

T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

PROFESYONEL KAT MALİKLERİ KURULU
YÖNETİCİLİĞİ SÖZLEŞMELERİ

Yiğit Kemal YAZALTIN

Danışman
Dr. Öğr. Üyesi Nalan KAHVECİ

İZMİR – 2019

TEZ ONAY SAYFASI



YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Profesyonel Kat Malikleri Kurulu Yöneticiliği Sözleşmeleri” adlı çalışmanın, tarafımdan, akademik kurallara ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

Yiğit Kemal YAZALTIN



ÖZET
Yüksek Lisans Tezi
Profesyonel Kat Malikleri Kurulu Yöneticiliği Sözleşmeleri
Yiğit Kemal YAZALTIN

Dokuz Eylül Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü
Özel Hukuk Anabilim Dalı
Özel Hukuk Programı

Bu çalışma kapsamında profesyonel anlamda kat malikleri kurulu yöneticiliği yapan özel ve tüzel kişiler ile kat malikleri arasındaki sözleşmelerinin unsurları ile hukuki niteliği belirlenmeye çalışılmış, bu kapsamda benzer sözleşmeler ve hukuki kurumlarla karşılaştırması yapılmıştır. Sözleşmenin kurulması, şekli ve genel bir sözleşme kapsamında dışarıdan yöneticiliği üstlenmiş kişilerin yetkileri belirlenmeye çalışılmıştır. Sözleşme uyarınca tarafları hakları ve borçları inceleme altına alınmış, her iki tarafın da birlikte sorumlu olduğu durumlar değerlendirilmiştir. Son olarak ise sona erme şekilleri ve sonuçları incelenmiş ve uyuşmazlık hallerinde uyuşmazlıkların hangi şekilde çözülmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler : Kat Mülkiyeti Yönetimi, Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi, Profesyonel Kat Malikleri Kurulu Yöneticiliği, Vekalet Sözleşmesi.

ABSTRACT
Master's Thesis
Professional Property Owners Association Management Contract
Yiğit Kemal YAZALTIN

Dokuz Eylül University
Graduate School of Social Sciences
Department of Private Law
Private Law Program

Scope of this study, the elements and the legal nature of the contracts between the private or legal entities and the property owners have been tried to be determined and in this context, comparisons have been made with similar contracts and legal institutions. The establishment, form, and scope of the contract and the executive powers of the persons who have the external management task within the scope of a general contract have been tried to be determined. In accordance with the agreement, the rights and debts of the parties were examined and the situations in which both parties were responsible to each other were evaluated. Finally, the methods of termination and the results were examined and the manner in which the disputes should be resolved in case of disputes has occurred.

Keywords: Condominium Ownership Management, Professional Property Management Contract, Property Owners Association Management Contract, Agency Contract.

PROFESYONEL KAT MALİKLERİ KURULUYÖNETİCİLİĞİ SÖZLEŞMELERİ

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI	ii
YEMİN METNİ	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR	xii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

PROFESYONEL KAT MALİKLERİ KURULU YÖNETİCİLİĞİ SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ, TARAFLARI, KURULMASI VE KAPSAMI

1.1. SÖZLEŞMENİN KONUSU, TARAFLARI, UNSURLARI VE HUKUKİ NİTELİĞİ	3
1.1.1.Genel Olarak	3
1.1.2.Tarihi Gelişimi	3
1.1.3.Kat Mülkiyeti İle İlgili Temel Kavramlar	6
1.1.3.1. Anataşınmaz ve Anayapı	6
1.1.3.2. Bağımsız Bölüm, Eklenti ve Ortak Alan	7
1.1.3.3. Kat Maliki	8
1.1.3.4. Arsa Payı	8
1.1.3.5. Yönetici	9
1.1.3.6. Toplu Yapı	9
1.1.3.7. İşletme Projesi	10
1.1.4.Sözleşmenin Konusu	10

1.1.5.Sözleşmenin Tarafları	11
1.1.5.1. Kat Malikleri	11
1.1.5.2. Profesyonel Yönetici	11
1.1.6.Sözleşmenin Unsurları	12
1.1.6.1. Profesyonel Yöneticinin Yönetim Borcunu Üstlenmesi	13
1.1.6.2.Yönetim Borcunun Kat Maliklerinin Menfaatine Yapılması	13
1.1.6.3.Yönetim Borcunun Kat Maliklerinin İradesine Uygun İfa Edilmesi	14
1.1.6.4.Profesyonel Yöneticinin Edim Fiilini Üstlenmesi	14
1.1.6.5.Profesyonel Yöneticinin İş Görme Borcunu Yerine Getirirken Bağımsız Hareket Etmesi Ve Sonucundan Sorumlu Olmaması	15
1.1.6.6 .Ücret	16
1.1.7.Sözleşmenin Hukuki Niteliği	16
1.1.8.Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerle Ve Hukuki Kurumlarla Karşılaştırılması	17
1.1.8.1.Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi ve Vekâlet Sözleşmesi	17
1.1.8.2.Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi ve Eser Sözleşmesi	18
1.1.8.3.Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi ve Hizmet Sözleşmesi	19
1.1.8.4.Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi ve Temsil	20
1.1.8.5.Sonuç	21
1.2. SÖZLEŞMENİN KURULMASI VE ŞEKLİ	21
1.2.1.Genel Olarak	21
1.2.1.1.Sözleşmenin Kat Maliklerinin Talebi Üzerine Kurulması	22
1.2.1.2.Sözleşmenin Mahkeme Kararıyla Kurulması	26
1.2.2. Profesyonel Yöneticinin Seçimi ve Atanması	28
1.2.3. Konu	29
1.2.4.Görev Süresi	30
1.2.5. Şekli	31
1.3. PROFESONEL KAT MALİKLERİ KURULU YÖNETİCİLİK SÖZLEŞMESİNİN KAPSAMI	31
1.3.1. Vekaletin Kapsamının Belirlenmesi	31
1.3.2. Özel Vekalet Verilmesini Gerektiren Durumlar	33

1.3.2.1. Profesyonel Yöneticiye Özel Vekalet Verilmesinin Gerekli Olduğu Durumlar	34
1.3.2.1.1. Dava Açmak	35
1.3.2.2.2. Sulh Olmak	35
1.3.2.2.3. Tahkim Sözleşmesi Yapmak	36
1.3.2.2.4. Kambiyo Taahhüdünde Bulunmak	36
1.3.2.2.5. Kefalet Sözleşmesi Yapmak	36
1.3.2.2.6. Bağışlamada Bulunmak	37
1.3.2.2.7. Taşınmazı Devretmek veya Ayni Hakla Sınırlamak	37

İKİNCİ BÖLÜM

TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI

2.1. KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI	39
2.1.1. Ücret Ödeme Borcu	39
2.1.2. Profesyonel Yönetici Tarafından Yapılan Gider Ve Avansları Ödeme Borcu	40
2.1.2.1. Gider ve Avans Kavramlarının Kapsamı	41
2.1.2.2. Borcun Doğumu İçin Gerekli Şartlar	42
2.1.2.3. Borcun Muaccel Hale Gelmesi	43
2.1.3. Profesyonel Yöneticiyi Kendisi Adına Girdiği Borçtan Kurtarma Yükümü	44
2.1.3.1. Borcun Şartları ve Muaccel Hale Gelmesi	45
2.1.3.2. Borcun Ödenmesinin Şekli	45
2.1.4. Profesyonel Yöneticinin Uğradığı Zararları Giderme Borcu	45
2.1.5. Borca Aykırılığın Sonuçları	46
2.2. PROFESYONEL YÖNETİCİNİN BORÇLARI	47
2.2. PROFESYONEL YÖNETİCİNİN KAT MÜLKİYETİ KANUNU'NDAN KAYNAKLANAN GÖREVLERİ	47
2.2.1. Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı, İşletme Projesi, Kat Malikleri Kurulu Kararları ve Sözleşmeyle Kendisine Verilen Görevleri Yerine	

Getirme Borcu	47
2.2.1.1. İşletme Projesini Yapmak	50
2.2.1.2. Karar Defterini Tutmak	52
2.2.1.3. Kat Malikleri Kurulunca Verilen Kararları Yerine Getirmek	52
2.2.1.4. Anataşınmazın Gayesine Uygun Olarak Kullanılması, Korunması, Bakımı Ve Onarımı İçin Gereken Tedbirleri Almak	53
2.2.1.5. Anataşınmazı Sigorta Ettirmek	54
2.2.1.6. Kat Maliklerinden Gider Ve Avans Bedellerini Toplamak	54
2.2.1.7. Anataşınmazın Yönetimiyle İlgili Diğer Bütün Ödemeleri Kabul Etmek ve Yönetim Sebebiyle Doğan Borçları Ödemek	55
2.2.1.8. Anataşınmazın Tümünü İlgilendiren Tebligatları Kabul Etmek	56
2.2.1.9. Kat Maliklerine Karşı Dava Açmak ve İcra Takibi Yapmak	57
2.2.1.10. Kanuni İpotek Hakkını Kat Mülkiyeti Kütüğüne Tescil Ettirmek	59
2.2.1.11. Bankada Hesap Açtırmak	60
2.2.1.12. Kat Malikleri Kurulunu Toplantıya Çağırarak	60
2.2.2. Gerekli Özeni Gösterme Borcu	60
2.2.2.1 Özen Borcunun Hukuki Niteliği ve Kapsamı	61
2.2.2.2 Özen Borcunun İhlali ve İhlalin Hüküm ve Sonuçları	62
2.2.2.2.1 Sorumluluğun Şartları	62
2.2.2.2.2. İspat Külfeti	63
2.2.2.2.3. Özen Borcunun İhlal Edilmesinin Hüküm ve Sonuçları	63
2.2.3. Sadakat ve Sır Saklama Borcu	64
2.2.3.1. Sadakat Borcu Ve Hukuki Niteliği	64
2.2.3.2. Sır Saklama Borcu	65
2.2.3.3. Sadakat Ve Sır Saklama Borcunun İhlali Ve İhlalin Hüküm Ve Sonuçları	66
2.2.3.3.1. Sorumluluğun Şartları	66
2.2.3.3.2. İspat Külfeti	66
2.2.3.3.3. Sadakat ve Sır Saklama Borcunun İhlal Edilmesinin Hüküm Ve Sonuçları	67
2.2.4. Kat Maliklerinin Talimatına Uyma Borcu	67

2.2.4.1. Talimat Kavramı Ve Hukuki Niteliği	68
2.2.4.2. Talimat Çeşitleri Ve Talimatın Kapsamı	69
2.2.4.3. Talimata Uyulmamasının Sonuçları	70
2.2.5. Şahsen İfa Borcu	70
2.2.5.1. İstisnaları	70
2.3.5.2.1. Başkasına Tevkile Yetkili Kılınması	71
2.3.5.2.2. Halin İcabına Göre Mecbur Kalınması	71
2.3.5.2.3. Teamülün Mümkün Kıldığı Hallerde	72
2.2.5.3. İşin Başkasına Gördürülmesinin Türleri	72
2.2.5.4. İşin Başkasına Gördürülmesi Durumunda Profesyonel Yöneticinin Sorumluluğu	73
2.2.6. Hesap Verme Borcu	74
2.2.6.1. Hesap Verme Borcunun Hukuki Niteliği Ve Kapsamı	74
2.2.6.2. Hesap Verme Borcunun Şekli	75
2.2.6.3. Hesap Verme Borcuna Aykırı Davranılmasının Sonuçları	75
2.2.7. Teminat Verme ve Tazmin Borcu	76
2.2.8. İade Borcu	76
2.2.8.2. İade Borcuna Aykırı Davranılmasının Hüküm Ve Sonuçları	78
2.2.9. Borca Aykırılığın Sonuçları	78
2.3. PROFESYONEL YÖNETİCİNİN İBRASI	79
2.4. YÖNETİCİ VE KAT MALİKLERİNİN 3. KİŞİLERE KARŞI SORUMLULUKLARI	79

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

3.1. PROFESYONEL YÖNETİCİLİK SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	80
3.1.1. Genel Olarak	80
3.1.2. Sürenin Sona Ermesi	80
3.1.3. Tek Taraflı Sona Erdirme	81
3.1.3.1. Azil	82
3.1.3.2. İstifa	82

3.1.4. Ölüm, Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi, Ehliyetsizlik, İflas,	83
3.1.5. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi	83
3.2. PROFESYONEL KAT MALİKLERİ KURULU YÖNETİCİLİĞİ SÖZLEŞMESİNİN TÜKETİCİ KANUNU BAKIMINDAN DEĞERLENDİRMESİ	84
3.3. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ	86
3.3.1. Uyuşmazlıkların Çözümü İçin Yetkili Merciler	86
3.3.1.1. Kat Malikleri Kurulu	86
3.3.1.2. Adli Yargı	87
3.3.1.2.1. Arabuluculuk	87
3.3.1.2.2. Görevli ve Yetkili Mahkeme	88
3.3.1.2.2.1. Görevli Mahkeme	88
3.3.1.2.2.2. Yetkili Mahkeme	88
3.3.1.3. Tahkim Kurulu	89
3.3.2. Uyuşmazlığın Tarafları	89
3.3.3. İspat Yüğü	89
3.3.4. Zamanaşımı	90
SONUÇ	91
KAYNAKÇA	95

KISALTMALAR

Bkz.	Bakınız
s	Sayfa
C	Cilt
S	Sayı
HD	Hukuk Dairesi
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
TBK	Türk Borçlar Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu



GİRİŞ

Bu tez bir arada yaşamının zorunlu kılındığı günümüz dünyasında apartman, site gibi toplu konut alanlarındaki kat maliklerinin, yöneticilik görevini profesyonel anlamda bu işi yapan kişilere devretmek istemesi sonucunda sözleşmelerin kimler arasında yapılması gerektiği, sözleşmeden kaynaklanabilecek sorunların çözümlerine cevap bulmak amacı ile hazırlanmıştır.

Şehir merkezlerinde giderek daha yüksek binaların, şehir merkezinden uzaklaştıkça ise çok bloklu yapıların ve bazı alanlarda ise müstakil olarak yer alan evlerin bir site içerisinde inşa edilmesi sonucunda kat malikleri kurulları günümüzde çok fazla malikten oluşan, kararların alınmasının güçleştiği topluluklar haline gelmiştir.

Kat malikleri kurullarında yöneticilik görevi ise Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca dışarıdan bir kişiye veya inşaat şirketlerinin, inşaatın tamamlanmasının hemen ardından çoğunluk sayısı kadar bağımsız bölümü elinde bulundurması sebebiyle kurulu kendi oluşturup, o yapılarda yaşayacak olanların hiç seçmediği kişilere devredilmek istendiği bir görev haline dönüşmüştür.

Bu araştırma kat malikleri kurulu tarafından, profesyonel yöneticilik yapan gerçek veya tüzel kişilerin yönetici olarak atanmak istenmesi halinde yapılacak sözleşmelere ilişkin hukuki düzlemin oluşturulması ve taraflar arasında yaşanabilecek sorunların farklı kaynaklardan yararlanılarak çözümler bulunması adına yapılmış bir araştırmadır.

02/07/1965 tarihli ve 12038 sayılı resmi gazetede yayınlanan Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesinde kat malikleri kuruluna yönetici atanması düzenlenmiş olup bu madde günümüzde de geçerliliğini sürdürmektedir. Bu maddeye göre dışarıdan bir yönetici atanması mümkün kılınmıştır. Aynı Kanunun 17. maddesinin ilk halinde kat irtifakı sahiplerinin yöneticiliğe yalnızca kendi aralarından birinin atanabileceği düzenlenmişken 13/04/1983 tarihinde kabul edilen 2814. Kanun'un 7. maddesiyle birlikte Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 17. maddesi de değiştirilmiş olup kat irtifakı sahiplerine de dışarıdan yönetici atama imkanı tanınmıştır.

Bu durum çağın gerekliliklerinden olup farklı hukuk sistemlerinde bu durumlara ilişkin çıkan uyuşmazlıklar sonucu mahkemelerin verdiği kararlarla

birlikte yasal düzenlemeler de yapılmıştır. Ancak ülkemizde bu duruma yeni geçiliyor olması sebebi ile henüz özel bir yasal düzenlemesi bulunmamaktadır. Bu çalışma birçok konuya cevap verilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Doktrinde sadece bu konuyu ele alan çok fazla kaynak yoktur. Ancak bulunan kaynaklar konu adı olarak profesyonel apartman yöneticiliği sözleşmesi, profesyonel apartman ve site yöneticiliği sözleşmesi olarak adlandırılmaktadır. Bununla birlikte kanımızca profesyonel kat malikleri kurulu yöneticiliği sözleşmesi daha doğru bir tanıımı ortaya koymaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda apartman, site, villa kent veya her ne ad altında olursa olsun bir anataşınmaz üzerinde tek bir anayapı olan veya birden fazla anayapının kat maliklerinin oluşturduğu kurullara kat malikleri kurulu adı verilmektedir. Dolayısıyla bu çalışmada incelenen sözleşme profesyonel kat malikleri kurulu yöneticiliği sözleşmesi olarak ifade edilmiştir. Bu adlandırma metin içerisinde okumayı güçleştirilmesi sebebiyle profesyonel yöneticilik sözleşmesi olarak da kısaltıldığı yerler bulunmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM
PROFESYONEL KAT MALİKLERİ KURULU YÖNETİCİLİĞİ
SÖZLEŞMELERİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ, TARAFLARI, KURULMASI VE
KAPSAMI

1.1. SÖZLEŞMENİN KONUSU, TARAFLARI, UNSURLARI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

1.1.1. Genel Olarak

Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi yapılarda bu kanunun 34. maddesi uyarınca sekiz ya da daha fazla bağımsız bölümü bulunan yapılarda yönetici atanması mecburidir. Ancak bu sayıdan daha az bağımsız bölüm olsa dahi yönetici atamak kat malikleri kurulunun elindedir. Günümüzde toplu yaşanan yerlerde yönetici seçimi dert olmaya başlamış ve toplum olarak bu duruma çözüm üretmek amacıyla ticari girişimlerde bulunulmuştur. Özel ya da tüzel kişiler kat malikleri kurullarının yöneticiliklerine talip olmakta, kat malikleri kurulu tarafından da uygun görülürse bu taşınmazlara yönetici olarak atanmaktadır. Bu halde bu sözleşmenin konusunun, taraflarının, unsurlarının ve hukuki niteliğinin ne olduğunun belirlenmesi de hukuk alanına kalmaktadır.

