı dava yoluna başvurmadan icra takibine girişen kat maliki, takip talebine, borçlu kat malikinin borcunu gösterir bir belgeyi veya kat malikleri kurulu kararını ya da işletme projesini ekleyebileceği gibi, hiçbir belge eklemeksizin sadece borcun tutarını ve nedenini göstererek de takip talebinde bulunabilir.¹⁵⁷ İcra takibine, borçlu kat malikinin itiraz etmesi durumunda icra takibine girişen kat malikinin “*itirazın kaldırılması*”¹⁵⁸ için itirazın tebliğinden itibaren 6 ay içerisinde İcra Mahkemesine başvurması veya “*itirazın iptali*”¹⁵⁹ için itirazın tebliğinden

duyuru yapılmış olması halinde bu duyuru tarihinden, bu da yoksa haklarındaki icra takibi nedeniyle icra veya ödeme emrinin tebliği tarihinden; doğrudan dava açılmış ise dava tarihinden; doğrudan dava açılmıı ise dava tarihinden; kendiliğinden gider ve avansın bir bölümünü ödemediği takdirde, ödenmeyen bölüm için bu ödeme tarihinden itibaren gecikme tazminatından sorumlu tutulmalıdır.”, YHGK, T: 12.06.2002, E: 2002/18-474, K: 2002/514, **Gökalp**, s. 92; İşletme projesinin mevcut olmaması ya da mevcut işletme projesinin tebliğ edilmemiş olması, diğer koşulların varlığı kaydıyla, gider avansını zamanında ödemeyen kat malikini, gecikme tazminatı da ödeme borcundan kurtarmaz. Bu durumlarda yönetici, kat malikinin ortak doğan borcunun, KMK. m. 37/son ve İİK. m. 68 hükümlerine göre değil de İİK. m. 67 hükmüne göre açacağı dava ile genel hükümler dairesinde ispatlayarak tahsili yoluna gidebilir., **İnal**, s. 390.

¹⁵⁶ **Gökalp**, s. 93; **Germeç**, s. 459; Gecikme tazminatı, ayrı bir dava ile de talep olunabilir. Ancak, gecikme tazminatı için de ayrıca icra inkar tazminatına hükmedilmez., **İnal**, s. 225-226.

¹⁵⁷ **Germeç**, s. 455; Ancak, hiçbir belge eklemeksizin sadece borcun tutarı ve nedeni gösterilerek açılan takibe itiraz edilmesi durumunda, takibe girişen kat maliki, takibe ekmediği borçlu kat malikinin borcunu gösterir bir belgeyi veya kat malikleri kurulu kararını ya da işletme projesini itirazın kesin kaldırılması talebiyle başvurduğu İcra Mahkemesinde kullanamaz. Bu durumda ise itirazın kesin kaldırılması yoluna başvuramasa da itirazın tebliği tarihinden itibaren bir sene içinde mahkemeye başvurarak, genel hükümler dairesinde alacağının varlığını ispat suretiyle itirazın iptalini dava edebilir. Zira, genel hükümler dairesinde görülen itirazın iptali davasında, her türlü delili sunarak alacağın varlığını ispat imkanı bulunmaktadır.

¹⁵⁸ “*İtirazın kaldırılması talebinin esasa ilişkin nedenlerle kabulü hâlinde borçlu, talebin aynı nedenlerle reddi hâlinde ise alacaklı, diğer tarafın talebi üzerine yüzde yirmiden aşağı olmamak üzere tazminata mahkûm edilir.*” (İİK. m. 68/VII)

¹⁵⁹ “*Bu davada borçlunun itirazının haksızlığına karar verirse borçlu; takibinde haksız ve kötü niyetli görülürse alacaklı; diğer tarafın talebi üzerine iki tarafın durumuna, davanın ve hükmolunan şeyin tahammülüne göre, ret veya hükmolunan meblağın yüzde yirmisinden aşağı olmamak üzere, uygun bir tazminatla mahkûm edilir.*” (İİK. m. 67/II); Ortak gider alacağına ilişkin davalarının çözümünde; anagayrimenkul tapu kaydı, işletme hesap defteri, yönetim planı, işletme projesi, kat malikleri kurulu karar defteri veya işletme projesinin tebliğ belgesi delil olarak kullanılır. Bu belgelerden anagayrimenkul tapu kaydı ile yönetim planı, Tapu Müdürlüğünden; diğer belgeler ise anagayrimenkul yönetiminden getirilir. Bununla birlikte, eğer yönetimin harcama belgelerine veya belgesiz harcamalarına itiraz söz konusuysa, yöneticinin yaptığı harcamaların belgeleri de dava dosyasına kazandırılır., **Gökçe**, s. 237.

itibaren 1 yıl içerisinde genel mahkemelerde dava açması gerekecektir. Kesinleşen işletme projelerinin; kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararlarının; blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararlarının, İİK m. 68/I'de sayılan yani itirazın kaldırılmasını sağlayan belgelerden sayılacağı kabul edilmiştir.¹⁶⁰ (KMK. m. 37/IV, 72/II)

2.2.1.4. Sigorta Anlaşması

Kat maliklerinin sayı ve arsa payının yarısından fazlasıyla toplandığı (toplantı yeter sayısının sağlanamaması halinde on beş gün sonra toplanacak ikinci toplantıda) kat malikleri kurulunca tayin edilecek değer üzerinden, katılanların oy çokluğuyla alınan kararla anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi kararlaştırılabilir. (KMK. m. 21/I, 30/I)

Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi zorunluluğu bulunmamakla birlikte, kat malikleri kurulunca anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi yönünde bir karar alınmışsa yöneticinin, genel yönetim işi ve kurulca alınan kararın icrası olarak anagayrimenkulü sigorta ettirmesi gerekmektedir. (KMK. m. 21/I, 35/1-c) Zira, kanun koyucu anagayrimenkulün sigorta primlerini ortak gider (KMK. m. 20/I-b) olarak kabul etmekle birlikte yöneticiye, anagayrimenkulü sigorta ettirmesini bir görev olarak yüklemiştir.

Kat malikleri, aksine anlaşma olmadıkça, anagayrimenkulün sigorta primlerine arsa payları oranında katılırlar. (KMK. m. 20/I) Bu nedenle, kat malikleri kurulunca alınan bir kararla veya yönetim planıyla sigorta primlerine katılım oranı ayrıca düzenlenebilir.

2.2.1.5. Onarım İçin Bağımsız Bölüme Girilmesine Müsaade Etme

Bağımsız bölümlerden birinde veya o bağımsız bölüme ait tesis ve eklentilerde meydana gelen bir hasarın onarılması veya bozukluğun giderilmesi ya da söz konusu yerlerde yapı güvenliğiyle ilgili gerekli teknik incelemelerin gerçekleştirilmesi için diğer bir bağımsız bölüme girilmesi zorunluluk arz ediyorsa, o bağımsız bölüm malikinin veya o bölümde sürekli olarak oturanların, o bağımsız bölüme veya o bağımsız bölümün tesis ve

¹⁶⁰ KMK. m. 72/II hükmü karşısında, ada ve toplu yapı kat malikleri kurulu kararlarının icrai etkisinin ve niteliğinin ne olacağı hususu belirsizlik kazanmıştır., **Sirmen**, s. 543. Bizce her ne kadar Kanunda sayılmamışsa da ada ve toplu yapı kat malikleri kurulu kararları da İİK. m. 68/I'de belirtilen belgelerden sayılmalıdır.

eklentilerine girilmesine müsaade etmesi ve gerekli işlerin yapılmasına katlanması bir yükümlülük olarak düzenlenmiştir. (KMK. m. 23/I)

Aynı şekilde, anagayrimenkulün bir kısmının veya birden fazla bağımsız bölümün harap olması halinde, harap olan kısımların veya bağımsız bölümlerin onarılması için sağlam kalan bağımsız bölümlerin içinden veya dışından faydalanılmasının gerektiği durumlarda da o bağımsız bölüm maliklerinin veya o bağımsız bölümlerde sürekli olarak oturanların, onarım işlerinin görülmesine katlanma ve bağımsız bölümlere girilmesine müsaade etme yükümlülükleri vardır. (KMK. m. 23/II)

Bağımsız bölümüne veya bağımsız bölümünün tesis ve eklentilerine girilmesine müsaade eden ve gerekli işlerin yapılmasına katlanan kat maliki veya maliklerinin ya da orada sürekli olarak oturanların uğrayacakları zararların, müsaade edilen ve gerekli işlerin yapılmasına girişen kat maliklerince derhal karşılanması gerekmektedir. (KMK. m. 23/III)

Yasa koyucu, kat maliklerinin müsaade mecburiyetinin hangi durumlarda ortaya çıkacağı ve müsaade mecburiyetinden hangi kat maliklerinin yararlanacağı hususlarını açıkça düzenlediğinden¹⁶¹, müsaade mecburiyeti yükümlülüğüne ilişkin herhangi bir uyuşmazlık çıkması durumunda kat maliklerinin öncelikle kat malikleri kurulunun kararına başvurması zorunlu olmayıp doğrudan, 33. madde uyarınca hakimin müdahalesini isteyebilmeleri mümkündür.¹⁶²

2.2.1.6. Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu

Kendisine düşen borç ve yükümlülükleri ihlal ederek, ortak yaşam alanında bir arada yaşamayı diğer kat malikleri nezdinde çekilmez hale gelecek dereceye getiren kat malikinin, bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerini devredilmesini, diğer kat malikleri dava yoluyla talep edebilir. (KMK. m. 25/I)

¹⁶¹ Bu nedenle, Yargıtay uygulamalarında KMK. m. 23 hükmü kapsamına girmeyen haller dışında, projeye aykırılığın giderilmesi için gerekli değişikliklerin ya da tadilatların yapılması maksadıyla bağımsız bölümlere ve bağlantılı kısımlarına girilmesinin gerektiği durumlarda, mülkiyet hakkının saygınlığı ilkesi gereği bağımsız bölüm sahibinin diğer kat maliklerine izin verme mecburiyeti bulunmamaktadır., **Pulak**, s. 409-410.

¹⁶² **İnal**, s. 256; **Germeç**, s. 537.

Bu yönde bir talepte bulunulabilmesi için öncelikle, hakları çekilmez hale gelecek derecede ihlal edilen kat maliklerinin, bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değerinin, o kat malikine ödenmesi kaydıyla ve kendi arsa payları oranında kendilerine devredilmesi için dava açılmasını, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla kararlaştırmalarına bağlıdır.

Devir hususunda diğer kat maliklerince alınan dava açma kararını öğrenen her bir kat maliki altı ay içinde ve her halde dava açma kararının alındığı tarihten itibaren beş yıl içinde tek başlarına veya birlikte dava açarak bağımsız bölümün devrini isteyebilirler. Bağımsız bölümün mülkiyetinin hükme en yakın tarihteki değerinin hüküm verilmeden önce ileride hak sahibine ödenmek üzere bankada üçer aylık vadeli hesaba hakimın vereceği uygun bir süre içinde yatırılması ve makbuzunun ibrazı şartıyla, bağımsız bölümü devre konu olan kat malikinin edim ve yükümlülüklerini yerine getirmemesinin çekilmez hale geldiği kanaatine varılması kaydıyla, bağımsız bölümün, süresi içerisinde dava açan kat maliklerine arsa payları oranında devri kararı verilecektir. (KMK. m. 25/II)

Yasa koyucu çekilmezlik şartı bakımından üç kanuni karineye vermiş ve şu durumlarda kat malikinin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemesinin diğer kat malikleri nezdinde çekilmez hale geldiğini kabul etmiştir:

“Ortak giderlerden ve avanstan kendine düşen borçları ödemediği için hakkında iki takvim yılı içinde üç defa icra veya dava takibi yapılmasına sebep olunması;

Anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh hakimi tarafından 33 üncü madde gereğince verilen emre rağmen, bu kanunda yazılı borç ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle öteki kat maliklerinin haklarını ihlal etmekte devamlı olarak bir yıl ısrar edilmesi;

Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması.”

2.2.2. Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları

2.2.2.1. Yapının Zamanında Tamamlanması Yükümlülüğü ve Zarardan Sorumluluk

Kat irtifakı kurulmasına dair tapu memurunca düzenlenen resmi sözleşme ile üzerinde kat irtifakı kurulmuş olan arsanın ileride kat mülkiyetine geçirilmesi amacıyla bir araya gelerek ortak irade ortaya koyan kat irtifakı sahiplerinin her birinin, sözleşmenin tarafı olarak karşılıklı borç ve yükümlülükleri bulunmaktadır. Nitekim, yasa koyucu kat irtifakı sahiplerinin borçlarını 26. maddede düzenlemiştir. Ancak 26. madde hükmü ile birlikte 13. maddedeki kat irtifakının kurulmasını; 17. maddedeki kat irtifakı sahiplerinin haklarını; 49. maddedeki kat irtifakının sona ermesini düzenleyen hükümleri; bağımsız mülkiyet hakkı olan kat mülkiyetine geçilmediğinden ve arsa üzerinde kat irtifakı sahiplerinin paylı mülkiyeti bulunduğundan TMK. m. 694 hükümleri¹⁶³ de ele alınarak, kat irtifakı sahiplerinin borç ve yükümlülüklerine ilişkin belirlemelerde bulunmak daha doğru olacaktır.

Üzerinde kat irtifakı kurulacak arsanın üzerine yapılacak yapının üzerinde kat mülkiyetinin kurulması amacıyla bir araya gelen kat irtifakı sahiplerinin asli borcunun, arsa üzerinde yapılacak yapının resmi sözleşmeye ve plana göre tamamlanması için kendilerine düşen borçları vaktinde yerine getirmek ve yapı işini, dürüstlük kurallarına uygun olarak kolaylaştırmak olduğu açıktır.¹⁶⁴ (KMK. m. 17/I, 26/I)

Her kat irtifakı sahibi, yapının resmi sözleşme ile belirledikleri süre içinde veya en geç beş yıl içinde tamamlanmasını diğer kat irtifakı sahiplerinden isteyebilirler. Resmi sözleşme ile kararlaştırılan veya belli bir süre kararlaştırılmamışsa, en geç beş yıllık süre, kat irtifakı sahiplerinden birinin istemi üzerine birden fazla kez mahkemece uzatılabilir. (KMK. m. 49/III)

Kat irtifakının kurulmasına dair resmi sözleşme ile karşılıklı olarak sözleşmeden doğan sorumluluk kapsamında borç altına giren kat irtifakı sahibinin, kusuru sebebiyle yapının zamanında tamamlanamamasına neden olması durumunda diğer kat maliklerinin zararlarını tazmin etme yükümlülüğü bulunmaktadır.¹⁶⁵ Her ne kadar 26. maddenin

¹⁶³ **Ertas**, Şerh, s. 445.

¹⁶⁴ KMK. m. 17 ile kat irtifakı sahiplerinin yapının tamamlanması maksadıyla bir veya birden fazla yönetici tayin edebilmelerine imkan tanınmış olsa da kat maliklerinin, KMK. m. 26 hükmüne binaen dava açabilmeleri için yönetici tayin etmiş olmaları şart değildir., YHGK., T: 07.11.1984, E: 1982/5-550, K: 1984/905, **Pulak**, s. 460.

¹⁶⁵ **Sanrı Arslan**, s. 21; **Ertas**, Şerh, s. 445; KMK. m. 17 ile kat irtifakı sahiplerine, yapının yapımına zamanında başlamaları ve yapımını zamanında bitirmeleri yönünde bir borç yüklenmiş ve KMK. m. 26 ile buna aykırı davranan kat irtifakı sahiplerine yaptırım uygulanması öngörülmüştür. KMK. m. 49/III hükmü karşısında; üzerinde kat irtifakı kurulu yapının 5 yıl içerisinde tamamlanamaması durumunda kat irtifakının mutlak olarak sona erdirilmesi söz konusu olmayıp, gerektiğinde sürenin

üçüncü fıkrasında, zarara uğrayan kat irtifakı sahiplerinin tazminat istemleri, yapının zamanında yapılamaması sebebiyle kat irtifakının düşmesi şartına bağlanmışsa da birinci fıkra uyarınca kat irtifakı sahibinin sözleşmeye ve plana göre yapının zamanında tamamlanması için kendisine düşen borçları vaktinde yerine getirmemesi durumu hasıl olduğundan, yapı tamamlanmış olsa dahi diğer kat irtifakı sahiplerinin, yapının zamanında tamamlanamamış olmasından doğan zararlarını tazmin etmesi gerekmektedir.¹⁶⁶

Zararı tazmin yükümlülüğü, kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeye ve dolayısıyla sözleşmesel ilişkiye dayandığından, zararın tazmini taleplerinde zamanaşımı süresi 10 yıldır. Bununla birlikte, sözleşmeden doğan ilişki dolayısıyla alacaklı, borçlunun kusurunun varlığını değil; borçlu, kusursuzluğunu ispatlamak zorundadır. (TBK. m. 112)

2.2.2.2. Kat İrtifakının Devri Zorunluluğu

Kendisine düşen borçları yerine getirmeyen kat irtifakı sahibinin tazminat yükümlülüğü dışında arsa üzerindeki payını ve kat irtifakını diğer kat irtifakı sahiplerine devretme yükümlülüğü de doğabilmektedir.

Kendisine düşen borçları yerine getirmeyen kat irtifakı sahibi, diğer kat irtifakı sahiplerince noter aracılığıyla yapılan ihtar tarihinden başlayarak iki ay içerisinde de borçlarını ifa etmezse, diğer kat irtifakı sahiplerinin yazılı istemi üzerine sulh hakimi, borçlarını ifa etmeyen kat irtifakı sahibinin arsa payını ve kat irtifakını hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, diğer paydaşlara¹⁶⁷, arsa payları oranında devrine karar verir. (KMK. m. 26/II)

Bu madde, her ne kadar devir zorunluluğunu düzenlemiş olması yönüyle, kendisine düşen borç ve yükümlülükleri ihlal ederek, ortak yaşam alanında bir arada yaşamayı diğer kat malikleri nezdinde çekilmez hale gelecek dereceye getiren kat malikinin, bağımsız

uzatılabilmesine imkan tanınmıştır. Bu durumda, söz konusu düzenlemelerin ve KMK. m. 26'da öngörülen yaptırımın amacının, kat irtifakı sahiplerince yapının bir an önce tamamlattırılması olduğunun gözetilmesi gerekmekte olup, yapının 5 yıl içerisinde tamamlanmaması dolayısıyla kat irtifakının düşürülmesi ile buna sebep olan kat irtifakı sahibi lehine olan kat irtifakının devrine karar verilmesi yerinde olmayacaktır., Y18HD., T: 22.06.1999, E: 1999/6512, K: 1999/8417, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 31.08.2019)

¹⁶⁶ Ertaş, Şerh, s. 445.

¹⁶⁷ Kat irtifakına ilişkin arsa payının, diğer paydaşlar dışında üçüncü bir kişiye devredilmesi mümkün değildir., Sanrı Arslan, s. 21.

bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının diğer kat maliklerine devrini düzenleyen 25. madde ile benzerlik taşısa da farklı usulî şartlar içermektedir. Nitekim, ihtarın noter aracılığıyla yapılması, ihtar tarihinden itibaren iki ay içerisinde de kat irtifakı sahibinin borcunu yerine getirmemesi ve diğer kat irtifakı sahiplerinin yazılı isteminin bulunması, arsa payı ve kat irtifakının devri davasının usulî şartlarını oluşturmaktadır. Bununla birlikte, 25. maddenin aksine 26. maddede, devir davası açılması için diğer kat irtifakı sahiplerinin oy çokluğu ile karar almaları gerekmemektedir.¹⁶⁸

Borcunu ifa etmeyen kat malikinin, bağımsız bölümü üzerindeki kat mülkiyetinin devri için açılacak davaya, diğer kat maliklerinin aksi kararlaştırılmamışsa sayı ve arsa payı çokluğuyla rıza göstermesi ve ardından kat mülkiyetinin devrini isteyen bir veya birden fazla kat malikinin, kat malikleri kurulunun devir davası açılması için aldıkları kararı öğrendikleri tarihten itibaren altı ay ve her halükarda alınan karardan itibaren beş yıl içerisinde devir davası açması açmaları gerekmektedir. Bu nedenle, kat malikleri kurulunda devir davası için olumlu oy veren kat malikinin, devir davası açması gerekmemektedir. Buna karşın yasa koyucu, borcunu ifa etmeyen kat irtifakı sahibinin arsa payı ve kat irtifakının devri istemiyle açılacak dava için paydaşların, oy çokluğu ile karar almaları ve devir davasını herhangi bir süre içerisinde açmaları yönünde bir düzenlemeye yer vermemiştir. Devir davası açılabilmesi için kat irtifakı sahiplerinin oy çokluğu aranmadığından, arsa payı ve kat irtifakının devrini isteyen paydaş veya paydaşların yazılı istemle sulh hakimine başvurmaları gerekmektedir. Bu durumda sulh hakimi, arsa payı ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, devri isteyen paydaşlara payları oranında devrine karar verecektir. Ancak, arsa üzerindeki kat irtifakının paydaşlardan birinin istemi üzerine sulh hakimince sona erdirilmesi durumunda paydaşlar, ortada devri talep olunan kat irtifakı bulunmayacağından, borcunu yerine getirmeyen paydaşın arsa pay ve kat irtifakının kendilerine devredilmesini isteyemeyeceklerdir. Bu durumda paydaşlar, ancak ortaya çıkan zararlarının tazminini borcunu ifa etmeyen paydaştan talep edebileceklerdir.

¹⁶⁸ Ertaş, Şerh, s. 445.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDEN DOĞAN HUKUKİ SORUMLULUK

3.1. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNE KATILANLAR

3.1.1. Apartman Yönetimine Katılanlar

3.1.1.1. Genel Kurul Niteliğindeki Kat Malikleri Kurulu

3.1.1.1.1. Genel Olarak

Apartman ve site yönetimi gibi toplu yaşam alanlarında, kat maliklerinin gerek yönetime gerekse toplu yaşamın gerektirdiği önlemlere ortak bir çözüm bulmak amacıyla bir araya gelmeleri gerektiğinden hareketle “*kat malikleri kurulu*” adında bir topluluk mevzuatımızda yerini almıştır.

Apartman yönetiminin genel kurulu niteliğini haiz olan kat malikleri kurulu, tüm kat maliklerinin teşekkülünden oluşur. Ancak, bir bağımsız bölüme, paylı veya elbirliğiyle malik olan birden fazla kişi varsa, kendi aralarından seçecekleri bir kişi bağımsız bölümü temsilen kurula katılır. (m. 31/III) Bir kat maliki fiil ehliyetinden yoksunsa veya kısıtlıysa, kurula onun yerine kanuni temsilcisi katılır. (m. 31/III)

Kat malikleri kurulu, kanunun emredici hükümlerine ve bu hükümlere aykırı olmamak kaydıyla düzenlenen yönetim planı hükümlerine aykırı olmamak şartıyla alacağı kararlarla anagayrimenkul yönetiminde en yetkili ve tüm kat maliklerinin iradesini ortaya koyan organ olarak karşımıza çıkmaktadır. Esasen, anagayrimenkulün yönetimini kat malikleri kurulu gerçekleştirir ancak kat malikleri kurulu, hızlı karar alınabilmesi ve işlerin tek elden yürütülebilmesi adına bu yetkilerini kat malikleri kurulunu temsilen yöneticiye devredebilir. (m. 27/I, 34/I)

Anagayrimenkulün kullanılmasında ve yönetiminde söz sahibi olan kat maliklerinin, yöneticinin veya yönetim kurulunun, denetçinin veya denetim kurulunun kendi aralarında anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden doğan uyuşmazlıklarını çözme

ve karara bağlama yetkisi kat malikleri kuruluna aittir.¹⁶⁹ (KMK. m. 32/III) Bu nedenle, anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden doğan uyuşmazlıklarda öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulması gerekmekte olup kat malikleri kurulunun verdiği karara karşı m. 33 uyarınca hakimin müdahalesi talep edilebilecektir.¹⁷⁰ YHGK., eski tarihli bir kararında, Kat Mülkiyeti Kanununun amacının kat malikleri arasındaki uyuşmazlıkları sürüncemede bırakmamak ve hızlı kararlar alınabilmesi olduğu, bu nedenle kat malikleri kuruluna başvurmadan doğrudan doğruya hakimin müdahalesine gidilebileceği yönünde karar vermiştir.¹⁷¹

3.1.1.1.2. Kurul Toplantı Zamanı ve Yeri

Tüzel kişiliği bulunmayan ve apartman yönetiminde genel kurul niteliğini haiz kat maliklerinin kurulu, olağan ve olağanüstü olarak toplantı kararı alabilmektedir.

Yasa koyucu, olağan toplantı zamanı ve sıklığı bakımından kat maliklerine yönetim planı ile belirlemede bulunma imkânı tanımış¹⁷²; böyle bir belirlemenin yapılmaması durumunda olağan kat malikleri kurulu toplantısının ne zaman ve hangi sıklıkla yapılacağını düzenlemiştir. Nitekim KMK. m. 29/I'e göre, apartman yönetiminde kat

¹⁶⁹ Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimine ilişkin olarak ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümü için öncelikle kat malikleri kuruluna başvurmak zorunda olmayıp, doğrudan mahkemeye de başvurabilirler., **Gürsoy/Eren/Cansel**: Türk Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984, s. 457; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 673-674; **Eren**, Mülkiyet, s. 169; Aksi görüş için bkz., **Erman**, s. 139; **Seçer Y.**, s. 2525; Aynı yöndeki karar için bkz., YHGK., T: 10.11.1973, E: 1972/5-1247, K: 1973/868, **Germeç**, s. 777-778.

¹⁷⁰ Kurul, sırasıyla KMK.'nin emredici hükümlerine, kat mülkiyetinin ya da irtifakının kurulmasına ilişkin resmi senede, yönetim planına ve yedek yasal hükümlere uygun olarak yönetim faaliyetini icra eder., **Seçer Y.**, s. 2511; Kat Mülkiyeti Yasasının ilgili maddesinde, kat malikleri kurulunca verilen karara razı olmayanların mahkemeye başvurarak hakimin müdahalesini isteyebileceği hükme bağlanmış olup, yönetim kurulunca alınan kararların iptali için doğrudan mahkemeye başvurulacağı konusunda bir düzenlemeye yer verilmediğinden, bu kurulun kararlarına karşı -niteliği gereği- öncelikle kat malikleri kuruluna başvurularak bu kurulca gerekli değerlendirmenin yapıp karara bağlanmasından sonra bu karar hakkında mahkemeye başvurabileceği gözetilmeden, doğrudan tarihli yönetim kurulu kararlarının iptaline hükmedilmesi doğru görülmemiştir., Y18HD., 21.10.2013 T., 2013/12659 E., 2013/13701 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 29.03.2019) Aynı yöndeki Yargıtay kararları için bkz., Y18HD., 21.01.2013 T., 2012/15098 E., 2013/540 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 29.03.2019); Y18HD., 27.04.2006 T., 2006/2585 E., 2006/3564 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 29.03.2019)

¹⁷¹ YHGK., 17.11.1973 T., 1972/5-1247 E., 1973/868, **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 673, dn. 272.

¹⁷² Toplantı zamanı, yeri ve çağrı şekli yönetim planı ile düzenlenmişse, yönetim planında belirtilen yerde veya tarihte ya da çağrı şekline uygun olarak toplantının yapılmamış olması toplantının iptali sebebidir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 674, dn. 274; Aynı yöndeki Yargıtay kararları için bkz., Y20HD., 24.01.2019 T., 2017/6491 E., 2019/462 K.; Y20HD., 13.09.2018 T., 2017/3266 E., 2018/5577 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 29.03.2019)

malikleri kurulu, yılda bir defadan; toplu yapılardaki kat malikleri kurulu ise iki yılda bir defadan az olmamak üzere yönetim planı ile belirlenen zamanlarda¹⁷³; eğer böyle bir zaman belirlemesi yapılmamışsa, apartman yönetiminde her takvim yılının; toplu yapı yönetiminde ikinci takvim yılının ocak ayı içerisinde toplanır. Olağan toplantı için, olağanüstü toplantıdan farklı olarak, kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılma usulü düzenlenmemiş olsa da olağan toplantının yapılacağı zaman dilimi yönetim planında gösterilmiş ancak tarihi veya saati ya da yeri hususunda bir belirleme yapılmamışsa, olağan toplantının yapılacağı tarih, saat ve yerin yönetici tarafından kat maliklerine duyurulması gerekir.¹⁷⁴

Olağan toplantı zamanları dışında önemli bir sebebin ortaya çıkması durumunda¹⁷⁵ kat malikleri kurulu; yöneticinin uygun görmesi, denetçinin ya da kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine, aksine yönetim planında düzenleme bulunmadıkça yönetici tarafından¹⁷⁶, olağanüstü toplantı için öngörülen tarihten en az onbeş gün önce toplantının

¹⁷³ Toplantı zamanının yönetim planı ile belirlendiği durumlarda, toplantının yönetim planında belirtilen zamandan farklı bir zamanda yapılan toplantıda alınan kararlar geçersiz olacaktır., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 674, dn. 274; **Arpacı**, s. 126-127; **Ayan**, s. 529.

¹⁷⁴ **Seçer Y.**, s. 2518; **Arpacı**, s. 115; Aynı yöndeki Yargıtay kararı için bkz., Y5HD., T: 06.07.1978, E: 1978/716, K: 1978/6032, **Yalçın**, Ayhan: Apartman Yöneticisinin El Kitabı, 4. Bası, Türkmen Kitabevi, İstanbul 2013, s. 142.

¹⁷⁵ *Arpacı*'ya göre, yönetim planında veya yönetim planında öngörülmemişse Ocak ayı dışında kat malikleri kurulunun toplanması durumunda, bu toplantıyı olağanüstü toplantı olarak değerlendirmek gerekmekte olup, olağanüstü toplantı sayılabilmesi için önemli bir sebebin bulunması şartını aramamak gerekir. Zira, olağanüstü toplantı için hasıl olan sebep herhalde önemli bir sebeptir., **Arpacı**, s. 123.

¹⁷⁶ **Seçer Y.**, s. 2517; Olağan toplantı için öngörülen tarihte toplantının yapılması için yönetici herhangi bir girişimde bulunmamışsa, olağanüstü toplantı için öngörülen usullere uyularak kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir., **Gökalp**, s. 35.

ve toplantı sebebinin bütün kat maliklerine¹⁷⁷ imzalatılacak bir çağrı¹⁷⁸ veya bir taahhütlü mektupla bildirilmesi şartıyla her zaman toplanabilir.¹⁷⁹ (KMK. m. 29/II)

Olağanüstü toplantı için yapılan çağrı üzerine toplanacak kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğuyla toplanamaması durumunda ikinci toplantının nerede ve ilk toplantı tarihinden en az yedi gün sonra olmak üzere hangi tarihte yapılacağı da toplantı çağrısında belirtilmelidir. (KMK. m. 29/III)

¹⁷⁷ Olağanüstü toplantı çağrısının kat malikinin kiracısına yapılmış olması, çağrının, kat malikine yapılmış sayılması olarak kabul edilmesine yasal dayanak bulunmadığından ve dolayısıyla kat malikine usulüne uygun tebligat yapılmaması durumu hasıl olduğundan, kat malikleri kurulu kararının iptali talep edilebilir., Y18HD., 17.06.2010 T., 2010/2228 E., 2010/9145 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 29.03.2019)

¹⁷⁸ Kat maliklerinin isimlerinin yazılı olduğu kağıda, kat maliklerinin imzalarının alınması ile veya taahhütlü mektupla ya da noter aracılığıyla çağrı usulünün yapılabilmesi mümkündür., **Özdemir, Durmuş: Açıklamalı-İçtihatlı-İlgili Mevzuatlı-Dilekçe Örneklî Kat Mülkiyeti Kanunu ve Mevzuatı**, Adil Yayınevi, Ankara 2001, s. 551; **Arpacı**, s. 125; "*Açılmış iptal davasında, usulüne uygun çağrı yapıldığına dair belgenin sunulmamış olması, on beş gün önceden kat maliklerine bildirim yapılması şeklindeki şekil şartının yerine getirilmemesi sonucunu doğuracağından, davaya konu kat malikleri kurulu kararının iptali gerekmektedir.*", Y18HD., 10.02.2011 T., 2011/473 E., 2011/1572 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 29.03.2019); Öte yandan, "*Onbeş günlük süreye uyulmamışsa da kat maliki toplantıya katılmış ve itiraz etmemişse, sonradan şekil eksikliğine dayanması dürüstlük kuralları ile bağdaşmaz.*", Y18HD., 28.11.1996 T., 1996/9547 E., 1996/10601 K., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 674, dn. 275; Yönetim planında yedi gün önceden bildirim yapılmasına ilişkin hükmün konulması, KMK. M. 29/II'deki emredici hükme aykırılık teşkil etmektedir. Davacı kat malikinin, emredici hükümlere aykırı olan bildirim süresine rağmen kurul toplantısına katılmış olması, kurul kararının iptali için dava açmasına engel değildir; meğerki, yapılan toplantının yasaya aykırı yapıldığı itirazını toplantı zaptına geçirmiş olsun., YKD., 1988/9, s. 1218; Olağanüstü toplantıdan en az on beş gün önce bildirim yapılması şeklindeki düzenleme, emredici nitelik taşıdığı için yönetim planında yapılacak düzenleme ile bu süre kısaltılamaz; bu şekilde yapılacak bir düzenlemeye binaen yapılan kurul toplantısında alınan kararlar geçersiz olacaktır. Hatta Yargıtay bir kararında, usulüne uygun yapılmayan bildirimle rağmen kat malikinin toplantıya katılmış olmasının usulsüzlüğü gidermediğini, toplantıya katılan kat malikinin de alınan kararların iptalini, usulsüz çağrı dolayısıyla isteyebileceğini ifade etmiştir., **Ertaş**, s. 433; Aynı yöndeki karar için bkz., Y5HD., 30.05.1988 T., 1988/335 E., 1988/8356 K., **Ayan**, s. 531, dn. 328.

¹⁷⁹ Kanunda olağan toplantı için, olağanüstü toplantıda olduğu gibi, usulüne uygun olarak en az on beş gün önceden bildirim yapılmasına ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmasa da, yönetim planında olağan toplantı tarihinin açıkça belirtilmediği durumlarda, olağanüstü toplantı çağrısına ilişkin hükümler kıyasen uygulanmalıdır., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 674; Ancak Yargıtay birçok kararıyla olağan toplantı için olağanüstü toplantıda olduğu gibi çağrının yapılmasının gerekmediğini, bunun yasal bir dayanağının bulunmadığını kabul etmiştir.; İlgili Yargıtay kararları için bkz., Y20HD., 23.01.2018 T., 2017/1026 E., 2018/450 K.; Y18HD., 13.10.2014 T., 2014/7228 E., 2014/14049 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 29.03.2019); Esasen burada, hem olağan hem de olağanüstü toplantı çağrılarının sadece yönetici veya yönetim kurulu tarafından yapılabilmesi; denetçi veya kat malikleri kurulunun üçte birini oluşturan kat maliklerinin sadece toplantı çağrısını yapması için yönetime talepte bulunabilmeleri söz konusudur., **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 188-189; **Seçer Y.**, s. 2517; Yönetici, denetçinin ya da kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine olağanüstü toplantı çağrısına ilişkin işlemlerini yerine getirmek zorundadır. Ancak, toplantı çağrısına ilişkin işlemleri yerine getirmemesi durumunda istemde bulunanların, yöneticinin olumsuz davranışına karşı nasıl bir yasal yolu izleyecekleri yasada düzenlenmemiştir., **Seçer Y.**, s. 2517; Bizce bu durumda, KMK. m. 33 uyarınca hakimin müdahalesi yoluna başvurulmalıdır.

3220 sayılı Kanunla 7201 sayılı Tebligat Kanununa eklenen Ek m. 1'e göre, KMK.'nin uygulandığı hallerde, anagayrimenkulde oturmayan her kat maliki, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili yapılacak tebligatlar için Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorunda olup, tebligatlar bildirdiği adrese yapılacaktır. Ancak, kat malikinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması durumlarında, söz konusu tebligatlar, kat malikinin bağımsız bölümünde fiilen oturana yapılmakla birlikte, anagayrimenkulün girişinde bulundurulacak ilan tahtasına da tebligatın bir örneği asılır ve bu şekilde yapılacak tebligat, kat malikine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa, ilan tahtasına tebligatın bir örneğinin asılması, tebligatın kat malikine yapılmış sayılması için yeterli olacaktır.

Toplantı yerine ilişkin olarak ise mevzuatta herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Kat malikleri, yönetim planında toplantı yerine ilişkin bir belirlemede bulunabilirler; böyle bir belirlemede bulunmamaları durumunda, yönetici veya yönetim kurulu, dürüstlük kurallarına uygun olarak belirleyeceği, kat maliklerinin rahatlıkla ulaşabileceği ve toplantının rahatça gerçekleştirilebileceği bir yeri, toplantıdan makul bir süre önce kat maliklerine duyurur.

3.1.1.1.3. Kurul Toplantı ve Karar Yeter Sayısı

Apartman ve toplu yapı yönetimlerinde kat malikleri kurulunun toplantı yeter sayısı, kural olarak kat maliklerinin¹⁸⁰ sayısı ve arsa payı çoğunluğu olup karar yeter sayısı, toplantıda bulunan kat maliklerinin çoğunluğudur. (KMK. m. 30/I,III)

Toplantı yeter sayısının sağlanamaması nedeniyle ikinci toplantının yapılması hasıl olursa, ikinci toplantı onbeş gün içerisinde yapılır. İkinci toplantıda toplantı yeter sayısı aranmamakla¹⁸¹ birlikte karar yeter sayısı, toplantıya katılanların çoğunluğudur. (KMK. m. 30/II)

¹⁸⁰ Kat maliki sayısının belirlenmesinde, bağımsız bölüm sayısının esas alınmaması ve bu nedenle, iki bağımsız bölüme malik olan tek bir kişinin, katıldığı toplantıda 'bir' malik olarak sayılması gerekir., **Arcak, Ali/Erdoğan**, Celâl: Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması, Halkevleri Basımevi, 1976, s. 496; Aynı görüş için bkz., **Karahacıoğlu/Altın**, s. 475; **Gökalp**, s. 42.

¹⁸¹ İlk toplantı için yeter sayı sağlanamaması durumunda ikinci toplantıda karar alınabilmesi için en azından üç kat malikinin toplantıya katılmış olması gerekir., **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 190; Bu kural, olağan toplantılar için söz konusu olmalıdır. Olağanüstü kurul toplantılarında ikinci toplantılar için bu kuralı uygulamamak ve pay ve paydaş çoğunluğu nisabını aramak gerekir. Aksi durumun kabulü,

3.1.1.1.4. Kurula ve Oya Katılma

Arsa payı oranına bakılmaksızın her kat malikinin bir tek oy hakkı bulunmaktadır.¹⁸² (KMK. m. 31/I) Öte yandan, kat maliklerinin vekalet vermesi dışında, sınırlı aynı hakka veya alacak hakkına istinaden bağımsız bölümde sürekli olarak oturan kişilerin kat malikleri toplantısına toplantı yeter sayısına dahil olmamak üzere katılabilmeleri mümkünse oy kullanabilmeleri mümkün değildir.¹⁸³ Bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, kat malikleri kurulunda kendisine vekalet verilen tek bir malik o bağımsız bölümü temsil eder. (m. 31/III) Öte yandan, anagayrimenkuldeki bağımsız bölümlerin birden fazlasının maliki tek bir şahısta toplanmışsa o şahsın, maliki olduğu bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkı vardır. Ancak, bağımsız bölüm sayısı ne kadar olursa olsun kat malikinin kullanabileceği oy sayısı, bütün oyların üçte birinden fazlasını geçemez.¹⁸⁴ (m. 31/II)

Kat maliki, kendisini doğrudan doğruya ilgilendiren kurul toplantılarına katılabilir ancak oy kullanamaz. (m. 31/IV)

azınlıktaki kat maliklerinin tüm kat malikleri adına olacak şekilde karar almalarına zemin hazırlayacaktır., **Ertaş**, s. 434.

¹⁸² Yasa koyucunun kurul toplantısı yapılmasını istemesindeki amacı, toplantı yapılarak konunun tartışılması ve kat maliklerinin düşünmesine imkan tanınması olduğundan, kurul toplantısı yapılmaksızın kat maliklerinin her birinin noter senedi ile rızalarını ortaya koymaları, nisabın sağlandığı anlamına gelmez., Y6HD., 16.05.1991 T., 1991/8255 E., 1991/17-689 K., YKD. 1991/9, s. 1325; Aynı şekilde, İmar Müdürlüğünün, çekme katın tam kata çevrilmesinde, İmar Yönetmeliği hükümlerine göre bir sakınca bulunmadığına dair yazısı, kat malikleri kurulunca bu konuda bir karar alınmasını ortadan kaldırmayacaktır., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 679, dn. 285; Kat maliklerinin oy kullanma hakkını, yenilik doğuran bir hak olmadığından şarta bağlanabilir. Bu nedenle, örneğin bir kat maliki, giderlere katılmaması şartıyla anayapıya mantolama yapılmasına olumlu oy kullanabilir. Ancak, alınan kararın ardından şarta bağlı oy kullanan kat malikinden, giderlere katılması istenirse, bu durum şarta bağlı oy kullanmasını kabul eden kat maliklerinin sözleşmeye aykırı davranması anlamına gelecek olup alınan kararın iptalini gerektirmez., **Semerci**, s. 206.

¹⁸³ **Gökalp**, s. 25; Merkezi sistemde yakıt bedeli veya genel aidat gibi bizzat kat maliki dışında bağımsız bölümde sürekli olarak oturanların ödediği giderler hakkında alınacak kat malikleri kurulu kararlarına iştirak etmeleri gerekirdi., **Ayan**, s. 527.

¹⁸⁴ Burada, birden fazla bağımsız bölümü olan kat malikinin kullanabileceği oy sayısının, kat malikleri kurulu toplantısına katılan kat maliklerinin oylarının üçte birinden mi yoksa toplantıya katılın katılmasını anagayrimenkuldeki tüm kat maliklerinin üçte birinden mi fazla olamayacağı hususunda belirsizlik söz konusudur.; **Ertaş**'a göre, burada bir kat malikinin, kurul toplantısına oylarıyla egemen olmasını engelleme düşüncesinden hareket edildiğinden, toplantıya katılan kat maliklerinin kullanacağı toplam oy sayısının üçte birini geçmemek şartıyla, o kat malikinin azami oy sayısının belirlenmesi gerekir. Bununla birlikte, aynı mantıkla, üçte bir oy hesabında, bir kimsenin asaleten ve vekaleten kullanacağı oy sayılarının toplamı dikkate alınmalıdır., **Ertaş**, s. 433; Aksi görüş için bkz., **Biyan**, s. 70.

Kat maliki, oyunu vekil marifetiyle kullanabilir.¹⁸⁵ Ancak bir kişi veya kat maliki, kullanılacak toplam oy sayısının yüzde beşinden fazlasını oluşturacak şekilde oy kullanmak üzere; kırk ve daha az sayıdaki bağımsız bölüme sahip anagayrimenkulde bir kişi, ikiden fazla kişiye vekil tayin edilemez. (m. 31/V)¹⁸⁶

3.1.1.1.5. Kurul Kararları

Kurul kararları, (1) den başlayan sıra numaraları ve sayfaları noterlikçe mühürlenmiş ve tasdik edilmiş bir deftere yazılarak, karara muhalefet edenler itiraz sebeplerini de belirtmesi kaydıyla toplantıya katılan tüm kat maliklerine imzalatılır. (m. 32/IV)

Kurul kararları kural olarak, toplantıya katılmayan veya katılıp da itiraz eden bütün kat maliklerini ve bunların külli ve cüz'ü haleflerini, bağımsız bölümü bir alacak hakkı veya sınırlı aynı hakka istinaden kullanmakta olan kişileri¹⁸⁷, yönetici ve denetçiyi bağlar ve sonraki uyuşmazlıkların çözümünde kural olarak uyulması gereken nitelik arz eder.¹⁸⁸ (m. 32/II-V)

Kurul kararları esasen toplantıya katılan kat maliklerinin yarısının bir fazlası oyuyla alınır. Ancak yasa koyucu, niteliği itibarıyla kat maliklerinin ortak yaşamda söz sahibi olabilmelerini etkileyebilecek bazı durumlarda özel yeter sayıları ile kararlar alınmasını

¹⁸⁵ Yetkili vekilin kat malikleri kurulu toplantısına katılıp oy kullanması için imzalı bir belge ile yetkilendirilmesi gerektiğine dair herhangi bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Bununla birlikte, TBK hükümlerine göre de vekalet ilişkisinin kurulması herhangi bir şekil şartına bağlı tutulmadığından, kat malikinin vekil marifetiyle oyunu kullanması için vekalet ilişkisinin yazılı veya resmi olması mecburiyeti bulunmamaktadır. Vekil eden kat maliki ile vekil arasında temsil yönünden herhangi bir anlaşmazlık bulunmadığı takdirde, vekilin yaptığı işlemlerin ve aldığı kararların veya verdiği oyların geçerli olduğunu kabul etmek gerekir., Y18HD., 16.12.2010 T., 2010/1930 E., 2010/16248 K., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 676, dn. 279; Her ne kadar vekil dense de burada temsil söz konusudur., **Öktem Çevik**, s. 135; Aksi görüşe göre, vekaletnamenin yazılı olması yeterli ve gerekli olup ibrazı gerekir., **Bıyan**, s. 71.

¹⁸⁶ 5711 sayılı Kanunla getirilen bu hükümlerle, vekil olarak oy kullanan bir kişinin, oy sayılarının büyük çoğunluğunu oluşturacak şekilde oy kullanıp kat malikleri kurulunun yönetim faaliyetini suiistimal etmemesinin ve kat malikleri kurulunda alınacak kararların tek kişi eliyle alınmasının önüne geçilmesinin amaçlandığı Adalet Komisyonu raporu ile ifade edilmiştir., **Yılmaz**, Orhan: "*Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler*", İBD., C. 82, S. 2008/1, s. 25; Kurulda oy kullanılması için verilen temsil yetkisi, herhangi bir şekil şartına tabi olduğundan, noterden tasdikli olmasına veya yazılı olmasına gerek yoktur., Y18HD., T: 04.07.2003, E: 2003/5055, K: 2003/5917, **Semerci**, s. 201, dn. 25.

¹⁸⁷ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 190.

¹⁸⁸ Dolayısıyla, kurul kararlarının yazılı olmaması veya karara katılan kat maliklerinin imzalarının bulunmaması, kararları geçersiz kılar., **Ayan**, s. 537; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 190-191; Ancak, kurul kararlarının kurul karar defterine değil de başka bir kağıda yazılmış olması, kararın geçersizliği sonucunu doğurmayacaktır., **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 191; Usulüne uygun alınmış kat malikleri kurulu kararları, yönetim planı gibi bağlayıcı etkiye sahiptir., **Şakar**, Müjdat: *Son Değişikliklerle Gereçeli-Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı*, Beta Basım Yayın, İstanbul 1988, s. 94.

öngörmüştür. Nitekim, özel yeter sayılarının öngörüldüğü durumlar, genellikle ortak yerlere ve ortak yerler üzerindeki hak ve yükümlülüklerle ilişkindir.¹⁸⁹

3.1.1.1.5.1. Çifte Çoğunlukla Alınabilecek Kararlar

Çifte çoğunluk, toplantıya katılan kat maliklerinin sayı ve arsa payının yarısından fazlasını ifade etmektedir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenen, kat malikleri kurulunun çifte çoğunlukla alabilecekleri kararları şu şekilde sıralayabiliriz:

Kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, bu kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyetinin, hükme en yakın tarihteki değeri karşılığı bu kat malikine ödenerek kat mülkiyetinin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için davanın açılması hususunda, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar alması gerekmektedir. (m. 25/I-II)

Yönetici veya yönetim kurulunun atanması, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacakları kararlar gerçekleştirir.¹⁹⁰ (m. 34/IV)

Yönetimin denetlenmesi için kat malikleri bir denetçi veya üç kişilik bir denetim kurulu seçerler. Esasen, bu seçim de bir kat malikleri kurulu kararıyla alınmaktadır. Nitekim, kat malikleri kurulu kendi aralarından bir denetçi veya üç kişilik bir denetim kurulunu sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacakları kararlar belirlerler. (m. 41/III)

Ortak yerlerin düzgün veya daha kullanışlı hale getirilmesi ya da bu yerlerden elde edilecek faydanın artırılması amacıyla yapılacak yenilik ve ilaveler için kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar alması gerekmektedir.¹⁹¹ (KMK. m.

¹⁸⁹ **Aksan Nar**, s. 136; Kanunda öngörülen çoğunluklar kural olarak nispi emredici niteliktedir. Yani, kanunda çifte çoğunlukla karar alınması öngörülen bir durum için yönetim planı ile beşte dört çoğunluk gibi daha ağır bir nisap öngörülebilir ancak basit çoğunluk gibi daha hafif nisap öngörülemez., **Semerci**, s. 203, dn. 35.

¹⁹⁰ "Toplantı yeter sayısı aranmaksızın yapılacak olan kat malikleri kurulu toplantısında, katılanların çoğunluğunun oyları ile genel idari konularda karar alınabilir ise de, yasal koşul olan sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmadıkça yönetici ve denetçi atamasıyla ilgili karar alınmaz. Buna göre mahkemece salt yazılı çoğunluk sağlanmadan alınan yönetici ve denetçi atamasıyla ilgili kararların iptaline karar verilmesi gerekir.", Y18HD., 21.04.2014 T., 2014/5075 E., 2014/7415 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 31.03.2019); *Arpacı*'ya göre, toplantı ve karar yeter sayısı sağlanmadan alınan kararlar butlan yaptırımına tabidir., **Arpacı**, s. 172-173; Karar yeter sayısı sağlanmadan alınan kararlar yokluk yaptırımına tabidir., **Semerci**, s. 212.

¹⁹¹ Proje ve yönetim planında bahçe olarak gösterilen arsa boşluğuna, proje değişikliği gereksiz otopark yapılmasının kararlaştırılmasında, sayı ve arsa payı çoğunluğu aranır., Y18HD., 27.05.1992 T.,

42/I) Yapılan yenilik ve ilaveler dolayısıyla ortaya çıkan masraflar, bu yerlerden yararlanma oranlarına göre yararlananlar tarafından karşılanacak olup, bu yerlerden yararlanmayanlardan masraflara katılmaları istenemez. (KMK. m. 42/III)

Engellerin yaşamı için anagayrimenkulün projesinde değişiklik yapılması zorunluluk arz ediyorsa, bu değişiklik için kat malikleri kurulunun en geç üç ay içerisinde yapacakları toplantıda sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar alması gerekmektedir.¹⁹² (KMK. m. 42/II)

Isı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü¹⁹³ ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi gibi hususlarda kat maliklerinden birinin istemi üzerine kat malikleri kurulu sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alabilir. Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri, arsa payı oranına göre karşılanır.¹⁹⁴ (KMK. m. 42/IV) Isıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesine ilişkin alınan kararlar, yönetim planında bu karar doğrultusunda değişiklik yapılmış sayılır. (KMK. m. 42/V)

Yenilik ve ilaveler başlığı altında faydalı olan yenilik ve ilaveler için sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınması gerektiği açıkça belirtilmişse de çok masraflı ve lüks yenilik ve ilaveler için herhangi bir çoğunluk açıkça zikredilmese de aynı çoğunluğun burada da arandığı ifade edilmektedir.¹⁹⁵ (KMK. m. 43/I)

1992/3250 E., 1992/4671 K., **Ayan**, s. 533; Aksi yönde karar için bkz., YHGK., T: 09.06.1993, E: 1993/18-64, K: 1993/425, **Germeç**, s. 1050-1051; Çatı aralığına su deposu yapılmasında, üst terasın çatı ile kapatılmasında, binanın sahanlarına kalorifer peteklerinin yerleştirilmesinde kurulun sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar alması yeterlidir., **Tekinay**, s. 120.

¹⁹² Toplantının bu süre içerisinde yapılamaması veya tadilat talebinin çoğunlukla kabul edilmemesi durumunda; ilgili kat malikinin talebi üzerine bina güvenliğinin tehlikeye sokulmadığını bildirir komisyon raporuna binaen oluşturulacak Komisyonun teşkili, çalışma usulü ile engelinin kullanımından sonraki süreç ile ilgili usul ve esasları düzenleyen “*Yapılarda Özürlülerin Kullanımına Yönelik Proje Tadili Komisyonları Teşkili, Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik*”, 22.04.1006 tarihinde yayımlanan 26147 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe girmiştir.

¹⁹³ Kalorifer kazanının fuel-oil’den kömürlüye çevrilmesinde, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar alınması yeterlidir., Y5HD., 20.04.1981 T., 1981/3865 E., 1981/4401 K., İKİD. 1981, S. 250, 623.

¹⁹⁴ Usulüne uygun, sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alınmış karar neticesinde yapılacak ortak işlerin giderlerini, tüm kat malikleri arsa payları oranında karşılamakla yükümlüdür. Ancak, kat malikleri kurulunca çifte çoğunluk sağlanmadan alınan karara rağmen söz konusu işler girişilmişse, bu durumda ortaya çıkacak tesisat giderlerine karar katılmayan kat maliklerinin katılmaları beklenemez., Y18HD., 04.07.2011 T., 2011/6943 E., 2011/8127 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 31.03.2019); Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usul ve esasları düzenleyen “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmelik”, 14.04.2008 tarihinde yayımlanan 26847 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe girmiştir.

¹⁹⁵ **Ayan**, s. 534; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 205; **Şengül**, Toplu Yapılar, s. 536; **Öktem Çevik**, s. 146; **Arpacı**, s. 152; “...bunlardan faydalanmak istemeyen kat maliki, gidere katılmak zorunda değildir; bu gibi yenilik ve ilavelerin giderini, onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri

Parsel üzerinde tek bir bağımsız bölümü ihtiva eden ve blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için yönetici ve denetçi atanması, bu yapılardaki kat maliklerinin sayısı ve arsa payı bakımından çoğunluğunun alacağı kararla yapılır. (KMK. m. 71/II)

3.1.1.1.5.2. Beşte Dört Çoğunlukla Alınabilecek Kararlar

Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasını alması¹⁹⁶ kaydıyla anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptırabilir. (KMK. m. 19/II) Buna karşın, anagayrimenkulün ortak yerlerinde yapılacak yenilik veya ilave, ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak nitelikteyse, kat maliklerinin sayısı ve arsa payı çoğunluğu ile alacakları karar yeterli olacaktır.¹⁹⁷ (KMK. m. 42/I)

Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere verdiği zararın giderilmesi ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun Sulh Mahkemesince tespit edildiği durumlarda, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmayacaktır. (KMK. m. 19/II)

Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişikliği, kamu düzeninin bir gereği olarak, diğer tüm kat maliklerince rıza verilmiş olsa bile yapamaz. Buna karşın, tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantısı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile ve diğer kat maliklerinin rızasının alınmasına gerek kalmaksızın, anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir. (KMK. m. 19/II)

Oy birliğiyle düzenlenen yönetim planında değişiklik yapılabilmesi için kat maliklerinin beşte dördünün oyu gerekmektedir. (KMK. m. 28/III)

öderler...” şeklindeki ifade karşısında, çok masraflı ve lüks nitelikteki yenilik ve ilaveler için bir karar alınması söz konusu olmayıp, bu tür yenilik ve ilavelerin yapılmasına iştirak eden kat maliklerinin anlaşması söz konusudur., **Tekinay**, s. 120-121; Sonradan arsa boşluğuna veya binanın altına yüzme havuzu veya tenis kortu; asansör, yapılmasını istemeyen kat malikleri, bunların çok masraflı veya lüks nitelikte sayılıp sayılmayacağına göre masrafa katılır veya katılmaz., **Reisoğlu**, s. 93; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 678; **Esener/Güven**, s. 301.

¹⁹⁶ Bu hususta, kat maliklerinin ayrı ayrı yazılı rızasının alınması yeterli olup kat malikleri kurulu kararının alınmasına gerek yoktur., **Erman**, s. 136.

¹⁹⁷ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 677, dn. 282.

Geçici yönetime ilişkin yönetim planı hükümleri, toplu yapı nezdinde bulunan bağımsız bölüm maliklerinin beşte dördünün oyuyla değiştirilebilir.¹⁹⁸

3.1.1.1.5.3. Oybirligiyle Alnabilecek Kararlar

Yasa koyucu, kat malikleri üzerinde önemli sonuçlar doğurabilecek bazı hususlarda, kat malikleri kurulunun yani sadece toplantıya katılanların değil, tüm kat maliklerinin oybirliğiyle karar almasını öngörmüştür.¹⁹⁹²⁰⁰ Ancak, kat malikleri kurulu, oybirliğiyle alacakları kararlar farklı bir nisap belirleyerek yönetim planında, kanun hükmünden farklı bir düzenleme getirebilirler. Esasen, kat malikleri oy birliğiyle aldıkları kararlar, kanun hükümlerine uygun bir şekilde önceden karar almakta olup sonradan farklı bir nisapla alınacak karar, oy birliğiyle alınan kararın devamı niteliğini taşımakta olup bu kararı, daha önceden oy birliğiyle alınan karardan ayrı olarak düşünmemek gerekir. Öte yandan, kat malikleri kurulunun oy birliğini gerektiren durumlarda, kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile değişiklik yapılabilen yönetim planında değişiklik yapılması suretiyle

¹⁹⁸ Semerci, s. 210.

¹⁹⁹ Kat malikleri kurulunun oy birliğiyle karar almasının arandığı durumlarda, kurulun oy birliğiyle karar almamış olması durumunda kurul kararının iptali m. 33 uyarınca süresi içerisinde talep edilebilir. Oy birliği nisabına uymadan alınan kararların yok hükmünde veya mutlak butlanla sakat olduğunu peşinen kabul etmemek gerekir. Kurul kararının alındığı konu, kanunun emredici hükümlerine aykırılık teşkil ediyorsa kurul kararının mutlak butlanla sakat; kamu düzenine aykırılık teşkil ediyorsa yok hükmünde olduğunu ve bu tür durumlarda, dava açma süresinin söz konusu olmadığını kabul etmek gerekir. Alınan kararın mutlak butlanla sakat veya yok hükmünde olduğunun tespiti mahkemece tayin edilecektir. Bunun dışındaki durumlarda ise kat malikleri kurulunun, sırf oy birliğiyle karar almadığından bahisle kurul kararının mutlak butlanla sakat veya yok hükmünde olduğunu ve bu nedenle dava açma süresine tabi olmadığını ileri sürmek doğru olmayacaktır., Tekinay, s. 105-106; Sağlam, İpek: "Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları", Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, C. II, İstanbul 2009, s. 1367; Ertaş, Şerh, s. 503; Ayan, s. 538; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 698; Aynı yöndeki Yargıtay kararı için bkz., Y18HD., T: 05.05.2005, E: 2005/2139, K:2005/4606, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 30.03.2019)

²⁰⁰ Yargıtay, oy birliğinin arandığı durumlarda kat maliklerinin, kat maliki olmaları dolayısıyla kurulda sahip oldukları oy hakkının kötüye kullanılmayacağını, böyle bir durumun m. 33 uyarınca hakimim müdahalesine imkan vereceğini kabul etmiştir., Y5HD., T. 22.03.1973, E: 1973/4776, K: 1973/6210, Karahacıoğlu/Altın, s. 478-479; Aynı görüş için bkz., Öktem Çevik, s. 71-72.

karar alınması mümkün olmayacaktır.²⁰¹ Zira, bu durum, kanunun dolanılması yasağının ihlali niteliğindedir.

Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseselerin kurulamayacağı; buna karşın, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerlerin ise ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilceği düzenlenmiştir. (KMK. m. 24/I-II)

Toplam inşaat alanı ikibin metrekare ve üzeri olan yapılarda merkezi ısıtma sisteminin ferdi ısıtma sistemine dönüştürülmesi²⁰² için kat maliklerinin sayı ve arsa payı olarak oybirliği ile karar almaları gerekmektedir.²⁰³ (KMK. m. 42/IV) Bu konuda yapılacak ortak işlerin giderleri, kat maliklerinin arsa payları oranına göre karşılanır. Merkezi ısıtma sistemlerindeki ısınma giderlerinin nasıl paylaşılacağına ilişkin usul ve esaslar ise 26847 sayılı 14.04.2008 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik ile düzenlenmiştir.

Anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında m. 24/II’de yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi ile anagayrimenkulün bu inşaatın ve yapılan yeni ilavelerden sonra alacağı duruma göre, bütün bağımsız bölümlere yeniden tahsis olunacak arsa paylarının usulüne göre tesit edilmesi için kat malikleri kurulunca ayrı ayrı oybirliğiyle karar alınmalıdır. (KMK. m. 44/I) Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere rıza²⁰⁴ göstermekle birlikte kendilerine tahsis edilmesine katılmak istemeyen kat

²⁰¹ Aynı görüşteki Yargıtay kararına göre, kat malikleri kurulunun oy birliğini gerektiren hususlarda, yönetim planı değişikliği kararlar alınamaz., Y5HD., T: 29.09.1986, E: 1986/11370, K: 1986/12120, YKD. 1987/3, s. 398.

²⁰² Ferdi sistemden merkezi sisteme geçilmesinde ise toplam inşaat alanı ister iki bin metrekare üzerinde ister iki bin metrekare altında olsun kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacakları karar yeterli olacaktır.

²⁰³ Merkezi sistem ile ısıtılan apartmanda sona ile ısınmaya geçilmesi için kat malikleri kurulunun oy birliğiyle karar alması gerekmektedir., Y5HD., T: 12.04.1982, E: 1982/3196, K: 1982/3567, YKD. 1982/7, s. 942.

