

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ**  
**ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI**

**KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİCİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞU**

**TEZİ YAZAN**  
**Umut İPEK**

**Danışman : Dr. Öğr. Üyesi Orhan ÇETİN**

**Jüri Üyesi : Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ (Akdeniz Üniversitesi)**

**Jüri Üyesi : Dr. Öğr. Üyesi Kemal ATASOY**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**MERSİN / HAZİRAN 2022**

**ONAY**

**T.C.  
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ'NE;**

**20193057** numaralı öğrencimiz olan **Umut İPEK** tarafından hazırlanan “**Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu**” başlıklı bu tez çalışması jüri üyelerimiz tarafından **oybirliği** ile **Özel Hukuk Ana Bilim Dalında Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

Enstitüsü Müdürlüğünde Kalan Asıl Suret İmzalıdır.  
Üniv.İçi Asıl Üye – Tez Danışmanı – Jüri Başkanı: Dr. Öğr. Üyesi Orhan ÇETİN

Enstitüsü Müdürlüğünde Kalan Asıl Suret İmzalıdır.  
Üniv.İçi Asıl Üye – Jüri Üyesi: Dr. Öğr. Üyesi Kemal ATASOY

Enstitüsü Müdürlüğünde Kalan Asıl Suret İmzalıdır.  
Üniv.Dışı Asıl Üye – Jüri Üyesi: Doç. Dr. Selin SERT SÜTÇÜ  
(Akdeniz Üniversitesi)

**Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim elemanlarına ait olduklarını onaylarım.**

Enstitüsü Müdürlüğünde Kalan Asıl Suret İmzalıdır.

15/06/2022

Prof. Dr. Murat KOÇ

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

**Not : Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan bildirişlerin, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'ndaki hükümlere tabidir.**

## İTHAF

*Hukukun Üstünlüğüne İnananlara İthafen...*

## ETİK BEYANI

Çağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- Tez içerisinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde ve ortaya çıkan sonuçlarda herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

15/06/2022

Umut İPEK

## TEŞEKKÜR

Bu alıŐma sűresince gűrűŐ, űneri ve yardımları ile desteęini eksik etmeyen tez danıŐmanım sayın Dr.Ŗđr.Ŭyesi Orhan ÇETİN'e; tez savunma sınavıma jűri olarak katılımları ve çalıŐmama iliŐkin deęerlendirmeleri için sayın Doç.Dr. Selin SERT SŬTŬ ile sayın Dr.Ŗđr.Ŭyesi Kemal ATASOY'a; çalıŐmalarım esnasında bana anlayıŐ gűsteren aileme; iŐ yaŐantımdaki yoęunlukta bana yardımcı olarak çalıŐmamı bitirmem konusunda emeklerini gűzardı edemeyeceęim çalıŐma arkadaŐlarıma ve bu sűrete yanımda olan meslektaŐlarım Av. Serkan ŐİMŐEK ve Av. İsmail Baran DİNSEVER'e sonsuz teŐekkűrlerimi bir borç bilirim.

15/06/2022

Umut İPEK

## ÖZ

### KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİCİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞU

Umut İPEK

Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı

Tez Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Orhan ÇETİN

Haziran 2022, 183 Sayfa

Kat mülkiyeti, taşınmaz mülkiyetinin özel bir görünümüdür. Öyle ki kendine özgü bir yönetim mekanizması dahi bulunmaktadır. Kat mülkiyetinde yönetim işlerinin düzenli işlenmesi için yönetim plânı, işletme projesi, kat malikleri kurulu ve yöneticinin uyum içinde olması gerekmektedir. Yönetim plânı, anataşınmazda bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme olarak karşımıza çıkmaktadır. Kat malikleri kurulu ise karar alma mekanizması olarak işlev görmektedir. Yönetici ise kat malikleri kurulunun vekili gibi hareket ederek, kat malikleri kurulunun kararlarını yerine getirir. Bu sebeple, Kat Mülkiyeti Kanunu, yöneticiye bazı görev, yetki ve sorumluluklar yüklemiştir. Yönetim organlarının arzettiği önem dolayısıyla çalışmamızda, kat mülkiyetinde yönetimin hukuki kaynakları, kat mülkiyetinde yönetimin organları, kat mülkiyetinde yöneticinin hukuki sorumluluğu üzerinde durulmuştur. Sonuç bölümünde Kat Mülkiyeti Kanununda yönetimle ilgili başka ne gibi değişikliklerin getirilmesi gerektiği hususunda öneriler sunulmuştur.

*Anahtar Kelimeler* : kat mülkiyeti, yönetim, yönetim plânı, kat malikleri kurulu, yönetici, yöneticinin hukuki sorumluluğu

## ABSTRACT

### LEGAL RESPONSIBILITY OF THE MANAGER IN THE CONDOMINIUM OWNERSHIP

Umut İPEK

Master's Thesis, Department of Private law

Thesis Supervisor: Dr. Orhan ÇETİN

June 2022, 183 Page

Condominium ownership is a special view of real property. So much so that even has its own management mechanism. In order for the management works to function properly in the condominium ownership, the management plan, business project, condominium owners board and the manager must be in harmony. The management plan appears as a contract that binds all condominium owners in the main property. The condominium owners board functions as a decision-making mechanism. The manager, on the other hand, acts as a representative of the condominium owners board and fulfills the decisions of the floor owners board. For this reason, the Condominium Ownership Law imposes some duties, powers and responsibilities on the manager. Due to the importance of the management branches, the duties, the legal resources of the management in condominium ownership, the branches of the management in condominium ownership, legal responsibility of the manager in the condominium ownership are emphasized. In the conclusion part, suggestions were made about what other changes regarding the management of the Condominium Ownership Law should be introduced.

*Keywords* : condominium ownership, administration, declaration of condominium, condominium owners board, manager, legal responsibility of the manager

## İÇİNDEKİLER

KAPAK .....	I
ONAY .....	II
İTHAF .....	III
ETİK BEYANI .....	IV
TEŞEKKÜR .....	V
ÖZ .....	VI
ABSTRACT .....	VII
İÇİNDEKİLER .....	VIII
KISALTMALAR .....	XIV
EKLER LİSTESİ .....	XV
GİRİŞ .....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### KAT MÜLKİYETİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE TEMEL KAVRAMLARI

1.1. Kat Mülkiyeti Kavramı .....	4
1.1.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı ve Hukuki Niteliği .....	4
1.1.2. Kat Mülkiyetinin Kapsamı .....	7
1.1.3. Kat Mülkiyetinin Tesisi .....	7
1.1.3.1. Genel Olarak .....	7
1.1.3.2. Kat Mülkiyetinin İradi Olarak Tesisi .....	9
1.1.3.3. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı ile Tesisi .....	10
1.1.3.4. Kat Mülkiyetinin Kat İrtifakına Dayalı Olarak Tesisi .....	12
1.1.3.4.1. Kat İrtifakı Tanımı ve Hukuki Niteliği .....	12
1.1.3.4.2. Kat İrtifakının Kapsamı .....	13
1.1.3.4.3. Kat İrtifakının Tesisi .....	14
1.1.3.4.4. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Dayanak Teşkil Etmesi .....	15



1.2. Kat Mülkiyetinin Temel Kavramları .....	16
1.2.1. Anataşınmaz .....	16
1.2.2. Anayapı .....	16
1.2.3. Arsa Payı .....	17
1.2.4. Bağımsız Bölüm .....	18
1.2.4.1. Genel Olarak .....	18
1.2.4.2. Arsa Payı ile Bağımsız Bölüm Arasındaki Bağlantı .....	19
1.2.5. Eklenti .....	19
1.2.5.1. Genel Olarak .....	19
1.2.5.2. Bağımsız Bölüm ile Eklenti Arasındaki Bağlantı .....	20
1.2.6. Ortak Yerler .....	21
1.2.6.1. Genel Olarak .....	21
1.2.6.2. Ortak Yerler ile Bağımsız Bölüm Arasındaki Bağlantı .....	23
1.2.7. Plânlar ve Projeler .....	24
1.2.7.1. Yönetim Plânı .....	24
1.2.7.1.1. Yönetim Plânı Kavramının Tanımı ve Hukuki Niteliği. 24	
1.2.7.1.2. Yönetim Plânının Hazırlanması ve Değiştirilmesi .....	25
1.2.7.1.3. Toplu Yapılarda Plânlar ve Projeler .....	27
1.2.7.1.3.1. Genel Olarak .....	27
1.2.7.1.3.2. Toplu Yapılarda Yönetim Plânı .....	27
1.2.7.1.3.3. Toplu Yapılarda Vaziyet Plânı ve Projeleri.. 29	
1.2.7.2. İşletme Projesi .....	30

## İKİNCİ BÖLÜM

### KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA YÖNETİM ORGANLARI

2.1. Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim .....	32
2.1.1. Genel Olarak .....	32
2.1.2. Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetimin Hukuki Dayanakları .....	33
2.2. Genel Kurul Niteliğindeki Kat Malikleri Kurulu .....	33
2.2.1. Kat Malikleri Kurulunun Oluşumu ve Yetkileri .....	34
2.2.1.1. Genel Olarak .....	34
2.2.1.2. Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler .....	36

2.2.2. Kat Malikleri Kurulu Toplantısı .....	37
2.2.2.1. Olağan Toplantı .....	37
2.2.2.2. Olağanüstü Toplantı .....	39
2.2.3. Kat Malikleri Kurulunun Karar Alma Esasları .....	40
2.2.3.1. Genel Olarak .....	40
2.2.3.2. Basit Oy Çokluğu Aranılan İşler .....	42
2.2.3.3. Nitelikli Çoğunluk Aranılan İşler .....	42
2.2.3.3.1. Çifte Çoğunluk Aranılan İşler .....	42
2.2.3.3.2. Üçte İki Çoğunluk Aranılan Özel Bir Hâl .....	45
2.2.3.3.3. Beşte Dört Çoğunluk Aranılan İşler .....	47
2.2.3.4. Oybirliğiyle Alınabilecek Kararlar .....	48
2.2.4. Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi .....	50
2.2.4.1. Dava Hakkı ve Hâkime Başvurma .....	51
2.2.4.1.1. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davası .....	51
2.2.4.1.2. Borç ve Yükümlerini Yerine Getirmeyenlere Karşı Başvuru .....	52
2.2.4.2. Hâkimin Müdahalesini İsteme Yöntemi .....	55
2.2.4.2.1. Dava Açma Hakkı .....	55
2.2.4.2.1.1. Kat Maliklerinin Dava Hakkı .....	55
2.2.4.2.1.2. Kat Maliki Olmayanların Dava Hakkı .....	56
2.2.4.2.1.3. Yöneticinin Dava Açma Hakkı .....	57
2.2.4.2.2. Husumetin Kimlere Yöneltilmesi Hususu .....	58
2.2.4.2.2.1. Haksız Fiil Anlaşmazlıklarında .....	58
2.2.4.2.2.2. Tazminat ve Alacak Anlaşmazlıklarında ...	59
2.2.4.2.2.3. Toplantı ve Kurul Kararlarının İptali İstemlerinde .....	60
2.2.4.2.3. Görevli ve Yetkili Mahkeme .....	61
2.2.4.2.4. Yargılama Yöntemi .....	61
2.2.4.2.5. Uyuşmazlığın İncelenmesi ve Karar Verilmesi .....	62
2.2.4.2.6. Hâkim Kararının Yerine Getirilmemesinin Yaptırımını ...	62
2.2.4.2.7. Yargılama Giderlerinin Karşlanması .....	63

2.3. Denetçi / Denetim Kurulu .....	64
2.3.1. Denetçi / Denetim Kurulunun Atanmasına İlişkin Esaslar .....	64
2.3.2. Denetçi / Denetim Kurulunun Görevleri .....	65
2.3.3. Denetçi / Denetim Kurulunun Hakları .....	67
2.3.4. Denetçi / Denetim Kurulunun Sorumluluğu .....	67
2.4. Temsil Organı Niteliğindeki Yönetici / Yönetim Kurulu .....	68
2.4.1. Yönetici / Yönetim Kurulunun Atanmasına İlişkin Esaslar .....	68
2.4.2. Yönetici / Yönetim Kurulunun Atanma Usûlü .....	70
2.4.2.1. Kat Malikleri Kurulu Tarafından Atanması .....	70
2.4.2.2. Hâkim Tarafından Atanması .....	72
2.4.3. Yönetici/Yönetim Kurulu ile Sözleşme Yapılması, Teminat İstenmesi ...	73
2.4.4. Yönetici / Yönetim Kuruluna Ait Bilgilerin İlgililere İlanı .....	74
2.4.5. Yönetici / Yönetim Kurulunun Görevleri .....	75
2.4.5.1. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi .....	75
2.4.5.2. Defterlerin Tutulması ve Belgelerin Saklanması .....	78
2.4.5.3. İşletme Projesinin Yapılması .....	79
2.4.5.4. Yönetici / Yönetim Kurulunun Diğer Görevleri .....	81
2.4.5.4.1. Vekâlet İlişkisinden Doğan Görevleri .....	81
2.4.6. Yönetici / Yönetim Kurulunun Hakları .....	82
2.4.6.1. Ücret İsteme Hakkı .....	82
2.4.6.2. Yöneticilikten Çekilme Hakkı .....	83
2.4.6.3. Tazminat İsteme Hakkı .....	84

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİCİ / YÖNETİM KURULUNUN KAT MALİKLERİNE KARŞI SORUMLULUĞU

3.1. Genel Olarak .....	85
3.2. Hukuki Sorumluluğun Dayanakları .....	85
3.2.1. Vekâlet İlişkisinden Doğan Sorumluluk .....	86
3.2.1.1. Genel Olarak .....	86
3.2.1.2. Vekâlet Sözleşmesi .....	86
3.2.1.2.1. Vekâlet Sözleşmesinin Tanımı ve Özellikleri .....	86

3.2.1.2.2. Vekâlet Sözleşmesinin Unsurları .....	87
3.2.1.2.3. Vekâlet İlişkisinin Kapsamı .....	89
3.2.1.3. Kat Mülkiyetinde Yönetici/Yönetim Kurulu Üyelerinin	
Vekâlet İlişkisinden Kaynaklanan Yükümlülükleri .....	90
3.2.1.3.1. Özen ve Sadakat Yükümlülüğü .....	92
3.2.1.3.2. Kat Maliklerinin Talimatlarına Uyuma Yükümlülüğü ...	94
3.2.1.3.3. Bizzat İfa Yükümlülüğü .....	95
3.2.1.3.4. Geri Verme Yükümlülüğü .....	96
3.2.1.3.5. Hesap Verme Yükümlülüğü .....	97
3.2.1.3.5.1. Genel Olarak .....	97
3.2.1.3.5.2. Hesap Verme Zamanı .....	97
3.2.1.3.5.3. Hesap Verilecek Kimseler .....	98
3.2.2. Vekâletsiz İş Görmeden Doğan Sorumluluk .....	98
3.2.3. Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk .....	101
3.2.4. Haksız Fiilden Doğan Sorumluluk .....	103
3.2.5. Yönetici/Yönetim Kurulu Üyelerinin Kat Malikleri Aleyhine	
Sebepsiz Zenginleşmesi .....	105
3.2.6. Birden Çok Yönetim Kurulu Üyesinin Kat Maliklerine Karşı	
Birlikte Sorumluluğu (Müteselsil Sorumluluk) .....	108
3.3. Yönetici/Yönetim Kurulu Üyelerinin Kat Maliklerine Karşı Sorumluluğunun	
Temel Esasları .....	109
3.3.1. Yönetici/Yönetim Kurulunun Sorumluluk Şartı .....	109
3.3.2. Kat Mülkiyetinde Yönetici/Yönetim Kurulunun Sorumluluğunu	
Azaltan veya Ortadan Kaldıran Hâller .....	112
3.3.2.1. Sorumsuzluk Anlaşması .....	112
3.3.2.2. İbra .....	114
3.3.3. Kat Mülkiyetinde Yönetici/Yönetim Kurulu Üyelerinin	
Yükümlülüklerini İhlâlinin Sonuçları .....	116
3.3.3.1. Aynen İfa .....	117
3.3.3.2. Tazminat .....	118
3.3.3.3. Azil .....	119

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**  
**KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİCİ / YÖNETİM KURULUNUN**  
**ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE KARŞI SORUMLULUĞU**

<b>4.1. Üçüncü Kişi Kavramı .....</b>	<b>122</b>
<b>4.2. Kat Mülkiyetinde Yönetici/Yönetim Kurulu Üyelerinin Üçüncü</b>	
<b>    Kişilere Karşı Sorumluluğunun Hukuki Temeli .....</b>	<b>123</b>
<b>    4.2.1. Genel Olarak .....</b>	<b>123</b>
<b>    4.2.2. Yönetici/Yönetim Kurulu Üyelerinin Üçüncü Kişilere Karşı</b>	
<b>        Haksız Fiil Sorumluluğu .....</b>	<b>124</b>
<b>        4.2.2.1. Haksız Fiil Sorumluluğunun Şartları .....</b>	<b>124</b>
<b>        4.2.2.2. Yönetici/Yönetim Kurulu Üyelerinin Haksız Fiilinin</b>	
<b>            Hüküm ve Sonuçları .....</b>	<b>126</b>
<b>    4.2.3. Yönetici/Yönetim Kurulu Üyelerinin Üçüncü Kişilere Karşı</b>	
<b>        Güven Sorumluluğu .....</b>	<b>129</b>
<b>    4.2.4. Yönetici/Yönetim Kurulu Üyelerinin Üçüncü Kişilere Karşı</b>	
<b>        Yetkisiz Temsilden Doğan Sorumluluğu .....</b>	<b>132</b>
<b>        4.2.4.1. Temsil Yetkisi Kavramı .....</b>	<b>132</b>
<b>            4.2.4.1.1. Genel Olarak .....</b>	<b>132</b>
<b>            4.2.4.1.2. Temsil ile Vekâlet İlişkisinin Karşılaştırılması .....</b>	<b>133</b>
<b>            4.2.4.1.3. Kat Mülkiyetinde Yönetici/Yönetim Kurulu</b>	
<b>                Üyelerinin Kat Maliklerini Temsil Yetkisi .....</b>	<b>135</b>
<b>        4.2.4.2. Yetkisiz Temsil Kavramı .....</b>	<b>138</b>
<b>            4.2.4.2.1. Genel Olarak .....</b>	<b>138</b>
<b>            4.2.4.2.2. Kat Mülkiyetinde Yönetici/Yönetim Kurulu</b>	
<b>                Üyelerinin Yetkisiz Temsil Hâlleri .....</b>	<b>140</b>
<b>            4.2.4.2.3. Yetkisiz Temsilin Yönetici/Yönetim Kurulu</b>	
<b>                Üyelerinin Sorumluluğu Bakımından</b>	
<b>                    Hüküm ve Sonuçları .....</b>	<b>142</b>
<b>SONUÇ .....</b>	<b>148</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>154</b>
<b>EKLER LİSTESİ .....</b>	<b>164</b>

## KISALTMALAR

<b>Art.</b>	: Artikel / Article (madde)
<b>bk.</b>	: bakınız
<b>C.</b>	: Cilt
<b>CC.</b>	: Code Civil (Fransız Medeni Kanunu)
<b>E.</b>	: Esas
<b>e.t.</b>	: erişim tarihi
<b>HD.</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HGK</b>	: Hukuk Genel Kurulu
<b>HMK</b>	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>İBGK</b>	: İctihadı Birleştirme Genel Kurulu
<b>İİK</b>	: 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu
<b>K.</b>	: Karar
<b>KMK</b>	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>m.</b>	: madde
<b>S.</b>	: Sayı
<b>s.</b>	: sayfa numarası
<b>ss.</b>	: sayfa sayısı (sayfa aralığı)
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TBK</b>	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
<b>TMK</b>	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
<b>vb.</b>	: ve benzeri
<b>vd.</b>	: ve devamı
<b>ZGB</b>	: Zivilgesetzbuch (İsviçre Medeni Kanunu)

## **EKLER LİSTESİ**

<b>EK – A : Tez Etik Kurulu İzini Talep ve Onay Tutanak Formu .....</b>	<b>164</b>
<b>EK – B : Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Etik İzin İstek Yazısı .....</b>	<b>167</b>
<b>EK – C : Çağ Üniversitesi Tez Etik İzin Yazısı .....</b>	<b>168</b>

## GİRİŞ

Bütün dünyada olduğu gibi ülkemizde de sanayileşme ve hizmet sektörünün artması ile birlikte birçok ekonomik faaliyet alanı ortaya çıkmıştır. Bunun sonucu olarak da kırsal yerleşim yerlerindeki insanlar, ekonomik faaliyetlerin ve iş imkânlarının fazla olduğu, eğitim, sağlık gibi hizmetlerin ise etkin şekilde sağlandığı şehir yaşamına göç etmek durumunda kalmıştır. Ülkemizde 1950 yılında %25,04 olan şehir nüfusunun toplam nüfus içerisindeki oranı, 2020 yılına gelindiğinde %93'e kadar yükselmiştir.<sup>1</sup> Bu durum ise, şehirlerin hızla büyümesine ve konut ihtiyacında artışa sebep olmuştur.

Şehirlerin hızlı bir şekilde büyümesi ve bu doğrultuda artan konut ve işyeri ihtiyacının çözümü olarak da müstakil konut ve işyeri yapılaşmasından vazgeçilmiştir. Bu büyüme ve şehirleşmenin sonucu olarak da konut ve işyeri yapılaşmaları dikey şekle bürünmüştür. Böylelikle, bir yandan şehir merkezlerindeki toprak sıkıntısına çözüm üreilmeye, diğer bir yandan da artan konut ve işyeri talebine karşılık verilmeye çalışılmıştır.

Böylelikle kat mülkiyeti sistemine geçiş süreci başlamış ve hukukumuz da bu sistemi düzenleme gayreti içerisine girişmiştir. Belirtilmelidir ki kat mülkiyeti kurumu, hukukumuzda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan<sup>2</sup> evvel de yer almaktaydı. Öyle ki kat mülkiyeti, Mecellede<sup>3</sup> dahi kendine yer edinmişti. Fakat, Mecelle sonrası 743 sayılı Türk Kanunu Medenisinin<sup>4</sup> kabulü ile birlikte kat mülkiyeti kurumunun gelişimi duraklamıştır. Zira 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi m. 625/II ve m. 644 hükümleri doğrultusunda kat mülkiyetine konu olabilecek taşınmazların paylı mülkiyete ilişkin hükümlere tabi olduğu öngörülmüştür.

Öte yandan, kat mülkiyeti kurumunun eksikliği oldukça hissedilmekte, fakat bu konuda yapılan pek çok düzenleme ise ihtiyacı tam anlamı ile karşılayamamaktaydı. Nihayetinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu olarak isimlendirilen kanun, 02/01/1966 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bununla birlikte söz konusu kurumun adı her ne kadar kat mülkiyeti olarak yer edinmiş olsa da, kapsamının daha geniş olduğu düşünülmektedir. Bunun nedeni ise, kat

---

1. **Kaynak;** <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuclari-2020-37210/dil=1>, e.t.: 01/09/2021.

2. 23/06/1965 kabul tarihli, 12038 sayılı ve 02/07/1965 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu; **Kaynak;** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>, e.t.: 01/09/2021.

3. Ayrıntılı bilgi için bk.: Osman Kaşıkçı, "Mecellede Kat Mülkiyeti", **Atatürk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 2, Sayı 1, Erzurum 1998, s. 133 vd.

4. 17/02/1926 kabul tarihli, 339 sayılı ve 04/04/1926 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 743 sayılı Türk Kanun-ı Medenisi; **Kaynak;** <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/339T.pdf>, e.t.: 01/09/2021.



mülkiyeti kurumunun yalnızca katlar üzerinde değil; daire, dükkan, depo gibi muhtelif alanlarda da kat mülkiyetini tesisine imkân vermesidir. Nitekim Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri kapsamında yer alan hükümler ve gerçekleştirilen değişiklikler de bu doğrultudadır.

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında gerçekleştirilen değişiklikler ile birlikte bu konuda daha evvel kaleme alınmış olan eserler yeni hükümlere ve uygulamanın bu doğrultudaki işleyişine uyum sağlamak konusunda yetersiz kalmıştır.

Bu çalışma ile birlikte esasen kat mülkiyetinde yöneticinin hukuki sorumluluğunun incelenmesi hedeflense de kapsam genişletilerek kat mülkiyetinin tanımı, hukuki niteliği ve kavramsal açıklamalar ile kat mülkiyeti düzenine ilişkin mevcut düzenlemeler de ele alınacaktır.

Çalışmamızın konusu; “Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu”dur. Çalışmamız kapsamında öncelikle kavramsal harita çizilecektir. Kavramsal haritada; özellikle Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında kat irtifakı, kat mülkiyeti, arsa payı, anataşınmaz, anayapı, yönetim plânı, işletme projesi ve benzeri terimler açıklığa kavuşturulacaktır.

Kavramsal açıklamaları takiben kat mülkiyetinde yönetim organları ele alınacaktır. Bu kapsamda yönetim organlarına ilişkin genel açıklamalar ve kat mülkiyetinde yönetimin hukuki dayanakları irdelenecektir.

Yönetim kavramı açıklığa kavuşturulduktan sonra ikinci bölümde ilk olarak kat malikleri kurulu incelenecektir. Kat malikleri kurulunun oluşumu, yapısı, yetki, görev ve sorumlulukları açıklanmaya çalışılacaktır. Bu noktada kat malikleri toplantı türleri ile kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması hususları ile kat malikleri kurulunun toplantı ve yeter sayıları Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan özgü hâller de göz önünde bulundurularak irdelenecektir.

Kat malikleri kurulu konusundan sonra KMK m. 41 hükmünde öngörülen bir diğer kurum olan denetçi / denetim kurulu ele alınacaktır. Bu kısımda KMK m. 39 hükmünde yönetici / yönetim kurulunun hesap verme yükümlülüğünün bir yansıması olarak getirilen bir kurum olan denetçi / denetim kurulunun atanması, görev, hak ve sorumlulukları ile denetim işlerinin esasları inceleme konusu edilecektir.

İkinci bölüm kapsamında son olarak özellikle KMK m. 34 hükmü gereği atamasının yapılması zorunlu olan yönetici / yönetim kurulu konusu incelenecektir. Yine yönetici / yönetim kurulunun da kat malikleri kurulunda olduğu gibi ilk olarak oluşumu, yapısı, yetki, görev ve hakları açıklanmaya çalışılacaktır.

Üçüncü ve dördüncü bölümde ise çalışmamıza da ismini veren kat mülkiyetinde yöneticinin hukuki sorumlulukları irdelenecektir. Üçüncü bölüm kapsamında yöneticinin kat maliklerine karşı özellikle vekâlet ilişkisinden, vekâletsiz iş görmeden, yardımcı kişilerin fiillerinden, haksız fiilden ve sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan sorumluluk hâllerinin hukuki dayanakları inceleme konusu edilecektir. Ayrıca kat mülkiyetinin yönetiminde üç kişilik bir yönetim kurulu olması durumunda özellik arz eden müteselsil sorumluluk konusu da ele alınacaktır. Bahsedilenlerle birlikte yöneticinin kat maliklerine karşı olan sorumluluğunu kaldıran yahut azaltan hâller ile yöneticinin sorumluluğu gündeme geldiğinde kat maliklerinin hukuki imkânları da açıklanmaya çalışılacaktır.

Son olarak çalışmanın dördüncü bölümünde ise yöneticinin üçüncü kişilere karşı sorumluluk hâlleri ile bu sorumluluğun kat malikleri ile paylaşılmasının mümkün olup olmadığı değerlendirilecektir. Bu kapsamda özellikle yöneticinin üçüncü kişilere karşı haksız fiilden, culpa in contrahendodan ve yetkisiz temsilden kaynaklanan sorumlulukları bağlamında inceleme gerçekleştirilecektir.

Nihayetinde gerçekleştirilecek çalışma sonucunda Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında eksik görülen noktalar, elde edilen çıkarımlar ile birlikte çözüme kavuşturulmaya çalışılacak; bu konuda getirilebilecek yenilik ve düzenlemeler konusunda bir alt yapı oluşturulmaya gayret edilecektir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KAT MÜLKİYETİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE TEMEL KAVRAMLARI

#### 1.1. Kat Mülkiyeti Kavramı

##### 1.1.1. Kat Mülkiyetinin Tanımı ve Hukuki Niteliği

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya uygun bölümlerini bütününden ayırarak, bu bağımsız bölümlere arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerler ile ilişkili bağımsız bir nitelik kazandıran özel bir mülkiyet hakkıdır.<sup>5</sup>

KMK<sup>6</sup> m. 1/I hükmü de bu doğrultuda olup örnekleme yolu ile kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo ve benzeri bağımsız bölümlerin ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca bağımsız mülkiyet hakkına konu edilebileceğini ifade etmiştir.

Kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümleri, o yapının arsa, ana duvarlar gibi ortak yerlerinden ayrı olarak düşünmeye imkân olmayacağı için kanun koyucu, bağımsız bölümler üzerinde tesis edilen bağımsız mülkiyet hakkı ile ortak yerler arasında sıkı sıkıya bağlı bir mülkiyet hakkı tanımaktadır.<sup>7</sup> Bahsedilen bu sıkı bağ, KMK m. 3/I hükmünde belirtilmiş olduğu üzere kat mülkiyeti ile arsa payı ve anataşınmazdaki ortak yerlerin bağlantılı olduğu özel bir mülkiyet çeşiti olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu özel mülkiyet tanımlaması ise öğretilerde kat mülkiyetinin hukuki niteliği hususunda görüş ayrılıklarına sebep olmuştur.

---

5. Safa Reisoğlu, “Uygulamada Kat Mülkiyeti”, 4. Bası, Güneş Matbaacılık, Ankara 1976, s. 28; Mustafa Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay-Özdemir, “Eşya Hukuku”, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020, s. 694; A. Lale Sirmen, “Eşya Hukuku”, 4. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2016, s. 443; Aydın Aybay / Hüseyin Hatemi, “Eşya Hukuku”, 3. Bası, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 221; Mahir Ersin Germeç, “Kat Mülkiyeti Hukuku”, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015, s. 43; Etem Saba Özmen / Gülşah Vardar-Hamamcıoğlu, “Kat İrtifakı”, 2. Bası, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2015, s. 56; Ayşe Arat, “Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Kavramları ile Bu Kavramların Kuruluş, Hukuki Nitelik ve Sona Erme Aşamaları Bakımından Karşılaştırılması”, **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 15, Sayı 1, Syf. 33-58, İstanbul 2016, s. 35; İsmet Sungurbey, “Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları”, **İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 1, Sayı 2, İstanbul 1968, s. 149.

6. 23/06/1965 kabul tarihli, 12038 sayılı ve 02/07/1965 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf>, e.t.: 01/09/2021.

7. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 28; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 694, 695; Arat, s. 35, 36; Jale G. Akipek, “Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti”, **Ankara Barosu Dergisi**, Cilt 23, Sayı 3, Ankara 1966, s.476; Şeref Ertaş, “Eşya Hukuku”, 13. Baskı, Bariş Yayınları, İzmir 2016, s. 430, 431.

Kat mülkiyetinin hukuki niteliği konusundaki ilk görüş; kat mülkiyetini, paylı mülkiyetin özel bir türü olarak kabul etmektedir. Bu görüşe katılan yazarlara göre kat mülkiyetinin, hak sahiplerine bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde malik hak ve yetkilerini sağlayan bir aynı hak olduğu ifade edilerek, bu hakkın kaynağının ise bütün taşınmaz üzerinde sahip olunan ortak (müşterek) pay olduğu ileri sürülmektedir.<sup>8</sup> Bu yöndeki bir diğer görüşe göre kat mülkiyetinde, katları meydana getiren ana duvarlar, zemin ve tavanlar paylı mülkiyet esaslarına tabi olduğuna göre bağımsız bölüm olarak tabir edilen terimin bir hava boşluğundan ibaret olacağı ve hava boşluğunun ise gerçek manada bir mülkiyete konu edilemeyeceği savunulmaktadır.<sup>9</sup> Yine bu görüş doğrultusunda; paydaşların katlardaki özel mülkiyetinin, kendilerine ayrılan katlarda tek başına bir yararlanma hakkı, yerleştirilmiş kendine özgü bir egemenlik hakkı tanıdığı ifade edilmektedir.<sup>10</sup>

Kat mülkiyetinin hukuki niteliği hususunda bir diğer görüşe göre; kat mülkiyeti, bağımsız mülkiyet ile paylı mülkiyetin birlikte bulunduğu özel bir toplu mülkiyet çeşidi olarak kabul edilmektedir.<sup>11</sup>

Bu konuda öğretilde baskın olan görüşe göre ise; Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında müşterek mülkiyet payları değil, bağımsız bölüm mülkiyeti esas alınmaktadır. Söz konusu görüşe göre, kat malikleri arasındaki paylı mülkiyet kapsamında olan kısımlar, taşınmazda oturanların temel, arsa, büyük duvar, dam, giriş kapıları, merdivenler, asansör, kuyu ve benzeri gibi nitelikleri itibari ile paylı olarak kullanımına ve faydalanmalarına yarayan kısımlardır. Bu kısımlar üzerindeki paylı mülkiyet ise kat veya daireler üzerindeki bağımsız mülkiyetin ayrılması mümkün olmayan bir parçasıdır.<sup>12</sup> Hukuki tasarruflara yalnızca bağımsız bölüm konu edilmekte, arsa payı ve ortak yerlerin hukuki durumu ise bağlı bulunduğu bağımsız bölüme tabi olarak onu izlemektedir.<sup>13</sup> Bu görüş doğrultusunda; KMK m. 13/II hükmü uyarınca kat mülkiyeti kütüğü sayfalarına arsa payının değil, bağımsız bölümün kendisinin kaydedildiği,

---

8. Selahattin Sulhi Tekinay, “**Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)**”, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s.4; Aybay / Hatemi, s. 222; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 44.

9. Mustafa Kemal Oğuzman, “**Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi**”, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1958, s. 165, 166; Safa Reisoğlu, “**Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları**”, Sevinç Matbaası, Ankara 1963, s. 147, 148.

10. İsmet Sungurbey, “**Medeni Hukuk Eleştirileri 2. Cilt**”, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1970, s. 115; Sungurbey (Temel Sorunlar), s. 151; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 61.

11. Jale G. Akipek / Turgut Akıntürk, “**Eşya Hukuku**”, Beta Yayıncılık, İstanbul 2009, s. 419; Sirmen, s.443; Akipek s. 478.

12. Samim Gönensay, Kat ve Daire Mülkiyeti, “**Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**”, Cilt 18, Sayı 01, Ankara 1963, s. 538.

13. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 695.

ayrıca bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyet hakkına malik olan kimsenin arsa payı ve ortak yerler üzerindeki paylı mülkiyet hissesine de malik olacağı savunulmaktadır.<sup>14</sup>

Kat mülkiyetinin hukuki niteliği konusunda Yargıtay ise, KMK m. 1, 2, ve 3 hükümleri uyarınca kat mülkiyetini, tamamlanmış bir yapının ayrı ayrı ve başlıbaşına kullanılmaya uygun bölümleri üzerinde kurulmuş, arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerler ile bağlantılı, bağımsız, özel bir mülkiyet hakkı olarak tanımlamaktadır. Ayrıca kat mülkiyetinin kurulmasıyla birlikte KMK m. 13/IV hükmü gereği her bağımsız bölümün ayrı bir taşınmaz niteliği kazanacağı, kat maliklerinin ise maliki oldukları bağımsız bölümler üzerinde Türk Medeni Kanununun<sup>15</sup> maliklere tanıdığı hak ve yetkileri haiz olduğunu belirtmektedir.<sup>16</sup>

Kat mülkiyetinin hukuki niteliği konusunda temel kıstasın KMK m. 1/I hükmü ile m. 13/IV hükmü olması gerektiği düşünülmektedir. Zira KMK m. 1 hükmü kapsamında kat mülkiyetinin bağımsız mülkiyet hakkı olduğundan bahsedilirken, KMK m. 13/IV hükmünde; “*Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliği kazanır...*” şeklinde yer aldığı üzere kat mülkiyetine konu bağımsız bölümün ayrı bir taşınmaz olduğu vurgulanmıştır. Yine bu doğrultuda TMK m. 704 hükmü ile m. 998 hükmü kapsamında da yer aldığı üzere, taşınmaz mülkiyetinin konuları arasında kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler de bulunduğu açıkça ifade edilmektedir.

KMK m. 3/I hükmü kapsamında yer alan kat mülkiyetinin özel bir mülkiyet türü olduğu nitelendirmesi, yukarıda bahsedilen bağımsız bölümlerin müstakil bir mülkiyet hakkı teşkil ettiğini belirten kanun hükümleri ile birlikte değerlendirilmelidir. Zira KMK m. 3/1 hükmünde kat mülkiyetinin özel bir mülkiyet türü olduğu nitelendirmesinin, bağımsız mülkiyete bağlanan arsa payı ve ortak yerlerin mevcudiyeti sebebi ile getirilmiş olduğu düşünülmektedir.

Bahsedilenlerle birlikte Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan sistemin aksine İsviçre Medeni Kanununda<sup>17</sup> (Art. 712a – 712t, ZGB), bağımsız bölüm üzerindeki mülkiyetin, dolayısıyla kat mülkiyetinin, paylı mülkiyetten doğan bir hak olduğu kabul

14. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 29; Fikret Eren, “Mülkiyet Hukuku”, 6. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 146, 147; Arat, s. 36; Haluk Saruhan, “5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler”, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2018, s. 8, 9.

15. 22/11/2001 kabul tarihli, 24607 sayılı ve 08/12/2001 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf>, e.t.:01/9/2021.

16. Yargıtay İBGK, T. 24/04/1978, E. 3, K. 4, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 01/09/2021.

17. Ebru Ceylan, “İsviçre Medeni Kanunu'nun Kat Mülkiyeti ile İlgili Hükümleri”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 87, S. 2013/2, İstanbul 2013, ss. 146-152.

edilmektedir. Kat mülkiyetinin özel bir kanun olarak düzenlenmesi yoluna gidilmeyen İsviçre’de, kat maliklerinin bağımsız bölümler üzerinde sahip olduğu hak, içeriği kanun tarafından belirlenen paylı mülkiyet payı olarak tanzim edilmiştir. Ayrıca Art. 655 ZGB hükmü gereği paylı mülkiyetten doğan payın, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydının mümkün olduğu da gözetildiğinde, Kat Mülkiyeti Kanunu ile arasındaki fark belirgin hâle gelecektir.<sup>18</sup> Nitekim Türk Medeni Kanunu kapsamında paylı mülkiyetten doğan payın tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydının mümkün olmaması sebebi ile Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında kat mülkiyetinin İsviçre’deki uygulamadan farklı olarak bağımsız mülkiyetin özel bir türü olduğu kabul edilmektedir.

### **1.1.2. Kat Mülkiyetinin Kapsamı**

Bir arsa üzerinde mevcut tamamlanmış ve bütünü kârgir yapı / yapıların kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, depo, mahzen gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya uygun olanları üzerinde, o taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından arsa payı ve ortak yerler ile bağlantılı, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca kurulan bağımsız mülkiyet hakkı, kat mülkiyetinin konusunu oluşturur.<sup>19</sup>

Kat mülkiyeti; bağımsız bölüm, ortak yerler, arsa payı ve eklentiler üzerindeki mülkiyeti kapsamaktadır. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri yalnızca tek parsel üzerinde bulunan yapılarda uygulama alanı bulmaktaydı. Fakat Kat Mülkiyeti Kanununa 14/11/2007 tarihinde 5711 sayılı Kanun<sup>20</sup> ile eklenen “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” bölümü ile toplu yapı uygulamasına geçilmiş olması şartı ile birden çok parselde mevcut yapı / yapılar da Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına dahil edilmiştir.<sup>21</sup>

### **1.1.3. Kat Mülkiyetinin Tesisi**

#### **1.1.3.1. Genel Olarak**

Kat mülkiyeti, ancak inşaatı tamamlanmış kârgir (betonarme) binaların bağımsız bölümleri üzerinde kurulabilir. KMK m. 50/II hükmüne göre tamamı yahut bir kısmı

18. Akipek, s. 476; Arat, s. 36, 37.

19. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 692; Aybay / Hatemi, s. 221, 222; Germeç (Kat Mülkiyeti), s.44.

20. 14/11/2007 kabul tarihli, 26714 sayılı ve 28/11/2007 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun; **Kaynak:** <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2007/11/20071128-1.htm>, e.t.:05/09/2021.

21. Arat, s. 37; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 44, 45.

ahşap olan yapılarda kat mülkiyeti tesisi mümkün değildir.<sup>22</sup> Kısmen kârgir olan binanın bağımsız bölümleri yahut yalnızca kârgir kısımları üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacaktır.<sup>23</sup> Yine İmar Kanununa<sup>24</sup> aykırı olarak inşa edilmiş yapılarda da kat mülkiyeti tesis edilemeyecektir.<sup>25</sup> Henüz inşa aşamasında olan yahut ileri bir tarihte inşa edilecek bir yapı üzerinde de kat mülkiyeti tesis edilemeyecektir. Fakat ilgili şartların varlığı hâlinde bir yapının tamamlanmasından evvel kat irtifakı tesisi mümkündür.<sup>26</sup>

Anataşınmazın tamamı kat mülkiyetine geçirilmeden de o taşınmazın yalnızca bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti tesisi mümkün değildir. Bu konuda Yargıtay, KMK m. 5 hükmü gereği anataşınmazda kat mülkiyetine bağlanmamış ve lehine kat irtifakı tesis edilmemiş arsa payı bırakılmayacağını, KMK m. 10/II hükmü gereği de anataşınmazın tamamının mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden, söz konusu taşınmazın yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacağına hükmetmiştir. Ayrıca bir kısım maliklerin hisselerinin dikkate alınmayarak tesis olunan kat mülkiyetinin ise geçersiz olduğunu, tapu sicilinin düzeltilmesi yolu ile durumun giderilmesi yönünde karar vermiştir.<sup>27</sup>

Kat mülkiyetinin tesisi aşamasında, bağımsız bölümlerin ayrı kişilere ait olması gerekli değildir. Kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli bir taşınmazın tamamına sahip olan tek bir malik de söz konusu taşınmazın bağımsız bölümlere ayrılması amacıyla kat mülkiyeti tesis edebilecektir.<sup>28</sup> Yine Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine 5711 sayılı Kanun ile eklenen hükümler kapsamında, toplu yapıların birden çok parsel üzerinde yer alması durumunda dahi kat mülkiyeti tesisi mümkün hâle getirilmiştir. KMK m. 66/III hükmü gereği ise toplu yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin olarak mevcut kat irtifakları, kat mülkiyetine çevrilebilecektir.<sup>29</sup>

Taşınmazın sınırlı ayni haklar ile kayıtlanmış olması, söz konusu taşınmazda kat mülkiyeti kurulmasına engel teşkil etmeyecektir. KMK m. 5/V hükmü gereği kat

---

22. Eren (Mülkiyet), s. 149; Arat, s. 40; Sirmen, s. 445; Akipek, s. 479; Fisun Arda, Kat Mülkiyeti, **Ankara Barosu Dergisi**, Sayı 1973-2, Ankara 1973, s. 283.

23. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 702; Eren (Mülkiyet), s. 149.

24. 03/05/1985 kabul tarihli, 18749 sayı ve 09/05/1985 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>, e.t.:10/09/2021.

25. Yargıtay 23. HD. T. 15/09/2015, E. 10194, K. 5890; "...inşaa edilen binanın tümüyle kaçak olması nedeniyle üzerinde kat irtifakı-kat mülkiyeti tesisi mümkün değildir. Bu itibarla, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca suç teşkil eden ve kamu düzeni gereğince re'sen dikkate alınması gereken böyle bir yapıya ... bağımsız bölüme isabet edecek metre kare belirlenip bunun tesciline karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır..." **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 10/09/2021.

26. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 702; Arat, s. 40; Arda, s. 283.

27. Yargıtay 18. HD. T. 20/06/2013, E. 7611, K. 10776, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 10/09/2021.

28. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 40; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 703; Sirmen, 445, 446.

29. Ertaş, s. 437; Arat, s. 40.

mülkiyeti kurulmadan evvel o taşınmazın kütükteki sayfasına tescil yahut şerhedilmiş olan bu hakların, bağımsız bölümleri arsa payları oranında sınırlayacağı kabul edilmektedir.<sup>30</sup> Fakat tapu sicili sayfasında daha evvel mevcut olan irtifak hakları bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfalara işlenmeyecektir. Anataşınmaz mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra dahi, anataşınmazın lehine yahut aleyhine kurulacak irtifak hakları anataşınmazın tapu sicilindeki sayfasına tescil edilecek ve kat mülkiyeti sicilinin beyanlar hanesinde belirtilecektir.<sup>31</sup>

Bahsedilenler kapsamında kat mülkiyeti, taşınmazın maliki yahut maliklerinin iradesi ile, mahkeme kararı ile veya kat irtifakına dayanarak tesis edilebilmektedir.

### 1.1.3.2. Kat Mülkiyetinin İradi Olarak Tesisi

KMK m. 10/I hükmüne göre kat mülkiyetinin iradi şekilde kuruluşu, resmi senetle ve tapu siciline tescil ile gerçekleşir. Kat mülkiyetinin kurulması; taşınmaza tek kişi malik ise malikin talebi, taşınmaz paylı mülkiyete tabi ise de maliklerin tamamının talebi ile gerçekleşir. Başvuru, malik yahut maliklerin imzalamış olduğu dilekçe veya tutanak tanzimini istemek suretiyle tapuya yöneltilir. Bu talep doğrultusunda resmi senedi tanzim edecek makam ise KMK m. 13/I hükmü gereği tapu memurudur.<sup>32</sup> Taşınmaz maliki yahut maliklerinin talebi üzerine tapu memuru tarafından tanzim edilecek resmi senet, bir yandan tescilin hukuki sebebinin teşkil eder iken diğer yandan da tescil için gerekli talepname sayılmaktadır.<sup>33</sup>

Kat maliki yahut maliklerinin talepleri ya da talep tutanaklarına, KMK m. 12 hükmünde belirtilen belgelerin de eklenmesi gerekmektedir. Bu belgeler kısaca; anataşınmazın belediye tarafından onaylanmış mimari projesi ile yapı kullanım belgesi ve yönetim plânıdır. Tapu memuru, bahsedilen bu belgelerin hazır ve usûlüne uygun bulunduğu ve talepte bulunanların da yetkili oldukları kanısına vardığında resmi senedi tanzim edecektir. Resmi senet tanzim edildiğinde, KMK m. 13/II hükmü doğrultusunda tapu siciline(kat mülkiyeti sicili) tescil ile kat mülkiyeti tesisi sağlanmış olacaktır.<sup>34</sup>

Paydaşlardan birinin, üzerinde hak sahibi olduğu kat mülkiyetine konu edilecek bağımsız bölüme ilişkin olarak kat mülkiyeti yahut kat irtifakı satış vaadinde

30. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 52; Akipek / Akıntürk, s. 421.

31. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 713; Eren (Mülkiyet), s. 151.

32. Eren (Mülkiyet), s. 150; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 174; Arat, s. 41; Arda, s. 284.

33. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 703; Eren (Mülkiyet), s. 150; Arat, 41; Arda, s. 284.

34. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 174; Eren (Mülkiyet), s. 151.



bulunması, vaat alacaklısının kat mülkiyetine geçiş işlemlerinde söz hakkı olmasına sebebiyet vermemektedir.<sup>35</sup>

### 1.1.3.3. Kat Mülkiyetinin Mahkeme Kararı ile Tesisi

Kat mülkiyetine konu edilebilecek bir taşınmaz üzerinde, taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi konusunda paydaşlar arasında anlaşma sağlanamaz ise, paydaşlardan her biri TMK m. 699 hükmü kapsamında mahkemeye başvurarak ortaklığın giderilmesini talep edebilecektir. Paydaşlardan her biri, kat mülkiyetine konu edilebilecek vasıftaki taşınmaz üzerindeki ortaklığın, KMK m. 10/V hükmü kapsamında, taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi ve bağımsız bölüm tahsisi sureti ile giderilmesini isteyebilecektir. Böyle bir durumda hâkim, KMK m. 10/V hükmü kapsamında, KMK m. 12 hükmünde yazılı belgelere de dayanarak, taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi ve payların denkleştirilmesi sureti ile bağımsız bölümlerin paydaşlara ayrı ayrı tahsisi yolu ile ortaklığı giderebilecektir.<sup>36</sup>

Ortaklığın giderilmesi davası kapsamında, paylaşmanın kat mülkiyetinin tesisi yolu ile gerçekleştirilebilmesi için, paydaşlardan yalnızca birinin bu doğrultudaki talebi yeterlidir. Bütün paydaşların bu konuda birlikte taleplerinin olması aranmamaktadır.<sup>37</sup> Ortaklığın kat mülkiyetinin tesisi ile giderilmesine konu edilecek olan taşınmaz ise, kat mülkiyetinin tesisine uygun bir taşınmaz olmalıdır. Bu kapsamda davaya konu edilecek taşınmaz; toplu yapı hükümleri müstesna olmak kaydı ile tek bir parsel üzerinde bulunmalı, üzerindeki yapıların tamamı kârgir olmalı, yapımı tamamlanmış ve yapı kullanım izin belgesi alınmış olmakla birlikte bağımsız bölümlerden her biri ayrı ayrı ve tek başına kullanıma uygun durumda bulunmalıdır.<sup>38</sup> Hâkim, ayrıca KMK m. 12 hükmü kapsamında sayılı belgelerin de tamamlanmış olduğunu kontrol ederek bu kapsamda değerlendirmelerde bulunacaktır.

Mahkeme tarafından gerçekleştirilecek paylaşırma, her bir paydaşa bağımsız bölüm tahsis edilecek şekilde yapılmalıdır. Ancak, her bir paydaşa bağımsız bölüm tahsis edilmesine rağmen bağımsız bölüm değerleri arasında denklik mevcut değilse, değeri az olan bağımsız bölümün değeri, bir ivaz (bedel - karşılık) ile denkleştirilecektir.

35. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 704, 705; Sirmen, s. 447; Yargıtay İBGK, T. 24/04/1978, E. 3, K. 4, **Kaynak**; <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 10/09/2021.

36. Eren (Mülkiyet), s. 152; Sirmen, s. 448; Abdülkadir Arpacı, “Paylaşırmanın Kat Mülkiyetine Çevrilme Suretiyle Yapılmasına İlişkin Bazı Önemli Sorunlar ve Çözüm Yolları”, **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, Cilt 14, Sayı 4, Ankara 1988, s. 45; Arat, s. 42; Arda, s. 285.

37. Yargıtay HGK, T. 27/10/1971, E. 7-77, K. 621, **Kaynak**; [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:14/09/2021.

38. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 174.

Bununla birlikte paydaşlardan bir kısmına bağımsız bölüm tahsisi gerçekleşmez, yalnızca ivaz (bedel) ödenmesi suretiyle paylaşım yapılamayacaktır.<sup>39</sup> Fakat bu konuda öğretide görüş birliği bulunmamaktadır.

Öğretide bir görüş; her paydaşa bağımsız bölüm tahsis edilmese dahi, kendisine bağımsız bölüm tahsisi gerçekleştirilemeyen paydaşa ivaz (bedel - karşılık) ödenmesi yolu ile denkleştirme yapılabileceğini savunmaktadır. Bu görüş, paylaşmanın genel hükümlere göre yapılması hâlinde de aynı sonuç ortaya çıkacağı için bu durumun herhangi bir hak kaybına sebebiyet verilmeyeceği düşüncesindedir.<sup>40</sup>

Bahsedilen görüşün, paydaşlardan bir veya birkaçının kendilerine bağımsız bölüm tashihini istemeyerek, paylarına düşen hakkın parasal değerine razı olmaları ve diğer paydaşlara da tahsis edilebilecek yeteri sayıda bağımsız bölüm olması ihtimalinde uygulama alanı bulabileceği düşünülmektedir.<sup>41</sup> Fakat aksi durumda, paydaşlardan hangisine bağımsız bölüm tahsisi gerçekleşmeyeceği konusu gündeme geleceği ve bu görüş doğrultusunda verilecek kararların paydaşlar nezdinde eşitliğe aykırı olacağı gözetildiğinde söz konusu görüşün uygulama alanı bulamayacağı düşünülmektedir.

KMK m. 10/V hükmünde, bahsedilen koşulların varlığı hâlinde hâkimin ortaklığı kat mülkiyeti tesisi yolu ile giderilmesine karar verebileceği ifade edilmiştir. Söz konusu ifade ile hâkimin bir takdir yetkisi bulunduğu anlaşılmalıdır.<sup>42</sup> Zira Yargıtay, ortaklığın kat mülkiyetinin tesisi yolu ile giderilmesi konusunda, ancak belirtilen koşulların bulunmadığı durumlarda satış yolu ile ortaklığın giderilmesine karar verilebileceğini hükmetmiştir.<sup>43</sup>

Kat mülkiyetinin mahkeme kararı ile tesisine yani ortaklığın kat mülkiyeti tesisi ile giderilmesine karar verildiği durumlarda hâkim, konuya ilişkin kararda, bağımsız bölümlerin hangi paydaşlara tahsis edildiğini ve bu bağımsız bölümlere tahsis edilecek arsa payını belirtecektir. Söz konusu karar, KMK m. 12 hükmü kapsamında sayılan belgeler ile birlikte tapu memuruna ibraz edildiğinde ise memur, kat mülkiyetinin iradi olarak tesisindeki gibi gerekli işlemleri gerçekleştirecektir.<sup>44</sup>

---

39. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 716; Arat, s. 42; Yargıtay 18. HD. T. 01/12/2008, E. 11693, K.12703, **Kaynak;** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 14/09/2021.

40. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 59.

41. Arpacı (Paylaşım), s. 46, 47; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 175.

42. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 716.

43. Yargıtay 14. HD. T. 04/02/2020, E. 13248, K. 1266, **Kaynak;** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 14/09/2021.

44. Eren (Mülkiyet), s. 153; Arat, s. 42.

#### 1.1.3.4. Kat Mülkiyetinin Kat İrtifakına Dayalı Olarak Tesisi

KMK m. 3/III hükmü, arsa üzerinde inşaatı tamamlanan yapının bütünü için geçerli olacak yapı kullanım izni belgesi alındıktan sonra kat irtifakından kat mülkiyetine geçişi hızlandırmak ve kolaylaştırmak amacıyla 5912 sayılı Kanun<sup>45</sup> ile getirilmiş bir yeniliktir. Bu hükmün daha iyi anlaşılabilmesi için çalışmamızın bu kısmında öncelikle kat irtifakı hükümleri incelemeye konu edilecek, ardından kat irtifakının kat mülkiyetine dayanak teşkil etmesi ele alınacaktır.

##### 1.1.3.4.1. Kat İrtifakı Tanımı ve Hukuki Niteliği

Kat irtifakı, bir arsa üzerinde ilerleyen süreçte kat mülkiyetine konu edilmek üzere yapılacak yahut yapılmakta olan bir ya da birden çok yapının bağımsız bölümleri hakkında, o anataşınmazın maliki yahut ortak malikleri tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre tesis edilen ve kat mülkiyetine geçişin ön aşaması olarak kabul edilen irtifak hakkı olarak tanımlanabilecektir.<sup>46</sup> Kat irtifakının amacı; kat irtifakı hakkı tanıyan kimsenin, kendisini yahut payı devretmesi hâlinde yeni paydaşı inşaat borçlusu konumuna getirmek iken kat irtifakı tanınan kimseyi ise inşaatın yapılması, bitirilmesi ve kat mülkiyetine geçişin sağlanması konusunda alacaklı konuma getirmektir.<sup>47</sup>

Kat irtifakının hukuki niteliği konusu, öğretilerde tartışmalı durumdadır. KMK m. 3/III hükmü kapsamında kat irtifakı, arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olarak nitelendirilmiştir. Öğretilerde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerini esas alan görüşe göre; kat irtifakı ile eşya hukuku bağlamındaki klasik irtifak hakları arasında herhangi bir farkın bulunmadığı savunulmaktadır. Bu görüşe göre, KMK m. 2/c hükmünde irtifak hakkı, KMK m. 3/III hükmünde arsaya bağlı irtifak çeşidi nitelendirmelerinden yola çıkarak kat irtifakının, arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olduğu kabul edilmektedir.<sup>48</sup>

Bu görüşe karşı olarak kat irtifakının eşyaya bağlı bir borç olduğunu savunanlara göre ise, bu hakkın kat irtifakı olarak nitelendirilmesinin eşya hukukunun temel kavramları ile örtüşmediği, irtifak hakkının esas içeriğinin KMK m. 26/I hükmünde de yer aldığı gibi yapma edimi olmayacağı, bu yapma ediminin ancak bir yan borç olarak

45. 23/06/2009 kabul tarihli, 27281 sayılı ve 07/07/2009 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 5912 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun; **Kaynak:** <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2009/07/20090707-2.htm>, e.t.: 20/09/2021.

46. Ertaş, s. 432; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 47; Arat, s. 45.

47. Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 69, 70; Aybay / Hatemi, s. 225; Akipek / Akıntürk, s. 420.

48. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 143, 144; Akipek / Akıntürk, s. 420.

irtifak hakkına bağlanabileceği savunulmaktadır. Dolayısıyla kat irtifakı sahibinin kat mülkiyetine konu edilmesi öngörülen yapının inşa edilmesini isteme, inşa edilen yapının kat mülkiyetine geçirilmesini talep etme gibi hakları bulunduğu, bu hakkın ise klasik irtifak hakkından farklı olarak esasen bir yapma edimi içerdiği, bu sebeple de hak sahibi yönünden paya bağlı bir hak doğurmakta iken yükümlü yönünden paya bağlı bir yapma borcu ortaya çıkardığı ifade edilmektedir.<sup>49</sup>

Bir diğer görüşe göre ise kat irtifakı, kendine özgü (sui generis) bir kurum olarak kabul edilmektedir. Kat irtifakı, teknik anlamda bir irtifak hakkı olmayan, yapının bağımsız bölümleri üzerinde, arsa payı malikleri yararına, ilerleyen süreçte kat mülkiyetinin tesisi konusunda tanzim olunan sözleşmeye aynı bir nitelik kazandırarak kat mülkiyetinin tesis edilmesini sağlamak için geliştirilmiş bir kurum olarak nitelendirilmektedir.<sup>50</sup>

Kat irtifakı nitelendirmesi, TMK m. 779/II hükmü kapsamında ele alındığında; içeriğinin esasen bir yapma borcu olduğu kat irtifakının, doğrudan klasik irtifak hakkı kapsamında değerlendirilemeyeceği ortadadır. Ancak kanun koyucunun kat irtifakını açıkça arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi, irtifak hakkı gibi ifadeler ile tanımlamış olması ve irtifak hakkının da eşya hukuku bağlamında, eşyaya bağlı borç kavramı çerçevesinde belirli bir kavram olması sebebi ile, kat irtifakının, özel bir irtifak türü olduğu düşünülmektedir.

#### **1.1.3.4.2. Kat İrtifakının Kapsamı**

Kat irtifakı, bir arsa üzerinde ilerleyen süreçte kat mülkiyetine konu edilmek üzere yapılacak yahut yapılmakta olan bir ya da birden çok yapı üzerinde tesis edilir. Kat mülkiyeti kurumundan beklenen ve kat mülkiyetinin içeriğini oluşturan unsurlar, kat irtifakının da müstakbel içeriğini oluşturmaktadır. Dolayısıyla, kat irtifakı ile güdülen amaç da söz konusu yapının tamamlanmasına müteakip tesis edilecek kat mülkiyetinin kurulması esaslarını önceden hazırlanmaktır.<sup>51</sup>

Özetle, kat irtifakının kapsamında esas olarak tamamlanmamış yapılar yer almaktadır. Bu kapsamda kat irtifakı sahiplerinin hakları ise, kat irtifakına konu yapı tamamlanınca kat mülkiyetine geçişin sağlanmasını, yapı henüz tamamlanmamış ise de inşaatın bitirilmesini talep etmekten ibarettir.

49. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 720, 721; Tekinay, s. 23; Eren (Mülkiyet), s. 185; Sirmen, s.450.

50. Aybay / Hatemi, s. 225; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 74.

51. Eren (Mülkiyet), s. 184; Arat, s. 45.

#### 1.1.3.4.3. Kat İrtifakının Tesisi

Kat mülkiyetinin tesisinde olduğu gibi kat irtifakı da arsa malikinin yahut paydaşlarının iradesini yansıtan resmi senede uygun tescil ile tesis edilecektir.<sup>52</sup> KMK m. 5/II ile m. 14/II hükümleri doğrultusunda, kat mülkiyeti hükümlerinde de olduğu üzere lehine kat irtifakı özgülenmeyen arsa payı bırakılamayacaktır.

Kat mülkiyetinden farklı olarak kat irtifakı, mahkeme kararı ile tesis edilememektedir.<sup>53</sup> Bununla birlikte 2814 sayılı Kanun<sup>54</sup> ile getirilen KMK Ek m. 4 hükmü kapsamında, kat mülkiyeti yahut kat irtifakı tesis edilmeksizin bina inşa edecek olan paydaşlara, çoğunluğun kat irtifakı tesis edilmesine yönelik kararına karşı çıkan paydaşa karşı dava açılarak kat irtifakı tesisini talep etme imkânı tanınmaktadır.<sup>55</sup> Fakat bu talep imkânı, inşa edilen bina üzerinde çoğunluğun kat irtifakı tesisi sağlama kararına karşı çıkan paydaşın iradesi yerine geçerek hükmen kat irtifakının tesis edilmesi yönünde olmamaktadır. Kat irtifakı tesis edilmesi konusunda karar veren paydaşlar, hükmen kat irtifakının tesis edilmesinden ziyade TMK m. 696 hükmünde de yer aldığı üzere, paylı mülkiyet ilişkisini tutum ve davranışları ile çekilmez hâle getiren paydaşın, paydaşlıktan çıkarılması doğrultusunda bir karar verilmesini talep edebileceklerdir.<sup>56</sup>

Kat irtifakı tesisi için, KMK m. 12 hükmü gereğince tanzim olunan mimari proje, yönetim plânı ve yapı kullanım izni belgesinin, kat irtifakı tesis edilecek arsanın tek maliki var ise malikin, birden fazla maliki var ise paydaşların tamamının talebine eklenerek tapuya başvurulması gerekmektedir.<sup>57</sup>

Tapu idaresine yöneltilen talep ve eklerinde eksiklik ve hukuka aykırılık saptanmaz ve talepte bulunanlar da yetkili ise tapu memuru tarafından resmi senet tanzim edilecektir. Arsa maliki tek kişi ise onun, birden fazla kişi ise bütün malikler tarafından

52. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 721; Arat, s. 46.

53. Tekinay, s. 46; Eren (Mülkiyet), s. 186; Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 131 vd.; Yargıtay 18. HD. T. 24/12/2002, E. 11014, K. 12529; "...kat irtifakı, ancak arsa malikinin ya da paylı mülkiyette tüm paydaşların buna ilişkin bir dilekçe veya istemle Tapu idaresine başvurmaları üzerine idari bir işlemle tesis edilir. Bu hükmün uygulanmasını taraflar kabul etmediği takdirde dava yolu ile kat irtifakı kurulmasına karar verilemez..." **Kaynak;** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.:21/09/2021.

54. 13/04/1983 kabul tarihli, 18018 sayılı ve 14/04/1983 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2814 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Kanun; **Kaynak:** <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18018.pdf>, e.t.: 21/09/2021.

55. Arat, s. 47; Etem Saba Özmen, "Kat İrtifakına Geçiş Kararına Uymama Nedeni ile Paydaşlıktan Çıkarma", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 1993-1, Ankara 1993, s. 42.

56. Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 158, 159; Özmen (Kat İrtifakı), s. 44.

57. Arat, s. 47; Eren (Mülkiyet), s. 185.

imzalanır.<sup>58</sup> Resmi senedin tanzimi aynı zamanda tescil talebi kabul edilir. Kat irtifakı tesis işlemi, tapu memuru tarafından resmi senet doğrultusunda kat mülkiyeti kütüğüne tescil ile tamamlanmış olur.

#### 1.1.3.4.4. Kat İrtifakının Kat Mülkiyetine Dayanak Teşkil Etmesi

KMK m. 3/III hükmü kapsamında, kat irtifakı tesisi gerçekleştirilen bir arsa üzerinde, inşası tamamlanan yapının tamamına ilişkin olarak tanzim edilecek yapı kullanım izin belgesine dayalı olarak kat mülkiyetine geçiş tapu idaresi tarafından re'sen (kendiliğinden) gerçekleştirilecektir. Bu işlem, arsa malikinin yahut kat irtifakı sahibi ortak maliklerin talepleri doğrultusunda da gerçekleştirilebilecektir.

Kat mülkiyetine geçişin tapu idaresi tarafından re'sen gerçekleştirilmesi konusunda usul ve esasların yer aldığı, 5912 sayılı Kanun ile KMK m. 14 hükmüne getirilen son fıkra, 7327 sayılı Kanun<sup>59</sup> ile mülga edilmiş durumdadır. Mülga edilen KMK m. 14/III hükmü kapsamında yetkili idare, yapı kullanım izin belgesini, tanzim tarihinden itibaren altmış gün içerisinde ilgili tapu idaresine göndermesi gerekmekte ve bu gönderim ile birlikte kat mülkiyeti re'sen kurulmaktaydı. Söz konusu hükmün mülga edilmesi ile birlikte kat irtifakına dayalı olarak kat mülkiyetinin re'sen tesisi konusunda, ilgili idareleri bağlayıcı süreleri sonlandırmış ve keyfiyete sebebiyet verici uygulamaların önünü açılmıştır. Hâlihazırda KMK m. 3/III hükmü kapsamında yer alan kat irtifakına dayalı olarak kat mülkiyetinin re'sen tesis edilmesi konusu ise, uygulama düşünüldüğünde deyim yerinde ise işlevsiz bir hâle bürünmüştür.

Kat irtifakına dayalı olarak kat mülkiyetine geçiş, KMK m. 3/III hükmü kapsamında tarafların iradeleri ile de gerçekleşebilecek durumdadır. Arsa sahibi yahut kat irtifakına sahip paydaş maliklerin talebi ile ayrıca bir resmi senet tanzimine gerek olmaksızın kat mülkiyeti tesis edilmiş olacaktır.<sup>60</sup> KMK m. 14/III hükmünün mülga edilmiş olması sebebi ile kat irtifakına dayalı olarak kat mülkiyetinin re'sen tesis edilmesi beklenilmeksizin kat irtifakına dayalı kat mülkiyetinin tesisinin taleple sağlanmasında fayda bulunmaktadır.