1.1.2. Tarihi Gelişimi

Profesyonel kat malikleri kurulu yöneticiliği sözleşmesi eski zamanlara dayanmak bir yana dursun, henüz hukukumuzda tam anlamıyla düzenlenmiş bile değildir.

Şu anki bilgi seviyemizle, ülkemizde bulunan Göbeklitepe keşfiyle beraber insanoğlunun yerleşik hayata geçişinin M.Ö. 12.000'lerden öncesine dayandığı düşünülmektedir. Göbeklitepe kompleks bir tapınak olarak inşa edilmiş olup, M.Ö. 12.000'lerde inşa edilmiş bu yapıdan daha önce yerleşik yaşama geçtiği düşünülmektedir. Ancak bizim konumuz açısından daha önemli olan, insanların

M.Ö. 12.000 yılında toplu şekilde ibadet ihtiyacını gidermek için yapılar inşa etmiş olmasıdır.

İnsanlar o tarihlerde toplu şekilde ibadet edecekleri bir yer inşa etmiş olduklarına göre, bu yerin bir şekilde yönetilmesi gerektiği, düzen ve tertibin sağlanması gerektiği şüphesizdir. Bu işlemlerin o tarihlerde imece usulü yapıldığı düşünülse dahi, hangi işlemin yapılacağını belirleyen bir yönetici gerekmektedir.

İnsanların barınmak amacıyla toplu olarak yaşadığı, günümüzdeki kentleşme sürecinde site, villakent gibi birçok farklı örneği çıksa dahi bunların en küçük ve tarihte ilk görülen haline Türkçe’de apartman denmektedir. Apartman birkaç katlı ve her katında bir veya birkaç daire bulunan yapı anlamındadır¹. Apartman sözcüğü İtalyancadan, appartement olarak Fransızcaya, Fransızcadan Türkçeye geçmiştir. Kökeni İtalyanca appartamento sözcüğüdür. Bu sözcüğün kökü "a parte" (ayrılmış, bölünmüş) kavramıdır. Bir konut binası içinde diğerlerinden bölmelere ayrılmış ve bağımsız bir birim oluşturan odalar kümesini adlandıran "apartman" kelimesi Türkçe kullanımda birkaç bağımsız konut birimini içinde toplayan bina anlamını taşımaktadır².

Apartman olarak adlandırılmamış olsa da birden fazla ailenin birlikte yaşadığı konut tipinin geçmişinin Antik Roma Dönemi’ne kadar uzandığı, Ortaçağ’da kent boyutlarının küçülmesi ile bu konut tipinin ortadan kalktığı düşünülmektedir³.

Avrupa ülkelerinde endüstrileşmeyle birlikte ortaya çıkan işçi ve memurların oluşturduğu yeni orta sınıfın konut sorunu, aynı arsa üzerindeki çok katlı yapılar olan apartmanlarla çözümlenmiştir⁴. Bir görüşe göre de Avrupa’da ilk apartmanın Paris’te, 18. yüzyıldan başlayarak artan kentsel büyüme sonucunda görüldüğü ve burjuvazinin yapı tipi olduğu ve devamında tekli konutların yüksek maliyetini karşılayamayan artan nüfus yoğunluğuna sahip her kentte apartman tipi konut görülmeye başlandığı yönündedir.

16. yüzyıl vakıf arşivlerinde yapılan çalışmalar sonucunda, nüfus yoğunluğunun fazlalaştığı ticaret bölgelerinde bulunan ve “bekar hanı” olarak

¹ Türk Dil Kurumu, Güncel Türkçe Sözlük, sozluk.gov.tr (24.08.2019).

² Kılıç, Ergün, "XIX.yüzyıl sonu batılılaşma hareketlerinin Pera/Beyoğlu'nda apartmanlaşma sürecine etkileri ve mimari yansımalar", Haliç Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2009, s.60.

³ İpek, İrem, "İstanbul-Beyoğlu Büyük Zarifi Apartmanı restorasyon projesi", İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2015, s.11.

⁴ İpek, İrem, s. 11

tanımlanan bir toplu yaşama tipinin İstanbul sınırları içerisinde, Osmanlı'daki varlığından bahsedilmektedir⁵. Bu yapı tiplerinin apartman olarak adlandırılması pek mümkün görünmese de bu durum, tarihimizdeki ilk toplu yaşama şekillerimizdendir.

Türkiye'de, Osmanlı İmparatorluğu döneminde batı ile siyasi ve ekonomik ilişkilerin artmış olduğu, özellikle de XX. yüzyılın başında, batılı yaşam tarzının da toplum tarafından benimsenmeye başlanması ile birlikte çok katlı yapılaşma ve yeni konut tipi olarak da apartmanların ortaya çıkmış oldukları bilinmektedir. Bu yapıların ilk örneklerinin ise XIX. yüzyılda İstanbul'da yabancı elçiliklerin ve tüccarların yoğun olarak bulundukları bugün Beyoğlu Bölgesi olarak bilinen Galata ve onun uzantısı olan Pera'da olduğu da görülmektedir⁶.

Beyoğlundaki o dönemde bulunan yapıların ahşap olması, o yıllarda çıkan yangınlar sebebiyle ahşap yapıların büyük zarar görmesi, ulaşım koşullarının giderek yetersiz kalması, mevcut yapıların bölgenin konut ihtiyacının karşılayamaması, altyapı çalışmalarına engel olması gibi sebeplerle Altıncı Daire Belediyesi ve yürürlüğe giren şartnameler kagir yapı yapımını özendirmiştir⁷. Bu şartnamelerde, kagir yapılara ahşap yapılara göre daha fazla yükseklik hakkı verilerek ve malzeme taşıma ücretleri daha düşük tutularak yangına dayanıklı olan apartman tipi konut, cazip hale getirilmiştir⁸. Çoğunlukla ahşap veya kagir iki, üç katlı, küçük de olsa bir bahçesi veya giriş katında bir taşlığı bulunan geleneksel aile konutları yerlerini birçok ailenin birlikte yaşadığı çok katlı apartmanlara bırakmaya başlamıştır⁹.

Sonrasında 1909 yılında Kadıköy Yel Değirmeni'nde, 1920'li yıllarda Laleli'de apartman örnekleri görülmeye başlanmıştır. Devamında ise Nişantaşı, Cihangir, Fatih, Aksaray gibi semtlerde de apartmanlar giderek artarak yaygınlık kazanmıştır¹⁰.

Zaman içerisinde toplu yaşanan alanların, özellikle bağımsız bölümlerin sayılarının artması ile bu binaların yönetimi ve idaresi sorun haline gelmeye başlamıştır. İlk başlarda anataşınmazların bu taşınmazlarda oturan kişiler tarafından yönetilmesi alışlagelmiş iken, çıkan sorunlar ve yönetici olmanın verdiği

⁵ Öncel, Ayşe Derin, Apartman, Kitap Yayınevi, İstanbul 2010, s. 148

⁶ Öncel, s. 153; Kılıç, Ergün, s. X.

⁷ Öncel, s. 143

⁸ Öncel, s. 143

⁹ Öncel, s. 126

¹⁰ Kılıç, s. 2

sorumluluklar sebebiyle bağımsız bölüm sahipleri bu işi yapmaktan kaçınmaya başlamışlar ve toplu yaşam alanlarında kimse bu işlerle uğraşmadığından sorunlar giderek büyümüştür. Özellikle günümüzde işyeri ve mesken olarak kullanılan bağımsız bölümlerin bir arada olmaya başladığı düşünüldüğünde, bağımsız bölüm sahipleri çözümü dışarıdan bir yönetici atamakta bulmuşlardır.

Dışarıdan yönetici atanması kat mülkiyetine tabi yapılarda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabul edildiği 23.06.1965 tarihinden 6 ay sonra yürürlüğe girmesi ile yasal düzenlemeye kavuşmuştur.

Kat irtifakına tabi yapılarda ise kanunun ilk halinde dışarıdan yönetici atanması mümkün değil iken 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı Kanun'un 7. Maddesi ile dışarıdan yönetici atanması hukuki düzenlemeye kavuşmuştur.

Ancak dışarıdan yönetici atanmasının hukuki bir düzenleme ile de kabul edilmesi sonrasında sözleşmenin kurulması, tarafların hak ve yükümlülükleri, sözleşmenin feshi ve uyuşmazlıkların çözümü hususunda herhangi bir ayrıca yasal düzenleme yapılmamıştır.

1.1.3. Kat Mülkiyeti İle İlgili Temel Kavramlar

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tarifler başlıklı 2. maddesinde ve diğer maddelerinde birçok kavram tanımlanmıştır. Bu kavramlar zaman içerisinde doktrindeki görüşlerle ve uygulamalarla daha da açıklanmıştır. Bu başlık altında Kat Mülkiyeti Kanunundaki temel kavramlar üzerinde durulacaktır.

1.1.3.1. Anataşınmaz ve Anayapı

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. maddesinde kat mülkiyetine tabi yapının bütününe anataşınmaz olarak tanımlanması gerektiği belirtilmiştir. Anataşınmaz tüm bağımsız bölümler ile birlikte ortak alanların ve varsa eklentilerin bir arada olduğu yapının bütününe kapsamaktadır¹¹. Kanunda her ne kadar kat mülkiyetine

¹¹Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 10; Germeç, s. 62

tabi yapıdan bahsedilmekte ise de kat irtifakına konu olan bir arsanın da anataşınmaz olarak kabul edilmesi gerekmektedir¹².

Anayapı kavramı ise Anataşınmaz üzerinde bulunan esas yapı kısmıdır¹³. Anayapının ayrıca bir tanımlamasının yapılmasının sebebi, anataşınmaz üzerindeki esas yapının dışında kalan garaj, kömürlük gibi alanlardan ayrılmasını sağlamaktır. Her biri tek başına birer bağımsız bölüm olmak üzere birçok yapının bulunması durumunda, bu yapıların her birine de anayapı denilecektir¹⁴. Örneğin villa şeklindeki kat mülkiyetinin olduğu yerlerde durum böyledir.

1.1.3.2. Bağımsız Bölüm, Eklenti ve Ortak Alan

Anataşınmazda tek başına kullanılabilen bağımsız alanlara bağımsız bölüm denmektedir. Bağımsız bölümler, bağımsız mülkiyete konu olabilmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda bağımsız bölüm, anataşınmazın ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine verilen isim olarak tanımlanmıştır.

Ancak bağımsız bölümün daha detaylı olarak tanımlanması mümkündür. Bağımsız bölüm, tamamlanmış ve tümü kargir olan bir yapının kat, daire, iş yeri, dükkan, mağaza, depo gibi başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereğince özel mülkiyete konu olan bölümlerden her birine denir¹⁵.

Eklenti ise bağımsız bölümün dışında kalan ancak bağımsız bölüme özgülenmiş alanlara verilen isimdir. Eklentiler anayapının içinde olabileceği gibi, dışında da olabilir¹⁶. Kat malikleri kendi bağımsız bölümlerine özgülenmiş eklentilerin de tek başına maliki sayılırlar¹⁷. Bir bağımsız bölümün birden fazla eklentisi olabilir¹⁸. Bağımsız bölüm üzerinde bir tasarrufta bulunmadan eklenti

¹²Germeç, s. 63.

¹³Germeç, s. 63.

¹⁴Germeç, s. 63.

¹⁵ Ertaş, Şeref, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Bilge Yayınevi, Ankara 2015, s. 26; Germeç, s. 63.

¹⁶Germeç, s. 64.

¹⁷ Hüseyin Hatemi ve Rona Serozan ve Abdülkadir ARPACI, Eşya Hukuku, Filiz Yayınevi, İstanbul 1991, s. 174.

¹⁸Tekinay, Selahattin Sulhi, Eşya Hukuku, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978, s. 641.

üzerinde bir tasarrufta bulunmak mümkün değildir¹⁹. Örneğin kömürlük, depo, kiler ve son zamanlarda apartmanlardaki bağımsız bölüme özgü çöp alanı eklentilerden sayılabilir.

Anataşınmazda bağımsız bölüm ve eklentiler haricinde kalan, ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan yerlere ise ortak alan denilmektedir. Kat maliklerinin ortak alan üzerinde müşterek mülkiyet hakkı vardır, ancak müşterek mülkiyet hükümleri uyarınca ortak alandaki payını devretmeleri mümkün değildir²⁰.

Esasen kat mülkiyetinin temelinde iki mülkiyet hakkı bulunmaktadır. Bunlar biri bağımsız bölüm ve eklentisi üzerindeki mülkiyet hakkı, diğer ise ortak alanlar üzerindeki mülkiyet hakkıdır²¹.

1.1.3.3. Kat Maliki

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda bağımsız bölüm üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti adı verileceği ve bu hakka sahip olanlara kat maliki adı verileceği belirtilmiştir. Kat maliki kavramını yalnızca bağımsız bölümün maliki olarak düşünmek doğru değildir. Zira kat maliklerinin bağımsız bölümler haricinde, eklenti ve ortak alanlar üzerinde de mülkiyet hakları vardır²².

1.1.3.4. Arsa Payı

Arsa payı, Anataşınmazın arsasının Kat mülkiyeti Kanunu esaslarına göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına denilmektedir. Arsa payı bağımsız bölümün anataşınmazın arsası üzerinde olan payıdır. Arsa payı, bağımsız bölümün yüz ölçümü değildir. Keza arsa payı bağımsız bölüm, eklenti ve ortak alanlardan bağımsız bölüme düşen payın toplamı da değildir. Kanunda bağımsız

¹⁹ Ertaş, Kat Mülkiyeti, s. 26.

²⁰ Hatemi ve diğerleri, Eşya Hukuku, s. 176.

²¹ Akipek, Jale G., "Türk Hukuku'nda Kat Mülkiyeti", Ankara Barosu Dergisi., Cilt: 23, Sayı: 3, 1966 Ankara, s. 476; Nar, Şerife Aksan, Kat Mülkiyetin Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim, Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Erzincan 2013, s. 6.

²² Kemal Oğuzman ve Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2012, s. 643; J. Akipek s. 6.

bölüme ilişkin mülkiyet hakkı ile anataşınmazdaki ortak mülkiyet hakkı arasında bağlantı kurmak üzere bu kavram getirilmiştir²³.

1.1.3.5. Yönetici

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesine göre kat maliklerinin yönetimini verdikleri kişiye yönetici adı verilmektedir. Yönetici bir kişiden oluşabileceği gibi üç kişiden de oluşabilir. Bu durumda bu kurula yönetim kurulu adı verilir. Yönetici kat maliklerinden biri veya dışarıdan biri olabilmektedir.

1.1.3.6. Toplu Yapı

Toplu yapı ve buna bağlı tanımlar Kat mülkiyeti Kanunu'na, 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı kanun ile eklenmiştir. Bu durum da toplu yapıların uygulamaya 2000'li yıllarda girdiğini ve yasal düzenlemeye bağlanma ihtiyacının doğduğunu göstermektedir. Buna göre Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmektedir. Değişiklik yapılmadan önce kat mülkiyeti ancak tek parsel üzerindeki yapı veya yapılarda tesis edilebilirdi²⁴.

Toplu yapı imar parsellerinin bitişik olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerlerin olması halinde bitişiklik şartı bozulmuş sayılmaz²⁵. Toplu yapılar toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir.

²³Germeç, s. 67

²⁴ Aydın Aybay, Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler, TC. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt: 2008 Sayı:1, 2008, s. 362.

²⁵ Kat Mülkiyeti Kanunu, m. 66/2, "Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz."

Toplu yapılar kapsamında yer alan blok yapılar ve buna bağlı olarak blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu ilerleyen bölümlerde detaylı olarak açıklanacaktır.

1.1.3.7. İşletme Projesi

İşletme projesi; bir yıllık yönetimde kullanılmak üzere tahmini gelir ve gider tutarlarını, her kat malikine düşecek tahmini gideri, kat malikinin ödemesi gereken avans miktarını ve ödeme zamanını bildiren projedir²⁶. Bu projenin kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imza karşılığı veya taahhütlü mektupla bildirmesi gerekmektedir.

1.1.4. Sözleşmenin Konusu

Profesyonel kat malikleri kurulu yöneticiliği veya uygulamadaki adıyla profesyonel yöneticilik sözleşmesinin konusu, genellikle taraflarını profesyonel yönetici ve kat maliklerinin oluşturduğu sözleşmelerdir. İstisnai olarak ise ileride belirtileceği üzere hakim tarafından sözleşme kurulabilir. Bu sözleşmelerde profesyonel yönetici kat malikleri kurulunun veya toplu yapılarda ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunun yöneticiliğini üstlenmekte, kat malikleri ise aldığı yöneticilik hizmeti karşılığında ücret ödeme borcunu üstlenmektedir²⁷.

Yöneticilik edimini üstlenen taraf Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca Kat Malikleri Kurulu'na yönetici olarak atanan kişilerin yapması gereken görevlerin hepsini üstlenmiş olur. Bu görevlerin başında kat malikleri kurulunca verilen kararları yerine getirmek, anataşınmazın kullanma amacına uygun yönetilmesini sağlamak, gider ve avans bedellerini toplamak, anataşınmazın yönetimi için gerekli işlemleri sürdürmek ve bedellerini ödemek gelir.

²⁶Germeç, s. 1001.

²⁷ Ahmet Türkmen ve Burak Keçecioğlu, “Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi”, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:19, Sayı: Özel, 2017, s.863.

1.1.5. Sözleşmenin Tarafları

Sözleşme kat malikleri kurulunu oluşturan kat malikleri ile gerçek veya tüzel kişi olabilecek profesyonel yönetici arasında akdedilir²⁸.

1.1.5.1. Kat Malikleri

Kat malikleri kurulunun hukukumuzda ayrı bir kişiliği bulunmamaktadır. Kat malikleri kurulu kendisini oluşturan kat malikleri tarafından temsil edilir. Bu sebeple sözleşmenin taraflarından birisi yönetim atamasını gerçekleştirecek olan kurulu oluşturan kat maliklerinin tamamıdır. Hukukumuzda kat maliklerinin gerçek ya da tüzel kişiler olması arasında bir ayrım gözetilmemiştir. Bu sebeple kat maliklerinin gerçek ya da tüzel kişi olması bir farklılık arz etmemektedir. Kat malikinin tüzel kişi olması halinde ise tüzel kişiyi temsil etme yetkisine sahip olan kişi toplantıya katılarak oy kullanma ve sözleşme akdetme yetkisine sahiptir. Bunun için özel bir yetki verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Kat maliklerinin sayısının fazla olduğu yerlerde her birinin sözleşmeyi ayrı ayrı imzalaması vakit alacağından uygulamada genellikle karar alınarak profesyonel yönetici ile yapılacak sözleşmede kat malikleri kurulunu temsil etmesi için bir kişiye yetki verilmektedir. Temsil yetkisinin verilmesi kararında usul ve yasaya aykırı bir durum olmaması halinde sözleşmenin bu ehliyetli temsilci tarafından imzalanmasında olmasında hukuki olarak bir sakınca bulunmamaktadır²⁹.