²⁰⁴ Bu rızanın, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle verilmesine gerek yoktur; noterlikçe düzenlenmiş veya adi yazılı bir belge ile rızanın verilmesi yeterlidir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-**

maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri resmi senette belirtilmekle birlikte, bu maliklerin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli, ilave ve genişletmelerin kendilerine tahsis edilmesine katılan kat maliklerince ödenir. (KMK. m. 44/II-III)

Anayayrimenkulün tamamına ilişkin tasarruflı işlemler ile anayayrının dış duvarlarına, çatı²⁰⁵ veya damına reklam asılması maksadıyla veya anten direkleri, trafo ve baz istasyonu için kiralanması²⁰⁶ gibi²⁰⁷ önemli yönetim işleri, ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir.²⁰⁸ (KMK. m. 45)

3.1.1.1.6. Hakimin Müdahalesi

3.1.1.1.6.1. Genel Olarak

Özdemir, s. 680, dn. 288; Aksi görüşteki *Erman*'a göre, kat maliklerinin noterden muvafakat vermeleri gibi kurul dışındaki irade beyanları yeterli olmayıp kat maliklerinin kurul nezdinde oybirliğiyle karar alması gerekmektedir., **Erman**, s. 138; *Semerci*'ye göre, bu gibi ilave ve değişikliklerde, blok yapı söz konusu olduğunda sadece blok kat malikleri kurulu olarak karar alınması söz konusu olamaz; toplu yapı kat malikleri kurulu nezdinde karar alınmalıdır., **Semerci**, s. 211; Aynı yöndeki karar için bkz., Y18HD., T: 13.06.2005, E: 2005/4127, K: 2005/6206, www.kazanci.com.tr, (E.T: 22.07.2019)

²⁰⁵ Diğer kat maliklerinin muvafakatı alınmaksızın güneş enerjisi ile ısınma sistemi kurulabilmesi için Y18HD.'nin istikrar kazanmış kararlarına göre, "*Projesinde bulunmasa dahi diğer kat maliklerinden muvafakat alınmaksızın çatı veya terasta güneş enerjisi sisteminin kurulmasına; tesisatın ait olduğu bağımsız bölüm malikinin arsa payına tekabül eden orandan fazla bir alanı kaplamaması, tekniğine uygun olarak inşa ve monte edilmiş bulunması, zarar verici durumların giderilmesi için her türlü önlemin alınması, ana binadaki bütün kat maliklerinin her birinin bu yerlerde güneş enerjisi kurmaları halinde yeterli alanın mevcut olması ve bu tesislerin ana binanın taşıyıcı sistemine zarar vermemesi, arıza olduğunda binaya ve diğer bağımsız bölümlere gelebilecek bir zararın önlenmesi konusunda gerekli tedbirlerin alınmış olması kaydıyla izin verilmektedir.*" Y18HD., T: 06.12.2004, E: 2004/7602, K: 2004/9064, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 31.03.2019); Aynı yöndeki kararlar için bkz., Y18HD., T: 26.05.2003, E: 2003/3474, K: 2003/1436, Y18HD., T: 02.11.2010, E: 2010/6649, K: 2010/14316; Y18HD., T: 24.01.2006, E: 2005/10479, K: 2006/147; Y18HD., T: 22.03.2005, E: 2005/386, K: 2005/2606, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 31.03.2019); Güneş enerjisi su ısıtma sisteminin kaldırılması davalarının çözümünde kullanılacak belgeler, anayayrimenkulün tapu kaydı, yönetim planı, tasdikli mimari proje-elektrik projesi-sıhhi tesisat projesi, taşınmaz çapına ilişkin bilgiler, kat malikleri kurulu karar defteri olup mahkemece mahallinde keşif de yapılır., **Gökçe**, s. 241-242.

²⁰⁶ **Ayan**, s. 536-537; **Öktem Çevik**, s. 96 vd.

²⁰⁷ Burada sınırlı bir sayım söz konusu değildir.; Nitekim, *İnal*'a göre, kapıcı dairesinin kiraya verilmesine; projede bahçe olarak tahsis edilen ortak yerin, otopark olarak tahsisine; ısınma sistemi kaloriferle sağlanan anayapıda, kalorifer kazanının yakılmamasına karar verilmesinde, kat maliklerinin oybirliğiyle karar alması gerekmektedir., **İnal**, s. 45.

²⁰⁸ Toplu yapılar bakımından, KMK. m. 45 kapsamına giren temlik tasarruflar ve önemli işler hakkında karar almaya toplu yapı kat malikleri kurulu yetkilidir., **Semerci**, s. 211.

Kat malikleri kurulu toplantısına katılıp olumsuz oy kullanan veya kurul toplantısına katılmayan kat malikleri, uygulanmasına rıza göstermedikleri kurul kararının iptali için anataşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesinde iptal davası²⁰⁹ açabilir.²¹⁰ (KMK. m. 33/I)

Yasa koyucu, sadece kat malikleri kurulu kararlarının iptali için dava açılabileceğini açıkça düzenlemiştir. Nitekim, aynı fıkranın sonraki cümlesinde, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak sürekli olarak yararlanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi dolayısıyla zarar gören kat maliki veya kat maliklerinin, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilecekleri düzenlenmiş olup bu müdahale talebini hukuki niteliği itibarıyla iptal davası olarak nitelendirmemek gerekmektedir. Bu bakımdan, ancak kat malikleri kurulu kararlarının iptali talep olunarak dava açılabileceğinden, yöneticinin yapmış olduğu işlemlere, yönetim kurulu kararlarına karşı doğrudan iptal davası açılmayacaktır. Bu durumda, yönetici işlemlerine veya yönetim kurulu kararlarına karşı öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulması ve kat malikleri kurulunun vereceği karara binaen iptal davası yoluna gidilmesi gerekmektedir.²¹¹ Esasen, böyle bir durumda da yöneticinin işleminden veya yönetim kurulu kararından ziyade, hukuken, kat malikleri kurulu kararının iptali talebi söz konusu olmaktadır.

Kurul kararının iptalini isteyen kat maliki veya malikleri, alınan kararın usul veya esas yönünden mevzuata ve yönetim planı hükümlerine veya hakkaniyet kurallarına aykırı

²⁰⁹ 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanununun 17. maddesi ile 634 sayılı Kanunun “*hakimin müdahalesi*” başlıklı 33. maddesinde yapılan değişiklikten önce, kat malikleri kurulu kararına razı olmayan kat malikinın ‘*hakimin müdahalesini talep edebileceği*’ ifadesi yer almakta iken değişiklikten sonra, kat malikleri kurulu kararına razı olmayan kat maliklerinin ‘*kurul kararlarına karşı iptal davası açabileceği*’ ifadesi getirilmiştir.

²¹⁰ Bununla birlikte, aynı hüküm uyarınca, kat maliklerinden birinin veya bağımsız bölümden belli bir akde veya hakka yada başkaca bir sebebe dayanarak sürekli faydalanan kişilerin, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri dolayısıyla zarar gören kat maliki veya kat malikleri de anagayrimenkulün bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak hakimin müdahalesini isteyebilir.

²¹¹ **Aksan Nar**, s. 137; “*Anagayrimenkuldeki blok yöneticilerinden oluşan üst kurul niteliği itibarıyla bir yönetim kurulu olduğundan Kat Mülkiyeti Yasasının 32. maddesinin 3. fıkrası uyarınca, yönetim kurulunca alınan kararların öncelikle kat malikleri kurulunca görüşülüp karara bağlanması gerekip bunların iptali için doğrudan mahkemeye başvurulabileceği hususunda bir hükme yer verilmediğinden, önce kat malikleri kuruluna başvurulmadan yönetim kurulu kararının doğrudan dava konusu edilmiş olması usul ve yasaya aykırı olduğundan, bu gerekçe ile davanın reddi gerekir.*”, Y18HD., 07.05.2012 T., 2012/3300 E., 2012/5060 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 01.04.2019)

olduğunu ileri sürebilir.²¹² Toplantı veya karar yeter sayısı sağlanmadan karar alınmış olması²¹³, yetkisiz temsilcinin oy kullanmış ve bu oyun karar alınmasını etkilemiş olması durumları kararı usul bakımından; kararın uygulanacağı kat maliklerinin arasında davacı kat malikinin de yer almasının mevzuata, yönetim planına veya hakkaniyete aykırı olması, hukuki dayanak olmaksızın azınlık haklarını çiğneyen, dürüstlük kurallarına aykırı kararların alınması²¹⁴, kurulun davaya konu kararı almaya yetkili olmaması durumları ise esas bakımından kurul kararlarının iptaline karar verilecek aykırılıklar olarak ortaya çıkmaktadır.

Hakim, ilgilileri dinledikten sonra, sırasıyla Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı olmayan yönetim planına, Kanuna ve bunlarda bir hüküm yoksa, genel hükümlere ve hakkaniyet kurallarına göre derhal kararını verir ve kararın, belirleyeceği kısa bir süre içinde ilgililerce yerine getirilmesini; aksi durumda, ilgililerin ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idari para cezası ile kesin olarak cezalandırılacağını ilgililere tefhim veya tebliğ eder. (KMK. m. 33/II-III)

Kat malikleri kurulu kararına karşı açılan iptal davasında, kararın iptaline karar verilmesi durumunda, yargılama giderleri ile karşı vekalet ücretine ilişkin giderler, davacı davalı ayrımı olmaksızın tüm kat maliklerinin²¹⁵ ortak giderlerinden karşılanır. (KMK. m. 38/II)

Kat malikleri kurulu kararının iptali talebiyle açılan davada mahkemenin vereceği karar sadece iptale ilişkin olup mahkeme, iptal edilen kararın yerine uygulanmak üzere yeni karar tesis edemez.²¹⁶

Kat malikleri kurulu kararının iptali davasında kararın iptaline hükmeden karar ile kat maliklerince alınmış karar ortadan kalktığından ve iptal kararı alınmadan kat malikleri kurulu kararının hukuk alemindeki varlığı devam ettiği için, iptal kararı, hukuki niteliği

²¹² Sağlam, s. 1368; Germeç, s. 794; Ertaş, Şerh, s. 503; Reisoğlu, s. 105; Özmen/Kır, s. 96; Aksan Nar, s. 136; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 697 vd.; Oy/Oy'a göre, Kurul kararlarının yönetim planına aykırı olduğundan bahisle mahkemeden iptali istenmeden önce kat malikleri kuruluna gidilmesi gerekir., Oy/Oy, s. 63.

²¹³ Arpacı, s. 174; Toplantı ve karar yeter sayısı sağlanmadan yapılan toplantının ve alınan kararın yok hükmünde olduğunu savunan Yargıtay kararı için bkz., Y18HD., T: 22.11.2011, E: 2011/7989, K: 2011/11856, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 30.03.2019)

²¹⁴ Tekinay, s. 95.

²¹⁵ Yargılama giderlerinin, sadece davalı kat maliklerine yükletilmesi daha mantıklı ve adil olurdu., Özmen/Kır, s. 110; Germeç, s. 1035.

²¹⁶ Aksan Nar, s. 137.

itibarıyla bozucu yenilik doğuran inşâ²¹⁷ nitelikli bir karardır.²¹⁸ Buna karşın, iptal davasının reddine ilişkin karar hukuk aleminde bir değişikliğe yol açmadığından ve sadece kararın iptal edilebilir olmadığına ortaya konulmasına yönelik sonucu ihtiva ettiğinden, söz konusu ret kararı hukuki niteliği itibarıyla tespit niteliğinde bir karardır.²¹⁹

İptal davasında yetkili ve görevli mahkeme, anagayrimenkulün bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesidir. (KMK. m. 33/I)

3.1.1.1.6.2. Davanın Tarafları

3.1.1.1.6.2.1. Davacı Tarafları

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali için hakimın müdahalesini isteyebilecek kişiler, m. 33 uyarınca kural olarak, toplantıya katılıp karara muhalefet eden²²⁰ veya toplantıya katılmamış kat malikleri olmakla birlikte, Yargıtay'ın birçok kararıyla, alınan kararların iptal edilmesinde hukuki yararları bulunması şartıyla, kat maliklerinin külli ve cüz'i

²¹⁷ İnşâî dava ile davacı, yeni bir hukuki durumun yaratılmasını, var olan bir hukuki durumun değiştirilmesini veya ortadan kaldırılmasını talep eder. İnşâî davanın kabulü halinde verilecek hüküm inşâî karar olup kural olarak geleceğe etkili sonuç doğurur. (m. 108/III) Ancak istisnaen, bazı inşâî davaların kabulü halinde verilen inşâî hükümler, geçmişe etkilidir., **Kuru, Baki/Arslan, Ramazan/Yılmaz**, Ejder: Medeni Usul Hukuku, 6100 Sayılı HMK.'na Göre Yazılmış 25. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 264-267; **Pekcantez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes**, Muhammet: Medeni Usul Hukuku, 14. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2013, s. 469-471; **Karşlı, Abdurrahim**: Medeni Muhakeme Hukuku, 3. Bası, Alternatif Kitabevi, İstanbul 2012, s. 380-382.

²¹⁸ **Özmen/Kır**, s. 95-96; Kat malikleri kurulu kararının iptali davasında mahkeme, kat malikleri kurulu kararının iptaline, değiştirilmesine veya tamamen yeni bir düzenlemeye karar verebilir., **Tekinay**, s. 95; **Öktem Çevik**, s. 176; İnşâî hükümler, kural olarak geleceğe etkili sonuç doğursa da kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin inşâî hükümlerin geleceğe etkili sonuç doğurduğunu kabul edecek olursak, davacı kat maliki veya kat maliklerinin iptal davası ile elde edecekleri sonuca tam olarak ulaşamayacakları söz konusu olduğundan, kat malikleri kurulu kararlarının iptaline ilişkin inşâî hükümlerin, geçmişe yönelik sonuç doğurduğunu kabul etmek gerekir., **Aksan Nar**, s. 144.

²¹⁹ **Kuru/Arslan/Yılmaz**, s. 264-267; **Pekcantez/Atalay/Özekes**, s. 469-471; **Karşlı**, s. 380-382.

²²⁰ İptal davası açmak için karara olumlu oy vermemiş olma şartı, emredici veya kamu düzenine ilişkin hükümleri ihlal eder nitelikte olmayan kat malikleri kurulu kararlarının iptali için açılan davada gözetilmelidir. Dolayısıyla, emredici veya kamu düzenine ya da yönetim planına ilişkin hükümleri ihlal eden kat malikleri kurulu kararlarına karşı, karara olumlu oy veren kat malikleri dahi iptal davası açabilirler., **Ertaş**, s. 436; **Tekinay**, s. 105-106; Karara muhalefet edilmesi yeterli olup karar defterine muhalefet gerekçesinin yazılması zorunlu değildir., **Pulak**, s. 533-534.

haleflerinin²²¹, bağımsız bölümde sürekli olarak oturanların²²² veya yöneticilerin²²³ de m. 33 uyarınca iptal davası açabilme imkanları olduğu kabul edilmiştir.²²⁴

²²¹ “Kat malikleri kurulu kararının iptali istemiyle açılan davada, davacının malik bulunmaması nedeniyle aktif husumet ehliyetinin yokluğuna dayalı olarak davanın reddi gerektiği açıklanarak, mahkeme kararının bozulmasından sonra, davacının, kiracısı bulunduğu bağımsız bölümü satın alıp malik sıfatını kazandığı anlaşılmaktadır. KMK. M. 32, bütün kat malikleri ile bunların külli ve cüz’i haleflerini, kat malikleri kurulu kararlarına uymakla yükümlü kılmıştır. Dolayısıyla, bağımsız bölümlere sonradan malik olanlar da, Yasanın yukarıda açıklanan hükmü gereği, kat maliklerinin daha önce aldığı kararlara uyma yükümlülüğünde olduklarından, onların da malik olduktan sonra bu kararlara dava açma hakları mevcuttur.”, Y18HD., T: 13.03.2003, E: 2003/907, K: 2003/1831, **Aksan Nar**, s. 138, dn. 487; **Ayan**, s. 538, dn. 351.

²²² **Ayan**, s. 540; **Ertaş**, Şerh, s. 504; **Germeç**, s. 795-796; **Arpacı**, s. 98, dn. 72; **Ertaş**, s. 436; Kanun, kiracıya bağımsız bölümden sürekli olarak faydalanması dolayısıyla bazı borç ve yükümler yüklemiştir. Bu nedenle, bağımsız bölümde sürekli olarak oturanların, kat malikinin haklarına da aynen sahip olması ve dava açabilmesi gerektiğini kabul etmek, hakkaniyet gereğidir.; Aksi yöndeki Yargıtay kararlarına göre, “Kiracıların dava hakları kiraladıkları bağımsız bölüm ile bu bağımsız bölümün doğrudan ilişkili olduğu eklenti ve ortak yerlerle kullanma hakları ile sınırlıdır. Dava edilen ortak yerlerin her ikisi de bu sınırlamanın dışında kaldığına göre kiracının bu davayı açma yeteneği bulunmadığından davanın reddi gerekir.”, Y5HD., T: 17.09.1984, E: 1984/1558, K: 1984/6724, YKD. 1985, C.11, S.2, s. 201-202, **Ayan**, s. 540, dn. 363; Kiracı, anagayrimenkulün ısıtma tesisatından yararlanmadığını, asansörü kullanmadığını ve ortak aydınlatmadan yararlanmadığını ileri sürerek ortak giderlerden kendisine tahakkuk ettirilen miktarın iptaline karar verilmesi için dava açamaz., Y18HD., T: 05.06.1992, E: 1992/4179, K: 1992/5244, **Ayan**, s. 540-541, dn. 364; Dolayısıyla, kat maliki olmasalar dahi kiracılar ile oturma hakkı sahiplerinin de hukuki yararlarının doğrudan bulunması şartıyla, kurul kararlarına karşı iptal davası açabilmeleri mümkündür., **Aksan Nar**, s. 138; **Germeç**, s. 859; Aynı görüşteki Yargıtay kararına göre, “Dava, kat maliki olmayan kiracı tarafından açılmıştır. Kural olarak kat malikleri kurulu kararlarının iptali, ancak kat malikleri tarafından dava edilebilir. İstisnai hallerde, kiracılar, kiralanan bağımsız bölümü yasa yönetim planı ve sözleşme hükümleri uyarınca kullanmalarına ve ondan yararlanmalarına engel olan veya bunu kısıtlayan kat malikleri kurulu kararının münhasıran bu hususlara ait olanlarının iptalini isteyebilirler.”, Y18HD., T: 18.06.1998, E: 1998/6077, K: 1998/7419, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 01.04.2019)

²²³ Kat malikleri kurulu kararlarını dava edebilme yetkisi, dışarıdan atanmış yöneticiye verilmemiş olup yöneticinin genel yetki ve görevleri kapsamında, kurul kararlarının iptali davasını açmak da yer almamaktadır. Bu nedenle, dışarıdan atanmış yönetici ancak kendisinin kat malikleri kurulunca, kurul kararlarının iptali için dava açabilmesi hususunda özel yetkilendirilme şartıyla iptal davasını açabilir. Aynı zamanda kat maliki olan yöneticinin ise kat maliki olması dolayısıyla kurul kararlarına karşı iptal davası açabilme imkanı bulunmaktadır. Bu yetki, yönetici olması dolayısıyla değil, kat maliki olması dolayısıyla tanınmış bir yetkidir., **Tekinay**, s. 112-113; **Sağlam**, s. 1367; **Erman**, s. 139; **Ayan**, s. 538, 550; **Ertaş**, s. 327-328; **Reisoğlu**, s. 99; **Gökalp**, s. 33; Gider ve avans payını ödemeyen, borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat malikine karşı yöneticinin, yönetim planına ve mevzuat hükümlerine göre dava açabileceği (m. 20/II, m. 35/i) düzenlenmiş olup yöneticiye, yönetim planı ile veya kat malikleri kurulunca verilen özel yetki ile de dava açma hakkı tanınabilir. Bununla birlikte, yöneticinin genel yönetim işlerinden doğan görevlerini düzenleyen 35. madde ile yöneticiye kat malikleri kurulu kararının yerine getirilmesi görevi yüklenmiş olup bu görevlendirme, aynı zamanda yöneticiye, kurul kararlarının yerine getirilmesini sağlamak adına dava açma yetkisini de dolaylı olarak tanımış olmaktadır.; Kat maliklerini temsil yetkisi kapsamında üçüncü kişilerle hukuki işlemlere girişen yöneticinin, bu hukuki işlemlerden doğan uyumsuzluklar dolayısıyla aktif ve pasif dava ehliyeti bulunmaktadır., **Germeç**, s. 798-799.

²²⁴ Oy birliği ile alınması gereken bir karar hakkında kat malikleri kurulu kararının iptali için dava açılmaz. Nitekim, dava hakkı karara razı olmayan kat maliklerine tanınmıştır., **Aksan Nar**, s. 137; Ancak, kamu düzenine ilişkin hususlarda karara olumlu oy veren kat maliklerinin de dava açabileceği (bkz., 52 dn. 152) Yargıtay kararlarıyla ve doktrinde ifade edilmiş olup bu yönüyle, bu görüşe katılmak mümkün görünmemektedir; Kapıcı dairesi hakkında alınan kurul kararlarına karşı kapıcının da dava hakkı bulunmaktadır., **Germeç**, s. 798.

Kat maliklerinin her biri, hakimın müdahalesini tek başlarına isteyebilirler. Kat maliki sıfatını dava devam ederken kaybeden davacı, davayı yürütmekte hukuki yararı bulunması kaydıyla davaya devam edebilir; aksi durumda, dava esastan reddedilir ya da hukuki yararı bulunan yeni malik davayı yürütebilir.

Bağımsız bölüm maliki bulunan birden fazla kişi varsa, bu kişilerin tek başlarına veya birlikte dava açmaları açısından TMK. m. 688 vd. hükümlerini de göz önünde bulundurarak değerlendirme yapmak gerekecektir.²²⁵ Buna göre, kat malikleri kurulu kararı bağımsız bölüme malik olan paydaşların ortak menfaatini ilgilendiren; olağan yönetim işlerini özellikle küçük onarımların yaptırılmasını veya zorunlu ve ivedi işlerin yapılmasına ilişkin hususlarda kat malikleri kurulunun aldığı kararlara karşı paydaşlardan her birinin dava açma hakkı vardır. Ancak, olağan yönetim işlerini aşan bakım, onarım ve yapı işlerini yapılmasında; kat malikleri kurulunun pay ve paydaş çoğunluğuyla alması gereken hususlarda kat malikleri kurulunun aldığı kararlara karşı pay ve paydaş çoğunluğunun; kat malikleri kurulunun oybirliğiyle alması gereken hususlarda kat malikleri kurulunun aldığı kararlara karşı paydaşların oybirliğiyle dava açmaya yetkili olduklarını kabul etmek gerekir.

3.1.1.1.6.2.2. Davalı Taraf

Kat malikleri kurulu kararının iptali için açılan davada, yöneticiye (KMK. m. 38/II)²²⁶ veya karara olumlu oy veren kat maliklerinin tamamına ya da yönetici ile birlikte karara olumlu oy veren kat maliklerine²²⁷ husumet yöneltilebilir.²²⁸ Zira, gerek kat malikleri kurulunun, gerek ada temsilciler kurulunun, gerekse de toplu yapı temsilciler kurulunun

²²⁵ Germeç, s. 795.

²²⁶ Kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılan iptal davasında aktif husumet ehliyetine sahip kişilere KMK. m. 33'te yer verilmiş olmasına karşın, pasif husumet ehliyetine sahip kişilere, 'yöneticinin sorumluluğu' kenar başlıklı m. 38'de yer verilmesi, kanun yapma tekniği açısından başarısız bir örnektir., Özmen/Kır, s. 107.

²²⁷ Kat malikleri kurulu kararının iptali istemiyle açılan davanın yöneticiye veya yöneticinin yanında karara olumlu oy veren kat maliklerine karşı açılabilmesi mümkündür., Y18HD., T: 01.02.2011, E: 2011/119, K: 2011/1064, Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 677, dn. 280.

²²⁸ "Kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemiyle açılacak davalarda husumet iptali istenilen karara olumlu oylarıyla katılmış olan kat maliklerine veya yöneticiye yöneltilmelidir. Davalı kat maliki olmadığı gibi, dava tarihi itibarıyla yönetici sıfatı da bulunmadığından davanın pasif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle reddi gerekir.", Y18HD., T: 11.04.2011, E: 2011/1741, K: 2011/4751, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 30.03.2019); Aynı yönde kararlar için bkz., Y18HD., T: 26.02.2018, E: 2017/11065, K: 2018/1400; Y18HD., T: 05.07.2012, E: 2012/6651, K: 2012/8489; Y18HD., T: 18.06.2012, E: 2012/5493, K: 2012/7404, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 30.03.2019).

tüzel kişiliği bulunmadığından ve mevzuat ile de pasif ve aktif dava ehliyeti de tanınmadığından husumet yöneltilemez.²²⁹

14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Yasayla 634 sayılı Yasanın 38. maddesine eklenen bu hükümle, hem apartman hem toplu yapı yönetimindeki kurul kararlarına karşı husumetin, kurulca seçilen yöneticiye yöneltmesi mümkün hale gelmiştir.²³⁰ Bu hükme göre, toplu yapı yönetimlerinde iptali istenilen karar, ada temsilciler kurulu kararı ise husumet ada temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye; toplu yapı temsilciler kurulu kararı ise husumet toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye; apartman yönetimindeki kat malikleri kurulu kararı ise husumet kat malikleri kurulunca seçilen yöneticiye veya dışarıdan atanmış yöneticiye yöneltilebilecektir.²³¹

Yönetici, kendisine husumetin yöneltildiği davayı, tüm kat maliklerine ve ada temsilciler kuruluna veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. (KMK. m. 38/II) Yapılacak duyurunun ne şekilde olacağına ilişkin bir belirleme olmaması karşısında, 7201 sayılı Tebligat Kanununun Ek m. 1 hükmü uyarınca, tebligat yoluyla veya doğrudan ilgililere imzalatılacak bir belge ile ya da anagayrimenkuldeki ilan tahtasına hususu bildirir bir yazının asılması ile duyurabilir.²³²

Öte yandan, karara olumlu oy vermiş kat maliklerine husumetin yöneltildiği ancak karara olumlu oy veren kat maliklerinin eksik gösterildiği; yönetici sıfatı bulunmayan kat malikine veya üçüncü kişiye husumetin yöneltildiği davalarda, mahkeme davayı hemen reddetmeyip; karara olumlu oy vermiş tüm kat maliklerine husumetin yöneltmesi ve böylece taraf teşkilinin sağlanması için davacıya kısa ve uygun bir süre vermelidir.²³³

²²⁹ **Ayan**, s. 527; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 457; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 702; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 191.

²³⁰ 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Yasayla 634 sayılı Yasanın 38. maddesine eklenen bu hükümden önce, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasında husumet, sadece karara olumlu oy veren maliklere yöneltilebilmekte ve yöneticiye yöneltilen husumetler kabul edilmemekte; bu durum da usul ekonomisi ilkesine aykırı bir durumu ortaya çıkarmaktaydı.

²³¹ “*Davacı tarafça dava dilekçesinde davalı yönetim kurulu başkanından başka, davalı sıfatıyla V. M. aleyhine de dava açılmıştır. Davalı V. M. in davalı Dostlar Sitesi Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olduğu, husumetin ise davalı Dostlar Sitesi adına Yönetim Kurulu Başkanı A. A. aleyhine açılması yeterli ve gerekli iken davalı sıfatıyla V. M. 'e de dava açılması hatalıdır.*”, Y7HD., T: 30.12.2014, E: 2014/13520, K: 2014/23329, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 01.04.2019)

²³² **Germeç**, s. 1034.

²³³ Y18HD., T: 10.04.2014, E: 2013/19837, K: 2014/6738; Y18HD., T: 21.01.2014, E: 2013/17871, K: 2014/814, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 30.03.2019)

3.1.1.1.6.3. Dava Açma Süreleri

Pasif husumet hususunda 634 sayılı Kanununun 38. maddesine düzenleme getiren 5711 sayılı Kanun değişikliğinden önce, kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemiyle açılan davalarda da herhangi bir zamanaşımı süresi veya hak düşürücü süre söz konusu değildi. Nitekim, 5711 sayılı Kanun ile 33. maddeye kurul kararlarının iptali istemiyle açılan davalarda süre koşulu getirilmiştir.²³⁴

Kat malikleri kurulu kararlarına karşı, toplantıya katılıp karara muhalefet eden kat maliklerinden her biri, karar tarihinden itibaren bir ay içinde; toplantıya katılmayan kat maliklerinden her biri, kararı öğrenmelerinden itibaren bir ay²³⁵ ve her halükarda karar tarihinden itibaren altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesinde iptal davası açabilirler. Ancak, kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla²³⁶ hükümsüz sayıldığı hallerde, süre koşulu aranmamaktadır.²³⁷ Ancak, hangi durumlarda kat malikleri kurulu kararlarının mutlak butlanla veya yoklukla hükümsüz sayıldığına dair bir düzenlemeye yer verilmemiştir.²³⁸ Bununla birlikte, Yargıtay kararlarında da hangi kararların yok hükmünde veya mutlak butlanla sakat

²³⁴ 14.11.2007 tarihinden önce alınmış kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılan iptal davalarında m. 33'teki süreler işlerlik kazanmayacaktır., **Aksan Nar**, s. 141; Nitekim, Yargıtay buna ilişkin bir kararında; 14.11.2017 tarihinden önce alınmış 26.06.2006 ve 09.10.2006 tarihli kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemiyle açılan davanın m. 33'te öngörülen hak düşürücü süreler içerisinde açılmadığından bahisle ilk derece mahkemesince reddedilmesini yerinde bulmamış; 14.11.2007 tarihinden önce alınmış kat malikleri kurulu kararları hakkında hangi sürede dava açılabileceğine dair bir geçiş hükmüne yer verilmediğinden, maddede sözü edilen sürelerin ancak yasanın yürürlüğe girdiği tarihten sonra alınmış olan kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılan davalarda uygulama alanı bulabileceğini ifade etmiştir., Y18HD., T: 22.03.2011, E: 2011/290, K: 2011/3776, www.kazanci.com.tr, (E.T: 16.09.2019)

²³⁵ "...toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde..." şeklinde geçen ifade yerine, "toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrendiği veya kararın bir örneğinin kendisine bildirildiği günden başlayarak bir ay içinde" ifadesi kullanılarak, hem toplantıya katılmayan kat maliklerinin bir şekilde karardan haberdar edilmesi hem de altı aylık uzun sürenin daha işler olması sağlanabilir., **Can**, s. 347.

²³⁶ KMK. kapsamında nisbi butlanla hükümsüzlükten bahsedilmediğinden mutlak-nisbi butlan ayrımı yapılmasının mantığı bulunmamaktadır. Bu nedenle, "butlan ve yokluk" kavramlarının kullanılması daha doğru olurdu., **Özmen/Kır**, s. 91; **Sağlam**, s. 1367; Yargıtay mutlak butlan veya yokluk kavramlarını kullanmamış ve sadece "hükümsüz sayılacağı" şeklinde ifadeye yer vermiştir., **Semerci**, s. 212.

²³⁷ Süre koşulu aranmasa dahi kat maliklerinin, TMK. m. 2 uyarınca dürüstlük kurallarına uygun hareket etmeleri gerekmektedir. Bu nedenle, uzunca bir süre karara uyduktan sonra mutlak butlan veya yokluk iddialarını öne sürerek dava açan kat malikinin davasının süre yönünden reddolunması gerekmektedir.

²³⁸ İptal edilebilirlik, butlan ve yokluk hukuki kavramlarını; sınırları, ileri sürülmesi ve sonuçları bakımından hukukumuzda net bir zemine oturtulmuş değildir. Nitekim, bütün kişi birlikleri için genel bir kanuni düzenleme bulunmadığı gibi, özel düzenlemeler de yetersiz kalmakta ve bütüne çözüp sunmamaktadır., Haluk N.: Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar, Beta Basım Yayın, İstanbul 2008, s. 2.

olduğuna dair bir belirleme veya kriter de konulmuş değildir.²³⁹ Dolayısıyla, hangi kararların yok hükmünde veya mutlak butlanla sakat olduğuna dair bir belirleme yapmak gerekecektir. Örneğin, yokluk yaptırımının kurucu unsuru, iradenin ortaya konulmaması ve kat malikleri kurulu kararlarında da iradenin karar yeter sayısı için öngörülen yeterli çoğunluğa ulaşılması olduğu düşünöldüğünde, kat malikleri kurulunca, karar yeter sayısı için öngörülen yeterli çoğunluğa ulaşılamamasına rağmen karar alınmışsa, kurucu unsur eksikliğinden dolayı alınan karar yok hükmünde olacaktır.²⁴⁰ Bu durumda mahkeme, kurul kararının iptaline değil; kurul kararının yok hükmünde olduğunun tespitine karar verecektir.²⁴¹ Kat malikleri kurulunun toplanma, karar alma sürecinin veya alınan kararlarının TBK. m. 27'ye yani emredici hükümlere²⁴², ahlaka²⁴³, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya kararın konusunun imkansız olması durumlarında ise kurul kararının mutlak butlanla sakat olduğunun tespitine karar verilecektir.²⁴⁴

Burada belirlenen süreler, niteliği gereği hak düşürücü sürelerdir.²⁴⁵

Kat malikleri kurulu kararlarına karşı iptal davası açmakta hukuki yararı bulunan ve alınan kararın kendilerini doğrudan etkilediğini ortaya koyan kat malikleri dışındaki bazı kişilerin de iptal davasında aktif dava ehliyetleri bulunduğunu ifade etmiştik. Bu

²³⁹ **Aksan Nar**, s. 142.

²⁴⁰ **Ayyıldız**, s. 697; **Arpacı**, s. 174; **Aksan Nar**, s. 142; Yargıtay uygulamalarına göre genel bir çerçeve çizilecek olursa: Kanunun emredici hükümlerine aykırılık teşkil eden kurul kararlarının, toplantı nisabı sağlanmaksızın alınan kararların ve oybirliği gerektiren durumlarda, bu çoğunluk sağlanmaksızın alınan kararların yok hükmünde; yönetici seçiminde olduğu gibi, çifte çoğunluk aranan durumlarda çoğunluklardan biri sağlanmaksızın alınan kararların nisbi butlanla sakat olduğunu kabul etmek gerekir., **Pulak**, s. 536; Yönetim planının beşte dört karar yeter çoğunluğu sağlanmaksızın değiştirilmesi, yok hükmünde olup yokluğunun tespiti herhangi bir süreye tabi değildir., Y18HD., T: 09.12.2015, E: 2015/4800, K: 2015/18113, **Biyan**, s. 64.

²⁴¹ Yokluk ve mutlak butlan hükümlerinin uygulanabildiği durumlarda, dava açılmasına gerek yoktur., **Özmen/Kır**, s. 89.

²⁴² Anagayrimenkulün arsasının bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin üçüncü kişiye devrolunmasına veya anayapının dış duvarlarının ya da çatısının reklam maksadıyla kiralanmasına ilişkin kurul kararları m. 45 uyarınca oybirliğiyle değil de beşte dört çoğunlukla alınmışsa, bu kararlara katılmayan ve dürüstlük kuralına aykırı davranmamak şartıyla kararlara olumlu oyuyla katılan kat malikleri dahi süre koşuluna bağlı olmaksızın, kararların mutlak butlanla sakat olduğundan bahisle iptal davası açabilecekleri gibi, açtıkları davada aynı zamanda kiracının müdahalesinin önlenmesini de isteyebilirler., **Germeç**, s. 790, 1129.

²⁴³ Kapıcı dairesinin kumarhane veya fuhuş evi olarak kullanılması hususunda kat maliklerince bir karar alınması durumunda, bu karar ahlaka aykırı olması dolayısıyla kesin hükümsüz olup, bu kararın iptali istemiyle her bir kat maliki, süreye bağlı olmaksızın dava açabilir., **Germeç**, s. 789-790; **Pulak**, s. 536.

²⁴⁴ **Arpacı**, s. 174; **Germeç**, s.789-791; **Aksan Nar**, s. 142.

²⁴⁵ **Pulak**, s. 534; **Aksan Nar**, s. 141; **Ayan**, s. 539; Hak düşürücü süre söz konusu olduğu için sürenin durması veya kesilmesi gibi durumlar söz konusu olamayacağı gibi, hak düşürücü süreler kamu düzenine ilişkin olduğundan herkesçe her zaman 'itiraz' olarak ileri sürülebilir; mahkemece yargılamanın her aşamasında re'sen göz önünde bulundurulur.

kapsamda ele alabileceğimiz kat maliklerinin külli ve cüz'i haleflerinin, bağımsız bölümde sürekli olarak oturanların veya dışarıdan atanmış yöneticilerin dava açma haklarını hangi süre içerisinde kullanabileceklerini, yasal düzenleme olmadığı için belirlemek gerekmektedir. Bu kişilerin kat malikleri gibi toplantıya katılıp oy kullanabilme hakları bulunmadığı için toplantıya katılıp karara muhalefet eden kat malikleri için geçerli olan *“karar tarihinden itibaren bir ay içinde”* şeklindeki sürenin baz alınması mümkün değildir. Ancak, toplantıya katılmayan ve kararı ancak sonradan öğrenebilecek bu kişiler için, toplantıya katılmayan kat malikleri için iptal davası açma süresi bakımından belirlenen *“kararı öğrenmelerinden itibaren bir ay ve her halükarda karar tarihinden itibaren altı ay içinde”* şeklindeki sürenin, bu kişiler bakımından uygulanması daha doğru olacaktır.

3.1.1.2. Temsil Organı Niteliğindeki Yönetici veya Yönetim Kurulu

3.1.1.2.1. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Atanmasına İlişkin Esaslar

Apartman yönetiminde yönetim esasen kat malikleri kurulunda olup (KMK. m. 27/I), bu kurulca, yönetiminden doğan işlerin yürütülmesi yöneticiye veya yönetim kuruluna bırakılabilir. (KMK. m. 34/I) Kat malikleri kurulu, apartman yönetiminde karar almasıya merci olarak yönetime katılırken; kural olarak apartman yönetiminde yürütme merciini yönetici veya yönetim kurulu üstlenmektedir.

Kat malikleri kurulunun, yürütme yetkisini yöneticiye veya yönetim kuruluna devretmesi noktasında, bağımsız bölüm sayısını esas almıştır. (KMK. m. 34/II) Nitekim, anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü bulunması durumunda, yönetici veya yönetim kurulu atanması kat malikleri kuruluna bir görev ve zorunluluk olarak yüklenmiştir. (KMK. m. 34/II) Aksi yorumla, sekizden az bağımsız bölüme sahip anagayrimenkulde yönetici atanıp atanmamasının takdiri kat malikleri kuruluna bırakılmıştır.

Öte yandan, anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümleri bir kişinin mülkiyetindeyse, malik kanunen yönetici konumundadır. (KMK. m. 34/III) Bu malik, hem kat malikleri kurulu hem de yönetici sıfatıyla, kanunda kat malikleri kuruluna ve yöneticiye tanınmış haklara ve yüklenmiş sorumluluklara sahiptir.

3.1.1.2.2. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Atanması Usulü

3.1.1.2.2.1. Kat Malikleri Kurulunca Atanması

Yöneticinin atanmasında bağımsız bölüm sayısını esas alarak kat malikleri kurulunu yetkili kılan yasa koyucu, anagayrimenkuldeki bağımsız bölüm sayısının sekiz veya daha fazla olduğu durumlarda kat malikleri kuruluna yönetici ataması yapması hususunda bağlı yetki; bağımsız bölüm sayısının sekizden az olduğu durumlarda ise takdiri yetki vermiştir. (KMK. m. 34/I-II)

Kat malikleri kurulu, anagayrimenkulün yönetimini sayı ve arsa payı çoğunluğuyla²⁴⁶ alacakları bir kararla²⁴⁷, kendi aralarından veya dışarıdan²⁴⁸ seçecekleri bir kişiye veya üç

²⁴⁶ Kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla yönetici atayabileceklerine ilişkin hüküm, niteliği itibarıyla kamu düzenine ilişkin olup emredici niteliktedir. Bu nedenle, emredici hükme aykırı olarak bir çoğunluk öngören yönetim planına itibar edilmeksizin, ancak sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınarak yönetici ataması yapılabilir., Y18HD., T: 26.02.1998, E: 1997/12739, K: 1998/8666, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 05.04.2019); Bu nedenle, ilk toplantı yeter sayısı sağlanamadığından toplantı yeter sayısı aranmaksızın toplanan ikinci toplantıda da karar alınabilmesi için yine sayı ve arsa payı çoğunluğu aranacaktır., **Pulak**, s. 569; **Gökalp**, s. 24; **Oy/Oy**, s. 57; Aynı doğrultudaki karar için bkz., Y18HD., T: 26.04.2010, E: 2009/12349, K: 2010/6240, www.kazanci.com.tr, (E.T: 22.07.2019) Günümüzde, Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan sorunlarının başında, usulüne uygun olmadan yapılan yönetici atamaları gelmekte olup yönetici atanmasının iptali için açılan davalar da bir yılı aşkın sürede sonuçlanmaktadır. Bu nedenle, yöneticinin atanmasının için gerekli çoğunluğu düzenleyen KMK. m. 34/IV hükmünün devamında ikinci cümle olarak, "*Sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanamaması veya üçten çok kişinin yönetim kuruluna seçilmesi durumlarında, yönetici atanmamış sayılır.*" şeklinde bir ifadenin getirilmesi daha doğru olurdu. Bununla birlikte, KMK.'da çoğunluğa ilişkin usul hükümlerinin kamu düzenine ilişkin olması karşısında, emredici hükümlerin de güvence altına alınmış olması ve böylece adaletin de gecikmeden tecelli etmiş olması sağlanabilirdi., **Can**, s. 345-346.

²⁴⁷ Y18HD., T: 30.04.2009, E: 2008/13358, K: 2009/4576; Y18HD., T: 31.10.2001, E: 2001/9313, K: 2001/9612, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 05.04.2019); Yönetici sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmadan seçilmişse bile kurul kararı iptal edilinceye dek alınan karar geçerlidir., Y5HD., T: 12.11.1984, E: 1984/9943, K: 1984/9531, **Ayan**, s. 542, dn. 369; KMK. m. 34'te yönetici atanması için öngörülen sayı ve arsa payı çoğunluğuyla karar alınması yönündeki emredici nitelikteki hüküm, toplantı yeter sayısının aranmadığı ikinci toplantı için KMK. m. 30/son hükmü uyarınca uygulanmalıdır., Y18HD., T: 02.10.2012, E: 2012/8951, K: 2012/10554, **Germeç**, s. 883; Aynı yöndeki karar için bkz., Y18HD., T: 26.06.2014, E: 2014/9206, K: 2014/11410, **İnal**, s. 67.

²⁴⁸ Dışarıdan atanan yöneticinin görevini sona erdiren kat malikleri kurulu kararının iptali için dışarıdan atanan yönetici dava açamaz. Zira, kat malikleri kurulu kararının iptalini kural olarak kat malikleri isteyebilir. Ancak, dışarıdan atanan yönetici, bu karar dolayısıyla zarara uğradığı iddiasındaysa kat maliklerine karşı tazminat istemli dava açabilir., Y18HD., T: 09.07.1998, E: 1998/7449, K: 1998/8666, **Germeç**, s. 932.

kişilik²⁴⁹ bir kurula verebilirler²⁵⁰; seçilen bu kişiye *yönetici*, kurula da *yönetim kurulu* denir. (KMK. m. 34/I, IV)

Kat malikleri, yönetim planı ile yönetici atanması hususunda düzenleme yapabilirler ve bu durumda, yönetim planı hükümlerine uygun olarak yönetici atamasının gerçekleştirilmesi gerekmektedir.²⁵¹ Örneğin, yönetim planında yönetici atanacağına dair bir düzenleme var ise kurulun, yönetim kurulu ataması; dışarıdan yönetici atanamayacağına dair bir düzenleme var ise dışarıdan yönetici veya yönetim kurulu ya da yönetim kuruluna üye ataması yapılması yönetim planına aykırı bir karar alınması anlamına gelmekte olup kararın iptalini gerektirir.²⁵²

Atanan yönetici veya yönetim kurulunun görev süresi, bir yıl olup, her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yönetici veya yönetim kurulu yeniden belirlenir; eski yönetici veya yönetim kurulu tekrardan seçilebilir.²⁵³ (KMK. m. 34/V)

Yönetici ile kat malikleri arasında vekalet ilişkisi bulunduğundan, (KMK. m. 38/I), kat malikleri kurulunca yeterli çoğunluk sağlanarak karar alınmış olsa bile bir kişi, rızası olmadan yönetici seçilmiş olmaz.²⁵⁴ (TBK. m. 503)

²⁴⁹ Yönetim kurulu üç kişiden fazla da teşkil edebilir. Zira, Kanunun '*üç kişilik*' ifadesi yönetim kurulu üye sayısının asgari sayısını belirtmektedir., **Ertaş**, s. 437; Aksi yöndeki Yargıtay kararına göre ise, "*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 hüküm bulunmadığından, kat malikleri kurulunun dava görülmekte iken almış oldukları beş kişilik yönetim kurulu atanmasına ilişkin karar yok hükmündedir.*", Y18HD., T: 04.04.2013, E: 2013/3557, K: 2013/5592, **İnal**, s. 133; Aynı görüş için bkz., **Gökalp**, s. 23.

²⁵⁰ Gerçek kişiler dışında tüzel kişiler de yönetici veya yönetim kuruluna üye olarak atanabilir. (TMK. m. 48), **Ertaş**, Şerh, s. 570.

²⁵¹ Kanunda böyle bir düzenleme bulunmasa da, yönetici konumunun herhangi bir nedenle boşalması durumunda apartman ve site yönetimlerinin sekteye uğramaması adına, yönetim planı ile yeni yönetici seçilene dek görev yapmak üzere yedek yönetici belirlenmesi yerinde olacaktır., **Gökalp**, s. 26-27.

²⁵² Yönetici atamasının kurul kararıyla gerçekleştirilememesi dolayısıyla hakimin yönetici ataması durumu hasıl olursa hakim, yönetim planında dışarıdan yönetici atanamayacağına dair düzenleme bulunsa bile dışarıdan yönetici atayıp atamamakta serbesttir., **Germeç**, s. 917.

²⁵³ Yöneticinin görevi, bir yıllık süre dolmuş olsa dahi kat maliklerince yeni yönetici atanana dek devam eder ve bu süreçte yaptığı işlemler de geçerlidir., Y18HD., T: 15.02.1996, E: 1996/336, K: 1996/1714, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 04.04.2019); Kat malikleri bir yıllık süre dolmadan da yapacakları usulüne uygun toplantıyla yöneticinin görevine son verip yeni yönetici seçebilirler., Y18HD., T: 20.11.2001, E: 2000/11802, K: 2001/12391, www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T: 05.04.2019);

²⁵⁴ **Ayan**, s. 542; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 683; **Germeç**, s. 918; **Reisoğlu**, s. 212; Yönetim planında yöneticilik görevinin her kat maliklerince sırasıyla yapılacağı düzenlenmişse ve sırası gelen kat maliki yöneticilik görevini üstlenmezse, bu kat malikinin yerine dışarıdan atanan yöneticinin alacağı ücreti, sadece görevi üstlenmeyen kat maliki karşılayacaktır., **Gökalp**, s. 29.

Yöneticilik görevinde yöneticinin istifası, ölümü veya ehliyetini kaybetmesi ya da iflası (TBK. m. 512, 513) nedeniyle veya kat malikleri kurulunun çifte çoğunlukla alacağı azil kararıyla bir boşluk oluşması durumunda, yeni bir yönetici atanması yapılması gündeme gelecektir. Bu durumda, yıllık olağan toplantı yakın bir zamanda gerçekleşmeyecekse, usulüne uygun yapılacak çağrı ile olağanüstü toplanan kat malikleri kurulu yeni yöneticisini seçecektir.²⁵⁵

3.1.1.2.2. Hakim Kararıyla Atanması

Yönetici atanmasında bağımsız bölüm sayısının esas alınması dolayısıyla yönetici atanmasının zorunlu olduğu ve olmadığı iki duruma karşımıza çıkmaktadır.

Bağımsız bölüm sayısının sekiz veya daha fazla olduğu yani yönetici atanmasının zorunlu olduğu durumlarda kat malikleri toplanıp bir yönetici atayamazlarsa²⁵⁶, kat maliklerinden birinin istemi üzerine, o gayrimenkulün bulunduğu yerin Sulh Hukuk Mahkemesince, mümkünse diğer kat malikleri de dinlendikten sonra bir yönetici atanır.²⁵⁷ (KMK. m. 34/VI) Bununla birlikte, bağımsız bölüm sayısının sekizden az olduğu yani yönetici atanmasının zorunlu olmadığı durumlarda, kat malikleri yönetici atanması için hakime başvuramazlar. (KMK. m. 34/II) Ancak, kat malikleri anagayrimenkulün yönetimi hususunda anlaşmazlığa düşerlerse (KMK. m. 34/VI) veya yönetim planında yönetici

²⁵⁵ Germeç, s. 917.

²⁵⁶ Yargıtay bir kararında, kanunda öngörülen karar yeter sayısı sağlanmadan alınan yönetici atanmasına ilişkin kat malikleri kurulu kararı iptal edilmedikçe hakim m. 34/VI uyarınca yönetici atanması gerçekleştirilemeyeceğini; zira, iptal edilmedikçe kat malikleri kurulu kararının geçerli olduğunu ve iptal edilebilir nitelikteki kat malikleri kurulu kararı ile atanan yöneticinin, yöneticilik vasfının devam ettiğini; buna karşın, m. 34/VI uyarınca hakim kararıyla yönetici atanması yapılabilmesi için kat malikleri kurulunun bir yönetici atayamamış olmasının şart olduğunu; ayrıca, hakim, diğer kat maliklerini dinlendikten ve yönetici atanmamasına ilişkin kurul karar ve belgelerini inceledikten sonra yönetici atayabileceğini ifade etmiştir., Y5HD., T: 12.11.1984, E: 1984/9943, K: 1984/9531, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 05.04.2019) Aynı görüşteki kararlar için bkz., Y18HD., T: 17.09.1993, E: 1993/7280, K: 1993/9593; Y18HD., T: 23.06.1992, E: 1992/5191, K: 1992/5827, Germeç, s. 946.

²⁵⁷ Yönetici atanması istemi ile Sulh Mahkemesine başvurulmasında esasen bir dava söz konusu değildir; zira, kural olarak hasım yoktur. Ancak, eski yöneticinin görevine son verilmesi de istenmişse, ona da husumet yöneltilecek savunması alınması gerekir., Y5HD., T: 11.12.1978, E: 1978/8516, K: 1978/9637, Ayan, s. 543, dn. 372; Kat maliklerinin yönetici atayamaması dolayısıyla yönetici atanması için hakime başvuran kat malikinin, dilekçesinde yönetici adayını da göstermesi gerekmez. Böyle bir durumda hakim, dilekçede belirtilen yönetici adayından bağımsız olarak kat malikleri içinden veya dışarıdan bir kişiye yönetici olarak atayacaktır., Y18HD., T: 24.06.2002, E: 2002/6225, K: 2002/7188, Germeç, s. 943; Hakim yönetici atama kararına karşı üst yargı yollarına gidilebilir., Y18HD., T: 30.03.1998, E: 1998/1318, K: 1998/3385, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 05.04.2019)

atanmasına ilişkin düzenleme varsa²⁵⁸ ya da o gayrimenkulde yönetici ataması süregelen bir uygulama²⁵⁹ olarak var ise kat maliklerinden birinin istemi üzerine Sulh hakimi, mümkünse diğer kat maliklerini de dinledikten sonra yönetici atamasını gerçekleştirecektir.²⁶⁰ Daha önce de belirttiğimiz üzere, her iki durumda da hakim, yönetim planına bağlı kalmaksızın, dışarıdan veya kat malikleri içinden birini yönetici olarak atayabilecektir.²⁶¹

Hakim tarafından atanan yönetici, kat malikleri kurulunca atanan yönetici gibi, yönetim planında ve Kanunda yöneticiye bahşedilen tüm yetkilere ve yüklenen tüm sorumluluklara haizdir. (KMK. m. 34/VI)

Hakimin atadığı yönetici, atama kararı üzerinden altı ay geçmedikçe değiştirilemez, görevinden alınmaz ancak haklı bir sebebin ortaya çıkması durumunda, hakimin izni alınmak kaydıyla değiştirilebilir.²⁶² (KMK. m. 34/VII)

3.1.1.2.2.3. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Atanamaması Durumu

²⁵⁸ Aksi görüşteki Yargıtay kararına göre, “...Kat malikleri kurulu, yönetici atanması hususunda bir karar almadıkça, sekizden az bağımsız bölümü bulunan ana taşınmaz için yönetici seçilmesini düzenleyen ve zorunlu duruma getiren bir yönetim planı yapılamaz.”, YHGK., T: 03.07.1974, E: 1974/5-1599, K: 1974/812, **Arcak/Erdoğan**, s. 648; Açıklık bulunmayan bu kararı iki şekilde yorumlayabiliriz: Birincisi, yönetim planında yapılacak değişikliklerle dahi , sekizden az bağımsız bölümü bulunan ana taşınmaz için yönetici seçilmesi zorunlu kılınmaz ve yönetici ataması, yönetim planından bağımsız olarak, ancak her yıl kat malikleri kurulunun takdirine bağlı olarak alınacak kararlarla gerçekleştirilebilir. İkincisi ise sekizden az bağımsız bölümü bulunan anagayrimenkulün yönetim planı hazırlanırken yönetici ataması yapılacağına dair bir hüküm konulamaz ancak sonradan yönetim planında usulüne uygun yeterlilik sağlanarak yapılacak değişikliklerle yönetim planında yönetici ataması yapılması şartı konulabilir.

²⁵⁹ Yönetici atanmasının zorunlu olmadığı ancak kat maliklerinin yönetici atanması için karar aldıkları durumlarda da kat malikleri kurulu sayı ve arsa payı çoğunluğuyla yönetici atayabilir.

²⁶⁰ **Germeç**, s. 915; Y18HD., T: 08.02.1996, E: 1995/12919, K: 1996/1343, www.kazanci.com.tr, (E.T: 16.09.2019)

²⁶¹ Yönetim planında yöneticinin kat malikleri arasından seçileceğine dair bir düzenleme varsa hakim bu düzenleme ile bağlı olup yöneticiyi, kat malikleri arasından seçecektir. Ancak, kat maliklerinden hiçbiri yöneticiliği yavaşmadığı takdirde dışarıdan yönetici tayin edebilir., **Erman**, s. 141.

²⁶² Yasa koyucu, bu hususta fazla ileri gitmiştir. Zira, kat malikleri kurulunun önemli bir çoğunlukla alacağı kararlar da yeni bir yönetici atayabilmeleri mümkün olmalıydı., **Tekinay**, s. 111; Haklı neden, yöneticiden veya kat maliklerinden ya da başka bir olaydan da kaynaklanabilir. Yasada açıkça belirtilmese de hakim, yöneticinin haklı nedenle değiştirilmesi için kendisine yapılan başvuru üzerine yöneticinin değiştirilmesi için kat maliklerine izin verebileceği gibi kendisi de bizzat değişikliği gerçekleştirebilir., **Germeç**, s. 919; Atama kararının kaldırılması ve kat maliklerinin yeni bir yönetici seçmelerine izin verilebilmesi için hakim tarafından atanan eski yöneticinin dinlenmesi ve haklı nedeni oluşturan kusurunun belirlenmesi gerekmektedir., **Ayan**, s. 543.

Kat malikleri kurulunca bir yönetici veya yönetim kurulu atanamamışsa ve kat maliklerinden biri tarafından da yönetici veya yönetim kurulu atanması istemiyle Sulh Mahkemesine başvurulmamışsa yönetim işleri nasıl yürütülecektir? Bu durumda, anagayrimenkulün yönetimi esasen kat malikleri kurulunda bulunduğundan (KMK. m. 27/I) ve kat malikleri kurulu yönetici veya yönetim kurulu eliyle anagayrimenkulün yönetimini gerçekleştirdiğinden ve ortada da yönetimi yürütecek bir yönetici veya yönetim kurulu bulunmadığından, anagayrimenkulün yönetimine ilişkin işlemler, kat malikleri kurulunca yapılabilir. Bununla birlikte, bu hususun KMK.'da açıkça düzenlenmemesi ve arsa payıyla kat maliklerinin temsil edildiği ve paylı maliklerden kurulu bir birliği ihtiva eden kat malikleri kurulunun varlığı karşısında, KMK. m. 9 hükmü uyarınca Türk Medeni Kanununun paylı mülkiyete ilişkin hükümlerinin (TMK. m. 688 vd.) uygulanması; olaya bu hükümlerin uygulanması mümkün değilse, o zaman vekaletsiz iş görmeye ilişkin hükümlerin uygulanması gerekmektedir.²⁶³ Bu nedenle, örneğin, ortak yerlerle ilgili tüm kat maliklerini ilgilendiren önemli işlemleri, kat malikleri kurulu kanunda öngörülen bir çoğunluk varsa, bu çoğunlukla alacakları bir kararla; kanunda o işlemin yapılmasına ilişkin bir çoğunluk öngörülmemişse kat maliklerinin genel oy nisabıyla alacakları bir kararla yapabilirler. Ortak yerlere ilişkin elektrik, su gibi tüm kat maliklerinin ortak ihtiyaçlarının karşılanmasını gerektiren bir işlemin yapılmasında ise her bir kat maliki tek başına hareket edebilecektir.²⁶⁴

3.1.1.2.3. Yönetici/Yönetim Kurulu İle Sözleşme Yapılması ve Teminat İstenmesi

Yönetici atanması işleminin tamamlanması için kat malikleri ile yönetici arasında yazılı bir sözleşmenin yapılması şart değildir. Nitekim, gerek *vekalet sözleşmesine* ilişkin TBK.'daki genel nitelikli düzenlemelerde vekalet ilişkisinin kurulması için gerekse de KMK.'da, yönetici atanması işlemi için yazılı veya resmi herhangi bir şekil şartı öngörülmüş değildir.

²⁶³ Ayan, s. 543; Ertaş, Şerh, s. 570.

²⁶⁴ Ertaş, Şerh, s. 570; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında, ortak yerlere ilişkin olarak zorunlu ortak ihtiyaçların karşılanması amacıyla kat maliklerinin tek başlarına yaptıkları işlemlere, vekaletsiz iş görmeye ilişkin hükümlerin (TBK. m. 526-531) uygulanması gerektiğini ifade etmiştir., YKD. 1988, S.10, s. 1339; Ertaş, Şerh, s. 570.

Yöneticinin kat malikleri arasından atandığı ve yönetici seçilen kişinin kurul toplantısına katıldığı bir durumda, kat malikleri kurulunca alınan kararın toplantıya katılan tüm kat maliklerinin imzalanması gerekeceğinden²⁶⁵, bu yönetici atama kararı yazılı sözleşme olarak değerlendirilebilir.²⁶⁶ Ancak yöneticinin dışarıdan atanması durumunda, atanan kişinin kat malikleri kurulu kararını imzalaması mümkün olmayacağından²⁶⁷ ve yöneticinin alacağı ücret, yetki, görev ve sorumlulukları bakımından ileride herhangi bir uyuşmazlık çıkması durumunda ispat kolaylığı sağlaması bakımından yazılı sözleşmenin yapılması yararlı olacaktır.

Yöneticinin sorumlu olduğu anagayrimenkulün gelir ve gider kalemlerinin yüksek rakamları ulaştığı ve yöneticinin girişeceği işlemlerin kat maliklerinin de sorumluluğuna yol açabileceği durumlarda kat maliklerinin kendilerini güvende hissedebilmeleri adına veya ortak giderler için toplanan gider avans payının keyfi olarak kullanılmasına karşı bir önlem olarak kat malikleri, yöneticiden sözleşme ile belirleyecekleri bir teminatı göstermesini isteyebilirler. (KMK. m. 34/VIII) Bu teminat, yöneticinin atanması sırasında istenebileceği gibi, haklı bir nedenin çıkması durumunda yöneticilik görevi devam ederken de istenebilir. (KMK. m. 34/VIII) Yasa koyucu, yöneticiden teminat istenebilmesi yetkisini kat malikleri kuruluna verdiği için bu konuda kat malikleri kurunca bir karar alınması gerekmektedir. Ancak alınacak kararın hangi çoğunlukla alınabileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmaması dolayısıyla kat malikleri kurulunun, olağan veya olağanüstü toplanmasına göre sağlayacakları toplantı yeter sayısına binaen genel oy nisabı ile yani toplantıya katılan kat maliklerinin çoğunluğunun oyuyla karar alabileceklerini kabul etmek gerekir.

Öte yandan, gerek yöneticilik görevi verilirken gerekse de yöneticilik görevi devam ederken yöneticiden teminat istenebilmesi için başlangıçta yazılı sözleşme yapılmasına veya sözleşme ile sonradan teminat istenebileceği dair bir şartın konulmuş olmasına gerek

²⁶⁵ Alınan karara muhalefet edip imzalayan ve kurulca yönetici seçilen kat malikinin, yönetici ataması kararına ve dolayısıyla kendisinin yönetici atanmasına muhalefet etmesi durumu ortaya çıkacağından, söz konusu kat malikinin yönetici seçilmeyi kabul etmediği ve alınan kararın işlerlik kazanmadığı aşıkardır.

²⁶⁶ **Germeç**, s. 919.