Ayrıca KMK Geçici m. 1 hükmünün 7327 sayılı Kanun ile değişikliğe uğramış hâlinde, madde hükmünün yürürlük tarihinden evvel yapı kullanım izin belgesi tanzim

58. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 144, 145; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 724.

59. 09/06/2021 kabul tarihli, 31516 sayı ve 19/06/2021 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7327 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun; **Kaynak:** <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2021/06/20210619-19.htm>, e.t.: 21/09/2021.

60. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 718; Sirmen, s. 449; Arat, s. 43.

edilmiş olan bütün yapılarda, mekansal adres kayıt sistemine yüklenemeyen yapı kullanım izin belgesi ile aplikasyon projesinin yetkili idare tarafından elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne gönderilmesi durumunda, KMK m. 10/VI hükmü uyarınca işlem yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Bu hükme göre; elektronik ortamda yapı kullanım izin belgesi ve aplikasyon projesini teslim alan kadastro müdürlüğü tarafından tescil bildirimının tanzim edileceği düzenlenmektedir. Tescil bildirimini üzerine tapu müdürlüğü tarafından başkaca bir belge aranmaksızın cins değişikliğinin re'sen tescil edileceği de ifade edilmektedir.

Bahsedilenler kapsamında, kuruluş işlemleri büyük oranda ortak olan kat irtifakı ve kat mülkiyeti kavramları, Kat Mülkiyeti Kanunu ile hukukumuzda kazandırılmıştır. Kanun kapsamında birinin mülkiyet, diğerinin irtifak olarak kabul edilmesi hususundan da anlaşılacağı üzere, hukuki nitelik ve sağlamış oldukları hak ve yetkiler bakımından farklılıklar bulunmaktadır. Ancak kanun koyucu, hem konut sıkıntısını çözüme kavuşturmak amacıyla, hem de yapıların tamamlanmasına değin geçen süreçte kişilerin hak kaybına uğramalarını engellemek adına geliştirdiği bu kurumlar, birbirini tamamlayacak şekilde düzenlenmiştir.<sup>61</sup>

## **1.2. Kat Mülkiyetinin Temel Kavramları**

### **1.2.1. Anataşınmaz**

Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın tamamına, yani arsa ile birlikte arsa üzerinde var olan bağımsız bölümlerden, bağımsız bölümlere özgülenmiş ortak yerlerden, arsa paylarından ve varsa eklentilerden oluşan taşınmazın bütününe anataşınmaz denir.<sup>62</sup>

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında her ne kadar sadece kat mülkiyetine konu olan taşınmazlardan söz edilmiş olsa da kat irtifakına konu bir arsa üzerinde kurulan taşınmazın tamamı da anataşınmaz olarak nitelendirilmelidir.<sup>63</sup>

### **1.2.2. Anayapı**

Anataşınmaz üzerinde bulunan ve anataşınmazın esas yapısı mahiyetinde bulunan kısım, anayapı olarak nitelendirilir. Anataşınmazın üzerindeki bağımsız bölümleri içeren bir yahut birden çok bloktan oluşan binalar, anayapıdır.<sup>64</sup> KMK m. 2 hükmünde

61. Arat. s. 56.

62. Tekinay, s. 10; Akipek / Akıntürk, s. 424; Ömer Şerafettin Gökalp, "Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat", 10. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018, s. 20.

63. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 63.

64. Ertaş, s. 430; Gökalp (Kanun), s. 20.

yer alan, yalnız esas yapı kısmı ifadesi ile kanun koyucunun, esas yapıyı diğer yapılardan ayırarak ona özel bir nitelik kazandırmayı amaçladığı düşünülmektedir.<sup>65</sup>

### 1.2.3. Arsa Payı

KMK m. 2 hükmü uyarınca arsa payı, üzerinde anayapının bulunduğu arsanın, bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payıdır. Tanımlamadan da anlaşılacağı üzere, paylara ayrılan arsa değil, bağımsız bölümlere özgülenen mülkiyet payıdır.<sup>66</sup> Bu pay, kat irtifakına dayalı olarak kat mülkiyetine geçilmiş ise kat irtifakının tesis edildiği tarihteki yahut doğrudan kat mülkiyeti tesis edilmekte ise kat mülkiyetinin tesis edildiği tarihteki, bağımsız bölümlerin büyüklük ve konumlarına göre hesaplanacak değeri ile orantılı olarak tespit edilecektir.<sup>67</sup>

Anataşınmazda, kat mülkiyetine bağlanmamış yahut lehine kat irtifakı tesis edilmemiş arsa payı bırakılamayacaktır. Arsa payları muhakkak bir bağımsız bölüme özgülenmelidir. Ortak yerlere arsa payı özgülenmesi ise mümkün değildir.<sup>68</sup> Şayet ortak yerler için arsa payı özgülenmişse, bu arsa payları iptal edilecek ve bağımsız bölümlere özgülenmiş olan arsa payları yeniden düzenlenecektir.<sup>69</sup>

KMK m. 3/II hükmüne göre, arsa payının özgülenmesi konusunda kat irtifakının yahut kat mülkiyetinin tesis edildiği tarihteki bağımsız bölüm değeri esas alındığından, bağımsız bölümlerin değerinde bu tarihten sonra meydana gelen değişiklikler dikkate alınmayacaktır. Fakat arsa payı, kat irtifakının yahut kat mülkiyetinin tesis edildiği tarihte bağımsız bölüm değeri ile orantılı şekilde özgülenmemiş ise, her bir kat irtifakı sahibinin yahut kat malikinin arsa payının yeniden düzenlenmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.<sup>70</sup>

Bu konuda Yargıtay, arsa payının düzeltilmesinin ilk şartı olarak arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleri ile orantısız olarak belirlenmiş olmasını kabul ederek, bu konuya dayalı taleplerde bağımsız bölümün değeri ile bölüme özgülenen arsa payının

65. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 64.

66. Ertaş, s. 429; Akipek, s. 479; Tekinay, s. 12; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 68.

67. Arat, s. 38; Yakup Emre Çoruhlu / Osman Demir / Hülya Yılmaz, “Uygulamadan Tescile Kat Mülkiyeti”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Yıl 7, Sayı 30, Ankara 2017, s. 110.

68. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 46; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 703; Nihat İnal, “**Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi**”, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020, s.61; Gökalp (Kanun), s. 22.

69. Yargıtay 18. HD. T. 28/09/1998, E. 10771, K. 9800; “...yasa gereği ortak yerlerden olan ve projede kapıcı dairesi olarak ayrılan yerin davalılar adına bağımsız bölüm (daire) olarak tamamlanıp arsa payı verilerek tapuya tescil edilmiş olduğu...sicil iptal edildiğinde bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payının açıkta bırakılması yasa hükmüne uygun olmayacağından, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarına dağıtılması gerektiği...” **Kaynak**; <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 21/09/2021.

70. Ertaş, s. 429; İnal, s. 32.



karşılaştırılması gerektiğini ifade etmektedir. Bu karşılaştırmanın yapıldığı esnada da bağımsız bölümün cinsi, bulunduğu katı, alanı, ısınma sistemi, aydınlanması, mimari kullanımı ve konumu, cephesi ve manzarası gibi konuların değerlendirmeye alınması gerektiğini belirtmektedir.<sup>71</sup>

Belirtilmelidir ki, arsa payının bağımsız bölümlerden her birinin büyüklük ve konumlarına göre hesaplanacak değeri ile orantılı olması konusu, uygulamada göz ardı edilmektedir. Zira arsa payı belirlenirken gerçekte piyasa değerleri birbirinden farklı olan bağımsız bölümler, yalnızca büyüklükleri yahut rayiç değerleri baz alınarak aynı oranda arsa payına sahip olmaktadır. Söz konusu durum ise KMK m. 3/II hükmüne aykırılık teşkil etmektedir. Bu durum ise, arsa payının önem teşkil ettiği ortak giderlere katılma, yönetimde söz sahibi olma ve vergilendirme gibi konularda adaletsizliğe yol açabilmektedir.<sup>72</sup>

#### **1.2.4. Bağımsız Bölüm**

##### **1.2.4.1. Genel Olarak**

KMK m. 2/a hükmüne göre bağımsız bölüm, anataşınmazın ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya uygun kısımlarıdır. Fakat bağımsız bölüm kavramını yalnızca bu şekilde açıklamak, KMK m. 1/I hükmünde kat mülkiyetinin tesis edilmesi için kat mülkiyetine konu yapının tamamlanmış olması ve KMK m. 50/II hükmündeki kat mülkiyetinin yalnızca tamamı kârgir olan yapılarda kurulabileceği gereklilikleri göz önünde bulundurulduğunda yetersiz kalmaktadır.<sup>73</sup> Bu bağlamda bağımsız bölüm, tamamlanmış ve tamamı kârgir olan bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya uygun vaziyette ve Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca özel mülkiyete konu olan bölümlerden her biri olarak tanımlanabilecektir.<sup>74</sup> Tanımdan da anlaşılacağı üzere tamamlanmamış olan, tamamı kârgir olmayan yahut kat irtifakı tesis edilmiş olup da kat mülkiyetine geçişin henüz sağlanmadığı bir yapı üzerindeki bölümler, bağımsız bölüm olarak nitelendirilemeyecektir.

71. Yargıtay, 18. HD. T. 15/12/2015, E. 6568, K. 18470; **Kaynak**; <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 21/09/2021.

72. Çoruhlu / Demir / Yılmaz, s. 110, 111.

73. Mehmet Şengül, “Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 137, Ankara 2018, s. 339.

74. Tekinay, s. 15; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 64; Ertaş, s. 428; Mustafa Kemal Oğuzman, “Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye’de Hazırlanan Kanun Tasarıları Tahlil ve Tenkidi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt 25, Sayı 1-4, İstanbul 1960, s. 181.

Ayrıca bağımsız bölümün kat mülkiyeti kapsamına dahil edilip edilemeyeceği hususunda ise söz konusu bağımsız bölümün tahsis edileceği kullanım amacı önem taşımaktadır.<sup>75</sup> Zira KMK m. 1/I hükmü kapsamında örnekleme yolu ile zikredildiği üzere, farklı kullanım amaçlarına hizmet eden bağımsız bölüm niteliğindeki kısımların da farklı fiziki ve hukuki gereksinimleri bulunabilmektedir.

KMK m. 13 hükmü gereği, kat mülkiyetine konu her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünde ayrı bir sayfaya tescil edilmekte ve tescil ile birlikte her bir bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliği kazanmaktadır. Bu kapsamda bağımsız bölümler, üzerinde buldukları anataşınmazın bütünleyici parçaları sayılmayıp bütünleyici parça kuralına istisna teşkil etmektedir.<sup>76</sup>

#### **1.2.4.2. Arsa Payı ile Bağımsız Bölüm Arasındaki Bağlantı**

Bağımsız bölüm üzerinde müstakil bir mülkiyet hakkına sahip olan her kat maliki, aynı anda anayapının üzerinde bulunduğu arsanın da paylı maliki konumundadır. Kat maliklerinin paylı mülkiyet hükümlerine göre malik oldukları arsanın kapsamına, anayapının fiilen üzerinde bulunduğu kısmın yanında varsa bahçe, otopark vs. de içine alan, anayapının üzerinde inşa edildiği arsanın tamamı dahildir.<sup>77</sup>

Kat mülkiyetinin kurulmasıyla arsa payının hukuki durumu, tamamı ile bağlı bulunduğu bağımsız bölümün hukuki durumuna tabidir. Hukuki tasarruflara arsa payı değil, özgülenmiş olduğu bağımsız bölüm esas teşkil etmektedir. Bağımsız bölümün üçüncü kişiye devri yahut miras yoluyla geçmesi hâlinde bağımsız bölüme özgülenmiş arsa payı da onunla birlikte geçmektedir.<sup>78</sup>

#### **1.2.5. Eklenti**

##### **1.2.5.1. Genel Olarak**

Eklenti, KMK m. 2/a hükmü kapsamında bir bağımsız bölümün dışında yer alan ve doğrudan doğruya o bağımsız bölüme tahsis edilen yerlerdir.<sup>79</sup> Bu tanımlamanın yanında KMK m. 6 hükmü kapsamında eklenti kavramının asıl içeriği tanzim

---

75. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 696.

76. Saruhan, s. 10.

77. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 32.

78. Arda, s. 282.

79. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 699; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 64; Akipek, s. 479; Etem Saba Özmen, "Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer - Eklenti Ayrımı İçerisindeki Yeri", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 1990-1, Ankara 1990, s. 79.

edilmektedir. Söz konusu düzenleme ile eklenti kavramı kapsamında bulunan kısımlara örnek verilmiş ve su deposu, kömürlük, garaj, elektrik, su saati yahut havagazı yuvaları veya tuvalet gibi yerlerin yine bağımsız bölüm dışında olması ve doğrudan o bağımsız bölüme tahsis edilmesi sureti ile eklenti niteliğini kazanacağı belirtilmiştir.<sup>80</sup> Kat malikleri, KMK m. 6/I hükmü kapsamında sayılmayan ve bağımsız bölüme tek başına kullanılmak üzere tahsis edilebilen yerlere de sözleşme ile eklenti niteliği kazandırabileceklerdir.<sup>81</sup>

Bir bağımsız bölümün birden fazla eklentisi olması mümkündür. Örneğin bir bağımsız bölüme, aynı anda hem kömürlük hem depo hem de garaj eklenti olarak tahsis edilebilecektir. Fakat, tek bir eklentinin birden fazla bağımsız bölüme özgülenip özgülenemeyeceği hususu öğretilerde tartışmalı durumdadır.<sup>82</sup>

Öğretilerde bir görüşe göre bağımsız bölümler ile eklentiler arasındaki bağlantıyı düzenleyen KMK m. 6 hükmü kapsamında; eklentilerin doğrudan doğruya tahsis edildiği bağımsız bölüme özgüleneceği ve o bağımsız bölümün bütünleyici parçasını oluşturacağı belirtilmiştir. Söz konusu hüküm ile eklentinin birden çok bağımsız bölüme tahsisine imkân olmayıp, ancak tek bir bağımsız bölüme özgülenebileceği sonucuna ulaşılmaktadır.<sup>83</sup>

Diğer bir görüşe göre ise, bir eklentinin birden çok bağımsız bölüme tahsis edilebileceği savunulmaktadır.<sup>84</sup> Fakat söz konusu görüş, kanunun lafzı aykırı durumdadır. Her ne kadar uygulamada, tek bir eklenti birden çok bağımsız bölüme tahsis edilebilse, tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh konulabilse ve hatta tapuda bu doğrultuda işlemler yapılabilse de söz konusu işlemlerin hiçbir hukuki dayanağı bulunmamaktadır. Hukuki dayanağı bulunmayan söz konusu işlemlere dayalı şekilde de tek bir eklentinin birden çok bağımsız bölüme tahsis edilebileceği anlamının çıkarılamayacağı düşünülmektedir.

#### **1.2.5.2. Bağımsız Bölüm ile Eklenti Arasındaki Bağlantı**

KMK m. 6/I hükmü kapsamında örnekleme yolu ile sayılı eklentiler, tahsis edilmiş oldukları bağımsız bölümün bütünleyici parçası sayılmakta<sup>85</sup> ve tahsis olunan bağımsız

80. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 64, 65; Arat, s. 39; Şengül (Kıracı), s. 362.

81. Arda, s. 282.

82. Mustafa Reşit Karahasan, **Mülkiyet – Kat Mülkiyeti Hukuku**, 1. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 1999, s. 64.

83. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 65.

84. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 39; Tekinay, s. 11; Gökalp (Kanun), s. 21.

85. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 699; Tekinay, s. 16; Karahasan (Kat Mülkiyeti), s. 62.

bölümün maliki, eklentilerin de maliki kabul edilmektedir. Bağımsız bölümün devredilmesi, kiralanması yahut kayıtlanması gibi hâllerde, eklentiler de kendiliğinden devredilmiş, kiralanmış yahut kayıtlanmış olacaktır.

Eklentiler, tahsis edilmiş oldukları bağımsız bölümlerden ayrı bir şekilde tasarruf işlemine konu edilemeyeceği gibi bağımsız bölümler de eklentiler ayrı tutularak tasarruf işlemine konu edilemez. Eklenti ve bağımsız bölümlerin birbirinden ayrı tasarruf işlemlerine konu edilememesi, eklentilerin bütünüleyici parça sayılmalarının doğal sonucudur.<sup>86</sup>

Eklentiler, KMK m. 6/II hükmü gereği kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir. Beyanlar hanesine kaydedilmeyen bir yer veya şeyin kat malikleri tarafından paylaşılarak fiilen kullanılması, o yer veya şeyin eklenti niteliği kazanmasını sağlamayacaktır. Tapu sicilinde eklenti olarak kayıtlı olmayan bu gibi yer veya şeyler, ortak yer olarak kabul edilmektedir.<sup>87</sup>

## 1.2.6. Ortak Yerler

### 1.2.6.1. Genel Olarak

Ortak yerler ise, KMK m. 2/b hükmüne göre anataşımazın bağımsız bölümlerin dışında kalan ve ortaklaşa kullanma, faydalanma yahut korunmaya yarayan yerler olarak tanımlanabilecektir.<sup>88</sup> KMK m. 2/b hükmü kapsamına göre ortak yerler her ne kadar bağımsız bölümün sınırları dışında kalan yerler olarak belirtilmiş ise de bağımsız bölüm kapsamında da ortak yerlerin varlığının kabulü gerekmektedir.<sup>89</sup> Örneğin, bağımsız bölüm kapsamında kalan taşıyıcı nitelikteki sütun, giriş, bölme duvarlar da işlevi gereği (yapının sağlamlığının korunması vs.) ortak yer olarak sayılmaktadır.<sup>90</sup> Bu sebeple, ortak yerlere özgü olan kullanma, faydalanma ve korunma kıstaslarının geniş

86. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 65; Tekinay, s. 16; Karahasan (Kat Mülkiyeti), s. 62; Ertaş, s. 429.

87. Şengül (Kiracı), s. 363; Yargıtay 18. HD. T. 12/04/2004, E. 1800, K. 2928; "...tapuda, projede veya yönetim plânında bağımsız bölümlerin eklentisi olduğuna dair bir husus yer almayan açık terasların ortak yerlerden olduğu kabul edilmelidir..." **Kaynak;** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 21/09/2021.

88. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 696; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 66; Arat, s. 37; Özmen (Kat Mülkiyeti), s. 74, Mahir Ersin Germeç, "Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerinde Hakları ve Borçları, Ortak Yerlerin Kiralanması", **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 11, Sayı 118, İstanbul 2016, s. 100; Şengül (Kiracı), s. 347; Mehmet Şengül, "Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 18, Sayı 3, İstanbul 2012, s. 203; Muhammet Tarık Gülerüz / Emre Karaosman, "Ortak Yer ve Tesislerin Oybirliğiyle Kiraya Verilebileceği Meselesini Yeniden Düşünmek", **Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 6, Sayı 1, Ankara 2016, s. 217.

89. Karahasan (Kat Mülkiyeti), s. 66.

90. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 66.

manada ve ortak yerlerin sayılmış olduğu KMK m. 4 hükmü ile birlikte düşünülmesi gerekmektedir.

Ayrıca ortak yer kavramından yalnızca bir yer, bir alan anlamı çıkarılmamalıdır. Anataşınmazın, ortak kullanılması, korunma veya faydalanılmasına özgülenmiş olan şeylerin de ortak yer tanımı kapsamına girdiği düşünölmektedir. Zira KMK m. 4/b hükmü kapsamında da bu düşünönceyi destekler nitelikte kalorifer, elektrik, su ve havagazı tesisleri ile telefon, televizyon ve radyo için mevcut ortak anten ve şebekeler de ortak yer kabul edilmektedir.<sup>91</sup>

Kat malikleri, KMK m. 4 hükmü kapsamında ortak yer sayılanlar dışında anataşınmazın hangi kısımlarının ortak yer kabul edileceği konusunu, sözleşme ile kararlaştırabilecekleri gibi yönetim plânı ile de belirleyebilecektir.<sup>92</sup> Bu noktada bağımsız bölüm niteliklerini haiz bir kısmın ortak yer kapsamına alınabilmesi ise Kat Mülkiyeti Kanununun bu konuda herhangi bir sınırlama getirmemiş olması<sup>93</sup> ve uygulamada kapıcı dairesinde olduğu üzere dükkan gibi bazı bağımsız bölümlerin kat mülkiyetine ait ortak giderleri karşılamak amacıyla tahsis edilmiş olması durumları da gözetildiğinde mümkün görünmektedir. Aksi düşünöldüğünde; yani ortak yerlerin bağımsız bölüm hâline getirilebilmesi imkânının mevcudiyeti tartışıldığında, her ne kadar kendi başına kullanılabilir durumda olan ortak yerlerin (kapıcı dairesi, garaj, depo gibi) bağımsız bölüme dönüştürülebilmesinin mümkün olduğu düşünöncesine sahip yazarlar<sup>94</sup> bulunsa da bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira KMK m. 4 hükmünde sayılan kısımlar hükmün lafzından da anlaşılacağı üzere her hâlde ortak yer sayılmaktadır.

Bu konuda Yargıtay da dava konusu edilen kalorifer dairesi, sığınak, kapıcı ve kalorifer odası, kömürlük ve benzeri kısımların tasdikli projeden ortak yer olduğu anlaşılacakla bağımsız mülkiyete konu edilemeyeceğine hükmetmiştir.<sup>95</sup> Buna ek olarak kat mülkiyeti projesinde ortak alan olarak gösterilmese dahi KMK m. 4 hükmünde sayılan kısımların da söz konusu karar doğrultusunda bağımsız mülkiyete konu edilemeyeceği düşünölmektedir.

91. Germeç (Ortak Yerler), s. 100; Şengül (Ortak Yer), s. 204.

92. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 698; Özmen (Kat Mülkiyeti), s. 78; Şengül (Ortak Yer), s. 206; Güler yüz / Karaosman, s. 218; Yargıtay 18. HD., T. 14/03/2013, E. 2382, K. 3820, **Kaynak**; <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 21/09/2021.

93. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 36; Ertaş, s. 430.

94. Arat, s. 38; Şengül (Ortak Yer), s. 209.

95. Yargıtay HGK, T. 09/06/1971, E. 1-689, K. 259, **Kaynak**; <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 21/09/2021.

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında ortak yer ve tesis kavramı geniş şekilde yorumlanmıştır. KMK m. 67 hükmü doğrultusunda toplu yapı kapsamında olan ve tamamı bu kapsamda yer alan bağımsız bölümlerin ortak faydalanması ve kullanımına özgülenen parsellerin malik hanesine, özgüledikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilmeleri ifade edilmektedir. Bu suretle de tahsis edildikleri parsellerde mevcut bağımsız bölümlerin ortak yeri olacakları hüküm altına alınmıştır. Kısacası toplu yapı kapsamında mevcut birden çok yapının ortak alt yapı ve sosyal tesisleri, buldukları parsel yahut yapıya bakılmaksızın, özgüledikleri bütün bağımsız bölümlerin ortak yeri konumunda olacaktır.<sup>96</sup>

Görüldüğü üzere KMK m. 4 hükmü kapsamındaki kat mülkiyetinde klasik ortak yer kavramından farklı olarak KMK m. 67 hükmü çerçevesinde ortak yer kavramı, anayapının içinde yahut dışında bulunabilmesi hususuna ek, komşu parselde bulunabilme özelliğini de kazanmış durumdadır. Bu durumda toplu yapıda ortak yerler kavramı; toplu yapı ortak yerleri, ada ortak yerleri, parsel ortak yerleri ve blok ortak yerleri şeklinde çeşitlilik göstermektedir.<sup>97</sup>

#### **1.2.6.2. Ortak Yerler ile Bağımsız Bölüm Arasındaki Bağlantı**

KMK m. 6/IV hükmü gereği ortak yerlerin, bağımsız bölümün başkasına devri, kiralanması yahut kayıtlanması hâlinde eklentiler gibi kendiliğinden devredilmiş, kiralanmış yahut kayıtlanmış sayılacağı hükme bağlanmıştır. Kat mülkiyeti düzeninde arsa payı (dolayısıyla ortak yerler üzerindeki kullanım hakkı) bağımsız bölümlere bağlı bulunduğu ortak yerler, ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya uygun olsalar dahi bağımsız bölümlerden ayrılarak tasarrufi işlemlere konu edilemeyecektir.<sup>98</sup>

Öğretide, KMK m. 6/IV hükmü kapsamında, bağımsız bölümlerin kiralanması hâlinde eklenti ve ortak yerlerin de kiralanmış sayılması hükmünün emredici olmadığı, niteliğine uygun düştüğü, kira sözleşmesinde tarafların kabul ettiği ve kiracının, kiralanmış bağımsız bölüm üzerindeki kullanma hakkını ortadan kaldırmadığı ölçüde aksinin kararlaştırılabileceği de düşünülmektedir.<sup>99</sup> Öğretideki bu düşüncenin; kanunun lafzı, sözleşme serbestisi ilkesinin sınırları ve uygulamada bu ve benzeri düşüncelerin

96. Seda Öktem-Çevik, **Toplu Yapılarda Yönetim**, 1. Baskı, XII Levha Yayıncılık, İstanbul 2010, s. 46; Şengül (Kiracı), s. 349.

97. Öktem-Çevik, s. 46 vd.; Şengül (Ortak Yer), s. 205; Güleriyüz / Karaosman, s. 219.

98. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 51; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 148.

99. Şengül (Kiracı), s. 353, 354; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 148.

hak kayıplarına yol açabileceği göz önünde bulundurulduğunda yerinde olmadığı düşünülmektedir.

Bahsedilenlere karşın ortak yerler üzerindeki haklar, gerekli şartlar sağlandığında, bağlı buldukları mülkiyet haklarından bağımsız şekilde, tasarrufi işlem niteliğinde olmayan bir hak ile yükümlendirilebilirler.<sup>100</sup> Örneğin, kat malikleri kurulu alacakları bir karar ile anataşınmazın havuzunun kat malikleri haricindeki kişilerin de kullanımına sunmak amacıyla işletilmesindeki durum bu şekildedir.

## 1.2.7. Plânlar ve Projeler

### 1.2.7.1. Yönetim Plânı

#### 1.2.7.1.1. Yönetim Plânı Kavramının Tanımı ve Hukuki Niteliği

KMK m. 28/I hükmü gereği yönetim plânı, anataşınmazın yönetim biçimini, kullanma şekli ve amacını, yönetici ve denetçilerin alacakları ücretleri ve yönetime ilişkin diğer konuları düzenleyen ve bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşmedir.<sup>101</sup>

Yönetim plânında emredici hükümler saklı kalmak kaydı ile anataşınmazın yönetimi ile ilgili hususlar, ortak yerlerin kullanımı ve bu yerlerin giderleri ile ilgili kat maliklerin katılma oranlarına ilişkin konular serbestçe düzenlenmektedir.<sup>102</sup> Fakat bu sözleşme serbestisinin sınırı irdelenecek olduğunda KMK m. 28/I hükmünde de belirtilmiş olduğu üzere, yönetim plânı ile getirilen hükümlerin emredici hükümlere<sup>103</sup> uygunluğu irdelenmelidir.<sup>104</sup> Yönetim plânında emredici kurallara aykırı olan hükümler geçersizdir ve kat malikleri ile diğer ilgilileri bağlamayacaktır.<sup>105</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında veya yönetim plânında yer almayan hususlarda ortaya çıkacak kat mülkiyeti uyuşmazlıklarında ise, KMK m. 9 hükmü uyarınca TMK hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

---

100. Öktem-Çevik, s. 55.

101. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 110; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 767; Akipek / Akıntürk, s. 425; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 728; Mustafa Reşit Karahasan, “Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 80, Sayı 1, İstanbul 2006, s. 27; Haluk Nami Nomer, “Kat Mülkiyetinden Yönetim Planının Hukuki Niteliği”, **Mustafa Dural'a Armağan**, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013, s. 827; Öktem-Çevik, s. 65; Güneş Ayyıldız, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 80, Sayı 2, İstanbul 2006, s. 677.

102. Reisoğlu, (Kat Mülkiyeti), s. 111; Tekinay, s. 101; İlhan Öztrak, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı”, **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, Cilt 22, Sayı 3, Ankara 1967, s. 113.

103. Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yer alan emredici hükümlerin yanında TMK ve TBK kapsamında yer alan emredici hükümler de bu değerlendirmede dikkate alınmalıdır.

104. Sirmen, s. 461; Ertaş, s. 459; Ayyıldız, s. 678.

105. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 735; Zekeriya Kurşat, “Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması”, **Hüseyin Hatemi'ye Armağan II. Cilt**, İstanbul 2009, s. 1185.

Yönetim plânının hukuki niteliği konusu ise öğretide tartışmalıdır. Baskın görüşe göre yönetim plânı eşyaya bağlı borç ilişkisi kuran bir sözleşme niteliğindedir. Dolayısıyla kat mülkiyetine sahip olan kişi, yönetim plânı ile bağlı olacak ve yönetim plânında yer alan yükümlülükleri yerine getirmek durumunda olacaktır. Kat mülkiyeti el değiştirdiğinde ise yeni hak sahibinin (cüz'i halef) taraf olduğu yeni bir borç ilişkisi doğacaktır. Yönetim plânı böylelikle cüz'i halefi bağlar nitelikte olacaktır.<sup>106</sup>

Diğer bir görüşe göre ise, yönetim plânının bağlayıcılığını açıklamak için eşyaya bağlı borç kurumuna başvuru zorunluluğunun bulunmadığı, yönetim plânını kuran işlemin bir kat malikleri kurulu kararı niteliğinde olduğu ve bunun yönetim plânının hukuki niteliğinde bir dayanak oluşturduğu, böylelikle de yönetim plânının, esasen kat malikleri birliğinin statüsü olduğu savunulmaktadır.<sup>107</sup>

Eşyaya ilişkin borç ilişkisi, kanundan yahut sözleşmeden kaynaklı olabilmektedir. Sözleşmeden kaynaklı eşyaya bağlı bir borç ilişkisinin kurulması da kanunun buna imkân tanınması hâlinde mümkündür. Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yönetim plânının bir sözleşme olarak nitelendirilmesi ve bütün kat maliklerinin yönetim plânı ile bağlı olduğu hüküm altına alınmış olduğu gözetildiğinde Kat Mülkiyeti Kanununun, sözleşme niteliğindeki yönetim plânının eşyaya bağlı bir borç ilişkisi kurulmasına cevaz verdiği düşünülebilir. Ayrıca kat maliki olmadan evvel yönetim plânını inceleme imkânının mevcudiyeti göz önünde bulundurulduğunda, cüz'i haleflerin mevcut yönetim plânını kabul ederek kat maliki oldukları da kabul edilebilmektedir. Böylelikle, cüz'i halefler de sözleşmeye taraf olmakta iradelerini ortaya koymaktır. Bu sebeple baskın görüş doğrultusunda, yönetim plânı ile eşyaya bağlı bir borç ilişkisi kurulduğu düşünülmektedir.

#### **1.2.7.1.2. Yönetim Plânının Hazırlanması ve Değiştirilmesi**

Kat mülkiyeti yahut kat irtifakı tesis edilirken tapu idaresine sunulan dilekçeye ya da istem tutanağına eklenmesi gereken belgelerden birisi de yönetim plânıdır.<sup>108</sup> Yönetim plânının, taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti yahut kat irtifakı tesis edilirken bütün kat malikleri yahut irtifak hakkı sahipleri tarafından imzalanması gerekmektedir. Fakat kat mülkiyeti yahut kat irtifakı tesis edilecek taşınmazın tek maliki bulunuyorsa, yönetim plânında yalnızca onun imzası yeterli olacaktır.<sup>109</sup>

106. Karahasan (Yönetim Plânı), s. 28; Öktem-Çevik, s. 75.

107. Nomer, s. 830, 831.

108. Sirmen, s. 461; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 732.

109. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 768; Öztrak, s. 113; Kurşat, s. 1180.



Yönetim plânı bütün kat maliklerinin oy birliği ile hazırlanır. Buna rağmen yönetim plânındaki değişiklikler için bütün kat maliklerinin beşte dört oy çoğunluğu şart ve yeterlidir. Fakat, kat maliklerinin birden fazla olduğu ve bir kısmının yönetim plânını imzalamaktan imtina ettiği durumlarda, kat mülkiyetinin tesis edilmesini isteyen tarafların Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında başvurabilecekleri bir düzenleme, bir hukuki yol bulunmamaktadır. Kat mülkiyetinin tesisini isteyen taraflar, yönetim plânını imzalamaktan imtina edenlere karşı ortaklığın giderilmesi yoluna başvurabilecekleri gibi, KMK m. 51/III hükmünün kıyasen mevcut duruma uygulanarak KMK m. 33 hükmü gereği hâkimin vereceği bir karar ile yönetim plânının imzalanmış sayılmasını da talep edebileceği düşünülmektedir.<sup>110</sup>

Yönetim plânı ve yönetim plânında yapılacak değişiklikler, ilgili bağımsız bölümlere ait kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine kaydedilir. Beyanlar hanesinde belirtilmemiş olan yönetim plânı, bağımsız bölümün mülkiyetini kazanırken durumu bilmeyen cüz'i halefleri bağlamayacaktır.<sup>111</sup> Ayrıca yönetim plânı, usûlüne uygun iptal edilmiş olmadıkça veya anataşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti herhangi bir sebeple sona ermedikçe zamanaşımına uğramaksızın geçerliliğini ve bağlayıcılığını koruyacaktır.<sup>112</sup>

Belirtilmelidir ki, kat mülkiyeti daha evvel tesis edilen kat irtifakına dayalı şekilde kuruluyorsa, kat irtifakı tesis edildiği dönemde yönetim plânı tapu idaresine verilmiş olacağından kat mülkiyeti tesis edilirken yeni bir yönetim plânı istenmeyecektir.<sup>113</sup>

Bahsedilenlerle birlikte uygulamada sıklıkla karşılaşılmaması sebebi ile kat maliklerinin, anataşınmazın bağımsız bölümlerinde evcil hayvan beslemesinin mümkün olup olmadığı ve bu konuda diğer kat malikleri tarafından karşı çıkılması hâlinde başvuru yollarının ne olduğunun ele alınmasında da fayda bulunmaktadır. Öncelikle belirtmek gerekir ki bağımsız bölümde evcil hayvan beslenmesi konusunda temel kıstas yönetim plânında konuya ilişkin olarak hüküm bulunup bulunmamasıdır.<sup>114</sup> Şayet

110. Ayyıldız, s. 678; Tekinay, s. 104; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 768; İnal, s. 290; Yargıtay 5. HD. T. 25/04/1983, E. 4255, K. 4220; "...Mahkemece yönetim planına itiraz edilen maddelerle bağlı kalınarak inceleme yapılmak ve sonucuna göre de imza etmemiş olanların imza etmiş sayılmalarına karar verilmek gerekir..." **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 01/10/2021.

111. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 769; Aksi kanaatte bk. Ertaş, s. 459.

112. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 736.

113. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 768; Sirmen, s. 461.

114. Yargıtay 18. HD. T. 22/04/1996, E. 3713, K. 4283; "...tüm kat maliklerinin ve kiracılarının yasa gereği uymaları zorunlu olan yönetim planının 24. maddesinin c, d ve e bentlerine göre anagayrimenkulün ortak yerlerinde ve bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin ve yönetimin izni olmaksızın, kedi, köpek, tavuk gibi hayvanların beslenemeyeceği, hayvan bakımevinin açılmayacağı da öngörülmüş olup bağımsız bölümde bu hayvanların bakım ve tedavilerinin yapılmasının da bu yasak kapsamında mütalaa edilmesi gerektiği kabul edilmelidir..." **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:05/03/2022.

yönetim plânında bu konuya ilişkin olarak bir yasak bulunmamaktaysa kat maliklerinin bağımsız bölümlerinde evcil hayvan beslemesine ilişkin herhangi bir engel yahut yaptırım söz konusu olmayacaktır. Öte yandan hayvan sesleri Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği<sup>115</sup> kapsamı dahilinde de yer almamaktadır. Bu sebeple evcil hayvan hakkında yalnızca ses çıkarması gerekçesi ile tahliyesi istenemeyeceği düşünülmektedir. Fakat söz konusu evcil hayvanın diğer kat maliklerini sürekli olarak rahatsız etmesi, söz konusu evcil hayvanın anataşınmazda serbest şekilde bırakılması ile tehlikeli ve saldırgan olarak nitelendirilebilecek hayvanları bulundurma hâllerinin saklı olduğu düşünülmektedir.

Yönetim plânında kat maliklerinin evcil hayvan beslenmesine ilişkin olarak bir yasak söz konusu ise, diğer kat malikleri ile yöneticinin evcil hayvanın tahliyesi için KMK m. 33 hükmü kapsamında hâkimin müdahalesine başvurma imkânına sahip oldukları düşünülmektedir. Dava yoluna gidilmeden, yalnızca imza toplanarak evcil hayvanın tahliyesi yoluna gidilemeyecektir. Bununla birlikte uygulamada evcil hayvan besleyenlere ilişkin olarak kat mülkiyeti yönetimi tarafından para cezaları kesildiği ve farklı yaptırımlar uygulandığı ile de karşılaşılmaktadır. Bu tarz uygulamaların ise herhangi bir hukuki dayanağı bulunmamaktadır.

### **1.2.7.1.3. Toplu Yapılarda Plânlar ve Projeler**

#### **1.2.7.1.3.1. Genel Olarak**

5711 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” bölümü kapsamında kanun koyucu, toplu yapılara ilişkin kavram ve özellikler ile toplu yapıların yönetimi ile ilgili yeni düzenlemeler getirmektedir. Bu yeni düzenlemelerin yanında kat mülkiyetinin genel esasları, toplu yapılara ilişkin hükümlere aykırı olmamak kaydı ile bu konudaki uyuşmazlıklarda da aynen ve kıyasen uygulanabilecek durumdadır.

#### **1.2.7.1.3.2. Toplu Yapılarda Yönetim Plânı**

5711 sayılı Kanun, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinde tekrara düşmemek adına toplu yapılarda yönetim plânı ve yönetim plânının değiştirilmesi hususlarında yalnızca genel hükümlerden ayrılan noktaları ele almakta ve yönetim plânına ilişkin tanımlama

115. 27601 sayı ve 04/06/2010 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=14012/MevzuatTur=7/MevzuatTertip=5>, e.t.: 05/03/2022.

yapmamaktadır. Bu sebeple KMK m. 70 hükmünde yer alan, toplu yapılara ilişkin yönetim plânı tanımlamasını KMK m. 74 hükmü göndermesi ile KMK m. 28 hükmü ile birlikte değerlendirmek gerekmektedir.

Toplu yapılarda yönetim plânı, toplu konut yönetim biçimini, toplu yapıdaki ortak yer ve tesislerin belirlenmesini, bunların kullanma amacı ve şeklini; blok, ada ve toplu yapı kat malikleri genel kurulları ile ada ve toplu yapı temsilciler kurullarının oluşumlarını; bahsedilen bu kurulların görevleri ve yetki alanlarını; blok temsilcileri ile blok yönetici ve denetçilerinin seçimi ve alacakları ücretleri; toplu yapı yöneticisi ve denetçisinin seçimi, oluşumu ve alacakları ücretleri ve toplu yapının yönetimine ilişkin diğer hususları düzenleyen ve bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşmedir.<sup>116</sup> Tanımlamadan da anlaşılacağı üzere, toplu yapılarda yönetim plânının, yer ve ilişkiler bakımından kapsamı genişletilmiştir.<sup>117</sup>

KMK m. 70 hükmü uyarınca, toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerlerin bütünü için yalnızca bir yönetim plânı hazırlanır. Toplu yapının tamamını kapsar nitelikte düzenlenen bu tek yönetim plânı ile, toplu yapıdaki birliğin ve bütünlüğün sağlanması amaçlanmıştır.<sup>118</sup> Zira 5711 sayılı Kanun öncesi dönemde, Kat Mülkiyeti Kanununda açık bir hüküm bulunmadığından, bir parsel üzerinde mevcut birden çok bloklu yapı topluluklarında her ayrı blok, kendi yönetimine özgü bağımsız bir yönetim plânı hazırlamakta ve bu sebeple de anataşınmazın yönetiminde kat malikleri arasında anlaşmazlıklar yaşanmaktaydı.<sup>119</sup>

5711 sayılı Kanun ile toplu yapılarda tek bir yönetim plânının düzenlenmesi hükmü, kat malikleri arasında ortaya çıkabilecek çekişme ve anlaşmazlıkları önleme adına yerinde olmuştur. Fakat bunun yanında blok yapı ve adaların ortak yerlerinin yönetimine ilişkin ortaya çıkabilecek özgü sorunların ve bu sorunlara ilişkin çözüm yollarının da yönetim plânında ayrıntılı şekilde düzenlenmesi yerinde olacaktır.<sup>120</sup>

Toplu yapı yönetim plânının hazırlanması da Kat Mülkiyeti Kanunu genel hükümlerinde olduğu üzere tüm kat maliklerinin oy birliği ile gerçekleşir. Buna rağmen toplu yapı yönetim plânındaki değişiklikler için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin

---

116. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1235; Aybay / Hatemi, s. 32; Öktem-Çevik, s. 67.

117. Osman Gökhan Antalya, “Kat Mülkiyeti Hukuku Yönünden Toplu Yapı (Site) Kavramı ve Buna İlişkin Sorunlar”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 10, Sayı 1-3, İstanbul 1996, s. 110.

118. Aybay / Hatemi, s. 241; Öktem-Çevik, s. 68.

119. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1236; Antalya (Toplu Yapı), s. 114.

120. Öktem-Çevik, s. 68; Ömer Şerafettin Gökçalp, “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 3, Sayı 18, İstanbul 2008, s. 190.

temsil etmiş oldukları bağımsız bölüm tam sayısının beşte dört oy çoğunluğu gerekli ve yeterlidir.

Toplu yapı yönetim plânı ve yönetim plânında gerçekleştirilecek değişiklikler, ilgili bağımsız bölümlere ait kat mülkiyeti kütüğünde beyanlar hanesine kaydedilir. Böylelikle yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat malikleri ile onların külli ve cüz'i haleflerini bağlar nitelik kazanacaktır.

#### 1.2.7.1.3.3. Toplu Yapılarda Vaziyet Plânı ve Projeleri

Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmeliğin<sup>121</sup> m. 4 hükmüne göre vaziyet plânı, toplu yapı kapsamında yer alan parsel yahut parsellerin tamamı üzerindeki yapıların ve ortak nitelikteki yer ve tesislerin tümünün yerleşimini ve konumunu gösteren, imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış ve ilgili makamlar tarafından onaylanmış, mimari projenin eki niteliğindeki yerleşim plânıdır.<sup>122</sup> Vaziyet plânı, KMK m. 66 hükmü kapsamında bahsi geçen yerleşim plânının karşılığı olup, toplu yapı kapsamındaki parsel yahut parseller üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi esnasında tapu idaresine verilmesi gerekli belge niteliğindedir.<sup>123</sup>

KMK m. 68/I hükmünde söz edilen projeler ise, toplu yapı kapsamında yer alan parsellerden her biri üzerindeki yapı veya yapıların, dış cepheleri ve iç bölmelerini, bağımsız bölüm, ortak yer ve eklentilerin ölçüleri ile orantılı arsa paylarını ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanlarını açık şekilde gösteren, imar mevzuatına uygun şekilde mimar tarafından hazırlanmış ve ilgili makamlar tarafından tasdik edilmiş projelerdir. Bu projelerin de toplu yapılarda kat irtifakı yahut kat mülkiyeti tesis edilirken tapu idaresine verilmesi gerekmektedir.<sup>124</sup>

KMK m. 68/II hükmü ise, kamuya ayrılan alanların düzenlenmesi, bakımı ve işletilmesi, bu konudaki yetkili mercii ile anlaşma sağlanması ve kamunun kullanımının kısıtlanmaması kaydıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilmektedir.<sup>125</sup> Söz konusu

121. 26969 sayılı ve 16/08/2008 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik; **Kaynak:** <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/08/20080816-3.htm>, e.t.: 01/10/2021.

122. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1223; Saruhan, s. 56; Gökçalp (Değişiklikler), s. 189; Yalçın Soydan, "KMK'ya Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler, Çok Parselli Sitelerde Yönetim Planları, İşletme-Yönetim Kooperatifi Sözleşmeleri Hazırlanışı", **İzmir Barosu Dergisi**, Yıl 73, Sayı 4, İzmir 2008, s. 56; Tuğçe Tuzcuoğlu, "Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi", **Journal of Yaşar University**, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 2691, 2692.

123. Öktem-Çevik, s. 61.

124. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1224.

125. Eren (Mülkiyet), s. 193; Gökçalp (Değişiklikler), s. 189; Tuzcuoğlu, s. 2692; Soydan, s. 56, 57; Erdoğan Gökçe, "Kat Mülkiyeti Kanunu'nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi", **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 82, Sayı 2, İstanbul 2008, s. 813; Orhan Yılmaz, "Kat Mülkiyeti

hüküm ile yol, yeşil alan, meydan, park gibi kamuya ayrılan yerlerin, uygulamada yetkili kamu kurumunun bütçe ve kadro imkânlarının kısıtlı olması sebebi ile özellikle işletilmesi ve bakımı hususunda eksikliklerin varlığı göz önünde bulundurulduğunda, bu yerlerin kamu tarafından gereği gibi kullanılabilmesinin önü açılmaktadır.<sup>126</sup>

Toplu yapıların, ilgili kamu kurumu ile anlaşması ve kamu kullanımını kısıtlamaması kaydı ile kamuya ayrılan yerleri kullanabilme imkânı bahsedilen faydanın yanında toplu yapıların güvenliğinde olumsuzluklara sebebiyet vermesi<sup>127</sup> ve uygulamada ilgili kamu kurumunun bu konudaki adaletsiz uygulamaları gibi bir takım olumsuz yönleri de bulunmaktadır.

### 1.2.7.2. İşletme Projesi

KMK m. 37 hükmüne göre işletme projesi, anataşınmazın tahmini gelir ve giderleri, tahmini olarak belirlenen anataşınmazın giderlerinden KMK m. 20 hükmü ve yönetim plânına uygun şekilde kat maliklerinin her birinin payına düşecek miktar ve bu giderleri karşılamak üzere kat maliklerinin her birinin payına düşecek avans miktarları ile varsa bu avans miktarlarının toplanma zamanı ve ilgili diğer hususları içeren bütçe olarak tanımlanabilmektedir.<sup>128</sup>

KMK m. 37/III hükmü kapsamında işletme projesi, her kat malikine yahut bağımsız bölümden fiilen yararlananlara (kiracı gibi.) imzaları karşılığında yahut taahhütlü mektupla bildirilir. Bu bildirimden itibaren yedi gün içinde kat maliklerinin, söz konusu işletme projesine itiraz hakları<sup>129</sup> bulunmaktadır. İtiraz üzerine, konu kat malikleri kurulunda incelenecek ve gerekirse yeni bir işletme projesi hazırlanacaktır. İtiraz üzerine kat malikleri kurulu tarafından verilen karara karşı ise itiraz imkânı bulunmamaktadır. Zira bu karar, kat malikleri kurulu kararı niteliğindedir. Kat malikleri kurulu kararlarına karşı ise ancak KMK m. 33 hükmü gereği hâkimin müdahalesi talep edilebilme imkânı bulunmaktadır.<sup>130</sup>

---

Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 82, Sayı 2, İstanbul 2008, s. 676.

126. Akipek / Akıntürk, s. 432; Öktem-Çevik, s. 62; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1224, 1225.

127. Gökçe (Eleştiri), s. 814.

128. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 788, 789; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 999; Gökalp (Kanun), s.33; Mehmet Oğuz Vuraloğlu, “Toplu Yapılarda Yönetici - Yönetim Kurulu”, **Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof.Dr. Yaşar Gürbüz'e Armağan, Cilt 11-12, Sayı 2-1, İstanbul 2016, s. 839.

129. Yargıtay 18. HD. T. 16/03/1993, E. 1291, K. 3578, **Kaynak**; <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 02/10/2021.

130. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1001; Sirmen, s. 468; İnal, s. 389.

İşletme projesine itiraz etmeyen kat maliki, itiraz eden diğer kat maliklerinin itirazını gerekçe göstererek proje kapsamında yer alan gider ve avans payı ödemesini yapmaktan kaçınamayacaktır. Zira işletme projesi, itiraz etmeyen kat maliki için kesinleşmiş sayılmaktadır. Ancak itiraz üzerine gerçekleştirilecek değişiklikler sonucu itiraz etmeyen kat maliki için gerçekleştirilmiş fazla bir ödemenin ortaya çıkması ihtimalinde, fazla ödeme olarak yapılan kısmın, ödemekle yükümlü olunan diğer gider avans paylarından mahsup edilmesi talep edilebilecektir.<sup>131</sup>

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurullarının işletme giderlerine ilişkin kararları İİK<sup>132</sup> m. 68/I hükmü kapsamında yer alan belgelerden sayıldığı için, borçlu kat malikleri aleyhine başlatılacak icra takiplerine itiraz edilmesi hâlinde, itirazın kaldırılması yoluna gidilebilecektir.<sup>133</sup> Böylelikle yönetim giderlerinin gecikmeden alınabilmesi ve anataşınmazın yönetim işlerinin aksatılmadan yürütülebilmesine imkân tanınmaktadır.<sup>134</sup>

---

131. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1000, 1001; Karahasan (Kat Mülkiyeti), s. 402.

132. 09/06/1932 kabul tarihli, 2128 sayı ve 19/06/1932 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.2004.pdf>, e.t.: 02/10/2021

133. Eren (Mülkiyet), s. 175; Gökalp (Kanun), s. 34.

134. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1002.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA YÖNETİM ORGANLARI

#### 2.1. Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetim

##### 2.1.1. Genel Olarak

Kat malikleri, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlere malik olmaları sebebi ile ortak bir alan içinde yaşamlarını sürdürmektedir. Bu ortak yaşam kapsamında zamanla sosyal yaşam şartların değişmesi ve gelişmesi, ortak yaşam ihtiyaçlarının da geçmişe oranla farklılaşmasına sebep olmaktadır. Değişen ortak yaşam ihtiyaçlarının yanında ayrıca kat mülkiyetinin günlük ihtiyaçları da devam etmektedir. Kat maliklerinin ortak yaşam ihtiyaçları sebebi ve bu ihtiyaçların gereği gibi karşılanması amacı ile Kat Mülkiyeti Kanunu ile birlikte kat mülkiyetinde bir yönetim sistemi geliştirilmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu ile düzenlenen ve kimi zaman binli sayılar ile ifade edilen kişilerin oluşturduğu kat malikleri topluluğunda yönetim sistemi özel bir öneme sahiptir. Kat mülkiyetinde, kat maliklerinin ve onlar ile birlikte yaşayanların bir arada huzurlu bir şekilde yaşamlarının en temel şartını, sağlıklı bir yönetim sistemi oluşturmaktadır.<sup>135</sup> Bu yönetim sistemi, kat mülkiyeti yönetiminin kimler tarafından, ne şekilde ve nelere dayanarak gerçekleştirileceği Kat Mülkiyeti Kanununda çeşitli kurumlar oluşturularak düzenlenmiştir.<sup>136</sup>

Kat mülkiyeti yönetiminin belirtilen önemine rağmen Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında tanımı yapılmamıştır. Fakat genel çerçevede yönetimden anlaşılması gereken, yönetime konu şeyin özgülediği ekonomik amaç çerçevesinde korunması, bakımı ve ondan gereği gibi faydalanılması adına yapılması gereken iş ve işlemleri gerçekleştirmektir. Fakat yönetime konu şey ile ilgili tasarruf işlemlerinin gerçekleştirilmesine yönelik iş ve işlemler ile yönetime konu şeyin özgülenme amacının değiştirilmesi bu kavramın dışında kalmaktadır.<sup>137</sup>

Bu doğrultuda kat mülkiyetinde yönetim; anataşınmazın amacına uygun şekilde kullanılması, korunması, bakım ve onarımı ile anataşınmazdan gereği gibi yararlanılması için gereken, fakat anataşınmaz üzerindeki tasarruf işlemleri ve buna

135. Yaren Seçer, "Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu", *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 83, Sayı 5, İstanbul 2009, s. 2508.

136. Ayyıldız, s. 677.

137. Seçer, s. 2508.

yönelik konular haricindeki hukuki ve fiili nitelikteki tüm iş ve işlemlerin yapılması olarak tanımlanabilmektedir.<sup>138</sup> Tanımdan da anlaşılacağı üzere, kat mülkiyetinde yönetimin genel manada etkinlik alanı, anataşınmaz ve özellikle anataşınmaz içinde yer alan ortak yerlerdir.<sup>139</sup>

### **2.1.2. Kat Mülkiyeti Hukukunda Yönetimin Hukuki Dayanakları**

Kat mülkiyetinde yönetimin hukuki dayanağını, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yer alan emredici hükümler, yönetim plânı, yönetim plânında hüküm bulunmayan hâllerde yedek kanun hükümleri ve genel hükümler oluşturmaktadır.<sup>140</sup> Ayrıca kanunlarda hüküm bulunmayan konularda dürüstlük ve hakkaniyet ilkeleri çerçevelerinde yönetim tarzı belirlenecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yer alan hükümlerin bir kısmı emredici, bir kısmı ise yedek hukuk kuralı niteliğindedir. Kat malikleri, yönetim plânında emredici nitelikte olan Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin aksine bir düzenleme gerçekleştiremez. Bunun yanında yedek hukuk kuralı niteliğindeki hükümlerin konu edindiği hususlarda, yönetim plânı farklı doğrultuda düzenlenebilecektir.<sup>141</sup>

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında anataşınmazın yönetimi ile ilgili üç ayrı organ geliştirilmiştir. Bunlardan “kat malikleri kurulu” ve “yönetici (yönetim kurulu)” doğrudan doğruya anataşınmazın yönetimi, idaresini sağlamak adına düzenlenmiş iken, “denetçi (denetim kurulu)” ise bahsedilen yönetim organlarını denetlemek ve yönetim işleyişinin seyrinde devam etmesini sağlamak adına oluşturulmuştur.<sup>142</sup>

### **2.2. Genel Kurul Niteliğindeki Kat Malikleri Kurulu**

KMK m. 27 hükmüne göre anataşınmaz, kat malikleri kurulu tarafından yönetilmektedir. Kat malikleri kurulu, isminden de anlaşılacağı üzere, anataşınmazda bulunan kat maliklerinin tamamı tarafından oluşturulmaktadır. Kat malikleri kurulu, kat mülkiyeti ilişkisinin en önemli ve esas organıdır. Öyle ki bu kurul, yöneticinin mevcut olduğu dönemde dahi yöneticinin görev ve yetki alanında olan konularda karar alma yetkisine sahiptir.<sup>143</sup>

138. Akipek, s. 484; Öktem-Çevik, s. 84; Vuraloğlu, s. 823, 824; Arda, s. 290.

139. Antalya (Toplu Yapı), s. 109.

140. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 108; Karahasan (Kat Mülkiyeti), s. 424; Öktem-Çevik, s. 84.

141. Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında anataşınmazın yönetimine ilişkin konularda hangi hükümlerin emredici nitelikte olduğu konusunda bk. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 108 vd.

142. Öktem-Çevik, s. 85; Gökalp (Kanun), s. 42.

143. Tekinay, s. 105; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 771; Yılmaz (Toplu Yapı), s. 677.



Kat malikleri kurulu, anataşınmazın yönetimine ilişkin (tasarruf işlemlerinin gerçekleştirilmesine yönelik iş ve işlemler ile anataşınmazın özgülleme amacının değiştirilmesi konuları haricinde) bütün konularda karar alma yetkisine sahiptir. Anataşınmazın kullanılması, korunması, bakım ve onarımı ile anataşınmazdan gereği gibi faydalanılması konuları ve yönetime ilişkin hususlarda kat malikleri arasında yahut kat malikleri ile yönetici yahut denetçiler arasında gündeme gelebilecek uyuşmazlıklar da kat malikleri kurulu tarafından karara bağlanacaktır. Bu bağlamda kat malikleri kurulu anataşınmazda nihai karar alma organıdır.<sup>144</sup>

Kat malikleri kurulu, KMK m. 39/I hükmü gereğince aynı zamanda bir denetim organıdır. Belirtilen hüküm doğrultusunda yönetici, yönetim plânında belirtilen zamanlarda yahut bu konuda herhangi bir zaman belirtilmemiş ise her yılın ocak ayı içinde, o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılan harcamaların hesabını kat malikleri kuruluna vermek ile yükümlü tutulmuştur.

Kat malikleri kurulu, yönetim konusunda da tam yetkili konumdadır. Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında, anataşınmazın kat malikleri kurulu tarafından yönetileceği açıkça belirtilmiştir. Fakat kat malikleri kurulunun yönetim konusunda alacağı kararlar, KMK m. 32/I hükmü gereği, emredici hükümlere, yönetim plânına ve kat mülkiyetinin yahut kat irtifakının tesisine ilişkin resmi senede aykırı olamayacaktır.<sup>145</sup> Bu doğrultuda alınan kat malikleri kurulu kararları; bütün kat maliklerini, onların külli ve cüz'i haleflerini, yöneticileri, denetçileri, intifa ve oturma hakkı sahipleri ile kiracıları da bağlayacaktır.<sup>146</sup>

## **2.2.1. Kat Malikleri Kurulunun Oluşumu ve Yetkileri**

### **2.2.1.1. Genel Olarak**

Kat malikleri kurulu, anataşınmazda bulunan kat maliklerinin tamamının katılımı ile oluşmaktadır. KMK m. 31/I hükmü gereği, arsa payı oranı önem teşkil etmeksizin her bağımsız bölüm malikinin, tek bir oy hakkı bulunmaktadır. Genel kurala göre arsa payının çokluğu oy hakkını etkilemez. Bu bağlamda bağımsız bölümün cinsi ve niteliği de bu konuda ayrıcalıklı bir etken değildir.<sup>147</sup>

---

144. Kat malikleri kurulu her ne kadar organ olarak nitelendirilse de tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Bu kapsamda organ kelimesinden, yalnızca kat maliklerinin toplanması ile oluşan, belirli görev ve yetkilere sahip olan bir topluluk anlaşılmalıdır. Başka bir ifade ile organ kelimesi terim olarak kullanılmamaktadır.

145. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 771; Akipek / Akıntürk, s. 425.

146. Tekinay, s. 105.

147. Eren (Mülkiyet), s. 170; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 804; Gökalp (Kanun), s. 44.

Anataşınmazda birden çok bağımsız bölüme sahip kat malikinin ise malik olduğu her bir bağımsız bölüm karşılığı farklı bir oy hakkı bulunmaktadır. Fakat Kat Mülkiyeti Kanunu ile, diğer kat maliklerinin de yönetim de etken olabilmesi adına birden çok bağımsız bölüme sahip kat maliklerinin oy hakkı, bütün oyların üçte biri ile sınırlandırılmıştır.<sup>148</sup> Oy hesabı gerçekleştirilirken kesirler göz önünde bulundurulmayacaktır.<sup>149</sup> Getirilen bu sınırlama ile birlikte birden fazla bağımsız bölüme sahip kat maliklerinin tek başına çoğunluğu oluşturması ihtimali engellenmiş ve anataşınmaz yönetiminde egemenlik kurmaları önlenmiştir.<sup>150</sup>

KMK m. 31/III hükmü kapsamında, bir bağımsız bölüm, paylı olarak yahut elbirliği mülkiyeti ile birden fazla kişiye ait ise, bu malikleri temsilen kat malikleri kuruluna, içlerinden vekil tayin edecekleri bir kişi katılacaktır.<sup>151</sup> Toplantıya katılacak ve oy kullanacak paydaş, diğer paydaşları temsil ettiğine ilişkin vekâletnameyi kat malikleri kuruluna sunacaktır. Vekâletnamenin noterlik tarafından düzenlenmesi yahut onaylanmasına gerek olmayıp, toplantıya katılacak ve oy kullanacak paydaşın vekil tayin edildiğine ilişkin imzalanmış bir yazı da yeterli ve geçerlidir.<sup>152</sup>

Ayrıca her kat maliki, kurula katılım ve oy kullanımını bir vekil vasıtası ile de gerçekleştirebilecektir. Fakat vekil olarak oy kullanan kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere görevlendirilemeyecektir. Yine kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tabi anataşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiyi temsil edebilecektir.<sup>153</sup>

Ayrıca bir kat maliki, fiil ehliyetinden yoksun yahut fiil ehliyeti kısıtlanmış ise, kat malikleri kuruluna o kat malikini temsilen kanuni temsilcisi katılabilecektir.<sup>154</sup> Evlilik birliği süresince velayet, TMK m. 335 ve m. 336 hükümleri kapsamında anne ve baba tarafından birlikte kullanılır. Anne yahut babadan birinin ölümü hâlinde velayet sağ kalan; boşanma ile evlilik birliğinin sona ermesi hâlinde müşterek çocuğun velayetinin bırakıldığı taraf velayet hakkını kullanır. Bu doğrultuda velayet hakkı sahibi, kat maliki olan küçüğü temsilen kat malikleri toplantısına katılacaktır. Bağımsız bölüm maliki kişi kısıtlı ise, vasilik belgesini ibraz eden kişi kurula katılacaktır.<sup>155</sup>

148. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 775; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 805; Ertaş, s. 460.

149. Eren (Mülkiyet), s. 171; İpek Sağlam, “Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları”, Prof.Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, 2. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, s. 1360.

150. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 805.

151. Yargıtay 20. HD. T. 05/06/2019, E. 334, K. 3144; “...Kanunun 31. maddesine göre, bağımsız bölümün bir kısım hissedarların vekâlet olmaksızın kullandığı oyun bağımsız bölüm hissedarlarının tamamını temsil etmediği gibi, vekâletsiz oy kullanılması da davacının temsil ve oy hakkını ortadan kaldırmadığı açıktır...” **Kaynak;** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 14/10/2021.

152. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 805; Ertaş, s. 460.

153. Eren (Mülkiyet), s. 171; Gökalp (Kanun), s. 45.

154. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 771.

155. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 806, 807; Ayyıldız, s. 682; Ertaş, s. 460.

### 2.2.1.2. Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler

5711 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen “Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler” bölümü kapsamında yer alan m. 69 hükmü ile blok kat malikleri kurulu (parsel kat malikleri kurulu), ada kat malikleri kurulu / ada temsilciler kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulu / toplu yapı temsilciler kurulu olmak üzere, yerine ve konusuna göre kurulmak üzere farklı yapılarda kat malikleri kurulları düzenlenmiştir.<sup>156</sup>

KMK m. 69 hükmü kapsamında kat malikleri kurulları özelinde iki farklı yönetim şekli öngörülmüştür. Öngörülen ilk yönetim şekli, blokların kendi sorunları ile ilgili hususlarda gerçekleştirecekleri yönetim; ikincisi ise, toplu yapı kapsamındaki ortak yer, yapı ve tesislerin sorunları ile ilgili hususlarda gerçekleştirilecek yönetimdir.<sup>157</sup>

KMK m. 69/I hükmü, toplu yapı kapsamında yer alan blok yapıların, yalnızca blok yapıyı ilgilendiren sorunların çözüme kavuşturulması ve blok ortak yerleri niteliğindeki yer, yapı yahut tesislerin yönetiminin sağlanması amacıyla blok kat malikleri kurulunu görevlendirmiştir.<sup>158</sup> Bir parsel üzerinde blok niteliği bulunmayan yapılar varsa yahut bu nitelikteki yapılar blok niteliğindeki yapılar ile birlikte bulunmaktaysa, parsel ile ilişkin sorunlar ile parselde ait ortak yer niteliğindeki yer, yapı yahut tesislere ilişkin yönetim yetkisi ise, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kuruluna aittir. Bu kurula, parsel kat malikleri kurulu demek mümkündür.<sup>159</sup>

KMK m. 69/II hükmü kapsamında, bir adada birden fazla parselin bulunması hâlinde, bu adayı oluşturan parsellere ait ortak yer niteliğindeki yer, yapı yahut tesislerin yönetiminin ise ada kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirileceği düzenlenmiştir.<sup>160</sup> Bu düzenlemenin amacı, toplu yapı kapsamında yer alan adayı oluşturan parsellere ait ortak yer niteliğindeki yer, yapı yahut tesislerin yönetimi için ayrı bir kat malikleri kurulunun düzenlenmesi ihtiyacıdır.<sup>161</sup>

KMK m. 69/III hükmü kapsamında ise, toplu yapı çerçevesinde ortak yer niteliğindeki yer, yapı yahut tesisler, bu kapsamda yer alan bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından oluşturulan toplu yapı kat malikleri kurulu tarafından yönetilecek ve yönetim şekli bu kurul tarafından kararlaştırılacaktır.<sup>162</sup>

156. Eren (Mülkiyet), s. 193; Öktem-Çevik, s. 89; Tuğba Semerci, “Toplu Yapılarda Genel Kurul”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 87, Sayı 2, İstanbul 2013, s. 193; Vuraloğlu, s. 827.

157. Yılmaz (Toplu Yapı), s. 677; Seçer, s. 2511, 2512.

158. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1277; Öktem-Çevik, s. 89; Yılmaz (Toplu Yapı), s. 677, 678.

159. Eren (Mülkiyet), s. 193, 194; Vuraloğlu, s. 827.

160. Akipek / Akıntürk, s. 433; Semerci, s. 196; Yılmaz (Toplu Yapı), s. 678; Seçer, s. 2513.

161. Öktem-Çevik, s. 90.

162. Eren (Mülkiyet), s. 195; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1231.

## 2.2.2. Kat Malikleri Kurulu Toplantısı

Kat malikleri kurulu toplantısı, zaman bakımından iki şekilde gerçekleşmektedir. Yönetim plânında yahut bu konuda hüküm bulunmayan hâllerde Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen dönemlerde gerçekleştirilen toplantı olağan; mühim bir sebebin varlığı hâlinde denetçi, yönetici yahut kat maliklerinin talebi üzerine yapılan toplantı ise olağanüstü toplantı olarak adlandırılmaktadır.