Kat maliklerinden bir veya birkaçının ehliyet durumlarının sınırlı veya tam ehliyetsiz olması durumlarında kendilerinin yasal temsilcileri karara ilişkin oy kullanabilir ve profesyonel yönetici ile sözleşme akdedebilir.

1.1.5.2. Profesyonel Yönetici

Kat malikleri kurulunu yönetecek olan profesyonel yöneticinin, dışarıdan bir kişi olabileceği gibi kat maliklerinden biri olması da mümkündür³⁰. Kat Mülkiyeti

²⁸Türkmen ve Keçecioğlu, s. 870.

²⁹ Türkmen ve Keçecioğlu, s. 870.

³⁰ Türkmen ve Keçecioğlu, s. 871.

Kanunu'nun 34. maddesinde bu durum açıkça belirtilmiştir. Ancak uygulamada profesyonel yönetici olarak tanımlanan kişi genellikle dışarıdan bir kişi olmaktadır.

Profesyonel yönetici gerçek veya tüzel kişi olabilir. Her ne kadar doktrinde tüzel kişi olamayacağına yönelik olarak görüş bulunsa da³¹ kanaatimizce tüzel kişi olmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Profesyonel yöneticinin kar amacı güden bir kişi olduğu hususu gözetildiğinde şayet bu kişi Türk Ticaret Kanunu uyarınca kurulmuş bir şirket ise tacir olduğu şüphesizdir. Ancak profesyonel yönetici şirket değil ise tacir olup olmadığı hususu tartışmalıdır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesi uyarınca yönetim bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verilebilmektedir. Bu halde yönetim sadece bir profesyonel yöneticiye verilebileceği gibi birden fazla profesyonel yöneticiye veya kat maliklerinden birileri ile birlikte bir profesyonel yöneticiye de verilebilir. Profesyonel yöneticiler kat malikleri ile kendi aralarında yapılan sözleşme uyarınca kat maliklerine karşı sorumlu olurlar. Yönetim kurulunun üç kişiden daha az ya da daha çok olması mümkün değildir. Bu hüküm emredici niteliktedir³².

1.1.6. Sözleşmenin Unsurları

Profesyonel yönetim sözleşmelerinde bulunması gereken unsurları belirten herhangi bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Ancak kat malikleri kurulunun yönetici olarak profesyonel yöneticiyi ataması ve profesyonel yöneticinin de bunu kabul etmesi sözleşmenin asli unsurudur. Bu hizmetin karşılığında kanunda kesin olarak bir ücret ödenmesi ön görülmemiş ise de profesyonel yönetim sözleşmesinin asıl ayırıcı unsur kat maliklerinin profesyonel yöneticiye ücret ödemesidir.

Profesyonel yöneticinin, yönetim borcunu, vekalet sözleşmesinde olduğu gibi kat maliklerinin menfaatine ve iradesine uygun olarak yerine getirmesi gerekmektedir. Aynı zamanda profesyonel yönetici işin düzgün takip edilmesinden sorumludur. Bununla birlikte işin sonucundan dolayı herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

³¹ Abdülkadir Arpacı, Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul 1984, s. 221'de tüzel kişilerin yönetici olamayacağı görüşünü benimsemiştir.

³² Aydın, Aybay ve Hüseyin Hatemi, Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 455; T. Murat Pulak, Kat Mülkiyeti Kanunu, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s. 568; Aksi görüş için, Ertaş, Kat Mülkiyeti, s. 570.

1.1.6.1. Profesyonel Yöneticinin Yönetim Borcunu Üstlenmesi

Kat malikleri kurulu yönetici olarak profesyonel yöneticiyi atamak için bir vekalet sözleşmesi akdetme iradesi altındadır. Profesyonel yönetici ise bu yöneticinin sorumluluklarının farkında olan bir kişi olarak bu yönetim borcunu ifa edeceğini kabul etmektedir. Profesyonel yönetim sözleşmesinin ana konusu budur.

Bu halde kat malikleri kurulu sadece bir yetkiyi değil, kat malikleri kurulu yöneticisinin sahip olduğu tüm yetkileri profesyonel yöneticiye devretmektedir. İleride de değinileceği üzere bir çok alanda vekalet sözleşmesi hükümleri uygulanacak olan bu sözleşmede birden çok yetki verilmesi mümkündür³³. Ancak yine kanunda açıkça yetki verilmesini gerektiren hallerde kat malikleri kurulu açıkça yetki vermedikçe profesyonel yöneticinin bu yetkileri bulunmadığı gibi bu işlemleri gerçekleştirmemesi sebebiyle herhangi bir sorumluluğu da doğmamaktadır³⁴.

1.1.6.2. Yönetim Borcunun Kat Maliklerinin Menfaatine Yapılması

Profesyonel yönetim sözleşmesinde, vekalet sözleşmesinde olduğu gibi işlem sonucu elde edilecek menfaat vekil edene ait olmalıdır. Ancak yöneticilik görevi yerine getirilirken vekilin de vekil edenle birlikte menfaatinin olması bu sözleşmenin kurulmasını engellemez³⁵. Profesyonel yönetim sözleşmesinde vergi müşaviri, reklamcı, avukat, doktor gibi kimselerin vekalet sözleşmeleri gibi bir ücret alacakları olması dolayısı ile vekalet verenle birlikte vekilin de işlemlerden dolayı menfaati bulunmaktadır. Burada sözleşmenin unsuru olan husus vekilin yalnız kendi menfaatine ait bir işlem yapmaması gerektiğidir.

³³ Akıncı, s. 6.; Demir Yüce, s.10.

³⁴ Cevdet Yavuz, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, Beta Basım A.Ş., İstanbul, 2012, s. 539.

³⁵ Yavuz, s. 525; Gümüş, Mustafa Alper , Türk – İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2000, s. 39; Akıncı, s. 5; Ş. Akipek, Alt Vekalet, Yetkin Yayınları, Ankara 2003, s. 34; Demir Yüce, s.11.

1.1.6.3. Yönetim Borcunun Kat Maliklerinin İradesine Uygun İfa Edilmesi

Profesyonel yönetici üstlendiği görevi kat maliklerinin iradesine uygun şekilde ifa etmesi gerekmektedir. Profesyonel yönetim sözleşmelerinde vekalet veren kat maliklerinin genel kurulda onayladığı yönetim planı, işletme projesi ve aldığı kararlar doğrultusunda işlemler yapılabilecektir.

İşletme projesinde belirtilmemiş bir konuda herhangi bir karar da yok iken profesyonel yönetici sadece kat maliklerinin menfaatine diye zorunlu giderler dışında herhangi bir harcama yapamaz.

1.1.6.4. Profesyonel Yöneticinin Edim Fiilini Üstlenmesi

Profesyonel yönetici yapılacak olan sözleşme kapsamında kendisinin yönetici olarak atanması ile yönetici olarak iş görme edimi borcu altına girmektedir. Söz konusu iş görme edimi yönetici seçildiği süre boyunca ifa etmesi gerektiği sürekli bir edimdir³⁶.

Türk Borçlar Kanunu'nun 502. maddesinde tanımlanan iş görme sözleşmelerinin temeli olan vekalet sözleşmesi, “vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir.” olarak tanımlanmıştır. İş görme veya işlem yapma borcunun arasındaki fark detaylı şekilde açıklanmamış olmakla beraber böyle bir ayrıma da gerek bulunmadığı kanaatindeyiz. Çünkü iş görme ve işlem yapma tanımlarına gerek hukuki işlemleri yerine getirme gerekse maddi eylemleri yerine getirme kavramları girmektedir³⁷. Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin kapsamı da hukuki işlemleri ve maddi eylemlerin yapılmasını oluşturmaktadır.

³⁶ Yavuz, s. 523.

³⁷ Akıncı, Şahin, Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi, Konya, Sayram Yayınları, 2004, s. 4; Akipek, Şebnem, Alt Vekalet, Ankara, Yetkin Yayınları, 2003, s. 32; Demir Yüce, Özlem, Vekalet Sözleşmesinde Tarafların Borçları, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2009, s. 8.

1.1.6.5. Profesyonel Yöneticinin İş Görme Borcunu Yerine Getirirken Bağımsız Hareket Etmesi Ve Sonucundan Sorumlu Olmaması

Profesyonel yönetici kat malikleri kurulunda atandıktan sonra iş görme edimini her ne kadar kat maliklerinin iradesiyle, menfaatlerine uygun olarak ifa etmesi gerekse de bu görevini ifa ederken kat maliklerinden bağımsızdır. Kendi bilgi ve tecrübesiyle edimini ifa etmesi gerekmektedir. Herhangi bir kat malikinin emri veya talimatı ile hareket etmemesi gerekir.

Ancak burada sözü edilen bağımsızlık, kat malikleri kurulu kararlarının yerine getirilmesi hususunda bir ayrıcalık tanımamaktadır. Bu sebeple profesyonel yönetici elbette ki kat malikleri kurulunun kararlarını talimat olarak almak zorundadır. Profesyonel yöneticinin bağımsızlığı mutlak bir bağımsızlık değil nisbi bir bağımsızlıktır³⁸. Bağımsızlığı işlemleri yaparken devreye girmektedir.

Bağımsız olarak hareket eden profesyonel yönetici yapılan işlemleri dikkat ve özen borcunun gerektirdiği şekilde takip etmelidir. Ancak sonuçlarından sorumlu değildir³⁹. Örneğin taşınmazın boyatılması için karar alınmış ve işletme projesinde yer verilmiş olsa dahi bir boyacı ile anlaştıktan sonra ödemesini yapmasına rağmen boyacının boyama borcunu ifa etmemesi sonucundan profesyonel yönetici sorumlu tutulamaz. Ancak sonucundan sorumlu olmaması için elbette ki boyacıyı seçerken dikkat ve özen yükümlülüğüne uygun davranmış olması gerekmektedir.

Kural olarak profesyonel yöneticinin işin sonucunu garanti etmesi mümkün değildir. Ancak sonucunu garanti etmiş olsa dahi yalnızca dikkat ve özen gösterme borcundan dolayı sorumlu olacak, sonucun gerçekleşmemesinden dolayı asla sorumlu olmayacaktır⁴⁰. Örneğin profesyonel yönetici, seçildiği apartmanda, seçilmiş olduğu sürenin sonunda kimsenin gider ve avans borcu kalmayacağını taahhüt etmiş ise de yalnızca bu bedellerin tahsili için üstüne düşen yükümlülükleri yerine getirirken dikkatli ve özenli davranmasından sorumludur.

³⁸ Akıncı, s.6; Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 35; Demir Yüce, s.16.

³⁹ Akıncı, s.6; Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 36;

⁴⁰ Akıncı, s.7; Demir Yüce, s.17; Aksi yönde görüş için Gümüş, Özen borcu, s. 190 vd.

1.1.6.6 .Ücret

Ücret vekalet sözleşmelerinin esaslı unsurlarından biri değildir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 502. maddesinde de değinildiği üzere vekil yaptığı iş karşılığında sözleşmede belirtilmesi veya teamülde yer alması halinde ücrete hak kazanır⁴¹.

Profesyonel yönetim sözleşmelerinde adından da anlaşılacağı üzere kat malikleriödeyeceği belirli bir ücret karşılığında, yöneticilik görevini profesyonel yönetici devralmaktadır. Bu sebeple profesyonel yöneticilik sözleşmesinde ücret sözleşmenin niteliği gereği esaslı bir unsurdur. Dışarıdan atanan bir yönetici ücrete hak kazanır, bu ücret sözleşmede belirtilmemişse yönetici, mahkemeye başvurarak ücret isteme hakkına sahiptir⁴².

1.1.7.Sözleşmenin Hukuki Niteliği

Profesyonel yönetici sürekli olarak iş görme edimini ifa etmesi gerekmekte, kat maliklerinin ise dönemsel olarak ücret ödeme borcunu ifa etmesi gerekmektedir. Profesyonel kat malikleri kurulu yöneticiliği sözleşmesi her iki tarafa borç yükleyen, sinallagmatik bir sözleşmedir⁴³. İleride açıklanacağı üzere vekalet sözleşmesinin özel bir türüdür. Profesyonel yöneticilik sözleşmesi Kat Mülkiyeti Kanunu gereği belirli süreli bir sözleşmedir. Süresiz olarak düzenlenmesi mümkün değildir.

Vekalet sözleşmeleri, vekilin sözleşme ile belirlenen iş görmeyi veya işlem yapmayı borçlandığı, sözleşmede kararlaştırılırsa veya teamülde yer alıyorsa vekilin ücret almaya hak kazandığı bir sözleşme türüdür⁴⁴.

Sürekli borç ilişkisi, borcun muhtevasını, bir süreye yayılmış edim borcunun teşkil ettiği ilişkidir⁴⁵. Sürekli borç ilişkilerinde esas olan borcun bir süre içerisinde

⁴¹Yavuz, s. 527.

⁴²Odyakmaz, A. Nevzat, Kat Mülkiyeti yasası, Olgaç Matbaası, Ankara, 1984, s.194.

⁴³ Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, İleri Kitabevi, İzmir 2013, s. 680; Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 43; Gümüş, Özen borcu, s. 24.

⁴⁴ Aydoğdu ve Kahveci, s 680; Yavuz, s. 522.

⁴⁵Seliçi, Özer, Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1977, s. 4; Altınok Ormancı, Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011, s. 7

icra edilmesidir⁴⁶. Sürekli borç ilişkilerinde bağılılık bir anda sona ermeye yönelik değildir⁴⁷.

Sürekli borç ilişkilerinde edim konusu bir şeyi yapma borcu ise bu durumda sürekli edimli borç ilişkisidir⁴⁸. Her vekalet sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmeler olduğunun kabulü mümkün değildir. Örneğin bir taşınmazın satış işlemine yönelik vekalet sözleşmesinin ani edimli olduğunun kabulü gerekir. Ancak bir malvarlığının idaresinin yapılmasına ilişkin vekalet sözleşmeleri sürekli borç ilişkisi niteliğindedir⁴⁹. Dolayısı ile profesyonel yöneticilik sözleşmeleri sürekli edimli borç ilişkisi doğuran vekalet sözleşmelerinin bir türüdür.

1.1.8. Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesinin Benzer Sözleşmelerle Ve Hukuki Kurumlarla Karşılaştırılması

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi her ne kadar vekalet sözleşmesinin bir türü olarak görülse de öncelikli olarak uyuşmazlıklarda Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanması gerekmekte, hüküm bulunmayan hallerde ise vekalet sözleşmesi hükümleri uygulanması gerekmektedir. Doktrinde de bu durum genel olarak bu şekilde kabul edilmiştir. Ancak profesyonel yöneticilik sözleşmesinin vekalet sözleşmesi, eser sözleşmesi, hizmet sözleşmesi ve temsil kurumuyla olan ilişkilerine değinmek sözleşmenin özelliklerinin anlaşılması için yararlı olacaktır.

1.1.8.1. Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi ve Vekâlet Sözleşmesi

Vekalet sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu'nun 502 vd. maddelerinde düzenlenmiş olup tanımı kanunda "Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir." şeklinde yapılmıştır.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinde ise profesyonel yönetici kanunda belirtildiği gibi kat malikleri kurulunun yöneticilik işini görmeyi taahhüt etmektedir. Vekalet sözleşmesinin diğer unsurlarından olan vekilin sonuçtan sorumlu olmaması,

⁴⁶Seliçi, s. 5.

⁴⁷Seliçi, s. 8

⁴⁸Seliçi, s. 11.

⁴⁹Seliçi, s. 27

yalnızca dikkat ve özen sorumluluğunu yerine getirmekle yükümlü olması, yaptığı işlemlerin kat maliklerinin menfaatine olması gerekliliği gibi hususlar düşünüldüğünde profesyonel yönetici sözleşmesinin gerçekten de vekalet sözleşmesine yakın olduğu şüphesizdir.

Ancak vekalet sözleşmesi ücret talep edilmeksizin de yapılabilir iken profesyonel yöneticilik sözleşmesinde ücret sözleşmenin niteliği gereği esaslı bir unsurdur. Yine vekalet sözleşmesi vekil işin yapılmasında dikkat ve özen yükümlülüğünü yerine getirdiği sürece işin yapılması konusunda zaman olarak sınırlanamayacak şekilde de akdedilmesi mümkündür. Kat Mülkiyeti Kanunu gereği yönetici belirli bir süre için seçildiğinden bu süre bittikten sonra profesyonel yönetici görevlerinden birini tam olarak yerine getirememiş ise de o tarihten sonra yetkisi bulunmadığından yönetim borcundan kurtulur ancak yerine getiremediği görevleri sebebiyle sorumluluğu doğar. Bu açılardan da profesyonel yöneticilik sözleşmesi ile vekalet sözleşmesi hususları birbirinden ayrılmakta ise de doktrinde profesyonel yöneticilik sözleşmelerine vekalet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiği görüşü hakimdir⁵⁰.

1.1.8.2. Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi ve Eser Sözleşmesi

Taşınmazda yer alan kat maliklerinin oluşturduğu kurulun yöneticiliğini üstlenecek olan profesyonel yönetici ile kat malikleri arasında yapılacak olan sözleşme bir eserin değil bir işin yapılmasına ilişkin bir sözleşmedir. Bu sebeple kat mülkiyetine tabi yapılardaki profesyonel yöneticilik sözleşmesi ile eser sözleşmesi birbiriyle uyumamaktadır.