²⁶⁷ Dışarıdan atanan yöneticinin alacağı ücret ve kendisine mevzuattan farklı olarak verilen yetkiler kat malikleri kurulu kararına yazılır ve dışarıdan atanmış yöneticinin bu kararı imzalaması ile bu karar, yazılı sözleşme niteliğini haiz olur., **Germeç**, s. 920.

yoktur; yöneticilik görevi verilirken haklı neden aranmaksızın, yöneticilik görevi devam ederken ise haklı bir nedenin varlığı halinde her zaman teminat istenebilir.

Sonradan haklı bir nedenin ortaya çıkması dolayısıyla kendisinden teminat göstermesi istenen yöneticinin teminat vermeye yanaşmayarak bir güven sorununun ortaya çıktığı bir durumda, yönetici görevinden istifa edebileceği gibi, kat malikleri kurulunca da azledilebilir.²⁶⁸ Her iki durumda da tarafların tazminat isteme hakları saklıdır.

3.1.1.2.4. Yöneticiye/Yönetim Kuruluna Ait Bilgilerin Anagayrimenkulün Belli Bir Yerine Asılması

Yöneticiye veya yönetim kuruluna ulaşılabilmesi noktasında kat maliklerine kolaylık sağlanması için 5711 sayılı Kanunla 34. maddeye eklenen²⁶⁹ son fıkra ile yöneticinin, ad ve soyadı ile iş ve ev adresini ve iletişim bilgilerini, anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içine asması zorunlu kılınmış; bu yükümlülüğe aykırı hareket edilmesi durumunda, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurması üzerine Sulh Mahkemesince, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idarî para cezası verileceği hükmü getirilmiştir.

3.1.1.2.5. Yönetici/Yönetim Kurulu Görevinin Sona Ermesi

Kat malikleri kurulu, yöneticiyi her zaman haklı neden olsun veya olmasın azledebileceği gibi, yönetici de haklı neden²⁷⁰ olsun veya olmasın her zaman istifa edebilir. (TBK. m. 512)

Yöneticilik görevinde yöneticinin istifası, ölümü veya ehliyetini kaybetmesi ya da iflası (TBK. m. 512, 513) nedeniyle veya kat malikleri kurulunun çifte çoğunlukla alacağı azil

²⁶⁸ Germeç, s. 920.

²⁶⁹ Bu değişiklikten önceki düzenlemede, para cezasının niteliğine ilişkin bir belirleme yapılmamış ve para cezasına mahkemece kesin olarak hükmolunacağı öngörülmüşken; bu değişiklik ile para cezasının niteliği 'idari para cezası' olarak düzenlenmiş olup verilen cezanın kesin olduğuna dair düzenlemeye yer verilmemesi karşısında, istinaf yoluna gidilebileceği düşünülse de HMK. m. 341 uyarınca istinaf kanun yolu kapalıdır.

²⁷⁰ KMK. m. 40/II: "Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir."

kararı²⁷¹ ile yöneticinin görevi sona erecektir. Yönetim kurulunun yönetimi üstlendiği durumlarda da yönetim kurulu üyelerinden birinin istifası, ölümü veya ehliyetini kaybetmesi ya da iflası halinde yönetim kurulu tam olarak teşekkül edemeyeceğinden yönetim görevi sona erecektir.

Kat malikleri kurulunun yöneticinin veya yönetim kurulunun görevine son vermesi haklı bir nedene dayanmıyor olsa da yöneticinin veya yönetim kurulunun görevi sona erecektir. (TBK. m. 512) Ancak, haklı nedene dayanmaksızın görevi sonlandıran yöneticinin veya yönetim kurulunun, sözleşme sonuna kadar alacağı ücreti kat maliklerinden tazminat olarak isteyebilmesi mümkündür. (TBK. m. 512) Kanun hükmü gereği, aynı şekilde, haklı bir nedene dayanmaksızın görevinden istifa eden yöneticinin veya yönetim kurulunun da istifa dolayısıyla kat maliklerinin uğradığı ve uğrayacağı zararları tazmin etmesi gerekmektedir.

Yöneticilik görevinin diğer iki sonucundan biri, 2814 sayılı Kanunla, 634 sayılı Kanuna eklenen Ek m. 2'ye göre, yöneticilik sıfatı sona eren dışarıdan atanmış yöneticinin, kendisine bu görevi dolayısıyla tahsis edilmiş bir yer varsa, bu yeri on beş gün içerisinde boşaltması gerektiğidir. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler, yeni yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata gerek kalmaksızın, mahalli mülki amirin kararı ile bir hafta içinde zabıta tarafından boşalttırılır. Bu durumda yöneticinin, kanundan ve sözleşmeden doğan hakları saklı kalmak kaydıyla, idare veya yargı organlarına bu konuda başvurulması da boşaltma kararının icrasını durdurmaz.

Diğer bir sonuç ise yöneticinin, kanun uyarınca tuttuğu defterleri de devretme yükümlülüğüdür. Eğer bu yükümlülüğe aykırı olarak eski yönetici defterleri devretmekten imtina ederse, eski yönetici aleyhine mahkemeye başvurulabilir.²⁷²

²⁷¹ "...Kat Mülkiyeti Yasasının 34. maddesinde kat malikleri kurulunun yıllık toplantısında yönetici seçileceği öngörülmüştür. Bu kurala göre, yöneticinin görev süresinin kural olarak bir yıl olması gerekmektedir birlikte, kat malikleri bir yıl dolmadan da yapacakları yöntemine uygun toplantıya seçilmiş bulunan yöneticinin görevine son verip, yeni yönetici seçebilirler...", Y18HD., T: 20.11.2000, E: 2000/11802, K: 2000/12391, www.sinerjimevzuat.com.tr (E.T: 05.04.2019); **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 690; **Erman**, s. 142.

²⁷² **Ayan**, s. 555; "...Kat irtifaklı veya kat mülkiyetli anagayrimenkullerde tutulması yasal gereklilik olan defterler ile saklanması gereken belgeler, bunların görevleri gereği ellerinde bulunduran yöneticilerin şahsi malları olmayı, görev süresinin sonunda yeni yönetime teslim edilmesi gerekir. Yargıtay'ın yerleşmiş uygulamalarına göre de eski yöneticinin yönetim ile ilgili defter, makbuz ve diğer belgeleri yeni atanan yöneticiye teslimden kaçınması halinde, KMK. m. 33 uyarınca hakim müdahalesinin

3.1.2. Site Yönetimine Katılanlar

3.1.2.1. Genel Kurul Niteliğini Haiz Olanlar²⁷³

3.1.2.1.1. Parsel Bünyesindeki Yapılarda Yönetim

3.1.2.1.1.1. Blok Kat Malikleri Kurulu

Toplu yapı içinde yer alan yapıların bulunduğu parsel veya parsellerdeki blokların her biri, kendi sorunlarına ve ancak o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blok nezdinde bulunan bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan “*blok kat malikleri kurulu*”na yönetim faaliyetini yerine getirir.²⁷⁴ (KMK. m. 69/I) Dolayısıyla, blok kat malikleri kurulu, bloğun yönetiminde ve ortak yer ve tesislere ilişkin sorunlarında karar almaya yetkili ve görevlidir. Bu birlik, niteliği itibarıyla apartman yönetimindeki kat malikleri kurulunun işlevini yerine getirir. Ancak, bu kurul apartman yönetimindeki kat malikleri kurulundan farklı olarak, kendi yönetim tarzını belirleyemez ve yönetim planı düzenleyemez. (KMK. m. 70/I)

Blok kat malikleri kurulu, blok bünyesinde bulunan tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacakları kararla blok yöneticisi tayin ederler ve atanan blok yöneticisi, bloğun yönetimine ilişkin işlemleri blok kat malikleri kurulunu temsilen yürütür ve bloğu, ada temsilciler kurulunda ve toplu yapı temsilciler kurulunda temsil eder. (KMK. m. 69/II-III, 71)²⁷⁵

istenebileceği ve hakim kararı ile bu belgelerin tesliminin sağlanabileceği kabul edilmektedir.", Y18HD., T: 19.02.2009, E: 2009/946, K: 2009/1359, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 05.04.2019)

²⁷³ Toplu yapılara ilişkin hükümler KMK. m. 66-74'te düzenlenmiş olup yönetime ilişkin hükümlere m. 69-71, 73'te yer verilmiştir. Bu hükümlerden hangilerinin emredici hangilerinin ise emredici nitelikte olmadığı hususunda Kanunun lafzı dolayısıyla bir belirlilik söz konusu değildir. Nitekim m. 69'da; blok, ada ve toplu yapı kat malikleri kurulunun atanması zorunlu olarak öngörülmüşken toplu yapı temsilciler kurulunun atanması hususu yönetim planında düzenleme yapılmasına bırakılmıştır. Buna karşın, geçici yönetimi düzenleyen m. 73'te toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya dek geçici yönetimin görev alacağı belirtilmesi karşısında toplu yapı temsilciler kurulunun zorunlu organ olduğu ortaya çıkmaktadır., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 717.

²⁷⁴ Blok yapılar, ortak yerlere bulunan birden fazla bağımsız bölümü bünyesinde barındıran yapılardır. Bu nedenle, duvarları ve çatıları bitişik (ikiz) yapılar da blok yapı olarak adlandırılır., **Yılmaz, Orhan**: "*Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara Eklenen Özel Hükümler*", İBD., C. 82, S. 2008/2, s. 677; İki kat malikinin varlığından kurul değil ancak sözleşme söz konusu olacağı için blok kat malikleri kurulundan bahsedebilmek için en az üç bağımsız bölümden oluşa dikey yapının varlığı gerekmektedir., **Semerci**, s. 194; **Arpacı**, s. 87.

²⁷⁵ KMK. m. 69/II incelendiğinde, ada ve toplu yapı temsilciler kurulunun düzenlendiği ancak blok kat malikleri kurulunun veya blok niteliğinde olmayan yapı maliklerinin, yönetim yetkisini devredebileceği bir

Yasa koyucu, m. 69/I'de, blok kat malikleri kurulunun teşkiline, yetki ve görev alanına ilişkin düzenlemelere yer vermiş olup, apartman yönetimindeki kat malikleri kurulunda olduğu gibi blok kat malikleri kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına; kurula ve oya katılma usullerine ilişkin düzenlemelere yer vermemiştir.²⁷⁶ Bu durum karşısında, m. 74 hükmü uyarınca apartman yönetimindeki kat malikleri kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına; kurula ve oya katılma usullerine ilişkin hükümlerin, toplu yapılar kapsamındaki blok kat malikleri kuruluna da aynen veya kıyasen uygulanması gerekmektedir.²⁷⁷ Bu doğrultuda açıklama yapacak olursak:

Blok kat malikleri kurulu, yılda bir defadan az olmamak kaydıyla yönetim planında gösterilen zamanlarda; yönetim planında böyle bir zaman gösterilmemişse, her Ocak ayında toplanır. (KMK. m. 29/I)

Olağanüstü toplantı bakımından ise önemli bir sebebin ortaya çıkması durumunda, blok yöneticisinin veya blok denetçisinin ya da bloktaki kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, toplantı sebebi ve toplantı için belirlenen tarihten en az on beş gün önce toplantının yapılacağı, o bloktaki tüm kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla bildirilmek şartıyla blok kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir. (KMK. m. 29/II)

Gerek olağan gerekse olağanüstü toplantı için yapılacak çağrıda, birinci toplantı için yeter sayının sağlanamaması durumunda, ikinci toplantının nerede ve ne ilk toplantıdan

blok temsilciler kuruluna veya blok niteliğinde olmayan yapı maliklerince oluşan kurulun yönetim yetkisini devredeceği bir temsilciler kuruluna yer verilmediği görülmektedir. Açıkça blok temsilciler kuruluna yer verilmemesi rağmen yönetim planı ile blok kat malikleri kurulunun, yönetim yetkisini devredeceği bir blok temsilciler kurulunun veya blok niteliğinde olmayan yapı maliklerince oluşan kurulun yönetim yetkisini devredeceği bir temsilciler kurulunun öngörülmesine engel bulunmamaktadır., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 719; Yargıtay, 5711 sayılı Kanun ile getirilen toplu yapılara ilişkin hükümlerden önce verdiği bir kararında, 634 sayılı Kanunun Ek 3. maddesinin öngördüğü yaygın kat mülkiyetinin, aynı parsel üzerinde kurulan birden fazla yapıları ihtiva ettiğini, bu nedenle birden fazla parsel üzerinde kurulan birden fazla yapı için kat mülkiyeti hükümlerinin birlikte değil, ayrı ayrı uygulanabileceğini, yani her bir bloğun ayrı birer yapı ihtiva ettiğinden kat mülkiyeti hükümlerinin birbirlerinden bağımsız olarak uygulanabileceğini, bu nedenle birden fazla parsel üzerinde kurulu birden fazla bloğun bağımsız bölüm maliklerinin, ortak bir yönetici atamalarının mümkün olmadığını, her bloğun ayrı ayrı kendisine yönetici ataması gerektiğini kabul etmiştir., Y5HD., T: 02.05.1971, E: 1991/3527, K: 1991/144433, **Semerci**, s. 192-193.

²⁷⁶ **Germeç**, s. 1277; **Öktem Çevik**, s. 103; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 719-720.

²⁷⁷ **Öktem Çevik**, s. 103; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 719-720; **Germeç**, s. 1277.

itibaren en az yedi gün sonra olmak üzere hangi tarihte yapılacağı da belirtilmelidir. (KMK. m. 29/III)

Blok kat malikleri kurulu, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla toplanır ve toplantıya katılan kat maliklerinin oy çokluğuyla karar alır. (KMK. m. 30/I) Toplantı yeter sayısının sağlanamaması dolayısıyla en geç on beş gün sonra toplanacak kat malikleri kurulu, Kanunda belirtilen özel durumlar hariç olmak üzere, ikinci toplantıya katılan kat maliklerinin sayı çoğunluğuyla karar alır. (KMK. m. 30/II)

Blok kat malikleri kurulunda, her kat maliki arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir. (KMK. m. 31/I)

Blokta birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla birlikte onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden²⁷⁸ fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler gözönüne alınmaz. (KMK. m. 31/II)

Bloktaki bir bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, blok kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Öte yandan, kat maliklerinden biri ehliyetsizse onu, kanuni temsilcisi kurulda temsil eder. (KMK. m. 31/III)

Blok kat malikleri kurulunda alınacak karar, doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilirse de oy kullanamaz.(KMK. m. 31/IV) Kat maliklerinden biri, oyunu yetki verdiği kişi aracılığıyla kullanabilir. Bununla birlikte, bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekalet edebilir. (KMK. m. 31/V)

3.1.2.1.1.2. Parsel Kat Malikleri Kurulu

Kanunda açıkça “*parsel kat malikleri kurulu*” şeklinde bir kavram geçmemekle ve doktrinde de bu birliğin ve kavramın varlığına ilişkin herhangi bir görüş bulunmasa da²⁷⁹

²⁷⁸ Bu hususta yapılan tartışmalar için yukarı bkz., 58, dn. 184.

²⁷⁹ *Ertaş*, kanuni dayanağı açıkça bulunmayan parsel yöneticisinin ve parsel temsilcilerinin atanmasına ilişkin olarak, bir parselde bulunan blokların yöneticilerinden oluşan kat malikleri kurulunun parsel yöneticisini atayacağı; bir parselde bulunan blok niteliğini taşımayan yapıların yer maliklerinin oluşturduğu kurulun ise parsel temsilcilerini atayacağı şeklinde bir açıklama getirmiş ve parsel kat

Kanunun lafzından çıkarılacak bir kavram ve birlik olarak “*parşel kat malikleri kurulu*” karşımıza çıkmaktadır. Kanunda açıklık bulunmamasının nedeni, yasa koyucunun, bir parşelde bulunan blok veya blokların dışında ancak parşel içerisinde kalan bağımsız bölümlerin kendi sorunlarına; bu bağımsız bölümlere ortak kullanım yerlerine veya bu bağımsız bölümlerle aynı parşelde bulunan blok ya da blokların ortak kullanım yerlerine ilişkin sorunlarının özölmesi maksadıyla blok kat malikleri kurulu gibi ihtiva eden parşel kat malikleri kurulunun oluşumunu, “*blok niteliğinde olmayan yapılar*” kavramı üzerinden açıklamasıdır.

Parşel kat maliki kurulu şeklinde bir kavramın gelişmesinin nedeni ise yasa koyucunun, blok kat malikleri kurulunun oluşumunu izah ederken kullanmış olduğu ifadeler ile parşel kat malikleri kurulunun oluşumunu izah ederken kullanmış olduğu ifadelerin paralellik göstermesidir. Nitekim, m. 69/I’de, anayapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, “*...kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat maliklerince yönetilir.*” ifadesi ile blok kat malikleri kurulunun oluşumu izah edilmişken; bir parşelde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa²⁸⁰ veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parşelde yer alıyorsa, “*....kendi sorunlarına ve o parşele ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parşelde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ‘parşel’²⁸¹ kat malikleri kurulunca*

malikleri kurulu kavramından, parşel kapsamında sadece blok yapıların veya blok niteliğinde olmayan yapıların bulunması durumu bakımından ele almış; ancak bir parşelde hem blok yapıların hem de blok niteliğinde olmayan yapıların bulunması durumunda parşel kat malikleri kurulunun oluşabileceğine ve nasıl oluşacağına ilişkin bir açıklamaya yer vermemiştir., **Ertaş**, Şerh, s. 670-671; Blok niteliğinde olmayan yapılarla blok yapılar birlikte yer alıyorsa, yönetim, o parşelde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca gerçekleştirilir. Bu kurula, “*parşel kat malikleri kurulu*” denilebilir., **Eren**, Mülkiyet, s. 193-194; Bir parşeldeki her bloğun yöneticileri, parşel yöneticilerini seçeceklerdir., **Gökçe**, Erdoğan: “*Kat Mülkiyeti Kanununu Değıştiren 5711 Sayılı Kanundan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının özüm Yolları*”, İBD., 2009/2, s. 709-710; **Seçer Y.**, bir parşelde blok yapılar ile birlikte blok niteliğinde olmayan yapılar varsa blok kat malikleri kurulunun, blok yapılardaki kat malikleri ile blok niteliğinde olmayan yapıların kat maliklerinden oluşacağını ifade ederek, bu durumda parşel bazında bir blok kat malikleri kurulunun teşkil edeceğini belirtmiştir., **Seçer Y.**, s. 2515; Bir parşelde yalnızca blok niteliğinde olmayan yapılar yer alıyorsa veya blok yapılarla birlikte blok niteliğinde olmayan yapılar da yer alıyorsa, bu durumda, blok kat malikleri kurulu ile yetkileri aynı olan “*kat malikleri kurulu*” söz konusu olur., **Semerci**, s. 196.

²⁸⁰ Yalnız blok niteliği taşımayan yapılar yer alıyorsa, bu yapıların maliklerinden oluşan kat malikleri kurulu da bu yapılar nezdinde yönetimi gerçekleştirir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 718; **Eren**, Mülkiyet, s. 194.

²⁸¹ Yasa koyucu sadece “*parşel*” kavramını kullanmamış ancak kullandığı ifadelerle örtülü olarak “*parşel kat malikleri kurulu*” şeklinde bir birliğin tanımını yapmıştır.

yönetilir.” şeklindeki lafzı ile paralel ve hatta aynı düzenlemelere yer verilerek parsel kat malikleri kurulunun oluşumunu izah edilmiştir.²⁸²

Parsel kat malikleri kurulu, bir parselde blok niteliğinde bulunmayan yapıların var olması durumunda söz konusu olacaktır. Dolayısıyla, bir parselde birden fazla blok bulursa dahi blok niteliğinde bulunmayan yapılar bulunmuyorsa, parsel kat malikleri kurulundan söz etmek mümkün olmayacaktır.²⁸³ Buna karşın, bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya blok niteliğinde olmayan yapılarla birlikte blok yapılar da aynı parselde yer alıyorsa, parselde bulunan tüm bağımsız bölüm (blok içerisindeki bağımsız bölümler ve blok niteliğinde olmayan bağımsız bölümler) maliklerinden oluşan parsel kat malikleri kurulu, parseldeki ortak yerlere ilişkin olarak kararlar almaya ve sorunları çözmeye yetkili ve görevlidir. (KMK. m. 69/I) Bununla birlikte, parsel kat malikleri kurulu, parsel bünyesinde bulunan tüm kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacakları kararla “parsel yöneticisi”²⁸⁴ tayin ederler ve atanan parsel yöneticisi, parselin yönetimine ilişkin işlemleri parsel kat malikleri kurulunu temsilen yürütür ve parsel kat malikleri kurulunu, ada temsilciler kurulunda ve toplu yapı temsilciler kurulunda temsil eder. (KMK. m. 69/II-III, 71)

Burada özellikle şunu belirtmek gerekir ki, blok niteliği taşımayan yapıların veya bloğun kendi sorunlarına yani yapıların iç kısımlarına, iç kısımlarındaki ortak yerlere ilişkin sorunlar, blok açısından blok kat malikleri kurulunca; blok niteliğini taşımayan her bir yapı için kendi maliklerince çözümlenecek hususlardır. Burada, parsel kat maliklerinin görev alanına giren durumlar, blok niteliğini taşımayan yapıların ve bloğun dışına yansıyan, yapılar arasındaki ortak kullanım yerlerine; yapıları parselin bir parçası halinde değerlendirebileceğimiz ve diğer yapıların da hem mevzuat hem de hakkaniyet gereği müdahale haklarının bulunabildiği çıkarımını yapabileceğimiz sorunlardır.²⁸⁵ Örneğin,

²⁸² Eğer blok yapılar ile blok niteliğinde olmayan yapılar birlikte bir parselde yer alıyorsa veya sadece blok niteliğinde olmayan yapılar varsa, bu durumda blok niteliğinde olmayan yapıların maliklerinden oluşan bir kat malikleri kurulu daha söz konusu olacaktır., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 720.

²⁸³ Ancak, bu durumda, birden fazla bloğu ihtiva eden parseldeki blokların ortak yer ve tesislerinin varlığı durumunda sorunun çözümü için teşkil edileceği öngörülen bir birlik yasa koyucu tarafından düzenlenmemiştir.

²⁸⁴ Bu kavram da Kanunda açıkça geçmemekle birlikte doktrinde de bu kavramın varlığına ilişkin bir görüş yer almasa da “*parsel kat malikleri kurulu*” kavramına ilişkin yapmış olduğumuz açıklamalarla aynı doğrultuda olmak üzere, böyle bir kavram karşımıza çıkmaktadır.

²⁸⁵ **Seçer Y.**, s. 2512-2513; **Semerci**, s. 194; **Öktem Çevik**, s. 113; Bloğa veya blok niteliğinde olmayan bağımsız bölümlere ait ortak yerler, ada ve toplu yapının da bir parçası olarak kabul edilebiliyorsa, blok

bloğun iç merdivenlerinde veya yangın merdivenlerin de yapılan haksız müdahaleye, o bloktaki kat malikleri müdahale edebilirken, diğer bloktaki kat malikleri müdahale edemez. Buna karşın, bloktaki bağımsız bölümünün dış duvarlarını toplu yapının ortak dış görünüm renginden çok farklı bir renge boyayan ve böylece KMK. m. 19/I'e aykırı olarak, toplu yapıların mimari güzelliğini bozan kat malikine karşı diğer blok kat malikleri de müdahale edebilir.²⁸⁶ Bununla birlikte, örneğin bir bloğun çatısı ile ilgili toplu yapı temsilciler kurulunun karar alması durumunda, bloğun çatısı ile ilgili karar almaya yetkili kişiler, blok kat malikleri kurulunu ihtiva eden blok kat malikleri olduğundan, toplu yapı temsilciler kurulundaki temsilcilerin bu hususta karar alması durumunda yetkisiz temsil; ayrıca, blok kat maliklerinin katıldığı bir toplantıdan söz edemeyeceğimiz için toplantı ve karar nisabı sağlanamadığından, alınan karar yönüyle yokluk da söz konusu olacaktır.²⁸⁷

Yasa koyucu, m. 69/I'in ikinci cümlesinde, parsel kat malikleri kurulunun teşkiline, yetki ve görev alanına ilişkin düzenlemelere yer vermiş olup, apartman yönetimindeki kat malikleri kurulunda olduğu gibi parsel kat malikleri kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına; kurula ve oya katılma usullerine ilişkin düzenlemelere yer vermemiştir. Bu durum karşısında, m. 74 hükmü uyarınca apartman yönetimindeki kat malikleri kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına; kurula ve oya katılma

ve parsel kat malikleri kurulunun yetkisi sona erecektir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 718; Aynı görüş için bkz., **Eren**, Mülkiyet, s. 194; KMK. m. 69'da kabul edilen esaslardan yola çıkarak, toplu yapı bünyesindeki tüm yapıların dış görünümüne etki eden her türlü değişiklik veya toplu yapı bünyesindeki tüm bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve yararlanmasına özgülenmiş olan ortak yer ve tesislere müdahale edilebilmesi hakkı toplu yapı kapsamındaki tüm bağımsız bölüm maliklerini; sadece bir blok içinde vuku bulan ortak yerlere müdahale ise yalnız o bloktaki bağımsız bölüm maliklerine müdahale edebilme hakkı tanımaktadır., **Germeç**, s. 1277; Sorunla ilgili olarak toplu yapı bakımından bir menfaat söz konusu ise blok ve parsel kat malikleri kurulunun yönetim yetkisi sona erer. Örneğin, bloğun çatısına GSM baz istasyonu kurulmasında ortaya çıkan sorun, bloğun kendi sorunu sınırlarını aşmış olup toplu yapıların tamamını ilgilendiren bir sorun halini almıştır., **Öktem Çevik**, s. 96 vd.; Bir sorunun, blok veya parsel kat malikleri kurulunun mu yoksa toplu yapı veya ada kat malikleri kurulunun mu alanına girdiği hususunda bir anlaşmazlık varsa, yani kurullar arasında yetki uyuşmazlığı söz konusuysa, toplu yapı bünyesindeki her bir kat maliki tespit davası açarak yetki sorununun giderilmesini isteyebilir., **Semerci**, s. 195.

²⁸⁶ **Eren**, Mülkiyet, s. 194; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 718; **Öktem Çevik**, s. 96; **Seçer Y.**, s. 2513.

²⁸⁷ **Semerci**, s. 195.

usullerine ilişkin hükümlerin, toplu yapılar kapsamındaki parsel kat malikleri kuruluna da aynen veya kıyasen uygulanması gerekmektedir.²⁸⁸

Parsel kat malikleri kurulu, iki yılda bir defadan az olmamak kaydıyla²⁸⁹ yönetim planında gösterilen zamanlarda; yönetim planında böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının Ocak ayında toplanır. (KMK. m. 29/I, ikinci cümle)

Bununla birlikte, parsel kat malikleri kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına; kurula ve oya katılma usullerine ilişkin düzenlemeler bulunmadığından, m. 74 hükmü uyarınca m. 29, 30 ve 31'in parsel kat malikleri kurulu hakkında aynen veya kıyasen uygulanması gerekmektedir.

3.1.2.1.2. Ada Bünyesindeki Yapılarda Yönetim

3.1.2.1.2.1. Ada Kat Malikleri Kurulu

Tek başına bir blok, toplu yapı niteliğini haiz değildir; daha doğrusu, tek bir bloğun varlığı halinde bloktan değil, apartman yönetiminden bahsetmemiz gerekecektir. Ancak, bir veya birden fazla parsel üzerine kurulu birden fazla bloğun veya blok yapılarla birlikte blok niteliğini taşımayan yapıların varlığı halinde, hukuki niteliği itibarıyla toplu yapı kavramından bahsetmek mümkün olacaktır. Bu yönüyle, toplu yapılar en azından tek bir parsel üzerinde yer alabileceği gibi, birden fazla parsel üzerinde dolayısıyla bir ada üzerinde de kurulabilir. Bu nedenle, toplu yapıların tek bir parsel üzerinde kurulduğu durumlarda, ada yönetiminden ve dolayısıyla ada kat malikleri kurulu ve ada temsilciler kurulundan bahsetmemiz mümkün olmayacaktır.²⁹⁰ Bununla birlikte, toplu yapılar tek bir

²⁸⁸ Tekrara düşmemek adına, Üçüncü Bölümde 3.1.2.1.1.1.'de "*Blok Kat Malikleri Kurulu*" başlığıyla yapmış olduğumuz açıklamaların, parsel kat malikleri için de kıyasen uygulanacağını belirtmek gerekir.

²⁸⁹ Parsel, ada ve toplu yapı kat malikleri kurulu gibi kurulların toplanmasında, apartman kat malikleri kurulunun olağan toplanma zamanı bakımından daha uzun bir sürenin öngörülmüş olması, bu kurulların kalabalık üyelerinin varlığı dolayısıyla isabetli bir düzenlemedir., **Yılmaz**, Değişiklikler, s. 23; Toplu yapılardaki kurulların iki yılda toplanması ve bu nedenle, kurulların görev süresinin iki yıl olması karşısında, toplu yapılardaki yöneticilerin görev süresinin de iki yıl olacağını sonucuna varılması gerekir., **Şengül**, Toplu Yapılar, s. 615.

²⁹⁰ Toplu yapının tek bir ada ve birden fazla parsel üzerinde kurulu bulunması durumunda, bu organın varlığı zorunlu olmakla birlikte, toplu yapı tek bir parsel üzerinde kurulmuşsa, bu organın varlığı söz konusu olmayacaktır., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 720; **Germeç**, s. 1229; **Öktem Çevik**, s.

ada üzerinde kurulu ise ada yönetimi aynı zamanda toplu yapı yönetimini kapsayacağından ve toplu yapılara ilişkin yönetim anlayışında yönetimin çatısını toplu yapı yönetimi oluşturacağından, yine ada yönetiminin teşkiline gerek bulunmayacaktır.²⁹¹

Birden çok ada üzerinde kurulmuş toplu yapılarda, bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adaları oluşturan parsellere ait ortak yerler ve tesisler, adaların her birinde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir. Blok kat malikleri kurulundan farklı olarak ada kat malikleri kurulu, yönetim tarzını, emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla kendisi belirler. Ancak, ada kat malikleri kurulunun yönetim yetkisi ve görevi, toplu yapılar kapsamında toplu yapı kat malikleri kurulunca hazırlanacak yönetim planı ile ada temsilciler kuruluna devredilebilir. (KMK. m. 69/II, 70/I) Dolayısıyla, ada kat malikleri kurulunun, yönetim yetkisini kendi alacağı kararla devretmesi söz konusu değildir.

Ada kat malikleri kurulu, iki yılda bir defadan az olmamak kaydıyla yönetim planında gösterilen zamanlarda; yönetim planında böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının Ocak ayında toplanır. (KMK. m. 29/I, ikinci cümle)

Bununla birlikte, ada kat malikleri kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına; kurula ve oya katılma usullerine ilişkin düzenlemeler bulunmadığından, m. 74 hükmü uyarınca m. 29, 30 ve 31'in ada kat malikleri kurulu hakkında aynen veya kıyasen uygulanması gerekmektedir.

3.1.2.1.2.2. Ada Temsilciler Kurulu

Ada kat malikleri kurulunun dolaylı temsili niteliğini haiz olan ve ada kat malikleri kurulunun adaya ait yönetim yetkisinin, toplu yapı yönetim planı ile ada temsilciler kuruluna devri neticesinde teşkil eden ada temsilciler kurulu²⁹²; yönetim planında başka

103; **Seçer Y.**, 2513; Aksi görüşe göre; toplu yapının tek bir ada üzerinde kurulu bulunduğu durumlarda, ada kat malikleri kurulundan ve ada temsilciler kurulundan söz edilemeyecektir., **Semerci**, s. 199.

²⁹¹ **Pulak**, s. 788; **Germeç**, s. 1279.

²⁹² KMK. m. 69'da; blok, ada ve toplu yapı kat malikleri kurulunun atanması zorunlu olarak öngörülmüşken toplu yapı temsilciler kurulunun atanması hususu yönetim planında düzenleme yapılmasına bırakılmıştır. Buna karşın, geçici yönetimi düzenleyen m. 73'te toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya dek geçici yönetimin görev alacağını belirtmesi karşısında toplu yapı temsilciler kurulunun zorunlu organ olduğunu kabul etmek gerekir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 717, dn. 415; Aksi görüş için bkz., **Semerci**, s. 196-197.

türlü düzenlenmedikçe, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. (KMK. m. 69/II)

Ada kapsamındaki blok yöneticilerinin ada kat malikleri kurulunun daimi üyelerinden olduğu konusunda şüphe bulunmamakla birlikte Kanunun eksik lafzı karşısında, blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinin, adanın bütünü bakımından bir grup olarak mı yoksa her bir parsel bakımından farklı birer grup olarak mı ele alınacakları konusunda belirsizlik söz konusudur. Ancak, ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceğinin toplu yapılar yönetim planında belirtileceği hükmü (KMK. m. 69/II, dördüncü cümle) karşısında, yönetim planında toplu yapının özelliği dikkate alınarak, blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinin, adanın bütünü bakımından bir grup olarak mı yoksa her bir parsel bakımından farklı birer grup olarak mı ele alınacakları hususunun belirlenmesi yapılmalıdır.

Ada temsilciler kurulunda oy hakkına ilişkin özel düzenleme dışında ada temsilciler kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin özel düzenlemelere yer verilmemiştir. Nitekim, m.69/II son cümle uyarınca ada temsilciler kurulunda, blok yöneticilerinin ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip oldukları²⁹³ belirtilmiş olup, ada temsilciler kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin olarak m. 74 uyarınca, Kanunun m. 29 ve 30 hükümlerinin niteliğine uygun düştüğü ölçüde ada temsilciler kurulu için uygulanması gerekmektedir.

3.1.2.1.3. Site Bünyesindeki Yapılarda Yönetim

3.1.2.1.3.1. Toplu Yapı Kat Malikleri Kurulu

²⁹³ Bu hüküm emredicidir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 722; Söz konusu özel düzenleme karşısında, kurulda oy kullanmak için vekil olarak atanan kişinin, ne kadar veya hangi oranda oy kullanabileceğini düzenleyen KMK. m. 31/V hükmü burada uygulanmayacaktır., **Semerci**, s. 197.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimi, toplu yapı kapsamında yer alan bloktaki ve blok niteliğinde olmayan bağımsız bölümlerin maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca gerçekleştirilir ve ada kat malikleri kurulunda olduğu gibi bu kurul, yönetim tarzını, emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla kendisi belirler. (KMK. m. 69/III) Aynı şekilde, ada kat malikleri kurulunun yönetim yetkisinin ada temsilciler kuruluna devredilebileceğinin yönetim planı ile düzenlenebileceği gibi, toplu yapı kat malikleri kurulunun da yönetim yetkisi toplu yapı yönetim planı ile toplu yapı temsilciler kuruluna devredilebilir. (KMK. m.69/III) Dolayısıyla, toplu yapı kat malikleri kurulunun, yönetim yetkisini kendi alacağı kararla devretmesi söz konusu değildir.

Toplu yapı kat malikleri kurulu, iki yılda bir defadan az olmamak kaydıyla yönetim planında gösterilen zamanlarda; yönetim planında böyle bir zaman gösterilmemişse, ikinci takvim yılının Ocak ayında toplanır. (KMK. m. 29/I, ikinci cümle)

Bununla birlikte, toplu yapı kat malikleri kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına; kurula ve oya katılma usullerine ilişkin düzenlemeler bulunmadığından, m. 74 hükmü uyarınca m. 29, 30 ve 31'in ada kat malikleri kurulu hakkında aynen veya kıyasen uygulanması gerekmektedir.

3.1.2.1.3.2. Toplu Yapı Temsilciler Kurulu

Toplu yapı kat malikleri kurulunun dolaylı temsili niteliğini haiz olan ve toplu yapı kat malikleri kurulunun toplu yapılara ait yönetim yetkisinin, toplu yapı yönetim planı ile toplu yapı temsilciler kuruluna devri neticesinde teşkil eden toplu yapı temsilciler kurulu; yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe²⁹⁴, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur.²⁹⁵ Toplu yapı

²⁹⁴ Yönetim planı ile aksine düzenleme yapma imkanı mümkün kılındığından, ada ve toplu yapı kat malikleri kurullarının yönetim yetkisi, kanunda öngörülen temsilciler kurullarından başka bir oluşuma yönetim planı ile devredilebilir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 719; **Semerci**, s. 198; Karşı görüş için bkz., **Eren**, Mülkiyet, s. 194-195.

²⁹⁵ Toplu yapı temsilciler kurulunun, toplu yapı bünyesindeki her bir yapının yöneticisinden oluşmasının öngörülmesi, söz konusu yöneticilerin, yöneticisi oldukları yapının sorunlarına daha hakim olmaları yönüyle tutarlıdır., **Özmen/Kır**, s. 196; **Öktem Çevik**, s. 115; Aksi görüşe yönelik eleştiriler için bkz., **Gökçe**, Ortak Gider, s. 710.

temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim planında belirtilir. (KMK. m. 69/III)

Toplu yapı kapsamındaki blok yöneticilerinin toplu yapı kat malikleri kurulunun daimi üyelerinden olduğu konusunda şüphe bulunmamakla birlikte Kanunun eksik lafzı karşısında, blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinin, toplu yapının bütünü bakımından bir grup olarak mı yoksa birden fazla parsel ve/veya ada bulunması durumunda her bir parsel ve/veya ada bakımından farklı birer grup olarak mı ele alınacakları konusunda belirsizlik söz konusudur. Ancak, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceğinin toplu yapılar yönetim planında belirtileceği hükmü (KMK. m. 69/III, dördüncü cümle) karşısında, yönetim planında toplu yapının özelliği dikkate alınarak, blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerinin, toplu yapının bütünü bakımından bir grup olarak mı yoksa her bir parsel ve/veya ada bakımından farklı birer grup olarak mı ele alınacakları hususunun belirlenmesi yapılmalıdır.

Toplu yapı temsilciler kurulunda oy hakkına ilişkin özel düzenleme dışında toplu yapı temsilciler kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin özel düzenlemelere yer verilmemiştir. Nitekim, m.69/II son cümle uyarınca toplu yapı temsilciler kurulunda, blok yöneticilerinin ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısı kadar oy hakkına sahip oldukları²⁹⁶ belirtilmiş olup, toplu yapı temsilciler kurulunun olağan toplantı zamanına, olağanüstü toplantı şartlarına; toplantı ve karar yeter sayısına ilişkin olarak m. 74 uyarınca, Kanunun m. 29 ve 30 hükümlerinin niteliğine uygun düştüğü ölçüde toplu yapı temsilciler kurulu için uygulanması gerekmektedir.

3.1.2.1.3.3. Geçici Yönetim

²⁹⁶ Bu hüküm emredicidir., **Eren**, Mülkiyet, s. 195; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 723; Söz konusu özel düzenleme karşısında, kurulda oy kullanmak için vekil olarak atanan kişinin, ne kadar veya hangi oranda oy kullanabileceğini düzenleyen KMK. m. 31/V hükmü burada uygulanmayacaktır., **Semerci**, s. 199.

Toplu yapı yönetimi kapsamındaki toplu yapı temsilciler kurulunun teşkilinin, maddi zorluklar dolayısıyla uzunca bir süreyi kapsayabileceği ve bu nedenle de toplu yapı yönetimi kapsamında bazı kararların alınmasında güçlükler yaşanabileceği düşüncesinden hareketle yasa koyucu, toplu yapı temsilciler kurulu teşkil edilinceye kadar²⁹⁷, toplu yapı temsilciler kurulunun görevlerini üstlenilmesi, yetkilerinin kullanılması ve toplu yapı temsilciler kurulunun teşkili için gerekli hazırlık ve bildirimlerde bulunulmasının sağlanması maksadıyla ve yönetim planında öngörülmesi koşuluyla bir geçici yönetim kurulabilmesine imkan tanımıştır. (KMK. m. 73)

Yönetim planı ile bir geçici yönetimin kurulmasının öngörülmesi ihtiyari olmakla birlikte yönetim planında bir geçici yönetimin kurulmasının öngörülmesi durumunda, geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar görevine devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilmesi zorunludur. Bununla birlikte, geçici yönetimin görevine devam edebileceği kısa ve uzun iki azami süre öngörülmüştür. Nitekim, m. 73'ün son cümlesine göre geçici yönetim, en geç toplu yapının bitimine müteakiben bir yıl boyunca devam edebilir ancak her halükarda bu görev süresi, toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.

3.1.2.2. Temsil Organı Niteliğini Haiz Olanlar

Toplu yapı kapsamındaki bağımsız bölümlerin ve dolayısıyla kat maliklerinin yüzlerce ve hatta binlerce sayılara ulaşabileceği öngörüsüyle hareket eden yasa koyucu, toplu yapı nezdindeki kurulların alacağı kararların ve toplu yapı kapsamında ortak yer ve

²⁹⁷ KMK. m. 69 ile 73 birlikte değerlendirildiğinde, toplu yapı kat malikleri kurulunun mutlaka kendilerini temsil eden bir kurul ataması gerektiğini ve bu nedenle toplu yapı temsilciler kurulunun zorunlu bir organ olarak karşımıza çıktığını kabul etmek gerekir. Nitekim, KMK. m. 69/III'te, "...*bu yetki, yönetim planında toplu yapı temsilciler kuruluna verilebilir.*" şeklinde ifadedeki "*verilebilir*" ifadesinin, KMK. m. 73 nazara alınarak "*verilir*" şeklinde kabul ederek emredici nitelik arz ettiği sonucuna varılmalıdır. Buna karşın, toplu yapı kat malikleri kurulunun yönetim yetkisini devrettiği temsilciler kurulu üyeleri, malikler arasından olabileceği gibi, dışarıdan da atanabilir., Blok, ada ve toplu yapı kat malikleri kurullarının yönetim yetkisine sahip olması ve ada ile toplu yapı kat malikleri kurullarının bu yetkilerini ada ve toplu yapı temsilciler kurullarına devretmeleri hususu emredici nitelikte olup kat malikleri kurullarının yönetim yetkisini devrettiği temsilciler kurullarının kimlerden oluşacağı hususu emredici nitelikte değildir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 719 ve aynı sayfa dn. 419; Kanunun bu hükmü emredici nitelikte olmadığından, dışarıdan temsilciler kuruluna üye atanabilir., **Öktem Çevik**, s. 87; Yönetim planında toplu yapı temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağına dair bir hüküm yoksa toplu yapı kat malikleri kurulunun, temsilciler kurulunun kimlerden oluşacağına ilişkin belirlemede bulunmaması ve KMK. m. 69'daki hükmün uygulanması gerekir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 721; Ancak, m. 69 hükmü de bu konuda bir açıklığa sahip değildir.

tesislere ilişkin alınacak önlem ve işlemlerin hızlı bir şekilde yürütülmesi ve mağduriyetlere yol açılmaması maksadıyla toplu yapı nezdindeki kurullar tarafından atanacak yöneticiler aracılığıyla toplu yapı yönetiminin yürütülmesini gerekli görmüştür.²⁹⁸

Nitekim, KMK. m. 71 hükmü uyarınca, yönetim planı ile başkaca düzenleme yapılmaması imkanı tanınmakla birlikte, blok kat malikleri kurulunca blok için *blok yöneticisi*, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için (*blok niteliğinde olmayan yapılar yöneticisi*) yönetici²⁹⁹, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payının çoğunluğunun oyuyla; toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerce³⁰⁰ *toplu yapı yöneticisi*, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyuyla seçilir.³⁰¹

Dolayısıyla, Kanunda toplu yapı yönetiminde temsil organı niteliğini haiz olanlar; blok yöneticisi, blok niteliğinde olmayan yapılar yöneticisi ve toplu yapı yöneticisi olmak

²⁹⁸ 5711 sayılı Kanunla yapılan değişiklik önce, yaygın kat malikinin söz konusu olması durumunda, her blokta yer alan kat malikleri sadece kendi blokları için yönetici atamasını gerçekleştirir ve bunun dışında birden fazla bloğu kapsayacak şekilde bir yönetici tayinine gidilmezdi., **Ayan**, s. 542, dn. 370; "...634 sayılı Kanunun ek 3. maddesine göre, yaygın kat mülkiyeti ancak aynı parseller üzerinde yapılan birden fazla binalarda kurulabilir. Tarafların maliki buldukları bağımsız bölümler iki ayrı parsel üzerinde inşa edilen iki ayrı blokta bulunmaktadır. bu itibarla, kat mülkiyeti hükümlerinin her blok için birbirinden bağımsız olarak ayrı ayrı uygulanması, yönetici seçiminin de her bloğun bağımsız bölüm maliklerinin ayrı ayrı yapacakları toplantılarda seçilmesi gerekir.", Y5HD., T: 02.05.1991, E: 1991/3527, K: 1991/14433, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 10.04.2019)

²⁹⁹ Kanunda, yönetim planında aksine düzenleme yapılabileceği belirtildiğinden, bir parselde bulunan ve blok niteliğinde olmayan yapıların tümünün yerine, bir adada bulunan ve blok niteliğinde olmayan yapıların tümü için yönetici atanabilmesi yönetim planı ile düzenlenebilir., **Germeç**, s. 1295; **Ertaş**, parsel kapsamında yer alan yapıların blok niteliğinde olmasına ve olmamasına göre bir ayırım yapmış; bir parselde birden fazla blok yapı bulunması durumunda blok yöneticilerinden oluşan, hukuki niteliği ve kavramı hususunda belirlemeye gitmediği kat malikleri kurulunun seçeceği parsel yöneticisinin; parselde bloklar yerine sadece blok niteliğini taşımayan yapıların bulunması durumunda bu bağımsız bölüm maliklerinin oluşturacağı kurulun seçeceği parsel temsilcisinin, parsel bazında ortak yer ve tesislerin yönetimini üstleneceğini ifade etmiş ancak blokların ve blok niteliğinde olmayan yapıların bir parselde bulunması durumunda yönetimin kimlere, kimler tarafından devredileceği hususunda bir açıklamaya yer vermemiştir., **Ertaş**, Şerh, s. 670-671.

³⁰⁰ Toplu yapı kat malikleri kurulunun, yönetim yetkisini toplu yapı temsilciler kuruluna devretmediği bir durumda, toplu yapı yöneticisinin toplu yapı kat malikleri kurulunun salt çoğunluğuyla seçilmesi gerekir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 723-724.

³⁰¹ Yasa koyucu, blok yöneticisi ile blok niteliği taşımayan yapılardaki maliklerce seçilen yöneticinin seçiminde çifte çoğunluk aramışken; toplu yapı yöneticisi ile ada yöneticisinin seçiminde (aynı şekilde denetçi seçiminde) salt çoğunluğu yeterli görmüştür. Bunun sebebi, binlerce bağımsız bölümü ihtiva edebilen toplu yapılarda, büyük ölçekli kurullarca seçilmesi gereken yöneticinin seçiminde, ağır nisap dolayısıyla seçilememeye sıkıntısının baş göstermesini engellemektir., **Semerci**, s. 204; **Öktem Çevik**, s. 141; **Özmen/Kır**, s. 227-228; **Pulak**, s. 804-805; Esasen KMK. 71'de açık bir şekilde ada yöneticisine ve denetçisine değinilmemiştir., **Aybay/Hatemi**, s. 245-246.

üzere üç başlıkta ele alınabilir.³⁰² Ancak, toplu yapı yönetim planını yapmaya yetkili ve görevli toplu yapı kat malikleri kurulunca başkaca düzenlemeler yapılabilir. Örneğin, Kanunda *ada yöneticisi* şeklinde bir temsil organına yer verilmemiş olmakla birlikte³⁰³ yönetim planında *ada yöneticisi* şeklinde bir temsil organı düzenlenebilir.³⁰⁴

Toplu yapı yönetiminde yönetici ve denetçi atamayı düzenleyen m. 71’de, yöneticilerin hangi kurullarca hangi yeter sayı ile seçileceğine ilişkin düzenlemelere yer verilmekle birlikte söz konusu yöneticilerin görev ve sorumluluklarına ve haklarına; ne kadar süreyle görev yapacaklarına ve herhangi bir nedenle yöneticilik görevinin boşalması durumunda nasıl bir yol izleneceğine ilişkin düzenlemelere yer verilmemiştir. Bu durumda, m. 74 uyarınca, apartman yönetimindeki yöneticinin görev ve sorumlulukları ile haklarını; ne kadar süreyle görev yapacaklarını ve herhangi bir nedenle yöneticilik görevinin boşalması durumunda nasıl bir yol izleneceğini düzenleyen m. 34-41 hükümlerinin, bu yöneticiler için aynen veya kıyasen uygulanması gerekmektedir. Bununla birlikte ilgili maddede, toplu yapı yönetiminin yürütülmesi maksadıyla atanacak yöneticilerden bahsedilmekle birlikte, m. 34/I’den farklı olarak “*yönetim kurulu*” ifadesi kullanılmamış olup, bir an için en az üç kişiden oluşacak bir yönetim kurulunun atanmasına Kanunun izin vermediği düşünülse de toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesislerin yönetimi söz konusu olduğundan ve bu yönetimin tek bir kişi tarafından yürütülmesinin yeterli olamayacağı kabulü gerektiğinden, en azından toplu yapı temsilciler kurulunca seçilecek temsil organının yönetim kurulu şeklinde teşkil edilebilmesine imkan bulunmalıdır.³⁰⁵ Nitekim, m. 71/I hükmünde, toplu yapı yönetim planı ile yönetici atanmasında farklı düzenlemelere yer verilmesine olanak tanınmıştır.

³⁰² Ada temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulunun veya yönetim planı ile düzenlenen başkaca temsil kurullarının kararlarına karşı iptal davaları, KMK. m. 38/II hükmü uyarınca bu kurullarca seçilen yöneticilere karşı açılabilir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.720; **Sirmen**, s. 542; Aynı görüşteki Yargıtay kararı için bkz., Y18HD., T: 12.12.2011, E: 2011/9405, K: 2011/1263, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 12.04.2019); Yönetim planında, genel kurul niteliğini haiz kurulların yönetim yetkisini yöneticilere devretmesinin yasaklanması mümkün olmamalıdır. Zira, bu hüküm emredicidir. KMK. m.71’de yer alan “*yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe*” ifadesi, yönetici atanmasına ilişkin olmayıp yöneticinin atanma usulüne ilişkin bir kıstası ortaya koyar., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 721, 723.

³⁰³ **Germeç**, s. 1294-1295; **Sirmen**, s. 542.

³⁰⁴ **Eren**, Mülkiyet, s. 194, 196; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 721,723; **Saruhan**, s. 62.

³⁰⁵ **Germeç**, s. 1296; Her ne kadar toplu yapı yöneticisinin birden fazla olabileceğine dair açık bir hüküm bulunmasa da birden fazla olmamasını öngören emredici bir hüküm de yoktur., **Öktem Çevik**, s. 202.

3.2. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDE TEMSİL ORGANI OLARAK YÖNETİCİ/YÖNETİM KURULU

3.2.1. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Hakları ve Yetkileri

3.2.1.1. Genel Olarak

Yöneticinin üstlendiği görevlerinin yanında üstlendiği sorumluluklar dolayısıyla hakları da bulunmaktadır. Nitekim, KMK. m. 40 ile yöneticinin hakları düzenlenmiştir. Ancak, sadece bu madde üzerinden yöneticinin haklarını ele alacak olursak, yöneticinin hakları yönünden çok sığ bir belirlemeye gitmiş oluruz. Zira, ilgili hükümde yöneticinin sorumluluğunun hukuki niteliğinin yanında ücret talep etme hakkına ve ücretin ne şekilde belirleneceğine ilişkin düzenlemelere yer verilmekle yetinilmiştir.

Yönetici, kat maliklerine karşı vekil gibi sorumludur (KMK. m. 40/I) ve dolayısıyla yönetici ile kat malikleri arasında bir vekalet ilişkisi söz konusudur. Bu nedenle, vekil gibi sorumlu olan yönetici hakkında, TBK. kapsamında vekil edenin haklarını düzenleyen hükümlerin (TBK. m. 510) de uygulanması gerekmektedir.

KMK. ile TBK. hükümleri birlikte değerlendirecek olursak yöneticinin haklarını; ücret talep etme hakkı, gider ve avansları talep etme hakkı, işin görülmesi dolayısıyla üstlendiği borçtan kurtarılmasını isteme hakkı, işin görülmesi dolayısıyla uğradığı zararları talep hakkı olarak dört başlıkta ele alabiliriz.

3.2.1.2. Ücret Talep Etme Hakkı

Yöneticinin alacağı ücret yöneticilik sözleşmesinde veya kat malikleri kurulunun yönetici atama kararında kararlaştırılmış ya da yönetim planında gösterilmiş olabilir. Ancak, yönetim planında gösterilmemiş veya yönetici atama kararında ya da yöneticilik sözleşmesinde kararlaştırılmamış olsa bile yöneticinin uygun³⁰⁶ bir ücreti kat maliklerinden talep etme hakkı vardır.³⁰⁷ (KMK. m. 40/III) Ücret konusunda kat malikleri

³⁰⁶ Dışarıdan atanan yönetici için söz konusu olacak uygun ücret, yöneticinin üstlendiği görevlere, anagayrimenkulün büyüklüğüne ve hakkaniyet kurallarına göre belirlenir., **Germeç**, s. 1029-1030.

³⁰⁷ Yönetim kurulu söz konusuysa ücret, yönetim kurulu üyeleri arasında eşit olarak paylaşılır., **Ayan**, s. 551; Ücretin ödendiğinin bordro ile ispatlanabilir olduğu durumlarda, yöneticinin kıdem tazminatı talep etme hakkı da vardır. Kat maliklerince, kıdem tazminatı 192 sayılı Gelir Vergisi Kanunu m. 195/III uyarınca gelir vergisi tevkifatı yapılmak suretiyle yöneticiye ödenmelidir., **Gökalp**, s. 28.

ile yönetici arasında uzlaşma sağlanamazsa, uygun ücreti m. 33 uyarınca Sulh hakimi takdir edecektir.³⁰⁸

Yöneticinin kat malikleri arasından atanması durumunda³⁰⁹ ücretin nasıl veya ne oranda belirleneceği hususu ayrı bir fıkra düzenlenmiştir. Buna göre, yönetici seçilen kat maliki ile yapılan sözleşmede veya kat malikleri kurulu kararında ücret tayin edilmemişse kat malikleri kurulu, yöneticinin olağan ortak giderlere katılıp katılmayacağını; katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır.³¹⁰ Böyle bir karar alınmamışsa yönetici, yönetim süresi boyunca kendisine düşen olağan ortak giderlerin yarısına katılmayacaktır.³¹¹ (KMK. m. 40/IV)

3.2.1.3. Gider ve Avansları Talep Etme Hakkı

Yöneticinin haklarını düzenleyen m. 40'ta genel olarak yöneticinin ücret hakkı ve ücretin ne şekilde belirleneceğine dair hükümlere yer verilmekle birlikte³¹² ilgili maddenin ikinci fıkrası, yöneticinin gerek gider ve avansları talep etme hakkını gerek işin görülmesi dolayısıyla üstlendiği borçtan kurtarılmasını isteme hakkını gerekse de işin görülmesi dolayısıyla uğradığı zararlarını talep hakkını koruyan bir düzenlemeyi haizdir. Zira, ilgili hükme göre kat malikleri, kendilerine düşen gider ve avansları yönetici tarafından

³⁰⁸ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 689; **Germeç**, s.1029.

³⁰⁹ Yöneticinin hakim tarafından dışarıdan atanması durumunda, söz konusu yöneticinin ücretini de hakim belirler., **Ertaş**, s. 439; **Ertaş**, Şerh, s. 612; Sulh Mahkemesince dışarıdan atanan yöneticiye, aylık veya yıllık olarak bir ücret ödenir. Bu miktar, sözleşmede veya yönetim planında belirli değilse, mahkeme yöneticinin ücretini belirleyecektir., **Koru**, s. 71.

³¹⁰ Yönetim planında yöneticiye ücret ödenmeyeceğine dair düzenleme varsa, kat malikleri kurulu ile yönetici arasında yapılan sözleşme geçerli olmayacağı gibi, yöneticiye ücret ödenmesine veya olağan ortak giderlere yöneticinin katılmayacağı ya da belli bir oranda katılmayacağı hususunda alınan kat malikleri kurulu kararı geçerli olmayacaktır. Zira, yöneticiye ücret ödenmesine dair bir kurul kararı alınabilmesi için yönetim planının değiştirilmesi ve bunun için de kat malikleri kurulunun, kat maliklerinin beşte dördü çoğunluğuyla karar alması ve ardından ücret belirlemesi yapması gerekir., **Gökalp**, s. 29; Aynı yöndeki karar için bkz., Y18HD., T: 17.09.1984, E: 1984/6650, K: 1984/6726, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 12.04.2019)

³¹¹ Olağan yönetim işlerinden olmayan veya lüks sayılabilecek işlemler dolayısıyla ortaya çıkan giderlere yöneticinin de tamamen katılması gerekir. Yapılan masrafin, bu nitelikte olup olmadığının takdirini somut olayın özelliklerine ve dürüstlük ilkesine (TMK. m.2) göre hakim yapacaktır., **Ayan**, s. 552; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 193-194; **Germeç**, s. 1029; Yöneticinin dışarıdan atanması durumunda takdir olunan ücret ile kat malikleri arasından atanan yöneticinin kanunen katlanmayacağı, anagayrimenkulün ortak giderlerinin yarısını aşan ücreti, vergilendirmeye tabidir., **Gökalp**, s. 28.

³¹² İlgili hükümde yöneticiye tanınan haklar, ücret talep etme hakkı gibi sadece yöneticinin kişisel yararlanmasına ilişkin olmayıp kat maliklerinin, kendilerine düşen ortak gider ve avans payını noterlikçe yapılan ihtara rağmen ödememelerinde olduğu gibi yöneticinin yönetim planı ile ve mevzuat uyarınca (m. 35) kendisine yüklenen görev ve sorumlulukları yerine getirememesini durumlarında sahip olduğu haklara da ilişkindir. Nitekim, m. 40/II'de yöneticinin sahip olduğu hakların, yöneticinin diğer görev ve sorumluluklarının kat maliklerinin kusurlarıyla aksatılması durumunda da söz konusu olacağını kabul etmek gerekir., **Pulak**, s. 654-655.

noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait yöneticilik sözleşmesini feshedip³¹³ yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilme hakkına sahiptir.³¹⁴ (KMK. m. 40/II)

Öte yandan, vekalet ilişkisini düzenleyen genel hükümlere göre de yönetici, yöneticilik faaliyeti dolayısıyla yapmış olduğu giderleri ve verdiği avansları, yapıldıkları veya verildikleri günden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte talep edebilir.³¹⁵ (TBK. m. 510/I)

3.2.1.4. İşin Görülmesi Dolayısıyla Üstlendiği Borçtan Kurtarılmasını İsteme Hakkı

Yönetici, genel yönetim işlerini görürken yapmış olduğu masrafları kat maliklerinden talep edebilir.³¹⁶ Yönetici, genel yönetim işlerini görürken yaptığı ve kat malikleri kurulu kararında belirtilen miktardan daha fazla yaptığı harcamayı, herhangi bir kusuru olmadığı takdirde kat maliklerinden isteyebilir.³¹⁷ Nitekim, vekalet ilişkisini düzenleyen genel hükümlere göre de vekil konumunda bulunan yönetici, yüklendiği görevleri yerine getirmek amacıyla kat malikleri kurulu hesabına ve kendi adına giriştiği işlemler dolayısıyla üstlendiği borçlardan kendisinin kurtarılmasını talep edebilir. (TBK. m. 510/I)

Öte yandan, yönetici ortak yer ve tesislerin iyileştirilmesi için yaptığı zorunlu veya

³¹³ Yöneticilikten çekilebilmek için haklı bir nedenin bulunması ve istifa durumunun kat maliklerine duyurulması gerekmektedir., **Germeç**, s. 1028.

³¹⁴ Tazmin isteminin, arsa payları oranında sorumlu olmak üzere her kat malikine ayrı ayrı yöneltilmesi gerekmektedir., **Germeç**, s. 1028; **Pulak**, s. 655.

³¹⁵ Vekalet ilişkisinin bir örneği olan avukatlık sözleşmesinde müvekkil, avukatın yaptığı vergi ve harçlar dahil dava masraflarını, seyahat giderlerini ve işin görülmesinde yaptığı diğer giderleri avukata ödemek zorundadır., Ancak, avukat, örneğin rüşvet verme veya karaborsa fiyat ödeme gibi usulsüz harcamalar yapmışsa, müvekkilin bu fazla giderleri ödeme yükümlülüğü bulunmaz., **Bilge**, Necip: Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Banka ve Ticaret Araştırma Enstitüsü, Ankara 1971, s. 298; **Yavuz**, Nihat: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. II, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s.603; **Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 2, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s. 358; **Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 577 vd.

³¹⁶ **Ayan**, s. 551; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 689; **Esener/Güven**, s. 303.