### 2.2.2.1. Olağan Toplantı

Kat malikleri kurulu, bir takvim yılı içerisinde bir defadan az olmamak kaydı ile yönetim plânında gösterilen dönemlerde toplanır. Yönetim plânında, olağan toplantı yahut toplantıların zamanı açıkça gösterilmelidir. Şayet yönetim plânında bu konuda herhangi bir hüküm bulunmamakta ise, kat malikleri kurulu KMK m. 29/I hükmü kapsamında her takvim yılının ilk ayı içerisinde toplanmalıdır.<sup>163</sup>

Yönetim plânında olağan kat malikleri kurulunun toplantı tarihi belirtilmemiş yahut belirtilmesine rağmen toplantı gününün kesin tarih ve zamanının belirtilmesinin gerekli olduğu hâllerde yer, gün, saat eksikliği mevcut ise toplantıya ilişkin çağrıyı yönetici / yönetim kurulu gerçekleştirecektir. Yöneticinin gereken çağrıyı yapmadığı, ihmâl ettiği yahut yönetici mevcut olmayan hâllerde ise çağrının kim tarafından, ne zaman ve ne şekilde yapılacağına ilişkin Kat Mülkiyeti Kanununda bir hüküm bulunmamaktadır. Öğreti ve uygulamada bu konuda uygulanacak esaslar açısından tartışma mevcuttur.<sup>164</sup>

Söz konusu durum için öğretilerde, KMK m. 29/II hükmünün kıyasen uygulama alanı bulması gerektiği ifade edilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu görüşe göre, toplantı tarihinden en az onbeş gün evvel, toplantı sebebinin bildirildiği ve bütün kat maliklerine imzaları karşılığında yapılacak bir bildiri yahut taahhütlü mektup ile kat malikleri toplantıya çağrılabilir.<sup>165</sup>

Bu konuda Yargıtay ise kat malikleri kurulu toplantısının, toplantı tarihinden en az onbeş gün evvelinden kat maliklerine tebliğ edilmesi şartının yalnızca olağanüstü toplantılar için zaruri olduğunu, olağan toplantı çağrısında KMK m. 29/II hükmündeki şartlara gerek duyulmadığını belirtmektedir.<sup>166</sup>

163. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 772; Eren (Mülkiyet), s. 169, 170.

164. Ayyıldız, s. 684; Semerci, s. 202.

165. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 773; Ayyıldız, s. 685.

166. Yargıtay HGK, T. 10/11/1973, E. 5-445, K. 856; Yargıtay 5. HD. T.12/01/1981, E. 10230, K. 36. **Kaynak;** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 15/10/2021.

Gerçekten de Kanunun lafzına ve sistematığına bakıldığında olağan kat malikleri kurulu toplantısı için gerçekleştirilecek çağrının süre bakımından bir şarta bağlanmadığı görülmektedir. Ayrıca bu şekilde bir süre şartı arandığı ihtimalinde ise bu şartın, KMK m. 29/I hükmü kapsamında belirtildiği üzere, yönetim plânında hüküm bulunmayan hâllerde her takvim yılının ilk ayı gerçekleştirilmesi gereken olağan toplantının zamanında yapılmasının da önüne geçebileceği düşünülmektedir. Fakat bununla birlikte kat maliklerinin, gerçekleştirilecek kat malikleri toplantısına katılım sağlayabilmeleri adına, olağan toplantı çağrısının da makul bir süre öncesinden yapılmasında fayda bulunmaktadır.

Bununla birlikte yöneticinin mevcut olduğu durumlarda, olağan toplantı çağrısının gerçekleştirilmemesi ihtimalinde ise, yöneticinin TBK<sup>167</sup> m. 506 hükmü kapsamında sorumluluğuna gidilebilecektir. Ayrıca bu tür durumlarda, kat maliklerinden her biri, anataşınmazın bulunduğu yer sulh mahkemesine başvurarak hâkim tarafından olağan (ve hatta olağanüstü) toplantı çağrısını gerçekleştirecek kişinin belirlenmesini talep edebilecektir. Belirlenecek bu kişinin görevi ise, mevcut yöneticinin görevden alınması ve yeni yönetici atanıncaya kadar devam eden süreçte geçerli olacaktır.<sup>168</sup>

Kat malikleri kurulunun, yılda (toplu yapı kapsamında oluşan kurulların iki yılda) en az bir defa olmak üzere olağan toplantı yapılmasını öngören Kat Mülkiyeti Kanunu, birden çok kez olağan toplantı yapılmasını da engellemiştir. Yönetim plânında yılda (toplu yapı kapsamında oluşan kurulların iki yılda) birden çok kez olağan toplantı gerçekleştirilmesi öngörülmüş ise, bu toplantıların yeri ve özellikle zamanı da açıkça belirtilmelidir. Yönetim plânında bu konuda açık bir hüküm bulunmuyorsa olağan toplantı yılda (toplu yapı kapsamında oluşan kurulların iki yılda) birden fazla yapılamayacaktır.<sup>169</sup>

Olağan toplantı çağrısının nasıl gerçekleştirileceğine ilişkin olarak Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında bir düzenleme yapılmamıştır. Bu konuda olağanüstü toplantı çağrısı için öngörülen kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı yazısı yahut taahhütlü mektup şekil şartının hem ekonomik hem de pratik olması açısından olağan toplantı çağrısı için de kıyasen uygulanabilir olduğu düşünülmektedir. Zira olağanüstü toplantının şekil şartı olarak daha sıkı olduğu ve çoğu gerçekleştirmeye yetkili olanın azı gerçekleştirmeye de yetkili olduğu düşünüldüğünde bu sonuca ulaşılabilecektir.

167. 11/01/2011 kabul tarihli, 27836 sayılı ve 04/02/2011 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf>, e.t.:15/10/2021.

168. Ayyıldız, s. 685, 686; Semerci, s. 202.

169. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 782; Karahasan (Kat Mülkiyeti), s. 329.

### 2.2.2.2. Olağanüstü Toplantı

KMK m. 29/II hükmü kapsamında, mühim bir sebebin ortaya çıkması hâlinde, denetçi, yönetici yahut kat maliklerinin üçte bir çoğunluğunun istemi üzerine ve bütün kat maliklerine en az onbeş gün öncesinden imzalatılacak bir çağrı kağıdı yahut taahhütlü mektupla toplantı nedeninin, yerinin ve zamanının bildirilmiş olması kaydı ile gerçekleştirilecek kat malikleri toplantısı, olağanüstü toplantı olarak adlandırılacaktır.<sup>170</sup> KMK m. 29/II hükmü kapsamında belirtilen önemli bir sebebin ortaya çıkması konusuna; kat mülkiyeti yönetiminin görevinden ayrılması, anayapıda fazla masraf gerektiren bir tadilat gereksiniminin ortaya çıkması gibi hususlar örnek olarak gösterilebilecektir.

Olağan toplantı için yönetim plânında yahut hüküm bulunmayan hâllerde KMK m.29/I hükmü kapsamında belirtilen zamanlar haricinde gerçekleştirilen bütün kat malikleri kurulu toplantıları olağanüstü toplantı kabul edilmekte ve dolayısıyla olağanüstü toplantı gerekliliklerinin sağlanması gerekmektedir.<sup>171</sup> Bu konuda Yargıtay, kat malikleri kurulunun olağan toplantı zamanının yönetim plânında ekim ayının ilk yarısı olarak belirlenmesine rağmen kat maliklerince haziran ayı içerisinde yapılan toplantının olağan toplantı kabul edilemeyeceğini, mevcut kat malikleri toplantısının olağanüstü toplantı niteliğinde olduğunu belirtmiştir.<sup>172</sup>

Hem olağan hem de olağanüstü toplantı çağrısı için geçerli olmak üzere, Tebligat Kanunu<sup>173</sup> Ek m. 1 hükmü gereği, Kat Mülkiyeti Kanununun uygulama alanı bulduğu hâllerde, ortak taşınmazda ikamet etmeyen her bir bağımsız bölüm sahibi, kat mülkiyeti yönetimi ve ortak giderler ile ilgili ülke sınırları içerisinde tebligata elverişli bir adresini kat mülkiyeti yönetimine bildirmekle yükümlüdür. Bağımsız bölüm sahibinin adresini bildirmemesi yahut yazılı olarak bildirmiş olduğu adresin tebligata elverişsiz olması hâllerinde, o kat malikine gerçekleştirilecek tebligatlar, bağımsız bölümden fiilen yararlanana yapılacaktır. Bağımsız bölümden fiilen yararlanana yapılacak tebligatlar, bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılmaktadır. Şayet bağımsız bölümden fiilen

170. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 773; Eren (Mülkiyet), s. 170; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 782; Gökalp (Kanun), s. 43; Ayyıldız, s. 686; Semerci, s. 202; Arda, s. 290.

171. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 784; İnal, s. 308.

172. Yargıtay 18.HD. T. 17/06/2010, E. 2228, K. 9145; Yargıtay 18.HD. T. 10/06/2010, E. 1045, K. 8788.

**Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 17/10/2021.

173. 11/02/1959 kabul tarihli, 10139 sayı ve 19/02/1959 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 7201 sayılı Tebligat Kanunu; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.7201.pdf>, e.t.: 17/10/2021.

yararlanan da bulunmuyorsa ilan tahtasına açılacak tebligat örneği bağımsız bölüm sahibine yapılmış kabul edilmektedir.<sup>174</sup>

Ayrıca KMK m. 29/III hükmü gereği, olağan ve olağanüstü toplantılar için yapılacak çağrılarda, ilk toplantının yeterli sayının sağlanamaması sebebi ile gerçekleştirilememesi ihtimalinde ikinci toplantının yeri ve zamanı da belirtilmelidir. Yine KMK m. 29/III ile m. 30/II hükümleri gereği ilk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak süre yedi günden az, onbeş günden ise çok olamayacaktır.<sup>175</sup>

### **2.2.3. Kat Malikleri Kurulunun Karar Alma Esasları**

#### **2.2.3.1. Genel Olarak**

KMK m. 30/I hükmü gereği kat malikleri kurulunun toplanabilmesi için yeter sayı, bütün kat maliklerinin arsa payı ve sayı bakımından çoğunluğudur. Kat malikleri kurulu, kanunda vasıflı oy çoğunluğu aranan hâller dışında, toplantıya katılan kat maliklerinin oy çokluğu ile karar alabilmektedir.<sup>176</sup>

KMK m. 31/I hükmü uyarınca, her kat maliki, maliki olduğu bağımsız bölüme özgülenen arsa payına bakılmaksızın tek bir oy hakkına sahiptir. Başka bir ifade ile arsa payı oranı az olan kat maliki oy hakkından mahrum bırakılamayacağı gibi, arsa payı çok olan kat malikinin de oy hakkının çoğalmasa söz konusu değildir.<sup>177</sup> Ayrıca KMK m. 31/II hükmüne göre de, anataşınmazda mevcut bağımsız bölümlerin birden fazlasına sahip olan kat malikinin bulunması durumunda, bu kat maliki, maliki olduğu her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir. Fakat maliki olunan bağımsız bölüm sayısı ne olursa olsun, bu kat malikinin kullanabileceği oy sayısı, bütün oyların üçte biri oranından fazla olamayacaktır.<sup>178</sup>

Kat Mülkiyeti Kanunu, toplantı yeter sayısı için çifte çoğunluk aramıştır. Kat mülkiyetinde mevcut bağımsız bölümlere özgülenen bütün arsa paylarının yarısından çoğunun toplantıda temsil edilmesinin yanında kat maliklerinin sayısal çoğunluğu da toplantı yapılabilmesi için gereklidir. Kat maliklerinin sayı bakımından çoğunluğu konusunda ise öğretide görüş birliği bulunmamaktadır.

---

174. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 773, 774.

175. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 785, 797; Semerci, s. 203.

176. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 774; Eren (Mülkiyet), s. 170; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 796; Akipek, s. 484; Sağlam, s. 1356; Semerci, s. 203; Seçer, s. 2520.

177. Akipek / Akıntürk, s. 425; Öktem-Çevik, s. 132.

178. Sirmen, s. 463; Ertaş, s. 460.

Bir görüşe göre kat maliklerinin sayı bakımından çoğunluğu hesap edilirken birden çok bağımsız bölüme sahip olan kat maliklerinin, sahip oldukları her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı hesaba katılması gerekmektedir. Çünkü kat maliki olma durumunun, bağımsız bölüme göre belirlenen bir husus olduğu belirtilmektedir.<sup>179</sup>

Başka bir görüşe göre ise, kat maliklerinin sayı bakımından çoğunluğu deyiminden, anataşınmazda kat maliki olan kişi sayısının çoğunluğu anlaşılmalıdır. Bir kat malikinin birden fazla bağımsız bölüme malik olması, her bir bağımsız bölüm için bir oy hakkına (tüm oyların üçte birini aşmamak şartı ile) sahip ise de, gerek toplantı yeter sayısı konusunda gerekse de oylamada kat maliki sayısının belirlenmesi lazım gelen durumlarda tek bir kişi olarak hesaba katılmalıdır.<sup>180</sup>

Bu konuda Yargıtay tarafından verilen bir kararda, KMK m. 30/II hükmü kapsamında yer alan toplantı yeter sayısında, maliklerin sayı olarak çoğunluğunun katılmasını öngördüğü hâlde, kat maliklerinden bazılarının malik oldukları bağımsız bölüm sayısı kadar kişi sayılmaları yerinde görülmemiştir.<sup>181</sup> Dolayısıyla birden çok bağımsız bölüm malikinin kat maliki sayısı hesap edilirken tek kişi olarak değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Bu konuda KMK m. 31/II hükmünde olduğu üzere açık bir sınırlama olmasa da her kat malikinin, sahip olduğu bağımsız bölüm sayısınca hesaba katılması durumunda tek bir bağımsız bölüme sahip olan kat maliklerinin, anataşınmazı ilgilendiren konularda söz hakkının kalmayacağı ortadadır. Zira tek bir kat malikinin, anataşınmazda mevcut bağımsız bölümlerden sayı olarak çoğunluğunun sahibi olması (ek olarak arsa payı çoğunluğunu da sağlaması) ihtimalinde, bu kat maliki tek başına toplantı yeter sayısını sağlayacak ve hatta tek başına karar alabilme gücünü elinde bulundurabilecektir. Kanun koyucunun böyle bir amacı gütmeyeceği açıktır. Bu sebeple birden çok bağımsız bölüm sahibi olan kat malikinin, sayı çoğunluğu hesabında tek bir kişi olarak kabul edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

İlk kat malikleri toplantısının, toplantı yeter sayısı sebebi ile gerçekleştirilememiş olması durumunda gündeme gelen ikinci kat malikleri toplantısında, toplantı yeter sayısı aranmazken kat malikleri, toplantıya katılanların çoğunluğu ile (kanunda vasıflı oy çoğunluğu aranan hâller dışında) karar alabileceklerdir.<sup>182</sup>

179. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 774.

180. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 796, 797; Gökalp (Kanun), s. 44.

181. Yargıtay 18. HD., T. 04/06/1998, E. 5357, K. 6652, **Kaynak**; <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 19/10/2021.

182. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 774; Eren (Mülkiyet), s. 170; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 797; Akipek, s. 484; Seçer, s. 2521.



Her ne kadar ikinci kat malikleri toplantısında, toplantı yeter sayısı aranmıyor ve kat malikleri toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar alabiliyorsa da Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında belirli bir çoğunluk öngörülen hâllerde (örneğin, yönetici seçimi için aranan arsa payı ve kat maliki sayısı çoğunluğu) belirlenen karar nisabına uyulması gerekmektedir. Aksi hâlde ikinci toplantı olsa dahi kat malikleri kurulu tarafından, aranan karar nisabına uyulmadan alınan kararların hukuki bir geçerliliği bulunmamaktadır.<sup>183</sup>

Nihayetinde KMK m. 32/IV hükmü gereği, kat malikleri kurulu tarafından alınan kararlar, birden başlayan ve bütün sayfaları noter tarafından mühürlenmiş ve tasdiklenmiş bir deftere yazılır. Karara karşı oy kullanan kat maliklerinin itiraz sebepleri de belirtilerek kat malikleri kuruluna katılan bütün kat maliklerine imzalatılır.

### **2.2.3.2. Basit Oy Çoğunluğu Aranan İşler**

KMK m. 30/I hükmü gereği kat malikleri kurulu, bütün kat maliklerinin sayı ve arsa payı yönünden çoğunluğu ile toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. Kat maliklerinin karar alması için gerekli oy çokluğu, basit oy çokluğudur. Dolayısıyla, kat malikleri kuruluna katılan kat maliklerinin, sayı bakımından yarısından bir fazlasının oyu, kat malikleri kurulunun usûlüne uygun şekilde karar alması için yeterlidir.

İlk kat malikleri toplantısında aranan toplantı yeter sayısının aksine KMK m. 30/II hükmü gereği ilk toplantının yeter sayının sebebi ile gerçekleştirilememiş olması hâlinde gerçekleştirilecek ikinci kat malikleri toplantısında kat malikleri, toplantı yeter sayısı olmaksızın toplanabilecek ve toplantıya katılan kat maliklerinin salt çoğunluğu ile karar alabilecektir. Fakat, KMK m. 30/III hükmü uyarınca, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yeter sayı için ayrıca koyulan hükümler saklı tutulmuştur.<sup>184</sup> Bu sebeple basit oy çokluğu, kat malikleri kurulunun karar alma esaslarında kural olmasına rağmen genel bir ifadeyle genel yönetim işleri konularında karar almada geçerli ve yeterlidir.

### **2.2.3.3. Nitelikli Çoğunluk Aranan İşler**

#### **2.2.3.3.1. Çifte Çoğunluk Aranan İşler**

Kanun koyucu, genel yönetim işlerinden daha önemli gördüğü bir takım iş ve işlemler hakkında kat malikleri kurulu tarafından alınacak kararlarda ana kuraldan

183. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 797, 797; Gökalp (Kanun), s. 27, 28; İnal, s. 314; Seçer, s. 2521.

184. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 774, 775; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 797, 798; Öktem-Çevik, s. 136; Semerci, s. 203.

ayrılarak kat malikleri kurulu tarafından bu konularda alınacak kararlarda sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu gerekli kılmıştır. Belirtilmelidir ki, KMK m. 30/I hükmü kapsamında kat malikleri kurulunun ilk toplantısının gerçekleştirilebilmesi adına aranan yeter sayı ile toplanan kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanununun karar alınabilmesi için çifte çoğunluk aradığı iş ve işlemlerde, toplantıya katılanların oybirliği ile karar alabilecek konumdadır. Doğaldır ki toplantıya katılan kat malikleri, toplantı yeter sayısını aşmakta ise, alınacak kararda yine bütün kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu gerekli ve yeterli olacaktır.<sup>185</sup>

KMK m. 34/IV hükmü uyarınca, yönetici / yönetim kurulu atamaları, kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu ile alacakları karar doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Aynı şekilde KMK m. 71/I hükmü gereği, toplu yapı kapsamında yer alan blok yapılara yahut blok niteliğinde olmayan yapılara ilişkin yönetici ataması, ilgili kat maliklerinin arsa payı ve sayı çoğunluğu ile alacakları karar doğrultusunda yapılacaktır.<sup>186</sup> Fakat belirtilmelidir ki, KMK m. 71/II hükmü uyarınca, toplu yapı kapsamında bulunan ortak yer niteliğindeki bütün yer, alan yahut tesislerin yönetimi için yönetici ataması, toplu yapı temsilciler kuruluna katılanların salt çoğunluğu ile gerçekleştirilecektir.<sup>187</sup>

KMK m. 41/III hükmü gereği, denetçi / denetim kurulu atamaları da, yönetici / yönetim kurulu atamalarında olduğu üzere kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu ile alacakları karar doğrultusunda gerçekleştirilecektir. Yine KMK m. 71/I hükmü gereği, toplu yapı kapsamında bulunan blok yapılara yahut blok niteliğinde olmayan yapılara ilişkin denetçi ataması, ilgili kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile alacakları karar doğrultusunda yapılacaktır.<sup>188</sup> Toplu yapı kapsamında yer alan, ortak yer niteliğindeki bütün yer, alan yahut tesislerin denetimi için denetçi ataması da yine KMK m. 71/II hükmü doğrultusunda toplu yapı temsilciler kuruluna katılanların salt çoğunluğu ile gerçekleştirilecektir.<sup>189</sup>

KMK m. 42/I hükmü gereği ortak yerlerin düzenlenmesi, kullanımının daha kolay ve rahat hâle getirilmesi yahut ortak yerlerden elde edilen yararın artırılmasına yönelik

185. Öktem-Çevik, s. 140.

186. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 117; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 786; Eren (Mülkiyet), s.172; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 799; Akipek, s. 485; Semerci, s. 204; Seçer, s. 2522; Arda, s. 290; Saffet Can, “Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 77, Ankara 2008, s. 346.

187. Öktem-Çevik, s. 140, 141; Vuraloğlu, s. 831; 832.

188. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 798; Eren (Mülkiyet), s. 176; Germeç (Kat Mülkiyeti), s.799; Ayyıldız, s. 689; Semerci, s. 204; Seçer, s. 2522.

189. Akipek / Akıntürk, s. 433; Öktem-Çevik, s. 142, 143.

olan bütün yenilik ve eklemeler, kat maliklerinin arsa payı ve sayı çoğunluğu ile alacakları kurul kararı ile gerçekleştirilebilecek durumdadır.<sup>190</sup> Bu tür yenilik ve eklemeler; yönetim plânında, mimari projede yahut kat mülkiyetinin tesisine ilişkin resmi senette özel bir amaca tahsis edilmemiş ortak yerler hakkında gerçekleştirilebilir. Ayrıca kat maliklerinden birini, sürekli olarak rahatsız edici nitelikte ve bağımsız bölümünden yararlanmasını engelleyecek düzeyde de olmamalıdır.<sup>191</sup>

Engellilerin yaşamı için gerekli olan yenilik ve ilaveler ise KMK m. 42/II hükmü kapsamında düzenlenmiştir. İlgililerin başvurusu üzerine kat malikleri kurulu tarafından en geç üç ay içerisinde (proje değişikliği gündemi ile) toplantı gerçekleştirilerek bu husus görüşülecek ve kat maliklerinin arsa payı ve sayı çoğunluğu ile alacakları karar doğrultusunda gerekli yenilik ve ilaveler gerçekleştirilebilecektir.<sup>192</sup> Kat malikleri kurulunun bu süre içerisinde toplanamaması yahut değişiklik talebinin gerekli çoğunluk sağlanarak karara bağlanamaması hâllerinde, yine ilgili kat malikinin talebi üzerine, bina güvenliği açısından tehlike arz etmediğini bildirir komisyon raporu doğrultusunda taşınmazın bulunduğu yer belediyesinden alınacak onaylı proje değişikliği yahut krokiye dayalı olarak inşaat, onarım veya tesis yapılabilir.<sup>193</sup>

Belirtilmelidir ki KMK m. 42/I ve m. 42/II hükümleri kapsamında gerçekleştirilecek faydalı yenilik ve eklemelerin gideri, KMK m. 42/III hükmünde de bahsedildiği üzere, söz konusu yenilik ve eklemelerden faydalananlar tarafından ve faydalanma oranına göre karşılanacaktır.<sup>194</sup>

KMK m. 42/IV hükmü kapsamında ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü, ısı yalıtımı ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden bireysel sisteme yahut bireysel sistemden merkezi sisteme çevrilmesi gibi iş ve işlemler, kat maliklerinden birinin talebi üzerine, kat malikleri kurulunun arsa payı ve sayı çoğunluğu ile verecekleri karar doğrultusunda gerçekleştirilir. Fakat inşaat alanı toplamı ikibin metrekare ve üzerinde olan binalarda, merkezi ısıtma sisteminin bireysel ısıtma sistemine çevrilmesi, kat maliklerinin hem

---

190. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 115; Tekinay, s. 120; Aybay / Hatemi, s. 231; Eren (Mülkiyet), s. 177; Sirmen, s. 464; Ertaş, s. 462; Mahir Ersin Germeç, “Kat Mülkiyeti Yasasının 42. Maddesi Hükmüne Göre Anataşınmazın Ortak Yerlerinde Faydalı Yenilik ve Eklemeler Yapılmasına İlişkin Yöntem ve Esaslar”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 2, Sayı 10, İstanbul 2007, s. 40.

191. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1038; Yargıtay 18. HD., T. 01/10/2012, E. 10374, K. 10452, **Kaynak**; <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 22/10/2021.

192. Eren (Mülkiyet), s. 177; Öktem-Çevik, s. 147, 148; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1041; Germeç (Faydalı Yenilik), s. 43; Semerci, s. 206.

193. Komisyonun teşkili, çalışma usulü ile engellinin kullanımından sonraki süreç ile ilgili usul ve esaslar için bk.; 26147 sayı ve 22/04/2006 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Yapılarda Özürlülerin Kullanımına Yönelik Proje Tadili Komisyonları Teşkili, Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik; **Kaynak**: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2006/04/20060422-10.htm>, e.t.: 22/10/2021.

194. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 782, 783; Eren (Mülkiyet), s. 178; Sirmen, s. 464.

sayı hem de arsa payı bakımından oybirliği ile verecekleri karar doğrultusunda gerçekleştirilebilecektir.<sup>195</sup> Bu konularda gerçekleştirilecek ortak işlerin giderleri, bütün kat malikleri tarafından arsa payları oranınca karşılanacaktır.<sup>196</sup> KMK m. 42/V hükmüne göre ise ısıtma sisteminin, merkezi sistemden bireysel sisteme yahut bireysel sistemden merkezi sisteme çevrilmesi kararı ile yönetim plânında yer alan bu karara aykırı hükümler değiştirilmiş sayılacaktır.<sup>197</sup>

Ayrıca KMK m. 25/I hükmü uyarınca, kat maliklerinden her birinin, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında, payına düşen borç ve yükümlülükleri yerine getirmesi için bir takım önlemler de almıştır. Bu kapsamda kat maliklerinden her birinin diğer kat maliklerinin haklarını, onlar açısından çekilmez hâle gelecek düzeyde ihlâl etmesi hâlinde, bu kat malikleri, borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının sona erdirilerek, kendilerine devredilmesini talep etme hakkına sahiptir. KMK m. 25/II hükmüne göre de bağımsız bölümün hükme en yakın tarihteki değeri karşılığı bu kat malikine ödenerek bu mülkiyetin diğer kat maliklerine, arsa payları oranında devredilmesi için dava açılması, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, diğer kat maliklerinin arsa payı ve sayı çoğunluğu ile karar almaları hâlinde mümkündür.<sup>198</sup>

### 2.2.3.3.2. Üçte İki Çoğunluk Aranan Özel Bir Hâl

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun<sup>199</sup> m. 6 hükmü gereği gerçekleştirilecek inceleme sonucu riskli bulunarak hakkında yıkım kararı verilen binalardan, yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha evvel tesis edilmiş olan kat irtifakı yahut kat mülkiyeti, ilgililerin onayı aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu idaresince kendiliğinden terkin edilecektir. Arsa hâline gelen

195. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 785; Eren (Mülkiyet), s. 178; Öktem-Çevik, s. 150, 151; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1043; Ertaş, s. 462, 463; Germeç (Faydalı Yenilik), s. 44 vd.; Semerci, s. 207.

196. Yargıtay 18. HD. T. 04/07/2011, E. 6943, K. 8127; “...Isıtma sisteminin değişikliği için bütün kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verilmiş bir kat malikleri kurulu kararı bulunmasının zorunludur. Yasal çoğunluğun sağlanamadığı halde kat malikleri kurulu kararına dayalı olarak yapılan tesisat gideri, karara katılmayan kat maliklerinden talep edilemeyecektir...” **Kaynak;** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 22/10/2021; Ayrıca merkezi ısıtma sistemlerinde ısıtma giderlerinin paylaşılmasına ilişkin usul ve esaslar için bk.; 26847 sayı ve 14/04/2008 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmelik; **Kaynak:** <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/04/20080414M1-3.htm>, e.t.: 22/10/2021.

197. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 785; Öktem-Çevik, s. 151; Germeç (Faydalı Yenilik), s. 47.

198. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 697, 698; Sirmen, s. 465; Ertaş, s. 463; Sağlam, s. 1359.

199. 16/05/2012 kabul tarihli, 28309 sayı ve 31/05/2012 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>, e.t.: 25/10/2021.

bu taşınmazlar, önceki niteliği ile değerlendirmede bulunarak yahut malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına ve payları oranında kaydedilecektir. Aynı hükme göre belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, taksim, ihdas, alan düzeltme, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin gerçekleştirilmesine engel değildir. Bu işlemlerde de maliklerin ve ilgililerin onayı aranmayacaktır. Yeni yapılar için ise, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi esnasında belirtilen haklar ve şerhler, yine malik ve ilgililerin onayı aranmaksızın sadece sorumlu olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilecektir. Uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, taksim, ihdas, alan düzeltme, terk, tescil işlemleri malik yahut ilgililerin onayı aranmaksızın Bakanlık, TOKİ yahut İdare tarafından kendiliğinden yapılacak yahut yaptırılacaktır.<sup>200</sup>

Bahsedilenler çerçevesinde, parsellerin birleştirilmesine; bağımsız (münferiden), birleştirilerek yahut imar adası esasına göre uygulama yapılmasına; yeniden bina yaptırılmasına; payların satışına; kat karşılığı yahut hasılat paylaşımı ve diğer usûller ile yeniden değerlendirilmesine, paydaşların sahip oldukları hisselerin en az üçte iki çoğunluğu oranı ile karar verilebilecektir. Bu karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları Bakanlık tarafından rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak kaydı ile anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma yolu ile satılabilecektir. Anataşınmaz henüz yıkılmadan alınan kararlarda ise kat mülkiyeti devam ettiğinden KMK m. 45 hükmü uyarınca bütün kat maliklerinin arsa payı ve sayı bakımından oybirliği gerekmektedir.<sup>201</sup>

Kat maliklerinin karar alma esasından ziyade kat maliklerinin mevcut hukuki durumu ile ilgili bir durum daha mevcuttur. Şöyle ki, daha evvel de bahsedilmiş olduğu üzere kat mülkiyeti kat irtifakına dayalı olarak tesis edilebilmekte ve kat irtifakının kapsamı da kat mülkiyetinin müstakbel kapsamı olarak nitelendirilmektedir.<sup>202</sup> Dolayısıyla, kat irtifakı ile güdülen amaç da söz konusu yapının tamamlanmasına müteakip tesis edilecek kat mülkiyetinin kurulması esaslarını önceden hazırlamaktır.<sup>203</sup>

Bu doğrultuda KMK m. 17/III hükmü de kat irtifakı tesis edilmiş ancak kat mülkiyetine henüz geçilmemiş olan anataşınmazlar hakkında, yapının fiilen bitirilmiş olması ve bağımsız bölümlerinin de üçte ikisinin kullanılmaya başlanmış olması ihtimalinde, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi, anataşınmazın yönetimi konusunda

200. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 780.

201. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 780, 781.

202. Arat, s. 45.

203. Eren (Mülkiyet), s. 184.

kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir.<sup>204</sup> Bu konuda Yargıtay da KMK m. 17/III hükmü gereği, anataşınmazın üçte ikisinin fiilen kullanılmaya başlanması hâlinde, uyuşmazlığa kat mülkiyeti hükümlerinin uygulanacağını dikkate alınması gerektiğini belirtmektedir.<sup>205</sup>

### 2.2.3.3.3. Beşte Dört Çoğunluk Aranılan İşler

KMK m. 28/III hükmü uyarınca, yönetim plânında gerçekleştirilecek değişiklikler, bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu ile alacakları karara bağlıdır. Aynı şekilde, KMK m. 70/I hükmü gereği, toplu yapılara ilişkin yönetim plânında gerçekleştirilecek değişiklikler de toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamamının beşte dördüne denk gelecek oy ile alacakları karara bağlıdır.<sup>206</sup> KMK m. 70/II hükmüne göre ise, toplu yapı kapsamında yer alan geçici yönetime ilişkin yönetim plânı hükümleri, toplu yapıdaki bütün kat maliklerinin yine beşte dördünün oyu ile alacakları karar doğrultusunda değiştirilebilecektir.<sup>207</sup>

KMK m. 19/II hükmü doğrultusunda, kat maliklerinden her biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı onayını alarak anataşınmazın ortak yerlerinde onarım, inşaat ve tesisler ile farklı renkte dış boyama yahut badana yaptırabilecektir. Belirtilmelidir ki, hükmün uygulanmasında, kat maliklerinin mutlak suretle toplanarak karar almalarına gerek olmayıp kat maliklerinin ayrı ayrı yazılı rızalarının alınması yeterlidir.<sup>208</sup> Bu hususta bir görüş, Anayasa<sup>209</sup> m. 35 hükmü kapsamında mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacı ve kanun ile sınırlandırılabilmesi, TMK kapsamında paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda önemli iş ve işlemlerin ancak oybirliği ile gerçekleştirilebileceği düzenlemelere karşısında KMK m. 19/II hükmü ile kat maliklerinin oybirliği yerine beşte dördünün yazılı onayı alınmasının mülkiyet hakkını sınırlandırdığı düşüncesine sahiptir.<sup>210</sup> Bu doğrultuda hukuk düzenimizde, mülkiyet hakkını sınırlandıran kamu yararı kararının yalnızca kamu yönetimleri tarafından

204. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 277, 278; İnal, s. 144; Gökalp (Kanun), s. 86.

205. Yargıtay 17. HD T. 12/06/2019, E. 10332, K. 7362, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 22/10/2021.

206. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 779; Eren (Mülkiyet), s. 169; Sirmen, s. 466; Öktem-Çevik, s.152; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 799; Gökalp (Kanun), s. 86; İnal, s. 295 Nomer, s. 833; Ayyıldız, s.679; Kurşat s. 1187; Semerci, s. 209; Seçer, s. 2522.

207. Öktem-Çevik, s. 152; Semerci, s. 210.

208. Öktem-Çevik, s. 153; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 799; Ertaş, s. 463; Semerci, s. 208; 209.

209. 18/10/1982 kabul tarihli, 17863 sayılı ve 09/11/1982 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf>, e.t.:25/10/2021.

210. Can, s. 343, 344.

verebileceği gözetildiğinde KMK m. 19/II hükmünün hem Anayasa'ya hem de ilgili mevzuata aykırı olduğu düşünülmektedir.

Ayrıca KMK Ek m. 4 hükmü kapsamında ise, en az beş kişi tarafından, bir yahut birden fazla yapı inşa etmek / ettirmek amacıyla birlikte arsa edinilmesi ihtimalinde, bu arsa maliklerinin kat irtifakının tesisinin sağlamak için beşte dört çoğunluk ile karar almaları gerekmektedir. Kat irtifakına geçiş doğrultusunda alınan beşte dört çoğunluklu karara uymayan pay sahiplerinin, gerekli şartların varlığı hâlinde, paylarının iptali ile bu payların talep eden diğer pay sahipleri adına tesciline karar verilebilecektir.<sup>211</sup>

#### 2.2.3.4. Oybirliğiyle Alınabilecek Kararlar

Kanun koyucu, anataşınmaz üzerinde oldukça önemli etki ve sonuçlar doğuracak olan yönetim ile ilgili bir takım iş ve işlemlerin gerçekleştirilebilmesi için bütün kat maliklerinin oybirliğini aramıştır.<sup>212</sup> Kat maliklerinin, oybirliği ile karar almaları gereken durumlarda, daha az karar nisabı aranan yönetim plânında değişikliğe gitmek suretiyle karar almaları ise mümkün değildir.<sup>213</sup> Aksi düşünüldüğünde kanuna karşı hile söz konusu olacaktır.

KMK m. 24/II hükmü uyarınca, anataşmazın, tapu kütüğünde konut / mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünün eğlence ve toplantı yeri, beslenme ve gıda yeri, boyahane, imalathane, basımevi, dükkan, galeri yahut çarşı yeri gibi bir yere dönüştürülmesi, ancak ve ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile alacakları karar doğrultusunda mümkündür.<sup>214</sup> Yargıtay ise, bu konuda dikkat edilmesi gereken hususun, tapuda işyeri yahut dükkan olarak değil de mesken olarak gösterilen bağımsız bölümün, kat maliklerinin oybirliği ile verecekleri bir karar doğrultusunda kanunda belirtilen işyerlerine dönüştürülmesinin mümkün olduğunu belirtmiştir. KMK m. 24 hükmündeki bu kuralın, mülkiyet hakkının özü ile ilgili olan ve kamu düzenine dair bulunan bir kural olduğunu vurgulayarak, mülkiyet ve ticaret hakkının tamamen ortadan kaldırılmasına yönelik kat malikleri kurulunca alınan kararların yok hükmünde olduğu ve her zaman davaya konu edilebileceği belirtilmiştir. Bahsedilenlerle birlikte KMK

211. Özmen / Vardar-Hamamcıoğlu, s. 164, 165; Özmen (Kat İrtifakı), s. 42; Arat, s. 47; Seçer, s. 2522.

212. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 776; Öktem-Çevik, s. 156; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 798; Sağlam, s. 1367.

213. Yargıtay 5. HD. T. 29/09/1986, E. 11370, K. 12120, **Kaynak**; <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 25/10/2021.

214. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 115; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 776, 777; Karahasan (Kat Mülkiyeti), s. 358; Sirmen, s. 466; Ömer Bağcı, "Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 22, Sayı 1, İstanbul 2017, s. 305; Semerci, s. 210; Seçer, s. 2521.

m.28/III hükmüne göre kat maliklerinin beşte dördünün oyları ile anataşınmazın yönetim plânında değişiklik yapılabilmesi mümkün ise de, söz konusu değişikliklerin KMK m. 24/II hükmüne ve Kat Mülkiyeti Kanununda oybirliği ile karar almayı gerektiren diğer hükümleri ile kamu düzenine aykırı bulunmaması ve Anayasa ile güvence altına alınmış olan hakların özünü zedelememesi gerektiği de belirtilmiştir.<sup>215</sup>

KMK m. 44/I-a hükmü uyarınca, anataşınmaza kat eklenmesi yahut mevcut çekme katın yerine tam kat yapılması yahut zemin katta, bodrum katlarında, arsanın boş kısımlarında KMK m. 24/II hükmünde sayılı yerlerin sonradan yapılması yahut eklenmesi için kat malikleri kurulunun bu konuda da oybirliği ile karar alması gerekmektedir. Ayrıca, anataşınmazın, KMK m. 44/I hükmü uyarınca gerçekleştirilecek inşai faaliyetler sonrasında alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil edilmek üzere, bütün bağımsız bölümlere özgülenecek arsa paylarının, usûlüne göre yeniden ve oybirliği ile tespit edilmesi gerekmektedir.<sup>216</sup> Bu inşai faaliyetler, genel olarak belirli bir kat malikinin yararınadır. Bu sebeptendir ki diğer kat maliklerinin bu konudaki masrafa katılmaları söz konusu değildir. Gerçekleştirilecek inşai faaliyet hangi kat malikinin yararına ise masraflar katlanması gereken de o kat maliki olacaktır.<sup>217</sup>

KMK m. 45 hükmü gereği, anataşınmazın bir hak ile kayıtlanması yahut arsanın bölünmesi ile bölünen kısmın mülkiyetinin devredilmesi gibi temlik tasarruf işlemleri yahut anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam amacı ile kiraya verilmesi gibi önemli yönetim işleri için de kat maliklerinin oybirliği ile alacakları kurul kararı gerekmektedir.<sup>218</sup> Ayrıca toplu konutların yaygınlaşması ile birlikte kat mülkiyeti yapılanması, içerisinde spor salonu, havuz, kafe ve restoran gibi farklı yaşam alanları barındırmaya ve bunların işletilmesi konusunda da çeşitli uyuşmazlıklar gündeme gelmeye başlamıştır. Kat mülkiyeti içerisindeki bu ve benzeri tesislerin işletilmesinin üçüncü kişilere verilmesi konusunda hukuki bir engel bulunmamaktadır. Fakat bunların işletilmesinin devri konusunda da KMK m. 45 hükmü doğrultusunda bütün kat maliklerinin oybirliği<sup>219</sup> ile alacakları bir kurul kararına ihtiyaç bulunmaktadır.<sup>220</sup>

215. Yargıtay 18. HD. T. 02/07/2012, E. 5399, K. 8320, Kaynak; **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 22, Sayı 1, İstanbul 2017, s. 306, 307.

216. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 95; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 777, 778; Öktem-Çevik, s.161, 162; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 798; Karahasan (Kat Mülkiyeti), s. 571; Semerci, s. 211.

217. Tekinay, s. 123.

218. Aybay / Hatemi, s. 231, 232; Ertaş, s. 463; Gökalp (Kanun), s. 85; İnal, s. 443, 444; Akipek, s. 484.

219. Ortak yerlerin kiralanması konusunda kat maliklerinin fiili imkânsızlık gibi sebeplerle oybirliği karar alamayacağı için bu konuda KMK m. 30 hükmü doğrultusunda kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanıp, oy çokluğu ile karar alabilecekleri doğrultusunda bk. Güleriyüz / Karaosman, s. 220 vd.

220. Yargıtay 18. HD. T. 08/03/2005, E. 666, K. 1889; "...Kat Mülkiyeti Kanununa göre, anataşınmazın bir hakla kayıtlanması veya ortak yerin kiralanması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat



Bahsedilenler doğrultusunda, usûlüne uygun şekilde yahut yeter sayılara dikkat edilmeden alınan kat malikleri kurulu kararlarının iptali istenebilecektir.<sup>221</sup>

#### 2.2.4. Kat Mülkiyeti Hukukunda Hâkimin Müdahalesi

Kat mülkiyetine tabi olan yerler, toplu yaşamın mevcut olduğu yerlerdir. Bütün toplu yaşam alanlarında gündeme geldiği üzere kat mülkiyetinde de gündeme gelen en temel sorunlardan biri, yönetim organları tarafından alınan kararların bazı kat malikleri açısından olumsuz sonuç doğurmasıdır.

Kat malikleri kurulu tarafından çoğunluğun menfaatini korumak amacıyla düzenlenmiş olan karar mekanizması sisteminde en azından oy çokluğu ile karar alınabileceği ortadadır. Bununla birlikte, oybirliği ile karar alınması gereken hâller dışında kalan konularda kat malikleri kurulu tarafından alınan bazı kararlar, kat maliklerinin menfaati ve kat mülkiyeti ilişkisine zarar verebilecek boyuttadır. Zira kat malikleri kurulu tarafından alınan kararlar kat maliklerinin tamamını, kat maliklerinin külli ve cüz'i halefleri ile yönetici ve denetçileri de bağlar niteliktedir.<sup>222</sup>

KMK m. 32/III hükmü kapsamında, anataşınmazın kullanılmasından yahut yönetiminden kaynaklı kat malikleri arasında yahut kat malikleri ile yönetici ve denetçiler arasında veya yöneticiler ile denetçiler arasında ortaya çıkan anlaşmazlıkların çözüm yeri kat malikleri kurulu olarak belirlenmiştir. Fakat kat malikleri kurulu kararı ile menfaatleri zarar gören yahut görececek olan, dolayısıyla da ilgili kat malikleri kurulu kararının oylamasında olumsuz oy kullanan yahut toplantıya katılmamakla birlikte söz konusu kurul kararının uygulanmasına rızası bulunmayan kat maliklerinin başvurabilecekleri tek imkân, KMK m. 33/I hükmü kapsamında düzenlenmiştir. Böylece, menfaatleri zarar gören kat malikleri anataşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesine müracaat ederek hâkimin müdahalesini isteyebilecektir.<sup>223</sup>

Kanun koyucu, KMK m. 33 hükmü kapsamında genel bir ifade ile, kat malikleri kurulu tarafından verilen kararlar ile borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı hâkimin müdahalesine başvurma imkânı tanınmaktadır. Bu sebeple, yöneticinin gerçekleştirmiş olduğu iş ve işlemlere, yönetim kurulu kararlarına karşı

---

*maliklerinin oybirliği ile verecekleri bir karar üzerine yapılabilir..." Kaynak; <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 08/03/2022.*

221. Ayrıntılı bilgi için bk. s. 60.

222. Eren (Mülkiyet), s. 171; Ayyıldız, s. 704; Mahir Ersin Germeç, "Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kurul Kararlarının İptali Davası", **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 9, Sayı 100, İstanbul 2014, s. 202.

223. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 116; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 805; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 828; Gökalp (Kanun), s. 147; İnal, s. 331 vd.; Semerci, s. 212.

hâkimin müdahalesini talep etme imkânı bulunmamaktadır. Bu gibi durumlarda ilk olarak kat malikleri kuruluna başvurulması gerekli olup kat malikleri kurulunca verilecek olası olumsuz karar üzerine hâkimin müdahalesi istenebilecektir.<sup>224</sup>

KMK m. 33/I hükmünün 5711 sayılı Kanun ile değişikliğe uğramadan önceki hâlinde kat malikleri kurulu kararına razı olmayan yahut kat maliklerinden birinin veya kat malikine ait bağımsız bölümden sürekli şekilde yararlanan kimselerin borç ve yükümlülüklerine aykırı davranması sebebi ile menfaati zarar görenlerin hâkimin müdahalesini talep etmeleri konusunda süre sınırlaması bulunmamaktadır. Fakat değişiklik ile kat malikleri tarafından hâkimin müdahalesini talep etme konusundaki en önemli yenilik; açılacak davaların iptal davası ve hâkimin müdahalesi davası olarak ikiye ayrılması ve iptal davaları bakımından süre sınırlamasının getirilmiş olmasıdır.<sup>225</sup>

#### **2.2.4.1. Dava Hakkı ve Hâkime Başvurma**

Bahsedildiği üzere KMK m. 33/I hükmü kapsamında hangi durumlarda yargı yoluna başvurulabileceği açık bir şekilde gösterilmiştir. Kanun hükmüne göre şu iki durumda dava açılabilir ve hâkimin müdahalesi istenebilecek durumdadır: Kat malikleri kurulu tarafından verilen kararlar aleyhine iptal davası açılması ve kat maliklerinin yahut kat maliklerinin sahibi olduğu bağımsız bölümden kira sözleşmesi, sükna (oturma) hakkı, intifa hakkı yahut başkaca bir sebebe dayalı şekilde sürekli olarak yararlanan diğer kişilerin borç ve yükümlülüklerine aykırı davranmaları sebebi ile hâkimin müdahalesinin talep edilmesi.<sup>226</sup>

##### **2.2.4.1.1. Kat Malikleri Kurulu Kararlarının İptali Davası**

KMK m. 33/I hükmü uyarınca, kat malikleri kurulu tarafından alınan kararlara karşı, kat malikleri kurulu toplantısına katılan fakat KMK m. 32 hükmü gereği olumsuz oy kullanan her kat maliki, kat malikleri kurulu kararı tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde, toplantıya katılmayan kat malikleri ise kat malikleri kurulu kararı öğrenmesinden itibaren bir aylık süre içerisinde ve her hâlde karar tarihinden itibaren

224. Öktem-Çevik, s. 177; Sağlam, s. 1364; Yargıtay 18. HD, T. 08/07/2014, E. 3367, K. 12018; Yargıtay 18. HD, T. 07/05/2012, E. 3300, K. 5060; “...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...” **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/12/2021.

225. Öktem-Çevik, s. 171; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 829; Germeç (İptal Davası), s. 204; Orhan Yılmaz, “KMK'da Yapılan Değişiklikler”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 82, Sayı 1, İstanbul 2008, s. 26.

226. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 805 vd.; Eren (Mülkiyet), s. 172; Semerci, s. 212.

altı ay içerisinde anataşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinde iptal davası açabilecektir.<sup>227</sup>

Kat malikleri kurulu kararına karşı dava açılması konusunda KMK m. 33/I hükmü kapsamında öngörülen süreler, hak düşürücü süre niteliğindedir. Bu sebeple hâkim, söz konusu iptal davasının süresinde açılıp açılmadığını re'sen (kendiliğinden) incelemek ile yükümlüdür. Ayrıca, kat malikleri kurulu kararlarının yok hükmünde olduğu yahut mutlak butlan ile hükümsüz sayıldığı hâllerde, madde hükmünde yer alan süre sınırlamasına bağlı kalınmaksızın her zaman dava açılabilir durumdadır.<sup>228</sup>

Kat malikleri kurulu kararlarının iptalini isteyen kat malikleri, dava konusu edilecek kararın usul ve esas yönünden emredici kurallara, sözleşmeye, yönetim plânına yahut hakkaniyete aykırı olduğu iddialarında bulunabilecektir.<sup>229</sup> Bu konuda, toplantı yeter sayısı bulunmadan karar alınmış olması<sup>230</sup>, yetkisiz bir temsilcinin kat malikleri kurulunda oy kullanması ve bu oyun kararın alınması noktasında etken rol oynaması hâllerinde kat malikleri kararlarının usul yönünden iptaline karar verilebilecektir. Kararın etki edeceği kat malikleri arasından ilgili kat malikleri kurulu kararının oylamasında olumsuz oy kullanan kat malikinin yer alması konusunun emredici kurallara, sözleşmeye, yönetim plânına yahut hakkaniyete aykırı olması, kat malikleri kurulunun yetkili olmadığı konularda karar alması ise esas yönünden kat malikleri kurulu kararlarının iptali yönünde karar verilebilecek konulardandır. Ayrıca dürüstlük kurallarına aykırı, zamansız, azınlık haklarını hukuki bir dayanak bulunmadan yok sayan kararlara karşı da iptal davası açılabilir.<sup>231</sup>

#### **2.2.4.1.2. Borç ve Yükümlerini Yerine Getirmeyenlere Karşı Başvuru**

KMK m. 33/I hükmü kapsamında düzenlenen hâkimin müdahalesini talep etme sebeplerinden diğeri ise, kat maliklerinden birinin yahut kat maliklerinin sahibi olduğu bağımsız bölümden kira sözleşmesi, oturma hakkı yahut başkaca bir sebebe dayalı şekilde sürekli olarak yararlanan diğerk kişilerin borç ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebi ile menfaati zedelenen kat maliklerince mahkemeye başvuru imkânıdır.<sup>232</sup>

227. Yargıtay 18. HD, T. 22/03/2011, E. 290, K. 3776; Yargıtay 18. HD, T. 17/6/2010, E. 1952, K. 9149, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/12/2021.

228. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 807; Eren (Mülkiyet), s. 172; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 830, 831; Öktem-Çevik, s. 175; Yılmaz (Değişiklik), s. 27.

229. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 105; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 831; Ertaş, s. 464; Sağlam s. 1368.

230. Yargıtay 18. HD, T. 22/11/2011, E. 7989, K. 11856, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/12/2021.

231. Tekinay, s. 95; Germeç (İptal Davası), s. 203.

232. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 807; Eren (Mülkiyet), s. 172; Öktem-Çevik, s. 176.

Kat Mülkiyeti Kanunu, toplu yaşamın düzenlenmesi amacıyla kat malikleri için bazı yükümlülükler öngörmüştür. Bu yükümlülükler; ödeme yükümlülüğü, yapma yükümlülüğü yahut yapmama (sakınma) yükümlülüğü şeklinde ana başlıklar altında toplanabilecektir. Yine ödeme yükümlülüğü de ortak giderlere katılma ve tazminat ödeme şeklinde sınıflandırılabilir.<sup>233</sup>

KMK m. 20/I hükmü gereği, kat maliklerinden her biri, aralarında başkaca bir anlaşma (yönetim plânında başkaca bir düzenleme yapılmamış ise) olmadığı müddetçe, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçilere ödenecek ücretler, ortak tesislerin işletme giderleri ile bu giderler için ödenecek avans miktarına eşit şekilde ödemekle yükümlüdür. Bununla birlikte kat malikleri anataşınmazın sigorta primleri, bütün ortak yerlerin koruma, bakım, onarım ve güçlendirilmesi giderleri, yöneticiye yapılacak ödemeler gibi ortaya çıkan diğer giderlere ve bu giderler için toplanacak avans miktarına ise arsa payları oranınca katılmak ile yükümlü tutulmuştur.<sup>234</sup>

Kat maliklerinden biri, KMK md. 20/I-c hükmü gereğince, ortak yer yahut tesisler üzerinde var olan kullanma hakkından vazgeçtiğini ya da maliki olduğu bağımsız bölümün durumu sebebi ile ortak yer yahut tesislerden yararlanmasına gerek ve ihtiyaç duymadığını tek taraflı şekilde öne sürerek, sorumlu olduğu gider ve avans payını ödemekten kaçınmayacaktır.<sup>235</sup> Fakat belirtmelidir ki kat malikleri aralarında anlaşarak ve bu konuda yönetim plânına bir hüküm eklemek suretiyle bu hükmün aksine bir düzenleme gerçekleştirme imkânına da sahiptir. Örneğin bir toplu konutta bulunan yüzme havuzunun bakım giderlerinden havuzu kullanmayanları başışık tutmak adına havuza girişlerin ücretli olduğu bir sisteme geçilmesi, kat maliklerinin beşte dört çoğunluk ile alacakları karar doğrultusunda yönetim plânında gerçekleştirilecek bir değişiklik ile mümkün olabilecektir.

---

233. Tekinay, s. 63; Faruk Acar, “5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinın Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu”, **e-Akademi Hukuk, Ekonomi ve Sosyal Bilimler Aylık İnternet Dergisi**, Sayı 72, s. 1.

234. Eren (Mülkiyet), s. 163; Aybay / Hatemi, s. 228; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 493 vd.; Ayyıldız, s.697, 698; Mahir Ersin Germeç, “Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 10, Sayı 104, İstanbul 2015, s. 40; Erdoğan Gökçe, “Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulamasından Doğan Ortak Gider Alacağı Davası Nasıl Hazırlanır ve Nasıl İncelenir”, **Yargıtay Dergisi**, Cilt 21, Sayı 1-2, Ankara 1995, s. 171; Erdoğan Gökçe, “Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren 5711 Sayılı Kanun’dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 83, Sayı 2, İstanbul 2009, s. 710.

235. Yargıtay 18. HD, T. 21/06/2010, E. 1974, K. 9323; “...Kat malikleri kurulu kararı uyarınca merkezi sistem ile ısınan anayapıda, kat maliklerinden birinin bu sistemden ayrılarak bağımsız bölümüne kombi taktırıp bireysel ısınmaya geçmiş olması KMK md. 42/IV hükmüne aykırılık teşkil etmektedir. Ayrıca bu kat malikinın bireysel ısınmaya geçmiş olması, onu merkezi ısıtma sistemine ilişkin gider ve avans payını ödeme yükümlülüğünden kurtarmayacaktır...” **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 01/12/2021.

Bahsedilenler kapsamında, ödeme yükümlülüklerini (ortak gider yahut avans payı gibi) yerine getirmeyen kat malikleri yahut onun bağımsız bölümünden sürekli olarak yararlananlara karşı dava açma ve icra takibinde bulunma imkânları KMK m. 20 ve m.22 hükümleri kapsamında düzenlenmiştir. Fakat KMK m. 33 hükmü kapsamında, ödeme yükümlülüklerinden ziyade Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında belirlenen diğer yükümlülüklerden herhangi birinin yerine getirilmemesi hâllerinde başvurulacak imkân ile ilgili esaslar düzenlenmektedir. Farklı bir ifade ile, KMK m. 33 hükmü, yapmaya yahut yapmamaya (sakınmaya) ilişkin yükümlülüklerle aykırı davranılması hâllerinde açılacak davalara ilişkindir.<sup>236</sup>

Borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen, örneğin, maliki olduğu ya da sürekli olarak yararlandığı bağımsız bölümü ahlak ve edebe aykırı şekilde kullanan veya ortak yerlerde diğer kat maliklerinin rızası bulunmaksızın değişiklik ya da inşâî faaliyette bulunan<sup>237</sup> veya maliki olduğu ya da sürekli olarak yararlandığı bağımsız bölümü tahsis amacına aykırı olarak kullanan kişiler, genel ahlaka ve edebe aykırı kullanıma son vermeye, eski hâle iadeye hâkimin müdahalesi ile yükümlü hâle getirilebilecektir. Özetle, hâkimin müdahalesini talep etme davasının konusu; zararın giderilmesi olabileceği gibi, elatmanın önlenmesi ve eski hâle iade de olabilecektir.<sup>238</sup>

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında doğrudan doğruya hâkimin müdahalesini öngören hâller haricinde ortaya çıkan uyuşmazlıkların ilk çözüm mercii, kat malikleri kuruludur. KMK m. 32/III hükmü kapsamında belirtilen, anataşınmazın kullanılmasından yahut yönetiminden kaynaklı olarak kat malikleri arasında yahut kat malikleri ile yönetici ve denetçiler arasında yahut da yöneticiler ile denetçiler arasında ortaya çıkan uyuşmazlıkların öncelikle kat malikleri kurulunda değerlendirilmesi gerektiği, buna rağmen uyuşmazlığın çözüme kavuşturulamamış veya tatmin edici bir sonuca bağlanamamış olması hâllerinde hâkimin müdahalesine başvurulabileceği düzenlenmektedir.<sup>239</sup>

Kat maliklerinden birinin yahut onun bağımsız bölümünden herhangi bir sebebe dayalı şekilde sürekli olarak faydalanan diğer kişilerin borç ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebi ile doğrudan doğruya hâkimin müdahalesini talep etme imkânı bulunan hâllerde, söz konusu başvuru imkânı herhangi bir süre ile sınırlandırılmamıştır.

236. Tekinay, s. 94, 96; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 832.

237. Yargıtay 18. HD, T. 09/02/2004, E. 10225, K. 640, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/12/2021.

238. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 99, 100; Öktem-Çevik, s. 176.

239. Sağlam, s. 1364, 1365.

## 2.2.4.2. Hâkimin Müdahalesini İsteme Yöntemi

### 2.2.4.2.1. Dava Açma Hakkı

Kat mülkiyeti tesis edilmiş bir anataşınmazda Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan konularda öncelikli hak sahibi şüphesiz ki kat malikleridir. Bu sebeple, kat mülkiyeti düzeni ile sınırlı olarak hâkimin müdahalesini talep etme hakkı da kat maliklerine tanınmıştır. Dolayısıyla KMK m. 33 hükmü kapsamında açılacak davada, davacı sıfatı yalnızca kat malikleri tarafından kullanılabilir. Fakat kanun hükmünde açıkça yer almamasına karşın Yargıtay'ın yerleşik uygulamalarına göre, kat maliklerinin külli ve cüz'i halefleri ile kiracı<sup>240</sup>, oturma veya intifa hakkı sahibi<sup>241</sup> olarak bağımsız bölümden yararlananlar, kapıcı dairesini ilgilendiren konularda kapıcı<sup>242</sup> ve yöneticilerin de hâkime başvurma imkânlarının mevcut olduğu kabul edilmektedir.<sup>243</sup>

#### 2.2.4.2.1.1. Kat Maliklerinin Dava Açma Hakkı

KMK m. 33/I hükmü kapsamında, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası ile borç ve yükümlerine aykırı davranan kişilere karşı hâkimin müdahalesi istemli davanın kimler tarafından, hangi mahkemeye ve hangi süreler içerisinde açılacağı açıkça düzenlenmiştir.

Düzenlemeler kapsamında, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası açısından, kat malikleri kurulu toplantısına bulunmayan yahut toplantıya bulunup da alınan kararda olumsuz oy kullanan her kat malikinin dava açma hakkı bulunmaktadır. Öte yandan, kat maliklerinden birinin yahut kat maliklerinin sahibi olduğu bağımsız bölümden kira sözleşmesi, sükna (oturma) hakkı, intifa hakkı veya başkaca bir sebebe dayalı şekilde sürekli olarak yararlanan diğer kişilerin borç ve yükümlerini yerine getirmemesi sebebi ile zarara uğrayan kat maliki veya kat malikleri mahkemeye başvurarak hâkimin müdahalesini talep etme hakkına sahiptir. Bu konuda dava açma hakkı herhangi bir sınırlamaya tabi olmayıp, kat malikleri Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine dayanarak yararları olan bütün konularda dava açabileceklerdir.<sup>244</sup>

240. Yargıtay 18. HD, T. 09/02/2004, E. 10225, K. 640, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/12/2021.

241. Yargıtay 18. HD, T. 04/07/2011, E. 6669, K. 8128, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/12/2021.

242. Yargıtay 5. HD, T. 01/02/1988, E. 20450, K. 1310, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/12/2021.

243. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 809; Gökalp (Kanun), s.148; Germeç (İptal Davası), s. 204.

244. Tekinay, s. 105; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 834; Germeç (Borç ve Yükümlülük), s. 42.

Kat maliklerinden her birinin, anataşınmazda bağımsız bölüm sahibi olmaları dolayısıyla ayrı ayrı dava açma hakkı bulunmaktadır. Dava açmak için diğer kat maliklerinin onayı alma yahut diğer kat malikleri ile birlikte hareket etme zorunluluğu bulunmamaktadır.<sup>245</sup> Kat maliki sıfatı sona eren kişi ise, daha evvel açmış olduğu davayı ancak ve ancak hukuki yararının bulunması sebebi ile devam ettirebilecektir. Bu tür durumlarda yeni malik ise, uyuşmazlığa uygun düştüğü ölçüde aynı davaya devam edebilecektir.<sup>246</sup>

Ayrıca, anataşınmazda bulunan bir bağımsız bölümün birden çok maliki (paydaşı) olması ihtimalinde, bu bağımsız bölüme malik olanların dava açma hakkı TMK m. 688 ve devamı hükümleri kapsamında belirlenecektir. Bu doğrultuda, paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlerine sahiptir. Paylı mülkiyette, paydaşlardan her birinin ortak yarar için dava açma hakkı bulunmaktadır. Bir bağımsız bölümde elbirliği mülkiyetinin söz konusu olması ihtimalinde ise dava açılırken TMK m. 701 ve devamı hükümleri gözetilmelidir.<sup>247</sup>

#### **2.2.4.2.1.2. Kat Maliki Olmayanların Dava Açma Hakkı**

KMK m. 33/I hükmü lafzından da anlaşılacağı üzere, hâkimin müdahalesini talep etme hakkı esasen kat maliklerine aittir. Fakat, kat maliki olmayan ve hukuki bir sebebe dayalı şekilde bağımsız bölümlerden sürekli olarak yararlanan kişilerin de (sözleşmesel ilişkileri bağımsız bölüm maliki ile de olsa) bu yararlanmadan kaynaklanan bir takım hakları bulunmaktadır. Bu kapsamda anataşınmazda, kat maliki olmayan fakat bağımsız bölümden kira sözleşmesi, oturma veya intifa hakkı yahut başkaca bir sebebe dayanarak sürekli olarak yararlanan kişilerin de KMK m. 33 hükmü kapsamında mahkemeye başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilme imkânı bulunmaktadır. Fakat herhangi bir sebebe dayalı olarak bağımsız bölümden sürekli şekilde yararlanan kişilerin dava açma hakkı, hukuki yararlarının varlığına bağlıdır.<sup>248</sup>

Kat maliklerinin, kat mülkiyeti ilişkisi dolayısıyla birbirlerine karşı bir takım borç ve yükümlülükleri bulunmaktadır. Söz konusu bu borç ve yükümlülükler, genel itibariyle bağımsız bölümden kira sözleşmesi, oturma veya intifa hakkı yahut başkaca bir sebebe dayalı olarak sürekli yararlanan kişilere karşı ise bulunmamaktadır. Bu sebeple kat

245. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 809.

246. Yargıtay 18. HD, T. 09/07/1998, E. 1998, K. 7449, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 06/12/2021.

247. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 835; Germeç (İptal Davası), s. 203.

248. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 99; Tekinay, s. 112, 113; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 809; Sağlam, s. 1367.

maliki olmayan sürekli sakinler, yönetim plânına, emredici kurallara veya hakkaniyet ilkelerine uygun olmadığından bahisle kat malikleri kurulu kararlarının iptalini isteyemeyecektir. Zira kat maliklerinin, kendilerine karşı bir borç yahut yükümlülüğü bulunmadığı için sürekli sakinlerin kat malikleri kurulu kararlarının iptalini isteme konusunda hukuki yararları bulunmamaktadır. Fakat, sürekli sakinlerin kat malikleri kurulu kararları sebebi ile hakları zarara uğramış ise, bu zararların genel hükümler kapsamında tazmini istenebilecek durumdadır. Ayrıca zararın kat mülkiyeti ilişkisi ve anataşınmazın yönetimi sebebi ile ortaya çıkması sebebi ile Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacaktır.<sup>249</sup>

Bahsedilenlerin yanında, kat maliki olmayan fakat bağımsız bölümden bir sebebe dayanarak sürekli olarak yararlanan kişilerin, ilgili bağımsız bölümden ve dolayısıyla da anataşınmazın ortak yerlerinden gereği gibi faydalanmalarını engelleyen iş ve işlemlere karşı hâkimin müdahalesini isteme hakkı bulunduğu kabul edilmektedir. Görüleceği üzere, kat maliki olmayan bağımsız bölüm sakinlerinin hâkimin müdahalesini talep etme imkânı, onların ilgili bağımsız bölümden ve anataşınmazın ortak yerlerinden gereği gibi yararlanma hakları ile sınırlı durumdadır.<sup>250</sup>

#### **2.2.4.2.1.3. Yöneticinin Dava Açma Hakkı**

KMK m. 33 hükmü kapsamında yöneticinin hâkimin müdahalesini isteyebilme hakkından açıkça bahsedilmemiştir. Fakat yöneticinin görevlerini düzenleyen KMK m.35/I hükmü uyarınca, ortak gider yahut avans borcunu ödemeyen kat malikleri hakkında yöneticinin dava açma ve icra takibi başlatma hakkı bulunmaktadır. Bu doğrultuda yönetici, kat mülkiyeti ilişkisi kapsamında borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat malikleri yahut kat maliki olmayan fakat bağımsız bölümden bir sebebe dayanarak sürekli olarak yararlanan kişilere karşı dava açma ve icra takibi başlatabilme haklarına sahiptir.<sup>251</sup>

Yöneticinin dava açma hakkı bahsedildiği üzere kanundan kaynaklanabileceği gibi, resmi sözleşmeden, yönetim plânından yahut kat malikleri kurulu kararlarından da kaynaklanabilmektedir. Daha evvel de bahsedildiği üzere yönetici, onaylı mimari projeye aykırılığın sona erdirilmesi, ortak yere el atmanın önlenmesi ve ecrimisil istemli davanın açılabilmesi gibi uyuşmazlıklarda kat malikleri tarafından özel olarak

249. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 835, 836; Germeç (İptal Davası), s. 203.

250. Germeç (Borç ve Yükümlülük), s. 42; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 836.

251. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 99; Tekinay, s. 112, 113; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 809; Gökalp (Kanun), s. 149; Sağlam, s. 1367; Kısacık / Kaya, s. 93.



yetkilendirilmiş olmadıkça kat maliklerini temsil etme hakkına sahip olamayacaktır. Dolayısıyla bu tür konularda dava açma hakkı da bulunmamaktadır. Ayrıca yönetici, kat malikleri tarafından özel olarak yetkilendirilse dahi, yöneticilik sıfatı ile anataşınmazın aynını ilgilendiren ve kişiye sıkı sıkıya bağlı olan mülkiyet hakkından, komşuluk hukukundan kaynaklanan ve her ne kadar anataşınmazı ilgilendirse de inşaatı yapan yahut satan yüklenicinin eksik yahut ayıplı işlerinden kaynaklanan davaları açma hakkına da sahip olamayacaktır.<sup>252</sup> Yine önemle belirtilmelidir ki yönetici, yalnızca bu sıfatına dayanarak, yönetim plânının değiştirilmesi istemli yahut kat malikleri tarafından alınan yönetim plânında değişiklik yapılmasına ilişkin kararın iptali istemli davaları açma hakkına da sahip değildir.<sup>253</sup>

Bahsedilenlerin yanında, yöneticinin kat malikeri arasından atanmış olması ihtimalinde dava açma hakları genişlemektedir. Bu doğrultuda, kat maliklerini temsil için özel yetkiye ihtiyaç duyulan yahut özel olarak yetkilendirilmiş olsa dahi kat maliklerinin temsil edilemediği konularda yöneticinin bu sıfatına dayanarak açmış olduğu davalar, yöneticinin kat maliki olması yönünden değerlendirilerek nihayete erdirilmelidir.<sup>254</sup>

#### **2.2.4.2.2. Husumetin Kimlere Yönelileceği Hususu**

KMK m. 33 hükmü gereğince hâkimin müdahalesini talep edecek olan kişilerin husumeti yöneltecek olduğu kişiler, uyuşmazlığın konusu ve niteliğine göre değişiklik göstermektedir.