Ayrıca yapımı devam etmekteyken kat irtifakına geçmiş olan yapılarda kat irtifakı kurulunun yöneticisi olarak atanmış profesyonel yönetici de her ne kadar

⁵⁰ Arpacı, s. 243; Türkmen ve Keçecioglu, s. 864; Kemal T. Gürsoy, Fikret Eren, Erol Cansel, Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984, s. 459; Ertas, Şeref, Eşya Hukuku, 11. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2014, s. 467; Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitapevi, Ankara 2014, s. 624; Tekinay, Selahattin Sulhi: Kat Mülkiyeti, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 115; Oğuzman ve Seliçi ve Özdemir, s. 683; Jale G. Akipek, Turgut Akıntürk, Eşya Hukuku, Beta Yayınları, İstanbul 2009, s. 426; ; Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 130, Sirmen, Lale, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2013, s. 512; Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku II, Mülkiyet, Mimoza Yayınları, Konya 2012, s. 483; Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s.384.

eserin meydana getirilmesi işi devam ediyor olsa dahi yalnızca işi sadakat ve özen borcu gereğince takip etmek zorunda olup yine işin sonucundan sorumlu değildir. Hal böyle olunca bu tür sözleşmelere de herhangi bir şekilde eser sözleşmesi hükümlerinin uygulanması mümkün değildir.

1.1.8.3. Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi ve Hizmet Sözleşmesi

Türk Borçlar Kanunu madde 393 ve devamında tanımlanan hizmet sözleşmesi kanunda “Hizmet sözleşmesi, işçinin işverene bağımlı olarak belirli veya belirli olmayan süreyle iş görmeyi ve işverenin de ona zamana veya yapılan işe göre ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” olarak tanımlanmış aynı maddenin ikinci fıkrasında ise bu hizmetin kısmi süreli olsa dahi düzenli şekilde yerine getirilmesinin üstlenilmesi durumunda da hizmet sözleşmesi sayılacağı açıkça belirtilmiştir.

Süre ve ücret yönünden her ne kadar hizmet sözleşmesi ile benzerlik gösterse de, hizmet sözleşmesinde işçi işveren ile bir bağımlılık ilişkisi içerisinde çalışmaktadır. Profesyonel yöneticilik bakımından ise bağımlı bir çalışma bulunmamaktadır. Profesyonel yönetici, kat malikleri kurulunun işçisi değildir. Süre sınırlaması bulunmakta ise de bu durum vekalet sözleşmeleri ve hizmet sözleşmelerini ayırmaya tek başına yeteli bir kriter değildir⁵¹. Bu sebeple profesyonel yöneticilik sözleşmesi ile hizmet sözleşmesi birbirinden ayrılmaktadır⁵².

Kaldı ki, profesyonel yöneticilik sözleşmesinde, ileride detaylı olarak değinileceği üzere vekalet sözleşmesindeki gibi sözleşmeden dönme ve fesih olanağı her zaman bulunduğu halde, hizmet sözleşmelerinde bu durum çok daha ağır şartlara tabi tutulmuştur⁵³. Bu yönden de profesyonel yöneticilik sözleşmesi hizmet sözleşmesinden ayrılmaktadır.

⁵¹Tandoğan, s. 363; Türkmen ve Keçecioğlu, s. 863.

⁵²Türkmen ve Keçecioğlu, s. 863; Aksi Yönde görüş için Şerafettin Gökalp, Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 24’te bu sözleşmenin hizmet sözleşmesi olduğu yönde görüş bildirmiştir.

⁵³ Akıncı, s. 9; Demir Yüce, s.48.

1.1.8.4. Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi ve Temsil

Kat malikleri kurulu tüzel kişiliği dahi bulunmayan bir hukuki kurumdur. Ancak kurulu oluşturan kat malikleri kendilerini temsil etmesi amacı ile kendi aralarından veya dışarıdan bir kişiyi yönetici olarak atayabilirler. Bu halde işlemler profesyonel yönetici tarafından yapılacak ancak sonuçları temsil olunan kat maliklerine ait olacaktır.

Temsil, bir kimsenin, hüküm ve sonuçları başka bir kişiye ait olmak üzere o kişinin adına ve hesabına hukuki işlem yapma yetkisidir⁵⁴.

Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmaması sebebi ile yöneticinin kat malikleri kurulunun bir organı olması mümkün değildir. Bu halde profesyonel yönetici kat maliklerinin Türk Borçlar Kanunu'nun 40. maddesi anlamında bir temsilcidir. Ancak profesyonel yöneticinin yetkileri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve taraflar arasındaki sözleşmeye dayanmaktadır. Temsilin kurulmasında bir sözleşmenin varlığına gerek duyulmamaktayken, profesyonel yönetici ile kat malikleri arasında bir ilişki kurulması için taraflar arasında bir sözleşme olmalı ve bu sözleşme yapılırken kat malikleri kurulundan bir karar alınmış olmalı ve bu karar, karar defterine işlenmelidir. Bu açıdan temsil tek taraflı bir hukuki işlem iken vekalet taraflar arasında kurulan bir sözleşmedir⁵⁵.

Temsil işleminde, verilen yetki temsilciyi işlemi yapma yükümlülüğü altına sokmaz, sadece yetkilendirir⁵⁶. Ancak vekalet sözleşmesi profesyonel yöneticiye işlemi yükümlülüklerine uygun şekilde yerine getirme zorunluluğu getirir⁵⁷.

Temsil yetkisinin dayanağının bir vekalet ilişkisi olmasına gerek bulunmamaktadır. Örneğin temsil yetkisinin temeli hizmet sözleşmesi veya ortaklık sözleşmesi olabilir⁵⁸.

⁵⁴ Önen, Turgut, Borçlar Hukuku, Siyasal Kitabevi, Ankara 1996, s.72; Baştuğ, İrfan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstiklal Matbaası, İzmir 1977, s. 119; Reisoğlu, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayıncılık, İstanbul 2006, Demir Yüce, s. 50.

⁵⁵ Aydoğdu ve Kahveci, s. 681; Gökhan Antalya, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Basım A.Ş., İstanbul, 2012, s.365; Ahmet M. Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara, 2011, s. 218; Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 172; Önen, s. 75. Akıncı, Vekalet, s. 9.

⁵⁶ Tunçomağ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, Sermet Matbaası, İstanbul 1976, s. 410.

⁵⁷ Antalya, s. 365; Kılıçoğlu, s. 218.

⁵⁸ Tunçomağ, s. 411; Reisoğlu, s. 130; Uygur, Turgut, Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2003, s. 1204; Önen, s. 75; Antalya, s. 365; Kılıçoğlu, s. 218; Akıncı, s. 32; Demir Yüce, s. 53

Elbette vekalet sözleşmesi, temsil yetkisi verilmeden de kurulabilir⁵⁹. Örneğin, bir kişi bir mimarla üçüncü kişilerle işlem yapma yetkisinden mimarı men etmek suretiyle kendi hesabına bir ev yaptırması hususunda vekalet sözleşmesi yaparsa bu durumda mimar sadece vekil konumunda olacaktır ve iş sahibini temsil yetkisine sahip değildir⁶⁰.

1.1.8.5. Sonuç

Profesyonel yöneticilik sözleşmelerinin atipik sözleşmeler olduğunun kabulü mümkün değildir. Bu sözleşmeler karma veya bileşik sözleşmeler olmadığı gibisui generis sözleşmeler gibi hakkında çıkan uyuşmazlıklar yaratma görüşü ile çözümlenmeyecektir. Zira profesyonel kat malikleri kurulu yöneticiliği sözleşmelerine uygulanacak hükümler Türk Borçlar Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer almaktadır.

Profesyonel kat malikleri kurulu yöneticiliği sözleşmeleri incelendiğinde vekalet sözleşmesinin özel bir türü olduğu açıktır⁶¹. Bir an için vekalet sözleşmesi olmadığı düşünülse dahi Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin bir işgörme sözleşmesi olduğuna şüphe yoktur. Türk Borçlar Kanunu'nun 502. Maddesinin 2. Fıkrasında da belirtildiği üzere vekalet sözleşmesine ilişkin hükümler uygun düştüğü ölçüde iş görme sözleşmelerine uygulanır. Uyuşmazlık çözümlerinde vekalet sözleşmesi hükümlerinden faydalanılması gerektiği şüphesizdir.

1.2. SÖZLEŞMENİN KURULMASI VE ŞEKLİ

1.2.1. Genel Olarak

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi kurulması zorunlu olan bir sözleşme değildir. Bağımsız bölüm sayısı sekizin üzerinde olan kat mülkiyetine tabi yapılarda kat malikleri tarafından bir yöneticinin atanması zorunludur. Ancak bu kişinin profesyonel yönetici olması zorunlu değildir.

⁵⁹ Reisoğlu, s. 130; Uygur, s. 1204; Önen, s. 75; Akıncı, s. 32; Demir Yüce, s. 52.

⁶⁰ Demir Yüce, s. 52.

⁶¹ Tekinay, s. 682.

Hukukumuzda sözleşmeler, birbirine uygun öneri ve kabul ile kurulmuş sayılır. Türk Borçlar Kanunu'nun vekalet sözleşmesinin düzenlendiği 503. Maddesinde vekilin kabul iradesine ilişkin bir hüküm mevcuttur bu hükme göre “Kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmî sığata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereğı ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe, vekâlet sözleşmesi kurulmuş sayılır.”. Bu sebeple atandığı kendisine bildirildikten sonra profesyonel yönetici açıkça reddetmediğı sürece taşınmazın yöneticisi olarak atanmış sayılır ve yerine getirmediğı yükümlölükleri sebebiyle sorumlu sayılır.

Kat maliklerinden birisi bu görevi ücretsiz olarak üstlenebilir. Bu halde profesyonel yöneticilik sözleşmesinden bahsedilmesi mümkün değildir. Ancak kat malikleri karar verdiiyse, profesyonel yöneticinin de kabulü ile bu sözleşme kurulmuş sayılır. Yönetim planında herhangi bir şekilde profesyonel yönetici atanamayacağına dair bir karar alınmışsa öncelikle bu kararın değıştirilmesi gerekmektedir⁶². Bu yönetim planı hükmünün değıştirilmesine ilişkin karar nisabı oy birliğidir⁶³. Bununla birlikte yönetim planında sadece profesyonel yönetici atanacağına ilişkin hüküm bulunması hukuken geçerli değildir⁶⁴.

Kat malikleri zorunlu olarak yönetici atamak zorundayken herhangi bir şekilde yönetici atamamışlarsa taraflardan birinin talebi üzerine taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh hukuk mahkemesi tarafından da bu taşınmazın yönetimi için bir yönetici belirlenebilir⁶⁵.

1.2.1.1. Sözleşmenin Kat Maliklerinin Talebi Üzerine Kurulması

Kat malikleri taşınmazın yönetim işinin ücret karşılığı yapılmasına karar verdiiyse bu kararı, karar defterine işlemek durumundadır. Kararda sözleşmenin unsurları belirtilmek suretiyle kısa olarak karar defterine işlenebileceğı gibi, karar

⁶² Yargıtay 18. HD. 21.02.2015 T. 2004/9623 E. 2005/1065 K. (Mahir Ersin Germeç, Kat Mülkiyeti Hukuku, Seçkin Yayıncılık San ve Tic. A.Ş., Ankara 2014, s.948).

⁶³ Üner Er, s. 64.

⁶⁴ Arpacı, s. 222.

⁶⁵ Kat Mülkiyeti Kanunu, m.34/6 “ Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşılamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.”

defterinde kat malikleriyle ayrı bir sözleşme yapılacağı veya kat malikleri tarafından bir temsilci seçilerek bu sözleşmenin hangi şartlarda yapılacağı belirtilebilir⁶⁶. Karar defterinde unsurların bulunması halinde profesyonel yöneticinin de bu şartlarda sözleşmeyi kabul ettiğinin açıkça belirtilmesi ve imzası bulunması halinde sözleşme yine de kurulmuş sayılır⁶⁷. Bu halde taraflar da istemiyorlarsa ayrıca bir sözleşme yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Profesyonel yönetici, ataması gerçekleştikten sonra herhangi bir kabul beyanında bulunmamış ancak yöneticilik işlemlerine başlamış ise bu durumda da kabulü var sayılır. Bu durum örtülü kabulün bir örneğidir⁶⁸.

Yönetici toplu yapı niteliğinde olmayan kat mülkiyetine tabi yapılarda bir yıllık olarak seçilir⁶⁹. Yöneticinin atanması için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu tarafından seçilmesi gerekmektedir. Birden fazla yönetici seçilerek yönetim kurulu oluşturulacak ise her bir kişi için ayrı ayrı sayı ve arsa payı fazlalığının oluşturulması gerekmektedir. Yönetim planında yönetici atanması için arsa payı ve paydaş çoğunluğundan farklı bir esas belirlenmiş olması geçersizdir. Bu hüküm emredici niteliktedir ve değiştirilmesi mümkün değildir⁷⁰. İlk toplantıda toplantı yeter sayısına ulaşamaması sebebiyle dahi olsa yönetici atanamaz ise ikinci toplantıda yine aynı şekilde arsa payı ve paydaş çoğunluğu gerekmektedir⁷¹.

Profesyonel yönetici ile sözleşme yapılması için kat maliklerinden birisine temsil yetkisi verilecek ise yine yöneticinin atanması için gerekli olduğu gibi kat malikleri kurulunda sayı ve arsa payı çoğunluğu ile bu karar alınmalıdır.

Günümüz projeleri ve kentleşme özellikleri dikkate alındığında daha büyük alanlarda, farklı özellikte binalarda bir arada yaşama artmış durumdadır. Buna çözüm olarak kanun koyucu toplu yapı kavramını getirmiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre toplu yapı bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına

⁶⁶Türkmen ve Keçecioğlu, s. 872.

⁶⁷Germeç, s.945.

⁶⁸Aydoğdu ve Kahveci, s. 684; Antalya, s. 192; Kılıçoğlu, s. 67; Oğuzman ve Öz, s. 59; Ayyıldız, Güneş, “Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama”, İstanbul Barosu Dergisi, C. 80, S. 2, İstanbul 2006., s. 688.

⁶⁹Germeç, s. 943; Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2012, s. 160; Gürsoy ve Eren ve Cansel, s. 169.

⁷⁰Germeç, s. 950; Aksi görüş için Yargıtay 5. HD. 09.10.1972 T. 1972/8840 E. Ve 1972/9786 K. (Odyakmaz, s. 201.)

⁷¹Pulak, s. 570; Saffet Can, “Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 77, İstanbul 2008; s. 344; Cemal Saygı, “Kat Mülkiyeti Yasası; Değişiklik Önerileri ve Uygulama Eleştirileri”, İzmir Barosu Dergisi, No: 68, S. 2, Nisan, İzmir 2003.

göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmektedir. Toplu yapılarda blok kat malikleri kurulu, ada kat malikleri kurulu ve toplu yapı kat malikleri kurulunun bulunması mümkündür. Dolayısı ile bu kat malikleri kurullarının ayrı ayrı incelenmesi gerekmektedir.

Toplu yapı kapsamında bulunan parsel ve parsellerdeki birden çok bağımsız bölümü kapsayan ana yapıda ortak yerleri bulunan blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşur. Blok kat malikleri kurulu tarafından profesyonel yönetici atanır. Eğer yönetim planında özel bir düzenleme yok ise profesyonel yönetici, bağımsız bölüm malikleri sayısının salt çoğunluğu ve arsa payının çoğunluğu ile seçilir⁷².

Bir parselde blok niteliğinde olmayan yapılar varsa veya bu nitelikteki yapılarla blok yapılar aynı parselde yer alıyorsa, kendi sorunlarına ve o parselde ait ortak yerlere ilişkin olarak, o parselde bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan kat malikleri kurulunca profesyonel yönetici atanmalıdır. Eğer yönetim planında özel bir düzenleme yok ise profesyonel yönetici, bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ve arsa payının çoğunluğu ile seçilir.

Bir adada birden çok parsel yer alıyorsa, adayı oluşturan parsellere ait ortak yerler, o adada bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan ada kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, ada temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Ada temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Bu düzenlemeye göre ada için profesyonel yönetici atanacaksa yönetim planında belirtilen şekilde profesyonel yönetici atanmalıdır. Eğer yönetim planında özel bir düzenleme yok ise blok yöneticilerinin ve blok niteliğinde olmayan yapılardan seçilen temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile seçilir. Arsa payının herhangi bir önemi bulunmamaktadır.

⁷² Aybay, Değişiklikler, s. 365.

Toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmemişse, toplu yapı temsilciler kurulu, blok yapılarda her blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerince seçilen blok yöneticileri ve blok niteliğinde olmayan yapıların bağımsız bölüm maliklerince seçilen temsilcilerden oluşur. Toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin sayısı ve nasıl seçileceği toplu yapının özelliği dikkate alınarak yönetim plânında belirtilir. Toplu yapı için profesyonel yönetici atanacak ise yine yönetim planı uyarınca atanmalıdır. Eğer yönetim planında özel bir düzenleme yok ise blok yöneticilerinin ve blok niteliğinde olmayan yapılardan seçilen temsilcilerin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğu ile seçilir⁷³. Arsa payının herhangi bir önemi bulunmamaktadır.

Toplu yapılarda her bir kat maliki kurulu yalnızca kendisi için profesyonel yönetici atayabilir. Yani örneğin blok kat malikleri kurulu, toplu yapı kat malikleri kurulunun herhangi bir iznine ihtiyaç duymaksızın kendisini yönetim için bir profesyonel yönetici ile sözleşme imzalayabilir. Bu halde ilgili kat malikleri kurunun yönetici seçimi için gerekli şartlar profesyonel yönetici atanması için de sağlanmalıdır.

Ayrıca her ne kadar Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. maddesi uyarınca, kurul toplantısına katılan ve olumsuz oy kullanan kat malikleri karar tarihinden itibaren bir ay içerisinde, toplantıya katılmayan kat malikleri ise kararı öğrenmesinden itibaren bir ay içinde ve her halde karar tarihinden itibaren altı ay içerisinde iptal davası açabileceği belirtilmiş ise de yönetici atanmasına ilişkin karar nisabının yeterli olmaması halinde ve bunun gibi sebeplerle karar yok hükmünde olacağından süre koşulu aranmaksızın dava ikame edilebilir⁷⁴. Hatta Kat Mülkiyeti Kanunu'nun emredici hükümlerine aykırılık teşkil eden kararlara karşı olumlu oy kullanmış kat maliki dahi dava ikame edebilir⁷⁵.

⁷³ Aybay, Değişiklikler, s. 365; Yavuz, Nihat, Toplu Yapıların Yönetimi, Adalet Yayınevi, Ankara 2009; s. 16.

⁷⁴ Aybay, Değişiklikler, s. 358; Pulak s. 532; Üner Er, s. 102.

⁷⁵ Sağlam, İpek "Kat Mülkiyeti Kanuna Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları, Prof. Dr. Hüseyin Hatemi'ye Armağan, 2. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009, s.1367.