³¹⁷ Y5HD., T: 17.12.1979, E: 1979/8623, K: 1979/9463, **Ayan**, s. 551, dn. 405; "...Eski yönetici tahsil ettiği aidattan fazla yaptığı harcamaları yeni yönetimden değil ancak arsa payları oranında kat maliklerinden isteyebilir.", Y18HD., T: 06.02.2003, E: 2002/11899, K: 2003/877, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 13.04.2019)

faydalı işlemler dolayısıyla ortaya çıkan giderleri TBK.'nın sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre kat maliklerinden talep edebilir.³¹⁸

3.2.1.5. İşin Görülmesi Dolayısıyla Uğradığı Zararları Talep Hakkı

Yönetici, genel yönetim işlerini görürken ve diğer sorumluluklarını yerine getirirken uğramış olduğu zararların, zararın ortaya çıktığı tarihten itibaren işleyecek yasal faiziyle tazminini kat maliklerinden talep edebilir.³¹⁹ Nitekim, vekalet ilişkisini düzenleyen genel hükümlere göre de vekil konumunda bulunan yönetici, işin görülmesi dolayısıyla uğradığı zararları, uğradığı zararlar ile yüklendiği görevlerin ifası arasında illiyet bağının bulunması ve yüklendiği görevlerin gereği gibi yapılmış olması kaydıyla talep edebilir. (TBK. m. 510/II) Bu zararların, kat maliklerince karşılanabilmesi için kat maliklerinin, ortaya çıkan zararda kusurlarının bulunmadığını ispatlayamamış olması gerekir.³²⁰ İşin görülmesi dolayısıyla uğranılan zararların talep edilebilmesi için işin tamamlanmış olması gerekmez.³²¹

3.2.2. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Borçları

3.2.2.1. Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamındaki Borçları

³¹⁸ “...sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği, kat irtifaktı anagayrimenkulde davalının irtifak hakkı sahibi davacının ise yönetici olduğu, sitedeki tüm parsellerin birlikte yönetildiği, davalının daha önceki borçlarını ödediği ve sitenin tüm imkanlarından yararlandığı anlaşılmaktadır. Buna göre, uyumsuzlukta Kat Mülkiyeti Yasası hükümleri değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Bir tarafın yaptığı masraflar nedeniyle diğer tarafa ait malda bir değer artışı söz konusu olursa yapılan masrafın belli bir kısmının sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iadesi talep edilebilir. Davacı, davalının taşınmazının da bulunduğu siteye bir kısım masraflar yapmıştır. Davacı tarafından sitenin daha etkin ve verimli olarak kullanılır hale gelmesi için yapılan giderler tümüyle sitenin değerini arttıran faydalı ve zorunlu giderler, bir başka deyişle iyileştirme giderleridir. Davacının koşulların varlığı halinde yaptığı bu iyileştirme giderlerinden payına düşen kısmını Borçlar Kanununun 61. (TBK. 77 vd.) ve onu izleyen maddelerinde düzenlenen sebepsiz zenginleşme kurallarına göre davalıdan isteyebileceği kuşkusuzdur.”, Y18HD., T: 13.05.2013, E: 2013/6316, K: 2013/8137, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 13.04.2019)

³¹⁹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 689; **Ayan**, s. 552.

³²⁰ **Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Bası, Ankara 2013, s. 622; İsviçre Federal Mahkemesi ise ortaya çıkan zararın vekalet veren tarafından karşılanması hususunda ikili ayrıma gitmiştir. Buna göre, eğer arada kurulan vekalet sözleşmesinde ücret kararlaştırılmışsa, vekalet veren kusuru bulunmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilir. Ancak, herhangi bir ücret kararlaştırması yapılmamışsa, vekalet veren kusursuzluğunu kanıtlaya bile vekalet konusu işin görülmesi dolayısıyla vekilin uğradığı zararı karşılamakla yükümlüdür., **Tandoğan**, s. 597-598; **Yavuz**, s. 605.

³²¹ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 623.

3.2.2.1.1. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi

3.2.2.1.1.1. Genel Olarak

Kat mülkiyetinin yönetiminde yönetici, esasen, anagayrimenkulün amacına uygun bir şekilde kullanılması, bakımı ve tamiri, korunması ve ondan faydalanılması için gerekli olan ve anagayrimenkul üzerindeki tasarruf işlemleri ile bu tür işlemlere yönelik konular haricindeki hukuki ve fiili nitelikteki her türlü iş ve işlemleri yerine getirmekle yükümlüdür.³²²

Gerek apartman gerekse toplu yapı yönetimi nezdinde teşkil eden genel kurulları (kat malikleri kurulu ve temsilciler kurulu) temsil eden yönetici veya yönetim kurulunun görevleri genel itibarıyla; genel kurulların verdiği kararların uygulanmasını sağlamak, görevli olduğu yapı ve yerlerde bulunan ortak yer ve tesislerin yönetimine ilişkin işlemleri gerçekleştirmektir. Bu nedenle, esasen, Kanunun 35. maddesinde 11 bent halinde sayılan genel yönetim işleri, bu iki temel görev kapsamında ele alınabilecek niteliktedir. Bununla birlikte, yöneticinin Kanunda belirtilen ve 11 bent halinde sayılan ve kat malikleri kurulunun özel yetki vermesini gerektirmeyen genel yönetim görevlerine, yönetim planı ile veya kat malikleri kurulu kararı ile eklemeler yapılabileceği gibi, bu görevlerin bir kısmı kaldırılabilir.³²³

3.2.2.1.1.2. Kat Malikleri Kurulunca Verilen Kararları Yerine Getirme

Kat malikleri kurulunun, yöneticinin genel yönetim işleri kapsamına giren görevleriyle ilgili olarak veya KMK. kapsamında yönetici sıfatıyla hareket edebileceği hususlarda, Kanunun emredici hükümlerine (gerek KMK. gerekse TBK. m. 27 uyarınca) aykırı olmamak kaydıyla aldığı kararların icrasını sağlama yetkisi ve görevi yöneticiye yüklenmiştir. (KMK. m. 35/I-a)

Kat malikleri kurulunca verilen kararların yönetici tarafından yerine getirilmesi yöneticinin yasal görevidir.³²⁴ Bu nedenle, kat malikleri kurulunca verilen kararları yerine

³²² Seçer Y., s. 2509; Arpacı, s. 16.

³²³ Reisoğlu, s. 118; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 685; Ayan, s. 546; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 200; Eren, Mülkiyet, s. 173; Koru, s.66; Germeç, s. 956-954.

³²⁴ Kat malikleri kurulu kararlarını uygulamayan ve kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılmasına ilişkin kat maliklerinin üçte birinin veya denetçinin istemlerini dikkate almayan yönetim kuruluna karşı KMK.

getiren yönetici, Kanunun emredici hükümlerini ihlal etmemek kaydıyla, bu kararları yerine getirmesinden dolayı sorumlu tutulamayacağı gibi, kendisine karşı husumet de yöneltilemez. Nitekim, apartmanın dış kapısının günün belli saatlerinden sonra, hırsızlık vakalarına karşı bir önlem olarak kapalı tutulmasını ve bu saat dilimlerinde apartman dış kapı anahtarının kapıcıda bulundurulmasını içeren ve kat maliklerinin ortak yerlerden yararlanmasını ve kullanmasını öngören yasal haklara aykırı olmayan kat malikleri kurulu kararını uygulayan apartman yöneticisine karşı, müdahalenin önlenmesi istemiyle husumet yöneltilememesinde durum böyledir.³²⁵

3.2.2.1.1.3. Anagayrimenkulün Kullanım Amacına Uygun Tedbirleri Alma

Yönetici veya yönetim kurulu, anagayrimenkulün kullanım amacına uygun olarak kullanılabilmesi için gerekli tedbirleri almalıdır. Bu tedbirleri alırken, yapılacak önemli iş ve onarımlar için kat malikleri kurulundan karar alması gerekirken acele yapılması gereken ve gecikmesi halinde hasar ve zarar doğacak durumlarda yapacağı harcamalar için kat malikleri kurulu kararı almasına gerek bulunmamakla birlikte³²⁶ yönetici, kat malikleri kurulu kararı olmaksızın yaptığı harcamalar için sonradan kat malikleri kuruluna başvurabilir.³²⁷

3.2.2.1.1.4. Anagayrimenkulü Sigorta Ettirme

Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi, "*sigorta anlaşması*" başlığı altında KMK. m. 21'de; anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi durumunda kat maliklerinin, sigorta primlerine ve giderlerine hangi oranda katılacakları KMK. m. 20/I-b ve 21/II'de;

m. 33 uyarınca hakimin müdahalesi istenebilir., YHGK., T: 11.05.1979, E: 1977/5-520, K: 1979/455, **Ayan**, s. 547, dn. 390.

³²⁵ Y18HD., T: 13.03.2003, E: 2003/175, K: 2003/1865, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 20.06.2019)

³²⁶ **Pulak**, s. 584; "...İddia edildiği üzere çatının aktığı kendisine bildirildiği ve gerekli onarımının yaptırılması istenildiği takdirde işletme projesinde ve bütçede bu hususta bir ödenek mevcut ise yöneticinin bu şekildeki az masraflı basit bir tamirati derhal yaptırması eğer bütçede böyle bir ödenek mevcut değilse veya onarım önemli bir nitelikte olup büyük bir gideri gerektirmekte ise kat malikleri kurulunu derhal toplaması ve durumu bildirmesi ve gerekli talimatı istemi icap eder.", Y5HD., 31.12.1979 T., 1979/8324 E., 1979/9912 K., YKD., 1980/5, s. 660; Gecikmesinde sakınca olan genel yönetim işlerinin kat maliklerince de tek başlarına yapılabileceğini; aynı esasın, yöneticisi bulunmayan yapılar için de geçerli olacağını kabul etmek gerekir., **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 198 vd.

³²⁷ Y5HD., 22.06.1984 T., 1984/5756 E., 1984/5920 K., www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 12.04.2019)

anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi görevi ise yöneticiye yüklenmiş olarak KMK. m. 35/I-c'de düzenlenmiştir.

Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca tayin edilecek bir değer üzerinden ve kat malikleri kurulunca alınacak bir karar ile sigorta ettirilebilir.³²⁸ Bu yönüyle, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi ihtiyarîdir. Kat malikleri kurulunca alınan karar üzerine anagayrimenkulü sigorta ettirme görevi ise yöneticiye aittir.

Yöneticiye yüklenen bu yasal görevin, kat malikleri kurulunca alınan karara rağmen yerine getirilmemesi veya yerine getirilmesi ile birlikte anagayrimenkul sigorta primlerinin zamanında yatırılmaması durumlarında yöneticinin sorumluluğu doğacaktır. Bu yönüyle, anagayrimenkulün sigorta ettirilmemesi dolayısıyla anagayrimenkulde ortaya çıkan zararın sigorta kurumlarından karşılanamaması sebebiyle zarara uğrayan kat malikleri, yöneticiye başvurabileceklerdir. Aynı şekilde, sigorta primlerinin zamanında yatırılmamasından doğan prim borçları ile bu borçlara ilişkin cezadan sorumluluk yönetici üzerinde olacaktır. Ancak, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesine ilişkin sigorta primlerinin zamanında yatırılmamasından doğan prim borçları ile bu borçlara ilişkin cezadan yöneticinin sorumlu tutulabilmesi için, öncelikle, apartman yönetimine ait ortak kasada yeterli paranın bulunması, dolayısıyla kat maliklerinin sigorta primlerine ilişkin ortak giderleri veya avans paylarını, yöneticiye zamanında vermiş olmaları gerekmektedir.³²⁹

3.2.2.1.1.5. Avans Toplama

Yönetici, m. 35/I-d'ye göre; anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri; asansör ve kalorifer; sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta ettirilmesi için yönetim planında gösterilen zamanda; eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının Ocak ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak uygun miktarda para toplama ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplama görevlerine sahiptir.

³²⁸ Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi, sadece anagayrimenkulün asansör, merdiven, çatı, otopark gibi ortak yerlerini kapsayan bir durum olmayıp, ayrı ayrı bağımsız bölümler veya ortak yerler ya da eklentiler baz alınmaksızın anagayrimenkulün tamamına yönelik bir korumayı ihtiva eder.

³²⁹ Y18HD., T: 17.02.2011, E: 2011/562, K: 2011/1984, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 20.06.2019)

Nitekim, Kanunun “*anagayrimenkulün genel giderlerine katılma*” başlıklı 20. maddesinde, kat maliklerinin avans verme yükümlülüğü ve “*işletme projesinin yapılması*” başlıklı 37. maddesinde, yöneticinin avans toplama görevinin ne şekilde ve ne miktarda yerine getirileceğinin hukuki dayanağı düzenlenmiştir.³³⁰

Her ne kadar, 35. madde ile yöneticiye, biten avansın yerine yeniden avans toplaması için yetki ve görev verilmiş olsa da gecikmesi durumunda hasar ve zarar oluşturacak işler dışında yöneticinin kararlaştırılan avansla yetinmesi ve işletme projesinde yer almayan giderlere girişmemesi gerekir. Zira, aksi durumda, kat malikleri adına hareket eden yönetici, üçüncü kişilere karşı borçlanacak olup ödemede acze düşmesi durumunda kat maliklerinin, arsa payları oranında üçüncü kişilere karşı sorumlu olmalarına neden olacaktır.³³¹ Bu nedenle, yöneticinin, işletme projesinde yer almayan giderlerden başkaca bir giderin oluşması durumunda, gecikmesi halinde hasar ve zarar oluşturacak işler dışında öncelikle kat malikleri kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarak yapılacak harcama için kuruldan karar alması yerinde olacaktır.³³²

Yönetici, kat malikinin m. 20 uyarınca payına düşecek gider ve avans borcunu veya gecikme tazminatını ödememesi durumunda, kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, mahkemece tespit edilen borç tutarınca diğer kat malikleri lehine “*kanuni ipotek hakkı*” tescil edilmesi için Sulh Hukuk Mahkemesine yazılı istemde bulunmakla yükümlüdür. (KMK. m. 22, m. 35/I-i) Bu ipoteğin dayanağı olan gider ve avans alacağı veya gecikme tazminatı İİK. m. 206/I uyarınca, özel kanunlarında imtiyazlı olduğu belirtilen alacaklar olarak üçüncü sırada önceliklidir.³³³

³³⁰ Deprem yönetmeliğine uygun olarak güçlendirme projesinin hazırlanması ve bu projenin belediyeden onayının alınması, birliki kurulunca güçlendirme projesi doğrultusunda güçlendirme için gerekli işlemlerin ve giderlerin hesaplanması neticesinde ortaya çıkacak giderler için kat maliklerinden avans istenmesi yöneticinin görevleri arasında yer almaktadır., Y18HD., T: 17.01.2011, E: 2010/12768, K: 2011/167, YKD. 2011, C.37, S. 9, s. 1669-1672.

³³¹ **Germeç**, s. 955-957; Kasada yeterli para bulundurmamak için üzerinde düşeni yapmasına rağmen kat maliklerinin zamanında ödeme yapmaması dolayısıyla kasada yeterli para bulunduramayan ve bu nedenle gerekli önlemleri alamayan yöneticinin sorumluluğu söz konusu olmaz., **Pulak**, s. 584.

³³² **Pulak**, s. 584; “...İddia edildiği üzere çatının aktığı kendisine bildirildiği ve gerekli onarımının yaptırılması istenildiği takdirde işletme projesinde ve bütçede bu hususta bir ödenek mevcut ise yöneticinin bu şekildeki az masraflı basit bir tamirata derhal yaptırması eğer bütçede böyle bir ödenek mevcut değilse veya onarım önemli bir nitelikte olup büyük bir gideri gerektirmekte ise kat malikleri kurulunu derhal toplaması ve durumu bildirmesi ve gerekli talimatı istemi icab eder.”, Y5HD., 31.12.1979 T., 1979/8324 E., 1979/9912 K., YKD., 1980/5, s. 660.

³³³ **Coşkun**, Mahmut: Son Değişiklikleriyle Birlikte Açıklamalı-İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu, C. 3, m. 171-367, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2013, s. 3179.

Bununla birlikte, yönetici, gider ve avans payı borcunun dayanağı olan kesinleşmiş işletme projesini veya kat maliklerinin, ortak gider ve avans payı borcunu belirleyen kat malikleri kurulu kararı örneğini ve kendisini yönetici sıfatıyla yetkili kılan kat malikleri kurulu kararı örneğini de ekleyerek borcunu ödemeyen kat malikine karşı icra takibinde bulunabilir. (m. 35/I-i, 37/IV) Ancak, yöneticinin, kat maliklerinden veya bağımsız bölümde sürekli olarak oturanlardan topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere, güvenilir bir bankada anagayrimenkulün yöneticisi olduğunu gösterecek şekilde kendi adına hesap açma yükümlülüğü de vardır. (m. 35/I-j) Açılan bu hesap, yöneticinin değişmesi durumunda, kapatılmaksızın eski yönetici tarafından yeni yöneticiye devredilecektir.³³⁴

3.2.2.1.1.6. Yönetimden Kaynaklı Ödemeleri Yapma ve Kabul Etme

Yönetici, yönetime ilişkin ödemeleri kat malikleri adına kabul eder ve genel yönetimden kaynaklı ortaya çıkan borçları üçüncü kişilere ifa eder. Örneğin, anagayrimenkulün ortak yeri olan bahçeye kamelya yapılması için üçüncü kişilerle borçlandırıcı işlem niteliğindeki sözleşmeyi yapıp tasarruf işlemi niteliğinde borç ödemesini gerçekleştirebilir; giriştiği bu işlemler dolayısıyla ortaya çıkan uyuşmazlıklarda dava açabilir, davalı olarak gösterilebilir.³³⁵

3.2.2.1.1.7. Yönetimden Kaynaklı Tebligatları Kabul Etme

Apartman yönetimine ilişkin işlerin yürütülmesinde vekil gibi hareket eden taraf ehliyetini haiz yöneticinin, taraf ehliyeti bulunmayan kat maliklerini temsilen, apartman yönetiminden kaynaklı tebligatları kabul etme yükümlülüğü bulunmaktadır.³³⁶ (KMK. m. 35/I-f) Ancak, burada apartman yöneticisinin temsil yetkisi, kat malikleri kurulundan ileri geldiğinden, anagayrimenkulün tümünü yani kat maliklerinin tamamını ilgilendiren yönetime ilişkin tebligatların kabul edilmesi yükümlülüğü ile sınırlıdır.

³³⁴ Germeç, s. 957; Pulak, s. 613.

³³⁵ Esener/Güven, s. 303; Eren, Mülkiyet, s. 173-174.

³³⁶ İşçi alacakları için kapıcının, kat malikleri kurulunu temsilen yöneticiye dava açması gerekmele birlikte, söz konusu davaya ilişkin işlerin yürütülmesi ve tebligatların kabul edilmesinde, yöneticinin yetki ve sorumluluğu mevcuttur., Y9HD., T: 25.04.1991, E: 1990/14533, K: 1991/7551, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 21.06.2019)

Kat malikleri kuruluna yönelik tebligatların, 7201 sayılı Tebligat Kanunu uyarınca, apartman yönetimine ilişkin işlerin yürütülmesinde vekil gibi hareket eden yöneticiye, kat malikleri kurulunu temsilen yapılması gerekmektedir. (KMK. m. 11/I) Apartman yönetiminin yönetici eliyle değil de birden fazla kişiyi ihtiva eden yönetim kurulu eliyle yürütülmesi halinde, yönetim kurulundaki herhangi bir üyeye tebligatın yapılması yeterli olacak olup, birden fazla üyeye tebligatın yapılması durumunda tebliğ tarihi, ilk tebliğ edilen üyenin tebligatı aldığı tarihtir. (KMK. m. 11/I)

3.2.2.1.1.8. Anagayrimenkulü Temsile İlişkin İşlemleri Yapma ve Gerekli Tedbirleri Alma

Taraf ehliyetini haiz olan ve kat maliklerini temsilen vekil gibi hareket eden yönetici, anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren bir sürenin geçmesine veya kat maliklerinin bir hakkının kaybına meydana vermemek amacıyla gerekli tedbirleri almalıdır.³³⁷ (KMK. m. 35/I-g)

Gerek apartman gerekse toplu yapı yönetimi nezdinde teşkil eden genel kurulları (kat malikleri kurulu ve temsilciler kurulu) temsil eden yönetici veya yönetim kurulunun³³⁸, temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerde ehliyeti bulunmakla birlikte bu sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklarda, aktif ve pasif dava

³³⁷ Kendisine yapılan tebligata rağmen apartmana ait defter ve belgeleri süresinde ilgili Kuruma teslim etmeyen ve apartman yönetimini temsilen akdedilen kapıcı ve kaloriferci sözleşmelerini de yasal süre içerisinde ilgili Kuruma bildirmeyen ve bu yönüyle, KMK. m. 35/I-g hükmünde ifadesini bulan görevini yerine getirmeyen yöneticiye karşı, söz konusu ihlaller dolayısıyla para cezası ödemekle yükümlü olan kat maliklerinin, para cezasına katılmaları oranında rücu hakları bulunmaktadır., Y18HD., T: 30.03.2000, E: 2000/3032, K: 2000/3545, YKD. 2000/9, s. 1409.

³³⁸ Yönetici veya yönetim kurulu, İş Kanunu bakımından işveren vekilidir. (KKY. m. 3, 4/I)

ehliyeti de bulunmaktadır.³³⁹³⁴⁰ Ancak, uyuşmazlık anagayrimenkulün genel yönetimine ilişkin değilse yöneticinin aktif ve pasif dava ehliyeti yoktur.³⁴¹ Ancak, yöneticiye, anagayrimenkulün genel yönetimiyle ilgili borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açma ve icra takibinde bulunma görevi yüklenmiştir. (KMK. m.

³³⁹ YHGK., T: 23.12.1992, E: 1992/13-643, K: 1992/749, www.kazanci.com.tr, (E.T: 21.06.2019); "...alacaklı, KMK. m. 35'e 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.", Y12HD., T: 09.06.2011, E: 2011/29999, K: 2011/12172; "...Ortak gider alacağı için kat maliklerinden her biri ya da yönetici tarafından dava açılabilir; kat malikleri kurulundan yetki alınmasına gerek yoktur.", Y18HD., T: 02.11.2010, E: 2010/5726, K: 2010/14390, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 12.04.2019); "Yönetici, yasal bir temsilci olup yetkisini yasadan almaktadır. Bu temsil yetkisine dayanarak çeşitli sözleşmeler kurulabilir. Aksi durumun kabulü halinde, bu kez üçüncü kişilerin yönetici ile sözleşme yapmaktan kaçınacakları ve bundan kat maliklerinin zarar görecekları kuşkusuzdur. Öte yandan, kat malikinin veya kat malikleri kurulunun ayrı bir tüzel kişiliğinin bulunmaması, yöneticinin özel kanundan doğan temsil yetkisini ortadan kaldırmaz.", Y3HD., T: 23.02.1999, E: 1999/1422, K: 1999/1660, YHGK., T: 23.12.1992, E: 1992/13-643, K: 1992/749, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 13.04.2019); Y18HD., T: 07.05.2007, E: 2007/3675, K: 2007/3898, YKD. 2008/1, s. 93; Y15HD., T: 10.11.2009, E: 2009/5638, K: 2009/6059, YKD. 2010/3, C. 36, 463, s. 465; Toplu yapılarda site yönetiminin genel kurul adına üçüncü kişilerle sözleşme yapabilme ve yapmış olduğu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda aktif ve pasif dava ehliyeti bulunmaktadır., YHGK., T: 17.09.2008, E: 2008/5-531, K: 2008/531, **Ayan**, s. 548, dn. 395; Yönetici görevini yaparken her bir kat malikinin ayrı ayrı temsilcisi değildir. Yönetici, kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmadığından, kendisine verilen görevleri yerine getirmek üzere sınırlı bir yetkiyi kullanır. Bu yetki, 1136 sayılı Avukatlık Kanununun 35. maddesindeki yasağın istisnası niteliğindedir., **Germeç**, s. 953.

³⁴⁰ Tahakkuk eden idari para cezalarına karşı yönetici, özel yetki olmaksızın dava açabilir., **Ertas**, Şerh, s. 585.

³⁴¹ "...Davaya konu edilen ve projeye aykırı olduğu ileri sürülen hususların kat malikleri kurulu kararlarına dayanılarak yönetim tarafından gerçekleştirildiğinden, taşınmazın yönetimi aleyhine açılan davada, davalı yönetici kat maliki de olmadığından davanın pasif husumet ehliyeti yokluğu sebebiyle reddi gerekir.", Y18HD., T: 24.10.2011, E: 2011/6168, K: 2011/10618, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 12.04.2019); Kat malikleri kurulu kararlarının iptali için yönetici dava açamaz. Bununla birlikte, aynı zamanda kat maliki olan yönetici, yönetici sıfatıyla değil, kat maliki olarak kat malikleri kurulu kararının iptalini isteyebilir., Y5HD., T: 18.01.1974, E: 1974/290, K: 1974/380, YKD. 1975/1, s. 65, **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 687; Burada, kat maliklerine, yöneticiye veya karara olumlu oy vermiş kat maliklerine karşı dava açabilmeleri hususunda seçimlik yetki tanınmıştır., Y18HD., T: 13.12.2011, E: 2011/6088, K: 2011/12805, **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 687, dn. 315; Kat malikleri kurulu kararlarını dava edebilme yetkisi, dışarıdan atanmış yöneticiye verilmemiş olup yöneticinin genel yetki ve görevleri kapsamında, kurul kararlarının iptali davasını açmak da yer almamaktadır. Bu nedenle, dışarıdan atanmış yönetici ancak kendisinin kat malikleri kurulunca, kurul kararlarının iptali için dava açabilmesi hususunda özel yetkilendirilme şartıyla iptal davasını açabilir. Aynı zamanda kat maliki olan yöneticinin ise kat maliki olması dolayısıyla kurul kararlarına karşı iptal davası açabilme imkanı bulunmaktadır. Bu yetki, yönetici olması dolayısıyla değil, kat maliki olması dolayısıyla tanınmış bir yetkidir., **Tekinay**, s. 112-113; **Sağlam**, s. 1367; **Ertas**, Şerh, s. 584; **Erman**, s. 139; **Ayan**, s. 538, 550; **Ertas**, s. 438; **Reisoğlu**, s. 99; Gider ve avans payını ödemeyen, borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat malikine karşı yöneticinin, yönetim planına ve mevzuat hükümlerine göre dava açabileceği (m. 20/II, m. 35/i) düzenlenmiş olup yöneticiye, yönetim planı ile veya kat malikleri kurulunca verilen özel yetki ile de dava açma hakkı tanınabilir. Bununla birlikte, yöneticinin genel yönetim işlerinden doğan görevlerini düzenleyen 35. madde ile yöneticiye kat malikleri kurulu kararının yerine getirilmesi görevi yüklenmiş olup bu görevlendirme, aynı zamanda yöneticiye, kurul kararlarının yerine getirilmesini sağlamak adına dava açma yetkisini de dolaylı olarak tanımış olmaktadır; Kat maliklerini temsil yetkisi kapsamında üçüncü kişilerle hukuki işlemlere girişen yöneticinin, bu hukuki işlemlerden doğan uyuşmazlıklar dolayısıyla aktif ve pasif dava ehliyeti bulunmaktadır., **Germeç**, s. 954.

35/1-i)³⁴² Bununla birlikte yönetici, kat malikinin m. 20 uyarınca payına düşecek gider ve avans borcunu veya gecikme tazminatını ödememesi durumunda, kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, mahkemece tespit edilen borç tutarınca diğer kat malikleri lehine “*kanuni ipotek hakkı*” tescil edilmesi için Sulh Hukuk Mahkemesine yazılı istemde bulunmakla yükümlüdür. (KMK. m. 22, 35/I-i) Bu ipoteğin dayanağı olan gider ve avans alacağı veya gecikme tazminatı İİK. m. 206/I uyarınca, özel kanunlarında imtiyazlı olduğu belirtilen alacaklar olarak üçüncü sırada önceliklidir.³⁴³

Öte yandan, kat malikleri kurulu kararlarının iptali için aynı zamanda kat maliki olsun olmasın yöneticiye de husumet yöneltilir.³⁴⁴ Bir kat malikinin m. 19’a aykırı olarak yaptığı ilave ve yeniliklerin kaldırılması ve eski hale getirilmesi için açılacak davada olduğu gibi³⁴⁵, kat maliklerinin satın aldıkları taşınmazda ortaya çıkan ayıplar dolayısıyla satıcıya karşı sahip oldukları hakları kullanmak için açtıkları davada³⁴⁶ da yöneticinin aktif ve pasif dava ehliyeti bulunmamaktadır.³⁴⁷ Yöneticinin, görevi alanında bulunmayan işlemleri yapması durumunda, yaptığı işlemler kat maliklerini bağlamaz ve üçüncü kişilere karşı sorumlu kılmaz.³⁴⁸ Öte yandan, davacı ve davalı sıfatları aynı kişide birleşmeyeceğinden yöneticinin, kat maliki olarak ve davacı sıfatıyla açtığı davada, yönetici sıfatıyla kendisini davalı olarak göstermesi beklenemez.³⁴⁹

³⁴² Bu görev, aynı zamanda yöneticiye yetki de ihtiva etmektedir.

³⁴³ **Coşkun**, s. 3179.

³⁴⁴ Ayrıntılı bilgi için yukarı bkz., 71-72.

³⁴⁵ “...Ortak yerlere vaki saldırı ve mimari projeye aykırı inşaat ve değişiklik sebebi ile yöneticinin el atmanın önlenmesi davası açma yetki ve görevi bulunmamaktadır.”, Y18HD., T: 20.04.1999, E: 1999/3877, K: 1999/5012, YKD. 1999, C. 25, S. 5, s. 671-672; Aynı yönde kararlar için bkz., Y18HD., T: 16.06.2005, E: 2005/3330, K: 2005/6369, **Germeç**, s. 974; YHGK., T: 10.11.1973, E: 1971/5-307, K: 1973/855, İKİD., Ocak 1974, S. 157, s. 2533; Y18HD., T: 27.01.2011, E: 2010/14084, K: 2011/742 K., **Ayan**, s. 550, dn. 401; Y1HD., T: 12.03.1970, E: 1970/862, K: 1970/1248, **Reisoğlu**, s. 214; **Ertas**’a göre, bu durumda, KMK. m. 35/IX hükmü uyarınca yönetici, anagayrimenkulün bakımı ve korunması ile anagayrimenkule ilişkin gerekli tedbirlerin alınmasından da sorumlu olduğundan ve ortak yerlerin korunması da bu görev kapsamına dahil olduğundan, yöneticinin dava ehliyetinin bulunması gerekir., **Ertas**, s. 438; **Ertas**, Şerh, s. 584; Aynı görüş için bkz., **Germeç**, s. 954.

³⁴⁶ **Ertas**, s. 438; **Ertas**, Şerh, s. 584; Aynı görüşteki karar için bkz., Y4HD., T: 17.01.1974, E: 1974/13325, K: 1974/134, YKD. 1975/1, s. 59.

³⁴⁷ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 687-688; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 201; **Ayan**, s. 547, 550; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 460; **Tekinay**, s. 112- 113; **Erman**, s. 142; Site toplu yöneticiliğine karşı da dava açılabilir., YHGK., T: 17.09.2008, E: 2008/3-531, K: 2008/531, TNBHD. 2009, S. 143, <https://portal.tnb.org.tr/Sayfalar/HukukDergileri.aspx>.

³⁴⁸ **Germeç**, s. 954.

³⁴⁹ Y18HD., T: 20.10.1997, E: 1997/7308, K: 1997/9340, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 13.04.2019)

Anagayrimenkulün genel yönetimine ilişkin olmayan ve dolayısıyla yöneticinin yetki ve görev kapsamına girmeyen hususlarda ortaya çıkan uyuşmazlıklarda yönetici, ancak kat malikleri kurulunun özel yetki vermesi şartıyla bu tür uyuşmazlıklar için dava açabilir.³⁵⁰

Yönetici, kendisinin işe aldığı kapıcının sözleşmesine, kat malikleri kurulu kararı veya kurulun özel yetkisi olmaksızın son verebileceği gibi, kapıcıya bu işi dolayısıyla tahsis edilen ve ortak yer niteliğini haiz kapıcı dairesinin, sözleşmenin sona ermesi dolayısıyla tahliyesi için dava³⁵¹ da açabilir.³⁵²

Kat malikleri kurulunu temsilen yöneticiye veya yönetim kuruluna karşı alınan davalarda verilecek karardan yönetici değil, kat malikleri sorumlu olur.³⁵³

3.2.2.1.1.9. Kat Malikleri Kurulunu Toplantıya Çağırma

Yönetim planında gösterilen tarihlerde yapılması öngörülen olağan toplantılar için yöneticinin, kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma yükümlülüğü bulunmamakla birlikte yönetim planında olağan toplantının ne zaman yapılacağı gösterilmediği ve bu nedenle Kanunda, apartman yönetimi nezdindeki kat malikleri kurulunca her takvim

³⁵⁰ Yöneticinin kambiyo taahhüdünde bulunabilmesi, örneğin bono düzenleyebilmesi için kat malikleri kurulunca açıkça yetkilendirilmiş olması gerekir., **Ayan**, s. 550; Açıkça yetkilendirilmeyen yönetici, TTK. uyarınca senedi düzenleyen olarak şahsen ve tek başına sorumludur., Y12HD., T: 23.03.1995, E: 1995/2860, K: 1995/4217, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 13.04.2019)

³⁵¹ "2814 sayılı Kanunla idareye tanınan kapıcı dairesinin tahliyesi yetkisi, Sulh Mahkemesinde tahliye davası açmaya engel değildir.", Y5HD., T: 24.06.1985, E: 1985/7575, K: 1985/7450, YKD., 1985/11, s. 624.

³⁵² **Eren**, Mülkiyet, s. 174; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 688; **Erman**, s. 142; **Ertaş**, s. 439; **Ertaş**, Şerh, s. 585; Buna karşın, kat malikleri kurulu tarafından işe alınan kapıcının işine son verebilmesi ve kapıcıya karşı tahliye davası açabilmesi için kat malikleri kurulunca yetkilendirilmesi gerekmektedir., **Esener/Güven**, s. 303; Aynı kural, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi gibi diğer apartman ve site çalışanları için de geçerlidir., **Ayan**, s. 549; "...1475 sayılı İş Kanununun değişik 5. maddesinde; kaloriferli konut kapıcıları, çalışmasını aynı işveren veya aynı apartmana hasreden konut kapıcıları İş Kanunu kapsamına alınmış ve bunlara kapıcı konutu tahsis edilmesi öngörülmüştür ve 2814 sayılı Kanunla 634 sayılı Kanuna eklenen Ek Madde-2 ile kat malikleri kurulu veya yönetim kurulu veya yönetici tarafından hizmet sözleşmesi herhangi bir sebeple feshedilen veya sona eren kapıcı, kendisine tahsis edilen konutu 15 gün içinde boşaltmak zorundadır. Bu süre içerisinde boşaltılmayan yerlerin, yönetici veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmaksızın mahalli mülki amirin kararı ile bir hafta içinde zabutaca boşaltılması gerekmektedir.", Y6HD., T: 10.06.1991, E: 1991/7879, K: 1991/8237, **Ayan**, s. 547, dn. 392.

³⁵³ Apartman kapıcısının ikramiye ücret alacağına ilişkin açmış olduğu davanın yöneticiye karşı yöneltilmiş olması, davanın kapıcı lehine sonuçlanması durumunda, söz konusu alacağın yöneticiden tahsiline karar verilemez. Davanın aleyhe sonuçlanması durumunda ortaya çıkan yargılama giderleri vs. giderler ortak giderler olarak tüm kat maliklerince karşılanır., **Ayan**, s. 548; YHGK., T: 23.12.1992, E: 1992/13-643, K: 1992/749, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 13.04.2019).

yılının Ocak ayı içinde; toplu yapı yönetimi nezdindeki kurullar için ise iki yılda en bir defa yapılmak üzere ikinci takvim yılının Ocak ayı içinde toplanması öngörülen olağan toplantılarda yöneticinin, ilgili yılın Ocak ayı içinde belirlediği ve tüm kat maliklerine uyan bir günü, kat malikleri kuruluna duyurması ve kurulu toplantıya çağırması gerekmektedir.

Esasen, yöneticinin, kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma görevi, olağanüstü toplantılar için geçerlidir. Bu nedenle, önemli bir sebebin varlığı dolayısıyla yönetici kendisi de kat malikleri kurulunu toplantıya çağırabileceği gibi, denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine de kurulu toplantıya çağırabilir. Dahası, yöneticinin olağanüstü durumlarda istem üzerine kat malikleri kurulunu toplantıya çağırması, kendisine görev olarak yüklenmiştir. (KMK. m. 35/I-k) Öte yandan yöneticinin, denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, önemli sebebin var olup olmadığı noktasında takdir edecek olan merci olması karşısında, bu yükümlülüğün kendi içinde yöneticiye yetki de tanıdığı açıktır. Buna karşın, kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılmasına ilişkin kat maliklerinin üçte birinin veya denetçinin istemlerini dikkate almayan yöneticiye veya yönetim kuruluna karşı KMK. m. 33 uyarınca hakimin müdahalesi istenebilir.³⁵⁴

3.2.2.1.1.10. Anagayrimenkuldeki Asansörlerin Periyodik Bakım ve Kontrollerini Yaptırtmak

KMK. m. 35/1 hükmü ile birlikte, insanların ve yüklerin taşınmasında kullanılan asansörlerin, insanların can ve mal güvenliğini ve çevreyi koruyucu şekilde kullanılmasını sağlamak için gerekli olan, asansörlerin tescili, işletilmesi ve hizmet denetimine; bakımına ve mevcut asansörlerin iyileştirilmesine ilişkin hükümleri ortaya koyan Asansör İşletme ve Bakım Yönetmelik ile Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliğinin yanında, asansörlerin periyodik kontrolüne ilişkin usul ve esasları ortaya koyan Asansör Periyodik Kontrol Yönetmelik kapsamında apartman ve site yöneticilerine yüklenen birçok görev ve sorumluluk bulunmakta ve bu görev ve

³⁵⁴ YHGK., T: 11.05.1979, E: 1977/5-520, K: 1979/455, **Ayan**, s. 547, dn. 390.

sorumlulukların ihlali halinde, diğer borç doğuran sebepler dışında idarenin de bir yaptırım olarak idari para cezası karşımıza çıkmaktadır.

KMK. m. 35'e, 04.04.2015 tarihli ve 6645 sayılı Kanununun 82. maddesi ile eklenen apartman ve site yöneticilerine, anagayrimenkullerdeki asansörlerin periyodik bakım ve kontrollerinin yaptırılması görev ve sorumluluğunu yükleyen hükmün ardından çıkarılan ve yukarıda telaffuz ettiğimiz Yönetmeliklere ilişkin ayrıntılı açıklamaları aşağıda yapacağız.³⁵⁵

3.2.2.1.2. Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması

Yönetici veya yönetim kurulu, kat malikleri kurulunun kararlarını; protokolleri; yapılan ihtar ile tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri ve gelirleri³⁵⁶, m. 32/IV'te belirtilen deftere tarih sırasıyla yazmaya; bu defteri ve giderleri gösteren belgelerle birlikte diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamakla yükümlüdür. (KMK. m. 36/I) Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak Ocak ayı içerisinde yönetici veya yönetim kurulu tarafından notere kapatılması zorunludur. (KMK. m. 36/II) Yöneticinin, görevi bittikten sonra özellikle karar defteri olmak üzere yaptığı harcamalara ve işlemlere ilişkin belgeleri yeni yöneticiye teslim etmesi zorunludur.³⁵⁷ Söz konusu bu görevleri yerine getirmeyen yöneticiye veya yönetim kuruluna, Sulh hakimince m. 33/III'te yazılı idari para cezası verilir. (KMK. m. 36/III)

Yöneticinin defter tutma ve belgeleri saklama yükümlülüğü, esasen yöneticinin hesap verme yükümlülüğüne ilişkin bir düzenlemedir.³⁵⁸

Gelir ve giderlerin noterlikçe tasdikli "*karar defteri*"ne kaydı yapılabileceği gibi, zorunluluk bulunmamakla birlikte³⁵⁹, gelir ve giderlerin noterlikçe tasdikli ve takvim yılını takip eden Ocak ayında notere kapatılması zorunlu olan ayrı bir "*işletme defteri*"ne kaydedilmesi de mümkündür.³⁶⁰

³⁵⁵ Bkz., s. 134-136.

³⁵⁶ **Pulak**, s. 612.

³⁵⁷ **Ertaş**, Şerh, s. 614; **Pulak**, s. 613.

³⁵⁸ **Ertaş**, Şerh, s. 607.

³⁵⁹ Zorunlu olmamakla birlikte, gelir-gider defterinin, yönetim kurulu karar defterinin ve denetim kurulu defterinin de tutulduğu görülmektedir., **Oy/Oy**, s. 98.

³⁶⁰ **Koru**, s. 67; **Germeç**, s. 987; **Pulak**, s. 612; **Oy/Oy**, s. 59.

3.2.2.1.3. İşletme Projesinin Yapılması

İşletme projesinin yapılması görev ve yetkisi esasen kat malikleri kuruluna aittir. Ancak, kat malikleri kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa, atanan yönetici veya yönetim kurulu, kat malikleri kuruluna sunmak üzere gecikmeksizin bir işletme projesi hazırlar. (KMK. m. 37/I) Zira, işletme projesi, yönetimin bütçesi niteliğindedir.³⁶¹

İşletme projesinde özellikle, yöneticinin veya yönetim kurulunun görevli olduğu anagayrimenkulde, bir yıl boyunca ortaya çıkacak olan tahmini gelir ve gider tutarları; tahmini ve muhtemel tüm giderlerden her kat malikine, m. 20'deki esaslara göre düşecek tahmini miktar; tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin m. 20'deki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir. (KMK. m. 37/II) İşletme projesini hazırlama görevi ve yetkisi kat malikleri kuruluna ait olmakla birlikte, kat malikleri kurulunca hazırlanmış bir işletme projesi mevcut değilse göreve başlayan yönetici veya yönetim kurulu, gecikmeksizin ve işletme projesinde gösterilmesi gereken hususlar doğrultusunda ve m. 20'de belirtilen genel kurallara ve mevcut yönetim planındaki hükümlere aykırı olmamak kaydıyla³⁶² hazırladığı işletme projesini, kat maliklerine³⁶³ veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirir ve her bir kat maliki veya bağımsız bölümden fiilen yararlanan için ayrı ayrı, bildirimden itibaren yedi günlük itiraz süresi³⁶⁴ başlar³⁶⁵ ve bu

³⁶¹ **Germeç**, s. 991; **Ertaş**, Şerh, s. 608; **Gökalp**, s. 31; **Pulak**, s. 618; **Oy/Oy**, s. 65.

³⁶² “İşletme projesi yönetim planı hükümlerine aykırı olamaz ise de böylesi bir aykırılık, işletme projesinin tamamının değil, yalnız aykırı kısmının iptalini gerektirir.”, Y18HD., T: 23.10.1997, E: 1997/7974, K: 1997/9594, **Pulak**, s. 621.

³⁶³ 3220 sayılı Kanunla 7201 sayılı Tebligat Kanununa eklenen Ek m. 1'e göre, KMK.'nın uygulandığı hallerde, anagayrimenkulde oturmayan her kat maliki, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili yapılacak tebligatlar için Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorunda olup, tebligatlar bildirdiği adrese yapılacaktır. Ancak, kat malikinin adres bildirmemesi veya yazılı olarak bildirdiği adrese tebligat yapılamaması durumlarında, söz konusu tebligatlar, kat malikinin bağımsız bölümünde fiilen oturana yapılmakla birlikte, anagayrimenkulün girişinde bulundurulacak ilan tahtasına da tebligatın bir örneği asılır ve bu şekilde yapılacak tebligat, kat malikine yapılmış sayılır. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa, ilan tahtasına tebligatın bir örneğinin asılması, tebligatın kat malikine yapılmış sayılması için yeterli olacaktır.

³⁶⁴ 2814 sayılı Kanunla yapılan değişiklik önce itiraz süresi on beş gündü.

³⁶⁵ İtiraz imkanı, sadece yönetici veya yönetim kurulu tarafından hazırlanan işletme projelerine karşı söz konusu olup kat malikleri kurulunca kabul edilen işletme projelerine karşı itiraz imkanı bulunmamaktadır., **Ertaş**, Şerh, s. 609; **Pulak**, s. 619; Y5HD., T: 11.11.1985, E: 1985/11971, K: 1985/12225, YKD. 1986/8, s. 1136-1137, **Ayan**, s. 544; Kat malikleri kurulunca düzenlenen işletme projesine itiraz edilemese de m.33 uyarınca iptal davası açılabilir., **Germeç**, s. 992; **Ertaş**, Şerh, s. 609; “Projeye itiraz yapıldığı takdirde itirazın kat malikleri kurulunda incelenmesi ve

süre içinde işletme projesine itiraz edilmesi durumunda,³⁶⁶ işletme projesi kat malikleri kurulunda incelenir³⁶⁷ ve proje hakkında karar verilir veya projede değişiklik yapılabilir³⁶⁸; gerekirse yeni bir proje kat malikleri kurulu eliyle hazırlanır. (KMK. m. 37/III)

İşletme projesi tüm ilgililere tebliğ edildikten sonra yedi günlük sürenin geçmesine müteakiben, yapılan itirazlar birlikte incelenmek üzere kat malikleri kurulu toplantıya çağrılır ve yapılan bu toplantıda itirazlar yerinde görülmezse, işletme projesi kesinleşir; itirazlar doğrultusunda değişiklik yapılır veya yeni işletme projesi kurul eliyle hazırlanırsa, itiraz eden ancak toplantıya katılmayan kat maliklerine kurul kararı bildirilmekle yetinilir; ayrıca tebligat yapılmasına gerek olmamakla birlikte tebligatın yapılmamış olması işletme projesinin kesinleşmesine de engel değildir.

İşletme projesine itiraz süresi içerisinde itiraz etmeyen kat maliki, itiraz eden kat malikinin itirazına dayanarak gider ve avans payı ödemesini yapmaktan kaçınmaz; zira,

*proje hakkında kat malikleri kurulunun karar vermesi öngörülmüş ise de; itiraz üzerine kat malikleri kurulunca itirazın incelenmemesi halinde projenin iptal edileceğine dair herhangi bir yasa hükmü bulunmamaktadır. Mahkemece proje sırf bu nedenle iptal edilmeyip davacının projeye yönelik itirazları incelenmeli ve bu itirazlar varit görüldüğü takdirde ancak bu itirazlara konu olan hükümlerin davacı yönü ile sınırlı olmak üzere kaldırılması ya da tadil edilmesine karar verilmesi gerekir. Ana binanın gelir ve giderini düzenleyen ve ana binanın yönetimi için zorunlu giderlerin tahsilini öngören işletme projesinin iptaline karar verilemez.”, Y18HD., T: 02.07.1993, E: 1993/7207, K: 1993/8714, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 12.04.2019); İşletme projesine itiraz edilmesi üzerine kat malikleri kurulunun verdiği karara karşı iptal davası açılabilirse de öğretide, açılan iptal davasının kararın icrasını ve dolayısıyla işletme projesinin geçerliliğini ve uygulanabilirliğini, iptal kararı verilene dek etkilemeyeceği kabul edilmektedir., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 685.*

³⁶⁶ İşletme projesine itiraz hakkı kural olarak kat maliklerine ait olmakla birlikte, işletme projesi kat malikleri dışında kiracı gibi bağımsız bölümlerden fiilen ve sürekli olarak yararlananlara da yasal bir zorunluluk olarak tebliğ edildiğine göre, bu kişilerin de işletme projesine itiraz edebilmeleri hem yasadan doğan bir hak olup hakkaniyetin de gereğidir. Hatta, bu kişiler kat malikleri kurulunca kabul edilen işletme projelerine karşı da kurul toplantılarına ve oya katılamasalar da itiraz edebilme hakkına sahip olmalıdırlar., **Ayan**, s. 544, dn. 380; Ayrıca, itirazları kat malikleri kurulunca reddedilen bu kişilerin, bu itiraz işlemi sonlandırmak için hakime başvurma hakları da bulunmalıdır. Aksi durumda, sadece itiraz mekanizmasını kat malikleri kuruluna karşı işletmek, hakkın içini boşaltacaktır. Bağımsız bölümden fiilen ve sürekli olarak faydalanan kişilerin sahip olduğu bu hak, m. 22 uyarınca ortak giderlerden kat malikleri ile birlikte müteselsil sorumlu tutulmalarından kaynaklanmaktadır., **Germeç**, s. 993.

³⁶⁷ Yönetici veya yönetim kurulu tarafından hazırlanan işletme projesine itiraz üzerine, itirazın incelemesini yapacak merci kat malikleri kurulu olup yönetim kurulunun itirazı inceleyip reddetme yetkisi bulunmamaktadır., Y12HD., T: 21.10.1985, E: 1985/2486, K: 1985/8442, YKD. 1986/2, s. 238, **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 684.

³⁶⁸ Kesinleşen işletme projelerinde, haklı nedenlerin varlığı halinde sonradan da kat malikleri kurulu ile değişiklik yapılabilir., **Köprülü**, Bülent/**Kaneti**, Selim: "*Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı*", İÜHF 50. Yıl Armağanı, s. 322-323; **Ertaş**, Şerh, s. 584, 608-609; Kat malikleri kurulunun hazırlanıp karara bağlanan işletme projesinin, toplantıya katılanlara tebliği gerekli değildir., **Germeç**, s. 993.

işletme projesi kendisi nazarında kesinleşmiştir³⁶⁹ ancak itiraz üzerine yapılan değişiklik sonucunda, itiraz etmeyen kat malikinin fazla ödemede bulunduğu ortaya çıkarsa kat maliki, fazla ödeme yaptığı kısmın sonraki ödemekle yükümlü olduğu gider ve avans payından mahsup edilmesini talep edebilir.³⁷⁰

Kesinleşen işletme projeleri³⁷¹ veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İİK. m. 68/I'de belirtilen ve *itirazın kaldırılmasını* sağlayan belgelerden sayılır³⁷² (KMK. m. 37/IV) ve sadece bu belgelere dayanılarak ilamsız icra takibinde bulunulabilir.

3.2.2.1.4. Hesap Verme Yükümlülüğü

3.2.2.1.4.1. Genel Olarak

³⁶⁹ **Germeç**, s. 993; Ortak giderlere ilişkin davada, yönetim dönemi içerisinde mahkemece karar verilecekse, kesinleşmiş işletme projesine göre; işletme projesi kesinleşmemişse, dava konusu aylarda yapılan giderlere yönelik olarak yönetim planı hükümlerine göre hesaplama yapılmalıdır., **Gökçe**, s. 237.

³⁷⁰ **Karahasan**, s.402.

³⁷¹ İşletme projeleri kesinleşmeden takibe konu olmaz ancak kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesinin takibi için kesinleşmiş olması şartı aranmaz., Y12HD., T: 31.10.2003, E: 2003/22226, K: 2003/21355, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 12.04.2019); Var olan ya da kesinleşmiş işletme projesi, sadece gecikme tazminatının başlangıç zamanının belirlenmesinde ve İİK. m. 68/I uyarınca itirazın kesin kaldırılmasını sağlayan belge olması yönüyle etkilidir; yoksa, işletme projesinin kesinleşmemiş olması veya işletme projesinin olmaması, ortak giderlerin tahsiline; tahsil için icra takibinde bulunulmasına veya dava açılmasına engel teşkil etmez., **Pulak**, s. 620.

³⁷² İşletme projesinin kat malikleri kurulu kararıyla kabul olunması ve bu karara karşı sulh mahkemesinde iptal davası açılması durumunda, davanın açılmış olması tek başına takibi durdurmaz; takibin durdurulabilmesi için tedbir kararı alınması gerekir., Y12HD., T: 04.06.1985, E: 1985/15364, K: 1985/5535, YKD. 1986/1, s. 75; Kesinleşen işletme projesi, ilgili mahkemesince iptal edilmediği sürece hukuki varlığını korur ve takibe konu olabilir. Bu nedenle, takibe konu işletme projesinin iptali için açılan dava, takibi durdurmaz., Y12HD., T: 31.10.2003, E: 2003/22226, K: 2003/21355, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 12.04.2019) Ancak, mahkemece HMK. hükümleri çerçevesinde icranın ertelenmesi için ihtiyati tedbir kararı alması mümkündür., **Köprülü/Kaneti**, Ortak Giderler, s. 323.

Yöneticinin ve yönetim kurulunun hesap verme yükümlülüğüne, KMK.'nın “*yöneticinin sorumluluğu*” başlığı altında düzenlenen 39. maddesinde yer verilmiş olup yönetici ile kat malikleri kurulu arasındaki ilişkinin vekalet ilişkisi olması dolayısıyla da yöneticinin TBK. m. 508 uyarınca da hesap verme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kanun koyucu, KMK.'nın 39. maddesinde yöneticinin hesap verme yükümlülüğünü düzenlemiş olmakla birlikte “*yönetimin denetlenmesi*” başlıklı 41. maddesinde yöneticinin ayrıca mali ve idari açıdan denetlenmesini düzenlemiştir. Belirtmek gerekir ki, hesap verme yükümlülüğü, gelir ve gider durumuna ilişkin hususların yanında idari açıdan hesap verilebilirliği de kapsamaktadır.

Yöneticinin hesap verme yükümlülüğü, kural olarak kat maliklerine karşı olsa da işletme projesi kat malikleri ile birlikte bağımsız bölümden fiilen ve sürekli olarak yararlananlara da tebliğ edildiğinden, toplanan avans ve yapılan harcamaları gösteren hesap özeti bu kişilere de tebliğ edilmesi gerekmektedir.³⁷³

Yöneticinin hesap verme yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda kat malikleri yöneticinin hesap vermesi için hakimin müdahalesi yoluna başvurabileceklerdir. Öte yandan, yöneticinin verdiği hesap kat maliklerini ikna etmezse yöneticinin ibra edilmemesi söz konusu olur ki, bu durum kat maliklerinin her birinin veya yeni yöneticinin, eski yöneticiye karşı zimmete geçirilmiş olabilecek paraların tahsili için icra takibinde bulunabilmelerine veya dava açabilmelerine neden olabilecektir.³⁷⁴

3.2.2.1.4.2. Hesap Verme Zamanı

Yönetici, kural olarak yönetim planında yazılı zamanlarda anagayrimenkulün yönetimine ilişkin gelir ve giderlerin hesabını kat malikleri kuruluna vermekle yükümlüdür. Ancak, yönetim planı ile böyle bir zaman belirlenmemişse ve sözleşme ile de hesap verme zamanına ilişkin bir belirlemeye gidilmemişse, her takvim yılının Ocak ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayrimenkulün yönetimine ilişkin gelir ve giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür.³⁷⁵(KMK. m. 39/I)

³⁷³ Germeç, s. 1023; Pulak, s. 646.

³⁷⁴ Germeç, s. 1023.

³⁷⁵ KMK. m. 39'a göre yönetici, kat malikleri kuruluna hesap vermekle yükümlüdür. Ancak, genel gider olarak fazla ödeme yapan kiracının, yapmış olduğu fazla ödemenin tarafına ödenmesi için açacağı

Öte yandan, arsa paylarına bakılmaksızın kat maliklerinin en az yarısının istemesi durumunda, yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.³⁷⁶ (KMK. m. 39/II)

3.2.2.1.4.3. Hesap Verme Yükümlülüğünün Bir Uzantısı Olarak Hesapların Denetlenmesine Katlanma

3.2.2.1.4.3.1. Genel Olarak

Hesap verme yükümlülüğü, yöneticinin aktif görev ve sorumluluğu olarak karşımıza çıkarken; hesapların denetlenmesine katlanma, yöneticinin pasif nitelikte görev ve sorumluluğu olarak karşımıza çıkar. Zira, hesapların denetlenmesine katlanma yükümlülüğünde yöneticinin bir faaliyeti veya işlemi söz konusu değildir. Yasa koyucu, gerek apartman yönetiminde gerekse toplu yapı yönetiminde yönetim işini genel kurul niteliğini haiz kat malikleri kuruluna (apartman, blok, ada, site) bırakmakla birlikte (KMK. m. 27, 69), yönetimde hızlı kararlar alınabilmesi ve sorunlara tek elden çözümler üretilebilmesi adına genel yönetimin yürütülmesi işinin kural olarak yöneticiye ve yönetim kuruluna devredilmesini öngörmüştür. (KMK. m. 34 vd., 71, 73) Hatta, KMK. m. 34 hükmü uyarınca, sekiz ve daha fazla bağımsız bölümü ihtiva eden apartman yönetimlerinde yönetici veya yönetim kurulu atanmasını zorunlu kılmıştır. Ancak, yönetimin tek veya az kişi eliyle yürütülmesinin sağladığı kolaylığın yanında; birden fazla yönetim işinin yürütülmesi, gelir ve gider durumunun yüksek rakamlara oluşması ve genel yönetim faaliyeti kapsamında temsilci konumundaki yöneticinin yaptığı bazı işlemlerin kat maliklerini zora sokabilmesi gibi olumsuz yönlerin ortaya çıkabileceğini öngören yasa koyucu, yöneticiye hesap verme yükümlülüğünü; kat maliklerine ise

davayı tüm kat maliklerine karşı açması gerekir. Zira, böyle bir davada yöneticiye husumet yöneltilemez., Y5HD., T: 10.06.1985, E: 1985/6926, K: 1985/7089, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 13.04.2019)

³⁷⁶ Hesapları göstermesinin aşırı sıklıkta istenmesi durumunda dahi yönetici, hesapları gösterme yükümlülüğüne katlanmak zorundadır. Ancak bu durumda, kat malikleri ile arasında vekalet ilişkisinden kaynaklı yoğun özgüven ilişkisinin zedelendiğinden bahisle istifa edebilir. Bu durumda dahi, istifasının akabindeki ilk kat malikleri kurulu toplantısında hesap verme ve hesapları gösterme yükümlülüğü devam eder. Öte yandan, kat maliklerinin yarısının talebiyle yönetim planında belirtilen zamanlar dışında da hesapları göstermekle yükümlü olan yönetici, bu talebi kat maliklerinin üçte birinin talebiyle toplanacak olan olağanüstü toplantı çağrısı kabul edip olağanüstü toplantıda da hesapları gösterme yoluna gidebilir., **Pulak**, s. 646.

hesapları denetleme hakkını vermiş ve dolayısıyla yöneticiye hesapların denetlenmesine katlanma yükümlülüğünü yüklemiştir.

Hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman belirlemesi yapılmışsa, belirtilen zamanda; böyle bir belirleme yapılmamışsa, hesap denetimi her üç ayda bir yapılır; bununla birlikte, haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetimi her zaman yapılabilir. (KMK. m. 41/II)

3.2.2.1.4.3.2. Hesapları Denetlemeye Yetkili Olanlar

3.2.2.1.4.3.2.1. Kat Malikleri Kurulunun Denetimi

Kat malikleri kurulu, genel yönetim işlerinin yürütülmesini yetkisi ve görevini devrettiği yöneticinin veya yönetim kurulunun, bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir. (KMK. m. 41/I) Dolayısıyla, hesapların denetimini yapma yetkisi kat malikleri kurulundadır ve kural olarak hesapların denetimi, kat malikleri kurulunca gerçekleştirilir.

3.2.2.1.4.3.2.2. Denetçinin/Denetim Kurulunun Denetimi

Gerek apartman yönetiminde gerekse toplu yapı yönetiminde genel yönetim işlerinin, yönetimde hızlı kararlar alınabilmesi ve sorunlara tek elden çözümler üretilebilmesi adına yöneticiye ve yönetim kuruluna devredilmesinde olduğu gibi, aynı mantıkla yasa koyucu, genel kurulları temsilen yönetici eliyle yürütülen yönetim faaliyetlerinin denetlenmesinde de kolaylık oluşması adına m. 41 ile hesapların denetlenmesi yetkisinin kat malikleri kurulu kararı ile denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna devredilebilmesini öngörmüştür.³⁷⁷ (KMK. m. 41/III) Her ne kadar açıkça belirtilmese de yönetim planı ile de hesapların denetlenmesi yetkisinin, denetçi veya denetim kurulu eliyle gerçekleştirileceği yönünde düzenlemeye yer verilebilir.

³⁷⁷ Toplu yapılar dışında, apartman yönetiminde denetçinin veya denetim kurulunun atanması zorunlu değildir., **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s. 197; **Ayan**, s. 555-556; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 691; Bu nedenle, apartman yönetiminde kat malikleri, mahkemeye başvurarak denetçi atanmasını isteyemezler., **Germeç**, s. 1034; *Gökalp*'e göre ise her ne kadar apartman yönetiminde denetçi atanmasını zorunlu kılan açık bir düzenleme bulunmasa da her bir kat maliki, denetçi atanmaması durumunda denetçi atanması için hakime başvurabilir., **Gökalp**, s. 38.

Kat malikleri kurulu hesapların denetlemesi işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir. (KMK. m. 41/III) Kanunda, yönetici atanmasını düzenleyen 34. maddede yer alan “...kendi aralarından veya dışarıdan” ifadesinden farklı olarak, denetçi atanmasını düzenleyen 41. maddenin 3. fıkrasında sadece “...kendi aralarından” ifadesine yer verilmesi karşısında, denetçinin veya denetim kurulu üyelerinin dışarıdan atanmasına imkan bulunmamaktadır.³⁷⁸

Denetçi veya denetim kurulu yönetim planında yazılı zamanlarda, eğer zaman yazılmamışsa, her takvim yılının Ocak ayı içinde kat malikleri kuruluna verecekleri bir raporla denetimin sonucunu ve anagayrimenkulün yönetim tarzı hakkındaki düşüncelerini bildirir; bu rapor çoğaltılarak birer örneği taahhütlü mektupla³⁷⁹ kat maliklerine gönderilir. (KMK. m. 41/III)

Denetçiler bu raporu ve verecekleri kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları, 1’den başlayıp sıra ile giden sayfa numaraları taşıyan ve her sayfası noter mühürüyle tasdikli “denetim defteri”ne geçirip tarih koyarak altını imza ederler. (KMK. m. 41/IV)

Denetçinin veya denetim kurulunun, hesapların ve dolayısıyla yönetimin denetlenmesine ilişkin raporu³⁸⁰ olumsuz çıkarsa, kat malikleri kurulu sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacağı kararla yöneticiyi veya yönetim kurulunu değiştirebilir.³⁸¹ Öte yandan denetçi veya denetim kurulu, hesapların denetimini gerçekleştirdikten sonra yönetim tarzına ve genel yönetim işlerinin yürütülmesine ilişkin olarak aksaklık veya hesaplarda tutarsızlık tespit edecek olursa ve kat malikleri kurulunca yöneticinin değiştirilmesine yönelik bir karar alınmamışsa, yöneticinin değiştirilmesi için kat maliklerini davalı göstererek³⁸² dava açabilir.³⁸³

Mevzuatta açık hüküm bulunmamakla birlikte, denetçi veya denetim kurulu ile kat malikleri arasındaki ilişkinin yöneticide olduğu gibi vekalet ilişkisi olduğu kabul

³⁷⁸ Aynı görüşteki Yargıtay kararı için bkz., Y18HD., T: 23.09.2008, E: 2008/6229, K: 2008/9720, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 14.04.2019)

³⁷⁹ Raporun, kat maliklerine imza karşılığı elden verilmesi de usulün yerine getirilmesini sağlar., **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 691.