##### **2.2.4.2.2.1. Haksız Eylemlerle İlgili Anlaşmazlıklarda**

Anataşınmazın ortak yerlerine elatan yahut onaylı projeye aykırı şekilde inşai faaliyetlerde, onarım ve değişikliklerde bulunan; maliki olduğu bağımsız bölümü veya ortak yerleri haksız şekilde amacına aykırı kullanan ya da kiralayan; maliki olduğu bağımsız bölümde anayapıya zarar verecek derecede inşai faaliyetlerde, onarım ve değişikliklerde bulunan; bağımsız bölüm, ortak yer yahut eklentilerin kullanımında diğer kat malikleri ya da diğer kat maliklerinin bağımsız bölümünden sürekli olarak

---

252. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 794; Ertaş, s. 456; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 838; Yargıtay HGK, T. 13/12/2017, E. 13-689, K. 1686; Yargıtay 23. HD, T.20/12/2018, E. 1978, K. 5982; **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 06/12/2021.

253. Gökalp (Kanun), s. 149; Kısacık / Kaya, s. 99.

254. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 838; Yargıtay 20. HD, T. 12/11/2018, E. 3221, K. 7244, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 06/12/2021.

yararlananları rahatsız edici, haklarına tecavüz edici davranışlarda bulunan kat malikleri hakkında, bu ve benzeri haksız eylemleri dolayısıyla dava açılabilir ve onlara husumet yöneltilebilecektir. Şayet dava sonucunda verilecek karar, husumetin yöneltileceği kat malikinin bağımsız bölümünden sürekli şekilde yararlananları da ilgilendiriyorsa, bu kişiler de davalı olarak gösterilebilecektir.<sup>255</sup>

#### **2.2.4.2.2.2. Tazminat ve Alacaklarla İlgili Anlaşmazlıklarda**

KMK m. 20 hükmü uyarınca kat maliklerinden her biri, yönetim plânında başkaca bir düzenleme olmadığı müddetçe, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçilere ödenecek ücretler, ortak tesislerin işletme giderleri ile bu giderler için ödenecek avans miktarına eşit şekilde ödemekle yükümlüdür. Bununla birlikte kat malikleri anataşınmazın sigorta primleri, bütün ortak yerlerin koruma, bakım, onarım ve güçlendirilmesi giderleri, yöneticiye yapılacak ödemeler gibi ortaya çıkan diğer giderlere ve bu giderler için toplanacak avans miktarına ise arsa payları oranınca katılmak ile yükümlü tutulmuştur.<sup>256</sup>

Bu doğrultuda, ortak gider yahut avans borcundan esasen sorumlu kişi, kat malikidir. Kat maliki, payına düşen ortak gider yahut avans borcunu ödeyene dek bu yükümlülüğünden kurtulamayacaktır. Borç ve yükümlülüğüne aykırı davranan kat maliki, hakkında dava açıldığında husumet itirazında bulunamayacaktır. Bununla birlikte, KMK m. 22/I hükmü uyarınca, kat malikinin payına düşecek ortak gider yahut avans borcundan, bu kat malikinin bağımsız bölümünden kira sözleşmesi, oturma yahut intifa hakkı veya başkaca bir sebebe dayanarak sürekli olarak yararlananların da kat maliki ile birlikte müteselsil sorumlulukları bulunmaktadır. Bu sebeple ortak gider yahut avans miktarının tahsili için kat malikinin bağımsız bölümünden kira sözleşmesi, sükna (oturma) yahut intifa hakkı veya başkaca bir sebebe dayanarak sürekli olarak yararlananlar hakkında da dava açılabilmesi mümkündür.<sup>257</sup>

Tazminat davaları söz konusu olduğunda ise, uyuşmazlık konusunda bağımsız bölümlerden birinin maliki yahut bağımsız bölümde kira sözleşmesi, sükna (oturma) yahut intifa hakkı veya başkaca bir sebebe dayanarak sürekli olarak yararlananlar kusurlu ise, dava kusurlu olan bu kişilere yöneltilecektir. Şayet tazminatı gerektiren

255. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 839.

256. Eren (Mülkiyet), s. 163; Aybay / Hatemi, s. 228; Ayyıldız, s.697, 698; Germeç (Borç ve Yükümlülük), s. 40; Gökçe (Ortak Gider), s. 171; Gökçe (Çözüm Yolları), s. 710.

257. Yargıtay 18.HD, T.23/12/1999, E.13234, K. 16743, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 07/12/2021.

zarar, anataşınmazın ortak yer niteliğindeki yer, alan yahut tesisleri sebebi ile ortaya çıkmış ise, davanın bütün kat maliklerine karşı yöneltilmesi gerekmektedir.<sup>258</sup>

### 2.2.4.2.2.3. Toplantı ve Kurul Kararlarının İptali İstemlerinde

KMK m. 38/II hükmü gereğince, kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu yahut toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar; kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu yahut toplu yapı temsilciler kurulu tarafından seçilen yöneticiye husumetin yöneltilmesi suretiyle açılabilir.<sup>259</sup>

Toplantı ve kurul kararlarının iptali istemli davalarda husumetin yöneticiye yöneltilmesi bir zorunluluk olmayıp yalnızca husumetin sağlanması, tebligat kolaylığı ve yargılama gideri gibi konularda kolaylık sağlayan bir imkândır. Bu sebeple kat maliklerinden birinin toplantı ve kurul kararlarını açarken husumeti yöneticiye yöneltme imkânının yanında iptali istenilen kat malikleri kurulu toplantısına katılarak kararda olumlu oy kullanan kat maliklerine yöneltme imkânı da bulunmaktadır.<sup>260</sup>

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında 5711 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesinde, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasında, iptali istenen karara olumlu oyları ile katılan kat maliklerine karşı husumet yöneltilmesi gerekmekteydi. Bu durum ise kat mülkiyeti ilişkisinin tüzel kişiliğinin bulunmaması, bütün kat maliklerinin kat mülkiyetinin yönetiminden doğan borçlarda müteselsil borçlu olmamaları ve yükümlülük ihlallerinde ise arsa payı sahibi, paylı malik sıfatı ile, zorunlu dava arkadaşlıklarının bulunması sonuçlarını ortaya çıkarmaktaydı. Bu sebeple de kat malikleri kurulunun iptali davalarında husumetin sağlanması, usûlüne uygun tebligat gerçekleştirilmesi konularında zorluklara yol açmaktaydı. Kat mülkiyeti ilişkisinin kimi durumlarda yüzlerce kişi tarafından oluşturulduğu düşünüldüğünde KMK m. 38/II hükmüne getirilen bu yeniliğin önemi daha kolay anlaşılabilir durumdadır.<sup>261</sup>

258. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 841.

259. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 810; Eren (Mülkiyet), s. 175; Öktem-Çevik, s. 172; Gökalp (Kanun), s. 147; Germeç (İptal Davası), s. 204.

260. Vuraloğlu, s. 842; Germeç (İptal Davası), s. 204; Yargıtay 18. HD, T. 12/12/2011, E. 9405, K.12631; Yargıtay 18. HD, T. 13/12/2011, E. 6088, K. 12805, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.:07/12/2021.

261. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 841; Öktem-Çevik, s. 172, 173; Saruhan, s. 47; Yargıtay 18. HD, T.09/10/2008, E. 7988, K. 10153, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.:07/12/2021.

### 2.2.4.2.3. Görevli ve Yetkili Mahkeme

KMK Ek m. 1 hükmü gereğince, kat mülkiyeti ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda dava değeri önemsenmeksizin görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemesi<sup>262</sup>; yetkili mahkeme ise, anataşınmazın bulunduğu yer<sup>263</sup> mahkemesidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu uygulamasından doğan her türlü anlaşmazlığın anataşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesi tarafından çözümleneceğini gösteren hükümler karşısında, HMK<sup>264</sup> m. 1 hükmü ele alınmalıdır. Mahkemelerin görevinin kanunla düzenlenebileceği ve göreve ilişkin kuralların kamu düzenine ilişkin olduğunu düzenleyen hüküm sebebi ile kat mülkiyeti ilişkisinden kaynaklanan davaların sulh hukuk mahkemesinden başka bir mahkemede açılmış olduğu hâllerde, taraflar görev itirazında bulunmamış olsa dahi hâkim konuyu re'sen ( kendiliğinden) ele alacak ve görevsizlik kararı verecektir.<sup>265</sup>

Ayrıca, HMK m. 408 hükmü uyarınca, KMK m. 33 hükmü kapsamında düzenlenen uyuşmazlık konularının, tarafların istek ve iradelerine tabi işlerden olmadığı gerekçesi ile tahkim yolu ile çözüme kavuşturulması imkânı bulunmamaktadır.<sup>266</sup>

### 2.2.4.2.4. Yargılama Yöntemi

KMK m. 33 hükmü kapsamında açılan davaların çözümlenmesinde hangi yargılama yönteminin uygulanacağına ilişkin bir açıklama yapılmamıştır. Madde hükmü kapsamında belirtilen hâkimin ilgilileri dinlemesi, derhal karar vermesi gibi ifadeler yargılama yöntemi ile ilgili olmayıp, hâkimin karar verme sürecinde gözeteceği ilkeler olarak değerlendirilmelidir.<sup>267</sup>

Basit yargılama yöntemini düzenleyen HMK m. 316 ilâ m. 322 hükümleri gözetildiğinde, sulh hukuk mahkemesinin görev alanına giren dava ve işlerde basit yargılama yönteminin uygulanacağı ortadadır. Kat mülkiyetinden doğan

262. Yargıtay 8. HD, T. 08/05/2019, E. 3356, K. 4741; "...çekişmenin 634 sayılı Yasa'nın uygulanmasından kaynaklandığı açıktır. Bu durumda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun Ek l. maddesi uyarınca Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu da kuşkusuzdur..." **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 08/12/2021.

263. Yargıtay 18. HD, T. 02/02/2009, E. 12720, K. 421, **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:08/12/2021.

264. 12/01/2011 kabul tarihli, 27836 sayı ve 04/02/2011 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6100.pdf>, e.t.:08/12/2021.

265. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 842; Germeç (İptal Davası), s. 204; Yargıtay 20. HD, T. 05/07/2017, E.1852, K. 6269, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.:08/12/2021.

266. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 814; Yargıtay HGK, T. 03/07/1974, E. 5-1450, K. 810, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 08/12/2021.

267. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 843; Germeç (İptal Davası), s. 205.

uyuşmazlıkların da sulh hukuk mahkemelerinde görülmesi dolayısıyla, bu uyuşmazlıklarda basit yargılama yönteminin uygulanacağı sonucuna ulaşılabacaktır.<sup>268</sup>

#### 2.2.4.2.5. Uyuşmazlığın İncelenmesi ve Karar Verilmesi

KMK m. 33/II hükmü kapsamında belirtildiği üzere, mahkemeye yapılan başvuru üzerine hâkim, tarafları ve ilgilileri dinler; yönetim plânı ve Kat Mülkiyeti Kanununa göre yahut uyuşmazlığa ilişkin hüküm bulunmaması hâlinde genel hükümlere göre, hakkaniyet kuralları çerçevesinde derhal karar verecektir.

Kat Mülkiyeti Kanunu amacının, anataşınmazda mevcut düzen ve huzuru ve toplu yaşam alanı olan kat mülkiyetinin devamlılığının sağlanması olması sebebi ile ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkların kısa bir sürede sonuçlandırılması önem taşımaktadır. KMK m. 33/II hükmü kapsamında da bu husus gözetilerek hâkimin derhal karar vermesi gerektiği vurgulanmıştır. Ayrıca madde hükmünün devamında, hâkimin vereceği kararın kısa bir süre içerisinde yerine getirilmesi<sup>269</sup> gerektiğinin de ilgililere tefhim ve tebliğ edilmesi bu amaç ile örtüşür niteliktedir.<sup>270</sup>

Hâkim, kat mülkiyetine ilişkin uyuşmazlıklarda karar verirken öncelikle kanunların emredici hükümlerini ve ardı sıra yönetim plânını esas almalıdır. Kanunların emredici hükümlerine ve yönetim plânına uygun, usûlüne göre alınmış olan bir kat malikleri kurulu kararı yalnızca hakkaniyete aykırı olması gerekçesi ile değiştirilemeyecektir.<sup>271</sup> Bununla birlikte, kat maliklerinin çoğunluğunun kabul ettiği bir kararın, çoğunluğun menfaatine uygun düşeceği de kabul edilebileceğine göre, hâkimin hakkaniyet ilkesine dayanan müdahale yetkisinin TMK m. 2 hükmündeki dürüstlük ilkesinin uygulanması çerçevesi içinde düşünülmesi yerinde olacaktır.<sup>272</sup>

#### 2.2.4.2.6. Hâkim Kararının Yerine Getirilmemesinin Yaptırımı

Kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasında hâkim, KMK m. 33/II-III hükmü uyarınca ilgilileri dinledikten sonra, emredici kurallara aykırı olmayan yönetim plânını, Kat Mülkiyeti Kanunu ve konuya ilişki hüküm bulunmaması hâlinde genel hükümleri ve hakkaniyet ilkesini gözeterek karar kuracaktır. Kurmuş olduğu kararın ise

268. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 812; Gökalp (Kanun), s. 150.

269. Yargıtay 20. HD, T. 07/04/2017, E. 779, K. 616, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 08/12/2021.

270. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 844.

271. Yargıtay 18. HD, T. 16/2/2015, E. 10937, K. 2133, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 08/12/2021.

272. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 812; Gökalp (Kanun), s. 151.

belirlenecek süre içerisinde ilgililerce yerine getirilmemesi hâlinde, kesin olarak ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idari para cezasına hükmedebileceğini ilgililere tefhim yahut tebliğ edecektir.<sup>273</sup> Bununla birlikte, KMK m. 33/III hükmü kapsamında saklı tutulan KMK m. 25 hükmü kapsamında düzenlenen kat mülkiyetinin devri zorunluluğu ise caydırıcılığı daha etkin bir yaptırım olarak görülmektedir.<sup>274</sup>

#### **2.2.4.2.7. Yargılama Giderlerinin Karşlanması**

KMK m. 38/II hükmü uyarınca, toplantı ve kurul kararlarının iptali istemli davalarda husumetin, kat maliklerini temsilen yöneticiye yöneltilmesi imkânı bulunmaktadır. Fakat aynı madde hükmü uyarınca kat malikleri kurulu kararlarının iptali durumunda, husumet her ne kadar kat maliklerini temsilen yöneticiye yöneltilse de bu konudaki yargılama masrafları ortak giderlerden karşılanacaktır.<sup>275</sup>

Yargılama masraflarının ortak giderlerden karşılanacağını düzenleyen söz konusu hüküm gereği, kat malikleri kurulu kararlarının iptali davasında, kat maliklerini temsilen yer almış olduğundan, yargılama giderlerinden yönetici sıfatı ile sorumlu tutulmaması doğaldır. Fakat, yargılama giderinin, ortak giderlerden karşılanması, bu giderden tüm kat maliklerinin sorumlu tutulması anlamına gelmektedir. Farklı bir ifade ile yargılama giderlerinin, kararın oluşumunda katkısı olmayan, kararın oluşumunda olumsuz oy kullanan ve hatta iptal davasını açmış olan kat maliklerini de kapsar şekilde tüm maliklerden alınmasını öngören hüküm, hakkaniyete ve genel hukuk kurallarına uygun bir çözüm getirmemektedir. Yargılama giderlerinin, bütün kat maliklerini kapsar şekilde ortak giderden karşılanması yerine iptal edilen kat malikleri kurulu kararına olumlu oy kullanması sebebi ile iptal davasında haksız çıkan kat maliklerine yükletilmesi daha hakkaniyetli bir çözüm olabilecek durumdadır.<sup>276</sup> Nitekim düzenleme getirilmeden evvel; kat malikleri kurulu kararlarının iptali amacıyla dava açıldığında, iptali istenilen kararda olumlu oy kullanan kat malikleri davalı olarak taraf olmakta ve söz konusu kararın iptaline karar verildiğinde de yargılama giderinden yalnızca davalı olan kat malikleri sorumlu olmaktadır. 5711 sayılı Kanun ile KMK m. 38 hükmüne getirilen yeni düzenleme ise bu sebeple hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmaktadır.

---

273. Yargıtay 18. HD, T. 22/03/2010, E. 14, K. 4266; Yargıtay 18. HD, T. 28/12/2009, E. 5252, K. 12734  
**Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 08/12/2021.

274. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 813, s. 814; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 846; Gökalp (Kanun), s. 151.

275. Germeç (İptal Davası), s. 206; Vuraloğlu, s. 842; Gökalp (Değişiklikler), s. 187.

276. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1013.

### 2.3. Denetçi / Denetim Kurulu

KMK m. 39 hükmü kapsamında düzenlenen yöneticinin hesap verme yükümlülüğünün bir yansıması olarak KMK m. 41 hükmü kapsamında da yöneticinin denetlenmesi esasları düzenlenmiştir.

KMK m. 41/I hükmü gereğince, kat malikleri kurulu, yöneticinin görev, yetki ve sorumluluk kapsamına giren iş ve işlemlerdeki tutumunu (gördüğü işleri zamanında, eksiksiz ve özenle yerine getirip getirmediği gibi) sürekli olarak denetleme ve haklı bir sebebin bulunması hâlinde yöneticiyi her zaman değiştirebilme yetkisine sahiptir. Anlaşılacağı üzere Kat Mülkiyeti Kanunu, genel manada yöneticiyi denetleme yetkisini kat malikleri kuruluna vermiştir. Fakat kat malikleri kurulu, bu yetkisini kendisi kullanabileceği gibi kat malikleri arasından seçeceği bir denetçi yahut denetim kuruluna da devredebilecektir.<sup>277</sup>

#### 2.3.1. Denetçi / Denetim Kurulunun Atanmasına İlişkin Esaslar

Denetçi yahut denetim kurulunun ataması, yönetici atamasında olduğu gibi, anataşınmazdaki bütün kat maliklerinin arsa payı ve sayı çoğunluğu ile alacakları karar doğrultusunda gerçekleştirilebilecektir. Sekiz yahut daha fazla bağımsız bölümü bulunan anataşınmazlarda yönetici atamasını zorunlu hâle getiren KMK m. 34 hükmünün yanında Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında denetçi yahut denetim kurulu ataması zorunluluğu bulunmamaktadır.<sup>278</sup>

Denetçi yahut denetim kurulu ataması konusunda herhangi bir zorunluluk bulunmadığından bahisle, kat maliklerinin denetçi seçiminde anlaşamamış olmaları ihtimalinde, kat maliklerinin, denetçinin mahkeme tarafından atanmasını isteme imkânı da bulunmamaktadır. Fakat yönetim plânında, denetçi yahut denetim kurulu atanmasına ilişkin olarak düzenleme yapılmış ise, kat malikleri kurulu tarafından denetçi ataması gerçekleştirilememiş olması hâlinde denetçinin mahkemece atanmasını talep etme hakkı doğacaktır.<sup>279</sup>

Denetçi yahut denetim kurulunun atanmasına ilişkin en önemli hususlardan biri de yönetici atamasından farklı olarak, KMK m. 41/III hükmü uyarınca, atanacak

277. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 123; Eren (Mülkiyet), s. 176; Aybay / Hatemi, s. 231; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1033; Öktem-Çevik, s. 226; Gökalp (Kanun), s. 40; Akipek, s. 486; Ayyıldız, s. 689; Ahmet Türkmen / Burak Keçecioğlu, "Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 19, Özel Sayı, Prof.Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, İzmir 2017, s. 891, 903; Arda, s. 292.

278. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 798; Sirmen, s. 470; Akipek / Akıntürk, s. 427.

279. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1034; Öktem-Çevik, s. 226; Gökalp (Kanun), s. 40.

denetçinin mutlak suretle kat malikleri arasından biri olması gerekliliğidir. Farklı bir ifade ile kat maliki olmayan kişi veya kişiler denetçi yahut denetim kurulu üyesi olamayacaklardır.<sup>280</sup> Bu konuda öğretilerde, hesapların büyük meblağlarda ve karışık olması hâllerinde kat maliklerinin, seçilecek denetçi yahut denetim kuruluna kat malikleri dışından bir uzman görevlendirebilmeleri için yetki verebileceği konusunda ise olumlu görüşler bulunmaktadır.<sup>281</sup> Denetim konusunda yetkin bir kat malikinin bütün anataşınmazlarda mevcudiyeti mümkün olmadığı ve Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında da bu konuda bir engel bulunmadığı göz önünde bulundurulduğunda, bu tür durumlarda denetçi tarafından kat malikleri dışından bir uzmanın görevlendirilebilme imkânının faydalı olabileceği düşünülmektedir.

Bahsedilenlerin yanında, her ne kadar KMK m. 41 hükmü kapsamında denetçi yahut denetim kurulu ataması zorunluluğu bulunmamaktaysa da, KMK m. 71/I hükmü uyarınca toplu yapılarda denetçi zorunlu organ hâline getirilmiştir.<sup>282</sup> Daha evvel de bahsedildiği üzere, KMK m. 71/II hükmü kapsamında blok denetçisi, bloktaki kat maliklerinin; blok niteliğinde bulunmayan yapıların ortak yer ve tesisleri için denetçi, bu yapılardaki kat maliklerinin arsa payı ve sayı bakımından çoğunluğu tarafından seçilecektir. Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yer, yapı ve tesisler için ise denetçi, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile atanacaktır.<sup>283</sup>

### 2.3.2. Denetçi / Denetim Kurulunun Görevleri

Denetçi yahut denetim kurulu, genel itibariyle yöneticinin görev, yetki ve sorumlulukları kapsamına giren konulardaki tutumunu, yöneticinin gördüğü işleri zamanında, eksiksiz ve özenle yerine getirip getirmediğini ve yöneticinin sorumluluk alanındaki iş ve işlemlerin seyrini denetlemek ile yükümlüdür.

Denetçi yahut denetim kurulunun, KMK m. 41/II hükmü uyarınca, söz konusu denetim işini hangi zamanlarda gerçekleştirileceği konusunda yönetim plânında yer alacak düzenlemelere gönderme yapılmıştır. Şayet yönetim plânında bu konuda herhangi bir hüküm yer almamaktaysa hesap denetiminin her üç ayda bir yapılacağı da

---

280. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 798; Yargıtay 18. HD, T. 23/09/2008, E. 6229, K. 9720, **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:18/11/2021.

281. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1034.

282. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 798; Öktem-Çevik, s. 230.

283. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1237, 1238; Gökalp (Değişiklikler), s. 191; Semerci, s. 204; Seçer, s.2522.



hüküm altına alınmıştır. Genel kural ile birlikte haklı bir sebebin ortaya çıkması hâlinde ise hesap denetimi her zaman yapılabilecektir.<sup>284</sup>

KMK m. 41/III hükmü gereğince, denetçiler, yönetim plânında gösterilen dönemlerde yahut yönetim plânında bu konuda bir hüküm bulunmaması hâlinde her takvim yılının ilk ayı içerisinde gerçekleştirilen denetimlerin sonucu ve anataşınmazın yönetim şekli hakkındaki düşüncelerinin yer aldığı bir rapor hazırlayacaktır. Bu raporun birer örneği anataşınmazda yer alan bütün kat maliklerine taahhütlü mektup ile gönderilecektir. Fakat bazı yazarlar denetçi tarafından hazırlanacak raporun imza karşılığında kat maliklerine elden verilmesinin de Kat Mülkiyeti Kanunu tarafından güdülen amacı gerçekleştirebileceği düşüncesindedir.<sup>285</sup>

Bu konuda Yargıtay, KMK m. 41 hükmü gereğince denetçilerin her dönem için hazırlanarak kat malikleri kuruluna vermiş oldukları raporların birer örneğinin taahhütlü mektup ile bütün kat maliklerine gönderileceğini belirtmiştir. Kat maliklerinin ise söz konusu raporların kendisine tebliğini isteme hakkı olduğu gibi, bu konuda da anataşınmaz yönetiminin yerine getirmemesinin dava konusu edilebileceğine hükmetmiştir.<sup>286</sup> Fakat, karar kapsamında denetçi raporunun kat maliklerine imzaları karşılığında elden verilmesi imkânının mevcudiyeti tartışılmamış ve bu konuda herhangi bir açıklama yapılmamıştır.

Denetçi tarafından hazırlanacak denetim raporunun, imzaları karşılığında kat maliklerine elden verilmesi düşüncesi, pratik ve masrafsız olması sebebi ile uygulamada da sıkça karşılık bulmaktadır. Fakat kanun koyucunun, KMK m. 37/III hükmü ile işletme projesinin imzaları karşılığında kat malikleri ve ilgililere tebliği imkânı getirmesinin yanında KMK m. 41/III hükmü kapsamında denetim raporunun yalnızca taahhütlü mektup ile kat maliklerine tebliği imkânını sunmasında, farklı bir amaç taşıdığı düşünülmektedir. Zira denetim organı her ne kadar zorunlu bir organ olmasa da gerçekleştirmiş olduğu işlem, anataşınmazın yönetiminin iyi işlemesi ve kat maliklerinin yönetimin gidişatı hakkında bilgi sahibi olması açısından önemlidir. Bu sebeple kanun koyucunun, raporların kat maliklerine sağlıklı şekilde ulaşması açısından bu şekilde bir düzenleme yaptığı ve raporların kat maliklerine imzaları karşılığında elden verilmesi imkânının bulunmadığı düşünülmektedir.

---

284. Eren (Mülkiyet), s. 176; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1034; Gökalp (Kanun), s. 41; Ayyıldız, s. 689; Arda, s. 292.

285. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 123; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 798.

286. Yargıtay, 5. HD, T. 13/12/1982, E. 10711, K. 11000, **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:18/11/2021.

Ayrıca KMK m. 41/IV uyarınca, denetçi yahut denetim kurulu, hazırladıkları raporları, aldıkları kararları ve gerekli gördükleri diğer hususları içerir, ilgili işlemlerin tarihinin belirtilerek imzalandığı, birden başlayarak sıra ile giden sayfa numaralarına sahip ve bütün sayfaları noterlik tarafından onaylanmış bir defter tutmak ile yükümlüdür.<sup>287</sup>

### **2.3.3. Denetçi / Denetim Kurulunun Hakları**

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında, denetçi yahut denetim kurulu üyelerinin hak edecekleri ücret konusunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Kat malikleri içerisinde atanan yönetici yahut yönetim kurulu üyelerinin alacakları ücret belirlenmediği takdirde genel giderlerin yarısına katılmamalarını öngören hüküm gibi bir düzenleme de Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yer almamaktadır.

Bu çerçevede, kat malikleri arasından seçilecek olan denetçi yahut denetim kurulu üyelerine, kat malikleri tarafından bir ücret ödenmesi yapılmayabilecektir. Fakat, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında denetçi yahut denetim kurulu üyelerinin ücret almasını engelleyen bir hüküm bulunmaması sebebi ile, yönetim plânında ya da kat malikleri kurulu tarafından verilecek bir kararda denetçilere emekleri karşılığınca verilecek bir ücret kararlaştırılabilecektir. Yönetim plânında yahut kat malikleri kararlarında bu konuda bir karar mevcut değil ise, denetçiler genel giderlerden bağışık tutulmalarını istemeyecektir.<sup>288</sup>

Bununla birlikte kat malikleri tarafından denetçi yahut denetim kuruluna, hesapların denetlenmesi amacıyla dışarıdan bir uzman görevlendirebilmesi için yetki verdiğiğinde, bu yetki doğrultusunda denetçi tarafından görevlendirilecek uzmana ise uygun bir ücret belirlenerek ödenecektir.<sup>289</sup>

### **2.3.4. Denetçi / Denetim Kurulunun Sorumluluğu**

Her ne kadar Kat Mülkiyeti Kanunu yahut ilgili mevzuat kapsamında denetçinin sorumluluğuna ilişkin açık bir hüküm yer almamaktaysa da, kat malikleri ile denetçi arasında yöneticide olduğu gibi bir vekâlet ilişkisi söz konusudur. Zira denetim işi esasen kat maliklerinin sorumluluğunda olmasına karşılık denetçi tarafından üstlenilmektedir. Bu şekilde bir nitelendirme Kat Mülkiyeti Kanununun amacına da

---

287. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 123; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 798; Gökalp (Kanun), s.41.

288. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1035; Gökalp (Kanun), s. 40.

289. Tekinay, s. 119.

uygun düşecektir. Denetçi, Türk Borçlar Kanunu hükümleri kapsamında vekilin haklarına sahip olduğu gibi, kat maliklerine karşı da bir vekil gibi sorumlu olacaktır.<sup>290</sup>

#### 2.4. Temsil Organı Niteliğindeki Yönetici / Yönetim Kurulu

KMK m. 27 hükmünde öngörülen genel kurala göre, anataşınmaz kat malikleri kurulu tarafından yönetilecek, yönetim biçimi de bu kurul tarafından kararlaştırılacaktır. Ancak bu genel kural çerçevesinde bütün anataşınmazlarda, yönetim ile ilgili işlerin kat malikleri kurulu tarafından doğrudan yürütülerek yerine getirilmesi imkânı bulunmamaktadır. Bu nedenle kanun koyucu yönetim işlerinin yürütülmesini, yönetici yahut yönetim kurulu şeklinde adlandırılan bir yürütme organına vermiştir.<sup>291</sup>

Bu bakımdan kat mülkiyetinde yönetim organı; ortak giderler yahut ortak yer niteliğindeki yer, alan veya tesislerin yönetimi gibi iş ve işlemler hakkında karar almaya yetkili olan ve alınmış olunan kararların da yerine getirilmesini sağlayıcı bir icra organı niteliğindedir.

##### 2.4.1. Yönetici / Yönetim Kurulunun Atanmasına İlişkin Esaslar

Kat mülkiyeti tesis edilmiş olan bir anataşınmazda, en önemli konu anataşınmazın yönetimidir. Yönetici yahut yönetim kurulu olarak adlandırılan organ ise bu konunun en önemli öğelerinden biridir. Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından yahut dışarıdan, anataşınmazın yönetimi için, bir kişiyi veya üç kişilik bir kurulu atayabilecektir. Anataşınmazın yönetimi için bir kişi atanmış ise, bu kişi yönetici; üç kişi seçilmiş ise, bu kişiler yönetim kurulu olarak adlandırılacaktır.<sup>292</sup>

Uygulamada, bağımsız bölüm sayısı fazla olan kat mülkiyetine tabi bazı büyük işyerlerinde ve anataşınmazlarda, kanunda belirlenen üç kişilik kurul üye sayısının aşıldığı<sup>293</sup>, kurul başındaki kişiye yönetim kurulu başkanı denildiği, kimi durumlarda ise

290. Öktem-Çevik, s. 235.

291. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 935.

292. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 116; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 786; Eren (Mülkiyet), s.172; Akipek, s. 485; Arda, s. 290; Ayyıldız, s. 687.

293. Yargıtay 18. HD. T. 04/04/2013, E. 3557, K. 5592; "...kat malikleri kurulu toplanarak 5 kişilik yeni bir yönetim kurulu seçmiştir. Yönetici seçimi ile ilgili dava devam ederken kat malikleri kurulunun toplanarak usulüne uygun bir şekilde yeni bir yönetici ataması yapması kural olarak bu istemin konusuz kalmasını gerektirir ise de, KMK m. 34/I hükmüne göre, kat malikleri anataşınmazın yönetimini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler...anlaşılacağı gibi yönetim kurulu, yönetim planında aksine bir düzenleme mevcut olmadıkça en fazla üç kişiden oluşur. Böyle bir sınırlama anataşınmaz maliklerine gereksiz mali külfet yüklememek içindir. Anataşınmazın yönetim planında beş kişilik bir yönetim kurulu seçileceğine dair bir hüküm de bulunmadığına göre kat malikleri kurulunun bu dava görülmekte iken almış oldukları beş kişilik yönetici atamasına ilişkin karar yok hükmündedir..." **Kaynak;** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 01/11/2021.

yönetici yardımcısı sıfatı ile bazı kişilerin belirlendiği görülmektedir. Bahsedilen tarzda uygulamalar yerinde değildir. Zira yöneticiliğin veya yönetim kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Yönetici tek kişi ise o şahıs, üç kişiden oluşuyor ise her biri birlikte olarak anataşınmazın yönetiminde görevli ve sorumludur. Yönetici yardımcılığı ve yönetim kurulu başkanlığı, iş bölümünden ibaret olup, yasal bir sıfat değildir.<sup>294</sup>

KMK m. 34 hükmü, yönetim işlerinin, kat maliklerinin görevlendireceği yönetici yahut yönetim kurulu eliyle yürütüleceğine hükmetmekle birlikte, bu kuralı tüm taşınmazlar için zorunlu kılmamıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu bu noktada anataşınmazdaki bağımsız bölüm sayısını esas alarak somut bir ölçüt getirmiştir. Buna göre; anataşınmazın sekiz yahut daha fazla bölümü bulunması hâlinde yönetici atanmasının zorunlu olduğu; sekizden az bağımsız bölümü olan anataşınmazda yönetici atanmasının ise ihtiyari olduğu düzenlenmiştir. Anataşınmazın tüm bağımsız bölümleri bir tek kişinin mülkiyetinde ise de anataşınmaz malikinin yasal yönetici konumunda olduğu hükme bağlanmıştır.<sup>295</sup> Bununla birlikte sekizden az bağımsız bölüme sahip anataşınmazlarda, kanuni zorunluluk bulunmamakla birlikte, kat maliklerinin yönetici atama imkânı bulunmaktadır. Kat maliklerinin ihtiyari yönetici ataması yapmaması ihtimalinde anataşınmaz, bütün kat maliklerince elbirliği ile yönetilecektir.<sup>296</sup>

Sekizden az bağımsız bölümü bulunan bir anataşınmazda, yönetici atamasının ihtiyari olması, yönetim plânı yapılması gerekliliğini etkilememektedir. Aksine kat mülkiyetine tabi anataşınmazlarda yapılması zorunlu olan yönetim plânı, sekizden az bağımsız bölümü bulunan anataşınmazlarda yönetici seçilmesini zorunlu kılabilir. Fakat, bu konuda bütün kat maliklerinin, yönetim plânının tanzimi aşamasında yahut sonradan kat malikleri kurulu ile alacakları bir kararın varlığı gerekmektedir.<sup>297</sup>

Kat malikleri dışından bir yönetici seçilmesi konusu son zamanlarda uygulamada oldukça yaygınlaşmış ve profesyonel yöneticilik adı altında bir meslek dalı dahi ortaya çıkmıştır. Profesyonel yöneticilik genellikle iki şekilde karşımıza çıkmaktadır:

Anataşınmazda yönetici olmayı kabul eden kimsenin bulunmadığı takdirde, kat malikleri kurulu, kat malikleri haricinde bir şahsı yahut şirketi doğrudan yönetici olarak seçebilmektedir. Bu ihtimalde profesyonel olarak bu işleri yapan kişi Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenen görev, yetki ve sorumluluğu taşımaktadır. Kat malikleri kurulu bu kararı verirken, yetkinin kapsamını, verilecek ücreti, alınacak teminatı belirlemelidir.

294. Gökalp (Kanun), s. 25.

295. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 786, 787; Eren (Mülkiyet), s. 172; İnal, s. 364.

296. Sirmen, s. 466; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 937.

297. İnal, s. 361.

Kat malikleri kurulunun yönetim plânına uygun olarak kat malikleri arasından seçtiği yönetici, bütün yetki ve sorumluluk kendisinde olmak üzere, profesyonel bir şahıs yahut şirketi, her türlü yönetsel işleri icra etmek üzere görevlendirebilmektedir. Bu kişi esasen bilinen tabirle müdürdür. Asıl sorumluluk kat malikleri tarafından seçilen yöneticide olmakla birlikte bu ihtimalde anlaşılacağı üzere görev devri söz konusu olmaktadır. Bu iki ihtimal haricinde, profesyonel yönetici ataması hâkim tarafından da gerçekleştirilebilecektir.<sup>298</sup>

Profesyonel yönetici ataması gerçekleştirilen bütün ihtimallerde, profesyonel yöneticinin görev, yetki ve sorumluluk kapsamı, hak edeceği ücret, mesai kapsamı ve koşulları, görev süresi ve istenilecek teminat miktarının yazılı bir sözleşme ile belirlenmesinde fayda bulunmaktadır.

Nihayetinde yönetici ataması, kat malikleri kurulu tarafından ve hâkim tarafından olmak üzere iki farklı yöntemle gerçekleştirilebilecektir. Her iki atama yönteminde de yöneticinin, kat malikleri arasından yahut dışarıdan atanması imkânı bulunmaktadır.

## **2.4.2. Yönetici / Yönetim Kurulunun Atanma Usûlü**

### **2.4.2.1. Kat Malikleri Kurulu Tarafından Atanması**

KMK m. 34/IV hükmüne göre; yönetici, kat maliklerinin hem arsa payı hem de sayı çoğunluğu ile bir yıl için atanacaktır. Atama, kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yapılır. Yönetici atanması, yapılan kat malikleri kurulu toplantısının ilk veya ikinci toplantı olması, bu ikili çoğunluğun sağlanması gereğini değiştirmez. Farklı bir ifade ile, toplantı nisabı sağlanmadığı için ilk toplantının yapılamaması hâlinde toplantı nisabı aranmaksızın yapılacak olan ikinci toplantıda, kat maliklerinin arsa payı ve sayı bakımından çoğunluğu sağlanamaz ise yönetici atanması yapılamayacak ancak, böyle bir çoğunluğa gerek olmayan diğer hususlarda karar alınabilecektir.<sup>299</sup>

Bu konuda 5253 sayılı Dernekler Kanunu<sup>300</sup> ve ilgili mevzuatındaki uygulamalar dikkate alınarak kat malikleri kurulunun ikinci toplantısında, gerekli yeter sayı önemsenmeksizin toplantıya katılım sağlayan kat maliklerinin oyu ile yönetici seçilmekte ise de söz konusu işlem geçersiz hâldedir. Zira ikinci toplantıda dahi olsa

298. Gökalp (Kanun), s. 26; Türkmen / Keçecioglu, s. 871 vd.

299. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 116, 117; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 787; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 938; Ayyıldız, s. 687; Can, s. 346; Türkmen / Keçecioglu, s. 871, 872.

300. 04/11/2004 kabul tarihli, 25649 sayı ve 23/11/2004 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 5253 sayılı Dernekler Kanunu; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5253.pdf>, e.t.: 01/11/2021.

yönetici seçimi için aranan ikili çoğunluk gereklidir.<sup>301</sup> Fakat Yargıtay, bu konuya ilişkin bir kararında, yönetici atanmasına ilişkin kurul kararı iptal edilinceye değin seçildiği kabul edilen kişinin yönetici sayılacağını belirterek, hatalı bir sonuca ulaşmıştır.<sup>302</sup>

Genel hukuk kurallarına göre, yeter sayı sağlanmadan atanan yöneticinin yaptığı fiili işler vekâletsiz iş görme, hukuki işlemler ise yetkisiz temsil hükümlerine tabi olacaktır. Bununla birlikte bu işlemlere kat maliklerinin ferdi olarak onay vermeleri, yalnızca kendileri açısından sonuç doğurabilecek niteliktedir. Kat maliklerinin, kurul olarak gerekli çoğunluğu sağlaması üzerine verilecek onay ise, kat malikleri kurulu kararı alınmış olması hasebi ile bütün kat maliklerini bağlayıcı nitelikte olur.<sup>303</sup>

Bahsedilen genel kuralın yanında yönetici ataması yapılırken, ilk olarak yönetim plânında bu konuda özel bir hükmün bulunup bulunmadığına da dikkat edilmelidir. Yönetim planı, yöneticinin seçim nisabını özel olarak belirleyebilecek konumdadır. Bu sebeple yönetim plânında ayrı bir nisap yahut atama koşulu<sup>304</sup> yer alıyorsa söz konusu gereklilik sağlanmalıdır. Aksi hâlde kat maliklerinden birinin başvurusu hâlinde hâkimin müdahalesi söz konusu olabilecektir.

Yöneticinin görev süresi bir yıl olup, KMK m. 29/1 hükmünde öngörülen kat malikleri kurulunun yıllık olağan toplantılarında yeniden yönetici atanacaktır. Yönetici her ne kadar bir yıllık süre için seçilmişse de; gerektiğinde kat malikleri, yeterli çoğunlukla toplanıp yöneme uygun bir kararla bir yıllık görev süresi henüz dolmamış olan yöneticinin görevine son vererek yenisini seçebilecektir.<sup>305</sup>

Kat malikleri tarafından seçilen bir yöneticinin görevine devam etmesi, kat malikleri için artık çekilmez bir hâl almışsa kat malikleri mevcut yöneticinin görevine son vermek ve yeni bir yönetici seçmek için olağanüstü şekilde toplanabilecektir. Fakat mevcut yöneticinin olağanüstü toplantıya çağrı işlemini gerçekleştirmekten kaçınması hâlinde kat maliklerinin KMK m. 34/VI hükmü uyarınca yeni bir yönetici atanması konusunda mahkemeye başvurması mümkün görünmemektedir.<sup>306</sup> Zira böyle bir durumda anataşınmazda mevcut bir yönetici bulunmakta ve hâkim tarafından yönetici atanmasını istemenin koşulları gerçekleşmemiş durumdadır. Böyle bir durumda, kat maliklerinden birinin başvurusu üzerinde olağanüstü toplantı çağrısı işlemlerinin

301. Gökalp (Kanun), s. 25, 26.

302. Yargıtay 5. HD. T. 12/11/1984, E. 9943, K. 9531, **Kaynak;** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 01/11/2021.

303. Vuraloğlu, s. 831.

304. Yöneticinin yalnızca kat malikleri arasından, tek kişi yahut kurul olarak yönetici atanabileceği gibi.

305. Eren (Mülkiyet), s. 172; İnal, s. 359; Vuraloğlu, s. 834.

306. Abdülkadir Arpacı, “Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu”, **Mustafa Dural'a Armağan**, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013, s. 127.

gerçekleştirilmesi için bir kayyım tayin edilmesi yerinde olacaktır. Benzer şekilde, yönetici ile kat malikleri arasında başkaca ihtilafların çıkması ve bu konuda mahkemeye başvurulması ihtimalinde de mahkeme anataşınmazın tedbiren yönetilmesine kanaat getirirse yeni bir yönetici atamak yerine kayyım ataması gerçekleştirmelidir.<sup>307</sup>

Yönetici ya da yönetim kurulunun görevden çekilmesi yahut ölümü veya ağır hastalığı gibi sebepler ile yöneticilik görevinin yerine getirilmesi olanaksız duruma gelmiş ise, boşalan yöneticilik görevine atama yapılması gündeme gelebilir. Bu gibi durumlarda yıllık olağan toplantı yakın zamanda değilse, kat malikleri kurulu olağanüstü toplantıya çağrılır ve olağan dönemdeki şartlar çerçevesinde ve gelecek toplantı dönemine kadar geçerli olacak şekilde yeni yönetici ataması gerçekleştirilir.<sup>308</sup>

### 2.3.2.2. Hâkim Tarafından Atanması

KMK m. 34/VI hükmü kapsamında yöneticinin, mahkeme tarafından atanabileceği durumlar düzenlenmiştir. Bu hükme göre kat malikleri, anataşınmazın yönetimi konusunda anlaşamaz yahut gerekli çoğunlukla toplanarak bir yönetici seçemezlerse; yönetici, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine, sulh hukuk mahkemesi hâkimi tarafından atanacaktır. Yöneticinin atanmadığına yahut atanması konusunda anlaşma sağlanamadığına ilişkin kat malikleri kurulu kararının bulunması hâlinde sulh hukuk mahkemesi hâkiminin, anataşınmaz kat malikleri kurulunun yerine yönetici atayabilmesi için gereken koşulun gerçekleşmiş olduğunun kabulü gerekmektedir.<sup>309</sup>

Bahsedilen koşulların varlığı hâlinde, kat maliklerinden birinin başvurması üzerine, anataşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesi hâkimince yönetici ataması gerçekleştirilecektir. Böyle bir istem mahkemeye yöneltildiğinde yapılacak olan inceleme; sekizden az bağımsız bölüm bulunan hâllerde anataşınmaza bir yönetici atanması gerekip gerekmediği<sup>310</sup>, sekiz veya daha çok bağımsız bölüm bulunan anataşınmazlarda ise kat malikleri tarafından yönetici atanması için toplantı yapılmış olup olmadığı ve toplantı yapılmış ise sonuç alınıp alınmadığı<sup>311</sup> konuları ile sınırlı

307. Arpacı (Yöneticinin Hukuki Durumu), s. 127, 128.

308. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 939; Gökalp (Kanun), s. 28, 29.

309. İnal, s. 361.

310. Yargıtay HGK, T. 03/07/1974, E. 5-1599, K. 812; “Yönetici atanması zorunlu olmayan sekizden az bağımsız bölümlü taşınmazlarda, kat maliklerinin iradelerinin yerine geçilerek mahkemece yönetici atanmasını zorunlu kılan bir yönetim plânı yapılamaz.” **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:02/11/2021.

311. Yargıtay 18. HD, T. 27/11/1992, E. 10606, K. 11914; **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:02/11/2021.

olacaktır.<sup>312</sup> Yapılacak yargılamanın, tüm kat maliklerinin taraf olmaları ile görülmesine gerek bulunmayıp, mahkeme davacı olan kat maliki dışındaki kat maliklerini mümkün olduğu ölçüde dinleyerek karara varacak, ancak karar bütün kat maliklerine tebliğ edilecektir. Hâkimin müdahalesi ile atanacak yönetici de kat malikleri kurulunca atanan yönetici gibi; yasada, yönetim plânında, kat malikleri kurulunun önceki kararlarında ve atama kararında yöneticiye verilmiş tüm hak, yetki ve sorumluluklara sahip olacaktır.

Anataşınmazdaki bağımsız bölüm sayısının sekizden az olması hâlinde, yönetici atanması ihtiyari olduğundan, kat maliklerinden birinin yönetici atanması istemi üzerine hâkimin yönetici ataması gerçekleştirmesinin, somut olayın gerekliliğine ve takdirine dayalı olduğu düşünülmektedir.<sup>313</sup> Ancak yönetim plânında yönetici atanması öngörülmüş ise kat maliklerinden biri tarafından yöneltilen böyle bir istemde hâkimin müdahalesi söz konusu olacak ve yönetici ataması gündeme gelecektir.

Kanun koyucu, hâkimin müdahalesi ile atanmış olan yönetici yönünden, kat malikleri kurulunun yönetici üzerindeki hak ve yetkilerine bir kısıtlama getirmiştir. KMK m. 34/VII hükmü ile kat malikleri, hâkimin atama kararı üzerinden altı ay geçmedikçe atanan yöneticiyi değiştiremeyecek ve görevden uzaklaştıramayacaklarını düzenlenmiştir. Haklı bir nedenin ortaya çıkması durumunda yönetici, kat malikleri kurulu tarafından ve ancak hâkimin izni ile değiştirilebilecektir.<sup>314</sup> Son olarak belirtilmelidir ki; hâlihazırda görevde olan bir yöneticinin varlığı hâlinde mahkemece doğrudan yeni bir yönetici atanamayacaktır.<sup>315</sup>

#### 2.4.3. Yönetici / Yönetim Kurulu ile Sözleşme Yapılması ve Teminat İstenmesi

KMK m. 34/VIII hükmü, yönetici ile gerçekleştirilecek sözleşmeyi ve bu sözleşme kapsamında, kat malikleri kurulunun yöneticiden göstermesi istenebilecek teminat konusunu düzenlemektedir. Yönetici atanması gerçekleştirilirken, kat malikleri ile yönetici arasında yazılı bir sözleşme yapılması zaruri değildir. Zira Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yahut KMK m. 38/I ile m. 40/I hükümleri doğrultusunda

312. Arpacı (Yöneticinin Hukuki Durumu), s. 127.

313. Yargıtay 18. HD, T. 26/02/1998, E. 12739, K. 1803; Yargıtay 18. HD, T. 11/12/1996, E. 10340, K.11100; Yargıtay 18. HD, T. 08/02/1996, E. 2919, K. 1343; **Kaynak;** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 01/11/2021.

314. Tekinay, s. 111; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 787; Eren (Mülkiyet), s. 173; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 940; Ayyıldız, s. 689; Türkmen / Keçecioglu, s. 873.

315. Yargıtay 18. HD, T. 17/09/1993, E. 7280, K. 9593; "...mahkemece yönetici atanabilmesi için yöneticiliğin boşalması önkoşul olup ayrıca kat maliklerinin toplanıp da bir yönetici atayamaması olmaları gerekir." **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 02/11/2021.



gönderme yapılan vekâlet sözleşmelerine ilişkin TBK<sup>316</sup> m. 502 ilâ m. 514 hükümleri kapsamında vekâlet ilişkisinin kurulması konusunda şekil şartı aranmamaktadır.

Kat malikleri arasından atanacak bir yönetici söz konusu olduğunda; seçilen yöneticinin de aralarında bulunduğu kat malikleri kurulu üyelerince imzalanan, yönetici atama kararının bu hâliyle bir sözleşme olarak kabul edilmesi mümkündür. Fakat aynı imkân kat malikleri dışından atanacak olan yöneticiler için mümkün görünmemektedir. Zira kat malikleri kurulunun bir üyesi olmadığı için kat malikleri dışından atanan yöneticinin, kat malikleri kurulunun yönetici atamasına ilişkin kararı imzalaması söz konusu olamayacaktır. Bu sebeple kat malikleri dışından atanan yönetici ile yazılı sözleşme yapılarak; görev, yetki ve sorumluluk kapsamı, hak edilecek ücret, mesai kapsamı ve koşulları, görev süresi ve istenilecek teminat miktarının bu suretle belirlenmesinde fayda bulunmaktadır.<sup>317</sup>

Kanun koyucu ayrıca, yönetici ile yapılacak sözleşme kapsamında kat maliklerinin yöneticiden teminat göstermesini isteyebileceklerini de öngörmektedir. Böyle bir teminatın amacı, anataşınmazın yönetimi esnasında yöneticinin görev ve yetkilerini ihmâl etmesi yahut kötüye kullanması sebebi ile kat maliklerine karşı sorumluluğunun doğabilmesi ihtimaline karşılık kat maliklerini güvence altına almak olarak yorumlanmaktadır. Bu ihtimalin varlığının sürekli devam ediyor olması sebebiyledir ki yönetici ile yapılan sözleşmede teminat hükmüne yer verilmemiş olsa dahi kat malikleri kurulu, sonradan haklı bir sebebin ortaya çıkması hâlinde yöneticiden teminat isteyebilecektir. Kat maliklerinin bu talebine karşılık yönetici tarafından gerekli teminatı gösterilmemesi hâlinde, KMK m. 41/I hükmü gereği azledilebilecektir.<sup>318</sup>

#### **2.4.4. Yönetici / Yönetim Kuruluna Ait Bilgilerin İlgililere İlanı**

KMK m. 34/IX hükmü uyarınca, yöneticinin adı ve soyadı ile iş ve ev adreslerinin, anataşınmazın kapısının yanına yahut girişinde kolaylıkla görülebilecek bir yere çerçeve içerisinde asılması zorunlu hâle getirilmiştir. Yönetici bilgileri arasında iletişim numaralarının da yer almasında fayda bulunmaktadır. Zira söz konusu hükmün amacı, yönetici ile iletişimin kolay ve çabuk bir şekilde gerçekleştirilmesinin mümkün hâle getirilmesidir.<sup>319</sup>

316. 11/01/2011 kabul tarihli, 27836 sayı ve 04/02/2011 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu; **Kaynak:** <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf>, e.t.:01/11/2021.

317. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 941.

318. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 117; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 788.

319. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 942; Can, s. 347.

Ayrıca hükme aykırılık durumunda yönetici yahut yönetim kurulu üyelerinden her birine, gerek kat maliki ve kiracı gerekse de üçüncü bir kişi olduğu farketmeksizin herhangi bir ilgilinin başvurusu üzerine, mahkeme tarafından elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idari para cezasına hükmolunacağı belirtilmektedir.<sup>320</sup>

#### 2.4.5. Yönetici / Yönetim Kurulunun Görevleri

Yönetici yahut yönetim kurulu, esasen anataşınmazın amacına uygun bir şekilde kullanılması, korunması, bakım ve onarımı ile anataşınmazdan yararlanılması adına gerekli olan ve anataşınmaz üzerindeki tasarruf işlemleri ile bu tarz işlemlere yönelik konular haricindeki hukuki yahut fiili nitelikteki bütün iş ve işlemlerin yerine getirilmesi ile yükümlüdür.<sup>321</sup>

Kat mülkiyetinde yöneticinin görevleri, genel itibariyle KMK m. 35 ilâ m. 37 hükümleri kapsamında, genel yönetim işlerinin görülmesi, işletme projesinin yapılması ve defterlerin tutulması başlıkları altında düzenlemektedir. Söz konusu hükümler, niteliği itibariyle uygun düştüğü oranda toplu yapı kapsamında görev alacak olan yöneticiler için de kıyas yolu ile uygulama alanı bulacaktır.<sup>322</sup>

##### 2.4.5.1. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi

Kat mülkiyetinde yönetici, genel olarak anataşınmazın yönetim işlerini yürütmekte, kat malikleri kurulu kararlarını yerine getirmekte ve kat malikleri yapılanmasını temsil etmektedir. Yöneticinin görevleri, genel olarak KMK m. 35<sup>323</sup> hükmünde belirtilmiştir. Bu hükme ek olarak yönetim planında, yöneticiye yeni görevler yüklenebileceği gibi,

320. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 788; Gökalp (Kanun), s. 34; Vuraloğlu, s. 835.

321. Akipek / Akıntürk, s. 426, 427; Ertaş, s. 466, 467; Seçer, s. 2509.

322. Öktem-Çevik, s. 202, 203.

323. II - Yöneticinin görevleri:

1. Genel yönetim işlerinin görülmesi:

*Madde 35 – Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:*

a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;

b) Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;

c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;

d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması;

e) Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması;

f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;

sözü geçen hükümde yöneticiye tanınan yetkilerden bir kısmı da kaldırılabilir.<sup>324</sup> KMK m. 35 hükmü kapsamında sayılan iş ve işlemler, aynı zamanda yöneticinin yetkilerini de içermektedir. Yönetici, yalnızca yöneticilik sıfatı, niteliği ve görevi gereği, madde hükmünde sayılan yetkilere sahip olmakta, bu konuda kat malikleri kurulu tarafından ayrıca görevlendirilmesine gerek bulunmamaktadır.<sup>325</sup>

Yönetim plânında aksine bir hüküm bulunmaması hâlinde yönetici, Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslar doğrultusunda anataşınmazı yönetecek, kat malikleri kurulu tarafından verilen kararları yerine getirecek, anataşınmazın amacına uygun olarak kullanılmasını, korunmasını, bakım ve onarımı için gerekli önlemleri alacak, anataşınmazı sigorta ettirecektir. Aynı zamanda anataşınmazın genel yönetim işleri ve korunması, onarımı, temizliği gibi bakım işleri ile asansör, kalorifer ve benzeri ihtiyaçlar için yönetim plânında belirlenen vakitte, şayet böyle bir vakit belirtilmemiş ise her takvim yılının ilk ayında kat maliklerinden avans olarak bir miktar para toplayacak, toplanan avansın bitmesi hâlinde kalan işler için yeniden avans toplayabilecek ve yönetim ile ilgili diğer bütün ödemeleri kabul edebilecektir.<sup>326</sup>

Yönetici, anataşınmazın yönetimi dolayısıyla doğan borçları ödeyecek, kat malikleri tarafından yetkili kılınmış ise kiraları toplayabilecek, anataşınmazın bütününe ilgilendiren tebligatları kabul edecek, kat maliklerinden topladığı para ve avansları ihtiyaç duyulduğunda almak üzere güvenilir bir bankaya kendi ismi ve yönetici sıfatıyla yatıracak, anataşınmazın ilgilendiren bir sürenin geçmesine yahut bir hakkın kaybına mahâl vermeyecek gerekli önlemleri alacaktır. Ayrıca anataşınmazın bakımı ve korunması için kat malikleri yararına ve onlar adına gerekli önlemleri alacak, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini ifa etmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra

*g) Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermiyecek gerekli tedbirlerin alınması;*

*h) Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması;*

*i) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;*

*j) Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;*

*k) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.*

*l) (Ek: 4/4/2015-6645/82 m.) Anagayrimenkulde bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla aylık bakımları ile yıllık kontrollerinin ilgili teknik düzenlemelere uygun şekilde yaptırılması ve bu işlemlere ilişkin ücretlerin ödenmesi.*

*(Ek fıkra: 4/4/2015-6645/82 m.) Bu Kanununun 34 üncü maddesinde belirtilen şartları taşımasına rağmen yönetici ataması yapılmayan anagayrimenkulde, birinci fıkrada sayılan işlerin yaptırılmasından kat malikleri müştereken sorumludur.*

324. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 118; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 788 vd.; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 962; Vuraloğlu, s. 835; Ayyıldız, s. 690; Arda, s. 291.

325. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 963; Öktem-Çevik, s. 203; Akipek, s. 486; Ayyıldız, s. 690.

326. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 118; Eren (Mülkiyet), s. 173.

takibinde bulunacak, söz konusu alacaklara teminat olacak şekilde kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirecek, gerektiğinde de kat malikleri kurulunu toplantıya çağırarak ve anataşınmazda mevcut asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesi amacı ile aylık bakım ve yıllık kontrollerini yaptıracaktır.<sup>327</sup>

Yönetici, yukarıda kısaca bahsedilen görevleri, yönetim plânında aksine düzenleme bulunmadığı sürece kendiliğinden yerine getirebilme yetkisine sahiptir. KMK m. 35 hükmü kapsamında yahut aksine düzenleme yapıp da yönetim plânına geçirilmiş olan kat malikleri kurulunun kararlarından<sup>328</sup> doğan iş ve işlemleri gerçekleştirebilecektir. Ayrıca yönetici, anataşınmazın tamamının veya bir kısmının harap olması durumunda gerekli işlemleri yerine getirecektir. Ancak bu işler ifa edilirken dahi TMK m. 2 hükmü gözardı edilmeyecektir.<sup>329</sup>

KMK m. 35 hükmü kapsamında, yöneticinin görev ve yetkileri konusunda madde hükmünde sıralanan bentler yeterli açıklıktadır. Ancak madde hükmünde yer alan ve uygulamada sıklıkla sorun yaşanan bazı görev ve yetkileri özellikle ele almakta fayda bulunmaktadır.

Bu kapsamda, madde hükmünün özellikle (b), (c) ve (e) bentlerinde yer alan hususlar yöneticinin harcama yapmasına yöneliktir. Yöneticinin harcama yapacağı kaynak ise (d) bendinde açıklanmış olduğu üzere, yıl sonunda kesin hesaba konu olmak üzere kat maliklerinden toplanacaktır. Kat maliklerinden toplanan bu avansın miktarı ise KMK m. 37 hükmü kapsamında sözü edilen işletme projesi kapsamında belirlenecektir. Yönetici, hazırlanan işletme projesinde veya bu hususları kapsayan kat malikleri kurulu kararlarında yer almayan miktar yönüyle önemli bir harcama yapmaktan kaçınmalıdır. Bu sebeple ivedi olan işler haricinde yönetici, karşılaştırılan avansla yetinmesi gerektiğini göz önünde bulundurarak bütçede yer almayan harcamalara girişmemelidir.<sup>330</sup>

İşletme projesinde yahut kat malikleri kurulu kararlarında yer almayan ve dolayısıyla kat maliklerinde toplanan avans paylarında karşılığı bulunmayan bir harcama söz konusu ise yönetici, aciliyet gerektiren önlemleri almakla birlikte madde hükmünün (k)

---

327. Eren (Mülkiyet), s. 174; Vuraloğlu, s. 837, 838; Arda, s. 291.

328. Yargıtay 18. HD, T. 08/10/2001, E. 8774, K. 8574; "...Kat Mülkiyeti Yasasının 35. maddesinin (a) bendi hükmüne göre 'kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi' yöneticinin asli görevlerinden biridir... yönetici kat maliklerinden aldığı yetkiye dayanarak ve onları temsilen bu kurulun kararını yerine getirmiş olmasından dolayı sorumlu tutulamaz." **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 05/11/2021.

329. Sirmen, s. 471, 472; Ayyıldız, s. 690.

330. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 965.

bendinde yer aldığı üzere kat maliklerini olağanüstü toplantıya çağırarak da yükümlüdür.<sup>331</sup>

Ele alınması gereken bir diğer konu ise madde hükmünün (i) bendi kapsamında düzenlenen, yöneticinin kat maliklerini temsil etme yetkisi olacaktır. Genel olarak, anataşınmazın yönetimini yürütecek olan yönetici, bu genel yönetim görevi ile ilgili olarak kat malikleri yapılanmasını temsil yetkisine sahip olacaktır.<sup>332</sup> Yöneticinin temsil yetkisini; kanun gereği doğrudan temsile yetkili olduğu, kat malikleri kurulu tarafından kendisine özel yetki verilmesi ile temsile yetkili olduğu ve özel yetki verilmiş olsa dahi temsile yetkili olamayacağı konular olarak değerlendirmek mümkündür.<sup>333</sup>

#### 2.4.5.2. Defterlerin Tutulması ve Belgelerin Saklanması

KMK m. 36 hükmü uyarınca yönetici, kat malikleri kurulu kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özeti ve tarihleri ile bütün giderleri, KMK m. 32 hükmü kapsamında bahsi geçen noterlik tarafından onaylanmış deftere tarih sırasıyla yazmak ve bu defteri giderler ile diğer bütün işlemlere ilişkin belgeleri bir dosyada saklamakla görevlidir.<sup>334</sup> Yönetici, söz konusu bu defteri her takvim yılının bitmesinden itibaren bir ay içerisinde notere kapattırmak ile de yükümlüdür.<sup>335</sup>

Bahsedilen kat mülkiyeti defterine bütün giderlerin yazılması ve bu giderler ile ilgili bütün belgelerin de özel bir dosyada saklanması KMK m. 36 hükmü kapsamında

331. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 790; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 966; Vuraloğlu, s. 838; Şeref Kısacık / Özlem Kaya, “Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 94, Sayı 3, İstanbul 2020, s. 91, 92; Yargıtay 5. HD, T. 31/12/1979, E. 8324, K.9912; “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 tamiratı 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 icabeder...” **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/11/2021.

332. Yargıtay 12. HD, T. 09/06/2011, E. 29999, K. 12172; “Yönetici, yasadan aldığı temsil yetkisine dayanarak çeşitli sözleşmeler kurabilir. İşte bu sözleşmeden doğan uyumsuzluklarda yönetici dava açabileceği gibi, yöneticiye karşı da dava açılabilir. Şu hususta belirtilmelidir ki yönetici, vekâletname ile tayin edilen bir vekil gibi değildir. Yasal bir temsilci olup yetkisini yasadan almaktadır...Sonuç olarak denilebilir ki, yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden doğan uyumsuzluklarda, aktif ve pasif dava (icra takibi) ehliyeti bulunmaktadır.” **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/11/2021.

333. Kısacık / Kaya, s. 92; Ayrıntılı bilgi için bk. s. 135.

334. Yargıtay 20. HD, T. 07/03/2019, E. 10670, K. 1593; “...yöneticinin yaptığı harcamaları gösteren belgelerin fatura olması esas olmakla birlikte bunların mutlaka fatura veya kasa fişi niteliğini taşıması zorunluluğu aranmamakta, gerçekleşmiş bir iş veya işlem için harcama yapıldığını gösteren yazılı ve imzalı belge yeterli sayılmakta ve hatta aciliyet ve zorunluluk nedeniyle yapılan ve belgesiz olarak deftere işlenen gider konusu işin yapıldığının ve gösterilen miktarın uygunluğunun tespit edilmiş olması dahi yeterli kabul edilmektedir...” **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 07/11/2021.

335. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 120; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 791; Eren (Mülkiyet), s.174; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 995; Öktem-Çevik, s. 211; İnal, s. 383; Gökalp (Kanun), s. 50, 51; Akipek, s.486; Vuraloğlu, s. 839; Arda, s. 292.

öngörülmüştür. Fakat anataşınmazın gelir ve giderleri ile yönetici tarafından gerçekleştirilen harcamaların daha düzenli olması adına, kanuni bir gerekliliği olmamak ile birlikte, ayrıca bir işletme defterinin tutulmasında fayda bulunmaktadır.<sup>336</sup> Uygulamada da sıklıkla kullanılan bu deftere, toplanan aylık avanslar, tahsil edildikleri tarih ve karşılığında verilen makbuz numaraları ile kimlere verildiği işlenmektedir.<sup>337</sup>

Kat irtifakı yahut kat mülkiyetli anataşınmazlarda tutulması kanuni gereklilik olan bu defterler ile saklanması gerekli belgeler, bunları görevi icabı elinde bulunduran yöneticilerin kişisel malları olmayıp, görev süresinin sona ermesi ile birlikte yeni yönetime teslim edilmesi gereken ortak mallardandır. Görev süresi sona eren yönetici, elinde bulunan defter ve belgeleri yeni yönetimin seçildiği kat malikleri kurulu toplantısında veya en geç bu toplantıda kararlaştırılan tarihte yeni yönetime teslim etmekle yükümlüdür.<sup>338</sup>

Son olarak KMK m. 36/III hükmü uyarınca, tespit edilen süre içinde yukarıda sayılan görevleri yerine getirmeyen yöneticiye, hâkim tarafından iki yüz elli Türk lirasından iki bin Türk Lirasına kadar idari para cezası<sup>339</sup> verilebilecektir.<sup>340</sup>

#### 2.4.5.3. İşletme Projesinin Yapılması

Daha evvel de bahsedildiği üzere işletme projesi<sup>341</sup>, anataşınmazın öngörülen bütün gelir ve giderleri ile tüm kat maliklerinin her birine KMK m. 20 hükmü uyarınca veya yönetim plânına göre yansıtacak tahmini giderleri, bu giderleri karşılamak üzere her bir kat malikinin sorumlu olduğu avans miktarlarını, kararlaştırılmışsa söz konusu avansların toplanma zamanı ile ilgili ve diğer ayrıntıları gösteren bütçe taslağıdır.<sup>342</sup>

Yönetici, atandığı dönemde kat malikleri kurulu tarafından kabul edilen bir işletme projesi bulunmuyorsa gecikmeksizin bir işletme projesi hazırlayarak kat maliklerine sunmakla sorumludur. Şayet kurul tarafından hazırlanan bir proje bulunmaktaysa, atanan yönetici görev alacağı yıl için KMK m. 20 ve m. 37 hükümlerini de göz önünde bulundurarak işletme projesini revize edecektir.<sup>343</sup> Belirtilmelidir ki, yönetici, işletme

336. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 995.