1.2.1.2. Sözleşmenin Mahkeme Kararıyla Kurulması

Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca yönetici atanmasının zorunlu olduğu hallerde herhangi bir sebepten dolayı yönetici atanmamışsa kat maliklerinden birinin talebi üzerine taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından bir yönetici atanmasına karar verilebilir⁷⁶.

Sekizden az bağımsız bölüm varsa yönetici atanması zorunlu değildir. Hatta sekizden az bağımsız bölümü olan taşınmazlarda yönetici atanmasının zorunlu olmasına ilişkin yönetim planı dahi oluşturulamaz⁷⁷. Ancak kat maliklerinden birinin istemi üzerine yönetici atanmasına da yasal bir engel bulunmamaktadır. Yani bağımsız bölüm sayısı sekizden az olsa dahi hakim tarafından anataşınmaza yönetici atanabilir. Bu hususta Yargıtay'ın da emsal nitelikte kararları bulunmaktadır⁷⁸.

Mahkeme tarafından atanan bu yönetici kat malikleri kurulu tarafından atanmış gibi tüm yetkilere sahip olur ve sorumluluk altına girer. Atanan profesyonel yöneticiye karar bildirildikten sonra bu yönetici herhangi bir şekilde bu görevi yürütemeyeceğini düşünüyorsa veya ücreti yetersiz buluyorsa bu durumu derhal mahkemeye bildirmelidir⁷⁹. Aksi halde Türk Borçlar Kanunu'nun 503. maddesi uyarınca görevi kabul etmiş sayılır ve bu kabul faraziyesinin aksi ispat edilemez⁸⁰. Madde lafzında geçen resmi sıfatla amaçlanan resmi bir makam tarafından atanmış olma durumudur⁸¹.

Yönetici atanmasına ilişkin mahkemeden talepte bulunulurken bir aday gösterilmesi gerekmediği gibi aday gösterilmişse de hakim bu aday ile bağlı değildir. Hakim kat maliklerinden birini veya dışarıdan birini yönetici olarak

⁷⁶ Aybay, Eşya Hukuku, s. 455; Sirmen, s. 466; Gökalp, Şerafettin, Yöneticinin El Kitabı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014, s. 24-25; Saruhan, Özkan Nimet, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007.

⁷⁷ Yargıtay HGK 03.07.1974 T. 1974/1599 E. 1974/812 K. (Germeç, s. 962.)

⁷⁸ Yargıtay 18. HD 11.12.1996 T. 1996/10340 E. 1996/11100 K. (Germeç, s. 952.); Yargıtay 18. HD 26.02.1998 T. 1997/12739 E. 1998/1803 K. (Germeç, s. 963.); Yargıtay 18. HD 11.12.1996 T. 1996/10340 E. 1996/11100 K. (Germeç, s. 963.)

⁷⁹ Türk Borçlar Kanunu, Madde 503 - Kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmî sığata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereğı ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe, vekâlet sözleşmesi kurulmuş sayılır.

⁸⁰ Oğuzman ve Öz, s. 59; Türkmen ve Keçecioğlu, s.865, 872; Aksi yönde görüş için Reisoğlu, Safa, Kat Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1967, s. 202

⁸¹ Aydoğdu ve Kahveci, s. 684.

atayabilir⁸².Hakim dışarıdan yönetici atayacak ise tüm kat maliklerini dinlemesi gerekmektedir⁸³.Hakim tarafından kalem müdürü gibi tam mesaisi olan birinin de yönetici olarak atanması mümkün değildir⁸⁴. Seçilecek olan kişinin şartlara uygun olması gerekmektedir. Atanan yöneticiye hakim tarafından ücrete hükmedilmesi gerekmektedir⁸⁵.

Bu yönetici haklı bir sebebin çıkması halinde mahkeme tarafından veya altı ay geçtikten sonra kat malikleri kurulu tarafından değiştirilebilir, öncesinde değiştirilmesi mümkün değildir⁸⁶. Yine bir profesyonel yönetici atanabileceği gibi kat maliklerinden birisi de seçilebilir.

Bu noktada mahkeme kararı ile kat malikleri kuruluna yönetici atanması durumunda, sözleşmenin özel hukuk sözleşmesi olup olmadığı hususunun tartışılması gerekmektedir. Bir görüşe göre kamu kurumu tarafından resmi bir görevle görevlendirilen bir kişi vekalet sözleşmesinde vekil konumunda bulunuyorsa, burada, bir kamu hizmetinin görülmesi söz konusu olmakta ve özel hukuk karakterli bir vekalet sözleşmesinden bahsetmek mümkün olmamaktadır⁸⁷. Ancak kanaatimizce mahkeme kararıyla yönetici atanması durumunda kamu gücü kullanılarak bir profesyonel yönetici atanması durumu değil, kat maliklerinin talebi üzerine yönetici atanmış olması sebebiyle özel hukukuna ilişkin sözleşmeden bahsedilmesi gerekmektedir.

Yargıtay bir kararında yönetim planı veya yerleşik uygulamaya göre sırası gelen kat maliki yöneticilik görevini yapmaktan kaçınır ve profesyonel yönetici atanmak zorunda kalırsa, bu profesyonel yöneticinin ücretinin görevi yapmaktan kaçınan kat malikinden tahsil edilebileceği yönünde görüş bildirmiştir⁸⁸. Bu kararın kabulü tarafımızca mümkün görülmemektedir. Bu karar Anayasa'nın 48. Maddesinde de açıkça belirtilmiş olan sözleşme özgürlüğü ilkesine ve Türk Borçlar Hukuku'nun temel ilkelerinden olan dilediğin kişiyle, dilediğin şartlarda, dilediği sözleşmeyi yapma veya hiç sözleşme yapmamayı içeren sözleşme özgürlüğü ilkesine

⁸² Yargıtay 18. HD 24.06.2002 T. 2002/6225 E. 2002/7188 K. (Germeç, s. 957.)

⁸³ Yargıtay 18. HD 30.03.1998 T. 1998/1318 E. 1998/3385 K. (Germeç, s. 959.); Aksi görüş için, Odyakmaz, s. 186.

⁸⁴ Yargıtay 18. HD 30.03.1998 T. 1998/1318 E. 1998/3385 K. (Germeç, s. 959.)

⁸⁵ Ayyıldız, s. 688.

⁸⁶ Aksi görüş için, Tekinay, s. 680.

⁸⁷ Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 42; Gümüş, Özen borcu, s. 14. Demir Yüce, s. 24.

⁸⁸ Yargıtay 18. HD 28.05.1993 T. 1993/5439 E. 1993/7298 K. (Germeç, s. 1032.)

açıkça aykırıdır. Kural olarak hiç kimse istemediği bir sözleşmeyi yapmaya zorlanamayacağı gibi kendisine yapılan bir öneriyi kabule de zorlanamaz. Böyle bir durumun kabulü bir kat malikini zorunlu olarak yönetici olmak sıfatıyla karşı karşıya bırakacaktır ki bu durum sözleşme özgürlüğü ilkesine açıkça aykırıdır. Bu hususta Yargıtay'ın daha eski tarihli, yönetici olarak atanan kat malikinin bu görevi kabule zorlanamayacağı yönündeki karar hukuken daha doğru bir karardır⁸⁹.

1.2.2. Profesyonel Yöneticinin Seçimi ve Atanması

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yöneticinin atanması için gerekli olan oy çoğunluğu belirtilmiştir. Her bağımsız bölüm malikinin, bir tek oy hakkı vardır. Oy hakkı arsa payının çok veya az olması sebebiyle değişmez. Kat malikinin bağımsız bölümünün cinsi ve niteliği de bu konuda önem taşımaz⁹⁰. Her ne kadar bağımsız bölüm maliklerinin tek bir oy hakkı var ise de yönetici atanırken yalnızca kat maliklerinin sayıca çoğunluğu yönetici atanması kararı için yeterli değildir. Aynı zamanda oy kullanan kat maliklerinin arsa payları da çoğunluğu sağlaması gerekmektedir.

İntifa veya oturma hakkı sahiplerinin kat malikleri kurullarında oy hakkı bulunmamaktadır. Bu durum aynı hak sahibi olan intifa ve oturma hakkı sahipleri bakımından haksızlığa sebep olmaktadır. Bu hususta Kat Mülkiyeti Kanunu'nda bir değişiklik yapılması kanaatimizce yerinde olacaktır. Bu hususun içtihatlarla çözüme kavuşturulması da mümkün görünmektedir⁹¹.

Profesyonel olup olmadığına bakılmaksızın yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır. Birinci toplantıda, toplantı için yeter sayıya ulaşılamayarak, ikinci toplantı yapılması gerekse dahi ikinci toplantıda da hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluk ile yöneticinin atanması

⁸⁹ Yargıtay 5. HD 02.07.1968 T. 1968/3623 E. 1968/4008 K. (Germeç, s. 954.)

⁹⁰ Sağlam, s. 1356; Üner Er, s. 29.

⁹¹ AYBAY, Aydın, Nezih Sanal, Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta, İstanbul, 2010, s. 212; Yıldırım, Neslihan, Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011, s. 111.

gereklidir⁹². Birinci toplantıda, toplantı yeter sayısına ulaşamaması sebebiyle ikinci toplantıya ilişkin gün belirlenmese dahi yeni bir çağrı ile toplantı yapılabilir⁹³.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yönetici seçimine dair belirlenen hüküm emredici nitelikte olduğundan, karar nisabına ilişkin yönetim planında aksine bir hüküm bulunsa dahi uygulanması mümkün değildir⁹⁴.

Genel kurullarda yalnızca bir kişinin oylanması veya birden fazla kişinin oylanması gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır. Profesyonel yöneticilerden ve kat maliklerinden bir veya birkaç kişi yöneticilik için aday olabilir.

Aday olan kişiler yalnızca adaylıklarını açıklamakla yetinebileceği gibi, daha önceden hazırlama imkanı bulmuşlar ise işletme projesini de genel kurula sunarak hangi işletme projesi ile anataşınmazı yöneteceğini belirtebilirler. Yönetici atanması için aranan çoğunluktan farklı olarak işletme projesi kat maliklerinin sayı bakımından oy çokluğuyla kabul edilir, arsa payı aranması zorunlu değildir.

Her yönetici adayının seçimi kendi içerisinde yapılır. Her kat maliki daha önce oy kullanmasına rağmen yeni aday için de oy kullanabilir. Bu halde hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğa ulaşan birden fazla aday olur ise en çok hangisinin oy aldığına bakılarak o kişi yönetici olarak atanır. İlk hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğunu sağlayan adaydan sonra diğer adaylar hakkında oylama yapıp yapılmaması için tekrar genel kurulda hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu sağlamak üzere oylama yapılarak diğer adaylar için oylama yapılmayacağı kararı da alınabilir.

Ancak genel kurulda aday olan hiç kimse yeterli çoğunluğu sağlayamayarak yönetici olarak atanamaz ise, bu durum karar defterine kaydedilir ve toplantıya katılan kat maliklerinin imzaları alınır. Bu halde hakimin müdahalesi istenebilir⁹⁵.

1.2.3. Konu

Profesyonel Yöneticilik sözleşmesinin konusu kat irtifakına tabi yapılarda kat irtifakı kurulunun yönetiminin, kat mülkiyetine tabi yapılarda anataşınmazın kat

⁹² Yargıtay 18. HD 02.10.2012 T. 2012/8951 E. 2012/10554 K. (Germeç, s. 947.)

⁹³ AYBAY, Kat Mülkiyeti Kanunu, s. 203; Yıldırım, s. 107.

⁹⁴ Yargıtay 18. HD 26.02.1998 T. 1997/12739 E. 1998/1803 K. (Germeç, s. 950.)

⁹⁵ Yargıtay HGK 15.03.1995 T. 1995/18-27 E. 1995/172 K. (Germeç, s. 955.)

malikleri kurulu yönetiminin, toplu yapılarda blok yönetiminin, blok niteliğinde olmayan bölümlerinin yönetiminin, ada yönetiminin veya toplu yapı yönetiminin kat mülkiyeti kanunu uyarınca gerçekleştirilmesi ve karşılığında bağımsız bölüm sahibi kat maliklerinin bu yönetim işi karşılığında ücret ödemesidir.

1.2.4.Görev Süresi

Kanunda yöneticilerin görev süreleri azami olarak bir sınırlamaya tabi tutulmuş ise de asgari olarak bir sınır öngörülmemiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyetine tabi yapılarda yönetici en fazla bir yıl için seçilebilir.

Toplu yapı kapsamındaki yerlerin ise genel kurullarının iki yılda bir yapılacağı⁹⁶ Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilmiş ise de yöneticinin görev süresine ilişkin herhangi bir azami veya asgari sınır öngörülmemiştir. Ancak toplu yapı genel kurulunun iki yılda bir toplanacağı göz önüne alındığında buradaki yöneticilerin de görev süresinin en fazla iki yıl olması mümkündür⁹⁷. Kanunda toplu yapılardaki kurullar ayırt edilmeksizin iki yılda bir defadan az olmaksızın toplanacağı belirtildiğinden bu kurulların blok, ada veya toplu yapı genel kurulu olması süre yönünden fark yaratmamaktadır.

Bu süreler yönetim planı ile uzatılamaz sürelerdir⁹⁸. Belirtilen süreleri aşan kısmı için yönetim planında bir hüküm bulunsa dahi uygulanamayacaktır. Ancak her zaman daha kısa süreler yönetim planında veya sözleşmede belirlenebilir⁹⁹. Ancak yönetim planında daha kısa süre belirlenmişken sözleşmede daha uzun süre belirlenmesi halinde geri kalan kısım için kısmi butlan hükümleri uygulanmalıdır.

Profesyonel yöneticiler de görev süresi sona erdikten sonra yeni dönem için tekrar yönetici seçilebilir. Yöneticinin tekrar seçilebileceği veya tekrar sayısı hususunda herhangi bir yasal engel bulunmamaktadır¹⁰⁰.

⁹⁶ Aybay, Değişiklikler, s. 359.

⁹⁷Türkmen ve Keçeci, s. 873-874; Mehmet Şengül, Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, XII Levha Yayınları, İstanbul 2011, s. 614-615.

⁹⁸Türkmen ve Keçeci, s. 874; Arpacı, s. 218.

⁹⁹ Türkmen ve Keçeci, s. 874; Arpacı, s. 218.

¹⁰⁰Odyakmaz, s. 185; Germeç, s. 943.

1.2.5. Şekli

Kanuni dayanağının birçok kısmını vekalet sözleşmesinden alan profesyonel yönetim sözleşmeleri her ne kadar şekil şartına bağlı değil gibi görünseler de Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri göz önüne alındığında kat malikleri kurulu tarafından alınan kararın, karar defterine yazılması ve toplantıya katılan kat maliklerinin imzalaması sonrasında kurulabilir.

Karar defterine profesyonel yönetici ile anlaşılacağı hususu ve şartları yazıldıktan sonra profesyonel yöneticinin doğrudan göreve başlaması mümkündür. Ancak taraflar arasında istenirse haricen bir sözleşme de yapılabilir. Harici sözleşme bakımından her ne kadar harici bir şart öngörülmemiş ise de senetle ispat sınırının üzerinde olan sözleşmelerin ancak yazılı bir belge ile ispat edilebileceği hususu göz ardı edilmemelidir.

Bu sözleşme kat maliklerinin tümüyle yapılabileceği gibi, kat malikleri kurulunda bir kişiye sözleşmeyi yapması için temsil yetkisi verilmesi yoluyla o kişi ile profesyonel yönetici arasında da yapılabilir.

Doğrudan kat malikleriyle yapılacak ise kanaatimizce her ne kadar karar yeter sayısına uygun kat malikleriyle bu sözleşmenin hukuken kurulacağı varsayılsa dahi kat maliklerinin tümüyle yapılması ileride daha az soruna yol açacaktır. Bu sebeple uygulamada kat malikleri kurulu tarafından bir kişiye yetki verilerek sözleşme bu kişi veya kişiler ile profesyonel yönetici arasında yapılmaktadır.

1.3. PROFESONEL KAT MALİKLERİ KURULU YÖNETİCİLİK SÖZLEŞMESİNİN KAPSAMI

1.3.1. Vekaletin Kapsamının Belirlenmesi

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi ayrıca bir yetki verilmemişse veya bir yetkiyi kullanması kısıtlanmamışsa Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yöneticinin sahip olduğu tüm yetkileri kapsar.

Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 504. maddesinin son fıkrasına göre profesyonel yönetici özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz,

hakeme başvuramaz, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz¹⁰¹. İflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato kurumlar kat malikleri kurulu işçin geçerli olmadığından burada değinilmesine gerek bulunmamaktadır.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin kapsamının sözleşmede açıkça belirlenmediği durumlarda profesyonel yöneticinin yetkileri ilişkili olduğu işin niteliğine göre belirlenecektir. Profesyonel yönetici Kat Mülkiyeti Kanunun'dan kaynaklanan yöneticilik görevlerini yerine getirmesi için hangi yetkilere ihtiyaç duyuyor ise o yetkilerin kendisine verildiği hususu gözetilmelidir¹⁰².

Belirli bir işin yapılmasına ilişkin yetki verilen vekalet sözleşmesi ile bir grup muamelenin yapılmasına ilişkin yetki verilen vekalet sözleşmesi arasında bir takım farklar bulunmaktadır. Belirli bir işin yapılmasına ilişkin verilen vekaletlerde vekilin başka hiçbir muameleyi yapma yetkisi bulunmamaktadır. Bir grup işin yapılmasına ilişkin verilen vekaletlerde ise vekil o işin görülmesi için olağan muameleleri yapmakla yetkilidir ancak olağandışı muameleleri yapma yetkisinin dikkat ve özen borcu kapsamında güvene dayalı bir ilişki çerçevesinde gerçekleştirilmesi gerekmektedir¹⁰³.

Profesyonel yöneticinin yetkileri özen ve sadakat borcu kapsamında belirlenecektir. Örneğin herhangi bir karar alınmamışken ve işletme projesinde belirlenmemişken boya badana yaptırma yetkisi bulunmayan yöneticinin bu işlemi yaptırma yetkisi yoktur. Ancak çürümek üzere olan merdiven korkuluğunu tamir ettirerek gerekirse yeniden boyatma yetkisine sahip olduğu veya sonradan yapılan bir düzenlemeyle zorunlu hale gelen engelli rampası yaptırma yetkisi olduğu hususları gözetilmelidir¹⁰⁴.