³⁸⁰ Raporun birer örneği, tüm kat maliklerine ve bağımsız bölümde sürekli olarak oturanlara verilmelidir., **Germeç**, s. 1034.

³⁸¹ **Ayan**, s. 556.

³⁸² Y5HD., T: 05.04.1968, E: 1968/1026, K: 1968/1994, **Reisoğlu**, s. 217; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 461.

³⁸³ **Eren**, Mülkiyet, s. 177; **Ayan**, s. 556; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 461.

edilmektedir.³⁸⁴ Bu nedenle, denetçinin atanması dışında (KMK. m. 41/III, 71), yöneticinin haklarına, görevlerine ve sorumluluğuna ve görevin sona ermesine (KMK. m. 35-40) ilişkin hükümlerin, TBK.'daki vekalet sözleşmelerine ilişkin hükümlerle (TBK. m. 504 vd.) birlikte aynen ve kıyasen denetçi veya denetim kurulu hakkında da uygulanmalıdır.³⁸⁵ (KMK. m. 74)

5711 sayılı Kanunla 634 sayılı Kanuna eklenen 71. madde ile toplu yapılarda yönetimin denetlenmesi için atanacak denetçi veya denetim kurulunun hangi kurullar tarafından ve hangi çoğunlukla atanacağı özel olarak düzenlenmiştir. Bu hükme göre, yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için denetçi atar. Blok denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için denetçi ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanır.

Denetçiye ücret verilip verilmeyeceğine ilişkin bir düzenleme bulunmasa da yönetim planı ile veya kat malikleri kurulunun alacağı bir kararla denetçiye uygun bir ücret verilmesi kararlaştırılabilir.³⁸⁶

Kanunda her ne kadar sadece “denetçi” ifadesi kullanılsa da yönetim planında aksine düzenlenmedikçe, “en az üç kişiden oluşan denetim kurulu” da ilgili kurullarca atanabilir.

3.2.2.2. Vekalet İlişkisinden Doğan Borçları

3.2.2.2.1. İş Görürken Gerekli Özeni Gösterme Borcu

³⁸⁴ Ayan, s. 556; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 198.

³⁸⁵ Ayan, s. 556; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 198; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 461.

³⁸⁶ Germeç, s. 1035.

Vekilin, işin görülmesinde edim sonucunun elde edilmesi üzerine bir yükümlülüğü bulunmasa da edim sonucunun elde edilebilmesi için işin olağan akışına ve genel tecrübelerle göre gerekli davranış veya işlemlerde bulunma yükümlülüğü vardır.³⁸⁷

Vekilin özen borcunun sınırlarının belirlenmesinde, görülecek işin zorluk derecesi, vekalet veren için önemi; vekilin, vekalet veren tarafından bilinen veya bilinmesi gereken bilgi derecesi, o işteki tecrübesi, yetenekleri ve diğer özellikleri; vekaletin ücretsiz olup olmaması veya miktarı³⁸⁸; vekilin, avukat veya hekim gibi uzmanlık gerektiren bir mesleği icra edip etmediği büyük önem taşımaktadır.³⁸⁹ Ruhsata veya sertifikaya bağlı olarak icra edilebilen veya uzmanlık gerektiren işlerde, vekilin özen yükümlülüğünün derecesi yüksektir. Bu nedenle, apartman ve site yönetiminin, apartman ve site yönetimine ilişkin uzmanlığı bulunan veya serbest meslek faaliyeti çerçevesinde iş icra eden kişi veya şirketlerce yürütülüp yürütülmediğine göre özen yükümlülüğünün sınırı ve derecesi belirlenecektir.

Vekilin, ağır kusurundan doğan sorumluluğunu ortadan kaldıran sözleşmeler kesin hükümsüzdür.³⁹⁰ (TBK. m. 115/I) Bununla birlikte, uzmanlığı gerektiren bir hizmet,

³⁸⁷ **Zevkliler/Gökyayla**, s.607; **Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 448; **Tandoğan**, s. 410-412; **Başpınar**, Veysel: Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2004, s. 75; **Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 687; İş görmeye başlamadan önce, iş sahibinden gerekli bilgileri talep ettiğini ispat yükü iş görene aittir., **Şenocak**, Zarife: "Avukatın Akdi Sorumluluğunun Şartları", Ankara Barosu Dergisi, 1998, S. 2, s. 11, dn. 30, 20 vd.

³⁸⁸ Özen derecesinin belirlenmesinde, vekaletin ivazlı olup olmaması ve ivazın miktarı önem taşımaz; bu hususlar, özen borcunun ihlal edilmesi neticesinde tazminatın belirlenmesinde göz önünde bulundurulur., **Aral/Ayrancı**, s. 449-450; Vekilin, vekalet veren nezdinde edindiği veya gözlemlediği tahsil ve kültür derecesi, meslek bilgi ve kabiliyeti gibi unsurlar etkili olduğundan, özen borcunun sınır ve kapsamının belirlenmesinde subjektif ölçüt ağır basmaktadır. Öte yandan, vekaletin ivazlı olup olmaması da özen borcunun derecesinin belirlenmesinde önem taşır., **Uygur**, Turgut: Açıklamalı-İçtihatlı Özel Borç İlişkileri, C. 6, m. 364-462, Seçkin Yayıncılık, Ankara 1994, s. 392; **Karahasan**, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Öğreti Yargıtay Kararları-İlgili Mevzuat 2, Beta Yayıncılık, İstanbul 2002, s. 1002.

³⁸⁹ **Aral/Ayrancı**, s. 448-449; **Tandoğan**, s. 410-412; **Yavuz**, s. 586; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 607; **Başpınar**, s. 131; **Gümüş**, s. 323 vd.; **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 723; Özen borcu, tüm sözleşme ilişkilerine hakim olan dürüstlük kuralının, iş görme sözleşmelerindeki tezahürüdür., **Tok**, Ahmet/**Gün Tok**, Sabiha: Vekalet Sözleşmesinde Vekilin Özen Borcu, İBD., 2016/5, s. 23-24; "...Hastanın tedavisini üstlenen hastane ve doktorlar, meslek alanı içinde olan bütün kusurlarından hafif de olsa sorumludur. Doktor ve hastane, hastasının zarar görmemesi için mesleki tüm şartları yerine getirmek, hastanın durumunun tıbbi açıdan zamanında ve gecikmeksizin saptayıp, somut durumun gerektirdiği önlemleri eksiksiz biçimde almak, uygun tedaviyi belirleyip uygulamak zorundadır.", Y13HD., T: 18.09.2008, E: 2008/4519, K: 2008/10750, YKD. 2009/1, s. 78.

³⁹⁰ Aksine, taraflar vekilin her türlü kusurdan ve hatta kusursuz sorumluluktan bile sorumlu olacağını kararlaştırabilirler., **Başpınar**, s. 125.

avukatlık gibi bir meslek veya sanat, ancak kanun ya da yetkili makamlar tarafından verilen izinle yürütülebiliyorsa; vekilin hafif kusurundan veya vekilin yardımcısı ya da organının fiillerinden sorumlu olmayacağına ilişkin yapılan anlaşmalar da kesin hükümsüzdür. (TBK. m. 115/III, 116/III) Bu nedenle, uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek veya sanat, ancak kanun veya yetkili makamlar tarafından verilen izinle gerçekleştirilebiliyorsa vekil, kendisinin ve yardımcılarının her türlü kusurlarından sorumludur.³⁹¹

Vekilin göreceği işi özenle yerine getirmesi, teknik anlamda bir borç olmayıp yükümlülük olduğundan³⁹², özen borcunun yerine getirilmemesi vekalet verene aynen ifa hakkı tanımamakla birlikte tazminat talebinde bulunabilme imkanı verir.³⁹³

Vekilin özen borcunu yerine getirmediğini ispat yükü, kendi lehine hak çıkaracak olan vekalet verene aittir. Vekalet veren, işin görülmesinde vekilin özen borcuna aykırı hareket ettiğini ispatlarsa, vekil özen borcuna aykırı olarak hareket etmesinde herhangi bir kusuru bulunmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilir.³⁹⁴

Yasa koyucu, vekilin özen borcu yükümlülüğünün sınır ve derecesinin belirlenmesinde, vekil ile benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranışın esas alınacağını ifade ederek objektif bir kıstas ortaya koymuştur.³⁹⁵ (TBK. m. 506/III)

³⁹¹ **Tandoğan**, s. 433-434; **Yavuz**, s. 587; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 608; **Gümüş**, Mustafa Alper: Türk-İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu, Beta Yayıncılık, İstanbul 2001, s. 320; **Tok/Gün Tok**, s. 38; **Yavuz**, Cevdet/**Acar**, Faruk/**Özen**, Burak: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. Basım, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 1162.

³⁹² **Eren**, s. 724; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 609; Çeşitli görüşler için bkz., **Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 2, Adalet Yayınevi, Ankara 2012, s. 154; **Tok/Gün Tok**, s. 22-23; Vekilin, göreceği işi özenle yerine getirmesi, yan yüküm olduğundan edim davasının konusunu oluşturmaz; alacaklı sadece zararının tazminini talep edebilir., **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 37; **Başpınar**, s. 147.

³⁹³ **Başpınar**, s. 56 vd.; **Tok/Gün Tok**, s. 31 vd.; **Eren**, s. 724-725; **Uygur**, s. 391; Özen borcuna aykırılık halinde, zararın tazmini yükümlülüğünün hukuki dayanaklarını TBK. m. 112 vd. ve 506/II oluşturur., **Tok/Gün Tok**, s. 31.

³⁹⁴ **Tandoğan**, s. 432; **Yavuz**, s. 587; **Tok/Gün Tok**, s. 39-40; Uzmanlık gerektiren bir mesleği ifa eden vekilin gerekli özeni göstermediğini, vekilin bulunduğu meslek çevresine uzak olan vekalet verenin kolaylıkla ispat edemeyeceği ve bu nedenle “ilk görünüş ispatı”ndan vekalet verenin yararlandırılması gerektiği görüşü için bkz., **Gümüş**, s. 384 vd.

³⁹⁵ 818 sayılı eski Borçlar Kanunu m. 390/I’de, vekilin özen borcunun sınır ve derecesinin belirlenmesinde, işçinin sorumluluğuna ilişkin hükümlerin esas alınacağı belirtilmişti. Bu yönüyle, yeni düzenlemede vekilin özen borcunun derecesi ağırlaştırılmıştır. Vekilin, işçiye göre genellikle üstlendiği iş bakımından daha uzman olduğu nazara alınır, yeni düzenlemenin isabetli olduğu söylenebilir. Zira, eski kanun döneminde de vekil ile vekalet veren arasındaki ilişkinin niteliği göre bazı hallerde, vekilin sorumluluğunun işçinin sorumluluğundan daha ağır olması gerektiği görüşü hakimdi.

3.2.2.2.2. İşi Sadakatle Yapma Borcu

Vekilin işi özen borcuna uygun olarak görmesi, niteliği gereği vekilin aktif bir faaliyetini yani yapma borcunu ihtiva ederken; işi sadakatle yapma borcu ise kural olarak vekile kaçınma, yapmama şeklinde bir borç yükler. Bu nedenle vekil, vekalet verenin çıkarına ve iradesine uygun davranışlarda bulunmak ve onun menfaatine uymayan davranışlardan kaçınmakla yükümlüdür.³⁹⁶ (TBK. m. 506/II)

Vekalet sözleşmesinde vekil, yoğun güvene dayalı olarak işin görülmesini üstlendiğinden, vekilin işini sadakatle yerine getirmesi diğer sözleşme türlerine nazaran daha önemli hale gelmiştir.

Sadakat yükümlülüğü, işin görülmesi sırasında uyulması ve yerine getirilmesi gereken bir borç olmakla birlikte işin görülmesinde vekile yüklenen diğer borçlardan farklı olarak, sözleşmenin sona ermesinden sonra da devam eder.³⁹⁷

Vekil, vekalet verenin çıkarlarına aykırı olarak üçüncü kişilerin işlerini üstlenmemelidir. Buna karşın, her iki vekalet verenin çıkarları arasında bir çatışma yoksa veya vekalet verenin, çıkarları çatışan üçüncü kişi ile vekalet ilişkisi kurması için vekiline açıkça rıza vermesi söz konusuysa ya da vekalet verenin, üçüncü kişi ile kurulacak olan vekalet ilişkisinden zarar görme tehlikesi bulunmuyorsa, vekil üçüncü kişinin işini üstlenebilir.³⁹⁸ Nitekim, apartman ve site yönetiminin, apartman ve site yönetimine ilişkin uzmanlığı bulunan veya serbest meslek faaliyeti çerçevesinde iş icra eden kişi veya şirketlerce yürütülmesinde, apartman ve site yönetimini üstlenen kişi veya kurumların diğer bir apartman ve site yönetimini de aynı zamanda üstlenmesi mümkündür.

Öte yandan, vekalet verenin aleyhine olan işlemleri yapmaktan kaçınması da sadakat yükümlülüğünün kapsamına girdiğinden, vekilin kendi kendisiyle işlem yaparken veya

³⁹⁶ **Akipek**, Şebnem: Alt Vekalet, Yetkin Yayınları, Ankara 2003, s. 58; **Sarı**, Suat: Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi, Beşir Yayınevi, İstanbul 2004, s. 299; **Aral/Ayrancı**, s. 447; **Tandoğan**, s. 407; **Gümüş**, s. 293; **Gürsoy**, Kemal Tahir: Borçlar Hukuku: Muhtelif Akit Nevileri, Özel Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Yüksek Okulu Yayınları, Ankara 1970, s. 33; Başka bir deyişle, işi sadakatle yapma borcu, dürüstlük kurallarına uygun olarak işin görülmesini ifade eder., **Uygur**, s. 392; **Karahasan**, Borçlar, s. 1004.

³⁹⁷ **Yavuz/Acar/Özen**, s.1170; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 609; **Eren**, s. 725; **Karahasan**, Borçlar, s. 1001; Vekilin sadakat borcunun varlığı ve kapsamı noktasında, vekalet ilişkisinin ücretli olup olmamasının bir önemi yoktur., **Tandoğan**, s. 409.

³⁹⁸ **Aral/Ayrancı**, s. 448; **Tandoğan**, s. 408.

çifte temsil yetkisine sahip olduğu durumlarda da vekalet verenin çıkarını gözetmesi gerekir.³⁹⁹

Sadakat yükümlülüğü, kendi içinde sır saklama yükümlülüğünü de kapsadığından, vekil gördüğü iş dolayısıyla öğrendiği vekalet verene ait sırları da saklamakla yükümlüdür.⁴⁰⁰ Ancak, vekalet veren, sırrının açıklanması yönünde vekile açık bir talimat vermişse veya sırrın açıklanması vekalet verenin çıkarlarının gözetilmesi için haklı bir durum teşkil ediyorsa, vekilin sırrı açıklaması gerektiği gibi sırrı açıklaması dolayısıyla sorumluluğu da doğmaz.⁴⁰¹ Sadakat yükümlülüğünün bir uzantısı olarak karşımıza çıkan sır saklama yükümlülüğü, gerek işin görülmesinden önce başladığından ve işin görülmesinden sonra da devam ettiğinden, vekalet sözleşmesinin asli edim yükümlülüğü olan iş görme borcundan ayrı değerlendirilmesi gerekir.⁴⁰² Öte yandan, vekilin sorumluluğunun doğmaması için vekalet verenin sırlarının saklanması yeterli olmayıp öğrenilen sırların korunması için gerekli önlemlerin alınması da gerekir.

Vekil, özen borcuna aykırı olarak iş görmesi dolayısıyla vekalet verenin zararını tazmin etmekle yükümlü olduğu gibi, vekilin işi görürken veya sözleşmenin sona ermesi sonrasında sadakat ve sır saklama yükümlülüğüne aykırı davranmış olması durumunda da vekalet veren, vekilden zararının tazminini talep edebilir.⁴⁰³

3.2.2.3. Vekalet Veren Talimatına Uygun Hareket Etme Borcu

Vekil, işin görülmesinde uzmanlığının gerektirdiği gerekli davranış ve işlemlere girerken, kural olarak vekalet verenin talimatlarına uygun hareket etmekle de yükümlüdür. (TBK. m. 505/I) Sözleşmeye konu olan işle ilgili olan ve vekilin, işin

³⁹⁹ **Yavuz/Acar/Özen**, s.1171; **Aral/Ayrancı**, s. 448; Vekil, vekalet verenin yetkisi dışında kendi kendisiyle işlem yaparsa burada işlemin geçerliliği bakımından şu şekilde değerlendirme yapılması gerekecektir: Eğer, vekilin kendi kendisiyle işlem yapması vekalet veren açısından bir zarar oluşturmuyorsa yani vekil ile vekalet veren arasında menfaat çatışması teşkil etmiyorsa işlemin geçerli olduğunu kabul etmek gerekir. Ancak, vekilin kendi kendisiyle işlem yapması vekalet veren açısından bir zarar oluştuyorsa yani vekil ile vekalet veren arasında menfaat çatışması teşkil ediyorsa, bu durumda işlem vekalet verenin açık veya zımni icazetine kadar askıda olup vekalet verenin icazeti halinde baştan itibaren geçerli olacak; aksi durumda, geçerli olmayacak ve vekalet vereni bağlamayacaktır., **Uygur**, s. 393.

⁴⁰⁰ **Tandoğan**, s. 407-409 ve 450-456; **Yavuz**, s. 595 vd.; **Eren**, s. 726; **Yavuz/Acar/Özen**, s.1171; **Uygur**, s. 392.

⁴⁰¹ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1172; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 610; **Tandoğan**, s. 454-455.

⁴⁰² **Zevkliler/Gökyayla**, s. 610.

⁴⁰³ **Sarı**, s. 305; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1171-1172.

görülmesinde ne şekilde davranmasının istendiğine yönelik olarak tek taraflı, varması gerekli vekalet verenin irade açıklaması olan talimata vekilin uyma yükümlülüğü vardır.⁴⁰⁴Nitekim, vekil talimatı yerine getirmemesi durumunda, işi görmüş olsa bile talimattan ayrılması dolayısıyla ortaya çıkan zararları karşılamadıkça, vekalet sözleşmesindeki asli edimi olan iş görme borcunu yerine getirmiş olmayacaktır.⁴⁰⁵ (TBK. m. 505/II)

Vekil, hukuka ve ahlaka aykırı olan veya irade bozukluğu dolayısıyla geçerliliği bulunmayan talimatlara uymak zorunda olmadığı gibi, işin görülmesinde etkisi bulunmayan talimatı da yerine getirmeyebilir.⁴⁰⁶ Nitekim, vekalet verenin talimat verme hakkının sınırını, vekilin mesleki yükümlülükleri oluşturur. Örneğin, vekalet veren, avukatına, davaya bakan hakime rüşvet vermesi; mali müşavire denetimde bazı kalemleri görmezden gelmesi talimatını veremez.⁴⁰⁷ İrade bozukluğu dolayısıyla geçerliliği bulunmayan veya farkında olmadan işin görülmesi amacına hizmet etmeyecek şekilde verilmiş olan talimata kötü niyetle uyan vekil, geçerli bir talimata uymamış gibi sorumlu olur.⁴⁰⁸ Öte yandan, hukuka veya ahlaka aykırı sonuç için verilmiş talimat vekalet

⁴⁰⁴ **Aral/Ayrancı**, s. 453; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 611; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1166; **Eren**, s. 721; **Karahasan**, Borçlar, s. 1015; Sözleşme konusu iş ile ilgisi bulunmayan bir irade açıklaması talimat değil; olsa olsa yeni bir icap veya icaba davet olabilir., **Aral/Ayrancı**, s. 454; Hukuki işlemlere ilişkin vekalette vekilin, vekalet verenin talimatlarına uymaması durumunda, yetkisiz temsile ilişkin hükümlerin uygulanması gerekecektir., **Yavuz/Acar/Özen**, s.1155; Talimat verme, yenilik doğuran bir hakkın kullanılması niteliğindedir., **Tandoğan**, s. 436; **Karahasan**, Borçlar, s. 1015; Talimatın her zaman değiştirilmesi veya geri alınabilme imkanı bulunması ve yenilik doğuran hakların niteliği gereği kural olarak kullanılmakla tükenen haklar olması karşısında, talimat verme hakkının yenilik doğuran bir hak olmadığı görüşü için bkz., **Yavuz/Acar/Özen**, s.1166, dn. 219; **Eren**, s. 721-722; **Aral/Ayrancı**, s. 453.

⁴⁰⁵ Bununla birlikte, hukuka veya ahlaka aykırı olan ya da işin görülmesinde herhangi bir amaca hizmet etmeyen talimata, kötü niyetli olarak uyan vekil hakkında da TBK. m. 505/II hükmü uygulama alanı bulacaktır., **Tandoğan**, s. 449.

⁴⁰⁶ **Gümüş**, s. 297; **Tandoğan**, s. 437; **Yavuz**, s. 591 vd.; **Eren**, s. 722; **Aral/Ayrancı**, s. 454; Müvekkilin, hata sonucu veya aldatılması neticesinde talimat verdiğini bilen ya da bilmesi gereken avukat, sadakat ve özen yükümlülüğünün bir gereği olarak, müvekkilinin verdiği talimata uymamakla birlikte müvekkilini de talimatının noksanlığı yönüyle bilgilendirmelidir. Aksi durumda avukatın, sadakat ve özen yükümlülüğüne aykırı davrandığı ileri sürülebilecektir., **Şenocak**, s. 19-20; **Gürsoy**, s. 33.

⁴⁰⁷ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1167; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 612; Hatta bazı düzenlemelerle, bu durumda işin reddedilmesi vekile bir görev olarak yüklenmiştir. Nitekim, 1136 sayılı Avukatlık Kanununun 38. maddesi kapsamına giren işlerin görülmesinin istenmesi durumunda avukatın işi reddetmesi; görülen işle ilgili, maddede belirtilen durumlara giren talimatın verilmesi durumunda ise talimatı yerine getirmemesi avukata bir zorunluluk olarak yüklenmiştir. Zira, bu yükümlülük Avukatlık Meslek Kuralları ile de avukata yüklenmiştir.; Vekil, hukuka veya ahlaka aykırı olarak verilen talimatı yerine getirmesi durumunda, yapmış olduğu giderleri vekalet verenden talep edemez., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1167; Buna karşın, vekalet veren de hukuka veya ahlaka aykırı talimatı dolayısıyla vekilin yapmış olduğu giderleri karşılarsa, daha sonrasında vekilden geri ödeme talep edemez.

⁴⁰⁸ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 613.

ilişkinini ortadan kaldıracığından, böyle bir talimata uyan vekil, talimatı yerine getirirken yapmış olduğu masrafları isteyemeyeceği gibi, vekalet veren de böyle bir talimatı yerine getirmesi için vekile verdiği avansları geri isteyemez.⁴⁰⁹

Vekalet verenin vekile talimat verebilmesi ve vekilin talimata uygun hareket etmekle yükümlü olması, vekili bağımlı iş gören yapmaz. Zira, vekile, dilediği zaman sözleşmeyi sona erdirebilme hakkı tanınmış olması, vekilin talimata uygun hareket etme yükümlülüğünün, vekilin bağımsızlığını tam olarak sınırlamasını engellemektedir.⁴¹⁰

Avukatlık veya hekimlik gibi uzmanlık gerektiren bir iş alanına giren işin görülmesinde vekilin, vekalet verene gerekli bilgilendirme ve yönlendirmeyi yaptıktan sonra vekalet verenin talimatını alması; buna karşın, açıklık bulunmayan talimatın verilmesi durumunda vekalet veren tarafından vekilin aydınlatılması yerinde olacaktır.⁴¹¹ Bununla birlikte, talimat verildikten sonra ortaya çıkan gelişmelere bağlı olarak yeniden talimat alınması zorunluluğu hasıl olduğunda, vekilin yeniden talimat almak için durumu vekalet verene açıklaması gerekir; aksi durumda, ortaya çıkacak aleyhe sonuçlardan sorumlu olacaktır.⁴¹² Vekil, vekalet verenin talimatlarına uygun hareket etmekle yükümlü olduğundan, talimata aykırı olarak bir davranış içine girmesi veya talimatı yerine getirmemesi dolayısıyla oluşacak zarardan sorumlu olacaktır. Buna karşın, vekalet kapsamına girmeyen bir işin görülmesi durumunda ortaya çıkacak zararları vekilin üstlenmiş olması, vekaletle ilişkin hükümlerin uygulanmasına yol açmaz; bu durumda, vekaletsiz iş görme hükümleri uygulama alanı bulacaktır ancak vekalet veren, vereceği açık veya örtülü icazetle vekaletle ilişkin hükümlerin uygulanmasını sağlayabilir.⁴¹³

Vekalet sözleşmesi ile bir işin nasıl görüleceğine ilişkin hususlar, iki tarafın iradesiyle kararlaştırılmışsa, vekalet veren vereceği talimatla bu hususlarda vekil kabul etmediği sürece değişiklik yapamayacağı gibi, vekil de anlaşmaya aykırı olarak hareket edemez.⁴¹⁴ Öte yandan, işin görülmesinde vekalet verenin talimat verme hakkı ve vekilin, usulüne uygun verilen talimata uyma yükümlülüğü bulunmakla birlikte vekalet veren, talimat

⁴⁰⁹ Tandoğan, s. 449.

⁴¹⁰ Sarı, s. 21; Gökyayla, Emre: Avukatlık Sözleşmesinin Avukatın Azli ve İstifasıyla Sona Ermesi, Seçkin Yayınları, Ankara 2007, s. 30.

⁴¹¹ Aral/Ayrancı, s. 453; Şenocak, s. 8 vd.; Bu, sadakat yükümlülüğü kapsamındadır., Zevkliler/Gökyayla, s. 612.

⁴¹² Bilge, s. 295; Yavuz, s. 592 vd.; Tandoğan, s. 449.

⁴¹³ Yavuz, s. 593; Tandoğan, s. 448.

⁴¹⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 612.

verme hakkını kullanmadan iş görülebilir. Nitekim, uzmanlık gerektiren bir işin görülmesinde, vekilin uzmanlığı, mesleki bilgi ve becerisi ile iş görüleceğinden, genellikle vekalet verenin talimat verme hakkını kullanması söz konusu olmamaktadır.⁴¹⁵ Bununla birlikte, hukuki işlemlere ilişkin temsil yetkisinin kullanılmasının kaldırılmasından veya sınırlandırılmasından önceden feragat edilemeyeceğini ve böyle bir feragatin hükümsüz olacağını düzenleyen TBK. m. 42/II; vekilin, sözleşme süresince her zaman vekalet verence azledilebileceğini düzenleyen TBK. m. 512 hükümleri karşısında, vekalet verenin, talimat verme hakkından önceden feragat edemeyeceği ve böyle bir feragatin hükümsüz olacağı kabul edilmektedir.⁴¹⁶

Vekil, vekalet verenin talimatlarına uygun hareket etmekle yükümlü olsa da durum ve koşulların, verilen talimat doğrultusunda hareket edilmemesini gerektirdiği bir durumda, vekalet vereni bilgilendirerek yeni talimat almalıdır. Ancak, acil bir durumun ortaya çıkması veya başkaca maddi imkansızlıklar dolayısıyla vekalet verenden yeni talimat alma imkanının bulunmaması durumlarında vekil, vekalet verenin durumu bilseydi onun da izin vereceğinin açık olacağı hâllerde, vekalet verenin talimatından ayrılabilir.(TBK. m. 505/I)

3.2.2.2.4. İşi Bizzat İfa Etme Borcu

Vekalet ilişkisinin yoğun güvene ve genellikle vekilin işin görülmesindeki mesleki bilgi ve tecrübesine dayalı olarak kurulması dolayısıyla vekil, üstlendiği işi kural olarak bizzat yapmakla yükümlüdür.⁴¹⁷ Ancak, vekilin, işin görülmesinde başkasını vekil (tevkil) olarak atayabileceği sözleşmede kararlaştırılmışsa veya işin başkası tarafından görülmesi zorunluluk arz ediyorsa⁴¹⁸ ya da vekilin, başkasını vekil olarak atayabileceği konusunda

⁴¹⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 1167; Zevkliler/Gökyayla, s. 612.

⁴¹⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 1166-1167.

⁴¹⁷ Vekalet sözleşmesine konu iş ve işlemlere ilişkin bilgilerin müvekkilden alınması ve alınan bilgiler doğrultusunda müvekkilin bilgilendirilmesi hususunda avukat, bizzat kendisi hareket etmelidir. Zira, büro çalışanının, hukuki yardım konusu işe ilişkin hangi bilgilerin gerekli ve önemli olup olmadığını takdir etmesini ve bu doğrultuda müvekkilden gerekli bilgileri alacak soruları sormasını beklemek güçtür., Şenocak, s. 10.

⁴¹⁸ Avukatın hasta olması veya şehir dışında olması dolayısıyla duruşmaya katılmasında maddi imkansızlık bulunması; hekimin alkol alması dolayısıyla acil bir operasyonda işini gereği gibi yapamayacak olması

bir teamül varsa⁴¹⁹, vekil artık işi bizzat yapmakla yükümlü değildir. (TBK. m. 506/I) Öte yandan, işin görülmesinde yardımcı kişilerin kullanılması, vekilin işi bizzat ifa etme borcunu yerine getirmediği anlamına gelmez.⁴²⁰

Vekil, sözleşme ile veya kanunen ortaya çıkan istisnalar dışında işi bizzat ifa etme yükümlülüğünün dışına çıkarak işi başkasına yaptırırsa, o kişinin davranış ve eylemlerinden, o kişinin kusuru bulunmasa dahi kendisi yapmış gibi sorumlu olur.⁴²¹ (TBK. m. 507/I) Ancak, işin başkasına gördürülebilmesi için gerekli durumlar haiz olmamasına rağmen vekil, işi başkasına gördürürse ve alt vekil, bizzat asıl vekilden beklenen dikkat ve özeni göstermesine rağmen vekalet verenin arzu ettiği sonucu elde edememişse, sırf işin başkasına gördürülmesi sebebiyle vekilin sorumluluğuna gidilemez.⁴²² Öte yandan, vekil işi başkasına gördürmede yetkili kılınmışsa, işi gördüreceği kişiyi seçerken ve ona talimat verirken gerekli özeni gösterdiğini ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilir.⁴²³ (TBK. m. 507/II)

durumlarında işin başka bir meslektaşına yönlendirilmesi zorunluluk bulunduğundan avukatın veya hekimin işi bizzat ifa etme borcuna aykırı davrandığı söylenemez. Aynı şekilde, vasiyeti yerine getirme görevlisi avukat değilse, vasiyetle ilgili davaların yürütülmesi için avukata başvurulmasında da durum böyledir., **Zevkliler/Gökyayla**, s. 614; **Eren**, s. 719; **Aral/Ayrancı**, s. 451; **Uygur**, s. 394; **Karahasan**, Borçlar, s. 1020.

⁴¹⁹ Tatile çıkan doktorun, devamlı hastalarını başka bir doktora bırakması, teamül gereğidir., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1162; Tatile çıkan doktorun yerini alan doktorun tedavisine hastanın rıza göstermesi durumunda, alt vekillik asıl vekillığe dönüşür., **Karahasan**, Borçlar, s. 1020.

⁴²⁰ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1163; **Gürsoy**, s. 34; **Eren**, s. 717; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 613; **Aral/Ayrancı**, s. 450; Vekilin, yardımcı kişilerin fiillerinden doğan sorumluluğu, TBK. m. 507/II'den değil, TBK. m. 116'dan doğmaktadır., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1163; **Eren**, s. 717; **Uygur**, s. 394.

⁴²¹ **Gürsoy**, s. 34; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 614; Vekil, işi gördürdüğü kişinin yerinde olsaydı, o kişinin gerçekleştirdiği eylemler özen ve sadakat veya sır saklama yükümlülüğüne aykırı bir durumu ortaya çıkaracak idiyse vekil, bu yükümlülükleri ihlal etmiş sayılarak bundan doğan zararları tazminle yükümlü olacaktır., **Yavuz**, s. 590; **Tandoğan**, s. 465; **Erlüle**, Fulya: "*Alt Vekalet*", Selahattin Sulhi Tekinay'ın Hatırasına Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 1999, s. 262; TBK. m. 507/I hükmü, TBK. m. 112 vd. hükümlerinin bir yansımasını teşkil etmekte olup vekilin, yetkisiz olarak iş görmeyi alt vekile veya ikame vekile devrettiği her durum için uygulama alanı bulur. Bununla birlikte, bu hüküm çerçevesinde asıl vekilin sorumluluğundan söz edebilmek için alt vekilin veya ikame vekilin kusurlu olması şart değildir., **Yavuz**, Cevdet: Türk-İsviçre ve Fransız Medeni Hukuklarında Dolaylı Temsil, Doktora Tezi, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1983, s. 71, dn. 43; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1165; **Karahasan**, Borçlar, s. 1022.

⁴²² **Zevkliler/Gökyayla**,s.616; Alt vekilin, asıl vekilin işgörme borcunu özenle yerine getirmesine ve dahaası vekalet verenin arzu ettiği sonucu elde etmesine rağmen vekalet verenin, işin başkasına gördürülmesini gerekçe göstererek ifayı kabul etmemesi, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir., **Tandoğan**, s. 465; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1165; **Eren**, s. 723; **Gümüş**, s. 158; **Karahasan**, Borçlar, s. 1026.

⁴²³ Öte yandan, asıl vekilin, işi gördüreceği kişiyi seçerken ve ona talimat verirken sorumlu olamayacağına ilişkin bir şart konulması, vekalet ilişkisinin kurulma amacına aykırı olacağından geçerli olmayacaktır., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1166; **Karahasan**, Borçlar, s. 1027; **Tandoğan**, s. 467; Bununla birlikte, TBK. m. 507/II hükmü, alt vekalet ilişkisinde olduğu gibi, ikame vekalet ilişkisinde de geçerlidir., **Akipek**, s. 126; Aksi görüş için bkz., **Gümüş**, s. 284.

Vekile sözleşme ile işi başkasına gördürme yetkisi verilmişse ve vekil, bu yetkiye dayanarak vekaletten doğan borçlarının ifasını üçüncü bir kişiye devretmişse, burada alt vekalet ilişkisi söz konusu olur.⁴²⁴ Alt vekil ile vekil arasındaki ilişki, vekil ile vekalet veren arasındaki ilişkiden bağımsız olduğundan⁴²⁵, her ne kadar vekalet veren ile alt vekil arasında doğrudan sözleşmesel ilişki bulunmasa da vekalet veren, vekile karşı sahip olduğu hakları alt vekile karşı da ileri sürebilir.⁴²⁶ (TBK. m. 507/III)

Vekalet sözleşmesine konu işin üçüncü bir kişiye gördürülmesi noktasında alt vekalet ilişkisine benzer bir kurum olan karşımıza çıkan ikame vekalet ise asıl vekilin, vekalet veren adına üçüncü kişi ile yaptığı bir sözleşme ile vekalet sözleşmesinden doğan borçların ifasını o kişiye bırakmasıdır.⁴²⁷ Dolayısıyla burada, asıl vekil, vekalet veren adına ikame vekalet sözleşmesi yaptığından, kurulan sözleşmenin tarafı olmayıp doğrudan vekalet veren ile üçüncü işi arasında sözleşmesel ilişki kurulmaktadır. Bu sözleşme ile asıl vekilin sorumluluğu devam etmekle birlikte ikame vekilin, vekalet verene karşı doğrudan sorumluluğunun olduğu bir hukuki ilişki yaratılmaktadır.⁴²⁸ Dolayısıyla burada, asıl vekil ile ikame vekil arasında hukuki ilişki kurulmaz ve

⁴²⁴ **Erlüle**, s. 259; **Akıncı**, Şahin: Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi, Sayram Yayınları, Konya 2004, s. 41; **Dalamanlı**, Lütfü: Borçlar Kanunu Şerhi, C. 2, Ankara 1977, s. 748; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 615; **Yavuz**, s. 588-589; **Tandoğan**, s. 459; **Aral/Ayrancı**, s. 451; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1163; **Akipek**, s. 121; **Gümüş**, s. 143 vd.; **Eren**, s. 718; YHGK., T: 01.10.1969, E: 1969/4-1057, K: 1969/715, **Karahasan**, Borçlar, s. 1021.

⁴²⁵ Alt vekalet sözleşmesinin, asıl vekalet sözleşmesinden bağımsız olması, kendisini her iki sözleşmenin sona ermesinde de gösterir. Zira, asıl vekalet sözleşmesinin azil veya istifa suretiyle sona ermesi, alt vekalet ilişkisini de doğrudan sona erdirmez. Bu nedenle, asıl vekalet sözleşmesinin sona ermesi durumunda, kural olarak alt vekalet ilişkisinin de ayrıca sona erdirilmesi gerekir., **Zevkliler/Gökyayla**, s. 615; **Tandoğan**, s. 644; **Erlüle**, s. 259 vd.; **Özkan**, s. 854; **Karahasan**, Borçlar, s. 1021; Öte yandan, alt vekalet ilişkisinin varlığı durumunda, doğrudan temsil ilişkisi yoktur., **Eren**, s. 718.

⁴²⁶ **Dalamanlı**, s. 748; **Tandoğan**, s. 459 ; **Gümüş**, s. 145-146; **Aral/Ayrancı**, s. 451; **Yavuz**, s. 748-749; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1163; **Erlüle**, s. 259; **Yavuz**, Dolaylı Temsil, s. 71; **Eren**, s. 721; Alt vekil de bir nevi yardımcı kişi sayılabilirse de bazı yönlerden yardımcı kişiden ayrılır., **Erlüle**, s. 260; TBK. m. 507/III'ün, "*Vekalet veren, her iki durumda da vekilin kendi yerine koyduğu kişiye karşı sahip olduğu hakları, doğrudan doğruya o kişiye karşı ileri sürebilir.*" hükmü karşısında, vekilin kendi yerine alt vekil atamasının caiz olduğu durumlarla birlikte caiz olmadığı durumlarda da vekalet veren, asıl vekile karşı sahip olduğu hakları alt vekile karşı da ileri sürebilir. Öte yandan, bu durum, vekalet veren ile alt vekil arasında doğrudan temsil ilişkisi oluşturmayacağı gibi, vekalet veren lehine (üçüncü kişi yararına) bir sözleşme de söz konusu değildir. Zira, burada sadece vekalet verene tanınmış kanundan doğan doğrudan talep hakkı vardır., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1163-1164; **Yavuz**, Dolaylı Temsil, s. 73; **Eren**, s. 721; Buna karşın, vekalet veren, alt vekilin gördüğü işe icazet vermedikçe, alt vekil, vekalet verene vekalet sözleşmesinden doğan bir istemde bulunamaz., YHGK., T: 01.10.1969, E: 1969/4-1057, K: 715, **Karahasan**, Borçlar, s. 1021.

⁴²⁷ **Akipek**, s. 121; **Erlüle**, s. 261; **Tandoğan**, s. 461-462; **Yavuz**, s. 588; **Akıncı**, s. 41; **Sarı**, s. 228; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1163; **Eren**, s. 718; **Karahasan**, Borçlar, s. 1022.

⁴²⁸ **Başpınar**, s. 201; **Yavuz**, s. 588; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1163; **Karahasan**, Borçlar, s. 1022; **Erlüle**, s. 261; **Akıncı**, s. 41.

birbirlerine karşı sorumluluk altına girmezler. Vekalet veren ile ikame vekil arasında hukuki ilişki kurulduğundan, alt vekaletten farklı olarak vekalet veren doğrudan ikame vekile başvurarak sözleşmenin gereği gibi ifa edilmesini talep edebileceği gibi genel vekalet ilişkisinin vekalet verene tanıdığı tüm hakları ikame vekile yöneltebilir.⁴²⁹ Öte yandan, ikame vekalet ile asıl vekalet ilişkisi birbirinden bağımsız iki ayrı hukuki ilişki olduğundan, ilk vekilin azli ikame vekilin de azli sonucunu doğurmayacaktır.⁴³⁰

Üçüncü bir kişi ile gerek alt vekalet ilişkisini gerekse de vekalet veren adına ikame vekalet ilişkisini asıl vekil gerçekleştirdiğinden, üçüncü kişi ile asıl vekil arasında gerçekleştirilen hukuki ilişkinin alt vekalet ilişkisi mi yoksa vekalet veren adına ikame vekalet ilişkisi mi olduğu noktasında bir belirsizliğin varlığı durumunda, fiili karine olarak, alt vekalet ilişkisinin kurulduğu kabul edilmektedir.⁴³¹

3.2.2.2.5. İade Etme ve Hesap Verme Borcu

Vekil, vekalet verenden aldığı ve işin görülmesi neticesinde elinde kalan her türlü ayni ve nakdi şeyleri gecikmeksizin vekalet verene vermekle, ona işin görülmesi sırasında ve işin görülmesi neticesinde hesap vermekle yükümlüdür. (TBK. m. 508) Bu nedenle, işin görülmesi neticesinde üçüncü kişilerden alınan ayni ve nakdi değerler ile vekalet veren tarafından işin görülmesi için verilen ayni şeyler ile masraf avansından artanın vekalet verene iade edilmesi gerekir. Vekil, işin görülmesi sırasında aldığı ayni veya nakdi şeyleri , üçüncü kişilerin hak sahipliğinin olduğunu bilse bile vekalet verene vermekle yükümlüdür.⁴³² Eğer vekil, nakdi şeylerin vekalet verene verilmesinde gecikirse, faiz ödemek zorunda da kalacaktır. (TBK. m. 508/II)

İade yükümlülüğü genel olarak işin görülmesi neticesinde ortaya çıksa da işin görülmesi sırasında da doğabilir.⁴³³ Vekilin, gördüğü iş dolayısıyla elde ettiği nakdi şeyleri iade etme borcunu, vekalet verenin ücret ödeme borcu ile mahsup etmesi; ayni şeyleri ise

⁴²⁹ Erlüle, s. 266.

⁴³⁰ Tandoğan, s. 644; Yavuz/Acar/Özen, s. 1163; Karşı görüş için bkz., Bilge, s. 301.

⁴³¹ Erlüle, s. 261; Başpınar, s. 200; Tandoğan, s. 462; Karahasan, Borçlar, s. 1022; Bu hüküm emredici niteliktedir., Yavuz/Acar/Özen, s.1174, dn. 254.

⁴³² Dalamanlı, s. 752; Yavuz, s. 592; Tandoğan, s. 479 vd.; Yavuz/Acar/Özen, s. 1174.

⁴³³ Zevkliler/Gökyayla, s. 618; Eren, s. 728; Uygur, s. 524; Hesap verme borcu ve bu borç kapsamında yer alan iade etme ve bilgilendirme borcu, sadakat ve özen borcunun uzantısı niteliğindedir., Aral/Ayrancı, s. 455; Karahasan, Borçlar, s. 1001.

ücreti ödenene dek hapis hakkı ile elinde tutması mümkündür.⁴³⁴ Bununla birlikte, vekilin, kendi adına ve vekalet veren hesabına gördüğü işlerden doğan üçüncü kişilerdeki alacağı, vekalet verenin vekile karşı bütün borçlarını yerine getirdiği anda, kendiliğinden vekalet verene geçer ve vekalet veren, vekilden alacağını talep etme hakkına sahip olur. (TBK. m. 509/I) Vekil iflas etmişse, vekalet veren bu hakkını vekilin iflas masasına karşı da ileri sürebilir. (TBK. m. 509/II) Aynı şekilde, vekilin iflası halinde vekalet veren, vekil adına ancak kendi hesabına yapılan işlemler sonucu kazanılan taşınır eşya üzerinde istihkak iddiasında bulunabilir. (TBK. m. 509/III)

İşin görülmesine yönelik asli borcun yerine getirilmesi amacına hizmet eden bağımsız bir yan borç olarak hesap verme yükümlülüğü⁴³⁵; vekilin, vekalet verenden aldığı ve işin görülmesi neticesinde elinde kalan ve vekalet verene verilmesi gerekli her türlü ayni ve nakdi şeylerin hesabının verilmesinden ibaret olmayıp; işin nasıl yürütüldüğüne, hangi iş ve işlemlere girişildiğine ve işin görülmesinde arzu edilen sonucun alınıp alınmadığına⁴³⁶ yönelik bilgi verilmesini de kapsamaktadır.

İşin görülmesi sırasında, vekalet verenin talebi üzerine veya gerekli hallerde; işin görülmesi neticesinde ise vekalet verenin talebi olmasa bile vekil, hesap vermekle yükümlüdür.⁴³⁷ Bilgi almayı talep etme hakkı kural olarak vekalet verene ait olmakla birlikte vekalet verenin çıkarına aykırı olmamak kaydıyla, örneğin vekalet verenin mirasçılara veya avukatına ya da hekime de vekilin bilgi vermesi gerekir.⁴³⁸

3.2.2.3. Diğer Hukuki Düzenlemelerden Doğan Borçları

3.2.2.3.1. “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” ten

⁴³⁴ Tandoğan, s. 503-506; Uygur, s. 527; Bu borçlar arasında değiş tokuş ilişkisi bulunduğundan ödemezlik def'i ileri sürülebilir., Zevkliler/Gökyayla, s. 618.

⁴³⁵ Bu nedenle, asli borç olan iş görme borcundan ayrı olarak talep ve dava konusu yapılabilir., Sarı, s. 285-286; Eren, s. 728; Hesap verme borcu ve bu borç kapsamında yer alan bilgilendirme borcu, sadakat ve özen borcunun uzantısı niteliğindedir., Aral/Ayrancı, s. 455; Uygur, s. 525; Şenocak, s. 9-10.

⁴³⁶ İş görenin, işin görülmesi neticesinde arzu edilen sonucun alınıp alınmaması ihtimali üzerine bir değerlendirme yapıp iş sahibini bilgilendirme; yani, işten arzu edilen sonucun elde edilememe rizikosu hakkında bilgilendirme yükümlülüğü vardır., Şenocak, s. 15.

⁴³⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 1173; Zevkliler/Gökyayla, s. 617; Tandoğan, s. 480; Uygur, s. 525; Karahasan, Borçlar, s. 1028; Komisyonunun, işin görülmesinden iş sahibine bilgi vermesini öngören TBK. m. 533 hükmünün, vekalet ilişkisine de uygulanması gerekir., Yavuz, Dolaylı Temsil, s. 167.

⁴³⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 617.

Doğan Borçlar

Ülkemizde mevcut konut, işyeri veya işletme gibi her türlü yapılarda alınacak yangın önlemlerini ve yangın dolayısıyla söndürme tedbirlerini; yangının verdiği fiziki zararların can ve mal güvenliği bakımından ortaya çıkarabileceği etki ve tehlikelerinin minimuma indirilebilmesi maksadıyla yapıların bakım, tasarım, yapım, kullanım ve işletim esaslarını düzenleyen *Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte*⁴³⁹, apartman ve site yönetimlerini temsil eden kişiler olarak yöneticilere/yönetim kuruluna da birçok görev ve sorumluluklar yüklenmiştir. Bu görev ve sorumlulukları sıralayacak olursak:

- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik m. 7/XI'e göre; Yönetmeliğin ikinci bölümündeki maddelerde (m. 5-7) yer alan "yangın güvenliği, itfaiyeye yardım ve yasaklar" ile ilgili hususların uygulanmasında, kat mülkiyeti kurulmuş yapılarda yöneticiler ve site yöneticileri; kat mülkiyeti kurulmamış yapılarda ise tüm bina malikleri sorumludur.

Öte yandan, KMK. m. 17/III hükmü uyarınca, kat mülkiyeti kurulmamış olmakla birlikte, kat irtifakı kurulu olup fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerinin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmış gayrimenkullerde, anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanacağından, bu tür yapılarda seçilmiş yöneticiler için de ilgili Yönetmeliğin gerek bu maddesiyle gerekse de diğer maddeleriyle yüklenen görev ve sorumluluklar geçerlidir.

- Kaçış merdivenlerinde, yangının ve dumanın geçişini engellemeye yarayan yangın güvenlik hollerinin ve kaçış merdivenlerinin; yangın öncesinde ve esnasında kullanıma uygun bir şekilde boş bulundurulmasını sağlamak hususunda, apartman ve site yöneticileri sorumludur. (BYKHY. m. 34/VIII, 38/IV)
- Binalarda yangın riskinin ve yangının büyüme tehlikesinin fazla olduğu kazan daireleri, sobalar ve bacalar, yakıt depoları, sığınaklar, mutfaklar, otoparklar ve çatılar gibi yerler ile yıldırımdan korunma tesisatı, asansörler, jeneratörler ve transformatörler gibi kısımlara yanıcı madde atılması ve depolanması yasak olup,

⁴³⁹ 19.12.2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2007/12937 karar sayılı Yönetmelik

bu huşuları gözetme ve bu yerlerin belirli aralıklarla temizlenmesi görevi ve sorumluluğu apartman ve site yöneticilerine yüklenmiştir. (BYKHY. m. 53)

- Katı ve sıvı yakıtlı kazanların bacalarının temizlenmesi maksadıyla bacaların altında bir kurum temizleme menfezinin bulundurulmasından ve bacaların, yılda en az iki defa yetkili kişilere temizlettirilmesinden apartman ve site yöneticisi görevli ve sorumludur. (BYKHY. m. 58/V)
- Yangın vakalarının önlenmesi yönüyle binalarda sâkin bulunanların denetimi ve gözetiminden uzak olan yerlerden biri olan çatılarda güvenliğin sağlanması maksadıyla çatı giriş kapılarının devamlı kapalı ve kilitli tutulmasından ve çatı aralarının belirli aralıklarla temizlenmesinden apartman ve site yöneticileri görevli ve sorumludur. (BYKHY. m. 61/III)
- Binanın genelinde kurulacak elektrik tesisatının; kaçış yolları aydınlatması ile yangın algılama ve uyarı sistemleri ile cihazlarının periyodik bakımlarının ve kontrolünün gerçekleştirilmesi görevi ve sorumluluğu apartman ve site yöneticilerine yüklenmiştir. (BYKHY. m. 67/III) Aynı şekilde, ilgili Yönetmelikte öngörülen ve yangın esnasında acil ve güvenli tahliye için gerekli olan acil aydınlatma ve yönlendirme; yangın algılama ve uyarı sistemlerinin periyodik bakım ve kontrollerinin gerçekleştirilmesi de apartman ve site yöneticilerinin sorumluluğundadır. (BYKHY. m. 84/I)
- Öte yandan, binalarda kurulacak söndürme sistemlerinin ve cihazlarının bakım ve kontrolünde; yangın dolaplarının ve hortum makara sistemlerinin TS EN 671-3 standardına uygun olarak gerçekleştirilecek periyodik bakımlarının yapılmasında da apartman ve site yöneticilerinin görevleri bulunmaktadır. (BYKHY. m. 90/V, 94/VII, 100/I)
- Binalarda yangına karşı ve yangın esnasında alınacak önlemleri ve bu önlemler için gerekli ekipman ve standartları sağlama ve bunların periyodik bakımlarının yaptırılmasını sağlama görevi ve sorumluluğu yüklenmiş olan yöneticilerin, bu görev ve sorumluluklarını belirten genel bir hüküm olarak BYKHY. m. 124 ve 125 karşımıza çıkmaktadır. Buna göre, yangın güvenliğinin sağlanmasında sorumlu kişi bina yöneticisidir.
- Yapı yüksekliği 30,5 metreden fazla olan yüksek apartman binaları ile içinde ikiyüzden fazla kişinin barındığı sitelerde; söndürme, kurtarma, koruma ve ilk

yardım ekiplerinin oluşturulmasında; belirtilen nitelikleri haiz olmayan bina ve yapılarda ise uygun görülecek tedbirlerin alınmasında ve ekiplerin kurulmasında, apartman ve site yöneticileri görevli ve sorumludur. (BYKHY. m. 126/I-II) Ayrıca, apartman ve site yöneticilerinin, bu ekiplerin yangına müdahale etmek ve yangının bina sâkinlerine verdiği olumsuz etkisini en aza indirmek amacıyla kullanmaları gereken tüm malzemelerini hazır bulundurması; yangın haberinin alınması ile yangın söndürme, kurtarma, koruma ve ilk yardım faaliyetlerine de iştirak etmesi gerekmektedir. (BYKHY. m. 128/III,V)

- Söndürme, kurtarma, koruma ve ilk yardım şeklinde teşkil eden acil durum ekiplerinin; yangının söndürülmesi, yangından korunma, can ve mal kurtarma, ilk yardım hususlarında, itfaiye ve AFAD teşkilatlarından yararlanılarak ve onlarla organizasyon ve işbirliği içinde yürütülecek faaliyetlerle eğitim alması, apartman ve site yöneticilerinin sorumluluğunda gerçekleştirilir. (BYKHY. m. 129/I)
- İlgili Yönetmelik ile görevler ve sorumluluklar yüklenen apartman ve site yöneticilerinin, bu görevlerinin ve sorumluluklarının gözetimi ve denetiminin sağlanması da öngörülmüştür. Nitekim, BYKHY. m. 131'e göre; bina ve yapıların Yönetmelik hükümlerine uygun olarak teşkil edilip edilmediğinin kontrolü ve denetimi, mahalli itfaiye teşkilatı ile itfaiye teşkilatının bağlı veya ilgili olduğu Bakanlık müfettişi veya kontrolörü ya da denetim elemanları eliyle gerçekleştirilir. Apartman ve site yöneticisi, yapılan denetim faaliyetine katlanmakla yükümlü olup denetim sırasında kendisinden istenen bilgi ve belgeleri vermek; binaların arzu edilen bütün bölümlerini ve Yönetmelik ile öngörülen teçhizatlarını göstermek; tespit edilen aksaklıkları, kendisine verilen süre içerisinde gidermekle yükümlüdür. (BYKHY. m. 131/I-a)
- Yangın ile mücadele için gerekli olan ödenek apartman ve site yöneticileri tarafından karşılanır. (BYKHY. m. 135/I) Nitekim, bu ödeneğin karşılanması, kat malikleri için ortak gider niteliğinde olup KMK. m. 20 uyarınca tüm kat maliklerinin, yangınla mücadele için gerekli olan önlemlerin ve malzemelerin alınması için gerekli olan giderlere eşit olarak katılması gerekmektedir.
- Yangınla mücadele için gerek apartman gerekse de toplu yapılar nezdinde ihtiva edilen kurulların alacakları kararla, yangın önleme ve söndürme konusunda bir iç düzenlemeye yer vermeleri mümkündür. Bununla birlikte, apartman ve toplu

yapılar nezdinde oluşturulacak yönetim planında da binalarda yangınla mücadeleye yönelik hükümlere yer verilebilir. Bu doğrultuda, gerek apartman ve toplu yapılar nezdinde ihtiva edilen kurullarca alınan kararları gerekse de apartman ve toplu yapılar nezdinde oluşturulan yönetim planı hükümlerini uygulamakla yükümlü olan (KMK. m. 35/I-a) apartman ve site yöneticilerine, BYKHY. ile de apartman ve toplu yapılar nezdinde ihtiva edilen kurullarca oluşturulan yangın önleme ve söndürme hususundaki iç düzenlemelerin yürütülmesi görevi yüklenmiştir. (BYKHY. m. 137/II)

- BYKHY.'nin, binalara ilişkin genel yangın güvenlik önlemlerine göre inşa edilmesini öngören 20-28.; binalarda yangın güvenliği için kullanılacak yapı malzemelerinin neler olması gerektiğini düzenleyen 29. ve yangına erken müdahale edilmesi ve yangının tehlikeli etkilerinin azaltılması için yapılacak binalarda acil durum sensörlerinin yapılmasını öngören 63.maddelerinin mevcut yapılarda uygulanmasının maddi imkansızlığı karşısında, Yönetmelik'in söz konusu hükümlerinin mevcut yapılarda uygulanması istisna tutulmuş olmakla birlikte, mevcut yapılarda da ilgili hükümlerde öngörülen ve yangınla mücadeleye karşı alınması mümkün olan iyileştirici tedbirlerin, apartman ve site yöneticilerince alınması zorunlu tutulmuştur. (BYKHY. m. 140/I) Nitekim, Geçici m. 1 ile mevcut yapılarda, söz konusu iyileştirici tedbirlerin alınması için apartman ve site yöneticilerine, 1 yıllık süre tanınmıştır.

3.2.2.3.2. "Konut Kapıcıları Yönetmeliği"nden Doğan Borçları

Konut kapıcılarının; hizmetlerinin kapsam ve niteliği ile mali ve sosyal haklarını ve kapıcı dairelerine ilişkin usul ve esasları düzenleyen *Konut Kapıcıları Yönetmeliği*⁴⁴⁰ de yöneticinin, gerek kapıcı ile hukuki ilişkisinin gerekse de kapıcı dairesi ile ilgili yapması gereken işlemlerinin ortaya konulmasında, yöneticiye bazı yetkiler tanınmakla birlikte görev ve sorumluluklar yüklendiğini de görüyoruz.

5711 sayılı Kanun ile 634 sayılı KMK.'da 2007 yılında yapılan değişiklikten önce çıkarılan söz konusu Yönetmelikte, her ne kadar *konut yöneticisi* kavramı kullanılmış olsa

⁴⁴⁰ 03.03.2004 tarihli ve 25391 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelik

da bu hükümlerin toplu yapılar nezdindeki yapılarda bulunan yöneticileri de kapsadığını kabul etmek gerekir.

İş Kanununa⁴⁴¹ tabi olarak çalışan kapıcıya karşı, işveren konumunu ihtiva eden kat maliklerinin temsilcisi olarak yöneticinin (KKY. m. 3, 4), KKY. m. 4 ve 5'ten doğan yetki, görev ve sorumluluklarını şu şekilde sıralayabiliriz:

- İşveren konumundaki kat maliklerince kendisine verilen yazılı yetki doğrultusunda, apartman veya site nezdinde kapıcı olarak çalıştırılmak üzere üçüncü kişilerle bireysel veya toplu iş sözleşmesi yapmak, mevcut sözleşmeyi değiştirmek veya feshetmek,
- Merkezi ısıtmalı kaloriferli yapılarda kapıcı olarak işe alınacak kişilerde, ateşçi belgesinin varlığını ve doğruluğunu araştırmak,
- Kapıcı olarak işe alınacak kişiden, kapıcı olarak çalışabilecek fiziki ve akli sağlık yeterliliğine haiz olduğunu gösterir sağlık raporunu istemek ve kapıcının her yıl sağlık kontrolünü yaptırtarak sağlık engeli bulunup bulunmadığını tespit etmek,
- İşçi konumundaki kapıcının; ücret, tazminat ve sigorta primleri gibi yasal ve sözleşmesel mali ve sosyal haklarını zamanında yerine getirmek,
- Yapı tesisatının kullanılmasına ilişkin teknik hususları içerir bilgileri yazılı olarak kapıcıya vermek ve yapı tesisatının periyodik bakımlarının yapılmasını sağlamak,
- Kapıcı dairesini, insanın sağlık ve yaşam koşullarına uygun olacak şekilde tutmak,
- Kapıcının mesai koşulları ile görevlerini içerir bir belgeyi konut sâkinlerinin bilgisine elden sunmak ve aynı zamanda konut girişinde ilgililerin görebileceği bir yere asmak,
- Kapıcı dairesinin tahliyesinin gerektiği ancak zorluk yaşandığı durumlarda, tahliye edilmesi için 634 sayılı KMK. Ek m. 2 uyarınca idari mercilere başvurmak,
- Merkezi ısıtmalı kaloriferlerin zamanında yakılması ve konut ısısının hava koşullarına göre ayarlanması; konut güvenliğini sağlayıcı önlemlerin

⁴⁴¹ 10.06.2003 tarihli ve 25134 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 4857 sayılı İş Kanunu

alınması ve kapıcının iş sözleşmesinden ve ilgili Yönetmelikten doğan görevlerini yerine getirmesi hususlarında gerektiğinde kapıcıya talimat vermek ve talimatlarının yerine getirilip getirilmediğini gözetmek.

3.2.2.3.3. “Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği”nden Doğan Borçları

İnsanların ve yüklerin taşınmasında kullanılan asansörlerin, insanların can ve mal güvenliğini ve çevreyi koruyucu şekilde kullanılmasını sağlamak için gerekli olan; asansörlerin tescili, işletilmesi ve hizmet denetimine; bakımına ve mevcut asansörlerin iyileştirilmesine ilişkin hükümleri ortaya koyan *Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği*nde⁴⁴², "*asansör yaptırıcısı*"⁴⁴³ ve "*bina sorumlusu*"⁴⁴⁴ tanımlamaları ile apartman ve site yöneticilerine birtakım görevler yüklenmiştir.