337. Gökalp (Kanun), s. 51.

338. Yargıtay 18. HD, T. 08/06/2009, E. 5554, K. 6155, **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:07/11/2021.

339. İdari para cezasına re'sen hükmedilemeyeceği yönünde; Yargıtay 20. HD, T. 09/04/2018, E. 2942, K. 2718, **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 07/11/2021.

340. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 120; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 791.

341. Ayrıntılı bilgi için bk. s. 30.

342. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 120; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, s. 788, 789; Eren (Mülkiyet), s. 175; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 999; Gökalp (Kanun), s. 33; Arda, s. 292.

343. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 999, 1000; Öktem-Çevik, s. 213; Vuraloğlu, s. 839.

projesini hazırlarken yahut yenilerken yönetim plânında yer alan ödeme biçimine ilişkin hükümler ile bağlı olacaktır. Yönetim plânında ortak giderlere katılma şekli ve koşullarını düzenleyen özel hükümler bulunmakta ise, bu hükümler değiştirilmedikçe işletme projesinde giderlere katılma ve ödeme biçimine ilişkin yeni düzenleme yapılamayacaktır.<sup>344</sup>

Yönetici tarafından düzenlenen veya yenilenen işletme projesi, kat maliklerine yahut bağımsız bölümlerden fiilen faydalananlara imzaları karşılığında verilecek ya da bu kişilere taahhütlü mektupla tebliğ edilecektir. Kat malikleri veya bağımsız bölümlerden fiilen yararlananlar, bildirim tebliğ aldığı tarihten itibaren yedi gün içinde itiraz etmezse, proje kabul edilmiş sayılacaktır. Bu süre içerisinde itiraz edilirse, konu kat malikleri kurulunda incelenecektir. Kurul projeyi aynen yahut belirli değişiklikler ile kabul edebileceği gibi yeni bir proje hazırlanmasına da karar verebilecektir.<sup>345</sup>

İşletme projesine yapılan itiraz üzerine toplanan kat malikleri kurulu, itirazın reddi yönünde bir karar verirse, itiraz eden kat maliki veya bağımsız bölümden fiilen yararlananın, KMK m. 33 hükmüne kıyasen hâkimin müdahalesini isteme hakkına sahip olduğu düşünülmektedir. Yapılan itirazın kabulü yönünde bir karar verildiği takdirde ise kat malikleri kurulu tarafından mevcut proje değiştirilebilecek yahut yeni bir proje hazırlanabilecektir.<sup>346</sup> Fakat işletme projesine itiraz edilmesi üzerine, itirazın kat malikleri kurulu tarafından incelenmesi ve proje hakkında karar vermesi öngörülmüş ise de, itiraz üzerine kat malikleri kurulunun, itirazın incelenmesi konusu ile toplanmamış, itirazı incelememiş olması ihtimalinde projenin hukuki durumunu düzenleyen bir hüküm bulunmamaktadır. Böyle bir uyuşmazlığın davaya konu edilmesi hâlinde, proje yalnızca bu sebeple iptal edilmeyerek davacının projeye ilişkin itirazları incelenmeli ve bu itirazlar yerinde görüldüğü takdirde ancak söz konusu itirazlara konu olan hükümlerin davacı yönüyle sınırlı olması kaydı ile değiştirilmesi yahut kaldırılmasına karar verilmesi gerekmektedir.<sup>347</sup>

Ayrıca işletme projesi ile ilgili olarak uyuşmazlık çıktığı takdirde hızlı ve adil bir biçimde çözümlenebilmesi için, bu bildirim işlemlerinin mutlaka kanunda öngörülen yönteme uygun yapılması gerekir. Avans miktarını da gösteren bu proje, bağımsız

---

344. Yargıtay 5. HD, T. 23/10/1997, E. 7974, K. 9594; “İşletme projesi yönetim plânı hükümlerine aykırı olamaz ise de böyle bir aykırılık, işletme projesinin tamamını değil, yalnızca aykırı kısmının iptalini gerektirir.” **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 07/11/2021.

345. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 120, 121; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 788, 789.

346. Sirmen, s. 468; İnal, s. 389.

347. Yargıtay 18. HD, T. 02/07/1993, E. 7207, K. 8714, **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:07/11/2021.

bölümde oturanlar veya fiilen yararlananlar da dahil tüm bağımsız bölüm sakinlerine tebliğ edilmediği takdirde ödemeler aksayabilecek, gecikme tazminatının hesabında anlaşmazlık çıkabilecek, ödememe durumunda icraya başvurulduğunda işletme projesi icra takibine dayanak oluşturmayacak ve böylece tahsilatın aksaması yahut gecikmesi söz konusu olabilecektir.<sup>348</sup>

#### 2.4.5.4. Yönetici / Yönetim Kurulunun Diğer Görevleri

Yöneticinin görevleri, KMK m. 35, m. 36 ve m. 37 hükümlerinde açık bir şekilde düzenlenmişse de bu hükümler haricinde yöneticinin bazı ek görevleri bulunmaktadır. Şöyle ki KMK m. 38/I ile m. 40/I hükümleri kapsamında yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkide, TBK m. 502 ilâ m. 514 hükümleri kapsamında düzenlenen vekâlet ilişkisi hükümlerinin uygulanması söz konusudur. Bu sebeple yöneticinin, kat malikleri ile arasındaki vekâlet ilişkisinden de kaynaklanan bazı görevleri bulunmaktadır.

##### 2.4.5.4.1. Vekâlet İlişkisinden Doğan Görevleri

Vekâlet sözleşmesi, TBK m. 502 hükmü kapsamında gerçekleştirilen tanımdan yola çıkılarak, vekilin sözleşme ile belirlenen işi görmeyi yahut işlemi gerçekleştirmeyi borçlandığı, buna karşılık sözleşme yahut teamül gereği olan hâllerde vekilin ücrete hak kazandığı ve vekilin yerine getireceği edimin kanun hükümleriyle düzenlenen diğer sözleşme türlerinden herhangi birinin kapsamına girmediği bir sözleşme türüdür.<sup>349</sup>

Yöneticinin kat maliklerine karşı, vekâlet sözleşmesi hükümlerinden kaynaklanan sorumluluğu göz önünde bulundurulduğunda; yönetici, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında sayılı görevlerinin yanında yöneticilik işinde gerekli özeni gösterme ve işini sadakatle gerçekleştirme<sup>350</sup>, vekâlet verenin yani kat maliklerinin talimatlarına uygun hareket etme<sup>351</sup>, yöneticilik görevlerini bizzat yerine getirme<sup>352</sup> ve yöneticilik görevi esnasında elinde bulunan aynı yahut nakdi şeyleri görev süresi sona erdiğinde iade etme<sup>353</sup> ve bunlar ile ilgili hesap vermekle<sup>354</sup> de yükümlü olacaktır.

348. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1000.

349. Cevdet Yavuz / Faruk Acar / Burak Özen, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 17. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2021, s. 638; Murat Aydoğdu / Nalan Kahveci, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2021, s. 807, 808; Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Cilt II)**, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 121, 122.

350. Ayrıca ayrıntılı bilgi için bk. s. 92.

351. Ayrıca ayrıntılı bilgi için bk. s. 94.

352. Ayrıca ayrıntılı bilgi için bk. s. 95.

353. Ayrıca ayrıntılı bilgi için bk. s. 96.

354. Ayrıca ayrıntılı bilgi için bk. s. 97.



#### 2.4.6. Yönetici / Yönetim Kurulunun Hakları

Yöneticinin üstlenmiş olduğu görevler ile yükümlülüklerinin yanında bazı hakları da bulunmaktadır. KMK m. 40 hükmü kapsamında düzenlenen bu haklar, yalnızca madde hükmünde ele alınan konularla da sınırlı değildir. Nitekim KMK m. 40/I hükmünün göndermesi ile yöneticiler, TBK m. 510 hükmünde düzenlenen vekâlet ilişkisinde vekilin haklarına da sahip olacaktır. Bu kapsamda yöneticinin; ücret isteme hakkı, yöneticilik görevi gereği yapılan gider ve verilen avansları talep etmek ve tazminat istemek ile yöneticilikten çekilme hakkı bulunmaktadır.

##### 2.4.6.1. Ücret İsteme Hakkı

Yönetici, vekâlet ilişkisinden kaynaklı olarak vekilin görevleri ile de yükümlü olmasının yanında, KMK m. 40/I hükmü uyarınca vekilin haklarına da sahiptir. Bununla birlikte yönetim plânında yahut kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret belirlenmemiş olsa dahi yönetici, KMK m. 40/III hükmüne binaen kat maliklerinden kendisine uygun bir ücret ödenmesini isteyebilecektir. Ücret ödeme konusunda kat malikleri anlaşamaz yahut yönetici mahkemece tayin edilmiş ise, yöneticiye ödenecek ücret mahkeme tarafından belirlenecektir.<sup>355</sup>

Yöneticiye ödenecek ücretin miktarı ise; yöneticinin yaptığı işe, anataşınmazın büyüklüğüne ve hakkaniyet kurallarına göre belirlenecektir. Öğretide; söz konusu imkânın, KMK m. 40/IV hükmü gerekçe gösterilerek yalnızca kat malikleri dışından atanan yöneticileri kapsadığını belirten görüşler<sup>356</sup> olsa da sonradan uygun bir ücret talep etme imkânının bütün yöneticileri kapsar nitelikte olduğu düşünülmektedir. KMK m. 40/IV hükmü emredici nitelikte olmamakla birlikte, kat malikleri arasından atanan yöneticilerin haklarının asgari düzeyde korunması amacını gütmektedir. Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında kat malikleri arasından atanan yöneticinin, sonradan uygun bir ücret talep etmesine engel nitelikte bir hüküm de bulunmamaktadır. Bu sebeple KMK m. 40/IV hükmünün, kat malikleri kurulu kararlarında kararlaştırılmadığı takdirde kat malikleri arasından atanan yöneticinin makul bir ücret talep etme hakkının bulunmadığı şeklinde yorumlanmasının yerinde olmadığı düşünülmektedir.

KMK m. 40/IV hükmüde ise, kat malikleri arasından atanan yöneticiye özgü bir hak tanınmıştır. Kanun hükmüne göre kat malikleri arasından atanan yöneticinin yönetim

355. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 794; Eren (Mülkiyet), s. 176; Sirmen, s. 469.

356. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1029, 1030; Türkmen / Keçecioğlu, s. 880.

giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa hangi oranda katılacağına kararlaştırılması gerektiği belirtilmiştir. Bu konuda bir karar alınmaması ihtimalinde ise kat malikleri arasından atanan yöneticin, yönetim görevi süresince kendi arsa payına düşen normal yönetim giderlerine yarı oranda katılmayacağı hüküm altına alınmıştır.<sup>357</sup>

Bu konu kapsamında ele alınabilecek bir diğer husus ise; yönetim plânında, kat malikleri kurulu kararlarında yahut kat mülkiyetinde olan yerleşmiş uygulamaya göre yöneticiliğin kat malikleri arasında sırayla yapılacağı öngörülmüş ve sırası gelen kat maliki yöneticilik yapmaktan kaçınmaktaysa; görevden kaçınan bu kat malikinin dışarıdan atanacak yöneticiye ödenecek ücretten sorumlu tutulabilmesi imkândır. Yargıtay, özellikle yönetim plânı incelenerek sırası gelmesine rağmen yöneticilik görevinden kaçınan kat malikini bağlayıp bağlamadığı saptandıktan sonra yöneticilik sırası gelen davalının yöneticiliği kabul etmemesi sebebi ile ücret karşılığı atanan yöneticinin ücretini vermesi konusunda karar verilebileceğine hükmetmiştir.<sup>358</sup>

#### 2.4.6.2. Yöneticilikten Çekilme Hakkı

KMK m. 40 hükmü kapsamında bahsi geçen haklar, yalnızca hak edilen ücret gibi yöneticinin kendi kişisel yararlanmalarına ilişkin değildir. Aynı zamanda yönetici olarak kendisine kanun hükümleri, yönetim plânı veya kat malikleri kurulu kararları ile verilmiş olan görevlerin yerine getirilmesinde gereksinim duyabileceği işbirliğinin<sup>359</sup> sağlanmaması konularını da kapsar niteliktedir. Bu gibi durumlarda yönetici, kat malikleri arasından yahut dışarıdan atanmış olması fark edilmeksizin kat maliklerine noter aracılığıyla uyarıda bulunarak onlardan yapmaları gerekli olan işlemleri yerine getirmelerini talep edecek; verilen süre içerisinde bu hususlar yerine getirilmezse yöneticilikten çekilebilecektir.<sup>360</sup>

Anlaşılacağı üzere Kat Mülkiyeti Kanunu, sözleşmenin feshi ve yöneticilikten çekilme hakkının kullanılabilmesi için haklı bir sebebin varlığını aramaktadır. Bunun

---

357. Yargıtay 18. HD, T. 10/11/2014, E. 7291, K. 15843; "...yöneticinin yönetim giderine katılıp katılmayacağı hususunda alınmış bir karar olup olmadığının mahkemece araştırılması... alınmış bir karar yok ise; yöneticilik yaptığı dönem için aidatların yarısı oranında yönetim giderine katılıp katılmadığı tespit edilip kat maliki yönetici tarafından alınmış bir ücret olup olmadığı da araştırılarak sonuca göre karar verilmesi gerekir..." **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 12/11/2021.

358. Yargıtay 18. HD, T. 11/07/2006, E. 3748, K. 5893, **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:12/11/2021.

359. Örneğin, gerektiğinde olağanüstü toplantıya yapılan çağrıya uyulmaması ve bunun sonucunda kat malikleri tarafından verilmesi gereken kararların alınmaması nedeniyle yöneticilik görevlerinden önemli bir hususun yerine getirilememesi gibi.

360. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 121, Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 795; Eren (Mülkiyet), s.176; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1028; Öktem-Çevik, s. 221; Vuraloğlu, s. 844.

yanında yöneticinin söz konusu haklı sebebi bir ihtar ile kat maliklerine bildirmesi hüküm altına alınmıştır. Buna göre yönetici, kat maliklerine noter aracılığıyla bir uyarı gönderecek, istediği borç ve yükümün ne olduğunu bildirecek ve bunun yerine getirilmesi için uygun ve belirli bir süre verecektir. Bu bildirim karşın uyarılan husus zamanında ve tamamen yerine getirilmezse yönetici, sözleşmesini feshederek yöneticilikten çekilebilecektir.

Fakat bir kat malikinin, herhangi bir borcunu yahut yükümlülüğünü yerine getirmemesi, yöneticinin görevinden KMK m. 40/II hükmüne dayanarak istifası için her zaman haklı bir sebep oluşturmayacaktır. Zira bu gibi durumlarda yönetici, KMK m. 35/I-i hükmü gereği borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat malikine karşı dava yahut takip yetkilerini kullanma imkânına sahiptir. Görevinden istifada haklı olabilmek için, kat maliklerinin yöneticiye karşı şahsi borçlarını yerine getirmemiş olması yahut anataşınmazın yönetimine ilişkin bir borcu ihlâl etmekle yönetime ilişkin iş ve işlemleri önemli derecede güçleştirmiş olması gerekmektedir.<sup>361</sup>

#### **2.4.6.3. Tazminat İsteme Hakkı**

Yönetici, Kat Mülkiyeti Kanununun öngördüğü şekilde kendine ait sözleşmeyi feshederek görevinden çekilmek durumunda kalırsa; kat maliklerine karşı herhangi bir tazminat ödemek zorunda olmadığı gibi, aksine kendisi bir zarara uğramışsa zararının karşılığı tazminatı kat maliklerinden isteyebilecektir.<sup>362</sup>

Kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişkinin vekâlet ilişkisi olması hasebiyle yönetici, anataşınmazın yönetimi dolayısıyla usûlüne uygun şekilde yapmış olduğu masrafları ve vermiş olduğu avansları kat maliklerinden isteyebileceği gibi, görevin ifası sebebiyle uğradığı ve uğrayacağı zararların kat malikleri tarafından ödenmesini de talep edebilecektir. Fakat kat malikleri, TBK m. 510 hükmü uyarınca, bu zararın doğmasında kusurları olmadığını ispat ederlerse, ödeme borcundan kurtulabilecektir.<sup>363</sup>

Ayrıca TBK m. 512 hükmü uyarınca, haklı bir sebep olmaksızın azledilen yönetici, bu haksız azil sebebi ile bir zarara uğraması ihtimalinde, uğramış olduğu zararın tazminini de kat maliklerinden talep edebilecektir.

---

361. Tekinay, s. 118; Öktem-Çevik, s. 221.

362. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 121; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1029.

363. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 795; Ertaş, s. 451; Türkmen / Keçecioglu, s. 881, 882.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİCİ / YÖNETİM KURULUNUN KAT MALİKLERİNE KARŞI SORUMLULUĞU

#### 3.1. Genel Olarak

Yöneticinin atanması hususunda, kat malikleri kurulu tarafından alınan karar tek başına yeterli olmayıp seçilen yöneticinin de bu konuda rızası gerekmektedir. Yöneticinin rızası ile birlikte, kat malikleri ile yönetici arasında bir sözleşme ilişkisi kurulmuş olur. Yöneticinin görev ve yetkileri ile KMK m. 38 ve m. 40 hükümleri gözetildiğinde, bu ilişkiyi adi vekâlet ilişkisi olarak nitelendirmek mümkündür. Kural olarak, ücretli bir vekâlet ilişkisi söz konusu olmaktadır.<sup>364</sup>

Anataşınmazın yönetiminden doğan hukuki sorumluluk, kat malikleri ile yönetici arasında mevcut vekâlet ilişkisinden kaynaklanabileceği gibi, yöneticinin vekâletsiz iş görme, haksız fiil, sebepsiz zenginleşme ve yardımcı kişilerin fiillerine ilişkin olarak da genel hükümler kapsamında sorumluluğu gündeme gelebilmektedir.

#### 3.2. Hukuki Sorumluluğun Dayanakları

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında anataşınmaz yöneticisinin sorumluluğuna ilişkin olarak KMK m. 38/I hükmü uyarınca, yöneticinin kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu olduğu belirtilmektedir. Bu sebeple yöneticinin, esasen TBK m. 502 ilâ m. 514 hükümleri kapsamında düzenlenen vekâlet ilişkisi sebebi ile kat maliklerine karşı sorumluluğu söz konusu olmaktadır.

Yönetici, görev ve yetkilerinin dışında, kat maliklerini temsil etme yetkisi sınırlarını aşar nitelikte yahut yöneticilik görevi son bulmasına rağmen yöneticilik sıfatına dayanarak kat malikleri adına iş ve işlemlere de girişebilmektedir. Kat malikleri ile yönetici arasındaki vekâlet ilişkisi kapsamı dışında yöneticinin iş görmesi ihtimalinde ise vekâletsiz iş görme söz konusu olacak ve vekâletsiz iş görme hükümleri kapsamında sorumlulukları doğabilecektir.

Bahsedilenlerin yanında yöneticinin vekâlet ilişkisi kapsamında yahut vekâletsiz iş görme hükümleri kapsamında hukuka aykırı olarak gerçekleştireceği iş ve işlemler dolayısıyla TBK m. 49 hükmü kapsamında haksız fiilden doğan sorumluluğundan

---

364. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 788; Sirmen, s. 469; Ayyıldız, s. 688.

bahsedilebilecektir. Yine yöneticinin, yönetim işlerini ifası esnasında kat maliklerine karşı bizzat ifa borcu bulunmadığı durumlarda TBK m. 116 hükmü kapsamında iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi adına faydalanılan yardımcı kişilerden fiillerinden sorumluluk ile yönetici / yönetim kurulu üyelerinin kat malikleri aleyhine sebepsiz zenginleşmesinden doğan sorumluluk hâlleri de gündeme gelebilecektir.

### **3.2.1. Vekâlet İlişkisinden Doğan Sorumluluk**

#### **3.2.1.1. Genel Olarak**

KMK m. 38/I hükmü kapsamında, kat mülkiyetinin yönetiminden doğan sorumluluğun hukuki niteliği, vekâlet ilişkisinde vekilin sorumluluğuna atıf yapılarak düzenlenmiştir. Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki, bir vekâlet ilişkisi kabul edildiğinden, yöneticinin kat maliklerine karşı sorumluluğu, bir vekilin sorumluluğuna kıyasen belirlenecektir.<sup>365</sup> Ayrıca toplu yapıların yönetiminden doğan hukuki sorumluluk konusunda, toplu yapılara ilişkin hükümlerde ayrıca bir düzenleme gerçekleştirilmediği için KMK m. 74 hükmü uyarınca toplu yapı yönetici ve yönetim kurullarının sorumlulukları da vekâlet ilişkisi kapsamında değerlendirilecektir.

Daha evvel de bahsedilmiş olduğu üzere, yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanunu, yönetim plânı ve kat malikleri kurulu kararlarından doğan görev ve sorumluluklarının yanında, vekâlet ilişkisinden kaynaklanan görev ve sorumluluklarının da bulunması sebebiyle, yöneticinin sorumluluğu konusunda Türk Borçlar Kanunu kapsamında yer alan vekâlet ilişkisi hükümlerinin kıyasen uygulanması gündeme gelecektir.

#### **3.2.1.2. Vekâlet Sözleşmesi**

##### **3.2.1.2.1. Vekâlet Sözleşmesinin Tanımı ve Özellikleri**

TBK m. 502 hükmü uyarınca vekâlet sözleşmesi; vekilin, vekâlet verenin çıkarlarına ve iradesine uygun olarak, sözleşme ile belirlenen işi görmeyi yahut işlemi yapmayı borçlandığı ve vekilin yerine getireceği edimin kanun hükümleri ile düzenlenen sözleşmelerden herhangi birisinin konusuna girmediği, buna karşılık ancak sözleşme yahut teâmül olan durumlarda vekilin ücrete hak kazandığı bir sözleşmedir.<sup>366</sup>

365. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 121; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 796; Eren (Mülkiyet), s.175; Ertaş, s. 457; Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1009; Öktem-Çevik, s. 214; Akipek, s. 486; Vuraloğlu, s.841; Türkmen / Keçecioglu, s. 863; Arda, s. 292.

366. Yavuz / Acar / Özen, s. 638; Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 715; Fahrettin Aral / Hasan Ayrancı, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 12. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 434 vd.; Şahin Akıncı, **Vekâlet Sözleşmesinin Sona Ermesi**,

Türk Borçlar Kanunu kapsamında vekâlet ilişkisinin düzenlendiği hükümlere göre vekâlet sözleşmesi, geniş oranda sözleşmenin taraflarının birbirlerine karşı olan güvenlerine dayanmaktadır. Karşılıklı olarak kurulması gereken güven duygusu, vekâlet veren nezdinde, tayin edilecek vekilin gerek kişiliğinden gerekse de mesleki bilgi ile tecrübesine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Buna kıyasen yöneticinin borçları da genellikle söz konusu güven unsuru dolayısıyla, kat maliklerinin yararına ve iradesine uygun davranışlarda bulunma yükümlülüğünden doğmaktadır.<sup>367</sup>

Vekâlet sözleşmeleri, niteliği gereği borç doğuran rızaî bir sözleşmedir.<sup>368</sup> Türk Borçlar Kanunu'nun sistemi içerisinde vekâlet sözleşmelerinin genel kural gereği eksik iki tarafa borç yüklediği kabul edilmektedir. Farklı bir ifade ile ücret ödeme borcu, vekâlet sözleşmelerinin kanuni ve zaruri bir unsuru değildir. Vekâlet sözleşmelerinde, vekâlet verenin ücret ödeme borcu ancak sözleşmede veya teâmülde açıklık mevcut olduğu hâllerde ortaya çıkmaktadır. Bu durumlarda vekâlet sözleşmelerinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliği kazandığı kabul edilmektedir. Zira ivazsız olan vekâlet sözleşmelerinde vekâlet verenin borçları, vekilin aslî edim borcuna göre, ikincil nitelikte bir edim borcudur.<sup>369</sup>

Vekâlet sözleşmeleri, kural olarak şekle bağlı olmayan sözleşmelerdendir. Taraflar vekâlet sözleşmesini sözlü, yazılı yahut resmi şekilde yapabilmektedir. Bununla birlikte çeşitli özel düzenlemelerde vekâlet sözleşmesi şekil şartına bağlanabilmektedir.<sup>370</sup>

Vekâlet sözleşmeleri ayrıca sürekli bir borç ilişkisidir. Vekâlet sözleşmesinin konusu her zaman için belirli bir iş yahut işlemin görülmesine yönelik olarak faaliyette bulunmaktır. Faaliyet kavramı, asgari de olsa içerisinde süreklilik barındırmaktadır.<sup>371</sup>

### 3.2.1.2.2. Vekâlet Sözleşmesinin Unsurları

Vekâlet sözleşmesinin unsurları genel manada, vekilin vekâlet verene karşı iş görme borcunu yüklenmesi, vekilin gerçekleştireceği bu iş veya işlemi vekâlet verenin iradesi

1. Baskı, Sayram Yayınları, Konya 2004, s. 3.

367. Aydın Zevkliler / Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 13. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 591; Suat Sarı, **Vekâlet Sözleşmesinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi**, 1.Baskı, Beşir Kitabevi, İstanbul 2004, s. 28; Yargıtay 13. HD, T. 03/10/1995, E. 6697, K. 8336; "...vekâlet sözleşmesi büyük ölçüde tarafların karşılıklı güvenine dayanır. Vekilin borçlarının önemli bölümü bu güven unsurundan kaynaklanır..." **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 18/11/2021.

368. Yavuz / Acar / Özen, s. 650; Aral / Ayrancı, s. 435; Hakan Tokbaş (Ed.), **Vekâlet Sözleşmeleri Kısa Şerhi**, 1. Baskı, Aristo Yayınevi, İstanbul 2017, s. 17.

369. Eren (Borçlar), 716; Gümüş (Özel Hükümler), s. 123, Mustafa Alper Gümüş, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018, s. 412, 413; Aydoğdu / Kahveci, s. 807.

370. Yavuz / Acar / Özen, s. 649; Aydoğdu / Kahveci, s. 808.

371. Gümüş (Özel Hükümler), s. 123; Gümüş (Ders Kitabı), s. 413.

ve çıkarlarına uygun olarak yerine getirmesi, gerçekleştirilen iş veya işlemin sonuçlarından vekilin sorumluluğunun bulunmaması, gerçekleştirilecek iş ve işlemin kanunla düzenlenmiş başkaca bir iş görme sözleşmesinin konusuna girmemesi ve nihayetinde tarafların bu hususta anlaşmaları olarak sayılabilmektedir.<sup>372</sup>

Vekâlet sözleşmesi kapsamında vekilin asli borcu, vekâlet verenin işinin görülmesidir. Vekâlet verenin işinin görülmesi ile kastedilen; bir işin idaresi, bir hizmetin ifası, emek harcayarak bir işin gerçekleştirilmesi, nesnel bir sonucun ortaya çıkarılması olabileceği gibi hukuki bir işlemin yahut bir sözleşmenin yapılması da bu kapsamda değerlendirilebilmektedir.<sup>373</sup> Vekilin söz konusu iş görmesi, vekâlet verenin yahut üçüncü kişinin menfaatlerine uygun olarak gerçekleştirilmelidir. Yalnızca vekilin menfaatine gerçekleştirilecek işler, vekâlet sözleşmesinin konusunu oluşturamayacaktır. Ancak hem vekil, hem de vekâlet verenin yararına olan işler vekâlet sözleşmesinin konusu olabilecektir. Ayrıca vekâlet sözleşmesinin üçüncü bir kişi yararına yapılması durumunda; üçüncü kişi doğrudan doğruya vekilden talepte bulunabilecektir.<sup>374</sup>

Türk Borçlar Kanunu kapsamında yer alan vekâletin tanımında, her ne kadar vekilin iş görmesinden başarılı bir sonuç elde edememesi hâlinde sorumluluğunun bulunmadığı yer almasa da, TBK m. 502/II hükmünün karşıt kavramından bu hususun da vekâlet sözleşmelerinin bir unsuru olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Zira arzu edilen sonucun gerçekleşmemesi rizikosunu iş gören tarafın yüklenmesi, eser sözleşmesinin ayırt edici özelliğidir. Vekâlet sözleşmeleri kapsamında, vekil bir sonuca ulaşmak için belirli bir şekilde iş görür; ancak arzu edilen sonucun, vekilin gerekli özeni göstermesine rağmen elde edilememesi hâlinde sorumluluk, vekile ait olmayacaktır.<sup>375</sup>

Ayrıca vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümler, TBK m. 502/II hükmü gereğince, niteliğine uygun düştüğü ölçüde, Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmemiş olan iş görme sözleşmelerine de kıyasen uygulanabilecek hâldedir. Bu hüküm, vekâlet sözleşmelerinin talîlik / ikincilik unsuruna ilişkin düzenlemedir. Öyle ki Türk Borçlar Kanunu ile düzenlenen ve herhangi bir iş görme borcu doğuran sözleşme konusu iş görmeler, vekâlet sözleşmesinin oluşmasını engelleyecektir.<sup>376</sup>

---

372. Yavuz / Acar / Özen, s. 638 vd.; Gümüş (Ders Kitabı), s. 414 vd.; Aydoğdu / Kahveci, s. 809 vd.

373. Zevkliler / Gökyayla, s. 604.

374. Eren (Borçlar), s. 721; Aydoğdu / Kahveci, s. 810.

375. Yavuz / Acar / Özen, s. 643; Gümüş (Özel Hükümler), s. 130, 131; Veysel Başpınar, **Vekilin Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu**, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2004, s. 70; Akıncı, s. 6, 7.

376. Eren (Borçlar), s. 715; Yavuz / Acar / Özen, s. 640.

Vekâlet sözleşmesinin konusu olan iş görme borcunun borçlusu vekil, alacaklısı ise vekâlet verendir. Vekil ile vekâlet veren arasındaki iş görme borcunu konu edinen anlaşma sebebi ile, vekâletin bir sözleşme olduğu sonucuna varılacaktır. Bu nedenle, vekil ile vekâlet verenin karşılık ve birbirine uygun iradelerinin bir işin görülmesi konusunda anlaşması gerekmektedir. Kural olarak sözleşme, tarafların karşılık ve birbirine uygun iradelerini açıklamaları ile kurulmuş olacaktır. TBK m. 503 hükmü gereği kendisine bir işin yapılması teklif olunan kişi, bu işi görme hususunda resmi sığata sahip, işin yapılması mesleğinin gereği yahut bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuş ise vekâleti hemen reddetmediği hâllerde sözleşmenin kurulmuş olacağı da kabul edilmektedir.<sup>377</sup> Vekil ile vekâlet veren arasındaki bu anlaşma, TBK md. 512 hükmü uyarınca, her zaman tek taraflı olarak sonlandırılabilir durumdadır. Fakat uygun olmayan durumda sözleşmeyi sonlandıran taraf, diğerinin bu sebeple doğan zararlarını tazmin etmekle yükümlü olacaktır.

Türk Borçlar Kanunu'nda vekâlet sözleşmesi hükümleri kapsamında ücret, zorunlu ve kanuni bir unsur olarak düzenlenmemiştir. Vekâlet sözleşmelerinde ücret konusuna ilişkin olarak TBK m. 502/III hükmü kapsamında sözleşmede yahut teâmülde varsa vekilin ücret kazanacağı düzenlenmiştir. Hükme göre, vekâlet sözleşmesi kapsamında vekil, kural olarak ücrete hak kazanamayacak; vekilin ücrete hak kazanabilmesi için bu konunun sözleşmede belirlenmiş olması veya bu konuda bir teamül bulunması gerekmektedir. Sözleşmede belirlenen yahut teamül gereği ödenmesi gereken ücret, toplu şekilde tespit edilebileceği gibi görülecek işten elde edilen sonuca yahut iş için harcanan zamana göre yahut yaklaşık olarak da belirlenebilecektir.<sup>378</sup>

Vekâlet sözleşmelerinin zorunlu olmayan ücret unsuru çerçevesinde kat mülkiyeti yöneticisinin durumu ele alındığında, yönetici ile kat malikleri arasındaki vekâlet ilişkisinin tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu sonucuna varılabilecektir. Zira KMK m. 40/III hükmü uyarınca, yöneticinin ücret isteme hakkı düzenlenmiş, KMK m. 40/IV hükmü kapsamında kat malikleri arasından atanan yöneticinin ise asgari düzeyde hak edeceği ücret karşılığı belirlenmiştir.

### **3.2.1.2.3. Vekalet İlişkisinin Kapsamı**

Vekâlet sözleşmesinin kapsamı (vekâlet sözleşmesinin temsil yetkisi ile olan yakın ilişkisi) TBK m. 504 hükmü kapsamında düzenlenmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre

<sup>377</sup>. Aydoğdu / Kahveci, s. 812.

<sup>378</sup>. Eren (Borçlar), s. 727; Tokbaş, s. 21; Zevkililer / Gökyayla, s. 605, 606; Akıncı, s. 8.



vekâletin kapsamı, sözleşme ile belirlenen sınırlar çerçevesinde tespit edilecektir. Sözleşme ile vekâletin kapsamının belirlenmediği hâllerde ise TBK m. 504 hükmünde yer alan düzenlemeler doğrultusunda kapsamın, işin niteliğine göre belirleneceği ifade edilmektedir. Vekâletin kapsamı vekâlet veren tarafından her zaman daraltılabilecek durumdadır. Fakat vekâletin kapsamının genişletilebilmesi, vekilin onayına bağlıdır.<sup>379</sup>

### **3.2.1.3. Kat Mülkiyetinde Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Vekalet İlişkisinden Kaynaklanan Yükümlülükleri**

Vekâlet sözleşmesi, genel hizmet ve eser sözleşmesinde olduğu üzere konusu emek olan bir sözleşme türüdür. Bu kapsamda daha evvel de bahsedilmiş olduğu üzere vekâlet sözleşmesinin konusu genel manada bir hizmetin yerine getirilmesi, bir işin yönetilmesidir. Birbiri ile sıkı bir ilişki içerisinde bulunan bu iki kavram gözetildiğinde herhangi bir eylem veya işlem ve yahut her iki kavram aynı anda vekâlet sözleşmesinin konusunu oluşturabilecektir.

Kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişki de bu doğrultudadır. Şöyle ki, yönetici, kat mülkiyeti kapsamındaki ortak yer ve tesislere ilişkin iş ve işlemler ile ilgili hizmetleri görmekle yükümlüdür. Yönetici, kat mülkiyeti kapsamında bulunan kat maliklerinin menfaatlerine uygun olarak görevini ifa edecektir. Yöneticinin bu manada iş görme eylemi, kat malikleri adına kat mülkiyetine ilişkin hukuki işlemler olabileceği gibi, maddi eylemlere ilişkin de olabilecektir. Hukuki eylemlere özgü olarak vekâlet ilişkisi kapsamında vekilin, iş ve hizmet görmesinde doğrudan temsilci yahut dolaylı şekilde temsilci sıfatıyla hareket etmiş olması herhangi bir önem arz etmemektedir. Zira her iki durumda da vekâletin kapsamı aynı kurallar çerçevesinde tespit olunacaktır. TBK m.504/II hükmü uyarınca vekâlet, üstlenilen işin görülmesi için gerekli hukuki işlemleri yapma yetkisini içerecektir.<sup>380</sup>

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında, yöneticinin tazminatı gerektiren kusurlu bir eylemi söz konusu olduğunda, kat maliklerinden herhangi birinin yönetici hakkında dava ve / veya icra takibi açabileceğine ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak tazminata konu olabilecek husus, ortak giderler için toplanan avans veya ortak hizmete harcanan gidere ilişkin olduğuna göre, KMK m. 20 hükmüne kıyasen uygulanması ile bu konudaki hak, kat maliklerinden her birine tanınmaktadır.<sup>381</sup>

379. Aral / Ayrancı, s. 444; Zevkliler / Gökyayla, s. 614.

380. Yavuz / Acar / Özen, s. 652 vd.

381. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1010.

Yargıtay da; vekil gibi sorumlu olan yöneticinin, kasıt yahut ihmâli sebebiyle anataşınmazın yönetiminde uğranılan zarar konusunda, kat maliklerinden herhangi birinin yönetici hakkında dava açabileceği ve icra takibi başlatabileceğini kabul etmektedir.<sup>382</sup> Dava ve icra takibine, uğranılan zararın yalnızca davacı kat malikinin arsa payına düşen kısmı değil, tümü konu edilebilecektir. Zira dava sonucu alınacak tazminat, dava açan kat malikinin değil, anataşınmazın hesabına girecektir.

Yöneticinin vekil olarak sorumluluğu; kanunla, yönetim plânıyla ve kat malikleri kurulu kararlarıyla üstlendiği görevler ile sınırlı tutulmuştur. Yönetici, kanunun kendisine yüklediği görevleri normal koşullar altında kendisinden beklenebilecek olan özenle yerine getirdiği takdirde, yapmış olduğu görev ve işlemlerden dolayı oluşabilecek zararlardan kişisel olarak sorumlu tutulamayacaktır. Yöneticinin; kanun, yönetim plânı ve kat malikleri kurulu kararları ile yüklendiği görevler nedeniyle, üçüncü kişiler ile gerçekleştirdiği taahhüt ve üstlendiği borçlar, doğrudan kat maliklerinin hukuk alanında etkilerini doğurmaktadır. Bu gibi durumlarda kat maliklerinin arsa payları oranında sorumluluğu söz konusu olmaktadır.<sup>383</sup>

Yönetici, söz konusu iş ve işlemler dolayısıyla kat malikleri adına bir harcama gerçekleştirmişse, TBK m. 510 hükmü kapsamında kat maliklerinden her biri de bu işlem ve borçlardan dolayı arsa payları oranında yöneticiye karşı sorumlu olacaktır.<sup>384</sup> Fakat, yöneticinin görevini yerine getirirken kasten yahut ihmâl yoluyla sebebiyet verdiği zararlar sebebiyle kişisel sorumluluğunun gündeme geldiği hâller saklıdır.

Bahsedilenler ile birlikte KMK m. 38/I hükmü gereğince her ne kadar yöneticinin kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu olduğu belirtilmişse de yönetici, esasında Türk Borçlar Kanunu hükümlerinde düzenlenen vekâlet sözleşmesinin tarafı olan vekilden farklı bir konumdadır. Zira yönetici, kat mülkiyetinin vekili olmadığı gibi tek tek kat maliklerinin de vekili konumunda değildir. Bu durum yöneticiye, yalnızca yönetim görevlerini kat malikleri yerine ve onlar adına yapmak yetkisi vermektedir. Fakat yöneticinin sorumluluğu gündeme geldiğinde şüphesiz ki vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması gündeme gelecektir.

---

382. Yargıtay 18. HD, T. 10/03/2008, E. 1527, K. 2692, **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:18/11/2021.

383. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1010.

384. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 795; Türkmen / Keçecioglu, s. 881, 882.

### 3.2.1.3.1. Özen ve Sadakat Yükümlülüğü

Vekilin, vekâlet sözleşmesinin konusu olan borcunu ifa ederken gözetmesi gereken kriterler TBK m. 506 hükmü kapsamında tanzim edilmiştir. Hükme göre vekilin üstlendiği iş ve işlemleri, vekâlet verenin iradesi ve menfaatlerine uygun olarak, sadakat ve özenle yerine getirmesi gerekmektedir.

Özen yükümlülüğünün temel kriteri, benzer alanlarda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış olarak belirlenmiştir.<sup>385</sup> TBK m. 506 hükmü kapsamında vekil, üstlenmiş olduğu iş ve işlemleri ifa ederken, gerekli dikkat ve özeni sarf ederek, kendisine olan güven doğrultusunda hareket etmekle yükümlüdür.<sup>386</sup> Aksi takdirde iş ve işlemin gerçekleştirilmesi esnasında ihmâl ve dikkatsizlik sonucu vekâlet verenin uğrayacağı zararı tazmin ile sorumlu olmaktadır. Gerçekleştirilen işin zorluğu ve vekâlet veren nezdindeki önemi, vekilin özen derecesini doğru orantılı şekilde etkilemektedir.<sup>387</sup>

Sadakat borcu ise vekilin, vekâlet verenin menfaatini her durumda azami seviyede koruyarak hareket etmesi manasına gelmektedir. Sadakat borcu kapsamında vekil, vekâlet verenin bütün sırrını saklamak, bu sırların saklanması için gereken tedbirleri almakla yükümlüdür. Sır saklama borcu, vekâlet verenin kişilik haklarının korunmasına yöneliktir. Söz konusu yükümlülük, diğer yükümlülüklerden farklı olarak vekâlet ilişkisinin konusu olan iş ve işlemlerin yapılmasından evvel, yapılması esnasında ve hatta iş ve işlemlerin sona ermesinden sonra da etkilerini sürdürmektedir.<sup>388</sup>

Bahsedilenler kapsamında kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu olan yönetici, Kat Mülkiyeti Kanunu, yönetim plânı ile kat malikleri kurulu kararlarından yahut kat malikleri ile arasındaki vekâlet ilişkisinden kaynaklanan görev ve sorumluluklarını hiç yahut gereği gibi yerine getirmemiş ise TBK m. 506/II hükmünde yer alan özen borcuna aykırı davranmış olacaktır. Dolayısıyla kat malikleri, hiç yahut gereği gibi

385. Eren (Borçlar), s. 745; Gümüş (Ders Kitabı), s. 443; Aydoğdu / Kahveci, s. 816.

386. Yargıtay 18. HD, T. 05/03/2013, E. 2053, K. 3069; “634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının 38. maddesi hükmüne göre yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.. Vekil, müvekkile karşı vekalet görevini iyi bir biçimde yerine getirme ve yüklendiği işi özenle ifa etmekle yükümlüdür. Buna göre vekil kasıt veya ihmâl ya da özensizlik ile müvekkile verdiği zarardan sorumludur. Yönetici, kat maliklerinin vekili sıfatıyla ve ayrıca Kat Mülkiyeti Yasasının 35. maddesinde belirtilen görevleri yerine getirirken özenli davranmak zorundadır. Kişisel kusuru yüzünden kat malikleri bir zarar görmüş ise yönetici bundan kişisel olarak sorumlu tutulmalıdır.” **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 15/03/2022.

387. Zevkliler / Gökyayla, s. 615; Başpınar, s. 75.

388. Yavuz / Acar / Özen, s. 669 vd.; Eren (Borçlar), s. 746; Zevkliler / Gökyayla, s. 619.

yerine getirilmemiş görev ve sorumluluklar sebebi ile uğramış oldukları zararın tazminini yöneticiden talep edebilecektir.<sup>389</sup>

Yönetici, işi gördüğü esnada özenle hareket etmesine rağmen, yöneldiği sonucun elde edilememesi sebebiyle sorumlu tutulamayacaktır. Yöneticinin, vekâlet sözleşmesi kapsamında kendisine verilen iş ile ilgili arzulanan sonucun başarılı şekilde gerçekleşmesi için hayat tecrübelerine ve işin gerekliliklerine uygun faaliyetlerde bulunması ve söz konusu başarılı sonuca ulaşılmasına engel olabilecek faaliyetlerden de kaçınması hâlinde, amaçlanan sonuç gerçekleşmese dahi bu durumda artık vekilin yani yöneticinin sorumluluğundan bahsedilemeyecektir.<sup>390</sup>

Bu noktada önemle üzerinde durulması gereken bir diğer konu; kat malikleri arasından atanan bir yönetici ile dışarıdan atanan profesyonel bir yöneticinin sorumluluklarının ayrımı hususu olacaktır. Bu ayrımın temeli TBK m. 506/III hükmüne dayanmaktadır. Şöyle ki; vekilin yani yöneticinin özen borcundan doğan sorumluluğunun kapsamı belirlenirken “...benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış...”ın esas alınacağı belirtilmekte ve bu kıstasa uyulmaması hâlinde ise vekilin yani yöneticinin özen borcuna aykırılık sebebi ile sorumluluğunun doğacağı hüküm altına alınmaktadır.<sup>391</sup> Farklı bir ifade ile söz konusu madde hükmü kapsamında, vekilin üstlendiği işin gerektirdiği donanıma sahip olduğu kabul edilmekte ve vekâlet sözleşmesi bakımından kusurunun bulunup bulunmadığının her somut olaya göre ayrıca değerlendirilmesi öngörülmektedir. Bu nedenle, vekilin göstermesi gereken özenin belirlenmesinde, mesleğinin gerektirdiği ortalama yeteneklere sahip ve ayrıca sakınabilmesi mümkün olan hataları yapmayan insan modelinin esas alındığını ifade etmek mümkündür. Söz konusu model ise mesleğe özgü ortalama davranış baz alınarak belirlenmekte, dolayısıyla her mesleğe ilişkin olarak farklılık göstermesi söz konusu olabilmektedir.<sup>392</sup>

Bahsedilenlere ek, vekilden yani yöneticiden beklenen özen, vekilin mensup olduğu alana özgü ortalama bir vekilden beklenecek davranış tarzı ile objektifleştirilmiş olsa da; vekilin alanı ile ilgili olarak özel bir uzmanlığı, yeteneği yahut niteliği olması hâlinde, vekâlet veren, vekili bu özellikleri nedeniyle tercih ediyorsa; vekilden, ortalama bir vekile oranla sahip olduğu özellikler ölçüsünde daha fazla bir özen talep

---

389. Gümüş (Özel Hükümler), s. 159; Sinem Taştekin, “Vekilin Vekâlet Sözleşmesinden Kaynaklanan Özen Borcu”, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 6, S. 2, İstanbul 2019, s. 93.

390. Yavuz / Acar / Özen, s. 663; Aydoğdu / Kahveci, s. 816 vd.

391. Yavuz / Acar / Özen, s. 663; Gümüş (Ders Kitabı), s. 444 vd.

392. Gümüş (Özel Hükümler), s. 159, 160; Akıncı, s. 17, 18.

edilebilecektir.<sup>393</sup> Dolayısıyla bu gibi hâllerde, vekilin yalnızca tedbirli olması yeterli olmayacak; öngörülmesi mümkün olan bütün ihtimalleri dikkate alması ve bu sebeple de hafif kusurundan dahi sorumlu tutulması söz konusu olabilmektedir.<sup>394</sup>

Kat malikleri arasından atanan bir yönetici ile dışarıdan atanan profesyonel bir yöneticinin sorumluluklarının ayrımı; vekilin özen borcundan doğan sorumluluğundan kaynaklanmaktadır. TBK m. 506/III hükmüne kıyasen, kat malikleri arasından atanan bir yöneticinin sorumluluğu gündeme geldiğinde esas alınacak kıstas, kat malikleri arasından atanan ortalama bir yöneticinin sahip olacağı yetkinlik olmakta iken; kat malikleri dışından atanan profesyonel bir yöneticinin sorumluluğu gündeme geldiğinde ise esas alınacak kıstas, bu görevi meslek edinmiş ortalama bir profesyonel yöneticinin sahip olacağı yetkinlik olacaktır. Nihayetinde, profesyonel yöneticinin, yöneticilik anlamında özel bir uzmanlığa, yeteneğe ve niteliğe sahip olduğu ortadadır. Kat malikleri tarafından da profesyonel yöneticiden hizmet alınımının sebebi bu özellikler ise; profesyonel yöneticiden, kat malikleri arasından atanan ortalama bir yöneticiye oranla ve sahip olduğu özellikler ölçüsünde daha fazla özen talep edilebilecektir. Böylece profesyonel yöneticinin sorumluluğu da kat malikleri arasından atanan ortalama bir yöneticinin sorumluluğundan daha fazla olacaktır.<sup>395</sup>

### **3.2.1.3.2. Kat Maliklerinin Talimatlarına Uyma Yükümlülüğü**

Vekil, vekâlet sözleşmesi kapsamında borçlandığı iş ve işlemleri gerçekleştirirken vekâlet verenin iradesine ve çıkarlarına uygun şekilde hareket etmekle yükümlüdür.<sup>396</sup> Bu doğrultuda TBK m. 505 hükmü gereğince vekil, vekâlet verenin iradesi ve çıkarlarını, vekâlet verenin talimatlarına uygun şekilde hareket ederek koruyabilecek durumdadır. Talimat kavramı, öğretide vekâlet verenin, vekâlet sözleşmesi kapsamında vekile tevdi edilen iş ve işlemlerin nasıl gerçekleştirilmesi gerektiğini belirten tek taraflı ve varması gereken bir irade beyanı olarak açıklanmaktadır.<sup>397</sup>

Vekil, vekâlet veren tarafından açıkça verilmiş olan talimatlara uymakla yükümlüdür. Fakat vekil, daha evvel verilmiş olan bir talimattan, vekâlet verenden yeni bir talimat alma imkânının bulunmadığı hâllerde, güven ilkesine göre gerçekleştirilecek değerlendirme ile ulaşılabilecek olan vekâlet verenin varsayımlı iradesine uygun olduğu

393. Aral / Ayrancı, s. 448, 449; Eren (Borçlar), s. 723.

394. Taştekin, s. 93.

395. Türkmen / Keçecioğlu, s. 885, 886.

396. Aral / Ayrancı, s. 453; Zevkliler / Gökyayla, s. 604; Akıncı, s. 18, 19.

397. Yavuz / Acar / Özen, s. 666, 667; Eren (Borçlar), s. 739; Aydoğdu / Kahveci, s. 817; Zevkliler / Gökyayla, s. 620.

durumlarda ayrılabilir. Vekil, TBK m. 505 hükmü gereği öngörülen hâller dışında vekâlet verenin yüklenilen işin görülme yöntemine ilişkin talimatlarından ayrılırsa vekâlet sözleşmesini ihlâl etmiş olacak ve vekâlet verenin uğradığı zararları tazmin etmek durumunda kalacaktır.<sup>398</sup>

Vekâlet verenin talimat verme hakkı, verilecek talimatların vekâlet sözleşmesi kapsamındaki iş ve işlemlerin görülmesine yönelik olması ile sınırlıdır. Bu çerçevede vekâlet verenin iş görme ediminin somutlaştırılmasına yönelik amaç talimatlarından ve iş görme ediminin tür ve biçimine yönelik uzmanlık talimatlarından bahsedilebilir. Buna karşın vekilin vekâlet veren ile arasında bir bağlılık ilişkisi bulunmaması sebebi ile vekâlet verenin işin organizasyonu ve ifa yeri konusunda davranış talimatı verme hakkı bulunmamaktadır. Ayrıca vekâlet veren, talimatları ile vekâlet sözleşmesinin kapsamını değiştiremeyeceği ve genişletmeyeceği gibi, TBK m. 26 ve m. 27 hükümlerine kıyasen hukuka aykırı, imkânsız ve genel ahlâka aykırı talimatları da vekil için batıl hâlde olacaktır.<sup>399</sup>

Bahsedilenler kapsamında kat mülkiyetinde yönetici, genel kurul niteliğindeki kat malikleri kurulundan aldığı açık talimatlara uymakla yükümlüdür. Bununla birlikte yönetici, ortaya çıkan yeni bir durum hakkında kat malikleri kurulundan o anda karar alma imkânının bulunmadığı hâllerde, kat malikleri kurulunun olumlu karar verebileceğini düşündüğü ve kat maliklerinin menfaatlerine en uygun şekilde hareket edebilecektir. Ayrıca KMK m. 40/I-g ve m. 40/I-h hükümleri ile anataşınmazın bakımı, korunması ve bir hak kaybına mahâl vermeyecek şekilde kat malikleri adına gerekli tedbirleri almaya yöneticinin görevli olduğu düzenlemesi ile vekilin, vekâlet verenin talimatlarına uyma yükümlülüğünün dışına çıkabileceği hâller birlikte düşünüldüğünde; bir uyum içerisinde olduğunu söylemek mümkündür.

### **3.2.1.3.3. Bizzat İfa Yükümlülüğü**

TBK m. 83 hükmü gereğince genel kural olarak borçların, borçlu tarafından bizzat ifa edilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Fakat Türk Borçlar Kanunu, vekâlet sözleşmeleri bağlamında genel kuralın aksine bir düzenleme öngörmüştür. TBK m. 506 hükmü uyarınca taraflar arasındaki güven ilişkisi sebebi ile vekil, vekâlet sözleşmesinin konusu olan iş ve işlemleri bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Vekâlet sözleşmesi kapsamında vekile, sözleşmeye konu iş ve işlemi üçüncü kişilere gördürebilme yetkisi

398. Gümüş (Borçlar Özel), s. 156, 157; Aydoğdu / Kahveci, s. 817, 818; Akıncı, s. 20.

399. Eren (Borçlar), s. 739, 740; Gümüş (Ders Kitabı), s. 441.

verilmesi yahut mevcut durumun zorunlu kıldığı veya teâmül gereği iş ve işlemin üçüncü kişilere gördürülebilmesinin mümkün olduğu hâller ise bizzat ifa yükümlülüğünden müstesna tutulmuştur.<sup>400</sup>

Vekilin, kendisine yetki verilmiş olması, durumun zorunluluk arz etmesi yahut teâmül gereği iş ve işlemleri üçüncü kişilere gördürebilmesinin mümkün olduğu durumlarda bu üçüncü kişinin seçiminde de gerekli özeni göstermesi gerekmektedir. Aksi takdirde iş ve işlemleri gerçekleştirmek amacıyla görevlendirmiş olduğu üçüncü kişinin bütün eylem ve işlemlerinden de sorumlu olacaktır. Bununla birlikte, vekilin görevlendirmiş olduğu üçüncü kişi gerek vekile verilmiş yetki kapsamında gerekse de bu yetki olmaksızın görevlendirilmiş olsun vekâlet veren, doğrudan doğruya iş ve işlemleri gerçekleştirmek için görevlendirilen üçüncü kişiye başvurabilecektir.<sup>401</sup>

TBK m. 507 hükmü uyarınca vekil, vekâlet sözleşmesi konusu iş ve işlemi bizzat gerçekleştirmekle yükümlü olsa da asli nitelikte olmayan iş ve işlemler için üçüncü kişilerin görevlendirilmesi mümkündür. Bu konuda kat mülkiyeti kapsamında yöneticinin, kat maliklerinden toplanacak gider – avans miktarlarını tespit amacıyla kat mülkiyetine ait tüm gelir ve giderlerin hesaplanması ve kayıt altına alınması konusunda hesap uzmanından faydalanması örnek olarak gösterilebilecektir. Bununla birlikte vekilin, vekâlet sözleşmesinin konusu olan iş ve işlemleri yardımcı kişilere bırakmış olduğu durumlarda TBK m. 116 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Söz konusu durumlarda vekile yetki verilmiş olması, durumun zorunluluk arz etmesi yahut teâmül gereği mümkün olması koşulları ise aranmayacaktır.<sup>402</sup>

#### **3.2.1.3.4. Geri Verme Yükümlülüğü**

TBK m. 508/I hükmü gereğince vekil, vekâlet verenin talebi üzerine yürüttüğü iş ve işlemlerin hesabını verme ve vekâlet sözleşmesi kapsamında aldıklarını vekâlet verene iade etme ile yükümlüdür. Geri verme (iade) yükümlülüğü, yalnızca vekâlet veren tarafından vekile verilen şeylerin değil; bununla birlikte vekilin, vekâlet ilişkisi sebebi ile vekâlet veren adına üçüncü kişilerden elde ettiği yahut ve vekil tarafından meydana getirilen şeyleri de kapsamaktadır.<sup>403</sup>

Kat mülkiyetinde yöneticinin de bu doğrultuda anataşınmaz ile ilgili görevi gereği elinde bulunan bütün defter ve saklanması gereken belgeleri görev süresinin sona

400. Zevkliler / Gökyayla, s. 622; Akıncı, s. 15.

401. Yavuz / Acar / Özen, s. 664, 665; Eren (Borçlar) s. 736 vd.

402. Ayrıntılı bilgi için bk. s. 101.

403. Gümüş (Ders Kitabı), s. 451, 452; Akıncı, s. 22 vd.

ermesi ile birlikte yeni yönetime teslim etmesi gerekmektedir. Görev süresi sona eren yönetici, elinde bulunan defter ve belgeleri yeni yönetimin seçildiği kat malikleri kurulu toplantısında veya en geç bu toplantıda kararlaştırılan tarihte yeni yönetime teslim etmekle yükümlüdür.<sup>404</sup>

### **3.2.1.3.5. Hesap Verme Yükümlülüğü**

#### **3.2.1.3.5.1. Genel Olarak**

Yönetici, yaptığı işler ve harcamalarla ilgili olarak kat maliklerine hesap vermekle yükümlüdür. Bu yükümlülük, yöneticinin kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olmasının olağan sonucudur. TBK m. 508/I hükmü; “*Vekil, vekâlet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını vermek ve vekâletle ilişkili olarak aldıklarını vekâlet verene vermekle yükümlüdür.*” şeklindedir.<sup>405</sup> Esasında KMK m. 39 hükmünün kaynağını da söz konusu hüküm oluşturmaktadır.

Vekilin hesap verme borcu, geniş manada vekâlet verene karşı bilgi verme yükümlülüğü, dar anlamda ise mali konularda açıklama yapmayı kapsamaktadır. Bununla birlikte hesap verme yükümlülüğü; vekilin, vekâlet veren vermiş olduğu bilgileri içeren belgelerin ibrazını da kapsamaktadır. Vekil, vekâlet veren talep etmese dahi gerekli durumlarda vekâlet sözleşmesinin konusu olan iş ve işlemlerin durumu ve gidişatı, gerçekleştirilen harcamalar, elde edilen gelirler ile defterlerin tutulması konularında açık, ayrıntılı ve eksiksiz bilgi vermekle yükümlü kılınmıştır.<sup>406</sup>

#### **3.2.1.3.5.2. Hesap Verme Zamanı**

KMK m. 39/I hükmü uyarınca, yönetici, yönetim plânında belirtilen zamanlarda, bu konuda yönetim plânında herhangi bir zaman dilimi belirtilmemişse her yılın ocak ayı içinde gerçekleştirilecek kat malikleri kurulunda, hesap verme tarihine kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlü tutulmuştur.<sup>407</sup>

Kat maliklerinin yarısının talebi hâlinde, yönetim plânında belirtilen zamanların dışında da hesabın gösterilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, kat malikleri kurulu da hesap verilmesi konusunda yöneticiye talimat verme yetkisine sahiptir.<sup>408</sup>

404. Yargıtay 18. HD, T. 08/06/2009, E. 5554, K. 6155, **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:07/11/2021.

405. Tokbaş, s. 98.

406. Eren (Borçlar), s. 746, 747; Gümüş (Borçlar Özel), s. 176, 177.

407. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 122; Eren (Mülkiyet), s. 175; Vuraloğlu, s. 842.

408. Ayyıldız, s. 688.



### 3.2.1.3.5.3. Hesap Verilecek Kimseler

Kat Mülkiyeti Kanunu, yöneticinin hesap vermekle yükümlü olduğu kimseler konusunda, kat maliklerinden ve kat malikleri kurulundan bahsetmektedir. Hesap verme yerinin kat malikleri kurulu olmasının yanında, yönetici işletme projesini kat malikleri ile bağımsız bölümde fiilen oturanlara da tebliğ ettiğine göre; toplanan avans ve yapılan giderleri gösterir hesap özetinin söz konusu kişilere de verilmesi gerektiği düşünülmektedir. Zira gider yahut avansı ödeyenin bağımsız bölümden fiilen yararlanan olması hâlinde bu kişilerin de gerçekleştirmiş olduğu ödemelerin hangi harcamalarda kullanıldığını bilmeye hakkı olduğu sonucuna varılmaktadır.<sup>409</sup>

KMK m. 41 hükmü uyarınca, yöneticinin hesap verme yükümlülüğünün yanında, kat malikleri kurulu, yöneticinin görevindeki tutum ve davranışlarını devamlı olarak denetleme ve hesaplarını yönetim planında gösterilen zamanda, böyle bir zaman gösterilmemişse her üç ayda bir kontrol etme hakkına sahiptir. Bu denetleme bir denetçi vasıtasıyla da yapılabilecektir.<sup>410</sup>

Son olarak belirtmelidir ki; yöneticinin olağan ya da olağanüstü hâllerde hesap vermediği yahut verdiği hesapla kat maliklerini razı edemediği durumda, dönem sonunda yöneticinin ibra edilmemesi gündeme gelebilecektir. Böyle bir durumda, kat maliklerinin yahut yeni seçilen yöneticinin, önceki yönetici hakkında zimmete geçirilmiş olabilecek paranın iadesi amacıyla icra takibinde bulunma yahut dava açma imkânları mevcuttur.<sup>411</sup> Kat malikleri kurulunca ibra edilmiş bulunması dahi yöneticiyi, görev yaptığı dönemde usûlsüz harcama ve zimmetine geçirdiği paralar nedeniyle kat maliklerinin uğradığı zararlardan dolayı sorumluluktan kurtarmayacaktır.<sup>412</sup>

### 3.2.2. Vekâletsiz İş Görmeden Doğan Sorumluluk

Kat mülkiyetinde yönetici, yönetim plânı ve kat malikleri kurulu kararları yahut yönetim plânı ve kurul kararlarında mevcut duruma ilişkin hüküm bulunmaması hâlinde Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuatta hüküm altına alınan ve kendisine verilen görev ve yetki sınırları içerisinde hareket etmekle yükümlüdür. Yönetim plânı

409. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1024, 1025; Aksi yönde bk. Ayyıldız, s. 688.

410. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 798; Eren (Mülkiyet), s. 176.

411. Germeç (Kat Maliki), s. 1025.

412. Yargıtay 18. HD, T. 04/11/2010, E. 8504, K. 14506; “...Yöneticinin kat malikleri kurulunca ibra edilmiş olması onu, yöneticilik yaptığı dönemde usulsüz yaptığı harcamalar ve zimmetine geçirdiği paralar nedeniyle kat maliklerine verdiği zararlardan dolayı sorumluluktan kurtarmaz...” **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 24/11/2021.

ve kat malikleri kurulu kararları ile yöneticiye verilecek görev ve yetkiler tek tek belirtilebilecektir. Görev ve yetkilere ilişkin olarak böyle bir belirleme gerçekleştirilmemiş ise yöneticinin vekâleti, genel vekâlettir. Bu durumda yönetici, kanunla kendisine tanınmış görev, hak ve yetkilerini kullanabilecektir.<sup>413</sup>

Yöneticinin, kat malikleri ile arasında bulunan vekâlet ilişkisinin kapsamı dışında yani Kat Mülkiyeti Kanunu, yönetim plânı ve kat malikleri kurulu kararlarından yahut kat malikleri ile arasındaki vekâlet ilişkisinden kaynaklanan görev ve sorumlulukları haricinde iş ve işlemler gerçekleştirilmesi hâlinde ise vekâletsiz iş görme söz konusu olacaktır.<sup>414</sup> Yöneticinin kat maliklerine karşı sorumluluğu ise TBK m. 526 ilâ m. 531 hükümleri kapsamında gündeme gelecektir. Örneğin, kat malikleri kurulu tarafından bir karar alınmadığı hâlde, yöneticinin anayapının ısı yalıtımının sağlanması adına anayapının duvarlarının mantolanması durumunda vekâletsiz iş görme hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

Türk Borçlar Kanunu kapsamında vekâletsiz iş görmenin tanımı yapılmamıştır. Bu sebeple öğretide söz konusu kavram; unsurları, iş gören ve iş sahibinin hak ve yükümlülüklerinin birlikte düşünülmesi ile şekillenmiş ve bir tanıma kavuşmuştur. Bu doğrultuda vekâletsiz iş görme; bir kimsenin, hukuken yetkili yahut sorumlu bulunmaksızın başkasına ait bir işi, iş sahibinin veya kendinin yahut üçüncü bir kişinin yararına olacak şekilde görmesi olarak tanımlanmaktadır.<sup>415</sup> Tanımdan da anlaşılacağı üzere vekâletsiz iş görmenin; başkasına ait bir işin görülmesi, iş görenin söz konusu işi yapmaya hukuken yetkili yahut sorumlu olmaması ve işi, iş sahibinin yasaklamalarına aykırı olarak gerçekleştirmemesi, iş görenin başkasına ait bir işi görme iradesi ile hareket edilmesi ve söz konusu işi göremeyecek durumdaki iş sahibinin varsayılabir iradesi ve menfaatine uygun şekilde hareket edilmesi gibi unsurları bulunmaktadır.<sup>416</sup>

Vekâletsiz iş görme, gerçek vekâletsiz iş görme ve gerçek olmayan vekâletsiz iş görme olmak üzere ikiye<sup>417</sup> ayrılmaktadır. Gerçek vekâletsiz iş görmede; iş görenin, vekâleti olmaksızın bir başkasının (iş sahibi) menfaatine uygun ve o konudaki

---

413. Başpınar, s. 202.

414. Yargıtay 3. HD, T. 18/12/2003, E. 14004, K. 14485; "...Vekaletin sınırları aşılacak olursa, aşma önemli ve işgörmenin sözleşme ile ilgisini ortadan kaldırıyor, vekil artık vekaletsiz işgören durumuna girer ve işsahibinin sözleşme veya talimatla belirlenen iradesine aykırı hareket etmiş olduğundan, kazaen ortaya çıkan zarardan dahi sorumlu tutulur..." **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 25/11/2021.

415. Eren (Borçlar), s. 909; Gümüş (Borçlar Özel), s. 225, 226; Aydoğdu / Kahveci, s. 822.

416. Yavuz / Acar / Özen, s. 758, 759.

417. Öğretide gerçek vekâletsiz iş görmeyi kendi içerisinde caiz ve caiz olamayan vekâletsiz iş görme; gerçek olmayan vekâletsiz iş görmeyi ise kendi içerisinde kötüniyetli ve iyiniyetli vekâletsiz iş görme olarak ayıran yazarlar bulunmaktadır; Ayrıntılı bilgi için bk. Eren (Borçlar), s. 914 vd.

yasaklamalarına aykırı olmayacak şekilde iş görmesi söz konusu iken, gerçek olmayan vekâletsiz iş görmede ise; iş gören, yine vekâleti olmaksızın bir başkasının (iş sahibi) menfaatine uygun olmayarak yahut o konudaki yasaklamalarını dikkate almayarak iş görmesi ihtimalinde söz konusu olacaktır.<sup>418</sup>

Bahsedilenler kapsamında yönetici, görev ve yetkilerinin dışında, kat maliklerini temsil etme yetkisi sınırlarını aşar nitelikte yahut yöneticilik görevi son bulmasına rağmen yöneticilik sıfatına dayanarak kat malikleri adına iş ve işlemler gerçekleştirmesi hâlinde özellikle gerçek vekâletsiz iş görme söz konusu olmaktadır. Tarafların vekâletsiz iş görme hükümleri kapsamında sorumlulukları doğabilecektir.