Profesyonel yöneticinin, anataşınmazın bakımı ve korunması için üçüncü kişilerle sözleşme yapabilmesi kat malikleri kurulunun bu yönde sayı ve arsa payı çoğunluğuyla bir karar almış olmasına bağlıdır. Profesyonel yönetici ancak bu şekilde alınmış bir kararla kendisine yetki verilmesi halinde anataşınmazın ihtiyaçları

¹⁰¹Türk Borçlar Kanunu, Madde 504/3 - Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz.

¹⁰²Yavuz, s. 536; Aydoğdu ve Kahveci, s. 680.

¹⁰³ Yavuz, s. 536

¹⁰⁴ Oğuzman ve Seliçi ve Oktay Özdemir, s. 685.

için üçüncü kişilerle anlaşabilecektir. Ancak olağan olarak giderilmesi gereken küçük tamirat tadilat işlemlerinde yetki almasına gerek bulunmamaktadır¹⁰⁵. Yine kat malikleri için tehlike arz eden ve acil şekilde düzeltilmesi lazım gelen işlerde profesyonel yöneticinin yetki alması gerekmemektedir. Örneğin çökmüş ve riskli olan bir merdivenin tamiratının yaptırılması için profesyonel yöneticinin yetki alması gerekmez.

1.3.2. Özel Vekalet Verilmesini Gerektiren Durumlar

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi ayrı bir şekilde düzenlenmemiş olması sebebiyle genel olarak Kat Mülkiyeti Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan vekalet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Bu çerçevede profesyonel yöneticinin tüm yetkilere sahip olmadığı bazı konularda özel yetki verilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Şöyle ki; Türk Borçlar Kanunu'nun 504. Maddesinin son fıkrasında "Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz." hükmü bulunmaktadır. Yine Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 74. maddesinde "Açıkça yetki verilmemiş ise vekil; sulh olamaz, hâkimi reddedemez, davanın tamamını ıslah edemez, yemin teklif edemez, yemini kabul, iade veya reddedemez, başkasını tevkil edemez, haczi kaldıramaz, müvekkilinin iflasını isteyemez, tahkim ve hakem sözleşmesi yapamaz, konkordato veya sermaye şirketleri ve kooperatiflerin uzlaşma yoluyla yeniden yapılandırılması teklifinde bulunamaz ve bunlara muvafakat veremez, alternatif uyuşmazlık çözüm yollarına başvuramaz, davadan veya kanun yollarından feragat edemez, karşı tarafı ibra ve davasını kabul edemez, yargılamanın iadesi yoluna gidemez, hâkimlerin fiilleri sebebiyle Devlet aleyhine tazminat davası açamaz, hangileri hakkında yetki verildiği açıklanmadıkça kişiye sıkı sıkıya bağlı haklarla ilgili davaları açamaz ve takip edemez." hükmü amirdir.

¹⁰⁵, Tekinay, 119, Türkmen ve Keçecioglu, s. 876; Arda, Fisun, "Kat Mülkiyeti", Ankara Barosu Dergisi, S. 2, Y. 30, Ankara 1973, s. 293; Oybirliği ile karar alınmasına ilişkin görüş için Arpacı, s. 226.

Bu ve benzer düzenlemeler göz önüne alındığında profesyonel yöneticiye bazı durumlarda özel yetki vermeden bu yetkileri kullanamayacağı ve bu yetkileri kullanmamasından dolayı kendisine herhangi bir sorumluluk yüklenemeyeceği sonucuna ulaşılmaktadır¹⁰⁶. Ancak yetkisi bulunmamasına rağmen işlemi gerçekleştirmiş olan profesyonel yöneticinin işlemine karşı kat malikleri kurulu veya toplu yapılarda ilgili kurulda karar alınıp muamele onaylandıktan sonra bu yetki eksikliği giderilebilir¹⁰⁷.

Profesyonel yöneticiye özel vekalet ile verilebilecek bir yetkinin açıkça verilmiş olması gerekmektedir. Bu yetkinin verildiğinin ispatı ancak senet ile yapılabilir. Dolayısı ile yetkiye ilişkin ispat sorunu Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 200. ve devamı maddelerince çözülebilecektir¹⁰⁸.

Yetkinin örtülü olarak verildiği iddiasının kabulü mümkün değildir. Bir grup işlemi için verilecek vekalette bu işlem için özel yetki aranan bir durum olması halinde bu yetkinin verilip verilmediği aradaki sözleşmeye bakılarak çözülebilecektir. Ancak yine de açıklık bulunmadığı sürece bu yetkinin bulunmadığının düşünülmesi esastır¹⁰⁹.

1.3.2.1. Profesyonel Yöneticiye Özel Vekalet Verilmesinin Gerekli Olduğu Durumlar

Profesyonel yöneticiye özel vekalet ile yetki verilmesinin gerektiği durumların ilgili maddede sınırlı sayıda mı olduğu yoksa örnek olarak mı verildiği hususu doktrinde tartışmalıdır. Ancak kanaatimizce kanunlarda belirtilenlerden daha fazla olması hukuktaki işlem güvenliğini olumsuz yönde etkileyeceğinden sınırlı sayıda olduğunun kabul edilmesi yerinde olacaktır. Aşağıda kanunlarda belirtilen özel yetki gerektiren durumlar açıklanmıştır.

¹⁰⁶Yavuz, s. 538

¹⁰⁷Yavuz, s. 538

¹⁰⁸ Yavuz, s. 538

¹⁰⁹ Yavuz, s. 538

1.3.2.1.1. Dava Açmak

Profesyonel yöneticinin olağan işlerden olmayan konularda dava açma konusunda özel yetkiye ihtiyacı bulunmaktadır. Olağan işlerden olan kat malikleri tarafından ödenmesi gereken işletme giderleri ve avansın ödenmemesi durumunda profesyonel yöneticinin icra takibi başlatmak için özel olarak yetkilendirilmesine gerek bulunmamaktadır. Çünkü bu bedellerin kat maliklerinden tahsil edilmesi yöneticinin olağan işlerindendir¹¹⁰.

Olağan işlerden olmayan konularda dava açmak için kat maliki olmayan profesyonel yöneticiye özel yetki verilmesi gerekmektedir. Örneğin bir önceki yöneticinin usulsüz işlemleri sebebiyle bir icra takibi başlatmak, alacak davası açmak veya suça konu bir eylemi var ise suç duyurusunda bulunmak veya şikayet etmek için özel yetki alması gerekmektedir. Kat maliki olmayan profesyonel yönetici kat malikleri kurulu kararlarına karşı dava açamaz¹¹¹.

Kanaatimizce de¹¹² hatalı olmakla beraber Yargıtay kararlarında kabul edildiği üzere ortak alana el atan kat malikine ilişkin kendisine yetki verilmedikçe dava açma yetkisi bulunmamaktadır¹¹³. Profesyonel yöneticinin tahakkuk ettirilen idari para cezalarına karşı özel yetki almadan da dava açabilme hakkı vardır¹¹⁴.

1.3.2.2.2. Sulh Olmak

Kat malikleri kurulunun bir tüzel kişiliği bulunmasa da uygulamada aleyhine dava ikame edildiği görülmektedir. Bu halde profesyonel yöneticinin kat malikleri lehine olsa dahi sulh olma yetkisi bulunmamaktadır. Burada özel yetki verilmesi gerekliliği açıkça kanundan kaynaklanmaktadır.

Bu yetki kendisine verilmemiş olan profesyonel yöneticinin bir avukat vekil aracılığıyla kat malikleri adına takip ettiği davalarda açıkça belirtilmediği sürece

¹¹⁰ Yargıtay HGK 20.03.2002 T. 2002/18-245 E. 2002/194 K. (Germeç, s. 970.); Eren, Mülkiyet Hukuku, s. 170; Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 687; Türkmen ve Keçecioglu, s. 878.

¹¹¹ Sağlam, s. 1367.

¹¹² Benzer görüş için bkz., Ertaş, Kat Mülkiyeti, s. 584

¹¹³ Yargıtay HGK, 10.11.1973 T. 971/5-307 E., 855 K.; Yargıtay 18 HD, 12.04.2012 T., 2012/2985 E. 2012/3878 K.; Yargıtay 18 HD, 20.01.2011 T., 2010/13823 E. 2011/285 K.; Yargıtay 18 HD, 27.01.2011 T., 2010/14084 E. 2011/742 K. (Germeç, s. 363-368); Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 687-688.

¹¹⁴ Ertaş, Kat Mülkiyeti, s. 585.

avukatın da sulh olma yetkisi bulunmamaktadır. Avukatın sulh olabilmesi için bu yetkinin verildiğinin karar defterinde açıkça yazılmış olması ve düzenlenen vekaletnamede de yer alması gerekmektedir.

1.3.2.2.3. Tahkim Sözleşmesi Yapmak

Profesyonel yöneticinin üçüncü kişiler ile yapacağı sözleşmelerde yargı yolu olarak tahkimi belirleyebilmesi için kat malikleri kurulu tarafından bu yetkinin kendisine açıkça verilmiş olması gerekmektedir. Aksi takdirde sözleşmede bu husus yazmış olsa dahi bu yetki açıkça kendisine verilmediğinden, kat malikleri tarafından sonradan onaylanmadığı sürece sözleşmedeki bu hüküm geçersiz olacaktır¹¹⁵.

1.3.2.2.4. Kambiyo Taahhüdünde Bulunmak

Profesyonel yönetici kendisine açıkça yetki verilmedikçe kambiyo senedinden dolayı borçlu olacak konumda bulunamaz. Bu yetkiyi elinde bulundurmayan profesyonel yönetici bono, çek, poliçe düzenleyemez veya başkasına ciro yoluyla veya alacağın temliki yoluyla devredemez.

Yetkisi olmadan kambiyo senedi taahhüdünde bulunulmuş olan bir kambiyo senedinden dolayı kat maliklerinin sorumluluğuna gidilemez. Kambiyo işlemleri ticari iş sayıldığından bu taahhüdün alacaklısı olan kişinin bu hususa dikkat etmesi gerekmektedir. Bu sebeple bu kambiyo senedinden dolayı herhangi bir şekilde kat malikleri sorumluluğuna gidilemez. Ancak profesyonel yöneticinin kendi kişiliğine karşı yetkisiz temsil hükümleri çerçevesinde sorumluluğuna gidilebilir.

1.3.2.2.5. Kefalet Sözleşmesi Yapmak

Profesyonel yönetici açıkça yetki verilmediği sürece kat malikleri adına kefalet sözleşmesi imzalayamaz, herhangi bir sözleşmeye kefil olamaz. Buradan yola çıkarak kambiyo senetlerinde aval sıfatına haiz olamayacağını söylemek de

¹¹⁵ Korkmaz, Yakup, Vekalet Sözleşmeleri Kısa Şerhi, (Der. Hakan Topbaş), Aristo Yayınevi, İstanbul 2017, s. 46

mümkündür. Kanaatimizce yetki verilmediği sürece garanti sözleşmelerinde de garanti veren sıfatına haiz olması mümkün değildir.

1.3.2.2.6. Bağışlamada Bulunmak

Kat malikleri kurullarının bazı durumlarda yönetim planlarında belirli bağımsız bölümlere sahip olduğu görülmektedir. Profesyonel yöneticinin bu taşınmazları veya başkaca taşınmazları özel yetki olmaksızın bağışlaması mümkün değildir.

Aynı şekilde taşınır eşyaları da bağışlaması mümkün değildir. Örneğin yeni bir çim biçme makinesi alınması sebebiyle eski çim biçme makinesini başka bir kişiye bağışlaması, kendisine özel yetki verilmedikçe mümkün değildir.

Profesyonel yöneticinin herhangi bir sebepten dolayı kat malikleri kuruluna ait taşınmaz veya taşınır eşyaları kendisine açıkça yetki verilmeksizin bağışlaması mümkün değildir.

1.3.2.2.7. Taşınmazı Devretmek veya Aynı Hakla Sınırlamak

Kat malikleri kurullarının yönetim planı uyarınca sahibi olduğu taşınmazların profesyonel yönetici tarafından başkasına devretmesi kendisine özel yetki verilmesine bağlıdır. Profesyonel yöneticinin yalnızca satış değil trampa yapması da mümkün değildir.

Aynı şekilde profesyonel yönetici kendisine özel yetki verilmediği sürece bu taşınmazlara yönelik intifa, oturma hakkı gibi aynı haklar da tesis edemeyeceği gibi bu taşınmazların üzerine ipotek tesis edebilmesi de kendisine özel yetki verilmesine bağlıdır. Kanaatimizce taşınmazın değerini düşürebilecek kira şerhi gibi bir şerhin konması da yine kendisine özel yetki verilmesine şartıyla mümkün olabilecektir. Ancak mevcut bir şerhin kaldırılmasında taşınmazın değeri yükseleceğinden bu durumda özel bir yetki aranmasına gerek bulunmadığı kanaatindeyiz.

Apartmanın ortak alanlarından olan apartman görevlisi için ayrılmış dairenin, çatının veya benzeri yerleri kiraya verilmesi için her kat malikinin ortak alanlarda mülkiyet hakkı bulunduğundan kat malikleri kurulunda oybirliği ile karar alınması

gerekmektedir¹¹⁶. Madde lafzında da belirtildiği üzere kiraya verme işlemi önemli yönetim işlerinden olduğundan kira sözleşmesi yapmak için de yöneticiye ayrıca oybirliği ile yetki verilmesi gerektiği kanaatindeyiz.



¹¹⁶ Kat Mülkiyeti Kanunu, Madde 45 – Anagayrimenkulün bir hakla kayıtlanması veya arsanın bölünmesi ve bölünen kısmın mülkiyetinin başkasına devrolunması gibi temlik tasarruflar veya anayapının dış duvarlarının, çatı veya damının reklam maksadiyle kiralınması gibi önemli yönetim işleri ancak bütün kat maliklerinin oybirliğiyle verecekleri karar üzerine yapılabilir

İKİNCİ BÖLÜM

TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI

2.1. KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI

2.1.1. Ücret Ödeme Borcu

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin unsurları arasında niteliği gereği yer alan ücret ödeme borcu kat maliklerinin bu sözleşme kapsamındaki asli edim yükümüdür.

Profesyonel yönetici vermiş olduğu emeğin karşılığında ücrete hak kazanır. Bu ücretin profesyonel yöneticinin borcunu ifa etmesinden önce ödenebileceği kararlaştırılabilir ancak uygulamada profesyonel yöneticilik görevi yerine getirildikten sonra her ay düzenli olarak her kat maliki tarafından ödenmektedir.

Kat maliklerinin ücret ödeme borcunu yerine getirmemesi halinde Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40. maddesi uyarınca profesyonel yönetici noter kanalıyla bu borcun ifasını talep etmelidir¹¹⁷. Bu ihtarla rağmen kat malikleri borçlarını ödemez ise herhangi bir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, profesyonel yönetici kendisi ile akdedilen sözleşmeyi feshedebilir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40. Maddesi uyarınca herhangi bir ücret alması kararlaştırılmamış olan yönetici de yaptığı işlere karşılık uygun bir ücret talep edebilir. Bu ücretin uygunluğu yakın çevrede profesyonel yönetici ile yönetilen benzer nitelikteki bir anataşınmazdan sorularak mahkeme tarafından tayin edilebilecektir¹¹⁸.

¹¹⁷Kat Mülkiyeti Kanunu, Madde 40 – Yönetici, kaide olarak vekilin haklarına sahiptir.

Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtarla rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedip yöneticilikten çekilerek bu yüzden uğradığı zararın tazminini kat maliklerinden isteyebilir.

Yönetici, yönetim planında veya kendisiyle yapılan sözleşmede bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret isteyebilir.

¹¹⁸Arpacı, s. 245; Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 118; Ertaş, Kat Mülkiyeti, s.614.

2.1.2. Profesyonel Yönetici Tarafından Yapılan Gider Ve Avansları Ödeme Borcu

Kat malikleri, Kat Mülkiyeti Kanununda da açıkça yer verildiği üzere anataşınmaz için yapılmış doğrudan ve dolaylı masrafları ödemek zorundadır. Bunun dışında henüz yapılmamış ama yapıldığı anda ödenecek borçlar için de avans olarak işletme projesinde belirtilen bedeli ödemelidir. Elbette ki bu ödeme borcunun doğması için yapılmış veya yapılacak olan giderlerin vekaletin gereği gibi ifası için yapılmış olması gerekir¹¹⁹.

Kat malikleri aralarında başka tür anlaşma olmadıkça, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca anataşınmazın ortak alanların kullanılır durumda olması ve bakımı ile ilgili giderleri ile sigorta primlerine ve profesyonel yönetici ücretine arsa payı oranında katılır. Kat maliklerinin giderleri ve avansları ödeme zorunluluğu hem Kat Mülkiyeti Kanunundan hem de sözleşmeden kaynaklanmaktadır. Apartman görevlileri, güvenlik görevlisi, bahçıvan gibi giderlere ise kat maliki sayısı oranında katılır. Ancak kat malikleri yönetim planında oybirliği ile alacakları bir kararla bu paylaşımı değiştirebilir¹²⁰. Kat malikleri bu paylaşımın şeklini yönetim planında belirleyebilecekleri gibi tüm kat maliklerinin katılımı ile bir sözleşme şeklinde de yapabilirler¹²¹.

Ortak giderlerin paylaşılması hususunda yönetim planında yer alan hükümlerin hakkaniyete aykırı olduğunu düşünen kat maliki hâkime başvurarak yönetim planının düzeltilmesini talep edebilir¹²².

Çünkü kat malikleri bu borçlarını yerine getirmez ise profesyonel yöneticinin işletme projesi uyarınca taşınmazı yönetmesi mümkün değildir. Bu halde profesyonel

¹¹⁹ Yavuz, s. 561, Zevkliler/Gökyayla, s. 643; Tandoğan, s. 581; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara 2012, s. 411, Gümüş, s. 175.

¹²⁰ Eren, Mülkiyet Hukuku, s. 455; Reisoğlu, s. 81; Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.662; Germeç, s. 500; Erdoğan, Celal, Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar, Balkanoğlu Matbaacılık, Ankara 1968, s. 83; J. Akipek, Kat Mülkiyeti, s. 488; Aydın Aybay ve Nezihi Sanal, Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu, Beta Basım, İstanbul 2010, s. 113; Aksan Nar, s. 108; Akıncı, Yağmur, Kat Mülkiyetinde Ortak Gider ve İfası, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2011, s. 40.

¹²¹ Aybay ve Sanal, s. 113; Akıncı, s. 39.