- Asansörün kimlik numarasını içerir etiketin, asansör faal olduğu müddetçe asansörün kabinine iliştirilmiş bir şekilde bulundurulması ve gerektiğinde yenilenmesi, apartman ve site yöneticisinin sorumluluğundadır.(AİBY. m. 5/III)
- Yönetmelikte öngörüldüğü şekilde asansörün bakımının yapılması için asansör monte eden veya onun yetkili temsilcisi ile bakım sözleşmesi yapmak (AİBY. m. 8/I); bakım sözleşmesinin ve asansör bakımının, ilgili güncel standartlara uygun olarak yapıldığını gösterir bakım föyünü muhafaza etmek (AİBY. m. 10/II),
- Asansörün güvenli bir şekilde çalışması için gerekli bakımlarını zamanında yaptırmak ve bakım sözleşmesinden doğan ücreti ödemek; engellilerin bina içindeki erişebilirliğini sağlamak için asansörün güvenli ve sürekli olarak çalıştırılmasını sağlamak; asansörün kullanılmasında bir tehlike hasıl olursa, gerekli önlemleri alarak asansörün en kısa sürede bakımını ve tamirini

⁴⁴² 06.04.2019 tarihli ve 30737 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca çıkarılan Yönetmelik

⁴⁴³ AİBY. m. 4/ç: Asansörün monte edileceği mevcut binada bina sorumlusunu ifade eder.

⁴⁴⁴ AİBY. m. 4/f: Asansörün güvenli bir şekilde kullanılmasını sağlamak amacıyla periyodik olarak bakımını, kontrolünü ve onarımını yaptırmaktan sorumlu olan, kat maliklerinin kendi aralarından seçeceği veya dışarıdan yetki vereceği kişiyi veya kat malikini ya da maliklerini ifade eder.

asansör monte eden veya onun yetkili temsilcisi eliyle gerçekleştirmek, (AİBY. m. 14)

- Mevcut asansörlerin güvenlik seviyelerinin teknolojik gelişmelere uygun olarak arttırılmasını sağlama görevi ve sorumluluğu apartman ve site yöneticilerine aittir.

Söz konusu Yönetmelik hükümlerine uygun hareket edilip edilmediğinin denetimi Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca gerçekleştirilmekte (AİBY. m. 15/II) olup, Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket ettiği tespit edilen apartman ve site yöneticilerine, 1705 sayılı Kanun m. 6/I uyarınca beşyüz Türk Lirasından yirmibin Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir. (AİBY. m. 17/I)

3.2.2.3.4. "Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği"nden Doğan Borçları

Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliğinin yanında, asansörlerin periyodik kontrolüne ilişkin usul ve esasları ortaya koyan *Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği*⁴⁴⁵ ile de "*asansör yaptırıcısı*" ve "*bina sorumlusu*" tanımlamaları⁴⁴⁶ ile apartman ve site yöneticilerine birtakım görevler yüklenmiştir.

- İlgili Yönetmelik hükümlerine uygun olarak, asansörlerin yılda en az bir defa periyodik kontrolünün ve asansörde meydana gelecek bir kaza sonrasında yenilenecek periyodik kontrolünün yaptırılmasındaki sorumluluk, apartman ve site yöneticilerine aittir. (APKY. m. 8/I-IV, 9/XVI, 34/I)
- Asansörlerin periyodik kontrollerinde görev alacak A tipi muayene kuruluşlarınca tanzim edilen periyodik kontrol raporunu içerir belgeyi muhafaza etmek, (APKY. m. 9/XIV)
- Kırmızı renkli bilgi etiketi iliştilererek güvensiz olduğu ifade edilen asansörün, kullanımının güvenli hale gelmesine kadar kullanılmasına izin verilmemesinde; en fazla altmış gün içerisinde güvenli bir şekilde

⁴⁴⁵ 04.05.2018 tarihli ve 30411 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca çıkarılan Yönetmelik

⁴⁴⁶ Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliğinde yer alan tanımlamalar ile aynı ifadeleri içermektedir.

kullanılabilir hale getirilmesinde; sarı renkli bilgi etiketi iliştirilmiş asansördeki arızanın, en fazla yirmi gün içerisinde giderilmesinde; mavi renkli bilgi etiketi iliştirilmiş asansördeki arızanın, bir sonraki periyodik kontrole kadar giderilmesinde görev ve sorumluluk, apartman ve site yöneticilerine aittir. (APKY. m. 11/VI-VII-VIII-X)

Söz konusu Yönetmelik hükümlerine uygun hareket edilip edilmediğinin denetimi, asansörün bulunduğu ildeki Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmekte (APKY. m. 35/II) olup; Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket ettiği tespit edilen apartman ve site yöneticilerine, 1705 sayılı Kanun m. 6/I uyarınca beşyüz Türk Lirasından yirmibin Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir. (APKY. m. 37/I)

3.3. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDEN DOĞAN HUKUKİ SORUMLULUK

3.3.1. Genel Olarak

Apartman ve site yönetiminden doğan hukuki sorumluluğun dayanaklarını vekalet sözleşmesinden ve vekaletsiz işgörmeden doğan hükümler oluşturabileceği gibi haksız fiile ilişkin hükümler de oluşturabilir.

KMK.'da, apartman ve site yönetiminin sorumluluğuna ilişkin olarak ayrıntılı bir düzenlemeye yer verilmediğinden ve sadece KMK. m. 38 hükmü ile yöneticinin, kat

maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olduğuna yer verildiğinden, TBK.'nın vekalet sözleşmesine ilişkin hükümleri ile genel hükümler çerçevesinde yöneticinin sözleşmeden doğan sorumluluğunu ele almamız gerekmektedir.

Öncelikle, yöneticinin, kat maliklerince kat malikleri kurulu kararı ile toplantı ve karar yeter sayısına uyularak seçilmiş olması veya mahkeme kararıyla yönetici olarak atanmış olması gerekir.

Daha sonrasında yöneticiye, emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla, sırasıyla yönetim planıyla; KMK. m. 34 vd. ile ve vekil konumunda bulunması dolayısıyla TBK. m. 503 vd. hükümleri göz önünde bulundurularak yüklenen yükümlülükler tespit edilmelidir.

Yöneticinin, asli edim yükümlülüğünü, yönetim planı ve KMK. ile kendisine yüklenen görevleri ifa etme, yapma borcu oluşturmaktadır. Bununla birlikte, işi sadakat ve özenle, kat malikleri kurulunun talimatlarına uygun olarak yapma; işi kural olarak bizzat yapma; elinde kalanı iade etme ve gerek parasal konularda ve gerekse yapılan işler konusunda hesap verme borçları ise yan edim yükümlülüklerini oluşturmaktadır.⁴⁴⁷ Dolayısıyla, yöneticinin kat malikleri ile arasındaki vekalet ilişkisinden doğan sorumluluğunu yönetim planı, KMK. m. 34 vd. ile TBK. m. 503 vd.; sorumluluğun ihlalinin sonucu olan zararın tazmini gibi hukuki yaptırımlarını ise söz konusu bu hükümlerde ele alınmaması dolayısıyla, genel hükümler çerçevesinde ve TBK. m. 112 vd. hükümleri uyarınca ele almak gerekir.

Yönetici, görev ve sorumluluğu kapsamı dışında veya temsil yetkisinin sınırlarını aşarak ya da yöneticilik vasfı sona ermesine rağmen yöneticilik faaliyetine ilişkin olarak ve yönetici sıfatını kullanarak iş ve işlemlere girişip vekaletsiz iş görebilir. Yöneticinin, vekalet ilişkisinin kapsamı dışında yani apartman ve site yönetimine veya kat malikleri kurulunca kendisinin yetkilendirilmesine ilişkin işler dışında iş görmesi halinde, vekaletsiz iş görme söz konusu olur ve vekaletsiz iş görmeye ilişkin hükümler (TBK. m. 526 vd.) uygulama alanı bulur.

⁴⁴⁷ **Şatır**, Nejd: Emsal Kararlar Işığında Kamu ve Özel Hastanelerde Çalışan Hekimlerin Hukuki ve Cezai Sorumluluğu; Yargıtay-Danıştay İçtihatları, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 49 vd.; **Hatunaz Erol**, Gültezer: Özel Hastanelerin Hukuki Sorumluluğu ve Hasta Hakları, 3. Baskı, Ankara 2013, s. 150 vd.; **Gökcan**, Hasan Tahsin: Tıbbi Müdahaleden Doğan Hukuki ve Cezai Sorumluluk, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013, 923 vd.

Öte yandan, yöneticinin, kusur sorumluluğuna dayanan vekalet sözleşmesinden ve vekaletsiz işgörmeden doğan sorumluluğundan bahsedebilmemiz için yöneticinin kusurunun, kat maliklerinin zararının ve zarar ile kusur arasında illiyet bağının bulunması gerekir.

Yöneticinin hukuki sorumluluğu kapsamında vekalet sözleşmesinden ve vekaletsiz işgörmeden doğan sorumluluğunu ele alacağımız bu bölümde, yöneticinin hukuka aykırı olarak giriştiği her türlü iş veya işlemi dolayısıyla kat maliklerinin ortaya çıkan zararlarının tazmininin, haksız fiil hükümleri (TBK. m. 49 vd.) uyarınca da talep olunması mümkündür. Buna karşın, haksız fiile ilişkin hükümlerin uygulanması, vekil konumundaki yöneticinin ve vekalet veren konumundaki kat maliklerinin görev ve konumlarına özgü bir durum teşkil etmeyeceğinden, tez çalışmamızda yöneticinin haksız fiilden doğan sorumluluğu şeklinde ayrı bir başlık ele almayacağız.

3.3.2. Hukuki Sorumluluğun Dayanakları

3.3.2.1. Apartman ve Site Yönetiminin Sorumluluğu Vekalet İlişkisinden Doğar

3.3.2.1.1. Genel Olarak

Apartman yönetiminden doğan sorumluluğun hukuki niteliğini ortaya koyan KMK. m. 38/I'de, yöneticinin kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğu düzenlenmiştir. Bununla birlikte, site yönetiminin sorumluluğunun hukuki niteliğine ilişkin toplu yapılara ilişkin hükümlerde herhangi bir düzenlemeye yer verilmediğinden, KMK. m. 74 yollamasıyla toplu yapı yönetimi kapsamında kurulların ve yöneticilerin sorumluluklarının da vekalet ilişkisinden kaynaklandığını kabul etmek gerekir.

Apartman ve site yönetimi ile kat malikleri arasındaki ilişkinin hukuki niteliği vekalet ilişkisinden kaynaklandığından⁴⁴⁸, KMK. m. 34-41'de düzenlenen ve apartman yönetiminin hak ve görevlerini düzenleyen hükümler ile birlikte vekalet sözleşmesini düzenleyen TBK. m. 502-514 hükümlerinin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

⁴⁴⁸ *Gökalp*'e göre, profesyonel yönetim şirketleri ile kat malikleri arasında akdedilen sözleşmenin hukuki niteliği, TBK. anlamında "*hizmet sözleşmesi*"dir., **Gökalp**, s. 24.

3.2.2.1.2. Vekalet Sözleşmesi

3.2.2.1.2.1. Vekalet Sözleşmesinin Tanımı

Vekilin, vekalet verenin çıkarlarına ve iradesine uygun olarak vekalet verenin bir işini görmeyi veya bir işlemi yapmayı üstlendiği; buna karşın, ancak sözleşme veya teamül gereği olan hallerde vekalet verenin ücret ödemekle yükümlü olduğu, vekalet verenin arzu ettiği neticenin elde edilmesi taahhüdünü içermeyen ve iki tarafa borç yükleyen sözleşmeye “vekalet sözleşmesi” denir.⁴⁴⁹

Vekalet sözleşmesi birçok durumda ortaya çıkabilir. Zira, dava veya icra takibi için avukatın müvekkilin işini üstlenmesinde; hekimin hastasını tedavi etmesinde hukuki niteliği itibarıyla vekalet sözleşmesi karşımıza çıkmaktadır.⁴⁵⁰

3.2.2.1.2.2. Vekalet Sözleşmesinin Özellikleri

3.2.2.1.2.2.1. Vekalet Sözleşmesi, Güvене Dayalı Bir İş Görme Sözleşmesidir

Vekalet verenin veya üçüncü bir kişinin çıkarına, vekalet verenin iradesine uygun ve neticeden bağımsız olarak bir işin görülmesinin üstlenilmesi dolayısıyla vekalet sözleşmesi, taraflar arasında yoğun bir güven ilişkisi kurulmasını da zorunlu kılar. Karşılıklı olarak kurulması gereken güven duygusu, bir işinin görülmesi dolayısıyla vekalet ilişkisine giren vekalet verende, vekilin gerek kişiliğine gerekse de mesleki bilgisi ve yeteneğine bağlı olarak ortaya çıkmakla birlikte, vekille vekalet ilişkisinin kurulmasında büyük bir öneme sahiptir.⁴⁵¹

Vekalet sözleşmesinin kurulmasında esas olan karşılıklı güvenin öneminin bir tezahürü olarak kanun koyucu, vekil ile vekalet verenin her zaman tek taraflı olarak sözleşmeyi sona erdirebileceklerini düzenlemiştir.⁴⁵² (TBK. m. 512)

⁴⁴⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 1120; Eren, s. 698-699; Zevkliler/Gökyayla, s. 590; Tandoğan, s. 355; Yavuz, s. 553; Aral/Ayrancı, s. 434 vd.; Gürsoy, s. 32; TBK. m. 502/II gereği, vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlerin, TBK.'da düzenlenmeyen diğer iş görme sözleşmelerine de niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanabileceği karşısında, vekalet sözleşmesi diğer iş görme borcu doğuran sözleşmelere göre genel niteliktedir., Yavuz, Dolaylı Temsil, s. 92; Bilge, s. 286-287; Yavuz/Acar/Özen, s. 1135.

⁴⁵⁰ Gümüş, s. 251.

⁴⁵¹ Eren, s. 701; Zevkliler/Gökyayla, s. 591; Sarı, s. 28.

⁴⁵² Zevkliler/Gökyayla, s. 592; Yavuz/Acar/Özen, s. 1186.

3.2.2.1.2.2.2. Vekil, bağımsız iş gören konumundadır

Vekalet sözleşmesinde vekil, diğer sözleşme türlerinden farklı olarak vekalet verene mutlak bağımlı olarak çalışmaz yani kural olarak vekalet verenin emir ve talimatları doğrultusunda hareket etmez. Zira, vekil vekalet verenin iradesine ve çıkarına uygun olarak hareket etmekle yükümlü olup uzmanı olduğu ve vekalet verenin işini yapmayı üstlendiği alanda vekalet verenin verdiği emir ve talimatlar doğrultusunda hareket etmekle kural olarak yükümlü değildir.⁴⁵³ Vekalet verenin iradesine üstünlük tanındığı bazı durumlarda vekalet veren, işin icrasına ilişkin olarak vekile talimatlar verebilir.⁴⁵⁴ Bununla birlikte vekil, vekalet verene yer ve zaman bakımından da bağılı olmayıp işini gördüğü vekalet verenin iş organizasyonunda da yer almaz.⁴⁵⁵

3.2.2.1.2.2.3. Genellikle sürekli borç ilişkisi vardır

Vekalet sözleşmesi, vekile iş görme edimi yüklediğinden ve iş görme faaliyeti genel olarak zamana yayılan bir faaliyet olduğundan sürekli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmedir. Örneğin, vekilin bir malı veya işi yönetmeyi üstlendiği vekalet sözleşmesi sürekli borç doğuran bir ilişki kurar.⁴⁵⁶ Vekalet sözleşmesi, niteliği bakımından kural olarak sürekli edimli borç ilişkisi doğurmakla birlikte ani edimli borç ilişkisi de doğurabilir.⁴⁵⁷ Vekalet ilişkisinin sürekli edimli mi yoksa ani edimli mi kurulduğunun

⁴⁵³ Bu yönüyle vekalet sözleşmesi, işçinin işverene bağımlı olarak çalışması dolayısıyla hizmet sözleşmesinden ve iş görenin, iş sahibinin emir ve talimatlarına bağımlı olarak iş görmesini öngören eser sözleşmesinden ayrılır., **Eren**, s. 711, 713.

⁴⁵⁴ **Akıncı**, s. 6; **Gümüş**, s. 30; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 592; **Sarı**, s. 21; **Yalçınduran**, Türker: Vekalet Sözleşmesinde Ücret, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2007, s. 48.

⁴⁵⁵ **Aral/Ayrancı**, s. 438; **Gümüş**, s. 243; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 592; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1128-1129; **Bilge**, s. 287; **Şenocak**, s. 6.

⁴⁵⁶ **Sarı**, s. 44-46; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 593; **Şenocak**, s. 6.

⁴⁵⁷ **Eren**'e göre, iş görme sözleşmesi türlerinden hizmet sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi doğururken; vekalet sözleşmesinde zaman unsuru önem taşımadığından, vekalet sözleşmesi bazen sürekli bazen sürekli sözleşme benzeri bazen de ani edimli borç ilişkisi doğurabilir., **Eren**, s. 711; Sürekli-ani edimli borç ilişkisi ayırımında, sözleşmenin uzun veya kısa süreli olmasına bağılı değildir. Örneğin, bir pantolonun dikilmesi için terzi ile eser sözleşmesi ilişkisi içerisine girilmesinde, terzinin sorumluluğu edim sonucuna yönelik olduğundan ve pantolonun dikilmiş olması ani edim sonucu ortaya çıkacağından, pantolon dikim sürecinin uzun zamana yayılmış olması sözleşmeyi sürekli edimli sözleşme yapmaz. Buna karşın, vekalet sözleşmesinde edim sonucu yerine edim eyleminin özenli bir şekilde ifa edilmesi üstlenildiğinden ve edim eyleminin özenle yürütülmesi de genel olarak zamana yayılan bir süreci kapsadığından vekalet sözleşmeleri sürekli edimli borç ilişkisi doğurur.

tespitinde, vekalet ilişkisinde vekilin üstlendiği edime bakmak gerekecektir.⁴⁵⁸ Kurulan borç ilişkisinin sürekli edimli olup olmadığının tespitinde önemli olan, vekalet verenin çıkarına uygun olarak görülen işi vekilin zaman içerisinde mi yoksa bir kerede mi ifa edeceğidir. Örneğin, bir avukatın müvekkille veya bir hekimin hasta ile mesleki faaliyetleri çerçevesinde anlaşmalarında ve işi görmelerinde, sürekli edimli bir borç ilişkisi kurulurken; bir ödemenin kabul edilmesi veya belirli bir alacağın ifasının gerçekleştirilmesi gibi işlerde ani edimli borç ilişkisi kurulur.⁴⁵⁹

3.2.2.1.2.2.4. Vekilin sonuçtan sorumluluğu yoktur

Vekalet sözleşmesi, üstlenilen işten vekalet verenin arzu ettiği sonucun elde edilmesinin vekile borç olarak yüklenmesi suretiyle kurulamaz. Zira, hizmet sözleşmesinden farklı olarak vekil, üstlendiği işi özen borcuna uygun olarak görürse, vekalet verenin o işin görülmesinden arzu ettiği sonucu elde edememiş olsa bile sorumlu tutulamaz ve sözleşmeden doğan sorumluluğuna uygun hareket etmiş sayılır. Örneğin, müvekkilin davasını yürüten vekil, davayı kazanamamışsa olsa bile uzmanlık alanının gerektirdiği özen yükümlülüğünü yerine getirmişse sorumluluktan kurtulur. Aynı şekilde, hasta üzerinde gerçekleştirdiği tıbbi tedavide hekim, tıbbi alanda kendisine düşen özen yükümlülüğüne uygun davranmış olmasına rağmen hastayı iyileştirememişse sorumlu tutulamaz. Bu nedenle vekil, hizmet veya eser sözleşmesinden farklı olarak edim sonucundan değil, edim eyleminden sorumludur.⁴⁶⁰ Bu nedenle, sonucun kısmen veya tamamen elde edilememesine kural olarak vekalet veren katılır. Bununla birlikte, örneğin bir avukatın davayı kazanacağını veya icra takibi sonucunda parayı tahsil edeceğini; bir hekimin hastasını iyileştireceğini; özel ders veren öğretmenin öğrenciyi sınavlarda başarılı yapacağını taahhüt etmesi vekalet sözleşmesinin niteliğine uygun düşmeyip bu yönde bir taahhüdün gerçekleşmemesi vekilin sorumluluğuna yol açmayacaktır.⁴⁶¹

⁴⁵⁸ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1136, dn. 87; **Eren**, s. 700-701; **Bilge**, s. 287.

⁴⁵⁹ **Zevkliler/Gökyayla**, s.593.

⁴⁶⁰ **Bilge**, s. 288; **Gürsoy**, s. 32; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 593; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1129-1130; **Aral/Ayrancı**, s. 438; **Tandoğan**, s. 363-364; **Eren**, s. 703; **Şenocak**, s. 6; Vekil, eser sözleşmesinde işgören konumunda bulunan yükleniciden farklı olarak, vekalet veren adına ve hesabına özenle işi görmekle yükümlü olup; işveren konumundaki vekalet verenin istediği belli bir sonuca ulaşmakla yükümlü değildir. Bu yönüyle vekalet sözleşmesi, edim sonucunun üstlenilmesini konu alan eser sözleşmesinden ayrılır., **Zevkliler/Gökyayla**,s.593; **Eren**, s. 712.

⁴⁶¹ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 597.

3.2.2.1.2.3. Vekalet Sözleşmesinin Unsurları

3.2.2.1.2.3.1. Vekalet Vereninin İşinin Görülmesi

İş görme kavramının konusu, bir kimsenin iradesi ile ortaya çıkabilecek tüm hukuki eylem ve işlem veya işlem benzeri fiiller ya da maddi fiiller olabilir.⁴⁶² Dolayısıyla, örneğin bir sözleşmenin yapılması, taşınır veya taşınmaz satışı, alacağın devri hukuki işleme; ihtar ve mehil verilmesi, hukuki işlem benzeri fiillere; bir hastanın tedavi edilmesi, bir öğretmenin özel ders vermesi maddi fiillere örnek olarak iş görme kapsamında yer alır.⁴⁶³

Vekalet verenin işinin görülmesi, vekilin asli borcudur. Vekalet sözleşmesi bakımından objektif esaslı unsurun vekilin üstlendiği iş görme olduğu, vekilin üstlendiği işin veya gerçekleştireceği işlemin ana hatlarıyla belirlenmiş olması vekalet sözleşmesinin kurulması için yeterli olup; vekile ödenecek ücretin ne şekilde karşılanacağını belirlenmesi, sözleşmenin kurulması için esas teşkil etmez.

Öte yandan, vekalet verenin işinin görülmesi, vekalet verenin çıkarına uygun hareket edilmesinden daha geniş bir anlam taşımaktadır. Zira, vekalet verenin işinin görülmesinde vekalet verenin çıkarına hareket edilebileceği gibi sözleşmeye taraf olmayan üçüncü bir kişinin çıkarının korunması da söz konusu olabilir.⁴⁶⁴ Nitekim, üçüncü kişi konumundaki çocuğun çıkarına olacak şekilde özel ders verilmesi için bir öğretmenle anlaşılan ebeveyn ile öğretmen arasında kurulan vekalet ilişkisinin taraflarını, öğretmen ile ebeveyn teşkil etmekte ve işin görülmesinde asli borç vekil olarak öğretmene yüklenmektedir.⁴⁶⁵

⁴⁶² **Bilge**, s. 285; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1121; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 595, 597; **Eren**, s. 702; **Aral/Ayrancı**, s. 435-436; Belli bir işin görülmesinin yanında bir işin yönetiminin üstlenilmesi de vekalet kapsamına girebilir., **Zevkliler/Gökyayla**, s. 605.

⁴⁶³ **Yavuz**, s. 554 vd.; Vekalet ilişkisi bir tek işlemin yapılması için kurulabileceği gibi birden fazla işlemin yapılması için de kurulabilir., **Tandoğan**, s. 359; Kanunda düzenlenen başka sözleşme tiplerinden herhangi birinin veya vekalet sözleşmesi dışındaki isimsiz bir iş görme sözleşmesinin konusuna girmeyen her türlü maddi fiiller, vekalet sözleşmesi kapsamında üstlenilebilir. Örneğin, bir sözleşmenin kurulması imkanını hazırlamak veya sözleşmenin kurulmasına aracılık etmek işini üstlenen simsarın, üstlendiği bu iş, vekaletten farklı bir sözleşme tipi olarak kanunda (TBK. 520 vd.) düzenlenmiştir., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1121-1122.

⁴⁶⁴ **Gümüş**, s. 244; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 590; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1128; Bu husus ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz., **Akyol**, Şener: Üçüncü Şahıs Yararına Sözleşme, İstanbul 1976, 10 vd.

⁴⁶⁵ Üçüncü kişi yararına vekalet olarak nitelendirilebileceğimiz bu ilişkinin varlığı için üçüncü kişinin vekile karşı doğrudan talep hakkının bulunması gerekir., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1128-1129.

Vekilin iş görme borcunun süjesi, vekalet verenin veya vekalet verenin gösterdiği üçüncü bir kişinin çıkarı olmalıdır. Bu nedenle, sadece vekilin yararına olacak şekilde iş görme borcunu konu alan vekalet ilişkisi kurulamaz.⁴⁶⁶

Vekalet verenin işinin görülmesi; vekile, aktif ve olumlu bir faaliyete girişmesi borcunu yüklediğinden, burada *yapma edimi* söz konusu olup; bir yapmama edimi veya bir eylemden kaçınma edimi vekalet sözleşmesine konu olamaz.⁴⁶⁷ Bununla birlikte, birisine karşı haksız fiil yapılması şeklindeki hukuka aykırı maddi fiiller⁴⁶⁸, evlenme, nişanlanma, evlat edinme, tanıma, vasiyet, velayet hakkının kullanılması ve manevi tazminat talep etme gibi kişiye sıkı sıkıya bağlı olan işlemler⁴⁶⁹ de vekalet sözleşmesine konu olamaz.

3.2.2.1.2.3.2. Vekalet Veren Borcu Olarak Ücret

Vekalet sözleşmesinde ücret verileceği kararlaştırılmışsa veya vekile ücret verileceği noktasında bir teamül söz konusuysa, bu durumda vekil ücret talep edebilir. (TBK. m. 502/III) Bu hükümden anlaşılacağı üzere ücret, vekalet sözleşmesinin zorunlu ögesi değildir. Esasen, vekalet sözleşmesinde ücretin zorunlu öge olmaması; temelini, başkasına ait bir işin görülmesini onur ve saygınlık meselesi gören Roma Hukukundan almaktadır.⁴⁷⁰ Modern hukuk sistemlerinde de aynı düşünceden hareket edilerek, vekalet ilişkisinde ücretin zorunlu unsur olmadığı hükme bağlanmakla birlikte, vekilin sözleşme ile veya teamül gereği ücrete hak kazanabileceği düzenlenmiştir. Nitekim, ücretin

⁴⁶⁶ **Sarı**, s. 17; **Akipek**, s. 34; **Gümüş**, s. 244; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 596; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1128; **Tandoğan**, s. 362-363.

⁴⁶⁷ **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1122; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 596; Katlanma veya kaçınma şeklinde yan edim yükümleri de söz konusu olabilir., **Gümüş**, s. 241; Vekilin, sözleşmeden doğan bir yapma borcunu ifa etmemesi durumunda , TBK. m. 114/II hükmünün yollaması gereği, haksız fiil sorumluluğuna ilişkin hükümler uygulama alanı bulacaktır., **Yavuz**, Dolaylı Temsil, s. 159-160.

⁴⁶⁸ **Tandoğan**, s. 356 vd.; **Yavuz**, s. 554 vd.; “*Mümessil, işlemiş olduğu haksız eylemden doğan sorumluluğunu, haiz bulunduğu temsil yetkisine dayanarak temsil edilene devretmek suretiyle sorumluluktan kurtulamaz. Bunun gibi, pozitif hukuka aykırı olan bir sözleşmenin yapılması hususunda geçerli surette bir temsil yetkisi de verilemez; verilirse bu yetki, bu surette batıl sayılır. Bu bakımdan temsil olunan kişilerin, mümessilin haksız ihbar ve şikayetinden ötürü sorumlu tutulmaları mümkün değildir. Ancak, bir haksız fiil işleminde temsil yetkisi vermek suretiyle eylemin icrasını teşvik edenler de zarara uğrayan kimseye karşı müteselsilen sorumlu olurlar. Yukarıda anılan kurallar, vekalet sözleşmesinde de aynen uygulanır.*”, Y4HD., T: 13.04.1978, E: 1977/1845, K: 1978/4946, YKD., 1981, s. 27 vd.

⁴⁶⁹ Bu işlemler ancak kişinin kendisi tarafından yapılabilir., **Tandoğan**, s. 359; **Yavuz/Acar/Özen**, s.1125; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 596; Ancak, kişiye sıkı sıkıya bağlı hakkın sahibi, hakkını doğrudan kullanmaya karar verdikten sonra hakkın kullanılmasında gerekli işlemlerin yapılması için bir vekil tayinine gidebilir., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1125.

⁴⁷⁰ **Akıncı**, s. 1; **Başpınar**, s. 105; **Aral/Ayrancı**, s. 438; **Sarı**, s. 66; **Eren**, s. 710.

ödeneyeği açıkça veya örtülü olarak kararlaştırılabileceği gibi; avukatlık⁴⁷¹, hekimlik, mimarlık ve mali müşavirlik gibi serbest mesleklerin icrası karşılığında ücret ödenmesi sözleşme ile kararlaştırılmamışsa bile teamül gereğidir.⁴⁷²

Aynı şekilde, KMK. m. 40/IV uyarınca apartman ve site yönetimini üstlenen yöneticilere de ücret ödeneceği bir teamül gereği olarak kabul edilmiş olup; yöneticilere ödenecek ücret hususunda bir karar alınmamış olması durumunda yöneticilerin, yönetim süresince kendilerine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmayacakları hükme bağlanmıştır.

Vekalet sözleşmesinde ücretin kararlaştırılmaması durumunda eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşme; ücretin kararlaştırılmış olması durumunda ise tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme söz konusu olacaktır.⁴⁷³

Vekalet ücreti, sözleşmede götürü ücret olarak veya işin görülmesi neticesinde elde edilecek sonuca göre ya da iş görülmesinde harcanan zamana göre belirlenebilir.⁴⁷⁴ Bununla birlikte, vekaletle ilişkin diğer unsurlar mevcutsa, ücretin haftalık, aylık veya yıllık olarak belirlenmiş olması, tek başına sözleşmeye hizmet sözleşmesi niteliği kazandırmaz.⁴⁷⁵ Bu nedenle, vekalet ücretinin peşin olarak toptan veya taksitler halinde ödenmesi sözleşme ile kararlaştırılabilir. Vekalet ilişkisinde vekilin ücretinin ödenmesine ilişkin bu husus özellikle, yöneticinin dışarıdan atandığı; profesyonel site yönetimlerinin söz konusu olduğu durumlarda önem arz etmektedir.

⁴⁷¹ 1136 sayılı Avukatlık Kanunu m. 164/IV ile kural olarak ücret karşılığı iş görülebileceği belirtilmiştir. Bu nedenle, ücretin zorunlu bir unsuru olması yönüyle vekalet sözleşmesi niteliğindeki avukatlık sözleşmesi, tipik vekalet sözleşmesinden farklıdır. Bu yönüyle avukatlık sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmedir., **Zevkliler/Gökyayla**, s. 598, 620.

⁴⁷² **Aral/Ayrancı**, s. 439; **Eren**, s. 699; **Gümüş**, s. 247; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 598, 620; Teamül gereği ücret ödenmesinin gerektiği durumlarda, örneğin hekimin tedaviye başlamasından önce ücret miktarı belirlenmemişse; sonradan hekimin yolladığı fatura, ödenecek ücret miktarı hususunda bir öneri niteliği taşımakta olup, hasta veya iş sahibi itiraz etmeksizin ödeme yaparsa, bu ücret önerisini örtülü olarak kabul etmiş sayılır; itiraz edecek olursa, ücret miktarının belirlenmesinde, o alandaki teamül ve tedaviye ilişkin asgari ücret tarifesi esas alınacaktır., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1132-1133.

⁴⁷³ **Gökyayla**, s. 17; **Bilge**, s. 289; İş görme edimi karşılığı olarak bir miktar para ödenmesi dışında başka bir şeyin verilmesi veya yapılması karşı edim olarak belirlenmişse, bu durumda vekalet sözleşmesinden değil, isimsiz (karma) sözleşmeden söz edebiliriz., **Yalçınduran**, s. 104-105; **Yavuz/Acar/Özen**'e göre, ücretsiz vekalet sözleşmesi tek tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1134; Vekalet sözleşmesi, kural olarak ivazsız bir sözleşme türü olması dolayısıyla ivazlı iş görme sözleşmesi olan hizmet sözleşmesinden ayrılır., **Eren**, s. 711; **Yalçınduran**, s. 48.

⁴⁷⁴ **Eren**, s. 733; **Yalçınduran**, s. 105 vd.; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 599; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1131-1132.

⁴⁷⁵ **Yavuz**, s. 563; **Tandoğan**, s. 367; YHGK., T: 28.02.2007, E: 2007/13-65, K: 2007/84, İBD. 2007/3, s. 1141.

Vekilin ücret alacağına veya vekalet verenin ücret borcunun ne zaman muaccel olacağına ilişkin TBK.'da bir hüküm bulunmamakta birlikte, sözleşme ile kararlaştırılmadıkça veya bu yönde de bir teamül olmadıkça vekalet ücreti, vekalet konusu işin usulüne uygun olarak görülmesiyle ve işin neticelenmesiyle (vekalet verenin arzu ettiği sonuç gerçekleşsin veya gerçekleşmesin) muaccel hale gelir.⁴⁷⁶

Sözleşme ile vekalet ücretinin kararlaştırılmış ve vekalet ilişkisinin vekalet veren tarafından haklı bir neden olmaksızın sona erdirilmiş olması durumunda vekil, vekalet ücretinin tamamına azil anından itibaren hak kazanır. Öte yandan, mücbir sebebin ortaya çıkması ile işin görülme imkanının ortadan kalkması durumunda da vekile, o ana dek yaptığı iş karşılığınca hakkaniyete uygun bir ücretin ödenmesi gerekmektedir.⁴⁷⁷

Ücretin kararlaştırılıp kararlaştırılmadığı veya kararlaştırılmışsa miktarının ne olduğu hususunda ortaya çıkan ihtilafta ispat yükü, lehine hak çıkaran konumundaki vekildedir.⁴⁷⁸

3.2.2.1.2.3.3. Anlaşma

Vekalet ilişkisinin kurulmasında, arada sözleşme bulunduğu için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun iradelerinin bulunması gerekmektedir. Bu nedenle, vekalet verenin, vekile vekalet verdiğini; vekilin ise vekalet verenin işini, vekalet verenin iradesine ve çıkarına uygun olarak göreceğini belirtmesiyle sözleşme kurulmuş olur.⁴⁷⁹ Dolayısıyla, kural olarak vekilin, vekalet verenin işini görmeyi üstlenmeyi iradesiyle ortaya koyması gerekir. Ancak, kendisine bir işin görülmesi teklif edilen kişi, bu işi görme konusunda resmî sığata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereğı ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu teklif onun tarafından hemen reddedilmedikçe, vekalet sözleşmesi kurulmuş sayılır ve sözleşmenin kurulması için teklifin açıkça kabul edilmesine gerek yoktur. (TBK. m. 503) Adli yardımdan yararlanan kişiye atanan avukat ve mahkeme tarafından bilirkişi listesinden atanan bilirkişi, işi görmek için resmî sığata

⁴⁷⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 620.

⁴⁷⁷ Zevkliler/Gökyayla, s. 599, 620.

⁴⁷⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 599.

⁴⁷⁹ Borçlanma iradesi olmaksızın başkasının çıkarına bir işi görmeyi vekilin üstlenmesi durumunda, vekalet sözleşmesi kurulmuş olmaz. Bu nedenle, hukuki münasebet kurulması maksadı olmaksızın, hatır için karşılıksız ve sorumluluk alınmaksızın tavsiye veya görüş verilmesi durumunda, vekalet ilişkisinin kurulduğunu kabul etmek mümkün değildir., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1130; **Tandoğan**, s. 361.

sahip olanlara; avukat, hekim, mimar ve mali müşavirin yaptıkları iş, mesleklerinin gereği olarak hareket edenlere; özel ders vereceğini ilan edenler ise bir konudaki işi yapmayı kabul edeceğini duyuranlara örnek olarak verilebilir.⁴⁸⁰Kanunda sayılan gruba giren kişilerden olup işi görmeyi reddetmek isteyen vekil, bu durumu hemen vekalet vermek isteyene bildirmelidir. Kanunda geçen “*hemen*” şeklindeki süre kavramı, her somut olaya göre belirlenmelidir.

Kendi çıkarına bir işin görülmesine karşı çıkmayan veya işin görülmesine müteakiben vekile ücret ödemesi yapan ya da görülen işin sonuçlarından faydalanan vekalet veren bakımından örtülü kabulün varlığını ve vekil ile vekalet sözleşmesi kurulmuş olacağını kabul etmek gerekir.⁴⁸¹

Vekalet sözleşmesini düzenleyen genel hükümlerde (TBK. m. 502-514), herhangi bir şekil şartı öngörülmediğinden vekalet sözleşmesi, kural olarak sözlü veya adi yazılı yada resmi yazılı şekilde ve hatta vekalet verenin veya vekilin örtülü kabulüyle⁴⁸² de kurulabilir; bu hususta takdir sözleşmenin taraflarına aittir. Ancak, bazı özel düzenlemelerle vekalet ilişkisinin kurulmasında şekil şartı aranmıştır. Örneğin, taşınmazlara ilişkin simsarlık sözleşmesinin (TBK. m.520/III); kredi mektubunun (TBK. m. 515) ve kredi emrinin (TBK. m. 516/II) yapılmasında adi yazılı şekil şartı arandığı; taşınmazların tapu dairelerinde yapılan alım satım işlemlerine ilişkin verilen vekaletin resmi yazılı şekilde yapılması gerektiği ve bu şekle uyulmaması durumunda tapu dairesince vekilin yetkisinin tanınmayacağı⁴⁸³ açıkça belirtilmiştir.

⁴⁸⁰ Tandoğan, s. 389; Yavuz, s. 570; Aral/Ayrancı, s. 441-443.

⁴⁸¹ Zevkliler/Gökyayla, s. 600; İşin görülmesinde vekalet verenin çıkarı yoksa, vekalet veren vekilin iş görmesine sesini çıkarmasa bile vekalet veren ile vekil arasında sözleşme kurulmuş olmaz., Yavuz, s. 570; Tandoğan, s. 389.

⁴⁸² TBK. m. 503, açıkça vekalet verenin örtülü kabulü ile de sözleşmenin kurulabileceğinden bahsetmemişse de vekalet veren kendi menfaatine uygun işin görülmesinin farkında olup ses çıkarmaz veya karşı koymazsa, vekilin iş görme önerisini örtülü olarak kabul etmiş sayılır. Bununla birlikte, işin görülmesi neticesinde elde edilen sonuçtan vekalet verenin yararlanması veya ücret ödemesi yapması durumlarında da vekalet verenin örtülü kabulünün bulunduğu kabul etmek gerekir. Öte yandan, vekalet sözleşmesinde vekilin örtülü kabulünü düzenleyen TBK. m. 503 hükmünün uygulanmasında, ücretli vekalet sözleşmesi; vekalet verenin örtülü kabulüne uygulanabilen TBK. m. 6 hükmünün uygulanması durumunda, genellikle ücretsiz vekalet sözleşmesi söz konusu olur., Yavuz/Acar/Özen, s. 1140-1142.

⁴⁸³ Zevkliler/Gökyayla, s. 602; Vekalet sözleşmesi kural olarak herhangi bir şekle bağlı kalımsız kurulabileceğinden, resmi şekle uyulmaksızın vekaletin verildiği ve şekil şartını sağlamayan vekalet ile tapuda işlemlerin yapıldığı durumlarda, yapılan işlemler geçerlidir., Yavuz, s. 569; Gürsoy, s. 32-33; Tandoğan, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 254; Yavuz, Dolaylı Temsil, s. 149; Yavuz/Acar/Özen, s. 1137; Zira, vekil, vekalet verene karşı şekle tabi bir hukuki işlemi gerçekleştirme borcu altına girmekte olup, üstlendiği ve şekle tabi olan hukuki

3.2.2.1.2.4. Vekalet İlişkisi, Temsil Yetkisini İçinde Barındırır Mı?

3.2.2.1.2.4.1. Vekalet ile Temsil Yetkisi Birbirinden Farklı Kavramlardır

İş görme borcu doğuran vekalet ilişkilerinde, hukuki işlemler veya hukuki işlem benzeri fiiller ya da maddi fiiller iş görmenin konusunu oluşturabilir. Vekille vekalet veren arasındaki iç ilişkiyi ifade eden vekalet ile vekilin, vekalet veren adına işleme giriştiği üçüncü kişi ile arasındaki dış ilişkiyi ifade eden temsil yetkisi kavramları nitelikleri bakımında farklılık ihtiva etmekte⁴⁸⁴ olup, genelde vekalet ilişkisinin temsil yetkisini de her durumda içinde barındırdığı düşünülmektedir. Bu düşüncenin aksine, her durumdaki vekalet ilişkisinde temsil yetkisi söz konusu olmayacaktır. Ancak, hukuki işlemlere ilişkin vekaletin temsil yetkisini içinde barındırdığı, buna karşın hukuki işlem benzeri fiilleri veya maddi fiilleri içeren vekalette, vekile ayrıca temsil yetkisinin verilmesinin gerektiği görüşü hakimdir.⁴⁸⁵

Vekalet, vekille vekalet veren arasındaki iç ilişkiyi; temsil yetkisi ise vekilin, vekalet veren adına işleme giriştiği üçüncü kişi ile arasındaki dış ilişkiyi ifade etmesi yönüyle birbirinden farklıdır.⁴⁸⁶

Vekalet ilişkisi, maddi bir fiilin ifası maksadıyla da kurulmakla birlikte genellikle hukuki işlemin veya işin görülmesi maksadıyla kurulduğundan ve temsil yetkisi sadece hukuki işlemin veya işin görülmesinde ortaya çıkabileceğinden vekalet ilişkisinde vekil, genellikle temsil yetkisine de sahiptir.⁴⁸⁷ Bu nedenle, temsil yetkisi olmaksızın vekalet

işlemden doğan borcu yüklenmemektedir. Bununla birlikte, esasen, vekil şekil şartını, şekil şartına tabi hukuki işlemi yaparken gerçekleştirmiş bulunmaktadır. Zira, kanunda aranan resmi şekil şartının götüğü tarafları ikaz ve koruma düşüncesi, vekalet sözleşmesi ile sağlanmaktadır., **Yavuz/Acar/Özen**, s.1136-1137; **Yavuz**, Dolaylı Temsil, s. 151-152; Aynı yöndeki İsviçre Federal Mahkeme kararı için bkz., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1137; Şekle bağlı olan bir hukuki işlemin yapılması için verilen vekalet sözleşmesinin aynı şekil şartına tabi olmadığı hususunda bkz., **Yavuz**, Dolaylı Temsil, s. 149.

⁴⁸⁴ **Tandoğan**, s. 357; **Sarı**, s. 202-203; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 594; **Eren**, s. 703; **Aral/Ayrancı**, s. 441.

⁴⁸⁵ **Gürsoy**, s. 33; **Aral/Ayrancı**, s. 445; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1123; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 594; **Eren**, s. 702.

⁴⁸⁶ **Tandoğan**, s. 357; **Sarı**, s. 202-203; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 594; **Eren**, s. 703; **Aral/Ayrancı**, s. 441; **Demir**, Bahadır: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Doğrudan Temsil Müessesesi, İÜHFD., 2015/1, s. 254; Vekil, vekalet sözleşmesine göre vekalet verenin temsilcisi konumundadır., **Hatemi**, Hüseyin/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 100.

⁴⁸⁷ **Aral/Ayrancı**, s. 445; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1123; **Zevkliler/Gökyayla**, s.594; **Eren**, s. 702; Vekalet sözleşmesinin unsurlarından birisi, vekilin iş görmeyi üstlenmesi ve borç altına girmesi olduğundan, başkası adına hukuki işlem yapabilmesi için yetki verilmiş ancak bu hususta borç altına girmemiş olan

sözleşmesi kurulabileceği gibi sonradan temsil yetkisinin geri alınması, vekalet ilişkisini sona erdirmeyebilir.⁴⁸⁸ Ancak, temsil yetkisinin geri alınmasının vekaleti; vekaletin sona erdirilmesinin de temsil yetkisini sona erdirdiğini kabul etmek olağan durumun tezahürü olacaktır.⁴⁸⁹

Öte yandan, vekalet ilişkisi, vekile bir yükümlülük yüklemesi; buna karşın temsil yetkisi, bir hak ihtiva etmesi yönüyle birbirlerinden farklıdır.⁴⁹⁰ Bununla birlikte, vekalet ilişkisinde ücret kararlaştırılmış olsun olmasın iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması; buna karşın, temsil yetkisinin verilmesinde ise tek taraflı irade beyanıyla yapılan bir işlemin söz konusu olması dolayısıyla vekalet ile temsil yetkisinin hukuki nitelikleri birbirlerinden farklılık gösterir.⁴⁹¹ Bu nedenle, sınırlı ehliyetliler, yasal temsilcilerinin izni veya icazeti olmaksızın vekil olarak tayin edilemezken; özellikle doğrudan temsilci olarak tayin edilme konusunda yasal temsilcilerinin iznine veya icazetine gerek yoktur.⁴⁹²

3.2.2.1.2.4.2. Genel Olarak Temsil

Temsil yetkisi, yetkinin kaynağına göre yasal temsil ve iradi temsil olmak üzere ikiye ayrılır. Kaynağını kanun hükmünden alan yasal temsil, üç şekilde ortaya çıkmaktadır.⁴⁹³

Birinci durumda, velayet ve vesayette olduğu gibi, kanun hükmü dolayısıyla kendiliğinden temsil yetkisi ortaya çıkmaktadır. İkinci olarak, vasi tayininde olduğu gibi, temsil yetkisi kanun hükmüne dayanılarak mahkeme kararıyla ortaya çıkmaktadır. Son

kişi, sadece temsil yetkisine haizdir., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1130; Öte yandan, vekalet ilişkisi sebebe hasren kurulurken; temsil yetkisi sebepten bağımsız olarak kurulabilir., **Aral/Ayrancı**, s. 441.

⁴⁸⁸ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 594-595; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1124; **Eren**, s. 702; Zira, temsil yetkisi genel olarak temel ilişkiden bağımsızdır. Bu nedenle, temsil yetkisinin alınmış olması genellikle vekalet ilişkisinin de sona erdiği anlamını taşır., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1124; **Yavuz**, Dolaylı Temsil, s. 29; Vekalet ilişkisinin kurulmasında etkili temel ilişkiyi geçersiz kılan neden, temsil yetkisi verilmesi işlemi açısından da bir geçersizlik nedeni oluşturabilir. Örneğin, vekalet verenin ayırt etme gücünü kaybetmesi, hem vekalet sözleşmesinin hem de vekile verilmiş temsil yetkisini ortadan kaldıracaktır., **Akyol**, Şener: Türk Medeni Hukukunda Temsil, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, s. 37-38; **İnceoğlu**, M. Murat: Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2009, s. 133-134; Temsil olunan, hukuki bir işlemde doğan temsil yetkisini her zaman sınırlayabilir veya geri alabilir; ancak bu haklarından önceden feragat edemez. (TBK. m. 42)

⁴⁸⁹ **Sarı**, s. 215.

⁴⁹⁰ **Aral/Ayrancı**, s. 441; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 594; **Demir**, s. 254.

⁴⁹¹ **Yavuz**, s. 556; **Aral/Ayrancı**, s. 441; **Tandoğan**, s. 357-358; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1124; **Eren**, s. 702.

⁴⁹² **Yavuz**, Dolaylı Temsil, s. 45.

⁴⁹³ **İnceoğlu**, s. 40.

olarak ise temsil yetkisi, yine kanun hükmünden doğmakla birlikte, vasiyeti tenfiz memurunun atanmasında olduğu gibi, kişilerce tayin edilmektedir.

İradi temsil ise temsil olunanın tek taraflı irade beyanına dayanmakta olup, bu beyanla temsilci ile temsil olunan arasında hukuki ilişki kurar.

Temsilcinin, iş ve işlemlere girdiği üçüncü kişilerle hangi sıfatla hareket ettiğine göre temsil, dolaylı temsil ve doğrudan temsil olmak üzere ikiye ayrılır. Dolayısıyla, temsilci kendi adına fakat temsil olunan adına hareket ederse, dolaylı temsil; temsil olunan adına ve hesabına hareket ederse, doğrudan temsil söz konusu olur. Dolaylı temsil, TBK.'da vekaletle ilişkin 509.; alım veya satım komisyonculuğuna ilişkin 532.; adi şirkete ilişkin 637.; TTK.'da taşıma işleri komisyonculuğuna ilişkin 917-930. maddelerde açıkça düzenlenmiştir.⁴⁹⁴ Dolaylı temsilde, temsilci kendi adına işlemlere girdiğinden, işlemin hukuki sonuçları temsilci üzerinde ortaya çıkar. Bu nedenle, temsilci girdiği işlemde doğan hakları, bir başka işlem ile temsil olunana devretmekle; temsil olunan da temsilcinin üstlendiği borçları yüklenmekle ve ödemekle yükümlüdür. Bu yönüyle, dolaylı temsilde iki taraflı birden fazla işlem vardır. Doğrudan temsilde ise temsilci, temsil olunan adına hareket ettiğinden, girdiği işlemde doğan hukuki sonuçlar temsil olunan üzerinde kendiliğinden doğar ve bu nedenle, temsilci ile temsil olunan arasında başkaca bir işleme gerek kalmaz.

Temsilcinin, temsil olunan adına girdiği işlemlerde temsil olunana yöneltilen irade beyanlarına karşı takındığı tutuma göre aktif temsilden veya pasif temsilden söz edilir. Temsilcinin, temsil olunana yönelen irade beyanlarına, temsil olunan adına irade beyanında bulunmaya yetkili olduğu durumlarda, aktif temsil; temsil olunana yönelen irade beyanlarını, temsil olunan adına kabul etmeye yetkili olduğu durumlarda, pasif temsil söz konusu olur.⁴⁹⁵

3.2.2.1.2.4.3. Kat Malikleri Kurulunun Yönetici Tarafından Temsili

Kat Mülkiyeti Kanununun genel olarak çizdiği çerçeveyi ele alacak olursak; apartman ve site yönetimlerinin, genel kurul niteliğini haiz kurullar eliyle yönetileceği; site

⁴⁹⁴ İnceoğlu, s. 43, dn. 157.

⁴⁹⁵ İnceoğlu, s. 45.

yönetimlerinde teşkil edilecek genel kurulların ne şekilde ihdas edileceği ve yöneticilerin hangi kurullarca seçileceği düzenlenmiş olup, bir hususta site yönetimlerine ilişkin bir hükmün bulunmaması durumunda apartman yönetimlerine ilişkin hükümlerin aynen ve kıyasen uygulanacağı ifade edilmiştir. Nitekim, KMK.'da apartman yöneticisi üzerinden düzenlemeler ele alınmış olup, apartman ve site yönetimindeki yöneticilere veya yönetim kurullarına ilişkin düzenleme bulunmaması durumunda apartman yöneticisine ilişkin hükümler aynen veya kıyasen uygulanacaktır.

Site yönetimine ilişkin hükümlerin sınırlı olması ve apartman yönetimine ilişkin hükümlere atıf yapılmasından dolayı apartman ve site yönetimlerindeki genel kurulların yöneticiler veya yönetim kurulları eliyle temsil edilmesini, apartman yönetiminde genel kurul niteliğini haiz kat malikleri kurulu ve apartman yönetimini kat malikleri kurulu adına yürüten yönetici açısından ele alacağız. Zira, burada apartman yöneticisi-apartman kat malikleri kurulu açısından ele aldığımız hususlar ve yapmış olduğumuz açıklamalar kat mülkiyetinden doğan tüm yönetimler için geçerlidir.

KMK. m. 27'ye göre, apartman yönetimi kat malikleri kurulu eliyle yürütülmekle birlikte KMK. m. 34/I'e göre kat malikleri kurulu, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kişiye (yönetici) veya üç kişilik bir kurula (yönetim kurulu) devredebilir. Ancak, anagayrimenkulde sekiz veya daha fazla bağımsız bölüm bulunmaktaysa kat malikleri kurulunun, yönetimi yöneticiye veya yönetim kuruluna devretmesi zorunludur. (KMK. m. 34/II) Bu durumda, tüzel kişiliği haiz olmayan kat malikleri kurulunun yönetim yetkisini devralan yöneticinin veya yönetim kurulunun, kat malikleri kurulu ile arasındaki hukuki ilişkinin ne olduğu hususunu irdelemek gerekecektir.

Kat malikleri kurulu ile yönetici arasındaki ilişki vekalet ilişkisidir. (KMK. m. 38/I) Vekalet ilişkisinde her zaman temsil ilişkisi söz konusu olmamakla birlikte, hukuki işlemlere ilişkin vekaletin temsil yetkisini içinde barındırdığı, buna karşın hukuki işlem benzeri fiilleri veya maddi fiilleri içeren vekalette, vekile ayrıca temsil yetkisinin verilmesinin gerektiği görüşü hakimdir.⁴⁹⁶ Dolayısıyla kat malikleri kurulu ile yönetici arasındaki vekalet ilişkisinin barındırdığı temsil ilişkisini de ele almamız gerekmektedir.

⁴⁹⁶ Aral/Ayrancı, s. 445; Yavuz/Acar/Özen, s. 1123; Zevkliler/Gökyayla, s. 594; Eren, s. 702.

Anagayrimenkulün yönetiminde yöneticinin, icrası hukuki işleme girişilmesini gerektiren kat malikleri kurulu kararlarının yerine getirilmesi, anagayrimenkulün kullanım amacına uygun olarak kullanılması, bakım ve onarımı, korunması için gerekli tedbirlerin alınması, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi gibi hukuki işlemlere; anagayrimenkulün korunmasına ve bakımına ilişkin gerekli tedbirlerin alınması, ortak giderlere ilişkin avansların veya yetkili kılınmışsa kiralarn toplanması, örneğin apartman kapısının belirli bir saatten sonra kapalı tutulması, anayapının kapı girişine veya ortak yerlerine güvenlik maksatlı kamera takılması⁴⁹⁷ şeklinde maddi fiilleri içeren kat malikleri kurulu kararlarının yerine getirilmesi gibi maddi fiillere; kat maliklerinin, sözleşmeye veya plana göre kendilerine düşen borç ve yükümlerini yerine getirmemesi durumunda kendilerine ihtar çekilmesi gibi hukuki işlem benzeri fiillere ilişkin vekaleti söz konusudur.

Kat malikleri kurulu adına hukuki işlemlere girişen yöneticinin, vekalet ilişkisinde temsil yetkisi bulunmaktadır. Bununla birlikte, vekalet ilişkisi kapsamında maddi fiillere veya hukuki işlem benzeri fiillere girişen yöneticinin, bu tür işlerde de kural olarak temsil yetkisi vardır.⁴⁹⁸ Zira, yöneticiye kanun hükmü ile tanınmış bir temsil yetkisi vardır.

Yöneticiye kanun hükmü ile tanınmış temsil yetkisi vardır. (KMK. 34) Kat malikleri kurulu, kanun hükmü ile kendisine temsil yetkisi tanınan yöneticiyi, kural olarak aldıkları bir kararla seçmektedirler. Bununla birlikte, kat malikleri kurulunca bir yöneticinin seçilememesi durumunda mahkeme kararıyla yöneticinin atanmasında (KMK. m. 34/VI) da yöneticinin kanun hükmünden doğan temsil yetkisi vardır. Bu nedenle yönetici, yasal temsil yetkisini haizdir.

Kat malikleri kurulu adına ve hesabına iş ve işlemlere girişen yönetici, doğrudan temsil yetkisini haizdir. Zira, yöneticinin üçüncü kişilerle giriştiği işlemlerden doğan hak ve borçlar, kat malikleri kurulu üzerinde kendiliğinden doğar. Bu nedenle, yönetici anagayrimenkulün yönetimi ile ilgili üçüncü kişilerle giriştiği iş ve işlemlerin ardından kat malikleri kurulu ile ayrıca bir hukuki işleme girişerek, üçüncü kişilerle giriştiği

⁴⁹⁷ Gökçe, s. 245.

⁴⁹⁸ Kat maliklerince ayrıca yetkilendirilmiş olması durumunda yönetici, bağımsız bölümlere ait kiralarn toplayabilir. (KMK. m. 35/I-e) Bu durum, KMK. ile yöneticiye tanınan temsil yetkisinin istisnasını oluşturmaktadır.

işlemden doğan hakları, kat malikleri kuruluna devretmez; kat malikleri kurulu da yöneticinin üstlendiği borçları yüklenmez.⁴⁹⁹

Yöneticinin, kat malikleri kuruluna yönelen irade beyanlarına, kat malikleri kurulu adına irade beyanında bulunmaya yetkili olduğu durumlarda, kat malikleri kurulunu aktif temsili; yönelen irade beyanlarını, temsil olunan adına kabul etmeye yetkili olduğu durumlarda, kat malikleri kurulunu pasif temsili söz konusu olur.⁵⁰⁰ Nitekim, anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi, ortak giderlere ilişkin avansın toplanması, anagayrimenkulün korunmasına veya bakımına ilişkin tedbirlerin alınması gibi durumlarda aktif temsil; anagayrimenkule ilişkin tebligatların kabul edilmesi ve kat malikleri kuruluna karşı açılan davalarda husumetin yöneltmesinde pasif temsil vardır.

3.2.2.1.2.5. Vekalet İlişkisinin Kapsamı

Taraflar sözleşme ile vekilin işi ne şekilde, hangi koşullar altında ve kapsamda yapacağını belirleyebilirler ancak taraflar, sözleşme ile vekaletin kapsamını belirlememişlerse, vekaletin kapsamı yapılacak olan işin niteliğine göre belirlenecektir. (TBK. m. 504/I) Vekaletin kapsamının sözleşme ile belirlenmediği durumlarda genellikle uzman kişi olduğu için görevlendirilen vekilin, işin görülmesinde yapılması ve yapılmaması gereken şeylerin neler olduğunu özen ve sadakat yükümlülükleri çerçevesinde bildiği kabul edilmelidir.⁵⁰¹ Bununla birlikte, vekalet veren vekaletin kapsamını her zaman daraltabilirken; vekaletin kapsamını genişletebilmesi için vekilin kabulünü alması gerekir.⁵⁰² Öte yandan, hekimin zorunluluk arz ettiğini belirttiği bir ameliyata hastanın rıza göstermesi durumunda olduğu gibi, vekaletin yerine getirilmesinde vekalet verenin

⁴⁹⁹ Doğrudan temsil için temsilcinin yetkilendirilmesi ve temsilcinin, giriştiği iş ve işlemlerde başkası adına hareket ettiğini açıklaması veya durumun gereğinden bunun anlaşılabilir olması gerekir., **Demir**, s. 255; **Akyol**, Temsil, s. 155; Doğrudan temsilin şartlarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz., **Demir**, s. 255-259.

⁵⁰⁰ **İnceoğlu**, s. 45.

⁵⁰¹ **Aral/Ayrancı**, s. 444-445; **Tandoğan**, s. 393 vd.; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 605; Vekilin, vekalet ilişkisinden doğan olağan işleri yapmasının yanında olağan dışı nitelik taşımakla birlikte vekalet verenin yararına olan ve vekalet ilişkisinin yoğun güvene dayalı niteliği göz önünde bulundurularak belirlenecek hususların yapılabilme imkanı noktasında vekalet vereni bilgilendirmesi gerekmektedir., **Eren**, s. 726.

⁵⁰² **Tandoğan**, s. 393; **Yavuz**, s. 573; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1144.

verdiği talimatlar, vekilin vekalet ilişkisinden doğan sorumluluğunun kapsamını daraltabilecektir.⁵⁰³

Gerek sözleşme ile belirlenmiş olsun gerekse de işin niteliği gereği kapsamı belirlenmiş olsun vekil, vekaletin kapsamı dışında işlemlere girişirse, vekaletsiz iş gören konumunda olur.⁵⁰⁴ Ancak, vekalet veren, vekilin vekalet kapsamı dışında yaptığı işlemlere icazet vererek eksikliği giderebilir.⁵⁰⁵

Vekalet sözleşmesi ile kararlaştırılmamış olsa dahi vekil, kural olarak işin görülmesinde gerekli olan tüm hukuki işlemleri temsil yetkisine dayanarak yapabilir.⁵⁰⁶ (TBK. m. 504/II) Ancak vekilin, vekalet veren adına dava açabilmesi, karşı tarafla sulh olabilmesi, hakeme başvurabilmesi ve kefil olabilmesi; iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edebilmesi; kambiyo taahhüdünde bulunabilmesi; vekalet verenin malını bağışlayabilmesi; taşınmazını devredebilmesi veya başkaca bir hakla sınırlandırabilmesi için vekalet veren tarafından özel olarak yetkilendirilmesi gerekir.⁵⁰⁷ (TBK. m. 504/III) Bu nedenle, vekaletnamede vekilin bu hukuki işlemlere girişebileceği açıkça belirtilmemişse, vekilin bu tür hukuki işlemlere girişmeye yetkili değildir. Öte yandan, ilgili hükümle vekilin yapabileceği ve özel yetki aranan hukuki işlemler tahdidi (sınırlı) olarak sayılmış ve bu sayılanlar dışındaki işlemlerin genel vekalet kapsamında olduğu

⁵⁰³ **Tandoğan**, s. 393-394; **Ayan**, Mehmet: Tıbbi Müdahalelerden Doğan Hukuki Sorumluluk, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara 1991, s. 114-115.

⁵⁰⁴ Bu durumda, ortada kararlaştırılmış bir ücret varsa, ücretten indirim nedeni olabilir., **Tandoğan**, s. 392-393; **Yavuz**, s. 575.