TBK m. 526 hükmü uyarınca vekâletsiz iş gören kimse, söz konusu işi, iş sahibinin menfaati ve varsayılabili iradesine uygun olarak görmekle yükümlüdür. İş görenin sorumluluğunun düzenlendiği TBK m. 527 hükmü uyarınca vekâletsiz iş gören, iş sahibine karşı her türlü ihmâli davranışından sorumludur. Böylelikle vekâletsiz iş görenin, TBK m. 112 ilâ m. 116 hükümleri kapsamında düzenlenen genel sözleşmesel sorumluluk düzenlemelerine uygun şekilde sorumluluğu söz konusu olmaktadır.<sup>419</sup>

Vekâletsiz iş gören, gerçekleştirilen işin kendisi için bir fayda sağlamadığını öne sürerek sorumluluğunun hafifletilmesini talep edemeyecektir. İş görenin sorumluluğu, gerçekleştirilen işin, iş sahibinin yahut yakınlarının kişisel hak veya malvarlıklarını tehdit eden bir tehlikeyi ortadan kaldırmak adına yapılması hâlinde hafifletilebilecektir. Ayrıca vekâletsiz iş görenin, bilerek yahut bilmesi gerektiği hâlde, iş sahibinin geçerli bir yasaklamasına aykırı olarak iş görmesi hâlinde beklenmedik hâllerden de sorumluluğu doğacaktır. Bu durumda iş gören, ancak söz konusu işi yerine getirmeseydi dahi beklenmedik hâlin gerçekleşmesi sonrası aynı sonucun ortaya çıkacağını ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilecektir.<sup>420</sup>

Sonuç itibariyle, yöneticinin gerçek vekâletsiz iş görme hükümleri kapsamında gerçekleştirmiş olduğu iş ve işlemler söz konusu olduğunda, iş görenin hukuki işlem benzeri fiil niteliğinde bir eyleminin varlığı kabul edildiğinden, yönetici bu iş ve işlemleri dolayısıyla iş sahibinden (kat malikleri), iş sahibinin elde etmiş olduğu menfaatlerin karşılığını talep etme imkânına sahip olmaktadır.<sup>421</sup>

---

418. Yavuz / Acar / Özen, s. 758, 763; Eren (Borçlar), s. 911, 921.

419. Gümüş (Borçlar Özel), s. 234 vd.; Aydoğdu / Kahveci, s. 824.

420. Yavuz / Acar / Özen, s. 762.

421. Eren (Borçlar), s. 929; Yavuz / Acar / Özen, s. 765.

### 3.2.3. Yardımcı Kişilerin Fiillerinden Sorumluluk

TBK m. 116/I hükmü uyarınca borçlu, borcun ifasını yahut bir borç ilişkisinden kaynaklanan hakların kullanılmasını, birlikte yaşadığı kimseler veya yanında çalışanlar gibi yardımcı kişilere kanuna uygun surette bırakılmış olsa dahi, bu yardımcı kişilerin borcun konusu iş veya işlemi gerçekleştirmeleri esnasında diğer tarafa vermiş oldukları zararı gidermek ile yükümlü tutulmuştur.<sup>422</sup>

Borcun ifası veya hakkın kullanılması esnasında yardımcı kişiden faydalanan borçlunun sorumluluğuna gidebilmek için, zarar verenin, borçlunun rıza gösterdiği yardımcı kişisi olması ve borç ilişkisinde yardımcı kişi ile borcun ifasının yahut hakkın kullanılmasının mümkün olması gerekmektedir. Ayrıca yardımcı kişinin kendisine bırakılan iş veya işlemin ifası sırasında alacaklıya zarar vermesi, yardımcı kişinin davranışının borçluya farazi olarak yüklenebilmesi ve borçlunun yardımcı kişinin fiilinden sorumluluğunun kaldırılmış veya sınırlandırılmış olmaması gerekmektedir.<sup>423</sup>

Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde borç ilişkilerinde TBK m. 83 hükmü uyarınca genel kural gereği, borçlunun borcunu bizzat ifa etme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Fakat kat mülkiyetinde yöneticinin sorumluluğu konusunda vekâlet sözleşmeleri hükümlerine atıf yapılması ve vekâlet sözleşmeleri kapsamında da vekilin vekâlet sözleşmesi konusu iş ve işlemleri bizzat ifa yükümlülüğünün bulunması sebebi ile yöneticinin, görevlerini yerine getirirken yardımcı kişilerden faydalanması hususunda farklı ihtimallere göre değerlendirme yapılması gerekmektedir.<sup>424</sup>

TBK m. 506 hükmü gereği vekâlet sözleşmesinde taraflar arasındaki sıkı güven ilişkisi sebebi ile vekil, vekâlet sözleşmesinin konusunu oluşturan iş ve işlemleri bizzat yerine getirmekle yükümlüdür. Fakat vekâlet sözleşmesi kapsamında vekile yetki verilmesi yahut durumun zorunlu kıldığı veya teâmül gereği iş ve işlemlerin üçüncü kişilere gördürülebilmesinin mümkün olduğu durumlarda söz konusu iş ve işlemlerin gerçekleştirilebilmesi adına yardımcı kişilerden faydalanılabilecektir.<sup>425</sup> Özellikle son dönemlerde gittikçe yaygınlaşan ve bağımsız bölümleri konut ve iş yeri olarak karma şekilde kullanılan anayapılar ile oldukça fazla miktarda bağımsız bölüme sahip olan

422. Safa Reisoğlu, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 25. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 363; Osman Gökhan Antalya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1, 3**, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 364.

423. Kemal Oğuzman / Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt - 1**, 12. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 427 vd.; Antalya (Cilt: V/1, 3), s. 365 vd.; Ahmet Mithat Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2015, s. 666 vd.

424. Zevkliler / Gökyayla, s. 622.

425. Yavuz / Acar / Özen, s. 664; Eren (Borçlar), s. 736; Aydoğdu / Kahveci, s. 818.

toplu yapıların yönetimi konusunda yardımcı kişilerden faydalanmak kaçınılmaz olabilmektedir.

Bu kapsamda kat mülkiyetinde yöneticinin, yardımcı kişilerin fiillerinden sorumlu tutulabilmesi konusunda temel kural olarak, hizmet ve yardımlarından faydalanılan söz konusu kişiler ile kat malikleri kurulu arasında herhangi bir sözleşme ilişkisinin bulunmaması gerekmektedir. Aksi hâlde söz konusu kişilerin doğrudan kat maliklerine karşı sözleşmesel sorumlulukları gündeme gelecektir. Bu kapsamda kat mülkiyetinde yöneticilerin sorumluluğuna ilişkin olarak ele alınan şartların tamamı söz konusu kişiler için de geçerli olacaktır.<sup>426</sup>

Bir kimsenin yardımcı kişi sayılabilmesi için, söz konusu kişinin borcun ifasına katılmasının yöneticinin onayına dayalı olması hem gerekli hem de yeterlidir. Yöneticinin onayı haricinde borcun ifasına katılan kimse, yardımcı kişi olarak kabul edilemeyecek ve bu şahsın gerçekleştirmiş olduğu fiiller için TBK m. 116 hükmü uygulama alanı bulmayacaktır. Fakat yönetici ile yardımcı kişiler arasında ise bir sözleşme bulunması şart değildir.<sup>427</sup>

Yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk konusunda ele alınması gereken temel konulardan bir diğeri ise emir ve talimat almadan bağımsız şekilde hareket eden yardımcı kişilerin sebebiyet verdiği zararlardan dolayı, kat mülkiyetinde yöneticinin sorumluluğunun sınırlandırılıp sınırlandırılmayacağı olacaktır.<sup>428</sup>

TBK m. 507/I hükmü kapsamında vekil, vekâlet sözleşmesi kapsamında kendisine yetki verilmediği yahut durumun zorunlu kılmadığı veya teâmülen mümkün olmayan hâllerde işi üçüncü bir kişiye gördürür ise, TBK m. 116 hükmü ile aynı doğrultuda, bu üçüncü kişilerin fiillerinden kendi yapmış gibi sorumlu olacaktır.<sup>429</sup> TBK m. 507/II hükmü uyarınca, vekâlet sözleşmesinin konusu olan iş ve işlemlerin ifası esnasında vekile yardımcı kişi kullanabilmesi hususunda yetki verilmiş yahut durumun yardımcı kişiden faydalanmayı zorunlu kıldığı veya teâmülen mümkün olduğu hâllerde, vekil yalnızca yardımcı kişinin seçimi ve ona vermiş olduğu talimatlarda gerekli özeni göstermekle yükümlüdür. Dolayısıyla vekâlet sözleşmesi kapsamında, yetkisi dahilinde yardımcı kişi kullanan vekilin, kendi yerine geçen kişinin fiillerinden sorumluluğu, seçmede ve talimat vermede özen eksikliğine hasredilerek sınırlandırılmıştır.<sup>430</sup>

---

426. Orhan Çetin, **Dernek Yönetim Kurulu Üyelerinin Hukuki Sorumluluğu**, 1. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 201.

427. Reisoğlu (Borçlar), s. 364; Oğuzman / Öz (Cilt - 1), s. 429, 430.

428. Çetin, s. 202.

429. Yavuz / Acar / Özen, s. 666.

430. Eren (Borçlar), s. 738; Çetin, s. 202; Yavuz / Acar / Özen, s. 666.

Bahsedilenlerden de anlaşılacağı üzere TBK m. 116 hükmü uyarınca borçlunun, yardımcı kişinin fiillerinden doğan sorumluluk şartları, TBK m. 507/II hükmü uyarınca vekilin vekâlet sözleşmesi konusu iş ve işlemleri ifasında üçüncü kişiden faydalanması hâlinde söz konusu olacak sorumluluktan daha ağırdır.<sup>431</sup> Zira TBK m. 116 hükmü uyarınca borçlunun yardımcı kişilerin fiillerinden sorumlu olması için borçlunun yahut yardımcı kişinin kusur şartı aranmamaktadır. Kat mülkiyetinde yönetici, görevli olduğu iş ve işlemlerde faydalandığı yardımcı kişilerin fiilleri sebebi ile ortaya çıkan zarardan, yardımcı kişilerin seçiminde ve onlara verilen talimatlarda özenli olduğunu ispatlayarak sorumluluktan kurtulamayacaktır. Yönetici, ancak ortaya çıkan zarara konu olan yardımcı kişilerin fiillerini bizzat kendisi ifa etmiş olsaydı ortaya çıkacak zarardan dolayı sorumlu sayılmayacağını ispatlayarak yükümlülükten kurtulabilecektir.<sup>432</sup>

### 3.2.4. Haksız Fiilden Doğan Sorumluluk

TBK m. 49 hükmü kapsamında kusura dayanan haksız fiil sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için genel manada, hukuka aykırı bir fiilin varlığı, bu fiil ile bir kişinin zarara uğraması, fiilin işlenmesinde failin kusurunun bulunması ve uğranılan zarar ile fiil arasında uygun nedensellik (illiyet) bağı aranmaktadır.<sup>433</sup>

Kat mülkiyetinde, yöneticinin kat maliklerine karşı olan görev ve yükümlülüklerine aykırı davranışı, aynı zamanda genel bir davranış kuralı ihlâlini oluşturmakta ise, sözleşmesel sorumluluğun yanı sıra haksız fiilden kaynaklanan sorumluluk da gündeme gelebilecektir. Haksız fiil sorumluluğunun doğması için yöneticinin, kat maliklerine karşı yükümlülüklerini ihlâl etmiş olması, bu ihlâl sebepli olan davranışın TBK m. 49 hükmü kapsamında hukuka aykırılığa sebebiyet verecek nitelikte olması ve her iki sorumluluğu gerektiren olayların aynı anda gerçekleşmiş olması gerekmektedir.<sup>434</sup> Örneğin yönetici, kat mülkiyeti adına elektrik sayacı alarak bağlatma ve gerekli abonelik işlemlerini yapmak için görevlendirildiği fakat ilgili işlemleri usûlünce gerçekleştirmediği için kaçak kullanıma sebebiyet vermesi hâlinde hem kat malikleri ile arasındaki borç ilişkisi sebebi ile yükümlülüklerini ihlâl etmiş olacak, hem de cezai işlem sebebi ile kat maliklerinin malvarlığına zarar vererek haksız fiil işlemiş olacaktır.

431. Antalya (Cilt: V/1, 3), s. 368, 369.

432. Oğuzman / Öz (Cilt - 1), s. 436, 437; Çetin, s. 203; Antalya (Cilt: V/1, 3), s. 376, 377.

433. Reisoğlu (Borçlar), s. 164 vd.; Osman Gökhan Antalya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1, 2**, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 61 vd.; Kemal Oğuzman / Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt - 2**, 11. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 11 vd.

434. Çetin, s. 209; Yeliz Karan, "Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması", **Mustafa Dural'a Armağan**, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013, s. 724.

Öğretide, borca aykırılık söz konusu olduğunda haksız fiil hükümlerine başvurulamayacağı yahut aksine, haksız fiilin borca aykırılığa başvurulmasının önüne geçtiğini savunan görüşler mevcutsa da hâkim olan görüş çerçevesinde hukuki şartları gerçekleşen her iki sorumluluk hâlinin birbiri ile yarışacağı ve zarar görenin dilediği esasa dayanabileceği kabul edilmektedir. Fakat, bazı hususlarda bir esasa, kalan hususlarda diğer esasa dayanan karma bir sorumluluk esası mümkün değildir. Her iki sorumluluğu gerektiren olayı aynı anda gerçekleştirene karşı hangi sorumluluk esasına dayanılmış ise, o esasın bütün hükümleri tatbik edilir.<sup>435</sup> Bununla birlikte TBK m. 60 hükmü uyarınca, bir kişinin sorumluluğu, birden çok sebebe dayandırılabilirse zarar görenin aksine talebi bulunmadıkça yahut kanunda aksi öngörülmedikçe, hâkimin birden çok hukuki sebepten davacı lehine olanı tespit ederek ona göre uyumsuzluğu karara bağlama görev ve sorumluluğu bulunmaktadır.<sup>436</sup>

Bahsedilenler kapsamında kat malikleri, yöneticinin hem görev ve yükümlülüklerini ihlâl ettiği hem de haksız fiil teşkil eden ve kat maliklerinin zararına sebep olan olay çerçevesinde, zararın tazminini diledikleri sorumluluk esasına göre talep edebilecektir. Fakat, kat malikleri açısından yöneticinin borca aykırılık hükümleri çerçevesinde sorumluluğuna gitmek, haksız fiil hükümlerine göre sorumluluğuna gitmekten çoğu kez daha elverişlidir. Zira borca aykırılık hükümleri kapsamında sorumluluk gündeme getirildiğinde; zarara uğrayan yani kat malikleri tarafından yöneticinin kusurunun ispatı gerekmemekte, zamanaşımı süresi çoğu kez daha uzun olmakta ve yönetici, yardımcı kişinin fiilinden dolayı sorumluluktan kurtuluş kanıtı getirememektedir.<sup>437</sup>

TBK m. 49 hükmü gereği haksız fiil sorumluluğunda kural olarak, hukuka aykırı fiil neticesinde zarar gören taraf, failin kusurunu ispat ile yükümlüdür. Borca aykırılık hükümleri kapsamında sorumlulukta ise, TBK m.112 hükmü uyarınca, borçlu ancak ve ancak kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilecektir.<sup>438</sup>

Borca aykırılık sebebi ile ispat yükünün yer değiştirmesi konusunda özellik arz eden diğer bir husus ise; her iki esasa ilişkin sorumluluğa yol açan zarara, borçlu tarafa bağımlı çalışan bir yardımcı kişi tarafından sebebiyet vermesi durumudur. Bu durumda kat maliklerinin, TBK m. 116 hükmü uyarınca yöneticinin sorumluluğunu talep etmesi hâlinde yöneticinin kurtuluş kanıtı sunarak sorumluluktan kurtulma imkânı

435. Reisoğlu (Borçlar), s. 392, 393; Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 286, 287; Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 645.

436. Kılıçoğlu, s. 460; Çetin, s. 209, 210; Karan, s. 727.

437. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 448; Karan, s. 739.

438. Reisoğlu (Borçlar), s. 393; Başpınar, s. 212.

bulunmamaktadır. Buna karşın kat maliklerinin haksız fiil sorumluluğuna dayanması hâlinde yöneticinin kusurunu ispat etme yükümlülüğü bulunmaktadır. Yönetici, TBK m. 66/II hükmü gereği çalışanını seçerken, işiyle ilgili talimat verirken, gözetim ve denetimde bulunurken zararın doğmasını önlemek için gerekli özeni göstermiş olduğunu ispatlarsa sorumluluktan kurtulabilecek durumdadır.<sup>439</sup>

Borca aykırılık hâlinde sorumluluk talebi TBK m. 146 hükmü gereği, kural olarak on yıllık (TBK m. 147 hükmü gereğince vekâlet sözleşmelerinde beş yıl) zamanaşımına tabi iken; haksız fiil sebebi ile sorumluluk talebi TBK m. 72 hükmü gereği, zararın ve failin öğrenilmesinden itibaren iki yıl ve fiilin işlenmesinden itibaren on yıllık zamanaşımına tabidir. Fakat sorumluluğu gerektiren haksız fiil, ceza mevzuatının daha uzun bir zamanaşımı öngörmüş olduğu, cezayı gerektiren bir fiilden kaynaklanmaktaysa, bu takdirde haksız fiil esasları kapsamında sorumluluk talebinin zamanaşımı borca aykırılıktakinden daha uzun olacaktır.<sup>440</sup>

Belirtilmelidir ki, aynı zararın bahsedilen iki farklı sebebe dayanarak iki kez tazmini ise mümkün değildir. Fakat, bir davranışın borca aykırılık dışında meydana getirdiği zararların, şartları bulunmaktaysa, ayrıca haksız fiil hükümleri gereğince tazmini; aynı şekilde bir davranışın haksız fiil sorumluluğu kapsamı dışında meydana getirdiği zararların, şartları bulunmaktaysa, borca aykırılık hükümleri gereğince tazmini talep edilebilecektir. Ayrıca zarar gören taraf, zararı tazmin edilinceye kadar sorumluluğu farklı hukuki sebebe dayanan yahut zarara sebep olan diğer kişilere ayrı ayrı veya birlikte olacak şekilde sorumluluk yükletilebilecektir.<sup>441</sup>

### **3.2.5. Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Kat Malikleri Aleyhine Sebepsiz Zenginleşmesi**

TBK m. 77/I hükmü uyarınca, haklı bir sebep bulunmaksızın, başkasının emeğinden veya malvarlığından zenginleşme, sebepsiz zenginleşme olarak kabul edilmektedir. Yine bahsi geçen hüküm gereği sebepsiz zenginleşen kimse, söz konusu zenginleşmeyi haklı sebep olmaksızın emeğinden yahut malvarlığından faydalanılan kimseye geri vermekle yükümlüdür.<sup>442</sup>

Sebepsiz zenginleşmeyi diğer borç kaynaklarından ayıran temel özelliklerden biri, fakirleşen tarafın aynen ifayı talep etme hakkıdır. Sebepsiz zenginleşme hükümleri

439. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 447; Kılıçoğlu, s. 461; Çetin, 210.

440. Reisoğlu (Borçlar), s. 393; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 447.

441. Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 645; Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 287, 288.

442. Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 305 vd.; Kılıçoğlu, s. 520, 521.



kapsamında alacaklı konumdaki taraf, yalnızca bir para alacağı talep etme hakkına sahip olmamakta; aksine koşullar sağlandığı takdirde aynen ifa talep edebilme hakkına da sahip olmaktadır. Sebepsiz zenginleşme hükümleri kapsamında özellik arz eden diğer husus ise sorumluluk yüklemek için diğer borç kaynaklarının unsurlarının sağlanmaması hâlinde, alternatif bir seçenek olarak hukuk düzeni içerisinde tamamlayıcı bir işlev görmesidir.<sup>443</sup>

Sebepsiz zenginleşme hükümlerine kıyasen özel bir hüküm bulunması hâlinde, özel hükmün genel kuraldan öncelikli olması ilkesi gereği doğrudan sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak talepte bulunmak mümkün değildir.<sup>444</sup> Bu doğrultuda sebepsiz zenginleşmeden kaynaklı sorumluluk esasları ile özellikle çalışmamız kapsamında da değindiğimiz sözleşmeden, vekâletsiz iş görmeden ve haksız fiilden kaynaklanan sorumluluk esaslarının karşılaştırılması önem arz etmektedir.

Sözleşmeden kaynaklanan sorumluluğun varlığı, aynı konuda sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulanmasına engel teşkil etmektedir. Sözleşmeden kaynaklanan bir sorumluluk ile sebepsiz zenginleşmenin iadesi talebinin yarışması mümkün değildir.<sup>445</sup> Sebepsiz zenginleşme yalnızca sözleşmenin geçersiz yahut iptal edilmiş olduğu veya sözleşmeden geçmişe etkili şekilde dönme hakkının kullanıldığı<sup>446</sup> durumlarda, sözleşmeden doğan bir borçtan bahsedilemeyeceği için gündeme gelebilecektir. Bununla birlikte kimi zaman, sözleşme ilişkisi sebebi ile gerçekleştirilen iş ve işlemler esnasında da sebepsiz zenginleşme gündeme gelebilmektedir. Bir borcun ifası sırasında, borcun çerçevesinin aşan kazandırmalar bu doğrultudadır. Bu tarz kazandırmalar bağımsız şekilde sebepsiz zenginleşmeye konu edilebilecektir. Zira söz konusu kazandırmalar, sözleşme ilişkisinin kapsamı dışında olmakla birlikte, sözleşmeden doğan hak yahut borç ile ilgisi bulunmamaktadır.<sup>447</sup>

Yöneticinin, yönetim plânı ve kat malikleri kurulu kararları ile kendisine yüklenen görevleri yerine getirmesinde özen ve sadakat yükümlülüklerine aykırı davranışı sözleşme ihlâlini gündeme getirmektedir. Bahsedilen doğrultuda, kat malikleri, ilgili yöneticinin sözleşme hükümlerinin ihlâline ilişkin olarak sorumluluğunu talep

---

443. Turgut Öz, **Öğretide ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme**, Kazancı Yayıncılık İstanbul 1990, s.3

444. Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 692.

445. Öz, s. 71, 72; Kılıçoğlu, s. 521.

446. Sözleşmeden dönme hakkının kullanılması suretiyle oluşan çözüme ilişkisinin sözleşmesel bir talep doğurduğu yönünde bk. Antalya (Cilt: V/1,2), s. 696.

447. Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 339, 340.

edebilecek hâlde iken sebepsiz zenginleşme hükümleri kapsamında sorumluluğunu talep edemeyecektir.<sup>448</sup>

Vekâletsiz iş görme ile sebepsiz zenginleşme hükümleri arasındaki temel farklılık ise, sebepsiz zenginleşmede malvarlıkları arasındaki değer kayması belirleyici bir etmen iken, vekâletsiz iş görmede ise başkası adına iş görme iradesi önemli rol oynamaktadır. Bununla birlikte, vekâletsiz iş görmede kanundan kaynaklanan bir özen yükümlülüğü söz konusu iken, sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan sorumluluğun tespitinde bu unsur yer almamaktadır.<sup>449</sup> Bu kapsamda sorumluluk bakımından sebepsiz zenginleşme ile vekâletsiz iş görmenin çeşitlerinin ayrı değerlendirilmesi yerinde olacaktır. Öğretide, sebepsiz zenginleşmeye dayanan talepler ile gerçek vekâletsiz iş görme hükümlerine dayalı taleplerin de yarışamayacağı kabul edilmektedir. Zira gerçek vekâletsiz iş görme hükümleri kapsamında kanundan kaynaklanan bir borç ilişkisi mevcuttur. Bu kapsamda sebepsiz zenginleşme hükümleri uygulama alanı bulmayacaktır. Ancak, TBK m. 529/II hükmü gereği iş görenin masrafları karşılanmadığı takdirde sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca sorumluluk istenebilecektir. Gerçek olmayan vekâletsiz iş görme hükümleri ile sebepsiz zenginleşme hükümlerinin yarışabileceği ise kabul edilmektedir. Özellikle, sebepsiz zenginleşmede fakirleşme unsuru, iade talebinin azami sınırı olarak kabul edildiğinde, müdahale yolu ile sebepsiz zenginleşme kapsamında, sebepsiz zenginleşme hükümlerinin yetersiz kaldığı hâllerde TBK m. 530 hükmüne dayanmak talepte bulunan tarafın yararına olacaktır. Zira, hukuki alanına müdahale edilenin fakirleşip fakirleşmediğine gözetilmeksizin, iş görenin elde ettiği zenginleşmenin tamamı TBK m. 530 hükmü uyarınca istenebilecek durumdadır.<sup>450</sup>

Haksız fiil sorumluluğu ile sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan taleplerin birbiri ile yarışması konusu ise öğretide tartışmalı durumdadır. Öğretide her ne kadar haksız fiil sebebi ile doğan tazminat borcu hâllerinde sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurulamayacağını belirtenler bulunsa da hakim görüş, her iki talebin de yarışabileceği şeklindedir. Zira haksız fiilden doğan tazminat borcunun doğumu, zenginleşmenin ortaya çıkmadığı anlamına gelmeyeceği gibi, haksız fiil kapsamını aşan zenginleşmenin tazmininin önünü açmak da zarar görenin yararına olacaktır.<sup>451</sup>

---

448. Çetin, s. 215.

449. Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 697.

450. Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 341, 342; Kılıçoğlu, s. 524.

451. Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 697; Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 338; Öz, s. 68, 69.

Türk Borçlar Kanunu kapsamında, sebepsiz zenginleşmeye ilişkin hükümler, genel hükümler arasında yer alması sebebi ile aksine bir düzenleme bulunmadıkça, diğer özel hukuk alanlarında da uygulanabilecektir. Bu kapsamda yöneticinin, kat maliklerinin ortak malvarlığından veya emeğinden kusursuz şekilde veya umulmayan olaydan, kat malikleri aleyhine sebepsiz zenginleşmesi de mümkündür. Bu durumlarda, sebepsiz zenginleşmenin borçlusunu yönetici; alacaklısı ise zenginleşen yönetici sebebiyle malvarlığı kendileri aleyhine artan kat malikleri olmaktadır.<sup>452</sup>

### **3.2.6. Birden Çok Yönetim Kurulu Üyesinin Kat Maliklerine Karşı Birlikte Sorumluluğu (Müteselsil Sorumluluk)**

KMK m. 34/I hükmü uyarınca anataşınmazın yönetimi, kat malikleri arasından yahut dışarıdan seçilecek bir kişiye verilebileceği gibi üç kişilik bir kurula da verilebilecektir.<sup>453</sup> Bununla birlikte KMK m. 38 hükmü gereğince kat mülkiyeti çerçevesinde yöneticinin sorumluluğu konusunda vekâlet sözleşmesi hükümlerine atıf yapılması sebebi ile yönetim kurulu üyelerinin kat maliklerine karşı birlikte sorumluluğunun bu kapsamda ele alınması gerekmektedir.

Birlikte vekillerin sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 511/II hükmü uyarınca bir işi yahut işlemi gerçekleştirmek üzere, vekâletin birden çok vekil tarafından üstlenilmesi hâlinde, bu vekiller, vekâletin ifasından vekâlet verene karşı müteselsilen sorumlu olacaktır. Bununla birlikte yönetim plânında yahut kat malikleri kurulu kararlarında aksine bir hüküm bulunmadıkça, yönetim kurulu üyeleri, ancak birlikte gerçekleştirdikleri fiil ve davranışlar ile kat maliklerini borç altına sokabileceklerdir.<sup>454</sup>

Müteselsil sorumluluk, birden fazla vekilin aynı işi gerçekleştirmek üzere vekilliği üstlenmesi ve vekiller arasındaki birlikte vekâlet iradesinin varlığı yahut birlikte hareket etme gerekliliğinin yanında birlikte vekâlet vereni borç altına sokacak bir işlem yapılacak olması hâlinde de önem arz etmektedir. İşin görülmesine yönelik olan fakat vekâlet vereni borç altına sokmayan iş ve işlemler dolayısıyla müteselsil sorumluluk söz konusu olmamakta, vekiller bağımsız olarak hareket edebilmekte ve sorumlulukları da bağımsız olarak gündeme gelmektedir.<sup>455</sup>

Birden çok vekilin birlikte hareket etme yükümlülüğüne rağmen, vekillerden birinin bağımsız şekilde borçlandırıcı bir işlem gerçekleştirmesi hâlinde iç ilişkide vekâletsiz iş

452. Çetin, s. 215 vd.

453. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 116; Eren (Mülkiyet), s. 172.

454. Yavuz / Acar / Özen, s. 675; Akıncı, s. 86, 87.

455. Tokbaş, s. 142.

görme<sup>456</sup>, dış ilişkide ise yetkisiz temsil<sup>457</sup> söz konusu olmaktadır. Bahsedilenler haricinde vekâlet veren, sözleşme kapsamında yahut sözleşme devam ederken vekillerin bağımsız şekilde hareket etmesi yahut işi başkasına devretmesine rıza gösterebilme imkânına da sahiptir. Ayrıca birlikte hareket etmesi gereken vekillerden birinin ölümü durumunda vekâlet veren, ölen vekil bulunmaksızın vekâlet ilişkisinin devam etmesini kabul etmez ise vekâlet sözleşmesi sona erdirebilecektir.<sup>458</sup>

### **3.3. Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Kat Maliklerine Karşı Sorumluluğunun Temel Esasları**

Hukuka yahut borca aykırı davranışlar sebebi ile ortaya çıkan zararın giderilmesi tazminat borcu olarak karşılık bulacaktır. Tazminat borcunu ifade etmek için hukuki sorumluluk kavramı kullanılmaktadır. Öğretide sorumluluk hukuku; geniş, dar ve en dar manada sorumluluk olmak üzere üç farklı şekilde kullanılmaktadır. Geniş manada sorumluluk hukuku, hem sözleşme dışı sorumluluğu hem de sözleşmeden kaynaklanan sorumluluğu kapsamaktadır. Dar manada sorumluluk hukuku, yalnızca sözleşme dışı sorumluluğu konu edinmektedir. En dar manada sorumluluk hukuku ise, yalnızca özel kanunlarda düzenlenmiş olan kusursuz sorumluluk hâlleri için kullanılmaktadır.<sup>459</sup>

Borca aykırılık, borcun üç temel kaynağı (sözleşmeden, haksız fiilden, sebepsiz zenginleşmeden kaynaklanan sorumluluk) için de söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle borca aykırılık, sözleşmeye aykırılık kavramından daha geniş bir kavramdır.<sup>460</sup> Yukarıda da bahsedildiği üzere geniş anlamda sorumluluk yani borca aykırılık; kusurdan, sözleşmeden veya kanundan kaynaklanabilmektedir. Sorumluluk sebeplerinden birinin ortaya çıkması hâlinde, zarar gören, uğramış olduğu zararın tazminini, zarara sebep olan kişiden talep edebilecektir.

#### **3.3.1. Yönetici / Yönetim Kurulunun Sorumluluk Şartı**

Kat mülkiyetinde yöneticinin sorumluluğunun dayanağının, genel çerçevede vekâlet sözleşmesinden kaynaklanan sorumluluk olarak nitelendirilmesi sebebi ile, sorumluluğun doğması için aranan genel şartlar olan; yükümlülüğün ihlâli, zarar, ihlâl

456. Ayrıntılı bilgi için bk. s. 98.

457. Ayrıntılı bilgi için bk. s. 135 vd.

458. Yavuz / Acar / Özen, s. 675, 676; Zevkliler / Gökyayla, s. 629; Akıncı, s. 88.

459. Çetin, s. 161; Osman Gökhan Antalya, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1, 1, 2.** Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 117, 118.

460. Kılıçoğlu, s. 653.

ile zarar arasındaki uygun nedensellik bağı ve kusur unsurlarının burada da değerlendirilmesi gerekmektedir.

Kat mülkiyetinde yöneticinin sorumluluğunun ortaya çıkması için yönetim plânı, kat malikleri kurulu kararları yahut ilgili mevzuat ile yükümlü kılındığı görev ve sorumluluklarını ya hiç yerine getirmemiş ya da gereği gibi yerine getirmemiş olmalıdır.<sup>461</sup> Yöneticinin görev ve sorumluluklarını hiç veya gereği gibi yerine getirmemiş olması sebebi ile kat maliklerinin zarara uğraması hâlinde ise yönetici, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat edemedikçe TBK m. 112 hükmü uyarınca zararı gidermek ile yükümlü olmaktadır.

Genel sözleşmesel sorumluluk konusunda TBK m. 112 hükmünden de anlaşılacağı üzere, borcun hiç yahut gereği gibi yerine getirilmemesinden dolayı borçlunun sorumluluğunun gündeme gelmesi için Türk Borçlar Kanununun kabul ettiği ilke, borçlunun kusursuzluğunu ispat edememesidir. Farklı bir ifade ile kanun, borçlunun sorumluluğu için kusurun bulunmamasını aramakla birlikte, varlığını da bir karine olarak kabul etmiştir. Borçlu, söz konusu karinenin aksini ispat etmedikçe kusurlu sayılacak ve kusurun varlığı sebebiyle de sorumlu olacaktır.<sup>462</sup>

Vekâletsiz iş görenin de, TBK m. 112 ilâ m. 116 hükümleri kapsamında düzenlenen genel sözleşmesel sorumluluk düzenlemelerine uygun şekilde sorumluluğu söz konusu olmaktadır. Bununla birlikte vekâletsiz iş görenin sorumluluğu ile ilgili olarak TBK m.527 hükmü söz konusu hukuki ilişkiye özgü hükümler de getirmektedir. TBK m. 527 hükmü kapsamında, vekâletsiz iş gören, iş sahibine karşı her türlü ihmâli davranışından sorumlu durumdadır.<sup>463</sup> İş gören, gerçekleştirdiği işi, iş sahibinin karşılaştığı zararı yahut zarar tehlikesini gidermek amacıyla yapmış ise, sorumluluğu hafifletilebilecektir. Bununla birlikte iş gören, bildiği yahut bilmesi gerektiği durumda, iş sahibinin geçerli bir yasaklamasına karşın iş görmüş ise beklenmedik hâllerden dahi sorumlu olacaktır. Bu durumda iş gören, söz konusu işi yapmamış olsaydı dahi, bu zararın beklenmedik hâl sonucu gerçekleşeceğini ispatlayarak sorumluluktan kurtulabilecektir.<sup>464</sup>

---

461. Yargıtay 18. HD. T. 25/12/2001, E. 10305, K. 11701; "...vekil, kasıt veya ihmâl ya da özensizlik ile iş sahibine verdiği zarardan sorumlu olacaktır. Durum somut olaya indirildiğinde; site yönetim kurulu başkan ve üyelerinin, kat malikleri kurulu kararıyla ve yasayla kendilerine verilen "çatıların bakım ve onarımı" görevini yerine getirmek konusunda herhangi bir kasıtlı ya da ihmâl veya özensizlik gibi kusurlu bir davranışlarının bulunup bulunmadığı ve bu eylemlerinden dolayı kat maliklerini zarara uğrattıp uğratmadıkları saptanmalıdır..." **Kaynak;** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.:20/03/2022.

462. Reisoğlu (Borçlar), s. 352 vd.; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 414 vd.

463. Gümüş (Borçlar Özel), s. 234 vd.; Aydoğdu / Kahveci, s. 824.

464. Yavuz / Acar / Özen, s. 762.

Yardımcı kişilerin fiillerinden kaynaklanan sorumluluk söz konusu olduğunda ise, TBK m. 116 hükmü uyarınca borçlunun yahut yardımcı kişinin kusurunun bulunması kural olarak aranmamaktadır. Fakat borçlu, borcu bizzat ifa etse idi, zarara sebep olan fiilde kusurlu olmayacağını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilecektir.<sup>465</sup> Bununla birlikte TBK m. 116 hükmü karşısında özel hüküm niteliğinde olan TBK m. 507/II hükmü uyarınca vekâlet sözleşmesinin konusu olan iş ve işlemlerin ifasında, vekile yetki verilmiş yahut durumun zorunlu kıldığı veya teâmülen mümkün olan durumlarda üçüncü bir kişiden faydalanılması hâlinde, vekilin kendi yerine geçen kişinin fiillerinden sorumluluğu, üçüncü kişiyi seçmede ve ona talimat vermede özen eksikliğine hasredilerek sınırlandırılmıştır.<sup>466</sup>

TBK m. 49 ve devamı hükümlerince haksız fiil sorumluluğu söz konusu olduğunda ise, yine sözleşmesel sorumluluk hükümleri ile aynı doğrultuda, hukuka aykırı bir fiilin varlığı, bu fiil ile bir kişinin zarara uğraması, fiilin işlenmesinde failin kusurunun bulunması ve uğranılan zarar ile fiil arasında uygun nedensellik bağı aranmaktadır.<sup>467</sup> Fakat sözleşmesel sorumluluk esaslarından farklı olarak haksız fiil sorumluluğunda, TBK m. 49 hükmü gereği hukuka aykırı fiil neticesinde zarar gören taraf, failin kusurunu ispat ile yükümlüdür.<sup>468</sup>

Son olarak sebepsiz zenginleşme hükümleri sebebi ile sorumluluk söz konusu olduğunda ise, edimle yahut başka bir yolla zenginleşme, fakirleşme, haklı bir sebebin bulunmaması ve uygun nedensellik bağı unsurları aranacaktır. TBK m. 77 hükmü uyarınca sebepsiz zenginleşen kimse, söz konusu zenginleşmeyi haklı sebep olmaksızın emeğinden yahut malvarlığından faydalanılan kimseye geri vermekle yükümlüdür.<sup>469</sup> Görüleceği üzere, sebepsiz zenginleşme hükümleri kapsamında kusur unsuru, sorumluluk şartı olarak kabul edilmemektedir. Fakat sorumluluk sebeplerinin yarışması bağlamında değerlendirme yapılacak olduğunda, sebepsiz zenginleşme hükümlerine kıyasen özel bir hüküm bulunması hâlinde, doğrudan sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak talepte bulunmak mümkün değildir. Sebepsiz zenginleşme hükümleri, sorumluluk yüklemek için diğer borç kaynaklarının unsurlarının sağlanmaması hâlinde, alternatif bir seçenek olarak hukuk düzeni içerisinde tamamlayıcı bir işlev görmektedir.<sup>470</sup>

465. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 436, 437; Kılıçoğlu, s. 669.

466. Eren (Borçlar), s. 738; Çetin, s. 202; Yavuz / Acar / Özen, s. 666.

467. Reisoğlu (Borçlar), s. 164; Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 61 vd.; Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 11 vd.

468. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 447.

469. Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 305 vd.; Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 681 vd.

470. Öz, s. 3 vd.; Kılıçoğlu, s. 524.

### 3.3.2. Kat Mülkiyetinde Yönetici / Yönetim Kurulunun Sorumluluğunu Azaltan veya Ortadan Kaldıran Hâller

#### 3.3.2.1. Sorumsuzluk Anlaşması

TBK m. 115 hükmü uyarınca, borçlunun sorumluluğuna ilişkin hükümler, sözleşme serbestisi kapsamında daraltılabilecek ve kaldırılacaktır. Bu kapsamda sözleşmenin ihlâlinden evvel, borçlunun sözleşmeye aykırı davranışlarından tamamen yahut kısmen sorumlu olmayacağına ilişkin anlaşma, sorumsuzluk anlaşması olarak kabul edilmektedir.<sup>471</sup>

Sözleşmeye aykırılık hâlinde gündeme gelecek olan sözleşmesel sorumluluğun sınırlandırılmasını amaçlayan sorumsuzluk anlaşmaları, tarafların kararlaştırdığı asıl edim borçlarını etkilememektedir. Yalnızca sözleşmeye aykırılık sebebi ile ortaya çıkan talepler hakkında etkili olmaktadır. Borçlu, sözleşme serbestisi ilkesinden faydalanarak sorumluluğunu kanunun belirlediği sınırlar çerçevesinde henüz zarar dahi ortaya çıkmadan daraltmış ise, alacaklının borçluya karşı bir talepte bulunması mümkün olmamaktadır. Bu yönüyle sorumsuzluk anlaşmasının esas amacı, borçlunun borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmediği hâllerde alacaklının esas borç ilişkisine dayanarak ileri sürebileceği talepleri sınırlandırmaktır.<sup>472</sup>

TBK m. 115 hükmü, borçlunun hafif kusurundan kaynaklı borca aykırılıktan dolayı sorumlu tutulmaması yönünde sözleşmeye kayıt koyulabileceğini düzenlemektedir. Taraflar borcu doğuran sözleşmeyi düzenledikleri esnada bu doğrultuda bir kayıt koyabilecekleri gibi, sözleşmeyi düzenledikten sonra da bu konuda anlaşılabilir.<sup>473</sup> Fakat, yalnızca borca aykırı davranıştan evvel yapılan anlaşmalar bu kapsamda değerlendirilebilir. Borca aykırı davranışla sorumluluk gündeme geldikten sonra borçlunun tazminat yükümlülüğünü azaltmak yahut kaldırmak için tarafların yapacağı anlaşma, bir sulh yahut ibra olarak nitelendirilecektir. Bu durumda sorumsuzluk anlaşmasındaki durumun aksine, yalnızca hafif kusur için değil, kast dahil her türlü kusuru kapsayacak şekilde anlaşma mümkündür.<sup>474</sup>

Sorumluluk anlaşması, öncelikle taraflar arasında gerçekleştirilen bir sözleşmenin varlığını gerektirmektedir. Esas sözleşme mevcut olmadıkça sözleşmeden kaynaklanan

471. Antalya (Cilt: V/1, 3), s. 411; Kılıçoğlu, s. 672; Çetin, s. 180; Nilgün Başalp, **Sorumluluk Anlaşmaları**, 1. Bası, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2011, s. 8.

472. Başalp, s. 17.

473. Reisoğlu (Borçlar), s. 362.

474. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 420, 421.

bir sorumluluk gündeme gelmeyeceği için, bu sorumluluğun sınırlandırılmasına ilişkin bir anlaşmadan da söz edilemeyecektir. TBK m. 115 hükmü uyarınca, borçlunun ağır kusurdan sorumlu olmayacağına yönelik olarak önceden yapılan anlaşmalar ise kesin hükümsüzdür. Bu kapsamda borçlu, asıl sözleşmeye konu olan edimin ifasını, kasten yahut ağır ihmâl ile imkânsız hâle getirmiş ise konuya ilişkin olarak önceden yapılan sorumsuzluk anlaşması batıl durumdadır. Ancak borçlunun hafif ihmâli ile ifa imkânsız hâle gelmiş ise önceden yapılan sorumsuzluk anlaşmaları kural olarak geçerli olmaktadır.<sup>475</sup>

TBK m. 115/II hükmü gereğince borçlunun, alacaklı ile hizmet sözleşmesinden kaynaklanan herhangi bir borç sebebi ile sorumlu tutulmayacağına ilişkin olarak önceden yapmış olduğu her türlü anlaşma da kesin olarak hükümsüz olacaktır. Aynı şekilde TBK m. 115/III hükmü gereğince de uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek yahut sanat, ancak kanun veya yetkili makamlarca verilen izin ile gerçekleştirilebiliyor ise, borçlunun hafif kusurdan sorumlu tutulmayacağına yönelik olarak önceden yapılan her türlü anlaşma da kesin olarak hükümsüz kabul edilmiştir.<sup>476</sup>

KMK m. 38 hükmü gereğince kat mülkiyetinde yöneticinin sorumluluğu konusunda vekâlet sözleşmelerine atıf yapılmış olması hasebiyle sorumsuzluk anlaşmalarını bu kapsamda ele almak gerekmektedir. Vekâlet sözleşmelerinden doğan borçlar konusunda vekilin sorumluluğunu daraltan yahut kaldıran sorumsuzluk anlaşmalarının geçerliliği ise öğretide tartışmalı durumdadır.

Bir görüşe göre, TBK m. 115/I hükmü çerçevesinde yapılan sorumsuzluk anlaşmaları, vekâlet sözleşmeleri bakımından geçerli değildir. Zira vekilin belirli bir özen ölçüsünde iş görmesi, vekâlet sözleşmelerinin esaslı unsurlarındandır. Özellikle uzmanlığı gerektiren mesleki bir iş gören vekilden, vekâlet sözleşmesinin temeli olan güven ilişkisine dayanan vekâlet veren, gerekli özeni gösterilmesini ve titiz davranılmasını beklemek konusunda haklıdır. Gerekli özeni göstermeyen vekil ise, vekâlet sözleşmesini gereği gibi ifa etmemiş sayılmalıdır. Söz konusu görüşe göre vekâletin içeriği ile vekâlet sözleşmesi gereği var olan güven ilişkisi, vekilin hafif kusurlardan sorumlu tutulmamasını öngören şartlar ile bağdaşmamaktadır.<sup>477</sup>

---

475. Kılıçoğlu, s. 673, 674; Çetin, s. 180; Antalya (Cilt: V/1, 3), s. 411.

476. Reisoğlu (Borçlar), s. 362; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 423, 424; Antalya (Cilt: V/1, 3), s. 418 vd.

477. Yavuz / Acar / Özen, s. 664.



Buna karşılık, öğretideki hakim görüş, TBK m. 115 hükmü çerçevesinde yapılan sorumsuzluk anlaşmalarının, kanunda öngörülen geçerlilik şartlarına uymak koşulu ile vekâlet sözleşmeleri bakımından da geçerli olacağını savunmaktadır.<sup>478</sup>

Vekâlet sözleşmeleri kapsamında sorumsuzluk anlaşmaları yapılamayacağına ilişkin görüş, özellikle TBK m. 115/III hükmü bağlamında ele alındığında haklılık payına sahiptir. Fakat uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek yahut sanat, ancak kanun yahut yetkili makamlarca verilen izin ile gerçekleştirilebilen avukatlık, hekimlik, mimarlık vb. haricindeki vekâlet sözleşmeleri ile bu sözleşmeye atıf yapılan hukuki ilişkilerde uygulama alanı bulmasının yerinde olmayacağı düşünülmektedir. Zira Türk Borçlar Kanununun vekâlet sözleşmelerine ilişkin hükümlerinde konuya ilişkin özgü bir hüküm bulunmamaktadır. TBK m. 115 hükmü kapsamında sorumsuzluk anlaşmalarına ilişkin yapılan sınırlandırma ve sözleşme serbestisi ilkesi kapsamında vekilin hafif ihmâlini daraltan yahut kaldıran anlaşmaların geçerli olduğu düşünülmektedir.

Nihayetinde kat malikleri ile yönetici arasında yapılacak sorumsuzluk anlaşması, yönetim plânına koyulacak bir hüküm ile düzenlenebileceği gibi sonradan yönetim plânında yapılacak değişiklik yahut konuya ilişkin alınacak kat malikleri kararı ile düzenlenebilecektir. Söz konusu sorumsuzluk anlaşmasının tarafının kat malikleri arasından atanan yönetici yahut dışarıdan atanan profesyonel yönetici olması arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır. Zira profesyonel yöneticilik her ne kadar bir meslek dalı haline gelmişse de bu mesleğin icrası TBK m. 115/III hükmünde belirtildiği üzere kanun ya da yetkili makamlar tarafından verilen izne bağlı değildir.

Belirtilmelidir ki yöneticinin sorumluluğunu daraltan yahut kaldıran sorumsuzluk anlaşmasının genel kural gereği zarardan önce yapılması gerekmektedir. Kat mülkiyetinde yönetim kurulu üyelerinin sorumluluğunun sınırlandırılması konu, miktar yahut kişi itibariyle de gerçekleştirilebilecektir.<sup>479</sup>

### 3.3.2.2. İbra

İbra, tarafların aralarında var olan bir borcu kısmen yahut tamamen ortadan kaldırılan ve bu suretle borçlunun borçtan kurtulmasına yönelik olan sözleşmedir. İbra, ifa haricinde borcu sona erdiren sebeplerden birini oluşturmaktadır.<sup>480</sup> TBK m. 132

---

478. Eren (Borçlar), s. 745; Gümüş (Ders Kitabı), s. 447, 448; Gümüş (Borçlar Özel), s. 165, 166; Çetin, s. 181.

479. Ayrıntılı bilgi için bk. Başalp, s. 49 vd.

480. Reisoğlu (Borçlar), s. 405; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 554; Mustafa Alper Gümüş, **Türk - İsviçre Borçlar Hukukunda İbra Sözleşmesi**, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015, s. 14.

hükmü uyarınca taraflar arasındaki borç ilişkisinin kurulması kanun yahut tarafların arzusu gereğince şekle bağlı olarak gerçekleştirilmiş bulursa dahi, borcu kısmen yahut tamamen ortadan kaldırmak amacıyla yapılacak ibra anlaşması herhangi bir şekle tabi değildir. Bununla birlikte borçlar hukuku kapsamında ibra, iki taraflı bir hukuki işlem, bir sözleşme niteliğindedir. Ancak ibra, sözleşmesel nitelikte bir tasarrufi işlem olmasına karşın bir borç sözleşmesi değildir.<sup>481</sup> Yargıtay kararlarında da belirtilmiş olduğu üzere ibra, alacaklının alacak hakkından vazgeçmesi ve bu suretle borçlunun borçtan kurtulmasını içeren akittir. İbra, alacağın tasfiyesini içeren tasarrufi bir sözleşmedir.<sup>482</sup>

Bahsedildiği üzere ibra, borcu ifa dışı sona erdiren tasarrufi bir sözleşmedir. Fakat borcun ne miktarda sona erdirildiği sözleşmenin yorumu meselesidir. Aksi anlaşılmadıkça, ibra borcun tamamını kapsar nitelikte yapıldığı kabul edilmektedir. Borcun sona ermesinin etkisi konusunda TBK m. 131 hükmü ibra açısından da geçerliliğini göstermektedir. Özellikle, alacaklı işlemiş olan faizleri saklı tutmuş bulunmadıkça veya bu husus durum ve koşullardan anlaşılmadıkça, esas borç ibra ile sonlandırıldığında, faiz borcu da sona erecektir.<sup>483</sup>

Kat mülkiyetinde yöneticinin ibrası konusunu, yöneticinin hesap vermesi yükümlülüğü ile birlikte değerlendirmek yerinde olacaktır. Zira yöneticinin ibrasındaki en önemli etmen, görev süresi içerisinde KMK m. 39 ve TBK m. 508 hükümleri gereği hesap vermekle yükümlü olduğu kişilere karşı şeffaf tutumudur. Bu kapsamda yönetici, olağan ve olağanüstü hâllerde hesap vermediği yahut verdiği hesap ile kat maliklerini ikna edemediği durumlarda, yöneticilik yapmış olduğu dönem sonunda ibra edilmemesi söz konusu olacaktır.<sup>484</sup>

İbra edilen yönetici ise, ibranın kapsamında bulunan dönem için ayrıca hesap vermeye davet edilemeyecektir. Fakat ibranın hataya dayalı olduğu iddia edilip ispatlandığında yöneticinin sorumluluğu devam edecektir. Bununla birlikte, her ne kadar yönetici kat malikleri kurulu tarafından genel manada ibra edilmişse de bu husus, yöneticinin zimmetinde bulunan paranın hesabı görülerek açık ibra niteliğinde değildir. Genel denetleme ile tespit edilemeyen ve anlaşılamayan, fakat sonradan gerçekleştirilen inceleme ile saptanabilen yöneticinin zimmetinde bulunan borç, ibra kapsamı içerisinde

---

481. Gümüş (İbra), s. 22; Kılıçoğlu, s. 856.

482. Yargıtay HGK, T. 12/02/2019, E. 1323, K. 128; Yargıtay HGK, T. 24/06/2015, E. 2293, K. 1735  
**Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 29/03/2022.

483. Reisoğlu (Borçlar), s. 406; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 559.

484. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1025.

kabul edilemeyeceğinden kat malikleri, yöneticinin zimmetinde kaldığı kesin olarak gerçekleşen bu borcun iadesini talep edebilecektir.<sup>485</sup>

Kat malikleri kurulunca verilen geçerli bir ibra kararı, kat maliklerinin söz konusu hesap dönemine ilişkin işlem ve faaliyetler sebebi ile herhangi bir tazminat talebinde bulunmadığının ikrarı anlamına gelmektedir. Dolayısıyla ibraya konu hesap dönemine ait işlem ve faaliyetler sebebi ile yönetici aleyhine sorumluluk davası açılmayacaktır. Ancak daha evvel de bahsedilmiş olduğu üzere, kat malikleri kurulunda tartışılmayan yahut kat malikleri tarafından bilinemeyecek konular ibranın kapsamı dahilinde olmadığından bu faaliyet ve işlemler, sorumluluk davasının açılması konusunda herhangi bir engel teşkil etmeyecektir.<sup>486</sup>

### **3.3.3. Kat Mülkiyetinde Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Yükümlülüklerini İhlâlinin Sonuçları**

Yöneticinin yükümlülüklerini ihlâl etmesi, görev ve yükümlülüklerini hiç ifa etmemiş olmasının yanında görev ve yükümlülüklerini gereği gibi ifa etmemiş olmasını kapsayan bir anlamda kullanılmaktadır.<sup>487</sup> Borç ilişkilerinin hiç yahut gereği gibi ifa edilmemiş olmasının sonuçları TBK m. 112 hükmü kapsamında düzenlenmiştir. Öğretide söz konusu hükmün her türlü borç ilişkisinden kaynaklanan yükümlerinin ihlâlinde uygulanabileceği kabul edilmektedir.<sup>488</sup>

TBK m. 112 ve devamı hükümleri uyarınca borcunu hiç yahut gereği gibi ifa etmeyen borçluya karşı, alacaklının alacaklarını elde etme konusunda aynen ifa, tazminat davası ve sözleşmeden dönme gibi farklı imkânlar düzenlenmektedir.<sup>489</sup> Bununla birlikte Türk Borçlar Kanununun özel hükümler kısmında düzenlenen sözleşme tipleri sebebi ile doğan borçların hiç yahut gereği gibi ifa edilmemesinin sonuçları da ayrıca hüküm altına alınmıştır. Çalışmamız bakımından özellik arz etmesi sebebi ile vekâlet sözleşmeleri bu bağlamda değerlendirildiğinde; vekâlet sözleşmesinin konusu olan borçların, vekil tarafından hiç yahut gereği gibi ifa edilmemesi durumunda vekâlet verenin, aynen ifa, tazminat ve görevden alma (azil) hakları bulunmaktadır.<sup>490</sup>

---

485. İnal, s. 404; Yargıtay 18. HD, T. 27/06/2016, E. 10204, K. 10114; Yargıtay 18. HD, T. 04/11/2010, E. 8504, K. 14506; Yargıtay 18. HD, T. 23/02/2006, E. 11233, K. 1320, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 29/03/2022.

486. Çetin, s. 198; Kılıçoğlu, s. 857.

487. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 379.

488. Antalya (Cilt: V/1, 3), s. 215, 216; Kılıçoğlu, s. 653.

489. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 382; Reisoğlu (Borçlar), s. 346 vd.; Kılıçoğlu, s. 655 vd.

490. Çetin, s. 204.

### 3.3.3.1. Aynen İfa

Kat mülkiyetinde yöneticinin kanundan, yönetim plânından veya kat malikleri kurulu kararlarından kaynaklanan görev ve yükümlülüklerini hiç yahut gereği gibi yerine getirmemesinin genel sonuçları gözetildiğinde, kat maliklerine tanınan hakların başına aynen ifa talebi gelmektedir. Aynen ifa talebi, ifası mümkün olan bir edimin borçlu tarafından hiç yahut gereği gibi yerine getirilmemesi üzerine, ifanın mahkeme kararı veya cebri icra yolu ile zorla yerine getirilmesinin talep edilmesidir.<sup>491</sup>

Alacaklı kural olarak, ifası mümkün olan her türlü edim için aynen ifa talebinde bulunabilecek durumdadır. Hatta aynen ifa talebi, alacaklının başvurabileceği en temel yoldur. Zira borcun ifası mümkün olduğu sürece alacaklı, ifa yerine tazminat istemek yahut sözleşmeden dönme hakkına kural olarak sahip olmayacaktır.<sup>492</sup>

Vekâlet sözleşmeleri kapsamında vekilin görev ve yükümlülüklerini hiç yahut gereği gibi yerine getirmemesi hâlinde vekâlet verenin aynen ifa talebini ileri sürmesi konusu, öğretide tartışmalı durumdadır. Bu konuda ileri sürülen bir görüş; vekâletin hiç yahut gereği gibi ifa edilmediği durumlarda, ifa borcunun tazminat borcuna dönüşeceğini savunmaktadır. Vekâlet sözleşmesinin temel unsuru olan güven ilişkisinin zedelenmesine sebep olan vekilden aynen ifayı istemek mümkün görünmemektedir. Vekâlet verenin kötü ifa yerine, aynı vekile gereği gibi ifa yaptırabilmesi için yeni bir vekâlet sözleşmesinin kurulması gerekmektedir. Bu yeni sözleşmenin, vekâlet verenin tazminat talebinden örtülü olarak vazgeçtiği anlamına gelip gelmediği ise somut olayın niteliklerine göre belirlenecektir.<sup>493</sup> Buna karşılık öğretideki diğer görüş, öncelikle vekilin hiç yahut gereği gibi yerine getirmedeği görev ve yükümlülüklerinin yeniden görülmesinin mümkün olup olmadığının incelenmesi gerektiğini savunmaktadır. Şayet işin yeniden görülmesi mümkünse ve işin yeniden görülmesi vekâlet veren açısından hâlâ bir yarar sağlamaktaysa, vekâlet veren kötü ifayı kabul etmeyerek aynen ifayı talep etmek imkânına sahip olduğu savunulmaktadır.<sup>494</sup>

Vekâlet sözleşmelerinden kaynaklanan görev ve yükümlülüklerini hiç yahut gereği gibi yerine getirmeyen vekile karşı, aynen ifa talebinin ileri sürülmesi konusunda, işin özelliklerine göre karara varmanın yerinde olduğu düşünülmektedir. Her ne kadar vekilin görev ve yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmemesi güven ilişkisini zedeleyecek olsa da söz konusu iş yahut işlemin yapılması hâlâ mümkün ve vekâlet

491. Reisoğlu (Borçlar), s. 346; Antalya (Cilt: V/1, 3), s. 219.

492. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 384; Kılıçoğlu, s. 655.

493. Yavuz / Acar / Özen, s. 680; Başpınar, s. 249.

494. Akıncı, s. 103.

veren açısından da yarar sağlamaktaysa aynen ifanın vekâlet veren tarafından talep edilebileceği kabul edilmelidir. Bu konuda Fransız Medeni Kanununda olduğu gibi Türk Borçlar Kanunu kapsamında açık bir hüküm bulunmamaktadır. CC. Art. 1221 hükmü gereğince borçlunun, borcunu ifa etmemesi durumunda, yapma veya yapmama yükümlülükleri tazminat olarak karara bağlanacaktır. Hâlbuki yapma borçlarının ifasına ilişkin olarak TBK m. 113/I hükmü kapsamında bu doğrultuda bir düzenleme bulunmamaktadır.

### 3.3.3.2. Tazminat

Yöneticinin kat maliklerine karşı olan görev ve yükümlülüklerini hiç yahut gereği gibi yerine getirmemesi durumunda, kat maliklerinin yöneticiden tazminat talep etme hakkı da bulunmaktadır. Tazminat talebi kimi zaman aynen ifanın yerine geçerken kimi zaman ise aynen ifaya ek olarak talep edilebilmektedir. Zira TBK m. 512 hükmü kapsamında düzenlenen vekâlet sözleşmelerinin tek taraflı sona erdirme imkânı, temerrüt hükümlerine uygun şekilde kullanılarak TBK m. 125 hükmünde yer alan seçimlik haklar yahut TBK m. 112 hükmünde yer alan hak ileri sürülebilecektir.<sup>495</sup>

Tazminat talebi, her zaman için vekâlet sözleşmesinden kaynaklanan borç ilişkisinin sona erdiği manasına gelmemektedir. Tazminat talebi, yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki sona erdikten sonra ileri sürülebileceği gibi, aralarındaki söz konusu ilişki devam ettiği süreçte de istenebilecektir.<sup>496</sup> Örneğin anataşınmazın dış mantolama ve yalıtımının yapılması için kat maliklerinden toplanan gider – avans miktarının bir kısmını yönetici şahsi hesabına aktarmışsa, kat malikleri yönetici ile olan sözleşmesel ilişkiyi sona erdirmeden, söz konusu meblağın kat mülkiyeti adına açılan hesaba aktarılması amacıyla aynen ifa talebinde bulunabilecektir. Aynen ifa ile birlikte kat malikleri, söz konusu eylem gerçekleştirilmemiş olsaydı ortaya çıkmayacak olan zararı (söz konusu meblağa işleyecek faiz gibi.), tazminat olarak talep edebilecektir.

Kat malikleri ayrıca aynen ifadan vazgeçerek müspet (olumlu) zararın tazminini talep edebilecektir. Bu ihtimalde, sözleşmeden kaynaklanan görev ve sorumluluklar borçlu tarafından gereği gibi ifa edildiğinde malvarlığının alacağı durum ile, hiç yahut gereği gibi yerine getirilmediğinde malvarlığının mevcut durumu ile arasındaki fark

---

495. Çetin, s. 206; Antalya (Cilt: V/1, 3), s. 281.

496. Başpınar, s. 251.

tazminat olarak talep edilebilecektir. Aynen ifadan vazgeçilerek müspet zararın tazmini talep edildiğinde de sözleşmesel ilişki sonlandırılmamış olacaktır.<sup>497</sup>

Yöneticinin görev ve yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmemesi, kat malikleri açısından, güven ilişkisinin onulmaz derecede zedelendiği şeklinde yorumlanırsa sözleşmesel ilişki sonlandırılarak yahut niteliği değiştirilerek menfi (olumsuz) zararın tazmini talep edilebilecektir. Menfi zarar ise, hüküm doğurduğuna güvenilen bir sözleşmenin geçersiz olması yahut kurulacağına güven duyulan bir sözleşmenin kurulmaması sebebi ile ortaya çıkan zarar olarak açıklanabilecektir.<sup>498</sup>

TBK m. 112 hükmü gereğince, borç hiç yahut gereği gibi yerine getirilmez ise borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispatlamadıkça, alacaklının bundan doğan zararını karşılamakla yükümlü tutulmaktadır. Hükümden de anlaşılacağı üzere sözleşmesel sorumlulukta alacaklı, borçlu tarafın kusurunu ispat etmekle yükümlü değildir. Sözleşme dışı sorumluluk hâllerinin aksine kusur karinesi ters çevrilmiş durumdadır.<sup>499</sup>

### 3.3.3.3. Azil

TBK m. 512 hükmü gereğince, vekâlet veren ve vekil, vekâlet sözleşmesini her zaman için sona erdirme hakkına sahiptir. Ancak uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğer tarafın bu sebeple ortaya çıkan zararını gidermekle yükümlü tutulmuştur. Türk Borçlar Kanunu kapsamında vekâlet sözleşmesinin taraflarına tanınan ve her zaman kullanılabilen bozucu yenilik doğurucu bu hakkın, nitelendirilmesi yapılmamıştır. Vekâlet sözleşmesinin her zaman için sürekli borç ilişkisi tesis etmesi sebebiyle, sözleşmeyi tek taraflı sona erdirme hakkı, geçmişe etkili dönme değil; daima ileriye yönelik fesih hakkıdır.<sup>500</sup>

Bozucu yenilik doğuran hak olarak gerek vekâlet veren tarafından gerekse de vekil tarafından her zaman ileri sürülebilen fesih hakkının tek taraflı bir hukuki işlem niteliğinde açık ve zımni yenilik doğurucu işlem ile yapılması; ileriye etkili (exnunc) olarak vekâlet sözleşmesinin sona ermesi sonucunu doğurmaktadır. Bu yönüyle şekle tabi olmaksızın ve sebep göstermeye gerek bulunmaksızın fesih hakkının kullanılması; yöneltmesi gerekli, varmakla da hükmü ve sonuçlarını doğuran bir irade beyanıdır.

497. Reisoğlu (Borçlar), s. 354, 355; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 396, 397.

498. Reisoğlu (Borçlar), s. 355; Başpınar, s. 251.

499. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 414 vd.; Antalya (Cilt: V/1, 3), s. 361, 362; Kılıçoğlu, s. 662, 663.