¹²² Sinanoğlu, İknur, Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi (KMK.m.33) (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 1996, s. 33.

yönetici Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40. maddesi uyarınca sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

Profesyonel yönetici kat malikleri arasından değil ise gider ve avanslara katılmayacağı izahtan varestedir. Ancak yöneticinin kat malikleri arasından atanması durumunda taraflar arasında profesyonel yöneticinin gider ve avansa katılıp katılmayacağı hususunda anlaşma yapılmalıdır. Anlaşma yapılmaz ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40. Maddesinde belirtildiği gibi profesyonel yönetici aldığı ücretin dışında gider ve avansların yarısına katılmaz. Maddede belirtilen gider ve avansların yarısı kavramı olağan giderlerdir. Esaslı bir onarım, değişiklik ve eklemeler olması halinde bu giderlerin tamamına katılmalıdır¹²³.

2.1.2.1. Gider ve Avans Kavramlarının Kapsamı

Kat maliklerinin sözleşme uyarınca borçlarından olan gider ve avanslar, anataşınmazın yönetim planı uyarınca yönetimi için zorunlu olan gider ve avanslar ile iyileştirilmesi için kat malikleri kurulunda alınan kararlar uyarınca yapılacak işlemler için gerekli olan gider ve avansları kapsamaktadır¹²⁴.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun lafzında da kat malikleri tarafından ödenecek bedeller “gider ve avans bedeli” olarak adlandırılmış olup, giderin hangilerini kapsadığı, avansın hangilerini kapsadığı hususunda tam bir açıklama bulunmamaktadır. Kanaatimizce, gider; profesyonel yönetici veya herhangi bir kat malikinin kendi malvarlığından yapılmış olan harcamaların ödenmesi, avans bedeli ise, henüz yapılmamış ancak gelecek dönemde ödenecek olan bir bedelin toplanması işlemidir. Gider ve avans bedellerinin sebepleri sınırlı sayıda değildir¹²⁵.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesine göre gider ve avans payını ödemeyen kat maliki bu bedelleri ödemedede gecikir ise her ay için yüzde beş gecikme tazminatı ödemeye mecburdur. Bu bedelin tahsili için yine aynı maddede kat maliklerinden biri veya yönetici tarafından borçlu kat maliki aleyhine icra takibi başlatılabileceği belirtilmiştir. Aylık yüzde beş gecikme tazminatı kanunlarımızdaki

¹²³Germeç, s. 1031; Mehmet Ayan, s. 540.

¹²⁴Yavuz, s. 561

¹²⁵Etem Saba Özmen ve Hafize Kır, Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, İstanbul 2010, s. 62; Yıldırım, s. 60.

en yüksek gecikme tazminatlarından biridir. Bu noktada uygulamada şöyle bir sorun meydana gelmektedir. Gider ve avans bedellerini ödemeyen kat malikinin ödemesi gereken bedeller profesyonel yönetici tarafından karşılanmaktadır. Aylık yüzde beş gecikme tazminatı ile tahsil edildiğinde ise bu bedelin anataşınmazın geliri olarak mı kalması gerektiği yoksa bu bedel profesyonel yönetici tarafından karşılandığından gecikme tazminatının profesyonel yöneticinin mi geliri olması gerektiği sorun yaratmaktadır. Kanaatimizce kat maliklerinin gider ve avans bedellerini ödememesi karşısında kat malikleri kurulunun mevcut parasal durumu bu bedeli karşılayabiliyor ise aylık yüzde beş gecikme tazminatı anataşınmazın geliri olacaktır. Ancak profesyonel yönetici tarafından karşılanmaksızın belirtilen dönemdeki ödemelerde sorun yaşanacak ise ve profesyonel yönetici inisiyatif alarak kendi mal varlığından bu bedeli karşılıyor ise profesyonel yöneticilik sözleşmesinin tüketici hukuku çerçevesinde olduğu durumlarda yasal, ticari sayıldığı durumlarda ise avans faizi ile bu bedeli tahsil edebilir. Bu halde kat malikleri kurulu tarafından da ayrıca yüzde beş gecikme tazminatı alınması imkanı bulunmamaktadır. Taraflar arasında sözleşmede profesyonel yönetici tarafından bu bedel karşılanırsa yüzde beş gecikme tazminatının profesyonel yöneticiye ait olacağına ilişkin bir düzenleme yapılamayacağı, bu kanun hükmünün ticari faaliyet yürüten yöneticinin haksız bir kâr elde etmesi için değil kat malikini bu bedeli ödemeye zorlamak için yazıldığı açıktır. Bu sebeple profesyonel yöneticinin aylık yüzde beş gibi yüksek bir karlılıkta borç para vermesi gibi bir durumu kanunun korumayacağı açıktır.

2.1.2.2. Borcun Doğumu İçin Gerekli Şartlar

Kat maliklerinin gider ve avans bedellerini ödemesi için bu bedellerin ödeneceğinin yönetim planında veya işletme projesinde açıkça yer alması gerekmektedir¹²⁶. Uygulamada işletme projesinde olmayan harcamalar için kat malikleri tarafından ayrıca karar alındığı da görülmektedir. Bu durum da borcun doğumu için yeterlidir.

Tüm bunların dışında plansız bazı harcamalar yapılabileceği de göz önüne alınmalıdır. İşletme planında ve yönetim planında bulunmayan, kat malikleri

¹²⁶Yavuz, s. 561

tarafından da herhangi bir karara bağlanmamış olan ancak zorunlu olarak yapılması gerekli harcamalar çıkabilir. Bu gibi durumlarda da çok hızlı şekilde müdahale edilerek harcamaların yapılması gerektiği şüphesizdir. Bu halde de profesyonel yönetici tarafından kat maliklerinin hepsine bilgi verilerek bu bedel tahsil edilmelidir.

2.1.2.3. Borcun Muaccel Hale Gelmesi

Kat maliklerinin gider ve avans bedellerine katılma borcu yönetim planında, işletme projesinde veya kat malikleri kurulu karar defterinde belirtilen tarihlerde muaccel hale gelir. Bu bedellerin ödenmesi her ay eşit olarak yapılabileceği gibi her ay farklı bedellerde olacak şekilde de belirlenebilir. Bunun dışında uygulamada gider ve avans bedelleri her ne kadar aylık olarak tahsil edilmekte ise de haftalık veya iki haftada bir olacak şekilde ya da iki ayda bir tahsil edilecek şekilde belirlenmesinde de yasal olarak bir engel bulunmamaktadır.

Giderler için de avans bedelleri için de yapılacak ödemeler belirtilen tarihlerde muaccel hale gelir. Giderlerin yapıldığı anda muaccel hale gelmesi gibi bir durum söz konusu değildir. Planlanmayan ancak hızlı şekilde yapılması gereken zorunlu harcamalar kat maliklerine bildirildiği veya bilmesi gerektiği anda muaccel hale gelir. Muaccel hale geldiği andan itibaren de temerrüt faizi işlemeye başlar.

Bu alacağın öncelikli olduğu Kat mülkiyeti Kanunu'nun 22. maddesinin son fıkrasında açıkça belirtilmektedir¹²⁷. İcra ve İflas Kanunu'nun 206. maddesinde her ne kadar açıkça yazılmamış olsa dahi, özel kanunlarda öncelikli olduğuna ilişkin hüküm bulunan alacakların üçüncü sıradan sıra cetveline işleneceği hükmü uyarınca bu alacağın sıra cetvellerine üçüncü sıradan işlenmesi gerekmektedir¹²⁸.

¹²⁷ Köprülü, s. 330; Üner Er, s. 98.

¹²⁸ Aksan Nar, s. 131; Adnan Deynekli, "4949 Sayılı Kanunla Değişik İcra ve İflas Kanununa Göre Adi ve Rehinli Alacakların Sırası", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 54, Sayı: 1, Ankara 2005, s. 199.

2.1.3. Profesyonel Yöneticiyi Kendisi Adına Girdiği Borçtan Kurtarma Yükümü

Profesyonel yönetici Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında veya kat malikleri ile arasında yaptığı sözleşme kapsamında kendi adına fakat kat maliklerini temsilen borçlanabilir¹²⁹. Kat maliklerinin üstlenmesi gereken borçlar, yöneticilik görevinin ifası amacıyla üstlenilen ve devam eden borçlardır¹³⁰.

Kat malikleri profesyonel yöneticiyi bu borçtan kurtarması gerekir. Kurtarmaması halinde Türk Borçlar Kanunu'nun 510. maddesinde hüküm altına alındığı üzere profesyonel yönetici, yöneticilik borcunun ifası sebebiyle uğradığı zararların tazminini ve ödenmesi gereken bedeli kat maliklerinden talep edebilir¹³¹.

Bu halin uygulamadaki en çok görülen örneklerden birisi çalışan apartman görevlisi veya bekçilerin kat malikleri kurulunun ayrı bir tüzel kişiliğinin bulunmaması sebebiyle genellikle yönetici adına sigortalı olarak görünmesidir. Tabi ki bu durumda sigortalayan olarak görünen profesyonel yönetici prim borcundan sorumlu olmayacaktır. Bu durumda prim borcundan asıl sorumlu olan kat malikleridir.

Kat malikleri profesyonel yöneticiyi kendisi adına girdiği borçtan kurtarmaz ise, profesyonel yönetici uğradığı ve ödenmemesi sebebiyle artan zararını da kat maliklerinden talep edebilecektir. Profesyonel yönetici ile kat malikleri arasında yapılan sözleşmenin tüketici hukuku çerçevesinde olduğu durumlarda yasal, ticari sayıldığı durumlarda ise avans faizi ile bu zarara uğradığı tarihten itibaren işleyecek faiziyle tahsil edebilir. Kat malikleri bu borç için yetki vermediklerini ispatlarsa borçtan kurtulur.

¹²⁹ Aydoğdu ve Kahveci, s. 690; Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 68; Akıncı, Vekalet, s. 27; Demir Yüce, s. 138.

¹³⁰ Aydoğdu ve Kahveci, s. 690; Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 68; Akıncı, Vekalet, s. 27; Demir Yüce, s. 138.

¹³¹ Türk Borçlar Kanunu, MADDE 510/2 - Vekil, vekâletin ifası sebebiyle uğradığı zararın giderilmesini vekâlet verenden isteyebilir. Ancak vekâlet veren, kusuru bulunmadığını ispat ederek bu sorumluluktan kurtulabilir.

2.1.3.1. Borcun Şartları ve Muaccel Hale Gelmesi

Kat maliklerinin bu borçtan sorumlu olmaları için öncelikle profesyonel yöneticinin kendisi adına, ancak kat malikleri hesabına bir borç altına girmiş olması gerekmektedir¹³². Profesyonel yöneticinin kendi adına üstlendiği bu borç vekalet ilişkisi kapsamında kalan konularda olmalı, dikkat ve özen yükümlülüğüne aykırılık teşkil etmemelidir.

Profesyonel yöneticinin, kat maliklerinden borçtan kurtarılmasına ilişkin bu alacağı, Profesyonel yönetici fiilen borç altına girdiği anda muaccel olmaktadır¹³³. Profesyonel yönetici, borç altına girdiğini ve bu borçtan kendisini kurtarmaları gerektiğini kat maliklerine ihtar etmesiyle, kat malikleri temerrüde düşer.

Eğer profesyonel yöneticinin, üçüncü bir kişiyle yapmış olduğu sözleşmeden doğan borcu henüz muaccel değilse, kat malikleri, bu borç sebebiyle bir teminat göstererek profesyonel yöneticiye karşı olan borcundan kurtulabilir.¹³⁴

2.1.3.2. Borcun Ödenmesinin Şekli

Profesyonel yöneticinin kendi adına girdiği borçtan dolayı kat malikleri ya doğrudan üçüncü kişiye bu borcu ödeyerek kurtulabilirler ya da profesyonel yönetici tarafından borç ödendikten sonra bu bedeli doğrudan profesyonel yöneticiye ödeyebilirler¹³⁵.

2.1.4. Profesyonel Yöneticinin Uğradığı Zararları Giderme Borcu

Profesyonel yönetici kat maliklerinin kusuru sebebiyle bir zarara uğramış ise bu zararın kat malikler tarafından tazmin edilmesi gerekmektedir. Bu borcun meydana gelmesinde kat maliklerinin bir kusur olması gerekteyse de bu kusurun ispat yükü profesyonel yöneticide değildir. Kat malikleri kazaen meydana gelen zararlardan sorumlu değildir¹³⁶. Bu durumda borçtan sorumlu olmamak için kat

¹³² Aydoğdu ve Kahveci, s. 690; Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 68; Akıncı, Vekalet, s. 27.

¹³³ Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 68; Demir Yüce, s. 139.

¹³⁴ Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 68; Demir Yüce, s. 139.

¹³⁵ Türkmen ve Keçecioğlu, s. 882, Gümüş, s. 176.

¹³⁶ Yavuz, s. 562

maliklerinin kusurlu olmadıklarını ispat etmeleri gerekmektedir¹³⁷. Oluşan zarar ile yönetim işi arasında uygun bir illiyet bağı olmalıdır¹³⁸.

Örneğin profesyonel yönetici vekalet borcunu ifa ederken kolaylık olması amacı ile apartman işlerine bir araba tahsis etmiştir. Ancak anataşınmazın sadece kat maliklerinin girebildiği otoparkındayken araçta bir zarar meydana gelmiştir. Bu halde profesyonel yöneticinin uğradığı zarardan kat malikleri sorumludur. Ancak kat malikleri arabaya verilen zararın dışarıdan atılan bir taş olduğu, kendi kusurlarının bulunmadığını ispat ederlerse bu sorumluluktan kurtulabilirler.

Profesyonel yöneticinin uğradığı zararı tazmin borcu ile yapılan gider ve avans bedellerini karşılama ve kendisi adına girdiği borçtan kurtarma borçlarını ayırt etmek çok kolay değildir. Ancak bu husus borcun muaccel hale gelmesi noktasında önem taşımaktadır. Profesyonel yöneticinin uğradığı zararı tazmin borcu zararın meydana geldiği tarihte muaccel hale gelir.

2.1.5. Borca Aykırılığın Sonuçları

Kat maliklerinin borçlarını gereği gibi ifa etmemesi durumlarında, profesyonel yönetici Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40. Maddesinde belirtilen fesih hakkını kullanabilir. Profesyonel yöneticinin bu hakkını kullanması zorunlu olmayıp kendisi isterse kullanacaktır. Örneğin bir kat maliki gider ve avans bedellerini hiçbir zaman yatırmamaktayken anataşınmazın yönetimini idare edebiliyor ise bu görevden kâr da elde ettiğini düşünmekteyse ona göre bir sonuca varacaktır. Ancak bu durumda dahi feshetme hakkı bulunmaktadır. Ta ki kendisinin kötüniyetli olduğu ispat edilene kadar. Kanunlarımız kötüniyeti korumadığından profesyonel yöneticinin bu hakkını dürüstlük kuralları çerçevesinde kullanması gerekmektedir.

Profesyonel yönetici noterlikçe yaptığı ihtara rağmen kat malikleri borçlarını zamanında ve tamamen yerine getirmemezse hiçbir tazminat ödemeksizin profesyonel yöneticilik sözleşmesini feshedebilir¹³⁹.

¹³⁷ Yavuz, s. 562; Aydoğdu ve Kahveci, s. 690, Gökmar, Hikmet, Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu, Ankara 1991, s. 190.

¹³⁸ Zevkliler ve Gökyayla, s. 644; Reisoğlu, s. 119; Tandoğan, s. 600; Gümüş, s. 177; Aral ve Ayrancı, s. 412; Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 71; Akıncı, Vekalet, s. 28, Demir Yüce, s. 139.

¹³⁹ Ürem, Müge, Vekalet Sözleşmeleri Kısa Şerhi, (Der. Hakan Topbaş), Aristo Yayınevi, İstanbul 2017, s. 153.

Söz konusu ihtarnamede hangi tarihli hangi sebebe dayanan borcun ödenmediği, ödenmesi için son günün ne olduğu ve miktarı belirtildikten sonra aksi takdirde sözleşmenin feshedileceği ihtarlarının yazılı olması gerekmektedir. Aksi takdirde usulüne uygun bir ihtardan söz etmek mümkün değildir.

Profesyonel yönetici sözleşmeyi feshettikten sonra yöneticilik sebebiyle uğradığı zararlar var ise bunların da tazminini talep edebilir. Örneğin ödenen gider ve avans bedellerinin takibi ve yapılan harcamaların takibi için bir yazılım firmasından yalnızca sözleşmeye konu anataşınmaz için paket program satın almışsa ücretinin kat malikleri tarafından ödenmesi şartıyla yazılımın kullanımını kat maliklerine bırakabileceği gibi yazılım firmasıyla arasındaki sözleşme fesih cezai şartı var ise bu bedelin de ödenmesini talep edebilir.

2.2. PROFESYONEL YÖNETİCİNİN BORÇLARI

Bir önceki başlıkta incelenmiş olan hususlar Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca yöneticinin görevleridir. Yönetici Kat Mülkiyeti Kanunu'nda tanımlanan görevleri yapmakla sorumludur. Ancak bir vekil gibi sorumlu olan profesyonel yönetici bu başlık altında sayılan vekilin borçları uyarınca bu görevlerini ifa etmesi gerekmektedir.

2.2. Profesyonel Yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan Kaynaklanan Görevleri

2.2.1. Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı, İşletme Projesi, Kat Malikleri Kurulu Kararları ve Sözleşmeyle Kendisine Verilen Görevleri Yerine Getirme Borcu

Profesyonel yönetici öncelikle yönetim planında belirtilen işleri yerine getirmekle yükümlüdür. Bunlar anataşınmazın genel yönetim işlerini oluşturur. Profesyonel yönetici yönetim planında aksine hüküm yoksa Kat Mülkiyeti

Kanunu'nda belirtilen, işletme projesinde yer verilen ve kat malikleri genel kurulunda karara bağlanmış işleri yerine getirmekle görevlidir¹⁴⁰.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35 ve devamı maddelerinde profesyonel yöneticinin görevleri sayılmıştır. Bu maddelere göre,

“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 kiraların toplanması;
- f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- 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 getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;

¹⁴⁰Germeç, s. 966; Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 684; Arcak, Ali, Değişik ve Yeni Hükümleri ile Kat Mülkiyeti, Seçkin Yayınevi, Ankara 1983, s. 610; Arda, s. 287; Selahattin SulhiTekinay, Kat Mülkiyeti, Vedat Kitapçılık, İstanbul 1991, s. 101, 167; Karahasan, Mustafa Reşit, Kat Mülkiyeti Hukuku, Arıkan Yayınevi, Ankara 2009, s. 393, Sirmen, Eşya Hukuku, s. 461.