⁵⁰⁵ **Tandoğan**, s. 399; **Yavuz**, s. 574; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1145; Bu konu hakkındaki kararlar için bkz., **Karahasan**, Borçlar, s. 659 vd.

⁵⁰⁶ Vekaletin kapsamı belirlenirken, verilen temsil yetkisinin genel veya özel olarak verilip verilmediği de göz önünde bulundurulmalıdır., **Zevkililer/Gökyayla**, s. 606.

⁵⁰⁷ Özel vekalet gerektiren hallerin sınırlayıcı olmayıp tadadı (örnekleyici) olduğu ve bu nedenle, söz konusu hukuki işlemin, vekalet veren için haiz olduğu öneme göre özel vekaleti gerektirip gerektirmediğinin belirlenmesinin esas olduğu görüşü için bkz., **Kuru**, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. II, 6. Baskı, Demir-Demir Yayınları, İstanbul 2001, s. 1281 vd.; Özel vekalet gerektiren hallerin aranmasının, vekalet vereni ve aynı zamanda üçüncü kişileri korumakla birlikte hukuki güvenliği de sağlaması dolayısıyla vekaletin kanuni kapsamının belirlenmesi olarak değerlendirilmesi ve bu nedenle, mevzuatta sayılan hallerle çok yakın benzerlikler bulunanlarla ve vekalet veren açısından önemi haiz sınırlı bazı işlemler dışında, tahdidi (sınırlı sayıda) olarak sayıldığı kabul edilmesinin gerektiği görüşü için bkz., **Tandoğan**, s. 397-398; **Kuru**, s. 1281 vd.; Mevzuat kapsamında ve Yargıtay içtihatları ve doktrindeki görüşler doğrultusunda, özel vekalet gerektiren haller için bkz., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1146-1147; Öte yandan, özel vekalet arandığı durumlarda, örtülü olarak vekalet verilmesi ve yorum yoluyla vekaletin kapsamına sokulması durumu söz konusu olmayacaktır., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1145; İsviçre Borçlar Kanunundan farklı olarak, Türk Borçlar Kanununun 504. maddesinin üçüncü fıkrasında; iflas, iflasın ertelenmesi, konkordato ve dava açma yetkisinin, vekil tarafından özel olarak yetkilendirilmesi şartıyla mümkün olacağı düzenlenmiştir., **Somuncuoğlu**, Ünal: TBK. Genel Hükümleri ile İsviçre Borçlar Kanunu Genel Hükümleri Fransızca Versiyonunun Karşılaştırılması ve Bazı Özel Akit Tipleri, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 308, dn. 320.

kabul edilmiştir.⁵⁰⁸ Bununla birlikte, özel yetki gerektiren bir işlemin yapılması için verilen vekalet kapsamında, vekaletin verilmesine konu işlemin yapılması için gerekli işlemlerin yapılmasında da özel yetkinin gerekli olup olmadığı sözleşmenin yorumlanmasıyla belirlenir.⁵⁰⁹

3.2.2.1.2.6. Vekalet Sözleşmesinden Doğan Yükümlülüklerin İhlali ve Sonuçları

Vekilin vekalet sözleşmesinden doğan yükümlülüklerinin ihlali, yükümlülüklerin muhteviyatı gereği farklı hukuki sonuçlar doğurmaktadır.

Vekil, işi hiç ifa etmemişse veya işi gereği gibi yerine getirmemişse, özen borcuna aykırı hareket etmiş olur. Bu durumda vekalet veren, işin hiç ifa edilmemesinden veya gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zararlarının tazminini talep edebilir. Buna karşın, özen borcuna aykırılık dolayısıyla işin aynen ifasında imkansızlık bulunduğundan, özen borcuna aykırılığın tek başına davaya konu edilmesi söz konusu olmaz.⁵¹⁰ Bununla birlikte, vekalet sözleşmesinde vekilin özen borcuna aykırı hareket etmesi halinde vekalet veren, TBK. m. 123 hükmü uyarınca sözleşmeden dönme hakkını da kullanabilir.⁵¹¹

Vekilin, gerek sadakat borcuna (TBK. m. 506/II) gerekse de sadakat yükümlülüğünün bir uzantısı olan sır saklama borcuna aykırı davranması durumunda, borcun aynen ifası mümkün olamayacağı için vekilin, ancak vekalet verenin maddi ve manevi zararını tazmin etme borcu doğar.⁵¹² Bununla birlikte, koşulları oluşmuşsa vekalet veren, TBK.

⁵⁰⁸ Ancak, ilgili hükümde sayılan hukuki işlemlerle çok yakın benzerlik taşıyan işlemler için de özel yetki aranabilecektir., **Zevkliler/Gökyayla**, s. 606.

⁵⁰⁹ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 606-607; Tapu iptali istemiyle açılacak dava için verilen bir vekalet, o konuya ilişkin mirasçılık belgesi alınması yetkisini de içerdiği kabul edilmelidir., Y13HD., T: 02.10.2009, E: 2009/4324, K: 2009/4016, İBD. 2011/4, s. 256.

⁵¹⁰ Esasen, vekilin, işi özenle ifa etmesi cebri icra yoluyla talep edilebilse de taraflar arasındaki güven ilişkisinin işin ifa edilmemesi dolayısıyla zedelenmiş olması karşısında, borcun özenle ifasının beklenmesi mümkün görünmemektedir., **Başpınar**, s. 247 vd.

⁵¹¹ **Oğuzman**, M. Kemal/**Öz**, M. Turgut: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. I, 10. Bası, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 412 vd.; **Eren**, s. 1213 vd.

⁵¹² **Akipek**, s. 58; **Zevkliler/Havutçu**, s. 343; **Bilge**, s. 293; Sadakat borcuna aykırı davranan vekil hakkında ayrıca, TCK. m. 155 hükmü uyarınca güveni kötüye kullanma suçundan; müvekkilin ticari sır, meslek sırrı veya müşteri sırrı niteliğindeki bilgi ve belgelerini yetkisiz kişilere vermesi veya ifşa etmesi dolayısıyla TCK. m. 239 hükmü uyarınca cezai soruşturma ve kovuşturma söz konusu olabilir., **Akipek**, s. 58; **Zevkliler/Havutçu**, s. 343; **Karahasan**, Borçlar, s. 1001; **Tandoğan**, s. 199; **Özkaya**, Eraslan: Vekalet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması, 4. Baskı, Ankara 2016, s. 489-490.

m. 49 vd. hükümlere dayanarak haksız fiil nedeniyle tazminat davası da açabilir.⁵¹³ Bu durumda, sözleşme ve haksız fiilden doğan talepler yarışacaktır. Örneğin, vekalet sözleşmesinde belirlenen işin ifası için vekilin, vekalet verenden aldığı şeyi kendi menfaatine satması durumunda vekalet verenin ortaya çıkan zararının tazmini için açılacak tazminat davasında, sözleşmeden doğan hükümlere dayanılabileceği gibi, haksız fiilden doğan hükümlere de dayanılabilir.⁵¹⁴

Vekil, işin görülmesinde uzmanlığının gerektirdiği gerekli davranış ve işlemlere girerken, kural olarak vekalet verenin talimatlarına uygun hareket etmekle de yükümlüdür. (TBK. m. 505/I) Nitekim, vekil talimatı yerine getirmemesi durumunda, işi görmüş olsa bile talimattan ayrılması dolayısıyla ortaya çıkan zararları karşılamadıkça, vekalet sözleşmesinden doğan asli edimi olan iş görme borcunu yerine getirmiş olmayacaktır.⁵¹⁵ (TBK. m. 505/II) Ayrıca, irade bozukluğu dolayısıyla geçerliliği bulunmayan veya farkında olmadan işin görülmesi amacına hizmet etmeyecek şekilde verilmiş olan talimata kötü niyetle uyan vekil, geçerli bir talimata uymamış gibi sorumlu olur.⁵¹⁶ Öte yandan, hukuka veya ahlaka aykırı sonuç için verilmiş talimat vekalet ilişkisini ortadan kaldıracığından, böyle bir talimata uyan vekil, talimatı yerine getirirken yapmış olduğu masrafları isteyemeyeceği gibi, vekalet veren de böyle bir talimatı yerine getirmesi için vekile verdiği avansları geri isteyemez.⁵¹⁷ Vekil, vekalet verenin talimatlarına uygun hareket etmekle yükümlü olduğundan, talimata aykırı olarak bir davranış içine girmesi veya talimatı yerine getirmemesi dolayısıyla oluşacak zarardan sorumlu olacaktır. Buna karşın, vekalet kapsamına girmeyen bir işin görülmesi durumunda ortaya çıkacak zararları vekilin üstlenmiş olması, vekaletle ilişkin hükümlerin uygulanmasına yol açmaz; bu durumda, vekaletsiz iş görme hükümleri uygulama alanı bulacaktır ancak vekalet veren, vereceği açık ve örtülü icazetle vekaletle ilişkin hükümlerin uygulanmasını sağlayabilir.⁵¹⁸

⁵¹³ **Karahasan**, Borçlar, s. 1020; **Tandoğan**, s. 235; **Özkaya**, s. 492; Vekilin, sır saklama yükümlülüğüne aykırı fiili dolayısıyla vekalet verenin kişilik hakları zedelenmişse, TMK. m. 24 hükmüne dayanılarak da tazminat davası açılabilir., **Özkaya**, s. 492; **Tandoğan**, s. 235.

⁵¹⁴ **Karahasan**, Borçlar, s. 1001; **Tandoğan**, s. 199.

⁵¹⁵ **Yalçınduran**, s. 82; Bununla birlikte, hukuka veya ahlaka aykırı olan ya da işin görülmesinde herhangi bir amaca hizmet etmeyen talimata, kötü niyetli olarak uyan vekil hakkında da TBK. m. 505/II hükmü uygulama alanı bulacaktır., **Tandoğan**, s. 449.

⁵¹⁶ **Zevkliler/Gökyayla**, s. 613.

⁵¹⁷ **Tandoğan**, s. 449.

⁵¹⁸ **Yavuz**, s. 593; **Tandoğan**, s. 448; **Özkaya**, s. 1069; **Bilge**, s. 295.

Vekalet ilişkisinin yoğun güvene ve genellikle vekilin işin görülmesindeki mesleki bilgi ve tecrübesine dayalı olarak kurulması dolayısıyla vekil, üstlendiği işi kural olarak bizzat yapmakla yükümlüdür. (TBK. m. 506/I) Vekil, sözleşme ile veya kanunen ortaya çıkan istisnalar dışında işi bizzat ifa etme yükümlülüğünün dışına çıkarak işi başkasına yaptırırsa, o kişinin davranış ve eylemlerinden, o kişinin kusuru bulunmasa dahi kendisi yapmış gibi sorumlu olur.⁵¹⁹(TBK. m. 507/I) Ancak, işin başkasına gördürülebilmesi için gerekli durumlar haiz olmamasına rağmen vekil, işi başkasına gördürürse ve alt vekil, bizzat asıl vekilden beklenen dikkat ve özeni göstermesine rağmen vekalet verenin arzu ettiği sonucu elde edememişse, sırf işin başkasına gördürülmesi sebebiyle vekilin sorumluluğuna gidilemez.⁵²⁰ Öte yandan, vekil işi başkasına gördürmede yetkili kılınmışsa, işi gördüreceği kişiyi seçerken ve ona talimat verirken gerekli özeni gösterdiğini ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilir.⁵²¹ (TBK. m. 507/II)

Vekilin müvekkile karşı bilgi ve hesap verme borcu, bir yapma borcu niteliğini haiz olduğundan, bu borcun ifa edilmemesi veya gereği gibi ifa edilmemesi durumunda, borcun aynen ve gereği gibi ifa edilmesi talep edilebilir.⁵²² Öte yandan hesap verme borcu, vekil dışında başka bir kişi tarafından görülebilir nitelikteyse, vekalet veren masrafı vekile ait olmak üzere işin kendisi veya başkası tarafından görülmesine izin verilmesini talep edebilir. (TBK. m. 113/I) Eğer, vekil dışında bir kişi tarafından işin

⁵¹⁹ **Zevkililer/Gökyayla**, s.614; **Aral/Ayrancı**, s. 451; **Bilge**, s. 294; **Tandoğan**, s. 244; **Zevkililer/Havutçu**, s. 345; **Yavuz**, s. 647; Vekil, işi gördürdüğü kişinin yerinde olsaydı, o kişinin gerçekleştirdiği eylemler özen ve sadakat veya sır saklama yükümlülüğüne aykırı bir durumu ortaya çıkaracak idiyse vekil, bu yükümlülükleri ihlal etmiş sayılarak bundan doğan zararları tazminle yükümlü olacaktır., **Yavuz**, s. 590; **Tandoğan**, s. 465; **Erlüle**, s. 262; TBK. m. 507/I hükmü, TBK. m. 112 vd. hükümlerinin bir yansımasını teşkil etmekte olup vekilin, yetkisiz olarak iş görmeyi alt vekile veya ikame vekile devrettiği her durum için uygulama alanı bulur. Bununla birlikte, bu hüküm çerçevesinde asıl vekilin sorumluluğundan söz edebilmek için alt vekilin veya ikame vekilin kusurlu olması şart değildir., **Yavuz**, Dolaylı Temsil, s. 71, dn. 43; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1165; **Karahasan**, Borçlar, s. 1022; Eğer ikame veya alt vekil, özen ve sadakat borcuna aykırı davranırsa, asıl vekil bundan doğan zararlardan da sorumlu olacaktır., **Yavuz**, s. 647; **Tandoğan**, s. 465; **Zevkililer**, Aydın/**Havutçu**, Ayşe: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2007, s. 345.

⁵²⁰ **Yavuz**, s. 647; **Tandoğan**, s. 244-245; **Karahasan**, s. 1026; **Zevkililer/Gökyayla**, s. 616; Alt vekilin, asıl vekilin işgörme borcunu özenle yerine getirmesine ve dahası vekalet verenin arzu ettiği sonucu elde etmesine rağmen vekalet verenin, işin başkasına gördürülmesini gerekçe göstererek ifayı kabul etmemesi, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir., **Tandoğan**, s. 465; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1165; **Eren**, s. 723; **Gümüş**, s. 158; **Karahasan**, Borçlar, s. 1026.

⁵²¹ Öte yandan, asıl vekilin, işi gördüreceği kişiyi seçerken ve ona talimat verirken sorumlu olamayacağına ilişkin bir şart konulması, vekalet ilişkisinin kurulma amacına aykırı olacağından geçerli olmayacaktır., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1166; **Karahasan**, Borçlar, s. 1027; **Tandoğan**, s. 467; Bununla birlikte, TBK. m. 507/II hükmü, alt vekalet ilişkisinde olduğu gibi, ikame vekalet ilişkisinde de geçerlidir., **Akipek**, s. 126; Aksi görüş için bkz., **Gümüş**, s. 284.

⁵²² **Yalçınduran**, s. 84; **Yavuz**, s. 653-654.

görülmesi mümkün değilse, vekalet veren bu işin vekil tarafından görülmesini mahkemeden talep edebilir; mahkemeden almış olduğu ilamı icraya koyabilir; icranın yerine getirilmemesi durumunda İİK. m. 343 uyarınca vekilin tazyik hapsi cezasına çarptırılmasını talep edebilir.⁵²³ Bununla birlikte vekil, hesap verme borcundan doğan elinde kalanı iade etme borcunu ifadan kaçırırsa, vekalet veren haksız fiil hükümlerine dayanarak vekilin elinde kalan şeylerin iadesini isteyebileceği gibi vekalet sözleşmesi hükümlerine (TBK. m. 508/I) dayanarak da talepte bulunabilir.⁵²⁴ Aynı zamanda vekalet verenin, iadesi gereken şeylerin bedeli oranında tazminat davası da açabilmesi mümkündür. Bu durumda vekalet veren, vekile TBK. m. 123 uyarınca ihtarda bulunarak uygun bir süre vermeli ve ardından alacağını tazminat olarak talep etmelidir.⁵²⁵ İade konusu şeyin para olması durumunda vekalet verenin faiz talep etme hakkı da saklıdır. Vekalet verenin, hesap verme borcunun yerine getirilmesi dolayısıyla vekili açık veya zımni olarak ibra etmesi durumunda vekil borcundan kurtulur.⁵²⁶

Vekalet sözleşmesine binaen işi üstlenen birden fazla vekilin varlığı durumunda, vekillerden her biri vekalet verenin menfaatlerinin korunması adına, paylı mülkiyette olduğu gibi, tek başlarına hareket edebilirler.⁵²⁷ Öte yandan, vekillerin tamamı tarafından yapılmamış ve usulen birlikte yapmalarını gerektirir bir işleme, diğer vekillerin icazet vererek katılması da mümkündür.⁵²⁸ Aksi durumda, yetkisiz temsil söz konusu olmakla birlikte vekaletsiz iş görme hükümleri de uygulama alanı bulacaktır.⁵²⁹

Vekalet sözleşmesinden doğan alacaklar 5 yıllık zamanaşımına tabi olduğundan (TBK. m. 147) ve kat mülkiyetine ilişkin yönetim de vekalet ilişkisinden doğduğundan, yöneticinin, üstlendiği görevlerin yönetici tarafından hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi durumunda ortaya çıkan kat malikleri lehine talep ve dava hakkı, ihlal tarihinden itibaren 5 yıllık zamanaşımına tabidir.

⁵²³ **Yalçınduran**, s. 84; **Tandoğan**, s. 264; **Akıncı**, s. 22; **Yavuz**, s. 654, dn. 192; **Özkaya**, s. 650.

⁵²⁴ **Yavuz**, s. 654, dn. 192; **Yalçınduran**, s. 86.

⁵²⁵ **Karahasan**, Borçlar, s. 1062; **Özkaya**, s. 650.

⁵²⁶ **Özkaya**, s. 657-658.

⁵²⁷ **Özkaya**, s. 828 vd.; Kat malikleri kurulu aleyhine yürütülen bir haksız icra takibine, her bir yönetim kurulu üyesinin tek başına itiraz etmesinde durum böyledir.

⁵²⁸ **Tandoğan**, s. 345; **Zevkliler/Havutçu**, s. 347; **Karahasan**, s. 1080; **Yavuz**, s. 659.

⁵²⁹ Bu işleme vekalet verenin icazet vermesi durumunda, vekalet sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanacaktır., **Yavuz**, s. 659; **Zevkliler/Havutçu**, s. 347.

3.3.2.2. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Vekalet İlişkisinin Kapsamı Dışında İş Görmesi ve Sonuçları

3.3.2.2.1. Genel Olarak

Yöneticinin, vekalet ilişkisinin kapsamı dışında yani apartman yönetimine veya kat malikleri kurulunca kendisinin yetkilendirildiği durumlara ilişkin işler dışında iş görmesi halinde, vekaletsiz iş görme söz konusu olur ve vekaletsiz iş görmeye ilişkin hükümler uygulama alanı bulur.

Vekaletsiz iş görmenin tanımına TBK.'da yer verilmemekle birlikte vekaletsiz iş görme, hukuken yetkili veya yükümlü olunmaksızın, *“bir başkasına ait işin görülmesi”*⁵³⁰ durumunda ortaya çıkar.⁵³¹ Örneğin, kat malikleri kurulunca alınmış bir karar olmaksızın, yöneticinin anayapının ısı yalıtımının sağlanması için anayapının dış duvarlarına mantolama yaptırması, bağımsız bölümdeki kiraları toplaması durumlarında vekaletsiz iş görme söz konusu olur.

Vekaletsiz iş görme, gerçek vekaletsiz görme ve gerçek olmayan vekaletsiz iş görme olarak ikiye ayrılır.⁵³² (TBK. m. 526-531) İşgörenin, vekaleti olmaksızın iş sahibinin menfaatine uygun ve yasaklamasına aykırı olmayarak iş görmesi durumunda gerçek vekaletsiz iş görme; iş sahibinin menfaatine uygun olmayarak ya da yasaklamasına aykırı olarak iş görmesi durumunda gerçek olmayan vekaletsiz iş görme söz konusu olur.⁵³³

Vekaletsiz iş görmede, iş gören ile iş sahibi arasında vekalet ilişkisinde olduğu gibi bir sözleşme ilişkisinin bulunması beklenemez. Bu nedenle, gerçek vekaletsiz iş görme

⁵³⁰ Her türden vekaletsiz iş görme ilişkilerinde ortak olan unsur olan *‘işin başkasına ait olması’*, unsurunun varlığı noktasında, objektif ve sübjektif ölçütler birlikte ele alınır. Objektif ölçüte göre, başkasının hak ve yetkilerinin kullanılması, hukuksal değerlerinin korunması ya da borçlarının yerine getirilmesi; sübjektif ölçüte göre, iş görenin, temsil iradesi ile hareket edip yaptığı işlem ve eylemlerin temsil olunan iş sahibinin hukuksal alanında sonuç doğurması gereklidir., **Tandoğan**, s. 678-681.

⁵³¹ **Eren**, s. 829; **Zevkliler/Havutçu**, s. 351; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 639 vd.

⁵³² **Eren**, gerçek vekaletsiz iş görmeyi kendi içinde caiz ve caiz olmayan vekaletsiz iş görme olarak; gerçek olmayan vekaletsiz iş görmeyi ise kendi içinde kötü niyetli ve iyi niyetli vekaletsiz iş görme olarak ikiye ayırmıştır. Ayrıntılı bilgi için bkz., **Eren**, s. 830 vd.; **Remzi/Aydın** ve **Zevkliler/Havutçu** ise gerçek vekaletsiz iş görmeyi caiz vekaletsiz iş görme olarak; gerçek olmayan vekaletsiz iş görmeyi ise caiz olmayan vekaletsiz iş görme olarak ele almıştır., Ayrıntılı bilgi için bkz., **Remzi, Mehmet/Aydın, Sezer: Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 7. Bası, İkinci Sayfa Yayınları, İstanbul 2016, s. 316 vd.; **Zevkliler/Havutçu**, s. 351.

⁵³³ **Zevkliler/Havutçu**, s. 351; **Eren**, s. 831, 841-844; **Tandoğan**, s. 676-677; **Remzi/Aydın**, s. 316-317.

hukuki işlem benzeri fiil; gerçek olmayan vekaletsiz iş görme ise haksız fiil olarak kategorize edilmektedir.⁵³⁴

3.3.2.2. Unsurları

3.3.2.2.1. Başkasına Ait Bir İşin Görülmesi

Vekalet ilişkisinde olduğu gibi, burada da başkasına ait, “*yapma*” edimi şeklinde ortaya çıkan bir işin görülmesi gerektiğinden⁵³⁵, vekalet ilişkisindeki işin görülmesi ile vekaletsiz iş görmedeki işin görülmesi arasında farklılık bulunmamaktadır. Aradaki farklılık, işin görülmesinin vekaletle dayalı olup olmamasıdır. Dolayısıyla vekaletsiz iş görmeye konu iş, iş görenin eylem ve davranışlarıyla ortaya çıkan bir hukuki işlem, hukuki işlem benzeri fiil veya maddi fiil olabilir.⁵³⁶

3.3.2.2.2. İş Görme İradesine Sahip Olunması

İş görenin, başkasına ait bir işi görme iradesi ile hareket etmesi gerekmemekte olup, sadece iş görme iradesi ile hareket etmiş olması yeterlidir.⁵³⁷ Dolayısıyla iş görenin, bir irade ile iş görmeyi gerçekleştirmesi gerektiğinden, iş görenin ayırt etme gücüne sahip olması gerekir.⁵³⁸

⁵³⁴ Tandoğan, s. 676-677; Yavuz, s. 736; Eren, s. 831, 843.

⁵³⁵ Eren, s. 831; Tandoğan, s. 678; Bilge, s. 326; İşin görülmesinde, iş gören ile iş sahibinin ortak menfaatinin varlığı durumunda; iş görenin menfaatinin, iş sahibinin menfaatine oranla ortak menfaatte yeri daha azsa, yine vekaletsiz iş görmenin olduğunu kabul etmek gerekecektir., Eren, s. 832; Ayrıca, Eren'e göre, başkasına ait bir işin görülmesi yeterli olmayıp, iş sahibi için işin görülmesinin zorunluluk arz etmesi gerekmektedir., Eren, s. 834; Hukuki işlem içeren vekalette veya aynı zamanda temsil yetkisi barındıran hukuki işlem benzeri fiil içeren ya da maddi fiil içeren vekalette vekilin, aynı zamanda temsil yetkisi de bulunduğundan, vekaletle aykırı olarak veya vekaleti aşarak ya da vekalet olmaksızın iş görenin iş görmesi durumunda aynı zamanda yetkisiz temsil de söz konusu olmaktadır.; Yetkisiz temsil ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz., Yelmen, Adem: Yetkisiz Temsil, İÜHFD., C. 6, 2015/3, s. 429-448.

⁵³⁶ Dolayısıyla, başkalarına zarar vermeye yönelik insan eylem ve davranışları, vekaletsiz iş görme kapsamına girmez., Remzi/Aydın, s. 315; Vekalet ilişkisinde olduğu gibi, iş görenin yardımcı kişi kullanarak işi görmesi durumunda da vekaletsiz iş görme, iş gören şahsında ortaya çıkar., Eren, s. 832.

⁵³⁷ Tandoğan, s. 680-681; Yavuz, s. 730; Bilge, s. 327; Yavuz/Acar/Özen, s. 641; İşin görülmesi sırasında, iş görenin, iş sahibini tanıması gerekmediği gibi, iş sahibinin işin görüldüğü esnada henüz var olmaması, kurulmak üzere olan bir ticari bir işletme örneğinde olduğu gibi müstakbel bir kişi olması da mümkündür., Eren, s. 833.

⁵³⁸ Zevkliler/Havutçu, s. 352.

3.3.2.2.3. Vekalet Olmaksızın İşin Görülmesi

İş görenin vekaletinin olmaması durumunda, temsil yetkisinden de söz edilememekle birlikte var olan temsil yetkisini ya da iş sahibi tarafından verilen talimatın sınırlarını aşması ya da temsil yetkisinin sona ermesinden sonra iş görmesi durumlarında da vekaletsiz iş görmenin söz konusu olacağı kabul edilmelidir.⁵³⁹

İş sahibi, kendisine ait işi gören iş görene icazet verirse, geçmişe etkili olarak vekalet sözleşmesine ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. (TBK. m. 531) Ancak, iş görenin icazeti sadece gerçek vekaletsiz iş görme için söz konusu olur⁵⁴⁰; gerçek olmayan vekaletsiz iş görmede verilen icazet, niteliği itibarıyla gerçek bir icazet olmayıp tazmin isteminden vazgeçme anlamı taşımaktadır.

3.3.2.2.3. Sonuçları

3.3.2.2.3.1. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Borçları

Yönetici, görev ve sorumluluğu kapsamı dışında veya temsil yetkisinin sınırlarını aşarak ya da yöneticilik vasfı sona ermesine rağmen yöneticilik faaliyetine ilişkin olarak ve yönetici sıfatını kullanarak iş ve işlemlere girişip vekaletsiz iş görebilir.

Gerçek olmayan vekaletsiz iş görme dolayısıyla iş görenin haksız fiilden sorumluluğu söz konusu olduğundan, TBK. m. 49 vd. hükümleri uyarınca gerçek olmayan vekaletsiz iş gören konumundaki yöneticinin zararı tazmin etme yükümlülüğü doğar.

Gerçek vekaletsiz iş görme durumunda ortada sözleşme olmamakla birlikte iş görenin, hukuki işlem benzeri fiil niteliğinde bir iş veya işleme giriştiği kabul edilmektedir.⁵⁴¹ Bu nedenle, haksız fiil sorumluluğundan farklı olarak iş gören, kanunda öngörülen bazı yükümlülükleri yerine getirerek, sözleşme dışı üstlendiği edimleri ifa etmesinin karşılığı

⁵³⁹ Remzi/Aydın, s. 315; Tandoğan, s. 679-680; Bilge, s. 326-327; Yavuz, s. 730; Eren, s. 833.

⁵⁴⁰ Eren, s. 840.

⁵⁴¹ Tandoğan, s. 676-677; Yavuz, s. 736; Eren, s. 831.

olarak iş sahibinden, iş sahibinin elde ettiği menfaatin karşılığını talep edebilme hakkını haiz olur.

İş gören, işi sahibine ait işi görürken iş sahibinin menfaatine, gerçek ya da öngörülebilir iradesine uygun olarak ve herhangi bir yasaklamasına aykırı olmayacak şekilde hareket etmekle yükümlüdür. (TBK. m. 526) İş sahibinin menfaatine olmakla birlikte, iş sahibinin gerçek ya da öngörülebilir yasaklamasının söz konusu olduğu durumlarda, gerçek vekaletsiz iş görmeden söz edilemez.⁵⁴²

Vekalet ilişkisi ile vekaletsiz iş görme arasında hukuki nitelendirme ve vekaletin olup olmadığı bakımından farklılık bulunmaktadır. Vekalet ilişkisi, kural olarak sözleşmeden doğarken vekaletsiz iş görme hukuki niteliği bakımından hukuki işlem benzeri fiil olarak nitelendirilmektedir. Bununla birlikte, vekalet ilişkisi ile esasen, gerçek vekaletsiz iş görme arasındaki temel farklılık, vekaletsiz iş görmede iş görenin, hukuken geçerli bir vekaletinin bulunmamasıdır.

Gerçek vekaletsiz iş görme, gerçek olmayan vekaletsiz iş görmeden farklı olarak hukuk düzeninin kabul ettiği ve hukuki sonuçlar bağladığı insandan kaynaklı hukuki eylem ve davranıştır. Bu nedenle, niteliğine uygun düştüğü ölçüde vekalet sözleşmesinde vekilin, vekalet verene karşı haiz olan sorumluluklarının, gerçek vekaletsiz iş gören açısından da geçerli olduğunu kabul etmek gerekir. Zira, iş gören, iş sahibinin işini görürken, onun menfaatine ve gerçek ya da öngörülebilir iradesine uygun olarak hareket etmekle yükümlüdür. (TBK. m. 526) Bu nedenle iş gören, iş sahibinin işini özenle ve sır saklama yükümlülüğünü kapsayacak şekilde sadakatle görmekle yükümlü olmakla birlikte, özellikle işin görülmesi sırasında ve iş görüldükten sonra iş sahibine bilgi ve hesap vermekle; işi görürken elde ettiği faydaları iade etmekle (TBK. m. 530) yükümlüdür.⁵⁴³

Bu açıklamalar doğrultusunda, gerçek vekaletsiz iş görme kapsamında iş gören yöneticinin, iş sahibi konumundaki kat maliklerinin işini, özenle ve sır saklama yükümlülüğünü de içerir şekilde sadakatle yapması; işini görülmesi esnasında ve işin görülmesi sonrasında kat maliki veya kat maliklerine bilgi ve hesap vermesi ; elde ettiği faydaları kat maliki veya kat maliklerine iade etmesi gerekmektedir. Vekaletsiz iş

⁵⁴² Tandoğan, s. 681; Eren, s. 835; Remzi/Aydın, s. 316.

⁵⁴³ Remzi/Aydın, s. 316-317; Eren, s. 835-836; Zevkliler/Havutçu, s. 352; Tandoğan, s. 681.

görmeden doğan bu sorumlulukları yerine getiren yöneticinin, iş sahibi konumundaki kat maliki veya kat maliklerinden edim karşılığını talep etme hakkı doğacaktır.

3.3.2.2.3.2. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Hakları

İş sahibinin menfaatine uygun olarak ve iş sahibinin yasaklamasına aykırı olmayarak işin görülmesi halinde iş sahibi, iş görenin işin görülmesinde yapmış olduğu zorunlu ve faydalı masrafları ödemekle; üstlendiği borçlardan onu kurtarmakla ve uğradığı zararları karşılamakla yükümlüdür.⁵⁴⁴ (TBK. m. 529/I)

Gerçek vekaletsiz iş görme üzerine iş sahibinin yükümlü olduğu edimler, kat maliki veya kat malikleri için de aynen geçerli olup yönetici, işin görülmesi dolayısıyla yapmış olduğu zorunlu ve faydalı masrafların kendisine ödenmesini; üstlendiği borçlardan kendisinin kurtarılmasını ve uğramış olduğu zararların giderilmesini, işi görülen kat maliki veya kat maliklerinden talep edebilme hakkına sahiptir.⁵⁴⁵

3.3.2.2.3.3. Yöneticinin/Yönetim Kurulunun Sorumluluğu

Yönetici, gerek gerçek gerekse de gerçek olmayan vekaletsiz iş görme kapsamında, kat maliki veya maliklerine ait bir işi veya işlemi görürken gerekli özeni göstermekle yükümlüdür. Bu yönüyle, vekaletsiz iş gören konumundaki yönetici, işi görürken ortaya çıkan her türlü kusurundan sorumlu olmakla birlikte gördüğü iş veya işlemi, kat maliki veya maliklerinin karşılaştığı veya karşılaşacağı zararı ya da zarar tehlikesini gidermek üzere yapmışsa, sorumluluğu hafifleyecektir.⁵⁴⁶ (TBK. m. 527/I)

Öte yandan, iş sahibi konumundaki kat maliklerinin, yöneticinin gördüğü işin görülmesiyle ilgili açık veya örtülü bir yasaklaması söz konusuysa ve bu yasaklama hukuka veya ahlaka aykırılık teşkil etmiyorsa yönetici, beklenmedik halden dahi

⁵⁴⁴ Kanunda, iş görenin, gördüğü iş için uygun bir ücret talep edebilmesi düzenlenmemişse de görülen işin, sözleşme veya teamül gereği ücreti mukabilinde yapılan bir iş olması durumunda, TBK. m. 502/III hükmünün kıyasen uygulanması ve iş görene, takdir edilecek uygun bir ücretin verilmesi doğru olacaktır., **Eren**, s. 839; **Tandoğan**, s. 682.

⁵⁴⁵ **Eren**, s. 837-840; **Remzi/Aydın**, s. 316; **Tandoğan**, s. 682-683; **Zevkliler/Havutçu**, s. 352-353.

⁵⁴⁶ Yönetici, gördüğü işin kendisine herhangi bir yarar sağlamadığını kanıtlayarak sorumluluğunun hafifletilmesini talep edemez., **Remzi/Aydın**, s. 318; **Zevkliler/Havutçu**, s. 353; **Yavuz**, s. 732; **Tandoğan**, s. 681.

sorumludur.⁵⁴⁷ Buna karşın yönetici, görülmesi yasaklanan işi yapmamış olsaydı dahi, beklenmedik hal dolayısıyla ortaya çıkan zararın ortaya çıkacağını veya illiyet bağının kesildiğini⁵⁴⁸ ispatlarsa, sorumluluktan kurtulur. (TBK. m. 527/II)

Vekaletsiz iş görenin sorumluluğunun kapsamının belirlenmesinde, işin görülmesinde aynı zamanda haksız fiile sebep olunup olunmadığı da göz önünde bulundurulacaktır. Zira, bu durumda iş gören yöneticinin sorumluluğu genişleyecektir. (TBK. m. 528/II)

Gerçek vekaletsiz iş görmeden doğan gerek iş görenin gerekse de iş sahibinin alacakları, gerçek vekaletsiz iş görme, hukuki işlem benzeri fiil niteliğini haiz olduğu için 10 yıllık zamanaşımına tabidir.⁵⁴⁹ Buna karşın, gerçek olmayan vekaletsiz iş görmeden doğan alacaklarda, gerçek olmayan vekaletsiz iş görme haksız fiil teşkil ettiğinden, zararın ve failin öğrenilmesinden itibaren 2 ve her halükârda haksız fiil tarihinden itibaren 10 yıllık zamanaşımı uygulama alanı bulur.⁵⁵⁰ (TBK. m. 72)

3.3.3. Apartman ve Site Yönetiminden Doğan Vekalet İlişkisinin Sona Ermesi Halleri

3.3.3.1. Genel Olarak

Apartman ve site yönetiminden doğan vekalet ilişkisinin sona ermesine ilişkin düzenlemelere KMK.'da yer verilmemiş olması karşısında; apartman ve site yönetimi ile kat malikleri arasında kurulan hukuki ilişkinin vekalet ilişkisi olması dolayısıyla TBK.'nın vekalet sözleşmesinin sona ermesi hallerini düzenleyen hükümleri (TBK. m. 512-514) uygulama alanı bulacaktır.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, ilgili hükümlerde vekalet ilişkisinin azil ve istifa sebebiyle tek taraflı sona erdirilmesi; ölüm, ehliyetsizlik ve iflas sebebiyle vekalet ilişkisinin

⁵⁴⁷ **Remzi/Aydın**, s. 317; **Eren**, 836-837; Ayırt etme gücüne sahip kısıtlılar, ancak haksız fiil hükümlerine göre sorumlu tutulabilirler., **Zevkliler/Havutçu**, s. 353; Vekaletsiz işgörenin fiil ehliyetinden yoksun olması durumunda, vekaletsiz işgören yaptığı işlerden elde ettiği değerlerin iyiniyetliyse, elinde kaldığı kadarını; kötüniyetliyse tamamını geri vermekle yükümlüdür. (TBK. m. 528/I)

⁵⁴⁸ **Zevkliler/Havutçu**, s. 353; **Tandoğan**, s. 682.

⁵⁴⁹ **Tandoğan**, s. 683; **Eren**, s. 840; **Remzi/Aydın**, s. 316.

⁵⁵⁰ **Eren**, s. 843; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1332; **Remzi/Aydın**, s. 318; İyi niyetli ve iş sahibinin menfaatine uygun olarak (gerçek vekaletsiz iş görme) iş gören kişiye karşı, iş sahibinin talep hakkını 10 yıl olarak kabul ederken; kötü niyetli ve iş sahibinin menfaatine aykırı olarak (gerçek olmayan vekaletsiz iş görme) iş gören kişiye karşı, iş sahibinin talep hakkının 2 yıl ile sınırlanması hakkaniyete aykırıdır. Bu nedenle, gerçek olmayan vekaletsiz iş görmeden doğan alacaklar bakımından da 10 yıllık zamanaşımının uygulanması gerekir.

kendiliğinden sona ermesi halleri düzenlenmiş olsa da vekalet sözleşmesinin özel borç ilişkisi doğuran bir sözleşme olması ve boşluk halinde borç ilişkilerine ilişkin genel hükümlerin uygulama alanı bulacak olması karşısında, TBK.'nın genel hükümleri dairesinde borcu ve borç ilişkisini sona erdiren haller bakımından da konuyu kısaca ele almak yerinde olacaktır.

3.3.3.2. Genel Hükümler Dairesinde Borcu ve Borç İlişkisini Sona Erdiren Haller

Borç ve borç ilişkisi kavramları birbirlerinden farklı hukuki durumları ifade etmekte olup borç; kişiye, başka bir kişinin hukuki dünyasında bir şeyi yapması veya yapmaması ya da vermesi şeklinde yüklenen edimi⁵⁵¹; borç ilişkisi ise borcun veya borçların doğumunun dayanağını teşkil eden hukuki ilişkiyi ifade eder.⁵⁵² Dolayısıyla, borç ilişkisi içerisinde ortaya çıkan borcun sona ermesi, borç ilişkisinin sona erdiği anlamını taşımaz.⁵⁵³ Zira, taraflardan biri yüklendiği borcu ifa etmiş olsa bile karşı taraf da borcunu ifa etmedikçe borç ilişkisi sona ermeyecektir. Bu nedenle, geniş anlamda borcu ihtiva eden borç ilişkisini sona erdiren sebepler; borç ilişkisindeki tüm borçların ifa edilmesi, fesih, dönme, ikâle, iptal ve geri alma olarak karşımıza çıkarken⁵⁵⁴; borcu sona erdiren sebepler ise ifa, ibra, yenileme, ifa imkânsızlığı, birleşme ve takas olmak üzere ele alınmıştır. (TBK. m. 131-145)

Yukarıda belirttiğimiz, gerek borç ilişkisini gerekse de borcu sona erdiren nedenler⁵⁵⁵, niteliğine uygun düştüğü ölçüde vekalet sözleşmelerine de uygulanabildiği gibi, apartman ve site yönetimi ile kat malikleri arasında doğan ve sürekli edimli borç ilişkisi doğuran vekalet ilişkisinde de uygulama alanı bulabilir.

Borç ilişkisini sona erdiren nedenlerden *fesih*te, sözleşmeyi sona erdirebilmek için ileri sürülen sebeplerin kanuni veya iradi bir dayanağının bulunması ve karşı tarafa kural

⁵⁵¹ **Eren**, s. 21; **Tekinay**, S. Sulhi/**Akman**, Sermet/**Burcuoğlu**, Haluk/**Altop**, Atilla: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Yayınevi, İstanbul 1993, s. 5

⁵⁵² **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 6; **Sarı**, s. 38; **Eren**, s. 21.

⁵⁵³ **Kayıhan**, Şaban/**Ünlütepe**, Mustafa: Vekalet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri, Fatih Sultan Mehmet Üniversitesi İlmî Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi, S. 3, Y. 2014, s. 173; **Oğuzman/Öz**, s. 3; **Sarı**, s. 38; **Akıncı**, s. 34.

⁵⁵⁴ **Akıncı**, s. 34; **Bülter**, Ahmet: Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi, Gazi Üniversitesi Endüstriyel Sanatlar Eğitim Fakültesi Dergisi, S. 18, 2006, s. 2

⁵⁵⁵ Vekalet sözleşmesinde borcu sona erdiren hallere ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz., **Bülter**, s. 3-6; **Tandoğan**, s. 607 vd.; **Akıncı**, s. 37; **Özkaya**, s. 835-839.

olarak belli bir süre verilmesi gerekmektedir. Buna karşın, vekalet sözleşmelerinde taraflar, herhangi bir sebep ileri sürmeksizin ve süre tanımaksızın sözleşmeyi her zaman ve derhal sona erdirebilmektedirler. Bu yönüyle, vekalet sözleşmesinde ve dolayısıyla kat malikleri ile apartman ve site yönetimleri arasındaki borç ilişkisinde fesih hükümleri uygulanabilir bir hal almayacaktır. Öte yandan, bir diğer borç ilişkisini sona erdiren hallerden biri olan *dönme*, niteliği gereği sadece sürekli edimli borç ilişkilerine konu olabilmesi bakımından, kural olarak sürekli edimli borç ilişkisi doğuran vekalet sözleşmelerine uygulanabilirse de; BK. m. 396'da kullanılan "*azil ve istifa*" kavramları yerine TBK. m. 512'de "*sözleşmenin tek taraflı sona erdirilmesi*" ifadesinin bilinçli olarak kullanılması ve bu kavramların kullanımının terk edilmesi, fesih ve dönme şeklindeki hukuki işlem benzeri fiillerin vekalet sözleşmesinin taraflarınca kullanılarak vekalet ilişkisinin sona erdirilmesinde kullanılmayacağı düşüncesiyle hareket edilmesi karşısında⁵⁵⁶, vekalet ilişkilerinin dönme veya fesih yoluyla sona erdirilemeyeceği sonucuna varmak gerekir.

Vekalet ilişkisinde taraflar sözleşmeyi her zaman sona erdirebildikleri için ikâle (anlaşma) yoluyla da her zaman sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Borcu sona erdiren sebeplerin varlığı halinde borç ilişkisi sona ermemekle birlikte, borcun ve borç ilişkisinin aynı anda sona ermesi de mümkündür. Nitekim, yöneticinin başka bir yöneticinin seçilmesine kadarki süreçte sürekli edimli borçlarını yerine getirmesi ve kat maliklerinin de bu süreçte kendilerine düşen gider ve avans payını yöneticiye ödemeleri, yöneticinin yapmış olduğu masrafları karşılamaları ve yöneticiyi, yönetime ilişkin olarak üstlendiği borçtan kurtarmaları neticesinde, yönetici ile kat malikleri arasındaki vekalet ilişkisinin yöneticinin görev süresinin dolması ile birlikte sona ereceği açıktır.

Borcu sona erdiren bir hal olarak *ibra*, teorik olarak vekalet sözleşmelerinde uygulanabilir nitelikte olsa da vekalet sözleşmesinde tarafların her zaman ve koşulsuz olarak vekalet sözleşmesini sona erdirebilmeleri imkanı bulunduğundan, *ibranın* pratikte uygulanabilir bir niteliği bulunmamaktadır.⁵⁵⁷

⁵⁵⁶ Kayıhan/Ünlütepe, s. 179, dn. 30.

⁵⁵⁷ Tandoğan, s. 610.

Genellikle külli halefiyet hallerinde ortaya çıkan⁵⁵⁸ *alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesinin* bir örneği olarak, yöneticinin kat malikleri arasından seçilmesi durumunu gösterebiliriz.

Borcu sona erdiren bir hal olarak *imkansızlıktan* bahsedebilmemiz için sözleşme kurulmasından sonra ortaya çıkan objektif nitelikte bir imkansızlığın bulunması gerekir.⁵⁵⁹ Vekalet sözleşmelerinde imkansızlığa ilişkin özel hüküm bulunmadığından genel hükümler nezdinde (TBK. m. 136) konuyu ele almak gerekecektir. Buna göre, vekalet sözleşmesinde imkansızlık durumunda vekil, üstlendiği borcu ifadan kurtulur; buna karşın vekil, ücret kararlaştırılmışsa ücret talep edemeyeceği gibi borcu ifa için önceden almış olduklarını da kat maliklerine geri vermekle yükümlüdür. (TBK. m. 136/II)

Karşılıklı ve aynı cinsten, muaccel borçların mahsup edilmek suretiyle sona erdirilmesi (TBK. m. 139) şeklinde ortaya çıkan *takas*, apartman ve site yönetimlerinde tarafların üstlendikleri borçların aynı cinsten olmaması dolayısıyla borcu sona erdiren hallerden biri olarak sayılamaz. Zira, vekalet sözleşmelerinde şahsın niteliği önem taşımaktadır ve şahsın üstlendiği edimin ifasının, başka bir kişinin o edimi ifa etmesiyle aynı olamayacağı düşüncesiyle aynı cinsten olması da beklenemez.⁵⁶⁰

Öte yandan, vekalet sözleşmesinde vekilin üstlendiği işi özenle ve sadakatle görme borcunun *zamanaşımına* uğraması söz konusu olmasa da borcun ifa edilmemesi nedeniyle vekalet verenin ortaya çıkan zararının tazmini borcunun zamanaşımına uğraması mümkündür.⁵⁶¹

3.3.3.3. Vekalet Sözleşmesine İlişkin Özel Hükümler Dairesinde Borcu ve Borç İlişisini Sona Erdiren Haller

3.3.3.3.1. Vekalet İlişisinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi: Azil ve İstifa

⁵⁵⁸ Akıncı, s. 66; Eren, Genel Hükümler, s. 1270; Bülter, s. 4-5.

⁵⁵⁹ Tarafların bilgi ve tecrübelerinin ağır bastığı vekalet sözleşmelerinde, taraflar nezdinde ortaya çıkan bir imkansızlık durumunda, objektif imkansızlıktan bahsedilir., Akıncı, s. 62.

⁵⁶⁰ Akıncı, s. 67; Tandoğan, s. 612; Bülter, s. 5.

⁵⁶¹ Tandoğan, s. 612.

Vekalet ilişkisinin yoğun güvene dayalı olarak kurulmasından dolayı kanun koyucu, gerek diğer iş görme sözleşmelerinden gerekse de diğer sözleşme türlerinden farklı olarak sözleşmenin her iki tarafına sözleşmeyi haklı neden olsun olmasın her zaman ve belirli bir süreye tabi olmaksızın sona erdirebilmeleri imkanı tanımıştır.⁵⁶² (TBK. m. 512) Bu nedenle, hem vekalet veren hem de vekil, işin görülmesi neticelenene kadar her zaman, vekalet ilişkisini tek taraflı sona erdirebilir ve sözleşmeyi tek taraflı sona erdirebilme haklarından önceden feragat edemez.⁵⁶³ Bununla birlikte, tarafların tek taraflı olarak sözleşmeyi sona erdirebilme haklarını engelleyecek veya güçleştirecek anlaşmalar da hükümsüz olacaktır.⁵⁶⁴

Tek taraflı sona erdirme iradesi vekile aitse “*istifa*”; vekalet verene aitse “*azil*” söz konusu olur.⁵⁶⁵ Azil veya istifa şeklinde ortaya çıkan sözleşmeyi tek taraflı sona erdirme iradeleri; bozucu yenilik doğuran, ulaşması gerekli, tek taraflı, herhangi bir şekle tabi olmayan irade beyanını ihtiva eder.⁵⁶⁶ Tek taraflı sona erdirmenin hukuki niteliği bakımından doktrinde farklı görüşler ileri sürülmekte ve bu tartışmalar, tek taraflı sona

⁵⁶² **Gökyayla**, s. 40; Bu nedenle, haklı bir neden olmaksızın veya herhangi bir neden gösterilmeksizin sözleşmenin sona erdirilmesi TMK. m. 2'ye de aykırılık teşkil etmez., **Zevkliler/Gökyayla**, s. 624; **Sarı**'ya göre ise her türlü vekalet sözleşmesinde taraflar nezdinde özel bir güven ilişkisinin kurulduğunu söylemek güç olduğundan, her türlü vekalet sözleşmesini kapsayacak şekilde iş görme borcu doğuran bu tür sözleşmelerin içeriğini ve taraflara yüklediği edimleri etkileyecek şekilde genelleme yapılmamalıdır., **Sarı**, s. 70-71; Bu nedenle, özellikle avukatlık ve hekimlik gibi tipik vekalet sözleşmelerinde, taraflara sözleşmeyi her zaman sona erdirme hakkının tanınmış olmaması gerekir., **Seçer**, Öz: Vekalet Sözleşmesinin Vekalet Özgü Sebeplerle Sona Ermesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 6, 2015/4, s. 880; Öte yandan, vekalet verenin menfaatine vekilin iş ve işlemlere girişmesi karşısında, taraflar arasında özel bir güven ilişkisinin varlığını zorunlu kılan vekalet sözleşmesinde vekalet vereni, sözleşme ile bağlı kalmaya zorlamak, vekalet verenin kişilik haklarını da zedeleyebilecektir., **Erdem**, Mehmet: Vekaletten Azil ve İstifa (Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi), Erdoğan Teziç'e Armağan, İstanbul 2007, s. 950.

⁵⁶³ TBK. m. 512 hükmü emredici olduğundan, bu haktan önceden feragat edilmesi hükümsüzdür., **Bilge**, s. 301; **Yavuz**, s. 607; **Akıpek**, s. 75, 238, 241; **Gürsoy**, s. 35; **Tandoğan**, s. 623 vd.; **Başpınar**, s. 255; **Akıncı**, s. 66-67; **Gümüş**, Özen Borcu, s. 246; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1186; **Özkaya**, s. 842; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 671; **Yalçınduran**, s. 51; **Gümüş**, s. 36-38; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 634; **Gökyayla**, s. 65; Aksi görüşteki yazarlara göre; esas itibarıyla, güven ilişkisinin ağır bastığı vekalet ilişkileri dışındaki vekalet sözleşmelerinde, hükmün emredici nitelikte olup olmadığı somut olaya göre belirlenmelidir., **Sarı**, s. 112-113; **Aral/Ayrancı**, s. 462; Başka görüş için bkz., **Erdem**, s. 954; **Seçer**, s. 891-892.

⁵⁶⁴ **Özkaya**, s. 842; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 671; **Akıncı**, s. 65-66; **Yalçınduran**, s. 51; **Bilge**, s. 301; **Akıpek**, s. 75; **Gümüş**, Özen Borcu, s. 36-38; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 634; **Akıncı**, s. 66-67; **Gökyayla**, s. 65; **Gümüş**, s. 380; **Tandoğan**, s. 624; Örneğin, sözleşmenin tek taraflı sona erdirilmesi halinde, sona erdirenin cezai şart ödeyeceğinin öngörülmesi halinde durum böyledir., **Zevkliler/Gökyayla**, s. 625; Aksi görüş için bkz., **Sarı**, s. 112-113; **Erdem**, s. 954; **Seçer**, s. 891-892.

⁵⁶⁵ BK. m. 396'da kullanılan “*azil ve istifa*” kavramları yerine TBK. m. 512'de “*sözleşmenin tek taraflı sona erdirilmesi*” ifadesine yer verilmiştir.

⁵⁶⁶ **Bülter**, s. 7; **Gökyayla**, s. 43; **Akıpek**, s. 75; **Seçer**, s. 882; Vekalet sözleşmesi şekle bağlı olarak kurulmuş olsa dahi, tek taraflı sona erdirme iradesi şekle bağlı değildir. Dahası, bu iradenin açıkça ortaya konulmasına da gerek yoktur., s. 708; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 625.

erdirmenin fesih mi dönme mi olduğu üzerinde yoğunlaşmaktaysa da⁵⁶⁷ bir sözleşmenin feshi için ileri sürülen sebeplerin kanuni veya iradi (sözleşme) bir dayanağının bulunması ve karşı tarafa kural olarak belirli bir süre verilmesi gerekmele birlikte vekalet sözleşmesinde tarafların, sözleşmeyi herhangi bir sebep ileri sürmeksizin ve süre tanımsızın her zaman ve derhal sona erdirebilmeleri mümkün olduğundan tek taraflı sona erdirmenin hukuki niteliğini fesih olarak; bir sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesi için ise sürekli edimli borç ilişkisi doğuran bir sözleşmenin varlığı gerekmele birlikte kural olarak sürekli edimli borç ilişkisi doğuran vekalet sözleşmeleri için dönme hakkının ve hükümlerinin uygulanabilmesi mümkün görünse de; BK. m. 396'da kullanılan "*azil ve istifa*" kavramları yerine TBK. m. 512'de "*sözleşmenin tek taraflı sona erdirilmesi*" ifadesinin bilinçli olarak kullanılması ve bu kavramların kullanımının terk edilmesi, fesih ve dönme şeklindeki hukuki işlem benzeri fiillerin vekalet sözleşmesinin taraflarınca kullanılarak vekalet ilişkisinin sona erdirilmesinde kullanılmayacağı düşüncesiyle hareket edilmesi karşısında da⁵⁶⁸ tek taraflı sona erdirmenin hukuki niteliğini sözleşmeden dönme olarak addetmek mümkün olmadığından, tek taraflı sona erdirme hukuki niteliği bakımından kendine özgü (*suigeneris*) bir hukuki niteliğe sahiptir.⁵⁶⁹

Kural olarak, vekalet sözleşmesinin tek taraflı olarak sona erdirilmesi herhangi bir şekle tabi değildir.⁵⁷⁰ Son zamanlarda, apartman ve site yönetimlerinin uzman tüzel kişiler eliyle gerçekleştirilmesinin yaygınlaşması karşısında, tacir konumundaki yönetim dolayısıyla TTK. m. 18/III uyarınca apartman veya site yönetimi ile kat malikleri arasında kurulan vekalet ilişkisinin sona erdirilmesinde, bildirim noter kanalıyla veya güvenli elektronik posta ile ya da taahhütlü mektupla veya telgrafla yapılması gerekir.⁵⁷¹

Apartment ve site yönetimlerinde vekalet veren konumunda bulunan kat maliklerinin, vekil konumunda bulunan yönetici veya yönetim kurulu ile aralarındaki vekalet ilişkisini tek başlarına mı yoksa kat malikleri kurulu olarak birlikte karar almak suretiyle mi sona

⁵⁶⁷ Tek taraflı sona erdirmenin, zamana göre fesih ya da dönme olarak adlandırılabilceği hususundaki görüş için bkz., **Sarı**, s. 81; Tek taraflı sona erdirmenin, fesih hakkı olduğunu savunan görüş için bkz., **Erdem**, s. 950; s. 135; **Gümüş**, s. 187 vd.

⁵⁶⁸ **Kayıhan/Ünlütepe**, s. 179, dn. 30.

⁵⁶⁹ **Seçer**, s. 882; **Gökyayla**, s. 47-48; **Kayıhan/Ünlütepe**, s. 179, dn. 30.

⁵⁷⁰ **Aydoğdu/Kahveci**, s. 691; **Gümüş**, s. 377; **Yalçınduran**, s. 98; **Özkaya**, s. 309; **Kayıhan/Ünlütepe**, s. 183; **Sarı**, s. 87; **Seçer**, s. 883; **Akıncı**, s. 62; **Gökyayla**, s. 49.

⁵⁷¹ **Kayıhan/Ünlütepe**, s. 184; **Akıncı**, s. 63; **Seçer**, s. 884; **Erdem**, s. 951.

erdirecekleri noktasında, tipik vekalet sözleşmelerine ilişkin tartışmalardan farklı olarak konuyu ele almamız gerekmektedir.⁵⁷²

KMK.'da anagayrimenkul yönetimi kat malikleri kuruluna verilmiş olup yöneticinin atanması yetkisi de yine, genel kurul niteliğini haiz kat malikleri kuruluna verilmiştir. Bu nedenle, aksine bir düzenleme bulunmadıkça kat malikleri kurulu, seçtiği yöneticiyi veya yönetim kurulunu görevden almakla da yetkilidir. Bu yetkinin kat maliklerine ait olduğuna dair açık bir hüküm bulunmamasıyla birlikte nasıl bir çoğunlukla bu yetkinin kullanılacağına dair de bir hükme yer verilmemiştir. Ancak, kat malikleri kurulu, yöneticiyi seçtikleri çoğunlukla yani kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğuyla görevden alabilecekleri gibi, başka bir yöneticiyi aynı çoğunlukla seçerek de mevcut yöneticinin görevine son verebilirler.

Yönetim kurulunun söz konusu olduğu apartman ve site yönetimlerinde ise vekalet verenler olarak kat malikleri kurulunun, yönetim kurulunun bir üyesinin görevine son vermesi, aksine sözleşme hükmü bulunmadıkça mümkün olup, bu göreve son verme ile diğer üyelerin görevi sona ermemektedir.⁵⁷³ Öte yandan, birlikte temsil yetkisi verilmedikçe⁵⁷⁴, yönetim kurulu üyelerinden her biri görevden istifa edebileceği gibi, üyelere birinin istifası dolayısıyla yönetim kurulunun görevi de sona ermeyecektir.⁵⁷⁵ Ancak, yönetim kurulu üyelerine birlikte temsil yetkisi verilmişse, bir üyenin istifası yönetim kurulunun görevini kendiliğinden sona erdirecektir.⁵⁷⁶

Herhangi bir neden gösterilmeksizin veya haklı bir neden bulunmaksızın sözleşmenin sona erdirilebilmesi mümkünse de⁵⁷⁷ karşı taraf için uygun olmayan zamanda

⁵⁷² Vekalet veren tarafını birden fazla kişinin işgal ettiği vekalet sözleşmelerinde, vekalet verenlerin sözleşmeyi, eğer aralarında bir düzenleme yoksa alacakları ortak bir karar ile sona erdirebileceklerine dair açıklamalar için bkz., **Sarı**, s. 231; **Tandoğan**, s. 645; **Özkaya**, s. 854; Vekalet verenlerin her birinin tek başlarına vekalet sözleşmesini sona erdirebileceklerine dair açıklamalar için bkz., **Sarı**, s. 231.

⁵⁷³ **Özkaya**, s. 855; **Tandoğan**, s. 644.

⁵⁷⁴ Yönetim kurulundaki üyelerin, kat malikleri kurulunu tek başına temsil etme yetkisi vardır., **Gökalp**, s. 37; Aynı yöndeki Yargıtay kararına göre, "*Kat malikleri tarafından seçilen üç kişilik yönetim kurulu üyelerinden her biri, kat malikleri kurulu kararı veya yönetim planında aksine bir hüküm olmadıkça, yasanın yöneticiye tanıdığı tüm hak ve yetkileri kullanabilir.*", YHGK., T: 20.03.2002, E: 2002/18-245, K: 2002/194, **Pulak**, s. 587.

⁵⁷⁵ Bu durumda istifa eden yönetim kurulu üyesi, istifasını ya diğer üyelerin tamamına ya da kat maliklerinin tamamına karşı yöneltmelidir., **Sarı**, s. 234; **Akıncı**, s. 92; **Tandoğan**, s. 645.

⁵⁷⁶ **Gökyayla**, s. 129-130; **Özkaya**, s. 856; **Akıncı**, s. 94; **Tandoğan**, s. 645-646.

⁵⁷⁷ Vekalet sözleşmesinin tek taraflı sona erdirilebilmesi hakkı, bozucu yenilik doğuran bir hak olup; her zaman ve herhangi bir nedene bağlı kalımsızın kullanılabilmesi gibi, bu hakkın kullanılmasından önceden feragat de edilemez., **Sarı**, s. 69 vd.; s. 708; **Gümüş**, s. 377; **Başpınar**, s. 257.

sözleşmenin sona erdirilmesi durumunda sözleşmeyi sona erdiren, diğerinin bu yüzden doğan zararını karşılamakla yükümlüdür.⁵⁷⁸ (TBK. m. 512/II) Uygun olmayan zaman kavramı ile haklı neden kavramları birbirinden farklı olsa da sözleşmenin sona erdirilmesinin haklı nedene dayanması durumunda genellikle uygun olmayan zamanda sona erdirmeden bahsedilmez.⁵⁷⁹ Uygun olmayan zamanda sona erdirmeden doğan tazmin konusu zararın kapsamına, özellikle sözleşmenin kurulması nedeniyle yapılan ve işin görülmesi için girişilen masraflar ile vekalet veren açısından yeni bir vekil bulması için yapacağı masraflar girer.⁵⁸⁰

Vekalet ücreti kararlaştırılmışsa, haklı bir neden olmaksızın tek taraflı sona erdirme durumunda vekil, ücretin tamamına hak kazanırken; haklı bir nedenin varlığı durumunda, vekil hakkaniyete uygun bir ücrete hak kazanır.⁵⁸¹

3.3.3.2.2. Vekalet İlişkisinin Kendiliğinden Sona Ermesi Halleri:

Ölüm, Ehliyetsizlik ve İflas

3.3.3.2.2.1. Genel Olarak

Vekalet ilişkisi taraflardan birinin ölümü⁵⁸² ile kural olarak sona ermekle birlikte taraflar, özellikle vekalet verenin ölümü halinde sözleşmenin devam edeceğini

⁵⁷⁸ Uygun olmayan zamanda sözleşmenin sona erdirilmesi, sözleşmenin ihlali anlamına gelmeyecektir., **Sarı**, s. 131; **Tandoğan**, s. 638; **Aral/Ayrancı**, s. 463; **Gökalp**, s. 27; **Akipek**, s. 245; Sözleşmenin uygun olmayan zamanda sona erdirilmesi dolayısıyla karşı tarafın, ifa gerçekleşmiş olsaydı ortaya çıkacak menfaati değil; sözleşmenin devam ettirilmemesi dolayısıyla ortaya çıkan gerçek menfi zararları tazmine konu olacaktır., **Aral/Ayrancı**, s. 463; **Akipek**, s. 76; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1186; s. 709; Burada, sözleşmenin uygun olmayan zamanda sona erdirilmesi dolayısıyla karşı tarafın, sözleşmenin yerine getirileceğine olan güveninin boşa çıkarılmasından doğan zarar tazmin edilir., **Tandoğan**, s. 638, 640; **Yavuz**, s. 607; **Sarı**, s. 139; Bu zararın kapsamına, sözleşmenin kurulması dolayısıyla yapılan masraflar, işin görülmesi için alınan tedbirler ve girişilen masraflar ile müvekkilin yeni bir vekil bulmak için yapacağı masraflar girmektedir., **Aral/Ayrancı**, s. 463.