500. Gümüş (Özel Hükümler), s. 196.

Dolayısıyla TBK m. 512 hükmü kapsamında düzenlenen fesih hakları, bozucu yenilik doğurucu hak niteliğindedir.<sup>501</sup>

TBK m. 512 hükmü ile vekâlet sözleşmesinin taraflarına tanınan, sözleşmeyi her daim sona erdirebilme hakkı, sürekli borç ilişkilerinde genel kural olan haklı bir sebep olmaksızın sözleşmenin sona erdirilemeyeceği ilkesine bir istisna getirmektedir.<sup>502</sup> TBK m. 512 hükmü kapsamında taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, vekâlet sözleşmesinin tek taraflı sona erdirilebilmesi, herhangi bir şekil yahut haklı sebebe dayanması şartına ihtiyaç duymamaktadır. Bu hakkın kullanılması bir zaman sınırlamasına da tabi değildir. Zira vekâlet sözleşmelerinin tek taraflı olarak sona erdirilmesinde haklı sebebin varlığı, yalnızca talep edilen ücret, tazminat yahut alacak yönünden önem arz etmektedir.<sup>503</sup>

Uygun olmayan zamanda vekâlet sözleşmesini tek taraflı sonlandıran taraftan tazminat talep edilebilmesinin ilk şartı, sözleşmenin sonlandırılmasında haklı bir sebebin bulunmamasıdır. Fesih hakkının kullanılması haklı bir gerekçeye dayanıyorsa, yani sözleşmenin devam etmesi fesih hakkını kullanan taraf için dürüstlük kuralı ve vekâlet sözleşmelerindeki güven ilişkisi gereği artık beklenemiyorsa, söz konusu hak her zaman kullanılabilir. Fesih hakkını haklı bir sebebe dayanarak kullanan taraf, bu sona erme sebebi ile, TBK m. 512 hükmü uyarınca karşı tarafa tazminat ödemekle yükümlü olmaksızın vekâlet sözleşmesini ileriye etkili olarak sona erdirebilecektir.<sup>504</sup>

Kat mülkiyetinde yönetici ile kat malikleri arasındaki mevcut ilişki, sorumluluk bakımından vekâlet sözleşmesi niteliği taşıdığından, vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümler uygun düştüğü ölçüde burada da uygulama alanı bulacaktır. Daha evvel de bahsedildiği üzere yönetici, tek tek kat maliklerinin vekili konumunda değildir. Bu sebeple kat maliklerinin bağımsız şekilde yöneticiyi azletme yetkisi bulunmamaktadır. Zira KMK m. 41/I hükmü de yöneticiyi görevden uzaklaştırma, azletme yetkisini kat malikleri kurulunun yetkisi olarak belirlemiştir.<sup>505</sup>

KMK m. 41/I hükmü uyarınca, kat malikleri kurulu, yöneticinin gördüğü işleri zamanında, eksiksiz ve özenle yerine getirip getirmediğini; işlerin seyrinde, olması gerektiği gibi yürütülüp yürütülmediğini ve hesapların doğruluğunun denetimini gerçekleştirme; haklı bir sebebin mevcut olması hâlinde ise yöneticiyi her zaman değiştirebilme imkânına sahiptir. KMK m. 39 hükmünün bir uzantısı olan bu hüküm,

501. Gümüş (Ders Kitabı), s. 467 vd.; Başpınar, s. 257.

502. Zevkliler / Gökyayla, s. 633.

503. Sarı, s. 87; Başpınar, s. 257.

504. Gümüş (Özel Hükümler), s. 199.

505. Öktem-Çevik, s. 221.

yöneticinin kendiliğinden hesap vermesi dahi beklenmeksizin haklı bir sebebin ortaya çıkması hâlinde, kat malikleri kurulunun toplanarak yöneticinin görevine son verebileceğini düzenlemektedir. KMK m. 41/I hükmü uyarınca yöneticinin azledilmesi hakkında kurul kararı, kat maliklerinin arsa payı ve sayı bakımından çoğunluğu ile verilebilecek bir karardır. KMK m. 34/VII hükmü gereği hâkim tarafından atanan yönetici, atama kararı üzerinden altı ay geçmedikçe değiştirilemeyecektir. Bu süre içerisinde haklı sebebin varlığı hâlinde ise, hâkimden değiştirilmesi istenebilecektir.<sup>506</sup>

Yöneticinin azlinin haklı bir sebebe dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, azledilen yöneticinin artık kat mülkiyetinin yönetimine ilişkin bir sıfatı kalmayacaktır. Anataşınmazın genel yönetimine ilişkin idari yetkileri ile kat maliklerini temsil yetkisi sona erecektir. Fakat yöneticinin azli haklı bir sebebe dayanmamakta ise, yöneticiye karşı bir tazminat borcu gündeme gelebilecektir. Bu durumda yönetici, sözleşmesinin bitimine kadar alacağı olan ücreti, tazminat olarak kat maliklerinden talep edebilecektir.<sup>507</sup>

Kat mülkiyeti yönetim plânında yahut yöneticinin atanmasına ilişkin kat malikleri kurulu kararında, yöneticinin azledilemeyeceği ilişkin bir hüküm koyulamayacaktır. Söz konusu sınırlama, TMK m. 23/I hükmü kapsamında yer alan, hiç kimsenin hak ve fiil ehliyetinden kısmen de olsa vazgeçemeyeceği düzenlemesinden kaynaklanmaktadır. Bununla birlikte, yöneticinin azledilmesine ilişkin olarak gerekli olan sayı ve arsa payı bakımından çoğunluk, yönetim plânında ağırlaştırılabilecektir. Ancak bu şekilde bir düzenleme, uygulamada kat malikleri kurulunun yöneticiyi azletme yetkisini de örtülü olarak ortadan kaldırmamalıdır.<sup>508</sup>

---

506. Germeç, s. 1033.

507. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 797; Eren (Mülkiyet), s. 176.

508. Çetin, s. 207.



## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### KAT MÜLKİYETİNDE YÖNETİCİ / YÖNETİM KURULUNUN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE KARŞI SORUMLULUĞU

#### 4.1. Üçüncü Kişi Kavramı

Üçüncü kişi terimi, bir sözleşmenin, davanın yahut icra takibinin taraflarından olmayan kişiyi ifade etmek için kullanılmaktadır.<sup>509</sup> Üçüncü kişi gerek sözleşme dışı sorumluluk, gerekse de sözleşmeden doğan sorumluluk hâllerinde, sorumluluğu gerektiren fiil yahut olgudan dolayı çıkarları zedelenen, bu fiil yahut olgunun uzak ya da yakın etkileri sonucunda zarar gören bütün kişileri kapsamaktadır.<sup>510</sup>

Bir borç ilişkisinden doğan talep hakkı (alacak hakkı), nispi hak niteliğindedir. Borç ilişkisinin dışında kalan kişiler (üçüncü kişiler), borç ilişkisinden doğan haklara yabancıdır. Talep hakkı konusunda yalnızca sözleşmenin tarafları yetki sahibidir. Kural olarak üçüncü kişilere karşı sözleşmeden kaynaklanan talep hakkı ileri sürülemeyeceği gibi, üçüncü kişilerin de sözleşmenin taraflarına karşı ileri sürebileceği bir talep hakkı söz konusu olmayacaktır.<sup>511</sup> TBK m. 112 hükmü uyarınca borçlu, borca aykırı davranışı dolayısıyla alacaklının uğramış olduğu zararı tazmin ile yükümlüdür. Söz konusu borca aykırılık sebebi ile üçüncü bir kişinin de zarara uğramış olması ihtimalinde, üçüncü kişiye karşı sözleşme dışı sorumluluk gündeme gelebilecektir.<sup>512</sup>

Kat mülkiyetinde yöneticinin üçüncü kişilere karşı sorumluluğu ile kastedilen, kat malikleri kurulu ile yönetici arasındaki sözleşmesel ilişkide taraf olmayan üçüncü kişilerin uğradıkları zarardan sorumluluktur. Kat malikleri kurulu ile yönetici arasındaki sözleşmesel ilişkinin tarafları, kat malikleri kurulu ile yöneticiden ibarettir. Kat malikleri kurulu ile kastedilen, anataşınmazda bulunan bütün kat maliklerinin katılımı ile oluşan yönetim organıdır. Kat malikleri kurulunun her ne kadar tüzel bir kişiliği bulunmasa da kurulu oluşturan kat malikleri, yönetici ile kat malikleri kurulu arasındaki sözleşmesel ilişki açısından üçüncü kişi kabul edilmelidir. Zira kat malikleri kurulu, kendisini oluşturan kat maliklerinin kişiliğinden ayrı ve bağımsız bir kurumdur.<sup>513</sup>

509. T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü, **Kaynak:** <https://sozluk.adalet.gov.tr/>, e.t.: 05/04/2022.

510. Çağlar Özel, “Üçüncü Kişinin Uğradığı Zararlar Çerçevesinde Tüketici Kavramı”, **Yeni Gelişmeler Işığında Bedensel Zararların Tazmini**, 6-8 Mayıs 2015, Ankara, Türkiye Barolar Birliği, Cilt – 2, s. 15; Çetin, s. 253.

511. Reisoğlu (Borçlar), s. 34.

512. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 22, 23; Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 71.

513. Çetin, s. 253; Başpınar, s. 230.

## 4.2. Kat Mülkiyetinde Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Üçüncü Kişilere Karşı Sorumluluğunun Hukuki Temeli

### 4.2.1. Genel Olarak

Kat mülkiyeti yapılanması her ne kadar Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilmiş olduğu üzere, kat malikleri kurulu, yönetim kurulu ve denetim kurulu gibi organlardan oluşmaktaysa da kat mülkiyetinin bağımsız bir tüzel kişiliği bulunmamaktadır.<sup>514</sup> Öğreti ve uygulamada kat malikleri kurulu, yönetim kurulu ve denetim kurulu gibi yapılanmalar organ olarak nitelendirilse de bu nitelendirmeden Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında belirli görev ve yetkilere sahip olan bir topluluk anlaşılmalıdır. Farklı bir ifade ile organ nitelendirmesi, Türk Medeni Kanunu kapsamında düzenlenen tüzel kişilere ilişkin organ terimi ile eş değer olarak kullanılmamaktadır.

Yöneticinin; kanun, yönetim plânı ve kat malikleri kurulu kararları uyarınca yerine getirmekle yükümlü olduğu görevler sebebiyle kat malikleri adına üçüncü kişiler ile gerçekleştirdiği taahhüt ve borçlar, doğrudan kat maliklerinin hukuk alanında etkilerini doğurmaktadır. Bu doğrultuda, yöneticinin üçüncü kişiler ile gerçekleştirmiş olduğu taahhüt ve borçlardan kat maliklerinin arsa payları oranında sorumluluğu söz konusu olmaktadır.<sup>515</sup> Fakat, kat malikleri TBK m. 510/II hükmüne kıyasen, üçüncü kişilere karşı gerçekleştirilen eylem sebebi ile ortaya çıkan zararda, kendilerinin herhangi bir kusurunun bulunmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilecektir.<sup>516</sup>

Kanun koyucu, TBK m. 510/II hükmü uyarınca vekâlet verenin kusurlu olduğunu karine olarak kabul etmiş ve bu sebeple de ispat yükünü tersine çevirmiştir. Dolayısıyla vekâlet veren konumundaki kat maliklerinin kusursuz olduklarını ispatladıkları hâllerde yöneticinin görev ve yükümlülüklerini yerine getirdiği esnada üçüncü kişilere karşı vermiş olduğu zararlardan ötürü kişisel sorumluluğu gündeme gelebilecektir.<sup>517</sup> Yönetici, kat malikleri adına üçüncü kişiler ile gerçekleştirmiş olduğu taahhüt ve borçlar ile ilgili olarak kendi kişisel malvarlığından harcamalar gerçekleştirmiş ise, kat

514. Yargıtay 12. HD, T. 18/05/2011, E. 28720, K. 9867; “Yönetici vekaletname ile tayin edilen bir vekil gibi değildir. Yasal bir temsilci olup yetkisini yasadan almaktadır. Bu sıfatla yaptığı sözleşmeden dolayı kendisine husumet yöneltilir. Öte yandan kat malikinin veya kat malikleri kurulunun ayrı bir tüzel kişiliğinin bulunmaması, yöneticinin özel kanundan doğan temsil yetkisini ortadan kaldırmaz.” **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/04/2022.

515. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1010.

516. Türkmen / Keçecioglu, s. 883.

517. Eren (Borçlar Özel), s. 754; Zevkliler / Gökyayla, s. 630; Vehbi Umut Erkan, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Veren Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 62, Sayı 2, Ankara 2013, s. 462.

malikleri arsa payları oranında yöneticiye karşı sorumlu olacaktır. Zira KMK m.40/I hükmü uyarınca vekilin hakların sahip olan yöneticiye karşı TBK m. 510 hükmü doğrultusunda her bir kat maliki arsa payları oranınca sorumlu olacaktır.<sup>518</sup>

Bahsedilenler kapsamında gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlem ve diğer eylemleri sebebi ile sorumluluğu sınırlandırılmış bulunan yöneticinin, kat maliklerinin kusursuzluklarını ispatladıkları takdirde üçüncü kişilere karşı sorumluluğu gündeme gelebilecektir. Yöneticinin üçüncü kişilere karşı olan sorumluluk esasları ise genel itibariyle, haksız fiil teşkil eden eylemlerden; güven yaratmaya elverişli beyan ve davranışlardan; kanun ve yönetim plânından kaynaklanan temsil yetkisini aşar nitelikte beyan ve davranışlarla gerçekleştirmiş olduğu işlemlerden kaynaklanmaktadır.

#### **4.2.2. Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Üçüncü Kişilere Karşı**

##### **Haksız Fiil Sorumluluğu**

###### **4.2.2.1. Haksız Fiil Sorumluluğunun Şartları**

Kat maliklerine karşı vekil gibi sorumlu olan yöneticinin üçüncü kişilere karşı istisnai de olsa sorumluluğu gündeme gelebilmektedir. Zira kat mülkiyeti yapılanmasında kat malikleri kurulunun üçüncü kişiler ile ilişki kurduğu kimi durumlar bulunsa da genel anlamda üçüncü kişiler ile ilişki, yönetici aracılığı ile kurulmaktadır. Bunun bir yansıması olarak da kat mülkiyeti yapılanması adına kurulan ilişkiler kapsamında üçüncü kişiler ile temas halinde bulunan yöneticinin onlara karşı hukuka aykırı fiil işlemesi söz konusu olabilmektedir.<sup>519</sup> Bu doğrultuda yönetici, işi özenle görmek konusunda iş sahibine olduğu kadar gerçekleştirdiği iş ve işlemler dolayısıyla temas kurduğu üçüncü kişilere karşı da yükümlüdür.<sup>520</sup>

Daha evvel de bahsedildiği üzere; kat mülkiyeti yapılanmasında yöneticinin kanun, yönetim plânı ve kat malikleri kurulu kararları gereği yerine getirmekle yükümlü olduğu görevler sebebi ile üçüncü kişilerle gerçekleştirdiği iş ve işlemler sonucu ortaya çıkan borçlardan, kat malikleri arsa payları oranında sorumludur.<sup>521</sup> Fakat, kat malikleri TBK m. 510/II hükmüne doğrultusunda, üçüncü kişilere karşı gerçekleştirilen eylem sebebi ile ortaya çıkan zararda, kendilerinin herhangi bir kusurunun bulunmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilecektir.<sup>522</sup>

518. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 796; Türkmen / Keçecioğlu, s. 881-883.

519. Çetin, s. 274.

520. Başpınar, s. 230.

521. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1010.

522. Türkmen / Keçecioğlu, s. 883.

Kat malikleri adına da olsa üçüncü kişilere karşı gerçekleştirilen eylemler sebebi ile ortaya çıkan zararda, kat maliklerinin TBK m. 520/II hükmü doğrultusunda kusursuzluğunu ispatlaması hâlinde yöneticinin kişisel sorumluluğu söz konusu olacaktır. TBK m. 49 hükmü uyarınca kusura dayanan haksız fiil sorumluluğu bağlamında yöneticinin sorumluluğu ele alındığında; hukuka aykırı bir fiilin varlığı, bu fiil ile bir kişinin zarara uğraması, fiilin işlenmesinde yalnızca yöneticinin kusurunun bulunması ve uğranılan zarar ile fiil arasında uygun nedensellik bağı unsurlarının varlığına bağlıdır.<sup>523</sup>

Haksız fiilden kaynaklanan sorumluluğun gündeme gelmesi için ilk koşul, hukuka aykırı bir fiilin gerçekleştirilmesidir. Bir fiilin hukuka aykırılığı, hukuk düzeninin kişi yahut malvarlığı değerlerini zararlardan korumak amacıyla düzenlediği emir ve yasaklara aykırı davranışlar olarak tanımlanabilecektir.<sup>524</sup>

Haksız fiilden kaynaklanan sorumluluğun diğer temel ögesi ise kusurdur. Bu sebeptendir ki dar anlamda haksız fiil sorumluluğu öğretide kusur sorumluluğu olarak nitelendirilmektedir.<sup>525</sup> Hukuka aykırı fiilin failinin kusuru tespit edilirken TBK m. 49 hükmü kapsamında düzenlenen haksız fiillerden kaynaklanan sorumluluğa ilişkin esaslar uygulama alanı bulacaktır. Bu kapsamda kusur, bir kimsenin hukuk düzeni tarafından onaylanamayan ve uygun bulunmayan davranış biçimi olarak tanımlanabilecektir. Kusur olgusunun tespitinde aynı koşullarda benzer kişilerden beklenen ortalama davranış biçimi ile bu koşullarda zararın ortaya çıkmaması için gösterilmesi gereken ortalama özen kıstaslarını içeren objektif kusur ile temelde kusur ehliyetinin irdelenmesinden oluşan subjektif kusur birlikte gözetilmektedir. Bununla birlikte gerçekleştirilen haksız fiilin kasten yahut ihmâli bir davranış ile gerçekleştirilmiş olması, hukuki sorumluluk yönünden bir farklılık arz etmemektedir.<sup>526</sup>

Haksız fiilden kaynaklanan sorumluluğa ilişkin bir diğer koşul ise bahsedilen hukuka aykırı ve kusurlu fiil neticesinde zararın ortaya çıkmasıdır. Zarar geniş manada, malvarlığında bir eksilme (fiili zarar yahut kazanç kaybı), yani maddi zarar olabileceği gibi, kişilik haklarına ilişkin korunan bir değer hukuka aykırı fiil sonucunda duyulan cismani yahut manevi acı ve ızdırap niteliğindeki manevi zarar olarak ortaya çıkabilmektedir.<sup>527</sup> Haksız fiilden kaynaklanan zarardan sorumluluğun gündeme

523. Reisoğlu (Borçlar), s. 164 vd.; Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 11 vd.

524. Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 91; Kılıçoğlu, s. 289.

525. Reisoğlu (Borçlar), s. 162; Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 61.

526. Kılıçoğlu, s. 319, 320; Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 69 vd.

527. Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 133; Zarar yalnızca dar anlamıyla açıklayan, manevi zararın tazmininin TBK m. 49 hükmü kapsamında bir zarar tazmini niteliğinde olmadığı ve yalnızca manevi tatmin olduğu

gelebilmesi için ise zararın ispatlanması gerekmektedir. Zararı ispat ile yükümlü taraf ise, TBK m. 50/I hükmü uyarınca haksız fiil sonucu zarar gören kişi olacaktır.<sup>528</sup>

TBK m. 49 hükmü kapsamında haksız fiil sebebi ile bir zararın tazmini borcunun gündeme gelebilmesi, son olarak söz konusu haksız fiil ile zarar arasında bir nedensellik ilişkisinin varlığına bağlıdır.<sup>529</sup> Nedensellik bağı, zarar ile zarardan sorumluluğun bağlandığı olay veya zarara sebebiyet veren arasındaki sebep sonuç ilişkisi olarak açıklanabilmektedir. Zarar konusunda olduğu gibi nedensellik bağının ispatı da yine kural olarak zarar görene aittir. Uygun nedensellik bağının bulunması, yaşam deneyimlerine ve olayların olağan akışına göre belirleneceğinden, bu kriterlere uygun üstün bir gerçekliğin bulunması ispat konusundan yeterli kabul edilmelidir.<sup>530</sup>

Ayrıca kat mülkiyetinde yöneticinin haksız fiil sebebi ile üçüncü kişilere karşı sorumluluğunun doğmasında hukuka aykırı eyleminin, yöneticilik sıfatı sebebi ile yükümlü olunan görev ve faaliyet sınırları içerisinde ortaya çıkmış olması önem taşımaktadır. Aksi takdirde yöneticinin gerçekleştirmiş olduğu haksız fiil dolayısıyla genel esaslar çerçevesinde yalnızca kişisel sorumluluğu gündeme gelmektedir. Bu sorumluluğun vekâlet veren konumundaki kat malikleri ile paylaşılması adına özellik arz eden herhangi bir farklılık ise bulunmayacaktır.

#### **4.2.2.2. Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Haksız Fiilinin Hüküm ve Sonuçları**

Yöneticinin üçüncü kişilere karşı haksız fiilden kaynaklanan sorumluluğu kapsamında; haksız fiilden kaynaklanan sorumluluk esasları ile yöneticinin gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlem ve diğer fiilleriyle ilgili olarak kişisel sorumluluk hâllerini birlikte ele almakta fayda bulunmaktadır. Ayrıca çalışmamız açısından önem arz etmesi bakımından, yöneticinin görev ve faaliyetlerini ifa ederken üçüncü kişilere karşı işlemiş olduğu haksız fiil sebebi ile sorumluluğunun doğması hâlinde, bu sorumluluğun vekâlet sözleşmesi hükümleri kapsamında kat maliklerine yansıtılması imkânı da inceleme konusu yapılacaktır.

Konuya ilişkin olarak öncelikle TBK m. 510 hükmü kapsamında düzenlenen ve vekâlet sözleşmelerinde vekâlet verenin borçlarından olan, vekilin vekâletin ifası dolayısıyla uğramış olduğu zararların tazmini borcunu incelemekte fayda bulunmaktadır. Vekâlet verenin borçları başlıklı TBK m. 510 hükmü gereğince, vekilin

yönünde ayrıntılı bilgi için bk. Reisoğlu (Borçlar), s. 228 vd.; Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 251 vd.

528. Çetin, s. 280.

529. Reisoğlu (Borçlar), s. 175; Kılıçoğlu, s. 313.

530. Antalya (Cilt: V/1, 2), s. 277; Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 80.

yaptığı giderler ile verdiği avansları ödeme, vekili kendi adına ve vekâlet veren hesabına üstlendiği borçlardan kurtarma, yine vekilin vekâleti ifa sebebi ile uğramış olduğu zararları tazmin etme borçları, vekâlet verene yüklenmiştir.<sup>531</sup>

TBK m. 510/II hükmü uyarınca vekil, vekâlet sözleşmesinin konusu olan iş ve işlemleri gerçekleştirirken uğramış olduğu zararların tazmin edilmesini vekâlet verenden talep edebilecektir. Kanun hükmünde bahsi geçen zarar, maddi zarar olabileceği gibi manevi zarar da olabilmektedir.<sup>532</sup> Bununla birlikte vekâlet veren, vekilin uğramış olduğu zarar konusunda kusuru bulunmadığını ispat ederek tazmin borcundan kurtulabilecek durumdadır. Farklı bir ifade ile vekâlet veren, zararın kendi kusuru bulunmaksızın ortaya çıktığını ispatlayamadığı takdirde vekilin vekâlet sözleşmesi konusunun ifasından kaynaklanan zararını karşılamak ile yükümlü tutulmuştur.<sup>533</sup>

Öğretide, TBK m. 510/II hükmü kapsamında vekâlet verenin, vekilin vekâletin ifası sebebi ile uğramış olduğu zararı tazmin borcunun yalnızca ivazlı vekâlet sözleşmelerinde uygulama alanı bulacağı görüşü hakimdir. Söz konusu görüşe göre ücret almayarak vekâleti ifa eden vekilin zararları, vekâlet veren tarafından her halde tazmin edilmelidir. Zira ivazsız vekâlet sözleşmesinde tazmin borcu hakkaniyete, ivazlı vekâlet sözleşmesinde ise kusura dayanan sorumluluk esasları uygulama alanı bulmaktadır.<sup>534</sup>

Bununla birlikte vekilin, vekâlet sözleşmesinin konusu olan iş ve işlemleri ifa ederken özen borcuna aykırı davranması sonucunda zarar görmesi ihtimalinde, vekâlet verenin meydana gelen zararı tazmin etme borcunun kapsamı öğretide tartışmalıdır. Öğretide bir görüş, vekilin uğramış olduğu zarar, vekâletin kötü (özensiz gibi) ifa edilmesi sebebi ile doğmuşsa, vekilin birlikte kusuru sebebi ile vekâlet verenin tazmin borcunda indirim gündeme gelebileceğini savunmaktadır.<sup>535</sup> Diğer görüş ise, vekilin vekâlet sözleşmesi kapsamında doğan zararlarının vekâlet veren tarafından tazmini için, vekilin vekâleti ifa ederken gerekli özen borcuna uygun davranması gerektiği, aksi takdirde zararlarını vekâlet verenden talep etmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu ve hakkaniyete aykırılık teşkil edeceğini savunmaktadır.<sup>536</sup>

Vekâlet sözleşmesinin konusu olan iş ve işlemleri gerekli özen borcuna aykırı

---

531. Yavuz / Acar / Özen, s. 676; Gümüş (Ders Kitabı), s. 457 vd.; Erkan, s. 444.

532. Eren (Borçlar Özel), s. 753, 754; Aydoğdu / Kahveci, s. 820.

533. Gümüş (Borçlar Özel), s. 185; Erkan, s. 459.

534. Eren (Borçlar Özel), s. 754; Zevkliler / Gökyayla, s. 630; Erkan, s. 462.

535. Gümüş (Borçlar Özel), s. 186; Gümüş (Ders Kitabı), s. 461.

536. Akıncı, s. 28; Tokbaş, s. 131; Erkan, s. 461.

davranarak gereği gibi ifa edemeyen vekilin, ortaya çıkan zararların tazminini vekâlet verenden talep etmesi konusunda hakkın kötüye kullanımından bahsetmek mümkündür. Fakat vekâlet sözleşmelerinin genel niteliği gereği vekilin, vekâlet veren adına bir takım iş ve işlemleri ifa ediyor olması ve onun adına bir takım rizikoları üstlenmesi gözetildiğinde, vekâletin gereği gibi ifa edilmemesi hâlinde dahi vekâlet verenden zararların tazminini talep etmeye hakkının bulunmasının yerinde olduğu düşünülmektedir. Bununla birlikte vekilin özen yükümlülüğünü ihlâli oranınca vekâlet verenin tazmin borcunda indirim yapılmasının ise hakkaniyet ilkesi gereği yerinde olacağı düşünülmektedir.

Bahsedilenler kapsamında kat mülkiyeti yapılanmasında yöneticinin görev ve faaliyetlerini ifa ederken üçüncü kişilere karşı işlemiş olduğu haksız fiil sebebi ile sorumluluğu ile TBK m. 510/II hükmü kapsamında düzenlenen vekâlet verenin, vekâletin ifası dolayısıyla vekilin zararlarını tazmin borcunu birlikte değerlendirmek yerinde olacaktır. Bilindiği üzere TBK m. 49 hükmü kapsamında haksız fiilden kaynaklanan zararın giderilmesinden, kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar veren kişi sorumludur.<sup>537</sup> Bu doğrultuda kat mülkiyetinde yöneticinin de üçüncü kişilere karşı gerçekleştirmiş olduğu TBK m. 49 hükmü kapsamındaki fiillerinden dolayı kişisel sorumluluğu söz konusu olacaktır. Bununla birlikte, şayet söz konusu haksız fiilde kat maliklerinin de kusuru bulunmaktaysa; zarar görene karşı yöneticiyle birlikte kat maliklerinin sorumluluğu da gündeme gelebilecektir.

Yöneticinin her ne kadar TBK m. 49 hükmü kapsamında gerçekleştirmiş olduğu haksız fiiller sebebi ile üçüncü kişilere karşı kişisel sorumluluğu bulursa da söz konusu sorumluluğun TBK m. 510/II hükmü kapsamında vekâletin ifası esnasında vekilin uğramış olduğu zarar olarak değerlendirerek vekâlet veren konumundaki kat maliklerinden talep edilebilmesinin mümkün olup olmadığına ilişkin ise açık bir hüküm bulunmamaktadır. Öğretide her ne kadar vekâlet verenin söz konusu tazmin borcunun kapsamının, sözleşme gereği vekâlet verenin yüklendiği kimi önlemleri almaması sebebiyle doğan, sözleşmenin gereği gibi ifa edilmesine olan menfaate ilişkin zarar olduğu; haksız fiilden doğan sorumluluk hallerini kapsamadığı<sup>538</sup> belirtilse de söz konusu görüşe bütünüyle katılmak mümkün görünmemektedir. Elbette ki vekilin, vekâleti ifa ederken üçüncü kişilere karşı gerçekleştirmiş olduğu ve yalnızca kendi özensizliği ve kusurundan kaynaklanan haksız fiiller sebebi ile doğan sorumluluktan

---

537. Reisoğlu (Borçlar), s. 164; Oğuzman / Öz (Cilt – 2), s. 11; Kılıçoğlu, s. 286.

538. Erkan, s. 463; Türkmen / Keçecioglu, s. 895.

vekâlet vereni de sorumlu tutmak hakkaniyet ilkesi ile bağdaşmamaktadır. Fakat anataşınmazın yönetim işlerinin görülmesine ilişkin olarak doğan borçlar sebebi ile kat maliklerinin, paylı mülkiyet ilişkisinde olduğu üzere arsa payları oranında sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sebeple anataşınmazın yönetim işlerinin görülmesi esnasında yöneticinin, üçüncü kişilere karşı kast ve ağır ihmâli davranışları bulunanlar haricindeki haksız fiilden kaynaklanan sorumluluğu söz konusu olduğunda, vekâlet veren konumundaki kat maliklerinin, yöneticinin bu kapsamda uğramış olduğu zararı tazmin ile yükümlü olduğu düşünülmektedir. Üçüncü kişilere karşı gerçekleştirilmiş olunan haksız fiil, yöneticinin görev ve sorumluluklarına aykırı davranmasından ileri gelmekteyse kat maliklerinin yöneticinin bu konudaki zararını tazmin borcunda indirimin söz konusu olabileceği de düşünülmektedir.

TBK m. 510 hükmü kapsamında vekâlet verenin, vekâletin ifası dolayısıyla vekilin uğramış olduğu zararların tazmini borcu gözetildiğinde, yöneticinin kat malikleri adına gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlem ve diğer eylemler esnasında üçüncü kişilere karşı işlemiş olduğu haksız fiil söz konusu olduğunda, üçüncü kişinin doğrudan kusuru bulunmayan kat maliklerinin sorumluluğuna başvurma imkânı bulunmamaktadır. Zira TBK m. 510 hükmü ile düzenlenen vekilin hakları, vekâlet sözleşmesinin iç ilişkisini düzenleyen bir hüküm niteliğindedir. Farklı bir ifade ile TBK m. 510 hükmü dolayısıyla vekâlet verenin sorumluluğuna başvurabilecek kişi yalnızca vekildir. Bu sebeple, vekilin gerçekleştirmiş olduğu haksız fiiller dolayısıyla zarar görenin, kusursuz olmaları hâlinde doğrudan kat maliklerine husumet yöneltmesi mümkün görünmemektedir.

#### **4.2.3. Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Üçüncü Kişilere Karşı Güven Sorumluluğu**

Güven sorumluluğu; bir kişinin, özel hukuki bir bağın söz konusu olduğu hâllerde, karşı taraf nezdinde oluşturduğu güveni veya haklı olarak güvенеbileceği düşüncesini, dürüstlük kurallarına aykırı bir şekilde boşa çıkarması sonucunda oluşan sorumluluğu ifade etmektedir.<sup>539</sup> Bu konuda yapılan farklı bir tanıma göre ise; güven sorumluluğu, dürüstlük kuralına dayalı davranış yükümlerinin ihlâlinden kaynaklanan bir sorumluluktur türüdür.<sup>540</sup>

539. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 239, 240; Çetin, s. 287; Selin Sert-Sütçü, “Güven Sorumluluğu Kavramı ve Yargıtay’ın Güven Sorumluluğu Kavramına Yaklaşımı”, **Hukuk ve Adalet – Eleştirel Hukuk Dergisi**, Cilt 12, Sayı 28, İstanbul 2020, s. 196.

540. Damla Gürpınar, **Sözleşme Dışı Yanlış Tavsiyede Bulunma, Öğüt veya Bilgi Vermeden Doğan Hukuki Sorumluluk**, 1. Baskı, Güncel Hukuk Yayınları, İzmir 2006, s. 218.



Güven sorumluluğu, sözleşmesel yahut haksız fiilden kaynaklanan sorumluluk olarak nitelendirilemeyen durumlarda, güven sağlayan kişilerin dürüstlük kuralına aykırı şekilde söz konusu güveni boşa çıkarması durumunda, hâkimin TMK m. 2 hükmünü esas alarak hukuk yaratması sonucu şekillenmiş bir sorumluluk türüdür.<sup>541</sup> Güven sorumluluğunda, zarara uğrayan kişinin güveni, taraflar arasında sözleşmeye aykırılıktan kaynaklanan borç ilişkisindeki kadar yoğun değildir. Ancak haksız fiilden kaynaklanan sorumluluk konusunda görülen genel, soyut ve farazi güven kriterinin de üzerindedir.<sup>542</sup> Öğretide güven sorumluluğunun, culpa in contrahendodan (sözleşme görüşmeleri esnasındaki kusurlu davranış) doğan sorumluluk esaslarını da kapsamına alan bir üst kavram olarak bağımsız ve genel bir sorumluluk türü olduğu kabul edilmektedir.<sup>543</sup>

Bu kapsamda güven sorumluluğu, bir kimsenin özen göstereceği güven olgusu, culpa in contrahendo hâlleri, çelişkili davranış yasağı ile bilgi ve kanaat açıklamalarından kaynaklanabilecek durumdadır. Kat mülkiyeti kapsamında güven sorumluluğu ise, genellikle temsil ve yürütme organı niteliğinde olan yöneticinin sözleşme görüşmeleri esnasında kusurlu davranışı sebebi ile culpa in contrahendo sorumluluğu ile üçüncü kişilere karşı güven sağlamaya elverişli beyan ve davranışlarda bulunması hâllerinde ortaya çıkabilmektedir.<sup>544</sup>

Culpa in contrahendo sorumluluğunda; taraflardan birinin sözleşme görüşmeleri esnasında dürüstlük kurallarından kaynaklanan yükümlülüklerine aykırı davranarak açıklanması gereken konuları gizleme, yanlış bilgi verme, gerekli dikkat ve özeni göstermeme, sözleşme yapma niyeti bulunmaksızın görüşmeye girişme yahut görüşme sürdürme; karşı tarafı sözleşmeye razı etmek için aldatma yahut kendi kusuru ile yanıltma gibi eylemleri sebebi ile sözleşmenin geçersizliği veya iptal edilmesi söz konusu olabilmektedir. Bu tür durumlarda geçersiz olan veya iptal edilen sözleşmeye güvenen karşı tarafın zarara uğraması veya kurulmayan sözleşmenin görüşmeleri esnasında bir tarafın, karşı tarafa yahut sözleşmenin konusu olacak şeye zarar vermesi, yine bir tarafın yetkisizliğine rağmen temsilci olarak hukuki işlem gerçekleştirmesi ve kendisine bu konuda onay verilmemesi ve bu sebeple karşı tarafın zarara uğraması ile benzeri hâllerde, sözleşmenin görüşülmesi esnasında kusurlu davranan tarafın,

---

541. Yasemin Durak, “Güven Sorumluluğu ve Culpa in Contrahendo”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 25, Sayı 1, Konya 2017, s. 248.

542. Çetin, s. 287; Sert-Sütçü, s. 201, 202; Gürpınar, s. 217.

543. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 240.

544. Çetin, s. 287.

diğerinin zararını tazmin etmesi gerektiği kabul edilmektedir.<sup>545</sup>

Bahsedilen tazmin yükümlülüğü kapsamında bilgi verenlerin, üçüncü kişilere karşı güven sorumluluğunun gündeme gelebilmesi için ise, bilgi verenin, beyan ve davranışlarıyla zarar gören nezdinde korunmaya değer bir güven oluşturması gerekmektedir. Söz konusu güven ile birlikte taraflar arasında güvene dayalı özel bir bağlılık; üçüncü kişinin iyiniyeti olması; verilen bilgilerin üçüncü kişilerin tasarruflarına etki etmesi; korunan güvene aykırı davranış; bilgi verenin vermiş olduğu bilgidен dolayı üçüncü kişinin zarara uğraması; bilgi verenin koruma yükümünü ihlál eden davranış ile meydana gelen zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunması ve bilgi verenin kusurlu olması da aranan koşullar arasındadır.<sup>546</sup>

Öğretide, Türk Borçlar Kanunu kapsamında güven sorumluluğu kavramı ile açıklanabilecek kuralın, TBK m. 44/II hükmü olduğu kabul edilmektedir. Madde hükmüne göre temsil olunan veya halefleri, bir temsilciye yetki belgesi verildiği ve yetkinin de sona erdiği durumlarda, temsilcinin belgeyi geri vermesi için gerekeni yapmazlarsa, bundan dolayı iyiniyetli üçüncü kişinin zararını gidermekle yükümlü tutulmaktadır. Hakkaniyet sorumluluğunun genel bir sorumluluk esası hâline getirilmediği, güven sorumluluğunun da Türk Borçlar Kanunu kapsamında ayrıca düzenlenmediği gözetildiğinde söz konusu hükmün benzer olaylara da kıyasen uygulanması yerinde olacaktır.<sup>547</sup> Öğretide yer alan bu görüş doğrultusunda, kat mülkiyeti yapılanmasının tüzel bir kişiliğinin bulunmamasına karşın tüzel kişilerde olduğu gibi iradesini açıklama konusunda organları vasıtasıyla hareket etmesi sebebi ile TBK m. 44/II hükmünün, güven sorumluluğu kapsamında yönetici ile birlikte kat maliklerinin de sorumluluğunu gündeme getirebileceği düşünölmektedir.

Neticeten, gerek sözleşme görüşmeleri esnasındaki kusurlu davranıştan (culpa in contrahendo), gerekse de bilgi verenlerin üçüncü kişilere karşı güven sorumluluğundan dolayı sözleşmesel sorumluluk hükümleri (TBK m. 112) kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Bu kapsamda kusurun varlığı ise karine olarak kabul edilmektedir. Ayrıca yardımcı kişilerin fiillerinden sorumluluk gündeme geldiğinde TBK m. 116, zamanaşımı konusunda ise TBK m. 146 hükmü uygulama alanı bulacaktır.<sup>548</sup>

---

545. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 488; Reisoğlu (Borçlar), s. 345.

546. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 240 vd.; Çetin, s. 288; Durak, s. 250 vd.

547. Sert-Sütçü, s. 204.

548. Çetin, s. 289; Gürpınar, s. 233; Durak, s. 255.

#### 4.2.4. Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Üçüncü Kişilere Karşı Yetkisiz Temsilden Doğan Sorumluluğu

Kat mülkiyetinde yöneticinin üçüncü kişilere karşı yetkisiz temsil esaslarına göre sorumluluğu, temelde yöneticinin ilgili kanunlardan, yönetim plânından ve kat malikleri ile arasındaki vekâlet ilişkisinden kaynaklanan yetkilerinin sınırlarını aşarak gerçekleştirmiş olduğu iş ve işlemler sebebi ile gündeme gelmektedir. Bu sebeple yöneticinin üçüncü kişilere karşı yetkisiz temsil sebebi ile sorumluluğu kapsamında öncelikle temsil yetkisi kavramı ile yöneticinin kat maliklerini temsili konusu açıklanacak, müteakiben yetkisiz temsil kavramı ile yetkisiz temsilin yöneticinin sorumluluğu bakımından hüküm ve sonuçları inceleme konusu yapılacaktır.

##### 4.2.4.1. Temsil Yetkisi Kavramı

###### 4.2.4.1.1. Genel Olarak

Kişilerin hukuki işlemlerini bizzat yapmaları yerine bir başkası aracılığı ile yapmaları bir ihtiyaç hatta zorunluluk olarak ortaya çıkabilmektedir. Bu durumlarda, hukuki işlemin tarafları ile işlemi gerçekleştirenler farklı kişilerdir. Hukuki işlem temsilci tarafından gerçekleştirildiği hâlde hüküm ve sonuçlarını temsil olunanın hukuk alanında ortaya çıkarmaktadır.<sup>549</sup> Bu doğrultuda, bir kimsenin, hüküm ve sonuçlarını başka bir kişinin hukuk alanında ortaya çıkarmak üzere o kişinin adına (namına) ve hesabına hukuki işlem gerçekleştirmesine temsil denilmektedir.<sup>550</sup>

Temsil yetkisi, yetkinin kaynağına göre kanuni temsil ve iradi temsil olarak ikiye ayrılmaktadır. Temsilcinin temsil yetkisi, temsil olunanın bu yetkinin verilmesi yönündeki beyanına dayanmaktaysa iradi temsil; temsil yetkisi, temsil olunanın irade beyanı dışındaki bir olguya, özellikle de bir kanun hükmüne dayanmakta ve bundan kaynaklanmaktaysa kanuni temsil söz konusu olmaktadır.<sup>551</sup>

Kendilerine bağlanan hukuki sonuçlara göre yapılacak bir sınıflandırmada ise temsil, dolaylı ve doğrudan doğruya temsil olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Şayet temsilci, temsil konusu hukuki işlemi kendi adına fakat temsil olunan hesabına

549. Kılıçoğlu, s. 235; Akıncı, s. 29.

550. Reisoğlu (Borçlar), s. 148; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 217; Gülşah Sinem Aydın, “Borçlar Hukukunda Temsil Yetkisinin Kötüye Kullanılması”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 2020-148, Ankara 2020, s. 236.

551. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 581; Kılıçoğlu, s. 237; Mehmet Murat İnceoğlu, **Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil**, 1. Bası, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2009, s. 40 vd.; Handan Oruç-Ömeroğlu, “Yetkisiz Temsil”, **Yayımlanmamış Doktora Tezi**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2018, s. 28 vd.

gerçekleştirmektedirse dolaylı temsil söz konusu olacaktır. Dolaylı temsilde hukuki işlemde doğan alacak ve borçlar öncelikle temsilciye ait olmaktadır. Sonradan söz konusu alacak ve borçlar, alacağın devri ve borcun üstlenilmesi esaslarına göre temsil olunana devredilmektedir. Temsilci ile temsil olunan arasındaki hukuki ilişki gereğince temsilci gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemlerden doğan hak ve borçları temsil olunana devretmekle; temsil olunan da temsilcinin üstlendiği borçları devralmak ve ödemekle yükümlüdür.<sup>552</sup> Dolaylı temsilin aksine doğrudan doğruya temsilde, temsilci gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemde dolayı ortaya çıkan hak ve borçlardan sorumlu değildir. Zira doğrudan doğruya temsilde, temsilcinin temsil olunan adına hareket etmesi sebebi ile gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemler dolayısıyla ortaya çıkan hak ve borçlar, ikinci bir işleme gerek duyulmaksızın kendiliğinden temsil olunanın hukuk alanında ortaya çıkmaktadır. Gerçek anlamda temsil, doğrudan doğruya temsildir.<sup>553</sup>

Doğrudan doğruya temsil kapsamında temsilcinin, temsil olunan adına gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemlerde, temsil olunana karşı yöneltilen irade beyanlarına karşı temsilcinin hareket şekline göre temsil, aktif ve pasif temsil olarak ikiye ayrılmaktadır. Temsilcinin, temsil olunan adına kendi iradesini beyan etmeye yetkili olduğu durumlarda aktif temsil söz konusu iken; temsilcinin, temsil yetkisi kapsamında temsil olunana yöneltilen irade beyanlarını yalnızca kabule yetkili olduğu durumlarda ise pasif temsil söz konusu olmaktadır.<sup>554</sup>

#### 4.2.4.1.2. Temsil ile Vekâlet İlişkisinin Karşılaştırılması

TBK m. 502 hükmü uyarınca vekâlet sözleşmesi; vekilin, vekâlet verenin çıkarları ve iradesine uygun olarak sözleşme kapsamında belirlenen işi görmeyi yahut işlemi gerçekleştirmeyi borçlandığı bir sözleşmedir. Ücret unsuru, vekâlet sözleşmelerinde zorunlu bir unsur değildir. Nitekim, TBK m. 502/III hükmü de bu doğrultuda ancak sözleşmede öngörülmesi veya teamülde yer alması hâllerinde vekilin ücrete hak kazanacağını düzenlemektedir.<sup>555</sup>

Vekâlet sözleşmesinin konusu, hukuki işlemlerin gerçekleştirilmesi olabileceği gibi yalnızca maddi fiillerin yerine getirilmesinden de ibaret olabilmektedir. Vekilin

552. Reisoğlu (Borçlar), s. 149; Kılıçoğlu, s. 238; Oruç-Ömeroğlu, s. 41, 42; Yargıtay 13. HD. T.10/11/2003, E. 9750, K. 13343; **Kaynak**; [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 15/04/2022.

553. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 590; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 245; Bahadır Demir, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Doğrudan Temsil Müessesesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:6, Sayı: 1, Malatya 2015, s. 251.

554. İnceoğlu, s. 45; Oruç-Ömeroğlu, s. 43, 44.

555. Yavuz / Acar / Özen, s. 638; Eren (Borçlar), s. 715; Başpınar, s. 70; Akıncı, s. 3.

gördüğü işin başkasına ait olması, onun çıkarlarına uygun şekilde yapılmasını gerektirmektedir. Vekil, kendisine bırakılan iş yahut işlemi, sözleşmeye uygun şekilde yerine getirmekle yükümlüdür. Bununla birlikte vekil, yüklendiği iş görme edimini özenle yerine getirmekle yükümlü iken istenen sonucun ortaya çıkmamasından sorumlu olmamaktadır.<sup>556</sup>

Vekâlet sözleşmesinin kapsamı ve dolayısıyla vekâlet sözleşmesinin temsil yetkisi ile olan yakın ilişkisi, TBK m. 504 hükmü kapsamında düzenlenmiştir. Madde hükmüne göre vekâletin kapsamı, sözleşme ile belirlenen sınırlar çerçevesinde tespit olunacaktır. Sözleşme ile vekâletin kapsamının belirlenmediği hâllerde ise TBK m. 504 hükmünde yer alan esaslar doğrultusunda kapsamın, işin niteliğine göre belirleneceği ifade edilmektedir.<sup>557</sup> TBK m. 504/II hükmü uyarınca vekâlet, özellikle vekilin üstlenmiş olduğu işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsamaktadır. Vekile verilen temsil yetkisi, yalnızca belirli bir veya birkaç işlem ile sınırlı tutulabileceği gibi (özel temsil yetkisi), vekâlet verenin her türlü iş ve işlemlerinin gerçekleştirilebilmesine izin verecek şekilde (genel temsil yetkisi) de olabilmektedir.<sup>558</sup>

Birçok durumda vekâlet ile temsil yetkisi birleşmektedir. Fakat, bir sözleşme olan vekâlet ile, tek taraflı hukuki işlem ile verilebilen temsil yetkisini birbiri ile karıştırmamak adına temsil yetkisinin vekâletten bağımsız niteliğini ortaya koymakta fayda bulunmaktadır. Öncelikle vekâlet ilişkisi, vekil ile vekâlet veren arasındaki iç ilişkiyi ifade etmekte iken temsil yetkisi, vekilin vekâlet veren adına ve hesabına hukuki işlem gerçekleştirdiği üçüncü kişi ile arasındaki dış ilişki ifade etmektedir.<sup>559</sup>

Vekâlet ilişkisinin hukuki işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla kurulduğu hâllerde temsil yetkisini de içinde barındırmakta; buna karşın yalnızca maddi fiiller yahut hukuki işlem benzeri fiillerin ifasını içeren vekâlet ilişkilerinde, vekile ayrıca temsil yetkisinin verilmesi gerekmektedir.<sup>560</sup> Bu sebeple, temsil yetkisi bulunmaksızın vekâlet sözleşmesi düzenlenebileceği gibi sözleşme kurulduktan sonra da vekilin temsil yetkisi vekâlet veren tarafından sonlandırılabilir.

Bahsedilenlerle birlikte vekâlet sözleşmesinde vekil, sözleşmenin konusu iş ve işlemleri gerçekleştirmekle yükümlülüğü altında iken temsil yetkisinde temsilci, bir yükümlülük altına girmemekte, yalnızca yetkilendirilmektedir. Ayrıca vekâlet ilişkisi,

556. Gümüş (Özel Hükümler), s. 130, 131; Yavuz / Acar / Özen, s. 643; Oruç-Ömeroğlu, s. 65.

557. Aral / Ayrancı, s. 444; Zevkliler / Gökyayla, s. 614.

558. Yavuz / Acar / Özen, s. 651, 652; Oruç-Ömeroğlu, s. 66.

559. Reisoğlu (Borçlar), s. 152; Eren (Borçlar), s. 732; Sarı, s. 202; Akıncı, s. 30; Demir, s. 254.

560. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 587; Zevkliler / Gökyayla, s. 594; Oruç-Ömeroğlu, s. 66.

iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasına karşın, temsil yetkisinin tek taraflı bir hukuki işlem ile verilmesi imkânı dolayısıyla vekâlet sözleşmesi ve temsil yetkisinin hukuki nitelikleri bakımından da farklılıklar söz konusu olacaktır.<sup>561</sup>

#### **4.2.4.1.3. Kat Mülkiyetinde Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Kat Maliklerini Temsil Yetkisi**

Daha evvel de bahsedildiği üzere; KMK m. 27 hükmü uyarınca, anataşınmazın yönetimi kat malikleri kurulu tarafından gerçekleştirilmektedir. Bununla birlikte KMK m. 34/I hükmü kapsamında kat maliklerinin, anataşınmazın yönetimini kendi aralarından yahut dışarıdan seçecekleri bir kimseye (yönetici) veya üç kişilik bir kurula (yönetim kurulu) bırakabilme imkânı da düzenlenmiştir. Anataşınmazda sekiz yahut daha fazla bağımsız bölümün bulunması hâlinde, kat maliklerinin anataşınmazın yönetimi için bir yönetici veya yönetim kurulu ataması ise zorunlu kılınmıştır.<sup>562</sup>

Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliğinin bulunmaması hususu gözetildiğinde anataşınmazın yönetimini devralan yönetici yahut yönetim kurulunun, anataşınmazın yönetimi ve kat maliklerini temsil yetkisi ise kat malikleri ile yönetici / yönetim kurulu arasındaki hukuki ilişki çerçevesinde şekillenecektir. KMK m. 38/I hükmü uyarınca yöneticinin kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu olduğu, KMK m. 40/I hükmü kapsamında ise yöneticinin vekilin haklarına sahip olduğu düzenlenmektedir. Bu doğrultuda kat mülkiyetinde yöneticinin kat maliklerini temsil yetkisinin sınırlarını, vekâlet sözleşmeleri kapsamında vekilin vekâlet vereni temsil yetkisine kıyasen ele almakta fayda bulunmaktadır.

Vekâlet sözleşmeleri kapsamında temsil yetkisi her daim söz konusu olmamakla birlikte, hukuki işlemlerin gerçekleştirilmesine yönelik vekâletin temsil yetkisini de içinde barındırdığı; buna karşın ise vekâletin yalnızca maddi fiiller yahut hukuki işlem benzeri fiillerin ifasını içermesi hâlinde vekile ayrıca temsil yetkisinin verilmesi gerektiği öğretide belirtilmektedir.<sup>563</sup>

Anataşınmazın yönetimini yürütecek olan yönetici ise, söz konusu genel yönetim görevi ile ilgili olarak kat malikleri kurulunu temsil yetkisine de sahip olmaktadır.<sup>564</sup>

561. Reisoğlu (Borçlar), s. 152; Eren (Borçlar), s. 702; Aral / Ayrancı, s. 441; Demir, s. 254.

562. Ayrıntılı bilgi için bk. s. 68 vd.

563. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 587; Zevkliler / Gökyayla, s. 594; Oruç-Ömeroğlu, s. 66.

564. Yargıtay 12. HD, T. 09/06/2011, E. 29999, K. 12172; "Yönetici, yasadan aldığı temsil yetkisine dayanarak çeşitli sözleşmeler kurabilir. İşte bu sözleşmeden doğan uyumsuzluklarda yönetici dava açabileceği gibi, yöneticiye karşı da dava açılabilir. Şu hususta belirtilmelidir ki yönetici, vekâletname ile tayin edilen bir vekil gibi değildir. Yasal bir temsilci olup yetkisini yasadan almaktadır...Sonuç olarak denilebilir ki, yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerden

Yöneticinin temsil yetkisini; kanun gereği temsile yetkili olduğu, kat malikleri kurulu tarafından kendisine özel yetki verilmesi ile temsile yetkili olduğu ve bu şekilde özel yetki verilmiş olsa dahi temsile yetkili olamayacağı konular olarak değerlendirmek mümkündür.<sup>565</sup>

Bu doğrultuda, yöneticinin kanun gereği kat maliklerini temsile yetkili olduğu konular; kanun, yönetim plânı ve kat malikleri kurulu kararlarının yerine getirilmesi, anataşınmazın amacına uygun şekilde kullanımının sağlanması, bakım ve onarımı ile korunması için gerekli önlemlerin alınması, anataşınmazın sigorta ettirilmesi ile bu ve benzeri konularda gerçekleştirilecek iş, işlem ve uyuşmazlıkların<sup>566</sup> takibinin sağlanması olarak sıralanabilecektir.<sup>567</sup> Yönetici ayrıca anataşınmazın genel yönetimi, bakımı, onarımı yahut korunması için kullanılacak olan genel / ortak giderlerden payına düşen miktarı ödemeyen kat malikleri hakkında alacağın tahsili için icra takibi yapılması, itirazın kaldırılması / iptali konuları<sup>568</sup>, KMK m. 38/II hükmü kapsamında kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar<sup>569</sup> ile KMK m. 33 hükmü kapsamında açılacak olan iptal davaları kapsamında da kat maliklerini doğrudan temsile yetkili olacaktır.<sup>570</sup>

Yönetici, kat malikleri tarafından özel bir yetki ile ayrıca yetkilendirilmiş ise KMK m. 35/I-e bendi kapsamında bağımsız bölümlerin kira bedellerinin toplanması<sup>571</sup> konusunda da yetkili olacaktır.<sup>572</sup> Ayrıca yöneticinin kat maliklerini temsil etmesi adına özel bir yetkiye ihtiyaç duyduğu bir diğer konu ise; onaylı mimari projeye aykırılığın giderilmesi, ortak yere el atmanın önlenmesi ve ecrimisil talepli davanın açılabilmesi gibi uyuşmazlıklarda söz konusu olacaktır.<sup>573</sup> Zira bu tür uyuşmazlıklar, kat maliklerinin arsa payı oranında malik buldukları ortak yerlere müdahaleden kaynaklanan

---

*doğan uyuşmazlıklarda, aktif ve pasif dava (icra takibi) ehliyeti bulunmaktadır.” Kaynak: <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 17/04/2022.*

565. Kısacık / Kaya, s. 92.

566. Yargıtay HGK, T. 07/02/2019, E. 15-255, K. 83, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 05/11/2021.

567. Ertaş, s. 467; Gökalp (Kanun), s. 35; Germeç (İptal Davası), s. 204; Yargıtay HGK, T. 07/02/2019, E. 15-255, K. 83; **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 17/04/2022.

568. Ertaş, s. 467; Gökalp (Kanun), s. 35.

569. Germeç (İptal Davası) s. 204; Yargıtay 20. HD. T. 11/03/2019, E. 1073, K.1638, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 17/04/2022.

570. Kısacık / Kaya, s. 93, 94.

571. Fakat kira bedellerinin toplanması hususunun, niteliği gereği yöneticinin genel yönetim işleri ile ilgili görevleri kapsamında yer alması hatalı olarak değerlendirilmektedir. Zira bağımsız bölüm maliki adına kiralardan toplanması yalnızca basit temsile ilişkisi olup anataşınmazın yönetimine ilişkin bir konu değildir: Öktem-Çevik, s. 207; Vuraloğlu, s. 837.

572. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 119; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 790.

573. Yargıtay HGK, T. 20/01/2016, E. 1864, K. 20; Yargıtay HGK, T. 05/04/2017, E. 1-1282, K. 604, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 17/04/2022.

uyuşmazlıklar olduğu için doğal olarak kat malikleri taraf sıfatında bulunabileceklerdir. Fakat kat malikleri tarafından verilecek özel yetki ile yönetici de bu konuda taraf sıfatına sahip olabilecektir.<sup>574</sup>

Yöneticinin, kat malikleri tarafından özel olarak yetkilendirilmiş olsa dahi, yöneticilik sıfatına dayanarak anataşınmazın aynını ilgilendiren ve kişiye sıkı sıkıya bağlı haklardan olan mülkiyet hakkı kaynaklı tazminat istemli uyuşmazlıklarda kat maliklerini temsil imkânı bulunmamaktadır.<sup>575</sup> Kat irtifakı yahut kat mülkiyeti tesis edilmiş olan anataşınmazlarda, komşuluk hukukundan kaynaklı tazminat istemli uyuşmazlıklar, kat maliklerinin her birinin ayrı ayrı mülkiyet hakkının bulunması sebebi ile ancak kat malikleri tarafından kendi arsa payı oranınca takip edilebilecektir.<sup>576</sup> Ayrıca yönetici, her ne kadar anataşınmaz ile ilgili de olsa, inşaatı yapan yahut satan yüklenicinin, gerçekleştirmiş olduğu inşai faaliyetleri sonucu ortaya çıkabilecek eksik ve/veya ayıplı işlerinden doğan uyuşmazlıklarda kat maliklerinden özel temsil yetkisi almış olsa dahi kat maliklerini temsil edemeyecektir.<sup>577</sup> Yine KMK m. 28 hükmü gereği yönetim plânının bütün kat maliklerini bağlayıcı nitelikte bir sözleşme olması dolayısıyla yönetim plânının yahut yönetim plânında değişiklik yapılması doğrultusunda kat malikleri tarafından alınan kararın iptali istemli uyuşmazlıklarda yönetici kat maliklerini temsil yetkisini haiz değildir.<sup>578</sup>

Yöneticinin kat malikeri arasından atanmış olduğu durumlarda, kat maliklerini temsil için özel yetkiye ihtiyaç duyulan yahut özel olarak yetkilendirilmiş olsa dahi kat maliklerinin temsil edilemediği konularda istisnai bir durum mevcuttur. Yargıtay'ın bir kararında, kat malikleri kurulu tarafından verilmiş olan açık bir yetki olmaksızın yöneticinin bu sıfatına dayanarak açmış olduğu davalarda, yönetici kat malikleri arasından atanmış ise, açılan davanın, yöneticinin kat maliki olması yönünden değerlendirilerek sonuca gidilmesi gerektiği belirtilmiştir.<sup>579</sup>

---

574. Kısacık / Kaya, s. 96, 97.

575. Yargıtay 14. HD, T. 04/05/2015, E. 12658, K. 4992; "...Kat malikleri tarafından yetki verilmiş olsa da yöneticinin anayapının aynını ilgilendiren mülkiyet hakkına dayalı tazminat isteği ile dava açabileceğine dair bir hüküm bulunmamaktadır. Kat mülkiyetine geçilen taşınmazda kat maliklerinin her biri ayrı ayrı malik olduklarından dava ancak kat malikleri tarafından doğrudan açılabilir..." **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 17/04/2022.

576. Kısacık / Kaya, s. 98.

577. Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 794; Ertaş, s. 456; Yargıtay HGK, T.13/12/2017, E. 13-689, K. 1686; Yargıtay 23. HD, T.20/12/2018, E. 1978, K. 5982; **Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.:17/04/2022.

578. Kısacık / Kaya, s. 99.

579. Yargıtay 20. HD, T. 12/11/2018, E. 3221, K. 7244, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 17/04/2022.



Ayrıca belirtmelidir ki yönetici, yetkili olduğu konularda yönetici sıfatına dayanarak bizzat temsil yetkisini kullanabileceği gibi, bu temsil yetkisini avukat ile de kullanabilecektir. Avukat tarafından takip edilen uyuşmazlıklar devam etmekte iken, yönetici değişmiş olsa dahi, seçilen yeni yöneticinin yeniden vekâletname vermesine gerek kalmadan uyuşmazlık takip edilip nihayete erdirilebilecektir.<sup>580</sup>

Görüldüğü üzere kat mülkiyetinde yöneticinin özellikle kanundan ve yönetim plânından kaynaklanan görev ve yükümlülükleri gözetildiğinde, kat malikleri ile arasındaki temsil yetkisi kapsamında hukuki işlemler, maddi fiiller ve hukuki işlem benzeri fiiller bir arada bulunmaktadır. Dolayısıyla vekâlet sözleşmeleri kapsamında hukuki işlemlerin gerçekleştirilmesine yönelik vekâletin bulunması durumunda olduğu üzere yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki temsil yetkisini de içerisinde barındırmaktadır. Hatta yöneticinin yalnızca kanunda kaynaklanan görev ve yükümlülükleri ele alındığında dahi söz konusu ilişkinin konusunun hukuki işlemler olduğu gözetildiğinde, yöneticinin kat maliklerini temsil yetkisinin kanundan kaynaklandığı belirtilebilecektir.

Bununla birlikte yöneticinin üçüncü kişilerle gerçekleştirmiş olduğu taahhüt ve borçların, doğrudan kat maliklerinin hukuk alanında etkilerini doğurduğu ve bu konuda kat maliklerinin arsa payları oranında sorumluluğunun bulunduğu<sup>581</sup> gözetildiğinde, yöneticinin kat malikleri kurulu doğrudan doğruya bir temsilde bulunduğu düşünülmektedir. Ayrıca yöneticinin, kat malikleri kurulu adına irade beyanında bulunmaya yetkili olduğu hâllerde aktif temsil yetkisi; yalnızca yönelen irade beyanlarını kat malikleri kurulu adına kabul etmeye yetkili olduğu hâllerde ise pasif temsil yetkisi bulunmaktadır.

#### **4.2.4.2. Yetkisiz Temsil Kavramı**

##### **4.2.4.2.1. Genel Olarak**

Yetkisiz temsil, bir kimsenin kanun yahut özel bir hukuki işlemde kaynaklı temsil yetkisi olmadığı hâlde, bir başkası adına hukuki bir işlem veya sözleşme yapmasını ifade etmektedir.<sup>582</sup> Temsil yetkisinin bulunmaması; temsil yetkisinin hiç verilmemiş

---

580. Gökalp (Kanun), s. 35; Yargıtay HGK, T. 19/06/1974, E. 5-606, K. 735; “...yönetici genel giderlerin ödenmemesi sebebiyle vekil avukat marifetiyle dava açtığında yönetim süresi bitip yönetimden ayrıldığı takdirde davayı açan avukatın yeni yöneticiden vekâletname almasına gerek yoktur...”  
**Kaynak:** [www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr), e.t.: 05/11/2021.

581. Germeç (Kat Mülkiyeti), s. 1010; Demir, s. 255.

582. Reisoğlu (Borçlar), s. 159; Kılıçoğlu, s. 258; Çetin, s. 290; Oruç-Ömeroğlu, s. 80.

olmasından, yapılan işlemin bulunan temsil yetkisinin kapsamı dışında kalmasından yahut önceden mevcut bir yetkinin sona ermiş olmasından ileri gelebilmektedir.<sup>583</sup>

TBK m.46/I hükmü kapsamında, bir kimsenin yetkisi olmadığı hâlde temsilci olarak bir hukuki işlem gerçekleştirmesi durumunda, söz konusu işlemin temsil olunan tarafından ancak onanması koşuluyla onu bağlayacağı ifade edilmektedir. Dolayısıyla yetkisiz temsilci ile üçüncü kişi arasındaki hukuki işlemde yetki unsurunun eksikliği sebebi ile söz konusu işlem askıda hükümsüzdür. Yetkisiz temsilci tarafından gerçekleştirilen hukuki işlem yahut sözleşme, askıda bulunduğu süre müddetince üçüncü kişiyi bağlar hâldedir.<sup>584</sup> Ancak, üçüncü kişinin temsil olunanın söz konusu hukuki işleme onay vermesini sınırsız olarak bekleme imkânının bulunmaması sebebi ile üçüncü kişiye, temsil olunana uygun bir süre içinde işleme onay verip vermeyeceğini beyana davet etme hakkı tanınmaktadır. Söz konusu süre içerisinde temsil olunanın işleme onay vermemesi durumunda artık üçüncü kişi de yetkisiz temsilci ile gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlem ile bağlı bulunmayacaktır.<sup>585</sup>

Onama ve onamama beyanları nitelikleri itibariyle kurucu yenilik doğurucu işlemlerdir. Varması gerekli olan ve tek taraflı irade açıklamalarıdır. Ayrıca kullanıldıkları takdirde geri alınması mümkün değildir. Yine onama ve onamama beyanları, kural olarak şekle tabi değildir. Fakat temsil yetkisi verme işlemi şekle bağlı ise onama beyanının da aynı şekilde yapılması gerektiği kabul edilmektedir. Söz konusu beyanlar, açık yahut örtülü irade açıklamaları ile gerçekleştirilebilecektir. Bununla birlikte söz konusu beyanlar kayıtsız, şartsız ve ilgili işlemin bütününe ilişkin olmalıdır.<sup>586</sup>

Yetkisiz temsil, yalnızca doğrudan doğruya temsil yetkisi çerçevesinde söz konusu olmaktadır. Dolaylı temsil kurumunun niteliği gereği yetkisiz temsilden söz edilmesi mümkün değildir.<sup>587</sup> Bununla birlikte yetkisiz temsilden bahsedilebilmesi için bir takım koşulların gerçekleşmesi gerekmektedir. Öncelikle yetkisiz temsilci ile üçüncü kişi arasında gerçekleştirilmiş bir hukuki işlemin varlığı aranmaktadır. Yetkisiz temsilcinin ise söz konusu hukuki işlemi, temsil olunan adına gerçekleştirmiş olması gerekmektedir. Şayet temsilci, söz konusu hukuki işlemi temsil olunan dışında başkası

583. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 641; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 248, 249.

584. Yargıtay HGK, T. 17/01/2019, E. 2610, K. 12; “...*temsil olunan yetkisiz temsilcinin yaptığı sözleşmeye icazet verebilir; icazet verdiği takdirde de temsilcinin yapmış olduğu hukuki işlem temsil olunanı bağlar. Yine bu icazet açık olabileceği gibi örtülü de olabilir...*” **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 17/04/2022.

585. Reisoğlu (Borçlar), s. 159; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 249.

586. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 644, 645.

587. Oruç-Ömeroğlu, s. 80.

adına gerçekleştirmiş ise yetkisiz temsilden bahsedilemeyecektir. Ayrıca temsilci sıfatıyla hareket eden kişinin, temsil olunan adına hukuki işlem gerçekleştirdiği esnada temsil yetkisine sahip olmaması gerekmektedir.<sup>588</sup>

Yetkisiz temsilci ile temsil olunan arasındaki iç ilişkide, tarafların birbirine karşı yöneltebileceği talepler, aralarındaki sözleşmesel ilişkinin varlığına göre; şayet taraflar arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmamaktaysa söz konusu talepler, vekâletsiz iş görme esaslarına göre tayin edilecektir. Haksız fiile veya sebepsiz zenginleşmeye ilişkin hükümler ise saklıdır.<sup>589</sup>

#### **4.2.4.2.2. Kat Mülkiyetinde Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin**

##### **Yetkisiz Temsil Hâlleri**

Kat mülkiyetinde yöneticinin kat malikleri kurulunu yetkisiz temsili, kimi durumlarda yöneticinin kat malikleri kurulunu temsile yetkili olmamasından, kimi zaman ise temsile konu hukuki işlemin yetki kapsamı dışında kalmasından (temsil yetkisinin aşılması) kaynaklanabilmektedir.

Yöneticinin, kat malikleri kurulunu temsile yetkili olmadığı hâller; yetkisiz temsil olunan kat malikleri kurulu tarafından, yetkisiz temsilci konumundaki yöneticiye söz konusu hukuki işlem ile ilgili temsil yetkisi verilmemesi sebebi ile söz konusu olabileceği gibi yöneticinin konuya ilişkin temsil yetkisinin henüz başlamamış olmasından yahut verilen yetkinin herhangi bir sebeple sona ermiş bulunmasından da kaynaklanabilmektedir.<sup>590</sup> Ayrıca KMK m. 34/I hükmü uyarınca anataşınmazın yönetiminin üç kişilik bir kurula verilmesi ve bu üç kişilik kurulun anataşınmazın yönetiminden birlikte görevli ve sorumlu olduğu<sup>591</sup> gözetildiğinde, yönetim plânında yahut kat malikleri kurulu kararlarında aksine bir hüküm yer almadıkça, yönetim kurulu üyeleri, ancak birlikte gerçekleştirdikleri fiil ve davranışlar ile kat maliklerini borç altına sokabilmektedir.<sup>592</sup> Birden çok vekilin birlikte hareket etme yükümlülüğüne rağmen, vekillerden birinin bağımsız şekilde borçlandırıcı işlem yapması hâlinde iç ilişkide vekâletsiz iş görme, dış ilişkide ise yetkisiz temsil söz konusu olmaktadır.<sup>593</sup>

588. Oruç-Ömeroğlu, s. 81; Yargıtay 15. HD., T. 17/07/2007, E. 3036, K. 4896, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.:17/04/2022.

589. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 652.

590. Çetin, 291.

591. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 116; Eren (Mülkiyet), s.172; Gökalp (Kanun), s. 25.

592. Yavuz / Acar / Özen, s. 675; Akıncı, s. 86, 87.

593. Zevkliler / Gökyayla, s. 629; Yavuz / Acar / Özen, s. 675, 676.

KMK m. 29/I ve m. 34/V hükmü doğrultusunda kat mülkiyetinde yönetici, kat malikleri kurulunun yıllık (toplu yapılarda iki yılda bir gerçekleştirilen) olağan toplantılarında yeniden atanmaktadır. Bahsedilenler doğrultusunda kat mülkiyetinde yöneticinin görev süresi bir yıl (toplu yapılarda iki yıl) olarak kabul edilmektedir. Bununla birlikte kat malikleri, mevcut yöneticiyi yeniden seçebilecekleri gibi, yeterli çoğunlukla toplanıp yönetime uygun bir kararla görev süresi henüz dolmamış olan yöneticinin görevine son vererek yenisini de seçebilecektir.<sup>594</sup>

Bahsedilenler kapsamında yöneticinin, yönetim plânında yahut seçilmesine ilişkin kat malikleri kurulu kararında belirtilen süreden önce göreve başlaması yahut gerçekleştirilen olağan kat malikleri toplantısında yeniden seçilmediği veya görev süresi sona ermeden kat malikleri kurulu tarafından görevden alınmasına rağmen görevini sürdürmeye devam etmesi hâlinde yetkisiz temsilci hükümlerine tabi olacağı düşünülmektedir.<sup>595</sup> Bununla birlikte kat malikleri kurulu tarafından yöntemine yahut nisaplarına aykırı şekilde bir karar alınmasına rağmen yöneticinin, söz konusu kurul kararına güvenerek kat malikleri adına üçüncü kişiler ile hukuki işlem gerçekleştirmesi hâlinde de yetkisiz temsil hükümlerinin uygulama alanı bulacağı düşünülmektedir.

Temsil yetkisinin şekil yahut ehliyet yönüyle geçersiz olması; temsilci konumundaki yöneticinin, temsil olunan konumundaki kat malikleri kurulu talimatlarına aykırı davranması; birlikte temsil yetkisi (yönetim kurulunda olduğu üzere) söz konusu olduğunda, temsilcilerden yalnızca birinin temsil olunan adına hukuki işlem yahut sözleşme gerçekleştirmesi ve temsilcinin, temsil yetkisinin kötüye kullanılmış olduğu hâllerde de yetkisiz temsil söz konusu olabilecektir.<sup>596</sup>

Kimi hâllerde ise yöneticinin, kat malikleri kurulunu temsil etme yetkisi bulunmakla birlikte, kat malikleri kurulu adına belirli hukuki işlemleri gerçekleştirme konusunda yetkisi bulunmamaktadır. Daha evvel de bahsedilmiş olduğu üzere yönetici, kat malikleri tarafından özel bir yetki ile ayrıca yetkilendirilmiş ise bağımsız bölümlerin kira bedellerinin toplanması<sup>597</sup> ile onaylı mimari projeye aykırılığın sona erdirilmesi, ortak yere el atmanın önlenmesi ve ecrimisil istemli davaların açılabilmesi

594. Eren (Mülkiyet), s. 172; İnal, s. 359; Vuraloğlu, s. 834; Yargıtay 18. HD., T. 20/11/2000, E. 11802, K. 12391, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 18/04/2022.

595. Yöneticinin görevinin, bir yıllık süre dolmuş olsa dahi kat maliklerince yeni yönetici atanana dek devam edeceği ve bu süreçte yaptığı işlemlerin de geçerli olacağı yönünde bkz: Yargıtay 18. HD., T.15/02/1996, E. 336, K. 1714, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.:18/04/2022.

596. Oruç-Ömeroğlu, s. 89 vd.

597. Reisoğlu (Kat Mülkiyeti), s. 119; Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir; s. 790; Öktem-Çevik, s.207; Vuraloğlu, s. 837.

gibi uyuşmazlıklarda<sup>598</sup> kat maliklerini temsil yetkisine sahip olabilmektedir. Fakat bu gibi konularda kendisine yetki verilmeyen yönetici, yetkisiz temsilci konumunda olacaktır. Ayrıca kimi durumlarda, belirli hukuki işlemleri gerçekleştirme konusunda özel yetkiye ihtiyaç duyan yöneticiye bu konuda yetki verildiği fakat bu yetkisinin belirli ölçüde sınırlandırıldığı durumu ile de karşılaşılabilir. Böyle bir durumda kendisine verilen temsil yetkisi sınırlarını aşan yönetici de yetkisiz temsilci konumuna düşmektedir.<sup>599</sup>

#### **4.2.4.2.3. Yetkisiz Temsilin Yönetici / Yönetim Kurulu Üyelerinin Sorumluluğu Bakımından Hüküm ve Sonuçları**

Her hukuki işlemin hüküm ve sonuçları, kural olarak işlemin tarafları üzerinde gerçekleşmektedir. Ancak temsil kurumunda, temsilcinin gerçekleştirdiği hukuki işlemlerin hüküm ve sonuçları temsil olunanın hukuk alanında etkisini göstermektedir. Temsilcinin gerçekleştirdiği hukuki işlemin temsil olunanın hukuk alanında doğması, temsil olunanın temsilciye verdiği temsil yetkisinin bir sonucudur. Şayet temsilci, temsil olunan adına ve hesabına bir hukuki işlem gerçekleştirdiği esnada, söz konusu işlemi gerçekleştirmek için gerekli olan yetkiye sahip değilse sözleşme serbestisi ilkesi gereği kural olarak temsil olunan yararına yahut zararına herhangi bir sonuç doğmayacaktır.<sup>600</sup> Yetkisiz olarak başkası adına hareket eden, hukuki işlem gerçekleştiren temsilcinin de söz konusu işlemin tarafı olması mümkün değildir. Yetkisiz temsilci tarafından gerçekleştirilen hukuki işlemlerin tarafı olabilecek yegane kişi, ancak adına ve hesabına hareket edilen temsil olunandır. Bununla birlikte, temsil tarafından yetkisiz şekilde gerçekleştirilen hukuki işlemin geçerli olabilmesi temsil olunanın söz konusu işlemi onaylamasına bağlı olduğundan, temsil olunan tarafından onaylanıncaya kadar işlemin tarafı olmayacaktır.<sup>601</sup>

Yetkisiz temsilcinin üçüncü kişi ile gerçekleştirmiş olduğu işlemlerde, söz konusu işlemin geçerli olabilmesi için bulunması gerekli olan yetki unsuru bulunmamaktadır. Bu sebepten ötürü, yetkisiz temsilcinin gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlem yahut sözleşme kurulmuş olmasına karşın, temsil olunanın hukuk alanında hüküm ve

---

598. Kısacık / Kaya, s. 96, 97; Yargıtay HGK, T. 20/01/2016, E. 1864, K. 20; Yargıtay HGK, T.05/04/2017, E. 1-1282, K. 604, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.:18/04/2022.

599. Çetin, s. 293.

600. Reisoğlu (Borçlar), s. 159; Kılıçoğlu, s. 259.

601. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 642, 643; Oruç-Ömeroğlu, s. 175, 176.

sonuçlarını doğurmayacaktır.<sup>602</sup> İşlemin geçerli olması için kanun tarafından aranan temsil yetkisine sahip olma koşulu sağlanmadığından, temsil olunan yahut üçüncü kişi söz konusu hukuki işlem ile doğrudan alacaklı yahut borçlu sıfatlarını kazanmayacaklardır.<sup>603</sup> Temsil olunan tarafından onay verilinceye kadar, yetkisiz temsilci tarafından gerçekleştirilen hukuki işlem her iki taraf için de geçersiz hâldedir.<sup>604</sup> Fakat bu geçersizlik kesin olmamakla birlikte söz konusu hukuki işlemin askıda olma durumu söz konusudur. Bu durumun devam ettiği süreçte üçüncü kişi söz konusu hukuki işlem ile bağlı olduğu hâlde, temsil olunan kendi adına ve hesabına gerçekleştirilen işleme onay verip vermeme konusunda takdir yetkisine sahip olacaktır.<sup>605</sup> Bahsedilenler kapsamında temsil olunanın onama ve onamama beyanı konusundaki takdir yetkisi sonucunda yetkisiz temsilden kaynaklanan sorumluluğun hüküm ve sonuçları da farklılık göstermektedir.

Yetkisiz temsilci tarafından, temsil olunan adına ve hesabına gerçekleştirilen hukuki işlemin temsil olunanın hukuki alanında hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için, temsil olunanın söz konusu hukuki işlemi onaması gerekmektedir.<sup>606</sup> Söz konusu hukuki işlemin temsil olunan tarafından onanması hâlinde yetkisiz temsilcinin gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlem, adeta temsilcinin temsil yetkisi bulunuyormuş gibi geçerli hâle gelecektir. Farklı bir ifade ile temsil olunanın, söz konusu hukuki işlemi onaylaması ile birlikte yetkisiz temsilci tarafından gerçekleştirilen ve askıda geçersiz olan hukuki işlem, TBK m. 46/II hükmü uyarınca temsil olunanı da geriye etkili olarak bağlar nitelik kazanacaktır.<sup>607</sup> Yetkisiz temsilcinin gerçekleştirmiş olduğu hukuki işleme, temsil olunan tarafından onay verilmesi hâlinde hukuki işlem baştan itibaren geçerli hâle gelecek ve kural olarak sorumluluğu gerektirecek bir durum gündeme gelmeyecektir.

Belirtmek gerekir ki, yetkisiz temsilcinin gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemin temsil olunanın onayı ile birlikte geçerlilik kazanması için, söz konusu işlemde onay eksikliği dışında başkaca bir eksikliğin, hukuki sakatlığın bulunmaması gerekmektedir. Ancak diğer unsurları bakımından eksiksiz olup yalnızca temsilcinin yetkisiz hareket

---

602. Kılıçoğlu, s. 259; Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 643; Yargıtay HGK, T. 19/10/2011, E. 12-549, K. 644, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 20/04/2022.

603. Yargıtay 14. HD. T. 20/04/2007, E. 2409, K. 4635, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 20/04/2022.

604. Yargıtay 15. HD. T. 02/02/2016, E. 2160, K. 610; Yargıtay 15. HD. T. 09/03/2006, E. 7437, K. 1321, **Kaynak:** <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>, e.t.: 20/04/2022.

605. Oruç-Ömeroğlu, s. 176, 177.

606. Reisoğlu (Borçlar), s. 160; Kılıçoğlu, s. 259.

607. Çetin, s. 294, 295; Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 646; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 249; Aydın, s. 262.

etmesi sebebi ile askıda geçersiz olan işlemler temsil olunanın onayı ile geçerlilik kazanmaktadır. Dolayısıyla şekil eksiklikleri, irade sakatlıkları ve benzeri sebeplerle sakat olan bir hukuki işlemde, temsil olunanın onayı geçerlilik sağlamaya yeterli olmayacaktır.<sup>608</sup>

Yetkisiz temsilci, gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemi temsil olunan adına ve hesabına gerçekleştirdiği için ilgili işlemde taraf sıfatını sahip olmayacaktır.<sup>609</sup> Fakat, temsil olunan tarafından söz konusu hukuki işlemin onanmaması hâlinde yetkisiz temsilci, üçüncü kişinin bu sebeple uğramış olduğu zararları tazmin etmekle yükümlü olacaktır. Nitekim TBK m. 47 hükmü kapsamında üçüncü kişiye, sözleşmenin geçersiz olması sebebi ile uğramış olduğu zararların tazmin edilmesini yetkisiz temsilciden talep etme hakkı tanınmıştır.<sup>610</sup>

Öğretide yetkisiz temsilcinin sorumluluğuna ilişkin söz konusu hükümlerin tasarruf işlemleri ile tek taraflı hukuki işlemlerde uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir. Söz konusu görüşe göre, yetkisiz temsilcinin tek taraflı hukuki işlemi gerçekleştiren kişi yahut böyle bir işlemin muhatabı olmasının sorumluluk bakımından herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Temsil olunan ile üçüncü kişi arasındaki mevcut hukuki ilişkide, üçüncü kişi tarafından yöneltilen fesih beyanının yetkisiz temsilcinin tarafından kabul etmesi son duruma örnek olarak gösterilebilecektir.<sup>611</sup>

Bahsedilenlerle birlikte TBK m. 47 hükmü, emredici bir hukuk kuralı değildir. Temsilci ile temsil olunan arasında gerçekleştirilecek bir sözleşme ile söz konusu sorumluluğun kaldırılması mümkündür. Temsilci ile temsil olunan arasında yapılacak bu sözleşme, TBK m. 115 hükmü kapsamında bir sorumsuzluk sözleşmesi<sup>612</sup> niteliğindedir. Bu doğrultuda yetkisiz temsilcinin kastının yahut ağır kusurunun bulunduğu hâllerde sorumluluğu devam edecektir. Yetkisiz temsilci, böyle bir sözleşme ile yalnızca hafif kusurlarından doğan sorumluluktan kurtulabilecektir.<sup>613</sup>

TBK m. 47/I hükmü uyarınca üçüncü kişi, yetkisiz temsilcinin gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemin geçersiz olması sebebiyle uğramış olduğu menfi (olumsuz) zararın tazminini yetkisiz temsilciden isteyebilecektir. Yetkisiz temsilcinin üçüncü kişiye karşı olan bu sorumluluğu, kusursuz sorumluluk hâlidir.<sup>614</sup> Yine TBK m. 47/II

---

608. Oruç-Ömeroğlu, s. 251, 252.

609. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 642, 643; Oruç-Ömeroğlu, s. 175, 176.

610. Çetin, s. 296; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 250.

611. İnceoğlu, s. 438.

612. Ayrıntılı bilgi için bk. s. 112.

613. Oruç-Ömeroğlu, s. 266, 267.

614. Reisoğlu (Borçlar), s. 160, 161; Kılıçoğlu, s. 260.

hükmü gereği hakkaniyetin gerektirmesi ve yetkisiz temsilcinin de kusurlu olması hâlinde ise menfi zararlar haricindeki diğer zararların da talep edilebileceği düzenlenmektedir. Bahsedilenlerin yanında TBK m. 47 hükmü gereği kaynaklanan söz konusu sorumluluğun gündeme gelebilmesi için üçüncü kişinin iyiniyetli olması gerekmektedir.<sup>615</sup>

Yetkisiz temsilcinin üçüncü kişilere karşı gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemler dolayısıyla sorumluluğu, temelde menfi zararlarla sınırlandırılmışsa da TBK m. 47/II hükmü kapsamında üçüncü kişinin iyiniyetli olduğu hâllerde, hakkaniyetin gerektirmesi ve yetkisiz temsilcinin de kusurlu olması koşulu ile, hâkimin menfi zarardan daha yüksek bir tazminata hükmedebileceği düzenlenmektedir.<sup>616</sup> Menfi zararı aşar şekilde hükmedilebilecek söz konusu tazminatın türü konusunda öğretide yeknesaklık bulunmamaktadır. Bir görüşe göre yetkisiz temsilcinin kusurunun bulunduğu ve hakkaniyetin gerektirdiği hâllerde üçüncü kişinin diğer zararlarının tazmini talep etme imkânı, müspet zararların karşılanmasını ifade etmektedir.<sup>617</sup> Farklı bir görüş ise söz konusu zararların tazmininde müspet zararı, hâkimin hükmedebileceği tazminatın üst sınırı olarak kabul etmektedir.<sup>618</sup> Zararın tazmini hususunda hükmedilecek tazminatın bir kısmının menfi, bir kısmının müspet zararların tazmini çerçevesinde hesaplanarak karma bir yöntem izlenmesi mümkün değildir. Bununla birlikte müspet zarar miktarını aşmadığı müddetçe, menfi zararın giderilmesine yönelik olarak hâkimin dilediği gibi tazminat miktarını belirlemesi konusunda herhangi bir engel bulunmamaktadır. TBK m.47/II hükmü kapsamında da aynı doğrultuda, hâkimin menfi zararın giderilmesine yönelik olarak, yetkisiz temsilcinin kusur derecesini de gözeterek, tazminat miktarını belirleme konusundaki takdir yetkisine vurgu yapıldığı düşünülmektedir.

Her ne kadar kural olarak sözleşme görüşmeleri esnasındaki davranış yükümlülükleri yalnızca amaçlanan sözleşmeye taraf olacakların sorumluluklarına sebep olsa da TBK m. 47 hükmü ile bu kuralın kanuni bir istisnasının öngörüldüğü kabul edilmektedir. Genel kurala göre değerlendirme yapıldığında yetkisiz temsilcinin gerçekleştirmiş olduğu işlemde üçüncü kişinin duyduğu güven esasında temsil olunana yönelmektedir. Bu sebeple yetkisiz temsilcinin, üçüncü kişi ile gerçekleştirdiği sözleşme görüşmelerindeki kusuru sebebi ile haksız fiil sorumluluğunun doğduğu kabul edilmelidir.<sup>619</sup>

615. Oruç-Ömeroğlu, s. 265.

616. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 251.

617. Reisoğlu (Borçlar), s. 160, 161; Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 649; Kılıçoğlu, s. 260.

618. Çetin, s. 295; İnceoğlu, s. 478.

619. Oruç-Ömeroğlu, s. 297; Aydın, s. 275.



Fakat yetkisiz temsilcinin üçüncü kişilere karşı olan sorumluluğunun, sözleşme görüşmeleri esnasında üçüncü kişinin güveninin temsil olunanla birlikte yetkisiz temsilciye de yönelmiş olduğu hâllerde, culpa in contrahendodan kaynaklanacağı görüşü öğretide hakimdir.<sup>620</sup> Yetkisiz temsilcinin, üçüncü kişi ile gerçekleştirdiği sözleşme görüşmeleri kapsamında dürüstlük kuralı ve bu kurala dayanan güven ilkesi gereğince, özellikle temsil yetkisi eksikliği konusunda üçüncü kişiye bilgi vermesi ve üçüncü kişide söz konusu işlemle ilgili temsil yetkisinin bulunduğu izlenimini uyandırmaması gerekmektedir. Bu sebeple yetkisiz temsilcinin gerçekleştirdiği sözleşme görüşmeleri esnasında üçüncü kişide özel bir güvene sebep olması, culpa in contrahendodan yani sözleşme görüşmeleri esnasındaki yükümlülüklerle aykırı davranmaktan sorumluluğunu doğurmaktadır.<sup>621</sup>

Temsil olunan, yetkisiz temsilci tarafından gerçekleştirilen işleme onay verme konusunda serbesttir. Temsil olunanın söz konusu işleme onay vermemesi hâlinde, üçüncü kişinin uğramış olduğu zararlardan dolayı TBK m. 47 hükmü doğrultusunda herhangi bir sorumluluğu doğmayacaktır. Fakat temsil olunanın, yetkisiz temsilcinin gerçekleştirmiş olduğu işlemler kapsamında, üçüncü kişi nezdinde belirli bir kanaati doğuracak hukuki bir görünüme sebep olması, kusurlu bir davranışta bulunması hâlinde culpa in contrahendo sorumluluğunun gündeme gelebileceği kabul edilmektedir.<sup>622</sup>

Bahsedilenler kapsamında kat mülkiyetinde yöneticinin, temsil yetkisi sınırlarını aşar şekilde üçüncü kişiler ile gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemler sebebi ile kat malikleri kurulunun herhangi bir sorumluluğu bulunmayacaktır. Fakat, kat malikleri kurulunun, yöneticinin yetkisiz şekilde üçüncü kişilerle gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemlerde belirli bir kanaatin doğmasına yol açması yahut hukuki işlemin gerçekleştirilmesinde kendisine yükletilebilecek kuvvetli bir bağının bulunması hâlinde üçüncü kişilere karşı culpa in contrahendo veya güven sorumluluğu söz konusu olabilecektir.<sup>623</sup> Fakat TBK m. 47/I hükmü gereğince üçüncü kişinin, yetkisiz temsilci konumundaki yöneticinin kat malikleri kurulunu temsil yetkisinin bulunmadığını bildiği yahut bilmesi gerektiği hâllerde zararlarının giderilmesi talebini ileri süremeyeceği ifade edilmektedir. Böyle bir durumda üçüncü kişi, temsil olunan tarafından yetkisiz temsilcinin gerçekleştirmiş olduğu hukuki işlemin onanmaması sebebi ile bir zarara uğrasa dahi, bu zararının tazmin edilmesini talep edemeyecektir.<sup>624</sup>

620. Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 251; Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 648; Oruç-Ömeroğlu, s.297, 298.

621. Çetin, s. 297.

622. İnceoğlu, s. 486; Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 650; Oruç-Ömeroğlu, s. 302.

623. Çetin, s. 298.

624. Kılıçoğlu, s. 261; Oğuzman / Öz (Cilt – 1), s. 250; Reisoğlu (Borçlar), s. 161.

Ayrıca öğretide, yetkisiz temsilcinin gerçekleştirmiş olduğu iş ve işlemler dolayısıyla temsil olunanın uğramış olduğu zararın, yetkisiz temsilci ile temsil olunan arasındaki i ilişkiyi düzenleyen hükümler kapsamında belirleneceği ve bu iç ilişkinin de vekâlet ilişkisi olarak nitelendirilebileceği gözetildiğinde bu konuda sözleşmeden doğan sorumluluğa ilişkin TBK m. 112 hükümlerinin uygulama alanı bulacağı kabul edilmektedir. Aksi dşnldğnde ise haksız fiilden ve her hâlde vekâletsiz iş görmeden kaynaklanan sorumluluk hükümlerinin uygulanması gerektiği görüşü öğretide hakimdir.<sup>625</sup> Kat malikleri kurulu ile yönetici arasındaki hukuki ilişkinin vekâlet sözleşmesi olduğu gözetildiğinde ise, yetkisiz temsilci konumundaki yöneticinin gerçekleştirdiği iş ve işlemler sonucunda kat malikleri kurulunun zarar görmesi hâlde yöneticinin kat malikleri kuruluna karşı sorumluluğunda vekâlet sözleşmesi hükümleri belirleyici olacaktır.<sup>626</sup>

---

625. Antalya (Cilt: V/1, 1), s. 652; Oruç-meroğlu, s. 331; Aydın, s. 271.

626. etin, s. 299.

## SONUÇ

Özellikle sanayileşme ve hizmet sektöründeki dağılımın ülkenin geneline dağılımındaki orantısızlık sonucu olarak nüfus yoğunluğu da bu doğrultuda hareket etmiştir. Böylelikle bu tür yerleşim yerlerinde, artan konut ve işyeri talebi ile toprak sıkıntısı ortaya çıkmıştır. Çözüm olarak dikey ve çok katlı yapılaşma gündeme gelmiş ve bununla birlikte de kat mülkiyeti sistemine geçiş süreci başlamış ve hukukumuz da bu sistemi düzenleme gayreti içerisine girişmiştir.

Sanayi ve hizmet sektörünün yoğun olduğu yerlere hareket eden nüfus, bu yerleşim yerlerine sosyal yaşantı ve kültürünü de beraberinde getirmiştir. Bununla birlikte farklı bölgelerden göç edenlerin dikey ve çok katlı binalarda birlikte yaşamaları sonucunda, bu toplu yaşam alanlarında ortaya çıkan uyumsuzlukları gidermek adına getirilen Kat Mülkiyeti Kanunu, çözüm yolları üretmeye çalışmıştır. Bu kapsamda hem bireyin hem de topluluğun haklarını koruma amacını taşıyan bu düzenlemenin bir takım eksiklikler barındırması da doğaldır.

Bu doğrultuda ele alınması gerekli görülen ilk ve en mühim konu, özellikle mevcut yapıların doğal afetlere karşı durumunun tespiti ve sağlamlaştırma çalışmalarının esaslarına ilişkin olarak Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yapı Denetim Yönetmeliklerinin artık ihtiyaca cevap vermiyor oluşu olacaktır. Bu konuda gerekli mevzuat değişikliklerinin gerçekleştirilerek daha etkin hale getirilmesi gerekmektedir. Binaların Yapı Denetim Yönetmelikleri esaslarına uygun hale getirilmesi gerekmekte olup, özellikle kat maliklerinin bağımsız bölümlerindeki tadilatlarının denetimi artırılmalı, taşıyıcı sistem unsurlarının tadilatlara konu edilmesinin önüne geçilmelidir. Böylelikle umulmaktadır ki, doğal afet kaynaklı can kayıpları en aza inecektir.

Anataşınmaz için oldukça önemli sonuçlar doğuracak olan yönetim ile ilgili bir takım işlerin yalnızca bütün kat maliklerinin oybirliği ile alacakları karar doğrultusunda yapılabileceği Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında hüküm altına alınmıştır. Uygulamada ise bu tür işler için daha az oy nisabı aranan yönetim plânının değiştirilmesi ile bu tür işler gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. Söz konusu durum her ne kadar kanuna karşı hile olarak değerlendirilebilecek durumda ise de bu tür uygulamaların tamamen önüne geçmek adına Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında bir düzenleme yapılmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

Bununla birlikte uygulamada, yönetim plânlarının düzenlenmesi, genel olarak anataşınmazın inşasını yüklenen kişiler tarafından sağlanmaktadır. Son dönemlerde

yüklenici konumundaki bu kişiler, yönetim plânının bütün kat maliklerini, onların külli ve cüz'i haleflerini bağlaması ile yönetim plânlarının değiştirilebilmesi için ise bütün kat maliklerinin beşte dördünün oy çokluğunun gerekli olmasından faydalanmaktadır. Şöyle ki, bazı yükleniciler inşa etmiş oldukları özellikle bağımsız bölüm sayısının yüzlerce ve hatta binlerce olduğu büyük yaşam alanlarında, düzenlemiş oldukları bu yönetim plânlarında, kat mülkiyetinin yönetimini kendi bünyelerindeki kişi / kişilere vermekte ve bu yöneticinin hak edeceği ücreti de oldukça yüksek meblağlarda belirlemektedir. Böylelikle inşaatı teslim ettikten sonra da kat maliklerinden maddi anlamda yararlanmaya devam etmektedir. Kat malikleri ise, sayılarının çokluğu, şehir yaşamının getirmiş olduğu sıkıntılar gibi sebepler ile toplanamamakta, yönetim plânı değişiklikleri için aranan oy çokluğunu sağlayamamaktadır. Bu sebeple, yükleniciler tarafından düzenlenen bu tarz yönetim plânlarının önüne geçilmeli, yahut yönetim plânı değişikliklerinde kat mülkiyeti düzenini etkilemeyecek şekilde yeni düzenlemelere gidilmelidir.

Bununla birlikte KMK m. 19/II hükmü kapsamında öngörülen, anataşınmazın ortak yerlerinde yapılacak inşaat, onarım ve tesisler ile farklı renkte badana yahut boya yaptırılması kararının, 5711 sayılı Kanun ile birlikte bütün kat maliklerinin beşte dördünün oy çokluğu ile alınabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu konu, Anayasa m. 35 hükmü kapsamında düzenlenen mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacı ve kanun ile sınırlandırılabilmesi ve TMK kapsamında paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda önemli iş ve işlemlerin ancak oybirliği ile gerçekleştirilebileceği düzenlemelere karşısında mülkiyet hakkının ihlâli olarak değerlendirilmektedir. Yine bu doğrultuda hukuk düzenimizde, mülkiyet hakkını sınırlandıran kamu yararı kararının yalnızca kamu yönetimleri tarafından verebileceği gözetildiğinde KMK m. 19/II hükmünün hem Anayasa'ya hem de ilgili mevzuata aykırı olduğu düşünülmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında, kat malikleri kurulunun, kat malikleri tarafından oluşturulan bir yönetim organı olması dolayısıyla kat malikleri kurulunda söz hakkı yalnızca kat maliklerine tanınmıştır. Fakat zaman zaman bağımsız bölüm hakkındaki verilmesi gereken kararlar, kat maliklerinden ziyade bağımsız bölümden sürekli olarak yararlanan kişileri ilgilendirmektedir. Ayrıca bu kişilerin kat malikleri gibi sorumluluklarının olduğu da gözetildiğinde, sözleşme ve yönetim plânı dahilinde olmak kaydıyla, en azından sürekli olarak yararlandıkları bağımsız bölüm hakkında alınacak kararlarda bu kişilerin de söz hakkı sahibi olması, bu kişilere de oy hakkı tanınması gerektiği düşünülmektedir.

Kat malikleri kurulu kararlarına karşı açılan iptal davaları ile hâkimin müdahalesi istemli davalarda husumetin yöneticiye yöneltilmesi hususunda getirilen yeni düzenlemelerin usûle ilişkin konular olan husumetin sağlanması ve tebligat kolaylığı sağlanması açısından olumlu yönleri olduğu gibi uygulamada bir takım sakıncalar ortaya çıkaracağı da düşünülmektedir.

Gündeme gelebilecek sakıncalardan ilki; kat malikleri kurulu kararına karşı açılan iptal davasında husumetin yöneticiye yöneltilmesi durumunda ortaya çıkacaktır. İptali istenen kat maliki kararına karşı husumetin doğrudan yöneticiye yöneltilmesi, söz konusu karara olumlu oyları ile katkıda bulunulan kat maliklerinin hukuki dinlenilme hakkından mahrum edilebilecekleri düşünülmektedir.

Bu konuda göze çarpan bir diğer sakıncalı konu ise; kat malikleri arasından atanan yönetici tarafından da benimsenmemiş olan, eleştirilen ve hatta hakkında olumsuz oy kullanılan bir kat malikleri kurulu kararına karşı iptal davası açılması durumunda; yönetici ve iptali istenilen kurul kararını alan kat malikleri arasındaki menfaat çatışmasına rağmen kanuni düzenlemeye göre husumetin yine yöneticiye yöneltilecek olmasıdır. Bu durumun ise yöneticiye yöneltilecek husumetin, yalnızca ortak giderlere katılma ve işletme projesiyle ilgili kat malikleri kurulu kararlarının iptalinde söz konusu olabileceği düzenlemesi ile önüne geçilebileceği düşünülmektedir.

Ayrıca kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemiyle dava açıldığında ve yargılama sonucu istem kabul edilerek söz konusu karar iptal edildiğinde yargılama giderlerinin karşılanması noktasında da bir takım aksaklıklar bulunmaktadır. Bu gibi durumlarda Kanun yargılama giderinin ortak giderlerden karşılanmasını öngörmektedir. Fakat bu ihtimal, kat malikleri kurulu kararının alınmasında etkisi olmayan, aksine olumsuz oy kullanan ve dahi iptal davasını açan kat maliklerinin de yargılama giderlerine katlanması manasına gelmektedir. 5711 sayılı Kanun ile getirilen düzenleme öncesinde husumet, iptali istenen kat malikleri kararlarında olumlu oy kullanan kat maliklerine karşı yöneltilmekte ve davanın kabulüne karar verildiği takdirde yargılama giderleri bu kat maliklerine yüklenmekteydi. Söz konusu düzenleme kapsamında, yöneticiye her ne kadar bütün kat maliklerini temsilen husumet yöneltirse de yargılama giderlerinin yalnızca iptaline karar verilen kat malikleri kurulu kararında olumlu oy kullanan kat maliklerine yükletilmesi gerektiği düşünülmektedir.

KMK m. 38 hükmü gereği kat maliklerine karşı bir vekil gibi sorumlu olan yöneticinin, bu sorumluluğu gereği vekâlet sözleşmesi hükümleri uyarınca kat maliklerine karşı özen, sadakat, kat maliklerinin talimatlarına uyma, hesap verme ve

geri verme yükümlülükleri bulunmaktadır. Kat mülkiyetinde yöneticilerin görev ve yükümlülüklerini çoğu zaman mesleki faaliyet kapsamında yürütmedikleri, hatta kat malikleri arasından konu ile ilgili bilgi ve görgüsü bulunmayan kişiler tarafından bu görevin yerine getirildiği düşünüldüğünde, Türk Borçlar Kanunu ile birlikte getirilen benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alan objektif ölçütün kullanılması sorumluluk açısından adaletsiz sonuçlara sebebiyet verebilecek hâldedir. Fakat basiretli vekil kavramı irdelendiğinde üstlendiği iş ve hizmetler kapsamında hiçbir hata yapmayan insan modelinden ziyade üstlenmiş olduğu iş ve hizmetler kapsamında gerekli ortalama zihni, bedeni ve manevi yeteneklere sahip insan modelinin esas alınması genel hukuk kurallarına daha uygun olacaktır. Böylelikle yöneticinin de kat maliklerine karşı olan özen yükümlülüğünün tespitinde daha adaletli değerlendirmeler gerçekleştirilebilecektir.

Bu doğrultuda ele alınması gereken bir diğer konu da, son dönemlerde adını sıkça duymakta olduğumuz profesyonel yöneticilik iş kolu olmalıdır. Profesyonel yöneticilere ilişkin olarak Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili mevzuat kapsamında özgü bir düzenleme bulunmamaktadır. Kat malikleri arasından atanan yönetici ile profesyonel yönetici arasındaki sorumluluk yönünden fark da vekâlet sözleşmesi hükümleri doğrultusunda benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış kıstası ile ortaya çıkmaktadır. Fakat özellikle yöneticinin hakları ve sorumluluğu noktasında, kat malikleri arasından atanan yönetici ile profesyonel yönetici arasındaki farkın ortaya koyulması ihtiyaç halini almıştır.

Ayrıca bu konuda her ne kadar yöneticilik konumunda bulunmasa da bir çok bilgisayar ve telefon yazılımı desteği sağlayan kişi / kişiler de bulunmaktadır. Bu tarz yazılımlar genel manada ortak gider yahut avans miktarı ödeme ve harcamalarının, kat malikleri tarafından kolaylıkla takip edilmesini sağlamaktadır. Bu durum, bütün kat maliklerinin, sıfatları dolayısıyla kat mülkiyeti yönetiminin doğal denetleyicisi olması konusu ile örtüşmekte ve kolaylık sağlamaktadır. Fakat bu konuda da kat maliklerinin kişisel verilerinin işlenmesi gibi konuların söz konusu olması olası olduğu için bu tarz yazılım sağlayıcılarının da denetimi ve hukuki statülerinin belirlenmesi açısından hukuki düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır.

Bütün vekâlet ilişkileri kapsamında TBK m. 115/III hükmüne dayanarak sorumsuzluk anlaşması yapılamayacağını belirten görüşler bulunsa da bu görüşe yalnızca uzmanlığı gerektiren bir hizmet, meslek yahut sanat, ancak kanun veya yetkili makamlarca verilen izin ile yürütülebilen avukatlık, hekimlik, mimarlık ve benzeri

vekâlet ilişkileri için katılmak mümkündür. Fakat kat mülkiyetinde yöneticilikte olduğu gibi herhangi bir uzmanlık gerektirmeyen, kanuna yahut yetkili makamlarca verilen izne bağlı olmadan da yürütülebilen vekâlet sözleşmeleri için ise sorumsuzluk anlaşmasının yapılabileceği düşünülmektedir. Zira Türk Borçlar Kanununun vekâlet sözleşmelerine ilişkin hükümlerinde konuya ilişkin özgü bir hüküm bulunmamaktadır. Ayrıca sözleşme serbestisi ilkesi de gözetildiğinde vekilin hafif ihmâlini daraltan yahut kaldıran anlaşmaların da geçerli olduğu düşünülmektedir.

Çalışma kapsamında yöneticinin görev ve yükümlülüklerini yerine getirmemesinin sonuçları aynen ifa, tazminat ve azil başlıkları altında ele alınmıştır. Bu kapsamda görev ve sorumluluklarını hiç yahut gereği gibi yerine getirmeyen yöneticiye karşı aynen ifa talebinin ileri sürülüp sürülemeyeceği konusu özellik arz etmektedir. Vekâlet sözleşmelerinden kaynaklanan görev ve yükümlülüklerini hiç yahut gereği gibi yerine getirmeyen vekile karşı, aynen ifa talebinin ileri sürülmesi konusunda, işin özelliklerine göre karara varmanın yerinde olduğu düşünülmektedir. Her ne kadar vekilin görev ve yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmemesi güven ilişkisini zedeleyecek olsa da söz konusu iş yahut işlemin yapılması hâlâ mümkün ve vekâlet veren açısından da yarar sağlaması koşuluyla aynen ifanın vekâlet veren tarafından talep edilebileceği düşünülmektedir.

Kat mülkiyetinde yöneticinin, kural olarak üçüncü kişilere karşı TBK m. 49 hükmü kapsamında gerçekleştirmiş olduğu haksız fiiller sebebi ile kişisel sorumluluğu bulunmaktadır. Bununla birlikte yöneticinin söz konusu sorumluluğunun TBK m.510/II hükmü uyarınca vekâletin ifası esnasında vekilin uğramış olduğu zarar olarak değerlendirilerek kat maliklerinden talep edilebilmesinin mümkün olup olmadığına ilişkin ise açık bir hüküm bulunmamaktadır. Öğretide vekilin uğramış olduğu zararların tazmininin, sözleşme gereği vekâlet verenin yüklendiği kimi önlemleri almaması sebebiyle doğan, sözleşmenin gereği gibi ifa edilmesine olan menfaate ilişkin zarar olduğu; haksız fiilden doğan sorumluluk hallerini kapsamadığı belirtilse de söz konusu görüşe bütünüyle katılmak mümkün görünmemektedir. Elbette ki vekilin, vekâleti ifa ederken üçüncü kişilere karşı gerçekleştirmiş olduğu ve yalnızca kendi özensizliği ve kusurundan kaynaklanan haksız fiiller sebebi ile doğan sorumluluktan vekâlet vereni de sorumlu tutmak hakkaniyet ilkesi ile bağdaşmamaktadır. Bununla birlikte anataşınmazın yönetim işlerinin görülmesine ilişkin olarak doğan borçlar sebebi ile kat maliklerinin arsa payları oranında sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sebeple anataşınmazın yönetim işlerinin görülmesi esnasında yöneticinin, üçüncü kişilere karşı

kast ve ağır ihmâli davranışları bulunanlar haricindeki haksız fiilden kaynaklanan sorumluluğu söz konusu olduğunda, vekâlet veren konumundaki kat maliklerinin, yöneticinin bu kapsamda uğramış olduğu zararı tazmin ile yükümlü olduğu düşünülmektedir. Fakat üçüncü kişilere karşı gerçekleştirilmiş olunan haksız fiil, yöneticinin görev ve sorumluluklarına aykırı davranmasından ileri gelmekteyse kat maliklerinin yöneticinin bu konudaki zararını tazmin borcunda indirim söz konusu olabileceği de düşünülmektedir.

Türk Borçlar Kanunu kapsamında güven sorumluluğu kavramı ile açıklanabilecek kuralın, TBK m. 44/II hükmü olduğu öğretide kabul edilmektedir. Söz konusu hükme göre temsil olunan veya halefleri, bir temsilciye yetki belgesi verildiği ve yetkinin de sona erdiği durumlarda, temsilcinin belgeyi geri vermesi için gerekeni yapmazlarsa, bundan dolayı iyiniyetli üçüncü kişinin zararını gidermekle yükümlü tutulmuştur. Kat mülkiyeti yapılanmasının da tüzel bir kişiliğinin bulunmamasına karşın, tüzel kişilerde olduğu gibi iradesini açıklama konusunda organları vasıtasıyla hareket etmesi sebebi ile güven sorumluluğu kapsamında yönetici ile birlikte kat maliklerinin de sorumluluğunun gündeme gelebileceği düşünülmektedir.

Bahsedilenlerle birlikte yöneticinin, yönetim plânında yahut seçilmesine ilişkin kat malikleri kurulu kararında belirtilen süreden önce göreve başlaması yahut gerçekleştirilen olağan kat malikleri toplantısında yeniden seçilmediği veya görev süresi sona ermeden kat malikleri kurulu tarafından görevden alınmasına rağmen görevini sürdürmeye devam etmesi hâlinde yetkisiz temsilci hükümlerine tabi olacağı düşünülmektedir. Ayrıca kat malikleri kurulu tarafından yöntemine yahut nisaplarına aykırı şekilde bir karar alınmasına rağmen yöneticinin, söz konusu kurul kararına güvenerek kat malikleri adına üçüncü kişiler ile hukuki işlem gerçekleştirmesi hâlinde de yetkisiz temsil hükümlerinin uygulama alanı bulacağı da düşünülmektedir.



## KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk; “5711 Sayılı Yasa ile Değişik Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Kat Malikinın Bağımsız Bölüm Üzerindeki Mülkiyetini Devir Borcu”, **e-Akademi Hukuk, Ekonomi ve Siyasal Bilimler Aylık İnternet Dergisi**, Sayı 72, ss. 1 – 26.
- AKINCI, Şahin; “**Vekâlet Sözleşmesinin Sona Ermesi**”, 1. Baskı, Sayram Yayınları, Konya 2004.
- AKİPEK, Jale G.; “Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti”, **Ankara Barosu Dergisi**, Cilt 23, Sayı 3, Ankara 1966, s. 475 – 490.
- AKİPEK, Jale G. / AKINTÜRK, Turgut; “**Eşya Hukuku**”, Beta Yayıncılık, İstanbul 2009.
- ANTALYA, Osman Gökhan; “**Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1, 1-2-3**”, 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019 (Cilt: V/1, 1-2-3).
- \_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyeti Hukuku Yönünden Toplu Yapı (Site) Kavramı ve Buna İlişkin Sorunlar”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 10, Sayı 1-3, İstanbul 1996, ss. 103 – 116 (Toplu Yapı).
- ARDA, Fisun; “Kat Mülkiyeti”, **Ankara Barosu Dergisi**, Sayı 1973-2, Ankara 1973; ss. 276 – 295.
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI Hasan; “**Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**”, 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.
- ARPACI, Abdülkadir; “Paylaştırmının Kat Mülkiyetine Çevrilme Suretiyle Yapılmasına İlişkin Bazı Önemli Sorunlar ve Çözüm Yolları”, **Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi**, Cilt 14, Sayı 4, Ankara 1988, ss. 45 – 51 (Paylaştırma).

\_\_\_\_\_; “Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu”, **Mustafa Dural'a Armağan**, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013, ss. 124 – 131 (Yöneticinin Hukuki Durumu).

ARAT, Ayşe; “Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Kavramları ile bu Kavramların Kuruluş, Hukuki Nitelik ve Sona Erme Aşamaları Bakımından Karşılaştırılması”, **Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 15, Sayı 1, İstanbul 2016, ss. 33 – 58.

AYBAY, Aydın / HATEMİ, Hüseyin; “**Eşya Hukuku**”, 3. Bası, Vedat Yayıncılık, İstanbul 2012.

AYDIN, Gülşah Sinem; “Borçlar Hukukunda Temsil Yetkisinin Kötüye Kullanılması”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 2020-148, Ankara 2020, ss. 235 – 290.

AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan; “**Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**”, 5.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.

AYYILDIZ, Güneş; “Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 80, Sayı 2, İstanbul 2006, ss. 675 – 706.

BAĞCI, Ömer; “Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 22, Sayı 1, İstanbul 2017, ss. 301 – 316.

BAŞALP, Nilgün; “**Sorumsuzluk Anlaşmaları**”, 1. Bası, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2011.

BAŞPINAR, Veysel; “**Vekilin Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu**”, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2004.

CAN, Saffet; “Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler Üzerine”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 77, Ankara 2008, ss. 342 – 348.

CEYLAN, Ebru; “İsviçre Medeni Kanunu'nun Kat Mülkiyeti ile İlgili Hükümleri”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 87, S. 2013-2, İstanbul 2013, ss. 146 – 152.

ÇETİN, Orhan; “**Dernek Yönetim Kurulu Üyelerinin Hukuki Sorumluluğu**”, 1.Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2019.

ÇORUHLU, Yakup Emre / DEMİR, Osman / YILMAZ, Hülya; “Uygulamadan Tescile Kat Mülkiyeti”, **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, Yıl 7, Sayı 30, Ankara 2017, ss. 87 – 116.

DEMİR, Bahadır; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Doğrudan Temsil Müessesesi”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt;6, Sayı; 1, Malatya 2015.

DURAK, Yasemin; “Güven Sorumluluğu ve Culpa in Contrahendo”, **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 25, Sayı 1, Konya 2017, ss. 239 – 288.

EREN, Fikret; “**Borçlar Hukuku Özel Hükümler**”, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021 (Borçlar).

\_\_\_\_\_ ; “**Mülkiyet Hukuku**”, 6. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2021 (Mülkiyet).

ERKAN, Vehbi Umut; “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Vekâlet Sözleşmesinde Vekâlet Verenin Ücret Ödeme Borcu Dışındaki Diğer Borçları”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 62, Sayı 2, Ankara 2013, ss. 441 – 472.

ERTAŞ, Şeref; “**Eşya Hukuku**”, 13. Baskı, Barış Yayınları, İzmir 2016.

GERMEÇ, Mahir Ersin; “**Kat Mülkiyeti Hukuku**”, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015 (Kat Mülkiyeti).

\_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Ortak Yerler, Kat Maliklerinin Ortak Yerler Üzerinde Hakları ve Borçları, Ortak Yerlerin Kiralanması”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 11, Sayı 118, İstanbul 2016, ss. 99 – 108 (Ortak Yer).

\_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kat Maliklerinin Borçları ve Yükümlülükleri”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 10, Sayı 104, İstanbul 2015, ss. 32 – 42 (Borç ve Yükümlülük).

\_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyetli Taşınmazlarda Kurul Kararlarının İptali Davası”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 9, Sayı 100, İstanbul 2014, ss. 201 – 206 (İptal Davası).

\_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyeti Yasasının 42. Maddesi Hükmüne Göre Anataşınmazın Ortak Yerlerinde Faydalı Yenilik ve Eklemeler Yapılmasına İlişkin Yöntem ve Esaslar”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 2, Sayı 10, İstanbul 2007, ss. 39 – 47 (Faydalı Yenilik).

GÖKALP, Ömer Şerafettin; “**Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat**”, 10. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2018 (Kanun).

\_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Cilt 3, Sayı 18, İstanbul 2008, ss. 183 – 192 (Değişiklikler).

GÖKÇE, Erdoğan; “Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren 5711 Sayılı Kanun’dan Sonra Ortak Gider Alacak Davasının Çözüm Yolları”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 83, Sayı 2, İstanbul 2009, ss. 709 – 714 (Çözüm Yolları).

\_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyeti Kanunu’nu Değiştiren Kanunun Yeni Düzenlemelerinin Eleştirisi”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 82, Sayı 2, İstanbul 2008, ss. 813 – 820 (Eleştiri).

\_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyeti Kanunu Uygulamasından Doğan Ortak Gider Alacağı Davası Nasıl Hazırlanır ve Nasıl İncelenir”, **Yargıtay Dergisi**, Cilt 21, Sayı 1-2, Ankara 1995, ss. 171 – 178 (Ortak Gider).

GÖNENSAY, Samim; “Kat ve Daire Mülkiyeti”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt 10, Sayı 3-4, İstanbul 1945, ss. 534 – 542.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper; “**Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Cilt II)**”, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014 (Borçlar Özel).

\_\_\_\_\_ ; “**Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**”, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018 (Ders Kitabı).

\_\_\_\_\_ ; “**Türk - İsviçre Borçlar Hukukunda İbra Sözleşmesi**”, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2015 (İbra).

GÜRPINAR, Damla; “ **Sözleşme Dışı Yanlış Tavsiyede Bulunma, Öğüt veya Bilgi Vermeden Doğan Hukuki Sorumluluk**”, 1. Baskı, Güncel Hukuk Yayınları, İzmir 2006.

İNAL, Nihat; “**Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi**”, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.

İNCEOĞLU, Mehmet Murat; “**Borçlar Hukukunda Doğrudan Temsil**”, 1. Bası, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2009.

KARAHASAN, Mustafa Reşit; “Kat Mülkiyeti Kanununda Düzenlenen Yönetim Planının Niteliği ve İşlevi”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 80, Sayı 1, İstanbul 2006, ss. 27 – 39 (Yönetim Plânı).

\_\_\_\_\_ ; “**Mülkiyet – Kat Mülkiyeti Hukuku**”, 1. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 1999 (Kat Mülkiyeti).

- KARAN, Yeliz; “Haksız Fiil Sorumluluğu ile Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Karşılaştırılması”, **Mustafa Dural'a Armağan**, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013, ss. 723 – 748.
- KAŞIKÇI, Osman; “Mecellede Kat Mülkiyeti”, **Atatürk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 2, Sayı 1, Erzurum 1998, ss. 133 – 146.
- KILIÇOĞLU, Ahmet Mithat; “**Borçlar Hukuku Genel Hükümler**”, 19. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2015.
- KISACIK, Şeref / KAYA, Özlem; “Kat Mülkiyeti Hukukuna Göre Yöneticinin Taraf Sıfatı”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 94, Sayı 3, İstanbul 2020, ss. 91 – 99.
- KURŞAT, Zekeriya; “Kat Mülkiyetine İlişkin Yönetim Planında Aynı Hak Tesisi Yasağı ve Uygulaması”, **Prof.Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan II. Cilt**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, ss. 1177 – 1188.
- NOMER, Haluk Nami; “Kat Mülkiyetinden Yönetim Planının Hukuki Niteliği”, **Mustafa Dural'a Armağan**, Filiz Kitabevi, İstanbul 2013, ss. 827 – 837.
- OĞUZMAN, Mustafa Kemal; “Kat Mülkiyeti Hakkında İsviçre ve Türkiye'de Hazırlanan Kanun Tasarıları Tahlil ve Tenkidi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası**, Cilt 25, Sayı 1-4, İstanbul 1960, ss. 133 – 192 (Tahlil ve Tenkit).
- \_\_\_\_\_ ; “**Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi**”, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1958 (Hal Çaresi).
- OĞUZMAN, Mustafa Kemal / ÖZ, Turgut; “**Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1**”, 12. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014 (Cilt – 1).
- \_\_\_\_\_ ; “**Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-2**”, 11. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014 (Cilt – 2).

- OĞUZMAN, Mustafa Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe; **“Eşya Hukuku”**, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2020.
- ORUÇ-ÖMEROĞLU, Handan; **“Yetkisiz Temsil”**, **Yayımlanmamış Doktora Tezi**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2018.
- ÖKTEM-ÇEVİK, Seda; **“Toplu Yapılarda Yönetim”**, 1. Baskı, XII Levha Yayıncılık, İstanbul 2010,
- ÖZ, Turgut; **“Öğretide ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme”**, Kazancı Yayıncılık İstanbul 1990.
- ÖZEL, Çağlar; **“Üçüncü Kişinin Uğradığı Zararlar Çerçevesinde Tüketici Kavramı”**, **Yeni Gelişmeler Işığında Bedensel Zararların Tazmini**, 6-8 Mayıs 2015, Ankara, Türkiye Barolar Birliği, Cilt – 2, ss. 13 – 20.
- ÖZMEN, Etem Saba; **“Kat İrtifakına Geçiş Kararına Uymama Nedeni ile Paydaşlıktan Çıkarma”**, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 1993-1, Ankara 1993, ss. 41 – 75 (Kat İrtifakı).
- \_\_\_\_\_ ; **“Kat Mülkiyetinde Bahçenin Niteliği ve Ortak Yer – Eklenti Ayrımı İçerisindeki Yeri”**, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 1990-1, Ankara 1990, ss. 73 – 87 (Kat Mülkiyeti).
- ÖZMEN, Etem Saba / VARDAR-HAMAMCIOĞLU, Gülşah; **“Kat İrtifakı”**, 2. Bası, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2015.
- ÖZTRAK, İlhan; **“Kat Mülkiyetinde Yönetim Planı”**, **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, Cilt 22, Sayı 3, Ankara 1967, ss. 113 – 138.
- REİSOĞLU, Safa; **“Kat Mülkiyeti ve Yeni İsviçre ve Türk Kanun Tasarıları”**, Sevinç Matbaası, Ankara 1963 (Tasarı).

\_\_\_\_\_ ; **“Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler”**, 25. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014 (Borçlar).

\_\_\_\_\_ ; **“Uygulamada Kat Mülkiyeti”**, 4. Bası, Güneş Matbaacılık, Ankara 1976 ( Kat Mülkiyeti).

SAĞLAM, İpek; **“Kat Mülkiyeti Kanununa Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları”**, **Prof.Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan**, 2. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, ss. 1351 – 1372.

SARI, Suat; **“Vekâlet Sözleşmesinin Tek Taraflı Sona Erdirilmesi”**, 1. Baskı, Beşir Kitabevi, İstanbul 2004.

SARUHAN, Haluk; **“5711 Sayılı Yasa ve Sonrasında Kat Mülkiyetine Getirilen Yenilikler”**, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2018.

SEÇER, Yaren; **“Toplu Yapılarda Kat Malikleri Kurulu”**, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 83, Sayı 5, İstanbul 2009, ss. 2507 – 2527.

SEMERÇİ, Tuğba; **“Toplu Yapılarda Genel Kurul”**, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 87, Sayı 2, İstanbul 2013, ss. 190 – 213.

SERT-SÜTÇÜ, Selin; **“Güven Sorumluluğu Kavramı ve Yargıtay’ın Güven Sorumluluğu Kavramına Yaklaşımı”**, **Hukuk ve Adalet – Eleştirel Hukuk Dergisi**, Cilt 12, Sayı 28, İstanbul 2020, ss. 193 – 212.

SİRMEN, A. Lale; **“Eşya Hukuku”**, 4. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2016.

SOYDAN, Yalçın; **“Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler, Çok Parselli Sitelerde Yönetim Planları, İşletme-Yönetim Kooperatifi Sözleşmeleri Hazırlanışı”**, **İzmir Barosu Dergisi**, Yıl 73, Sayı 4, İzmir 2008, ss. 55 – 67.



SUNGURBEY, İsmet; “**Medeni Hukuk Eleştirileri 2. Cilt**”, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1970 (Eleştiri).

\_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyetinin Temel Sorunları”, **İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Enstitüsü Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 1, Sayı 2, İstanbul 1968, ss. 149 – 161 (Temel Sorunlar).

ŞENGÜL, Mehmet; “Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Kiracının Bağımsız Bölüm, Ortak Yerler ve Eklentiler Üzerindeki Kullanma ve Yararlanma Hakkı”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı 137, Ankara 2018, ss. 337 – 374 (Kiracı).

\_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyetinde Ortak Yer ve Tesislerin Niteliğinin Değiştirilmesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Cilt 18, Sayı 3, İstanbul 2012, ss. 201 – 232 (Ortak Yer).

TAŞTEKİN, Sinem; “Vekilin Vekâlet Sözleşmesinden Kaynaklanan Özen Borcu”, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 6, S. 2, İstanbul 2019, ss. 83 – 105.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi; “**Kat Mülkiyeti (Eşya Hukuku II/2)**”, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991.

TOKBAŞ, Hakan (Ed.); “**Vekâlet Sözleşmeleri Kısa Şerhi**”, 1. Baskı, Aristo Yayınevi, İstanbul 2017.

TUZCUOĞLU, Tuğçe; “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, **Journal of Yaşar University**, Cilt 8, Sayı Özel, İzmir 2013, ss. 2673 – 2706.

TÜRKMEN, Ahmet / KEÇECİOĞLU, Burak; “Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt 19, Özel Sayı, Prof.Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, İzmir 2017, ss. 859 – 911.

VURALOĞLU, Mehmet Oğuz; “Toplu Yapılarda Yönetici - Yönetim Kurulu”,  
**Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof.Dr. Yaşar Gürbüz'e  
Armağan, Cilt 11-12, Sayı 2-1, İstanbul 2016, ss. 821 – 847.

YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak; “**Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**”, 17. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2021

YILMAZ, Orhan; “Kat Mülkiyeti Kanununda Yapılan Değişiklikler”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 82, Sayı 1, İstanbul 2008, ss. 9 – 30 (Değişiklik).

\_\_\_\_\_ ; “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler”,  
**İstanbul Barosu Dergisi**, Cilt 82, Sayı 2, İstanbul 2008, ss. 673 – 684  
(Toplu Yapı).

ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Emre; “ **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**”,  
13. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019

## VERİ TABANLARI VE İNTERNET SİTELERİ

[sozluk.adalet.gov.tr](http://sozluk.adalet.gov.tr)

[legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari](http://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari)

<https://data.tuik.gov.tr>

[www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr)

[www.resmigazete.gov.tr](http://www.resmigazete.gov.tr)

[www.sinerjimevzuat.com.tr](http://www.sinerjimevzuat.com.tr)

## EKLER LİSTESİ

### EK – A : Tez Etik Kurulu İzini Talep ve Onay Tutanak Formu

T.C.	
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ	
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ	
TEZ / ARAŞTIRMA / ÇALIŞMA İZİNİ / ETİK KURUL İZİNİ TALEP VE TUTANAK ONAY FORMU	
ÖĞRENCİ BİLGİLERİ	
T.C. KİMLİK NOSU	-
ADI VE SOYADI	Umut İPEK
ÖĞRENCİ NO	20193057
TELEFON NO	-
E-MAİL ADRESİ	-
ANA BİLİM DALI	Özel Hukuk Ana Bilim Dalı
HANGİ AŞAMADA OLDUĞU (DERS / TEZ)	Tez
İSTEKTE BULUNDUĞU DÖNEME AİT DÖNEMLİK KAYDININ YAPILIP YAPILMADIĞI	2021 / 2022 - Yılı Bahar Dönemi Kaydını Yeniledim.
ARAŞTIRMA / ANKET / ÇALIŞMA TALEBİ İLE İLGİLİ BİLGİLER	
TEZİN KONUSU	Kat Mülkiyetinde Kanunu ve İlgili Sair Kanunlar Kapsamında Kat Mülkiyeti Yöneticisinin Hukuki Sorumluluğu
TEZİN AMACI	Hukuki Sorumluluk Türleri Bağlamında Kat Mülkiyetinde Yöneticinin Sorumluluğunun Açıklığa Kavuşturulması
TEZİN TÜRKÇE ÖZETİ	<p>Kat mülkiyeti, taşınmaz mülkiyetinin özel bir görünümüdür. Öyle ki kendine özgü bir yönetim mekanizması dahi bulunmaktadır. Kat mülkiyetinde yönetim işlerinin düzenli işlenmesi için yönetim planı, işletme projesi, kat malikleri kurulu ve yöneticinin uyum içinde olması gerekmektedir. Yönetim planı, ana taşınmazda bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme olarak karşımıza çıkmaktadır. Kat malikleri kurulu ise karar alma mekanizması olarak işlev görmektedir. Yönetici ise kat malikleri kurulunun vekili gibi hareket ederek, kat malikleri kurulunun kararlarını yerine getirir. Bu sebeple, Kat Mülkiyeti Kanunu, yöneticiye bazı görev, yetki ve sorumluluklar yüklemiştir. Yönetim organlarının arzettiği önem dolayısıyla çalışmamızda, kat mülkiyetinde yönetimin hukuki kaynakları, kat mülkiyetinde yönetimin organları, kat mülkiyetinde yöneticinin hukuki sorumluluğu üzerinde durulmuştur. Sonuç bölümünde Kat Mülkiyeti Kanununda yönetimle ilgili başka ne gibi değişikliklerin getirilmesi gerektiği hususunda öneriler sunulmuştur.</p>
ARAŞTIRMA YAPILACAK OLAN SEKTÖRLER / KURUMLARIN ADLARI	-
İZİN ALINACAK OLAN KURUMA AİT BİLGİLER	-

YAPILMAK İSTENEN ÇALIŞMANIN İZİN ALINMAK İSTENEN KURUMUN HANGİ İLÇELERİNE / HANGİ KURUMUNA / HANGİ BÖLÜMÜNE / HANGİ ALANINA / HANGİ KONULARDA / HANGİ GRUBA / KİMLERE / NE UYGULANACAĞI GİBİ AYRINTILI BİLGİLER	-
UYGULANACAK OLAN ÇALIŞMAYA AİT ANKETLERİN - ÖLÇEKLERİN BAŞLIKLARI / HANGİ ANKETLERİN - ÖLÇEKLERİN UYGULANACAĞI	-
<b>EKLER</b>	
ÖĞRENCİNİN ADI - SOYADI : Umut İPEK	ÖĞRENCİNİN İMZASI : Enstitü Müdürlüğüne Teslim Edilen Evrak Aşlı İmzalıdır. <b>TARİH: 23 / 05 / 2022</b>

EK – A : Tez Etik Kurulu İzini Talep ve Onay Tutanak Formu

TEZ / ARAŞTIRMA / ANKET / ÇALIŞMA TALEBİ İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRME SONUCU						
1. Seçilen konu; Bilim ve İş Dünyasına katkı sağlayabilecektir.						
2. Anılan konu; Kat Mülkiyetinde Yöneticilik Faaliyetleri alanı içerisine girmektedir.						
1. TEZ DANIŞMANININ ONAYI	2. TEZ DANIŞMANININ ONAYI (VARSA)	ANA BİLİMDALİ BAŞKANININ ONAYI		SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRÜNÜN ONAYI		
Adı - Soyadı: Oihan ÇETİN	Adı - Soyadı: .....	Adı - Soyadı: Faruk ANDAÇ		Adı - Soyadı: Murat KOÇ		
Unvanı: Dr. Öğr. Üyesi	Unvanı: .....	Unvanı: Prof. Dr.		Unvanı: Prof. Dr.		
İmzası: Enstitü Müdürlüğüne Teslim Edilen Evrak Aslı İmzalıdır.	İmzası: .....	İmzası: Onay Elektronik Posta Yoluyla Alınmıştır.		İmzası: Enstitü Müdürlüğüne Teslim Edilen Evrak Aslı İmzalıdır.		
... / ... / 2022	... / ... / 2022	... / ... / 2022		... / ... / 2022		
ETİK KURULU ASIL ÜYELERİNE AİT BİLGİLER						
Adı Soyadı: Şahin Karakaş	Adı Soyadı: Yücel Ertekin	Adı Soyadı: Demir Ayar Güler	Adı Soyadı: Mustafa Başaran	Adı Soyadı: Mustafa Tevfik Oğman	Adı Soyadı: Huseyin Mahir Pisuñođlu	Adı Soyadı: Jubde Inozu
Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.	Unvanı : Prof. Dr.
İmzası: Enstitü Müdürlüğünde Bulunan Evrak Aslı İmzalıdır.	İmzası: Enstitü Müdürlüğünde Bulunan Evrak Aslı İmzalıdır.	İmzası: Enstitü Müdürlüğünde Bulunan Evrak Aslı İmzalıdır.	İmzası: Enstitü Müdürlüğünde Bulunan Evrak Aslı İmzalıdır.	İmzası: Enstitü Müdürlüğünde Bulunan Evrak Aslı İmzalıdır.	İmzası: Enstitü Müdürlüğünde Bulunan Evrak Aslı İmzalıdır.	İmzası: Enstitü Müdürlüğünde Bulunan Evrak Aslı İmzalıdır.
... / ... / 2022	... / ... / 2022	... / ... / 2022	... / ... / 2022	... / ... / 2022	... / ... / 2022	... / ... / 2022
Etik Kurulu Jüri Başkanı - Asıl Üye	Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi	Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi	Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi	Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi	Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi	Etik Kurulu Jüri Asıl Üyesi
ÖY BİRLİĞİ İLE	<input checked="" type="checkbox"/>	Çalışma yapılacak olan tez için uygulayacak olduğu Anketleri / Formları / Ölçekleri, Çağ Üniversitesi Etik Kurulu Asıl Jüri Üyelerince İncelenmiş olup, ... / ... / 2022 - ... / ... / 2022 tarihleri arasında uygulanmak üzere gerekli izin verilmesi taraflarımızca uygundur.				
ÖY ÇOKLUĞU İLE	<input type="checkbox"/>					
AÇIKLAMA: BU FORM ÖĞRENCİLER TARAFINDAN HAZIRLANDIKTAN SONRA ENSTİTÜ MÜDÜRLÜĞÜ SEKRETERLİĞİNE ONAYLAR ALINMAK ÜZERE TESLİM EDİLECEKTİR. AYRICA FORMDAKI YAZI ON İKİ PUNTO OLACAK ŞEKİLDE YAZILACAKTIR.						

**EK – B : Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Etik İzin İstek Yazısı**



T.C.  
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü

Sayı : E-23867972-050.01.04-2200003993  
Konu : Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği  
Kurulu Kararı Alınması Hk.

27.05.2022

**REKTÖRLÜK MAKAMINA**

İlgi: 09.03.2021 tarih ve E-81570533-050.01.01-2100001828 sayılı Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu konulu yazınız.

İlgi tarihli yazınız kapsamında Üniversitemiz Sosyal Bilimler Enstitüsü bünyesindeki Lisansüstü Programlarda halen tez aşamasında kayıtlı olan **Umut İpek** isimli öğrencimize ait tez evraklarının "Üniversitemiz Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu Onayları" alınmak üzere Ek'te sunulmuş olduğunu arz ederim.

Prof. Dr. Murat KOÇ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü

Ek : 1 adet öğrenciye ait tez evrakları dosyası.



T.C.  
ÇAĞ ÜNİVERSİTESİ  
Rektörlük

Sayı : E-81570533-044-2200004346

10.06.2022

Konu : Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği  
Kurul İzni Hk.

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi : a) 02.06.2022 tarih ve E-23867972- 050.01.04-2200004106 sayılı yazınız  
b) 02.06.2022 tarih ve E-23867972- 050.01.04-2200004089 sayılı yazınız  
c) 27.05.2022 tarih ve E-23867972- 050.01.04-2200003993 sayılı yazınız  
ç) 27.05.2022 tarih ve E-23867972- 050.01.04-2200003990 sayılı yazınız  
d) 27.05.2022 tarih ve E-23867972- 050.01.04-2200003992 sayılı yazınız  
e) 27.05.2022 tarih ve E-23867972-050.01.04- 2200003991 sayılı yazınız  
f) 26.05.2022 tarih ve E-23867972- 050.01.04-2200003948 sayılı yazınız

İlgi yazılarda söz konusu edilen **Bahar Naz Alkan,Hatice Bozkurt Çanak,Umut İpek,Veli Sefil,Şafak Uçmaz,Tansu Ceren Özçelik,Latife Başak Harp,Havvanur Karlaeç ve İrem Şekerci** isimli öğrencilerimizin tez evrakları Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulunda incelenerek uygun görülmüştür.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Prof. Dr. Ünal AY  
Rektör