⁵⁷⁹ **Gökyayla**, s. 71, dn. 16; **Aral/Ayrancı**, s. 463; **Yalçınduran**, s. 99; Yasa koyucu, uygun olmayan zaman kavramının tanımını yapmadığından, dürüstlük kuralları ve vekalet verenin içinde bulunduğu durumun mahiyeti göz önüne alınarak bir değerlendirme yapılması gerekir., **Seçer**, s. 896.

⁵⁸⁰ **Sarı**, s. 141; **Aral/Ayrancı**, s. 463; **Akipek**, s. 76, 246; Aksi görüşe göre, yeni bir vekil bulmak için girişileceği masraflar, zarar kapsamına girmez., **Zevkliler/Gökyayla**, s. 627; **Gökyayla**, s. 115; **Sarı**, s. 150; Bu zarar, olumsuz zarardır., **Sarı**, s. 139; **Seçer**, s. 898-899; **Tandoğan**, s. 640; **Gümüş**, s. 385; **Aral/Ayrancı**, s. 463.

⁵⁸¹ **Akıncı**, s. 110; 1136 sayılı Avukatlık Kanunu m. 174'e göre, avukat haklı bir neden olmaksızın azledilir veya haklı bir nedenle istifa ederse, ücretin tamamına hak kazanır. Dolayısıyla, avukat haklı bir nedenle azledilmişse veya haklı bir neden olmaksızın istifa etmişse, ücrete hak kazanamaz., **Gökyayla**, s. 71 vd.

⁵⁸² Ölümüne benzer sonuçlar doğuran gaiplik ve tüzel kişiliğin ortadan kalkması hallerinde de vekalet sözleşmesi sona erer., **Zevkliler/Gökyayla**, s.628; **Tandoğan**, s. 664-665; s. 737; **Seçer**, s. 918-920; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 672; **Kayıhan/Ünlütepe**, s. 193; **Akipek**, s. 247; **Özkaya**, s. 946-947;

kararlaştırabilecekleri gibi, işin niteliğinin gerektirdiği durumlarda da vekalet ilişkisi ölümle sona ermiş olmaz.⁵⁸³

Vekalet verenin ölümünü öğreninceye kadar yaptığı işlerle orantılı olarak vekil; vekilin ölümü halinde ise vekilin mirasçıları, vekalet verenin mirasçılarından ücret talep edebilir. Öte yandan, vekalet veren ve mirasçıları, vekilden; vekilin ölümü halinde vekilin mirasçılarından, vekalet ilişkisi boyunca alınmış olan Şeylerin verilmesini talep edebilirler.⁵⁸⁴

Sözleşmenin taraflarından her birinin, hukuki işlem ehliyetini kaybetmeleri⁵⁸⁵ veya iflasları⁵⁸⁶ halinde de sözleşme kural olarak kendiliğinden sona erecektir. Ancak, ölüm halinde olduğu gibi, taraflar bu hallerin varlığı halinde sözleşmenin devam edeceğini kararlaştırmışlarsa veya işin niteliği gerektiriyorsa sözleşme sona ermez. Örneğin, tedavisi devam etmekteyken hastanın ehliyetini kaybetmesi, sözleşmenin ehliyet kaybı nedeniyle sona ermesi anlamına gelemeyeceği gibi, ayırt etme gücünü yitirmeyen ancak kısıtlanan vekilin, gecikmesinde sakınca bulunan maddi fiilleri vekalet veren adına ifa etmesi de gerekmektedir.⁵⁸⁷ Aynı Şekilde, vekalet verenin iflasına konu olamayan ve kendisine sıkı sıkıya bağlı haklarının kullanılmasında, örneğin boşanma ve soybağının reddi gibi davalarının takip edilmesine devam edilebileceği gibi, maddi fiillerin yerine getirilmesine de devam edilebilir.⁵⁸⁸

Öte yandan, yasa koyucu da vekalet verenin menfaatini korumak maksadıyla bu gibi hallerde sözleşmenin belli bir süre sona erdirilememesini yükümlülük olarak

Tandoğan, s. 664; **Sarı**, s. 60; **Bilge**, s. 303; **Gümüş**, s. 389; **Demir**, s. 270; **Aydoğdu/Kahveci**, s.804; Tüzel kişiliğin sona ermesi halinde vekalet ilişkisinin kural olarak sona ereceğine ilişkin hüküm, İsviçre Borçlar Kanunundan farklı olarak TBK.'da düzenlenmişken; buna karşın, gaiplik halinde vekalet ilişkisinin kural olarak sona ereceğine ilişkin bir hüküm, İsviçre Borçlar Kanunundan farklı olarak TBK.'da düzenlenmemiştir., **Somuncuoğlu**, s. 318.

⁵⁸³ **Yavuz**, s. 608-609; **Tandoğan**, s. 646 vd.; **Dalamanlı**, s.766; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1188; s. 737.

⁵⁸⁴ **Tandoğan**, s. 663; **Akıncı**, s. 127; **Bilge**, s. 302.

⁵⁸⁵ Vekilin veya vekalet verenin sınırlı ehliyetli ya da sınırlı ehliyetsiz duruma düşmesi halinde, vekalet ilişkisinin devam edip etmeyeceğini genel hükümler dairesinde belirlemek gerekecektir., **Yavuz/Acar/Özen**, s. 1187; Örneğin, taraflardan birine sınırlı ehliyetli olması dolayısıyla yasal danışman atanması durumunda, TMK. m. 429 kapsamındaki işlerin görölmesinde vekaletin devamına muvafakat edilmesine yasal danışman karar verecektir. Aynı Şekilde, sınırlı ehliyetsizlik durumunda da vekaletin devamına muvafakat verilip verilmemesi, yasal temsilcinin takdirinde olacaktır., **Tandoğan**, s. 665 vd.

⁵⁸⁶ **Demir**'e göre; iflasın açıldığı andan itibaren temsil sona erer., **Demir**, s. 272; **Oğuzman/Öz**'e göre ise iflas kararının kesinleşmesi ile birlikte temsil sona erer., **Oğuzman/Öz**, s. 184.

⁵⁸⁷ **Zevkliler/Gökyayla**, s.628.

⁵⁸⁸ **Zevkliler/Gökyayla**, s.629.

düzenlemiştir. Nitekim, vekaletin sona ermesi vekalet verenin çıkarlarını tehlikeye düşürüyorsa, vekil veya mirasçısı ya da temsilcisi, vekalet veren veya mirasçısı ya da temsilcisi işleri kendi başına görebilecek duruma gelinceye kadar, vekalet konusu iş veya işlemleri ifaya devam etmek zorundadır. (TBK. m. 513/II) Buna karşın vekilin, sözleşmenin sona erdiğini öğrenmeden önce yaptığı işlerden de vekalet veren veya mirasçıları sözleşme devam ediyormuşçasına sorumlu olacaktır. (TBK. m. 514)

3.3.3.2.2.2. Ölüm Halinde

3.3.3.2.2.2.1. Yönetici Açısından

Tek bir yöneticinin, apartman veya site yönetiminin yürütülmesinden sorumlu olduğu durumlarda vekalet ilişkisi kendiliğinden sona erecek olup; yönetimin, yöneticinin mirasçıları tarafından yürütülmesi de işin niteliği bakımından kendilerinden beklenemez.⁵⁸⁹ Öte yandan, apartman veya site yönetiminin yürütülmesinin yönetim kuruluna verilmiş olması durumunda, yönetim kurulunun yönetimi birlikte temsil etme yetkisi söz konusu değilse, yönetim kurulu üyelerinden birinin ölümü halinde yönetim kurulunun görevi kendiliğinden sona ermeyecek olup, aksi durumun yani yönetimin birlikte temsil edilmesinin şart koşulduğu durumda ise yönetim kurulu üyelerinden birinin ölümü ile yönetim kurulunun görevi kendiliğinden sona erecektir.⁵⁹⁰

3.3.3.2.2.2.2. Kat Malikleri Açısından

Vekalet ilişkilerinde işin görülmesinde vekilin kimliği önem arz ettiği için kural olarak vekalet verenin ölümü ile birlikte vekalet ilişkisi sona ermekle birlikte, işin niteliğinin vekalet ilişkisinin devam etmesini gerektirdiği durumlarda vekalet verenin ölümü ile vekalet ilişkisi sona ermeyecektir.⁵⁹¹ Nitekim, vekalet verenlerin kimliğinin önem arz etmediği buna karşın vekilin genel olarak vekalet verenlerden bağımsız olarak işini gördüğü ve işini görmeye devam etmesinin işin niteliği gereği zorunlu olduğu apartman

⁵⁸⁹ Bülter, s. 11; Kayıhan/Ünlütepe, s. 204.

⁵⁹⁰ Gürsoy, s. 35; Akıncı, s. 72.

⁵⁹¹ Seçer, s. 910; Akıncı, s. 71; Tandoğan, s. 649; Kayıhan/Ünlütepe, s. 193-198; Gürsoy, s. 35.

ve site yönetimlerinde, kat maliklerinden herhangi birinin ölümü ile vekalet ilişkisi sona ermeyecektir.

3.3.3.2.2.3. Ehliyetsizlik

3.3.3.2.2.3.1. Yönetici Açısından

Yöneticinin tam ehliyetsiz duruma düşmesi halinde, yönetici gerek kendi adına gerekse de başkası adına hukuki işlemlere girişemeyeceğinden ve bu yönüyle de yöneticilik görevini ifa edemeyeceğinden vekalet ilişkisi kendiliğinden sona erecektir.⁵⁹² Ancak, yöneticinin kanuni temsilcisinin, yönetime ilişkin işleri geçici olarak yürütme yükümlülüğü doğabilir.⁵⁹³ Yönetim kurulunun, yönetimi üstlendiği durumlarda ise yönetim kurulu üyelerinden birinin tam ehliyetsiz duruma düşmesi halinde, yönetim kurulunun birlikte temsil yetkisi ile yetkilendirilip yetkilendirilmediğine göre ayırım yapmak gerekecektir. Buna göre, yönetim kurulu birlikte temsil yetkisi ile yetkilendirilmişse, yönetim kurulu üyelerinden birinin tam ehliyetsiz duruma düşmesi ile yönetim kurulunun yönetim görevi sona erecek; aksi durumda ise yönetim kurulunun görevi devam edecektir. Bu kural, yönetim kurulu üyelerinden birinin ölümü; tam, sınırlı ehliyetsizliği; sınırlı ehliyetliliği ve iflası durumlarında da uygulama alanı bulacak olup; konunun devamında aynı hususu tekrara düşmemek adına ayrıca ele almayacağız.

Sınırlı ehliyetsiz duruma düşmesi halinde yöneticinin, kendi adına hukuki işlemlere girişememekle birlikte başkası adına yani kat malikleri kurulu adına hukuki işlemlere girişebilmesi hukuken mümkün olsa da vekalet veren konumundaki kat malikleri kurulunun, vekil konumundaki yöneticiye olan güveni sarsılacağı için vekalet ilişkisinin sona ereceği kabul edilmekte olup; aynı durumun, yöneticinin sınırlı ehliyetli olması halinde de söz konusu olacağını kabul etmek gerekir.⁵⁹⁴

3.3.3.2.2.3.2. Kat Malikleri Açısından

⁵⁹² Yavuz/Acar/Özen, s. 672; Aydoğdu/Kahveci, s. 803; Özkaya, s. 949; Bülter, s. 11; Seçer, s. 923; Akipek, s. 78.

⁵⁹³ Özkaya, s. 949; Tandoğan, s. 667; Kayıhan/Ünlütepe, s. 201; Akıncı, s. 79.

⁵⁹⁴ Akipek, s. 79; Özkaya, s. 950; Kayıhan/Ünlütepe, s. 201; Seçer, s. 923; 1136 sayılı Avukatlık Kanunu m. 5 ve 72 ile avukatın sınırlı ehliyetsiz duruma düşmesi halinde, avukatlık mesleğini yerine getirme niteliklerini kaybedeceği hüküm altına alınmıştır., Özkaya, s. 950.

Vekalet ilişkilerinde işin görülmesinde vekilin kimliği önem arz ettiği için kural olarak vekalet verenin tam ehliyetsizliği ile birlikte vekalet ilişkisi sona ermekle birlikte, işin niteliğinin vekalet ilişkisinin devam etmesini gerektirdiği durumlarda vekalet verenin tam ehliyetsizliği ile vekalet ilişkisi sona ermeyeceğinden⁵⁹⁵, vekalet verenlerin kimliğinin önem arz etmediği buna karşın vekilin genel olarak vekalet verenlerden bağımsız olarak işini gördüğü ve işini görmeye devam etmesinin işin niteliği gereği zorunlu olduğu apartman ve site yönetimlerinde, kat maliklerinden herhangi birinin tam ehliyetsiz duruma düşmesi halinde vekalet ilişkisi sona ermeyecektir. Tam ve sınırlı ehliyetsizlik durumunda, kat malikinin kanuni temsilcisi; sınırlı ehliyetlilik durumunda yasal danışmanı, kat malikini kat malikleri kurulunda temsil etmeye devam edecek olup, kat malikinin uhdesinde gerçekleşen söz konusu hukuki durumlar dolayısıyla kat malikleri kurulu ile yönetici veya yönetim kurulu arasındaki vekalet ilişkisi sona ermeyecektir.⁵⁹⁶

3.3.3.2.2.4. İflas Halinde

3.3.3.2.2.4.1. Yönetici Açısından

Genel olarak hukuki işlemlere ilişkin temsil yetkisini haiz vekalet sahibi olan yöneticinin iflası halinde, genel hükümlere göre vekalet ilişkisi kendiliğinden sona erer. Bununla birlikte, bir görüşe göre⁵⁹⁷ yönetici, kendi mal varlığı üzerinde tasarruf yetkisini kaybettiğinden, güvene dayalı vekalet ilişkisinde yöneticinin, kat malikleri kurulu adına ve hesabına işlem yapma yetkisini evleviyetle kaybettiği kabul olunmaktadır. Ancak, diğer bir görüşe göre⁵⁹⁸ ise yöneticinin yaptığı işlemlerden dolayı kat malikleri kurulu borç altına girmekte olduğundan ve bu nedenle yöneticinin iflası, kat malikleri kurulu ile yönetici arasında vekalet ilişkisinden bağımsız ve soyut olduğundan, vekalet ilişkisinin sona ermeyeceği kabul edilmektedir.

⁵⁹⁵ Seçer, s. 910; Akıncı, s. 71; Tandoğan, s. 649; Kayıhan/Ünlütepe, s. 201; Gürsoy, s. 35.

⁵⁹⁶ Seçer, s. 922-923; Akipek, s. 79; Tandoğan, s. 667; Özkaya, s. 949; Kayıhan/Ünlütepe, s. 201.

⁵⁹⁷ Tandoğan, s. 672; Özkaya, s. 953.

⁵⁹⁸ Seçer, s. 927; Akıncı, s. 84.

3.3.3.2.2.4.2. Kat Malikleri Açısından

Vekalet veren, iflas ile birlikte kendi malları üzerindeki tasarruf yetkisini kaybedeceğinden, hukuki işlemlere ilişkin doğrudan temsili haiz vekalette kendi başına yapamayacağı bir işlemi vekili vasıtasıyla da yapması söz konusu olmayacağından vekalet ilişkisi kural olarak sona erer.⁵⁹⁹ Ancak, anagayrimenkul yönetimi ile ilgili olarak kat maliki ile yönetici veya yönetim kurulu arasında kurulan vekalet ilişkisinde, tipik vekalet sözleşmelerindeki vekalet verenin iflasının hukuki sonuçları aynı şekilde ortaya çıkmayacaktır. Dolayısıyla, kat malikinin iflası halinde, onun yerini kat malikleri kurulunda iflas masasını yürütmeye yetkili ve görevli iflas idaresi alacak olup vekalet ilişkisi devam edecektir.

3.4. APARTMAN VE SİTE YÖNETİMİNDEN KAYNAKLI DAVALARIN USUL HUKUKU YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

3.4.1. Görevli Mahkeme

Apartment ve site yönetimlerine ilişkin olarak, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun düzenlemelerine dayanak⁶⁰⁰ oluşturan her türlü uyuşmazlığın çözüm yerinin Sulh Hukuk

⁵⁹⁹ Kayıhan/Ünlütepe, s. 202; Seçer, s. 926; Tandoğan, s. 670; Özkaya, s. 951; Akıncı, s. 82.

⁶⁰⁰ 5711 sayılı Kanunla 634 sayılı Kanuna eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümler (m. 66-74)'den önce ortaya çıkan site (toplu yapılar) yönetimlerine ilişkin uyuşmazlıklarda görevli mahkeme, toplu yapılara ilişkin hükümlere 634 sayılı KMK.'da yer verilmediğinden, genel görevli mahkeme olan Asliye Hukuk Mahkemeleriydi. Zira, KMK.'da yer alan düzenlemelere dayanak oluşturan bir uyuşmazlık söz konusu değildi.; "...Dosya içindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden; davaya konu D... Evleri Sitesi'nin birden fazla parsel üzerinde ve bu parsellerin her birinde kat irtifakının kurulduğu, davaya konu alacağın bu parsellere yapılan ortak harcamalardan kaynaklandığı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası hükümleri uyarınca toplu yapı yönetimine de geçilmediğine göre dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan HUMK nun hükümleri uyarınca davanın değeri dikkate alınıp site ortak giderlerinin tahsili amacıyla yürütülen icra takibine yapılan itirazın iptali davasında Kat Mülkiyeti Yasası hükümleri uygulanmayıp genel hükümlere tabi olduğu, bu haliyle davanın konusunun para alacağının tahsiline ilişkin bulunduğu anlaşılmaktadır. Davanın açıldığı ve karar verildiği tarihte yürürlükte bulunan 818 sayılı TBK nun 73. maddesi para borçlarına ait ödemenin alacaklının yerleşim yerinde yapılacağını düzenlendiğinden davacının yerleşim yeri mahkemesinin de yetkili olduğu, somut olayda davacının kendi yerleşim yerinde icra takibini başlattığı dolayısıyla usulüne uygun ve yetkili icra dairesinde icra takibinin yapıldığı

Mahkemeleri olduğu 634 sayılı KMK. Ek m. 1 ile açıkça düzenlenmiş olup; ilgili hükmün lafzı dolayısıyla KMK.'dan doğan uyuşmazlıklarda görevli mahkeme, Sulh Hukuk Mahkemeleridir. 5711 sayılı Kanun ile 634 sayılı KMK.'da toplu yapılara ilişkin hükümlere de yer verildiğinden, toplu yapıların yönetimine ilişkin ortaya çıkacak uyuşmazlıklarda da görevli mahkeme, davanın değerine ve türüne bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemeleridir.⁶⁰¹ Hakimin müdahalesini düzenleyen KMK. m. 33 hükmünden daha geniş bir uygulama alanını içeren bu hükümle, yalnızca kat malikleri kurulu kararı aleyhine iptal davası açacak olan veya yönetime ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat malikinin ya da bağımsız bölümden sürekli olarak faydalanan kişilerin eylemlerinden zarar gören ve hakimin müdahalesini talep edecek olan kat maliki veya kat malikleri değil, uyuşmazlığın KMK. hükümlerinden kaynaklanması şartıyla herkes uyuşmazlığını Sulh Hukuk Mahkemelerine götürecektir.⁶⁰²

634 sayılı KMK.'da yer alan Ek. m. 1, emredici nitelikte olup kamu düzenine ilişkin olduğundan, uyuşmazlığın görüldüğü mahkemenin görevli olup olmadığı, yargılamanın her aşamasında taraflarca ileri sürülebileceği gibi mahkemece de re'sen gözetilecektir.⁶⁰³

*anlaşıldığına göre, mahkemece için esasına girilerek bir karar verilmesi gerekirken yerinde bulunmayan gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.", Y18HD., T: 28.03.2013, E: 2013/2295, K: 2013/4869; "Dosya içindeki bilgi ve belgelerle, tapu kayıtlarının incelenmesinde; davaya konu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olduğu ve Kat Mülkiyeti Yasası'nda değişiklik yapılmasına ilişkin 5711 Sayılı Kanununun 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Yasası'nın 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlıkta Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Buna göre görev hususu da genel hükümler uyarınca belirlenmelidir.", Y18HD., T: 15.12.2015, E: 2015/20451, K: 2015/18509; Y18HD., T: 09.02.2015, E: 2014/12602, K: 2015/1640, www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 06.07.2019); Aynı şekilde kararlar için bkz., Y18HD., T: 01.07.2014, E: 2014/6857, K: 2014/11851; Y18HD., T: 07.05.2015, E: 2015/17742, K: 2015/7801, **İnal**, s. 492; KMK.'dan doğan müdahalenin men'i davası ile ecrimisil davası birleştirilerek Asliye Hukuk Mahkemelerinde dava açılmaz, davaların ayrılmasına karar verilmesi gerekir., **İnal**, s. 507-508.*

⁶⁰¹ Y18HD., T: 14.12.2015, E: 2015/20070, K: 2015/18411; Y18HD., T: 12.05.2015, E: 2015/1936, K: 2015/8039; Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlıklar hakem yoluyla çözümlenemez., YHGK., T: 03.07.1974, E: 1972/5-1450, K: 1974/810, **Pulak**, s. 543.

⁶⁰² **Germeç**, Hukuk Davaları, s. 127; **Pulak**, s. 843; **Arcak**, Ali: Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 1988, s. 1304.

⁶⁰³ YHGK., T: 16.04.2008, E: 2008/1-333, K: 2008/326, **Arslan/Kırmızı**, s. 843; Asliye Hukuk Mahkemesinin görev alanına giren bir uyuşmazlık ile KMK.'dan doğan uyuşmazlıklara ilişkin olarak Sulh Hukuk Mahkemesinin görev alanına giren bir uyuşmazlık hakkında açılacak davalar birleştirilerek Sulh Hukuk Mahkemesinde veya Asliye Hukuk Mahkemesinde açılmaz., **Germeç**, Hukuk Davaları, s. 127; Örneğin Sulh Hukuk Mahkemesinde açılmışsa mahkeme, Asliye Hukuk Mahkemesinin görev alanına giren uyuşmazlıkla ilgili görevsizlik kararı verecektir., **Arcak**, s. 914.

3.4.2. Yetkili Mahkeme

Apartman ve site yönetimlerine ilişkin olarak 634 sayılı KMK. hükümlerinden doğan uyuşmazlıklarda yetkili mahkeme, anagayrimenkulün bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemeleridir. (KMK. m. 33/I)

Yetkili mahkeme hususunda KMK.'da görevli mahkemeye ilişkin belirlemeyi ortaya koyan Ek m. 1 hükmü gibi açık bir hükme yer verilmemiştir.⁶⁰⁴ Nitekim, kanunkoyucu KMK. m. 33 hükmü ile kat malikleri kurulu kararları aleyhine iptal davasının açılmasında veya borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliki veya kat maliklerinin ya da o bağımsız bölümden sürekli olarak faydalananların eylemlerinden doğan zararların giderimi için hakimın müdahalesine başvurulmasında, anagayrimenkulün bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesini görevli ve yetkili kılmıştır.⁶⁰⁵ Bununla birlikte, kanun koyucu

⁶⁰⁴Bu nedenle, KMK.'dan doğan her türlü uyuşmazlıklarda kesin yetkili mahkeme olarak anagayrimenkulün bulunduğu yer mahkemesini göstermemiz doğru olmayacaktır. Bu durumda uyuşmazlığın, kat malikleri kurulu kararlarının icrasına veya KMK. hükümlerinden doğan borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliki veya kat maliklerinin ya da o bağımsız bölümden sürekli olarak faydalananların eylemlerinden doğan zararların giderimine ilişkin olup olmadığı hususunda değerlendirme yapılarak yetkili mahkemenin, anagayrimenkulün bulunduğu yer mahkemesi olup olmadığının tespiti yapılacaktır. Zira, bu tür uyuşmazlıklarda anagayrimenkulün bulunduğu yer mahkemesinin yetkili olduğu açıkça düzenlenmiştir. (KMK. m. 33/I) Bu hükümle birlikte genel yetki kuralını düzenleyen ve genel yetkili mahkemenin “*davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi*” (HMK. m. 6) olduğunu öngören hükmün, yetkili mahkemenin tespitinde göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Örneğin, apartman ve site yönetimini üstlenen ve görevi sona eren tüzel kişiliğin eylem ve işlemlerinden zarar gören kat maliklerinin, zararlarının tazmini istemiyle açacakları davada yetkili mahkeme, apartman ve site yönetimini üstlenen ve görevi sona eren tüzel kişiliğin (profesyonel apartman ve site yönetiminin) merkezinin veya varsa şubesinin bulunduğu yer mahkemesi olacaktır.

⁶⁰⁵Yargıtay bir kararında; ortak gider alacağına ilişkin olup kat malikinin borç ve yükümlerini yerine getirmemesine dayanan uyuşmazlıkta, KMK. m. 33'te düzenlenen yetki kuralının, KMK. hükümlerinden doğan her türlü uyuşmazlık için geçerli olduğuna hükmetmiştir: “*634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesi, bu kanundan doğan uyuşmazlıklarda yetkili mahkemenin, anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olduğu hükmünü getirmiştir. Bu madde de yazılı davalar; taşınmazın aynına ilişkin olmamakla beraber, açıklanan özel hüküm nedeni ile kamu düzeni ile ilgili bulunduğundan emredici niteliktedir. Anataşınmaz B İlçesinde olduğuna göre bu yetki kuralı icra takiplerinde de uygulanacağından takibin B İcra Müdürlüğünde yapılması gerekir. İcra Müdürlüğüne yapılan yetki itirazı bu nedenlerle yerindedir.*”, Y18HD., T: 25.11.2002, E: 2002/10383, K: 2002/11633; Aynı yöndeki kararlar için bkz., Y18HD., T: 28.09.2016, E: 2015/14191 K: 2016/10776; Y18HD., T: 30.06.2011, E: 2011/6116, K: 2011/7964; Y18HD., T: 12.04.2001, E: 2001/2469, K: 2001/3657; “*Kat Mülkiyeti Yasası'nın 33. maddesi hükmüne göre, bu nitelikteki uyuşmazlıklarda anataşınmazın bulunduğu yerin Sulh Mahkemesinin yetkili olduğu ve yetki kuralının kamu düzenine ilişkin olup, bu durumun taraflarca ileri sürülmemiş olsa bile mahkemeye kendiliğinden gözönünde tutulacağı gözetilerek davada anataşınmazın bulunduğu Bodrum Sulh Hukuk Mahkemesinin yetkili olduğu gerekçesiyle yetkisizlik kararı verilmesi gerekirken davaya bakılıp işin esası hakkında hüküm kurulması doğru görülmemiştir.*”, Y18HD., T: 18.01.2010, E: 009/6472, K: 2010/166; “*Kat Mülkiyeti Yasası'nın 33. maddesinde, bu kanundan doğan uyuşmazlıklarda, ana taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin yetkili olduğu belirtilmiştir. Bu maddede yazılı davalar, taşınmazın aynına ilişkin olmamakla beraber, açıklanan özel hüküm nedeniyle, kamu düzeni ile ilgili ve buyurucu niteliktedir. Ana taşınmaz İzmir'de olduğuna göre, bu yetki kuralı icra takiplerinde de uygulanacağından, takibin*

Ek m. 1 hükmü ile daha geniş bir düzenleme getirerek, KMK.'dan doğan her türlü uyuşmazlıklarda görevli mahkemenin, Sulh Hukuk Mahkemeleri olduğu şeklinde açık bir düzenleme getirmesine karşın, yetkili mahkeme hususunda KMK. m. 33 hükmünden daha açık ve geniş bir düzenlemeye yer vermemiştir.

3.4.3. Yargılama Usulü

Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan her türlü uyuşmazlık üzerine görülen davalarda görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemeleri olduğundan, bu tür davalarda basit yargılama usulü uygulanır. (HMK. m. 316/1-a)

Basit yargılama usulünde, davacının dava dilekçesi; davalının ise cevap dilekçesi vermesi ile dilekçeler teatisi sona erer ve ön inceleme aşamasına geçilir. Bu nedenle, iddianın genişletilmesi veya değiştirilmesi yasağı davanın açılmasıyla; savunmanın genişletilmesi veya değiştirilmesi yasağı ise cevap dilekçesinin mahkemeye verilmesiyle başlar. (HMK. m. 319)

Sulh mahkemesinde görülen davalarda cevap süresi, dava dilekçesinin davalıya tebliğinden itibaren iki haftadır. Bu süre zarfında, durum ve koşulların cevap dilekçesinin hazırlanmasını çok zor yahut imkansız hale getirdiği durumlarda, davalının talebi üzerine mahkemece, bir defaya mahsus ve iki haftayı geçmemek üzere ek süre verilebilir. (HMK. m. 317/II)

Basit yargılama usulünün uygulandığı Sulh mahkemelerinde görülen davalarda ayrıca ön inceleme aşaması söz konusu olmayıp; ön inceleme aşaması tahkikat aşamasına geçilmeden önce tahkikat aşaması için görülen duruşmada gerçekleştirilir. (HMK. m. 320/II)

Basit yargılama usulüne tabi davalarda, işlem den kaldırılmasına karar verilmiş olan dosya, yenilenmesinden sonra takipsiz bırakılırsa, dava açılmamış sayılır. (HMK. m. 320/IV)

İzmir İcra Müdürlüğünde yapılmış olması doğrudur., Y18HD., T: 24.02.2004, E: 2004/289, K: 2004/1241; www.sinerjimevzuat.com.tr, (E.T: 06.07.2019); KMK. m. 33 hükmü dolayısıyla KMK.'dan doğan davalarda, anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin yetkisi, kamu düzenine ilişkin olup emredici niteliktedir., Y18HD., T: 28.09.2016, E: 2015/14191, K: 2016/10776, **Biyan**, s. 71.

Basit yargılama usulünün uygulandığı Sulh mahkemelerinde görülen davalarda sözlü yargılama aşaması, yazılı yargılama usulünde olduğu gibi, ayrı bir duruşmada gerçekleştirilmez ve hükümden önce sözlü yargılama gerçekleştirildikten sonra Sulh mahkeme hükmünü verir. (HMK. m. 321)

SONUÇ

Tamamlanmış ve tümü kârgir bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, depo, mahzen gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak maliklerince, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kurulan bağımsız mülkiyet hakkını haiz; en az üç yapıyı bünyesinde barındıran “apartman” ile ortak kullanım alanları, güvenlik teşkilatı ve sistemleri ile yönetim bütünlüğü olan yapı topluluklarını ihtiva eden “toplu yapılar (site)”da, bir arada yaşamanın getirdiği birtakım hususların hukuki zeminde çözüme kavuşturulmasının gerekliliği karşısında; apartman ve sitelerin hukuki temeli bulunan bir kurallar bütünü dahilinde yönetilmesi, yapı sakinlerinin de bu kurallara ve yönetimin idaresine uyması; buna karşın, yapı yönetimlerinin de söz konusu kurallar dahilinde yapıların idaresini gerçekleştirilmesi ihtiyacını ortaya çıkarmıştır.

Bu ihtiyacın binaen, çok katlı yapılara hukuki nitelik kazandırmak; bu yapılarda yaşayan bireylerin statülerini ortaya koymak; gerek bu bireyler arasındaki ortak yaşamdan doğan

ilişkileri gerekse bu bireyler ile ortak yaşamın, söz konusu yapılarda düzen ve idare anlayışını tesis etmek için zorunlu kıldığı yapı yönetimleri arasındaki ilişkileri yani hak, görev ve sorumlulukları düzenlemek amacıyla 02.01.1966 yürürlük tarihli, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ihdas edilmiştir.

634 sayılı Kanun, “*kat mülkiyetinin ve kat irtifakının tek bir parsel (tek arsa) ve tek yapı üzerinde kurulması*” ilkesini benimsemiş olup, bağımsız bölümler üzerindeki mülkiyet hakkı, ortak yerler ve bu yerlerden yararlanma, anagayrimenkulün yönetimi ve ortak giderlere katılma gibi hususları, tek parsel ve tek yapı üzerinden ele alarak düzenlemiştir. Kanunun yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla öngörülemeyen toplumsal yaşam ve ekonomik koşullardaki gelişmelere paralel olarak 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı Kanunla getirilen KMK. Ek m. 3 ile, tek parsel ve tek yapı üzerinde kat mülkiyetinin veya kat irtifakının kurulması ilkesinden kısmen vazgeçilerek ve kapsamı genişletilerek, tek parsel üzerindeki birden çok yapı ve blok yapılarda kat irtifakının veya kat mülkiyetinin kurulabilmesine imkan tanınmış; hızla artan kırdan kente göçün ve ülke nüfusunun doğurduğu konut ihtiyacının karşılanması için tek parseli aşan birden çok yapı ve blok yapıların yapılması, tek parseli aşan bu yapıların yönetiminde de sorunları beraberinde getirmiş olup, temelde kat mülkiyeti ve kat irtifakı kavramlarının tekrar ele alınmasını da gerekli kılmış ve tek parseli aşan “*toplu yapılar*” (site) kavramı, 634 sayılı Kanuna 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanunla eklenen “*Dokuzuncu Bölüm*” başlığı altında “*Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler*” ile hukuki nitelik kazanmış ve toplu yapılarda ortaya çıkan sorunların çözümü için tek parsel üzerinde kurulan tek yapıdan (apartman) ayrılan toplu yapılara özgü özel hükümler getirilmiştir.

Kat malikleri, bağımsız bölümleri ve eklentileri Kat Mülkiyeti Kanununun ve Türk Medeni Kanununun belirlediği sınırlar ölçüsünde; dürüstlük kurallarına ve yönetim planına uygun olarak, özellikle birbirlerini rahatsız etmeden ve birbirlerinin haklarını çiğnemediği kullanabilir; onlardan serbestçe yararlanabilirler. Bununla birlikte kat malikleri, yasal sınırlar dahilinde bağımsız bölümleri üzerinde, istediği şahıs veya şahıslar lehine ayni veya şahsi hak kayıtlayarak tasarrufi işlemlerde bulunabilecekleri gibi, onlar üzerinde maddi kullanma hakkını sınırlayan veya ortadan kaldıran müdahalelere karşı müdahalenin men’i, istihkak davası ve tapu kaydının tahsisi gibi ayni nitelikli davaları ve şahsi hakka ilişkin zilyetliğin korunması davalarını, maddi ve manevi tazminat davalarını da açabilme hakkına sahiptirler.

Kat malikleri, anagayrimenkuldeki bütün ortak yerlere, kural olarak arsa payları oranında, paylı mülkiyet hükümlerine göre maliktirler. Kat maliklerinin, ortak yerlerde kullanma hakkı; aksine yönetim planında düzenleme bulunmadıkça genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerde arsa payları ile oranlıdır. Öte yandan, asansör, apartman girişi, merdiven veya yangın merdiveni gibi ortak yerlerin kullanımında arsa payının ölçü olması, söz konusu ortak yerlerin niteliği gereği mümkün değildir. Bu nedenle kat malikleri, bu gibi ortak yerlerde dürüstlük kuralları çerçevesinde ve ihtiyaçları doğrultusunda herhangi bir oransal sınırlama olmaksızın serbestçe yararlanabilirler. Ancak kat maliklerinin, bağımsız bölümlerden farklı olarak ortak yerler üzerinde istediği şahıs veya şahıslar lehine ayni veya şahsi hak kayıtlayarak tasarrufî veya borçlandırıcı işlemlerde bulunabilmesi mümkün değildir. Öte yandan kat malikleri, ortak yerler üzerinde kat maliklerinin paylı mülkiyeti bulunduğundan, mülkiyetin korunmasına ilişkin müdahalenin men'i ve istihkak davalarını; zilyetliğin korunmasına ilişkin davalarını; haksız müdahalede bulunan diğer kat maliklerine veya üçüncü kişilere karşı tek başlarına açabilirler.

Kat malikleri, bağımsız bölümlerini, eklentileri ve ortak yerleri kullanırken dürüstlük kurallarına uygun davranmakla; özellikle birbirlerini rahatsız etmemek ve birbirlerinin haklarını çiğnememekle, yönetim planı hükümlerine uymakla, bağımsız bölümlerini kütükte gösterilen tahsis amacına uygun olarak kullanmakla; anagayrimenkulün bakımını yapmak, anagayrimenkulü korumak ve anagayrimenkulde değişiklik yapmamakla; anagayrimenkulün yönetimine, ortak yer ve tesislerin kullanılmasına bağlı olarak ortaya çıkan giderlere ve kat malikleri kurulunca anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi kararlaştırılmışsa sigorta primlerine aksine anlaşma yoksa arsa payları oranında katılmakla; bağımsız bölümlerden birinde veya o bağımsız bölüme ait tesis ve eklentilerde meydana gelen bir hasarın onarılması veya bozukluğun giderilmesi ya da söz konusu yerlerde yapı güvenliğiyle ilgili gerekli teknik incelemelerin gerçekleştirilmesi için diğer bir bağımsız bölüme girilmesi zorunluluk arz ediyorsa, o bağımsız bölümlerine veya o bağımsız bölümlerinin tesis ve eklentilerine girilmesine müsaade etmek ve gerekli işlerin yapılmasına katlanmakla karşılıklı olarak yükümlüdürler. Bununla birlikte bu yükümlülükler, bağımsız bölümden kira sözleşmesine veya oturma hakkı gibi sınırlı bir ayni hakka dayanarak devamlı kullananlar için de geçerlidir.

Tüm kat maliklerinin teşekkülünden oluşan, apartman yönetiminin genel kurulu niteliğini haiz olan kat malikleri kurulu, anagayrimenkul yönetiminde en yetkili ve tüm kat maliklerinin iradesini ortaya koyan organ olarak karşımıza çıkmaktadır. Anagayrimenkulün kullanılmasında ve yönetiminde söz sahibi olan kat maliklerinin, yöneticinin veya yönetim kurulunun, denetçinin veya denetim kurulunun kendi aralarında anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden doğan uyuşmazlıklarını çözme ve karara bağlama yetkisi kat malikleri kuruluna aittir. Bu nedenle, anagayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden doğan uyuşmazlıklarda öncelikle kat malikleri kuruluna başvurulması gerekmekte olup kat malikleri kurulunun verdiği karara karşı m. 33 uyarınca hakimin müdahalesi talep edilebilecektir.

Esasen, anagayrimenkulün yönetimini kat malikleri kurulu gerçekleştirir ancak kat malikleri kurulu, hızlı karar alınabilmesi ve işlerin tek elden yürütülebilmesi adına bu yetkilerini kat malikleri kurulunu temsilen yöneticiye devredebilir. Ancak, bağımsız bölüm sayısının sekiz veya daha fazla olduğu yapılarda kat malikleri kurulunun, apartman yönetimini yöneticiye veya üç kişilik yönetim kuruluna devretmesi zorunludur. Apartman yönetiminin ihtiyari veya zaruri olarak kat malikleri kurulunca devredilmesi durumunda, apartman yönetiminde temsil organı niteliğini haiz olarak yönetici veya yönetim kurulu karşımıza çıkmaktadır.

Site (toplu yapılar) yönetiminde genel kurul niteliğini haiz olarak; parsel baz alınacak olursa, blok kat malikleri kurulu ve parsel kat malikleri kurulu; ada baz alınacak olursa, ada kat malikleri kurulu ve ada temsilciler kurulu; toplu yapılar nezdinde bir bütün olarak baz alınacak olursa, toplu yapı kat malikleri kurulu ile toplu yapı temsilciler kurulu ve toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere yönetim planında öngörülmesi kaydıyla geçici yönetim karşımıza çıkmaktadır.

Gerek apartman gerekse de site yönetimlerinde yöneticinin/yönetim kurulunun KMK.'dan kaynaklı görev ve sorumlulukları bulunduğu gibi, kat malikleri ile aralarında kurulan vekalet ilişkisi dolayısıyla TBK.'nın vekalet sözleşmesine ilişkin hükümleri uyarınca da görev ve sorumlulukları vardır.

Yöneticiye/yönetim kuruluna KMK. m. 35 uyarınca “*genel yönetim işlerinin görülmesi*” başlığı altında 12 bent halinde görevler yüklenmiş olup; bununla birlikte

yöneticinin/yönetim kurulunun, apartman ve site yönetimine ilişkin olarak yasada öngörülen defterleri tutma ve yönetime ilişkin belgeleri saklama; daha öncesinde kat malikleri kurulunca kabul edilmişse, özellikle anagayrimenkulde, bir yıl boyunca ortaya çıkacak olan tahmini gelir ve gider tutarlarını, tahmini ve muhtemel tüm giderlerden her kat malikine m. 20'deki esaslara göre düşecek tahmini miktarı, tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin m. 20'deki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı içerir işletme projesini yapma; yapılan veya yapılacak giderlere, elde edilen veya elde edilecek gelirlere ve yönetime ilişkin diğer hususlar hakkında bilgi ve hesap verme yükümlülükleri yüklenmiştir.

Yöneticiye/yönetim kuruluna TBK. m. 505 vd. hükümleri uyarınca, yönetime ilişkin işleri görürken ve işlemleri gerçekleştirirken gerekli özeni gösterme; kat maliklerine karşı vekalet ilişkisinden kaynaklı olarak üstlendiği işi sadakatle yapma; kat malikleri kurulunca kendisine verilen talimatlara uygun olarak hareket etme; iş ve işlemleri kural olarak bizzat ifa etme; görev sonunda elinde kalanları iade etme; elde edilen gelirlere, yapılan giderlere ve yönetime ilişkin diğer hususlar hakkında görev süresince her zaman bilgi ve hesap verme borçları yüklenmiştir.

Yöneticinin, asli edim yükümlülüğünü, yönetim planı ve KMK. ile kendisine yüklenen görevleri ifa etme, yapma borcu oluşturmaktadır. Bununla birlikte, işi sadakat ve özenle, kat malikleri kurulunun talimatlarına uygun olarak yapma; işi kural olarak bizzat yapma; elinde kalanı iade etme ve gerek parasal konularda ve gerekse yapılan işler konusunda hesap verme borçları ise yan edim yükümlülüklerini oluşturmaktadır.

Öte yandan, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik; Konut Kapıcıları Yönetmeliği; Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği; Asansör Periyodik Kontrol Yönetmeliği ile yöneticiye/yönetim kuruluna birtakım görev ve sorumluluklar yüklenmiştir.

Apartment ve site yönetiminden doğan hukuki sorumluluğun dayanaklarını vekalet sözleşmesinden ve vekaletsiz işgörmeden doğan hükümler oluşturabileceği gibi haksız fiile ilişkin hükümler de oluşturabilir.

KMK.'da, apartman ve site yönetiminin sorumluluğuna ilişkin olarak ayrıntılı bir düzenlemeye yer verilmediğinden ve sadece KMK. m. 38 hükmü ile yöneticinin, kat

maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olduğuna yer verildiğinden, TBK.'nın vekalet sözleşmesine ilişkin hükümleri ile genel hükümler çerçevesinde yöneticinin sözleşmeden doğan sorumluluğunu ele almamız gerekmektedir. Dolayısıyla, yöneticinin kat malikleri ile arasındaki vekalet ilişkisinden doğan sorumluluğunu yönetim planı, KMK. m. 34 vd. ile TBK. m. 503 vd.; sorumluluğun ihlalinin sonucu olan zararın tazmini gibi hukuki yaptırımlarını ise söz konusu bu hükümlerde ele alınmaması dolayısıyla, genel hükümler çerçevesinde ve TBK. m. 112 vd. hükümleri uyarınca ele almak gerekir.

Yönetici, görev ve sorumluluğu kapsamı dışında veya temsil yetkisinin sınırlarını aşarak ya da yöneticilik vasfı sona ermesine rağmen yöneticilik faaliyetine ilişkin olarak ve yönetici sıfatını kullanarak iş ve işlemlere girişip vekaletsiz iş görebilir. Yöneticinin, vekalet ilişkisinin kapsamı dışında yani apartman ve site yönetimine veya kat malikleri kurulunca kendisinin yetkilendirilmesine ilişkin işler dışında iş görmesi halinde, vekaletsiz iş görme söz konusu olur ve vekaletsiz iş görmeye ilişkin hükümler (TBK. m. 526 vd.) uygulama alanı bulur.

Öte yandan, yöneticinin, kusur sorumluluğuna dayanan vekalet sözleşmesinden ve vekaletsiz işgörmeden doğan sorumluluğundan bahsedebilmemiz için yöneticinin kusurunun, kat maliklerinin zararının ve zarar ile kusur arasında illiyet bağının bulunması gerekir.

Yöneticinin hukuki sorumluluğu kapsamında vekalet sözleşmesinden ve vekaletsiz işgörmeden doğan sorumluluğunun yanında, yöneticinin hukuka aykırı olarak giriştiği her türlü iş veya işlemi dolayısıyla kat maliklerinin ortaya çıkan zararlarının tazmininin, haksız fiil hükümleri (TBK. m. 49 vd.) uyarınca da talep olunması mümkündür. Buna karşın, haksız fiile ilişkin hükümlerin uygulanması, vekil konumundaki yöneticinin ve vekalet veren konumundaki kat maliklerinin görev ve konumlarına özgü bir durum teşkil etmemektedir.

KAYNAKÇA

- AKINCI, Şahin** : Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi, Sayram Yayınları, Konya 2004.
- AKİPEK, Jale G.** : Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti, ABD., 1966, S. 3, s. 475-490.
- AKİPEK, Jale G./**
AKINTÜRK, Turgut : Eşya Hukuku, Beta Yayıncılık, İstanbul 2009.
- AKİPEK, Şebnem** : Alt Vekalet, Yetkin Yayınları, Ankara 2003.
- AKSAN NAR, Şerife** : Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015.
- AKSU, Alper** : Kat Mülkiyetinin Devri Zorunluluğu, Adalet Yayınevi, Ankara 2013.
- AKYOL, Şener** : Türk Medeni Hukukunda Temsil, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009. (Temsil)
- AKYOL, Şener** : Üçüncü Şahıs Yararına Sözleşme, İstanbul 1976, 10 vd.
- ARAL, Fahrettin/**

- AYRANCI, Hasan** : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.
- ARCAK, Ali** : Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 1988.
- ARCAK, Ali/
ERDOĞAN, Celâl** : Açıklamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması, Halkevleri Basımevi, 1976.
- ARPACI, Abdülkadir** : Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul 1984.
- ARPACI, Abdülkadir** : Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim, Kazancı Kitap, İstanbul 1990.(Müşterek Mülkiyet)
- ARSLAN, İlknur/
KIRMIZI, Mustafa** : Yargıtay'ın Tümüyle Taranmış İçtihatları Işığında; Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Ankara 2012.
- AYAN, Mehmet** : Eşya Hukuku II: Mülkiyet, 8. Baskı, Mimoza Yayıncılık, Konya 2015.
- AYAN, Mehmet** : Tıbbi Müdahalelerden Doğan Hukuki Sorumluluk, Kazancı Hukuk Yayınları, Ankara 1991. (Sorumluluk)
- AYBAY, Aydın/
HATEMİ, Hüseyin** : Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2012.
- AYBAY, Aydın/
SANAL, Nezihi** : Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Araştırma Eğitim Ekin Yayınları, İstanbul 1983.
- AYDOĞDU, Murat/
KAHVECİ, Nalan** : Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.

- AYYILDIZ, Güneş** : Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama, İBD., C. 80, S. 2, 2006, s. 675-706.
- BAŞPINAR, Veysel** : Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2004.
- BİLGE, Necip** : Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara 1971.
- BİYAN, Özgür** : Apartman, Site ve İş Hanı Yönetimleri-Hukuki ve Mali Rehber, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- BÜLTER, Ahmet** : Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi, Gazi Üniversitesi Endüstriyel Sanatlar Eğitim Fakültesi Dergisi, S. 18, 2006.
- CAN, Saffet** : "*Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine*", TBBD., S. 77, 2008, s. 342-348.
- CEYLAN, Ebru** : "*İsviçre Medeni Kanununun Kat Mülkiyeti İle İlgili Hükümleri*", İBD.,2013-2, s. 146-152.
- COŞKUN, Mahmut** : Son Değişiklikleriyle Birlikte Açıklamalı-İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu, C.3, m. 171-367, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2013.
- DALAMANLI, Lütfü** : Borçlar Kanunu Şerhi, C. 2, Ünal Matbaası, Ankara 1977.
- DEMİR, Bahadır** : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Doğrudan Temsil Müessesesi, İNHFD., 2015/1, s. 249-278.
- ERDEM, Mehmet** : Vekaletten Azil ve İstifa (Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi), Erdoğan Teziç'e Armağan, İstanbul 2007, s. 949-963.
- EREL, Şafak** : Eşyaya Bağlı Borç, AÜSBF. Yayınları, Ankara 1982.

- EREN, Fikret** : Mülkiyet Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2014.(Mülkiyet)
- EREN, Fikret** : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.
- EREN, Fikret** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2014. (Genel Hükümler)
- ERLÜLE, Fulya** : “*Alt Vekalet*”, Selahattin Sulhi Tekinay’ın Hatırasına Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, İstanbul 1999, s. 257-267.
- ERMAN, Hasan** : Eşya Hukuku Dersleri, Der Yayınları, İstanbul 2013.
- ERTAŞ, Şeref** : Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2015. (Şerh)
- ERTAŞ, Şeref** : Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2005.
- ESENER, Turhan/
GÜVEN, Kudret** : Eşya Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.
- GERMEÇ, Mahir Ersin** : Hukuk Davaları Cilt II: Sulh Hukuk Mahkemelerinin Görevine Giren Davalar, Seçkin Yayınevi, Ankara 2019, s. 125-181.
- GERMEÇ, Mahir Ersin** : Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devre Mülk ve Toplu Yapı Düzenine İlişkin Yasal Kurallar-Açıklamalar-Yargıtay Kararları ve Örnekler, Güncellenmiş 8. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.
- GÖKALP, Şerafettin** : Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat- Yöneticinin El Kitabı, Seçkin Yayınları, Ankara 2019.
- GÖKCAN, Hasan Tahsin** : Tıbbi Müdahaleden Doğan Hukuki ve Cezai Sorumluluk, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013.

- GÖKÇE, Erdoğan** : Kat Mülkiyeti Kanununun Uygulanmasından Doğan Davaların Delilleri, İBD., 2013/6, s. 236-248.
- GÖKÇE, Erdoğan** : *"Kat Mülkiyeti Kanununu Değiştiren 5711 Sayılı Kanundan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları"*, İBD., 2009/2, s. 709-715. (Ortak Gider)
- GÖKYAYLA, Emre** : Avukatlık Sözleşmesinin Avukatın Azli ve İstifasıyla Sona Ermesi, Seçkin Yayınları, Ankara 2007.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper** : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 2, Adalet Yayınevi, Ankara 2012.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper** : Türk-İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu, Beta Yayıncılık, İstanbul 2001. (Vekilin Özen Borcu)
- GÜRSOY, Kemal Tahir** : Borçlar Hukuku: Muhtelif Akit Nevileri, Özel Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Yüksek Okulu Yayınları, Ankara 1970.
- GÜRSOY, Kemal T./**
EREN, Fikret/CANSEL, Erol : Türk Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984.
- HATEMİ, Hüseyin/**
GÖKYAYLA, Emre : Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.
- HATEMİ, Hüseyin/**
SEROZAN, Rona/
ARPACI, Abdülkadir : Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991.
- HATIRNAZ EROL, Gültezer** : Özel Hastanelerin Hukuki Sorumluluğu ve Hasta Hakları, 3. Baskı, Ankara 2013.
- İNAL, Nihat** : Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2019.

- İNCEOĞLU, M. Murat** : Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2009.
- KARAHACIOĞLU, Ali Haydar/
ALTIN, Mehmet** : Açıklamalı ve İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Kanunlar, Adalet Yayınevi, Ankara 1994.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit** : Kat Mülkiyeti Hukuku, 3. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 1999.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit** : “*Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi*”, İBD., C. 80, S. 1, 2006, s. 27-39. (*Atıf Şekli: Yönetim Planı*)
- KARAHASAN, Mustafa Reşit** : Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Öğreti Yargıtay Kararları-İlgili Mevzuat 2, Beta Yayıncılık, İstanbul 2002. (Borçlar)
- KARSLI, Abdurrahim** : Medeni Muhakeme Hukuku, 3. Bası, Alternatif Kitabevi, İstanbul 2012.
- KAYIHAN, Şaban/
ÜNLÜTEPE, Mustafa** : Vekalet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri, Fatih Sultan Mehmet Üniversitesi İlmî Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi, S. 3, 2014, s. 171-212.
- KORU, Mehmet** : İçtihatlı-Açıklamalı ve Uygulamalı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Apartman Yöneticisinin El Kitabı, Genişletilmiş 2. Baskı, Özkan Matbaacılık, Ankara 1991.
- KÖPRÜLÜ, Bülent/
KANETİ, Selim** : Sınırlı Aynî Haklar, 2. Baskı, Fakülteler Matbaası, 1983.
- KÖPRÜLÜ, Bülent/
KANETİ, Selim** : “*Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak*

Kanuni Rehin Hakkı”, İÜHF 50. Yıl Armağanı, s. 317-334, İstanbul 1973. (Ortak Giderler)

- KURŞAT, Zekeriya** : “*Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Ayni Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması*”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, C. 2, İstanbul 2009, s. 1177-1188.
- KURT, Ekrem** : Kat İrtifakının Kurulması, Sona Ermesi ve Kat Mülkiyetine Geçiş-Kat Mülkiyeti Kanununda 5711 ve 5912 Sayılı Kanunlarla Getirilen Yeni Düzenlemeler Işığında-, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, İstanbul 2013, s. 785-806.
- KURU, Baki** : Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. II, 6. Baskı, Demir-Demir Yayınları, İstanbul 2001.
- KURU, Baki/
ARSLAN, Ramazan/
YILMAZ, Ejder** : Medeni Usul Hukuku, 6100 Sayılı HMK.'na Göre Yazılmış 25. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2014.
- NOMER, Haluk N.** : “*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği*”, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, İstanbul 2013, s. 827-837.
- NOMER, Haluk N.** : Kişi Birliklerinde Genel Kurul Kararlarının Geçersizliğine İlişkin Temel Esaslar, Beta Basım Yayın, İstanbul 2008. (*Kişi Birlikleri*)
- OĞUZMAN, M. Kemal/
ÖZ, M. Turgut** : Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, C. I, 10. Bası, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2012.
- OĞUZMAN, Kemal/
SELİÇİ, Özer/
OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe** : Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Basıdan 16. (Tıpkı) Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013.

- OY, Osman/OY, G. Onur** : Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi, 5. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2017.
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda** : Toplu Yapılarda Yönetim, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2010.
- ÖZDEMİR, Durmuş** : Açıklamalı-İçtihatlı-İlgili Mevzuatlı-Dilekçe Örnekli Kat Mülkiyeti Kanunu ve Mevzuatı, Adil Yayınevi, Ankara 2001.
- ÖZKAN, Hasan** : İzahlı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Davaları ve Tatbikatı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 1975.
- ÖZKAYA, Eraslan** : Vekalet Sözleşmesi ve Kötüye Kullanılması, 4. Baskı, Ankara 2016.
- ÖZMEN, E. Saba/KIR, Hafize**: Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar), Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, İstanbul 2010.
- ÖZMEN, E. Saba/
VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah** : Kat İrtifakı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2015.
- ÖZTAŞ, İlker** : Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2011.
- ÖZTRAK, İlhan** : “*Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı*”, AÜSBFD., C. 22, S. 3, Eylül 1967, s. 113-138.
- PEKCANITEZ, Hakan/
ATALAY, Oğuz/
ÖZEKES, Muhammet** : Medeni Usul Hukuku, 14. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2013.
- PULAK, Tahsin Murat** : Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, 8. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.

- REİSOĞLU, Safa** : Uygulamada Kat Mülkiyeti, 3. Baskı, Ankara Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1976.
- REİSOĞLU, Safa** : Yeni Kanuna Göre Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı, Sevinç Basımevi, Ankara 1966. (Kat İrtifakı)
- REMZİ, Mehmet/
AYDIN, Sezer** : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Bası, İkinci Sayfa Yayınları, İstanbul 2016.
- SAĞLAM, İpek** : “*Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları*”, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, C. II, İstanbul 2009, s. 1351-1372.
- SANRI ARSLAN, Peren** : Arsa Payı Düzeltme Davası, Seçkin Yayınları, Ankara 2018.
- SARI, Suat** : Vekalet Sözleşmesinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi, Beşir Yayınevi, İstanbul 2004.
- SARUHAN, Haluk** : 5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler, Adalet Yayınevi, Ankara 2018.
- SEÇER, Öz** : Vekalet Sözleşmesinin Vekalet Özgü Sebeplerle Sona Ermesi, İNHFD., C. 6, 2015/4, s. 877-944.
- SEÇER, Yaren** : Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu, İBD., C. 83, S. 2009/5, s. 2507-2529.
- SEMERCİ, Tuğba** : Toplu Yapılarda Genel Kurul, İBD., 2013, S. 2, s. 190-213.
- SİRMEN, Lale** : Eşya Hukuku, 2. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.
- SOMUNCUOĞLU, Ünal** : TBK. Genel Hükümleri ile İsviçre Borçlar Kanunu Genel Hükümleri Fransızca Versiyonunun Karşılaştırılması ve Bazı Özel Akit Tipleri, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.

- ŞAKAR, Müjdat** : Son Değişikliklerle Gerekçeli-Açıklamalı-İçtihatlı-Örnekli Kat Mülkiyeti Kanunu ve Devre Mülk Hakkı, Beta Basım Yayın, İstanbul 1988.
- ŞATIR, Nejdet** : Emsal Kararlar Işığında Kamu ve Özel Hastanelerde Çalışan Hekimlerin Hukuki ve Cezai Sorumluluğu; Yargıtay-Danıştay İçtihatları, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.
- ŞENGÜL, Mehmet** : Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı, TBBD., S. 137, 2018, s. 337-374.
- ŞENGÜL, Mehmet** : Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2011. (Toplu Yapılar)
- ŞENOCAK, Zarife** : “Avukatın Akdi Sorumluluğunun Şartları”, ABD., 1998, S. 2, s. 5-34.
- TANDOĞAN, Haluk** : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.
- TANDOĞAN, Haluk** : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi** : Kat Mülkiyeti: Eşya Hukuku II, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991.
- TEKİNAY, S. Sulhi/
AKMAN, Sermet/
BURCUOĞLU, Haluk/
ALTOP, Atilla** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Yayınevi, İstanbul 1993.
- TOK, Ahmet/GÜN TOK, Sabiha**: Vekalet Sözleşmesinde Vekilin Özen Borcu, İBD., S. 2016/5, C. 90, s. 15-45.

- UYGUR, Turgut** : Açıklamalı-İçtihatlı Özel Borç İlişkileri, C. 6, m. 364-462, Seçkin Yayıncılık, Ankara 1994.
- ÜNAL, Mehmet/
BAŞPINAR, Veysel** : Şekli Eşya Hukuku, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2015.
- YALÇIN, Ayhan** : Apartman Yöneticisinin El Kitabı, 4. Bası, Türkmen Kitabevi, İstanbul 2013.
- YALÇINDURAN, Türker** : Vekalet Sözleşmesinde Ücret, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2007.
- YAVUZ, Cevdet** : Türk-İsviçre ve Fransız Medeni Hukuklarında Dolaylı Temsil, Doktora Tezi, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1983.
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/
ÖZEN, Burak** : Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. Basım, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014.
- YAVUZ, Nihat** : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, C. II, Adalet Yayınevi, Ankara 2015.
- YELMEN, Adem** : Yetkisiz Temsil, İÜHFD., C. 6, 2015/3, s. 429-448.
- YILMAZ, Orhan** : "*Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara Eklenen Özel Hükümler*", İBD., C. 82, S. 2008/2, s. 673-684.
- YILMAZ, Orhan** : "*Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler*", İBD., C. 82, S. 2008/1, s. 9-30. (Değişiklikler)
- ZEVKLİLER, Aydın/
GÖKYAYLA, Emre** : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Bası, Ankara 2013.
- ZEVKLİLER, Aydın/
HAVUTÇU, Ayşe** : Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2007.

ELEKTRONİK KAYNAKLAR :

<https://portal.tnb.org.tr/Sayfalar/HukukDergileri.aspx>.

<http://sozluk.gov.tr/>,

www.kazanci.com.tr,

www.sinerjimevzuat.com.tr,

www.tdk.gov.tr