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 md.) 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.”

“Madde 36 – Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, 32 nci maddede sözü geçen deftere tarih sırasıyla yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle diğer bütün belgeleri bir dosyada saklamaya mecburdur.

Bu defterin, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içinde yönetici tarafından notere kapattırılması mecburidir.

Bu maddede yazılı görevleri yerine getirmeyen yöneticiye 33 üncü maddenin son fıkrasında yazılı cezalar uygulanır.”

Madde 37 – (Değişik: 13/4/1983 - 2814/12 md.) Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar. Bu projede özellikle:

a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;

b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;

c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;

Gösterilir.

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

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Görüleceği üzere Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yöneticinin ve dolayısı ile profesyonel yöneticinin görevleri sınırlı sayıda olmamak üzere sayılmıştır. Profesyonel yöneticiye kanunda sayılanlar haricinde yeni görevler de verilebilmesi mümkündür. Bu görevler yönetim planıyla, kat malikleri kurulu kararıyla veya sözleşmeyle verilebilir. Ancak kanunda sayılan görevlerin kaldırılması kanunun açık hükmü uyarınca yalnızca yönetim planında belirlenmesi halinde mümkündür. Kanaatimizce bu görevlerden tebligatların kabulü ve defter tutulması görevlerinin yönetim planında belirlense dahi kaldırılması mümkün değildir. Keza kanun koyucu da defter tutma görevini yerine getirmeyen yöneticiye Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. Maddesinde yazılı cezaların uygulanması gerektiğinden bahsetmektedir. Yine tebligatların kabul görevinin kaldırılması ise tebliğ edilecek bir yetkili bulunmaması halinde işin niteliğine aykırı olacağından bu görevin de kaldırılması mümkün değildir.

2.2.1.1. İşletme Projesini Yapmak

Profesyonel yönetici, atandıktan sonra kat malikleri kurulu tarafından onaylanmış bir işletme projesi yok ise derhal bir işletme projesi hazırlamak zorundadır.

İşletme Projesinde yer alması gereken hususlar Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 37. maddesinde açıkça belirtilmiş olup, maddeye göre bir yıllık tahmini gelir ve gider tutarları hesaplanmalı ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesi uyarınca her bir kat malikine düşecek olan tutar belirlenmeli ve tahmini giderler ve diğer giderler için talep edilecek avans tutarı belirlenmelidir¹⁴¹. Ancak unutulmamalıdır ki yönetim planında gider ve avans paylarının dağılımı için farklı bir yöntem kabul edilmiş ise, bu dağılım yönetim planına göre yapılmalıdır¹⁴².

Profesyonel yönetici, işletme planını hazırladıktan sonra eğer genel kurulda kabul edilmiş bir proje değil ise, kat maliklerine ve bağımsız bölümden fiilen

¹⁴¹Odyakmaz, s. 190.

¹⁴²Germeç, s.1002.

yararlananlara imza karşılığında veya taahhütlü mektupla projeyi bildirmelidir. Yedi gün içerisinde herhangi bir kat maliki¹⁴³ tarafından projeye itiraz edilirse genel kurul olağanüstü çağırılarak bu itirazın çözümlenmesi gerekir. Kat maliki tarafından kat malikleri kuruluna itiraz edilmeden açılan davanın reddi gerekecektir¹⁴⁴. İşletme projesinin usulüne uygun tebliğ edilmediği gerekçesi ile de doğrudan dava açılmasının imkanı yoktur. Bu durumda da itiraz kat malikleri kuruluna yapılmalıdır¹⁴⁵. Yedi gün içerisinde itiraz edilmez ise işletme projesi kesinleşir. İtiraz üzerine genel kurul incelemesinde bağımsız bölüm sahiplerinin sayı olarak çoğunluğu tarafından işletme projesi onaylanırsa projesi kesinleşmiş olur. Bu duruma hala itiraz eden bir kat maliki var ise karar defterine itirazını yazdırıp genel kurul kararına karşı dava yoluna gidebilir. İşbu dava, işletme projesini onaylayan kat maliklerine karşı ikame edilmelidir¹⁴⁶.

Kat malikinin itirazı üzerine, kat malikleri kurulu toplanmaması halinde ise itiraz eden kat maliki mahkemeye başvurabilir. Kat malikinin mahkemeye başvurusu üzerine işletme projesi iptal edilmez. İtiraz eden kat malikinin itirazları incelenmelidir. Bu itirazlar haklı görülürse ancak bu itiraza konu kısımlar, sadece bu kat maliki yönüyle sınırlı olmak üzere kaldırılması ya da tadil edilmesine karar verilmesi gerekir¹⁴⁷.

İşletme projesinin kesinleşmesi, kat malikinden veya fiilen bağımsız bölümü kullanan kişiden ödemediği avans bedelini talep ederken çok büyük önem taşımaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun son fıkrasında açıkça belirtildiği üzere kesinleşmiş işletme projesi İcra ve İflas Kanunu'nun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılmaktadır. Bu yönden düşünüldüğünde kesinleşmiş bir işletme projesinin bulunması son derece önemli bir belge olacaktır¹⁴⁸. Elinde kesinleşmiş bir işletme projesi bulunmayan yönetici ise icra mahkemelerinden bir yarar elde edemeyecektir¹⁴⁹.

¹⁴³ Aksi yönde görüş için Germeç, s. 1003.

¹⁴⁴ Yargıtay 18. HD. 08.11.2012 T. 2012/10344 E. 2012/12023 K. (Germeç, s. 1005)

¹⁴⁵ Yargıtay 18. HD. 07.05.1993 T. 1993/4405 E. 1993/6181 K. (Germeç, s. 1008)

¹⁴⁶ Yargıtay 18. HD. 14.01.2006 T. 2005/11117 E. 2006/153 K. (Germeç, s. 1005)

¹⁴⁷ Yargıtay 18. HD. 02.07.1993 T. 1993/7207 E. 1993/8714 K. (Germeç, s. 1007)

¹⁴⁸ Hatemi ve diğerleri, s. 210; Arpacı, Abdülkadir, "Kat Malikleri Kurulunun Geçersiz Kararları İİK. 68 Hükmünde Gösterilen Belgelerden Sayılır mı?" , Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008, s. 124; Aksan, Nar 119.

¹⁴⁹ Arpacı, Geçersiz Kararlar, s. 125; Üner Er, Berna Canan, Kat Mülkiyetinde Yönetim, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2018, s. 47.

İşletme projesi hiç oluşturulmamış veya kesinleşmemiş ise borçlunun itirazı halinde icra takibinde bulunan kişi alacağın varlığını kendisi kanıtlamak zorunda kalacaktır¹⁵⁰.

2.2.1.2. Karar Defterini Tutmak

Profesyonel Yöneticinin en önemli görevlerinden biri de yönetime ilişkin karar defterinin ve kayıtların tutulmasıdır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32. maddesinde belirtilen deftere kat malikleri kurulu tarafından alınan tüm kararlar, profesyonel yönetici tarafından yapılan tüm protokoller, yapılan uyarı ve tebligatların özetleri ve tarihleri ile tüm gelir ve giderler yazılmalıdır.

Noter onayıyla açılan ve her sayfası noter tarafından tasdiklenen bu defter, her yılın birinci ayı içerisinde yine noter onayıyla kapanmalıdır.

Harcama belgeleri de bir bütün halinde ve düzenli olarak daima denetime elverişli şekilde tutulmalıdır. Ayrıca profesyonel yönetici, kendisinden sonra yeni bir yönetici seçilir ise tüm bu defterleri bir dizin pusulası ile devretmeye mecburdur.

Profesyonel yönetici tarafından gider belgesi olarak tutulması gereken belgelerde fatura esastır. Her ne kadar Yargıtay kararında fatura ya da kasa fişi vs. niteliği taşımasının zorunlu olmadığı, ilgisince imzalanmış bir belge yeterli sayılmış ve hatta belgesiz olsa dahi belirtilen işin yapıldığı ve işlenen miktarın uygun olduğunun saptanması halinde bu harcamaların da yusulüne uygun olduğu görüşü belirtilmiş ise de, tarafımızca bu görüşe katılmak mümkün değildir¹⁵¹. Yargıtay'ın kararında bahsedilen husus açıkça vergi kanunlarına aykırılık taşımakta, kayıt dışı ekonomik işlemlerin önünü açmaktadır.

2.2.1.3. Kat Malikleri Kurulunca Verilen Kararları Yerine Getirmek

Kat malikleri kurulu tarafından gerek olağan gerekse olağanüstü toplantılarda kararlar alınabilir. Alınacak kararın niteliğine göre kanunda karar nisabı belirlenmiştir. Kat malikleri işletme planında olmayan bir konuda da karar alabilir. Bu durumda ilgili kararın icrası için ne kadar gider yapılacağı belirlenir ve yönetim

¹⁵⁰ Germeç, s. 1003; Yargıtay 18. HD. 12.06.1995 T. 1995/6202 E. 1995/6922 K. (Germeç, s. 1005).

¹⁵¹ Yargıtay 18. HD. 02.12.2003 T. 2003/7326 E. 2003/9330 K. (Germeç, s. 999)

planında veya Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen şekilde kat malikleri arasında paylaştırılır.

Kararlar alındıktan sonra karar defterine yönetici tarafından kaydedilerek, alınan kararın icrası ise yönetici tarafından yerine getirilir. Bu yöneticinin en temel görevlerindendir.

Kat malikleri kurulunun kararını yerine getiren yönetici, bu işlem sebebiyle sorumlu tutulamaz¹⁵².

2.2.1.4. Anataşınmazın Gayesine Uygun Olarak Kullanılması, Korunması, Bakımı Ve Onarımı İçin Gereken Tedbirleri Almak

Profesyonel yöneticinin görevlerinden biri de yöneticisi olduğu anataşınmazın yönetim planında belirtildiği şekilde kullanılmasını temin etmek, mevcut durumunun korunmasını sağlamak, koruma için gerekli bakımları ve gerektiğinde onarımlarını yaptırmaktır. Kısacası profesyonel yönetici anataşınmazın yöneticisi olduğu durumda kendisine iyileştirmeye ilişkin bir görev verilmese dahi mevcut durumunun korunması için her türlü işlemi gerçekleştirmek zorundadır.

Anataşınmazda 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 Kat Mülkiyeti Kanunu'nda da ayrıca belirtildiği üzere görevlerinden biridir.

Sıcak ve soğuk hava işletmeleri, apartman bacalarının temizliği, apartman hava boşluklarının temizliği, duruma göre anataşınmazın ilaçlanması, pis su giderlerinin rutin temizlikleri, elektrik panolarının rutin bakımları, anataşınmazın durumuna göre zil sistemlerinin, otopark sistemlerinin bakımı, havuz var ise bakımı, su deposunun temizlik ve bakımları gibi anataşınmazın korunmasına ve sağlıklı şekilde devamına yönelik rutin işlemleri yerine getirmek yöneticinin başlıca görevlerindendir.

¹⁵² Yargıtay 18. HD. 08.10.2001 T. 2001/8774 E. 2001/8574 K. (Germeç, s. 976)

2.2.1.5. Anataşınmazı Sigorta Ettirmek

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabul edildiği şeklinde de yer alan, kanun lafzında açıkça yer alan, yöneticinin görevlerinden biri de anataşınmazın sigorta ettirilip ettirilmeyeceğinin karara bağlanması ve sigorta ettirilecek ise işlemlerin gerçekleştirilmesidir.

Kanaatimizce profesyonel yönetici, olağan kat malikleri kurulunda derhal veya kuruldan sonra fark edilmiş ise kat maliklerini olağanüstü toplantıya çağırarak anataşınmazın sigorta ettirilip ettirilmeyeceğine yönelik bir karar alınmasını sağlamalıdır. Sigorta ettirilmesi için gerekli olan karar oybirliği ile alınmış olmalıdır¹⁵³. Kanunensigorta ettirmek zorunlu tutulmamış ise de özen ve sadakat borcuyla hareket etmesi gereken profesyonel yöneticinin bu hususta kat maliklerini aydınlatması gerekmektedir.

Yöneticinin bu görevini ihmal etmesi halinde, sigorta kapsamında kalabilecek bir zarar meydana gelirse, kat malikleri zamanında sigorta ettirilmemiş olması sebebiyle yöneticinin sorumluluğuna gidebilecekler ve yönetici uğranılan zarara göre bir tazminat ödemek zorunda kalabilecektir. Ancak yöneticinin sigorta ettirme konusunda her türlü işlemi gerçekleştirdiği, avans toplayamaması sebebi ile sigortayı yaptıramadığı durumlarda sigortaya ilişkin avansı ödemeyen kat malikleri tarafından veya müterafik kusuru var ise yönetici ile birlikte bu zararın tazmini gerekecektir.

2.2.1.6. Kat Maliklerinden Gider Ve Avans Bedellerini Toplamak

Profesyonel yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanunu'nda açıkça belirtildiği üzere bir diğer temel görevi ise Kat maliklerinden avans ve giderlere ilişkin bedelleri tahsil etmektir.

Bu bedellerin tahsil edilmesi için gerekli işlemleri gerçekleştirmek yöneticinin görevidir. Örneğin ödemeyen kişilere karşı icra takibi yapmak üzere işletme projesini kesinleştirmek için gerekli işlemleri tamamlamak, işletme projesi dışında zaruri bir halde harcama yapıldı ise bu bedellerin tahsili için derhal olağanüstü genel kurulu çağırarak bu bedelin nereye hangi sebeple harcandığının

¹⁵³ Erdoğan, s.94;

açıklamasını yaparak ödeme şeklini kararlaştırmak yöneticinin temel görevlerindendir.

2.2.1.7. Anataşınmazın Yönetimiyle İlgili Diğer Bütün Ödemeleri Kabul Etmek ve Yönetim Sebebiyle Doğan Borçları Ödemek

Profesyonel yönetici, anataşınmazın yönetimi sebebiyle yapılacak olan bütün ödemeleri kabul etmek zorundadır. Ancak anataşınmazın maliki bulunduğu bir bağımsız bölüm veya ortak alan sebebiyle aylık veya yıllık olarak bir bedel tahsil edilecek ise kendisine yetki verilmiş olması şartıyla bu ödemeyi kabul ederek ödemeyi tahsil etmelidir. Örneğin bir GSM operatörü şebekesi anataşınmazda yer alıyor ise profesyonel yönetici, şirket tarafından yapılan ödemeyi kabul etmeye mecburdur. Aksi takdirde yöneticinin böyle bir yetkisi bulunmamaktadır.

Kendisine yetki verilmiş olsa dahi kiracının, kira artışını uygun oranda yapmaması sebebi ile veya benzer bir sebeple ödemeyi kabul etmeme hakkı da bulunmaktadır. Eksik yapılan, kısmi ödemeyi kabul edip etmemek profesyonel yöneticinin tasarrufundadır. Kat maliklerini zarara uğratmayacak şekilde ödemeleri kabul edip etmeme yetkisi kendisindedir. Ancak bu yetkisini kullanırken kat maliklerini zarara uğratır ise, bu zararı tazminle yükümlüdür.

Profesyonel yönetici kendisine yapılan ödemeleri kabul etmek zorunda olduğu gibi, anataşınmazın yönetiminden doğan giderleri de ödemekle yükümlüdür. Kat malikleri kurulunun kasasında bedel bulunmasına rağmen ödemede gecikilmesi sebebiyle faiz veya gecikme tazminatı zararı meydana gelir ise bu durumdan yönetici sorumludur. Ancak zaten ödemeye yetecek miktarda bedel kat malikleri kurulunun kasasında bulunmuyor ise bu durumda yöneticinin sorumluluğundan bahsetmek doğru değildir. Ancak bu durumun farkına varan yönetici derhal kat malikleri kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarak ödemelerin yapılması için gerekli bedeli toplamalıdır. Bu çağırışı yapmakta geciken yöneticinin yine sorumluluğu meydana gelecektir.

Profesyonel yönetici, yönetim sebebiyle doğan borçları ödemek zorunda olmasının doğal bir gereği olarak yönetim sebebiyle oluşacak giderler için sözleşmeler yapma yetkisine de sahiptir. Yönetici dayanağını yasadan alan bu

yetkisine dayanarak üçüncü kişilerle borç ve alacak ilişkisi doğuracak sözleşmeler yapabilir. Kat maliklerinin yöneticisi olması sebebiyle bu sözleşmeler onların adına ve hesabına hukuki sonuç doğurur¹⁵⁴. Özellikle apartman görevlisi veya güvenlik görevlisi ile sözleşmesi yapılması, yakıt için sözleşme yapılması bu tür durumlardandır.

Profesyonel yöneticinin, yönetim işleri sebebiyle sözleşme yapabilme yetkisi toplumdaki sözleşme güvenliğini de sağlamaktadır. Böylece kat malikleri kurulları ile sözleşme yapmak isteyen üçüncü kişiler, noterden tasdikli karar defterini muhatap oldukları kişiden talep ederek, karar defterinde sözleşme yapılacak tarih için yöneticinin kim olduğunu bilerek kat malikleri kurulu ile kendisi arasında sözleşme akdedebilir. Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliğinin bulunmaması profesyonel yöneticinin temsil yetkisini ortadan kaldırmaz.

2.2.1.8. Anataşınmazın Tümünü İlgilendiren Tebligatları Kabul Etmek

Profesyonel Yönetici anataşınmaza ilişkin veya kat malikleri kuruluna karşı yapılmış tüm tebligatları kabul etmek zorundadır. Bu tebligatları kabul ettikten sonra derhal kat maliklerini bilgilendirmelidir. Çünkü Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınmasından da yönetici sorumludur.

Gelen tebligata karşı derhal bir işlem yapılması gerekebileceğinden kat maliklerine derhal bilgilendirme yapılmalı ve nasıl bir yol izleneceği konusunda karar alınmalıdır. Sürenin sınırlı olması sebebiyle gecikme halinde zarar verebilecek bir tebligat ise profesyonel yönetici kat malikleri ne şekilde karar verirdi ise o doğrultuda hareket etmelidir.

Kat malikleri kurulu kararının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen profesyonel yöneticiye karşı açılabilir. Bu dava kararda olumlu oy kullanan kat maliklerine karşı açılabilceği gibi yöneticiye karşı açılması da hukuken mümkündür. Bu durum Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. maddesinin 2. fıkrasında

¹⁵⁴ Yargıtay HGK 07.07.1993 T. 1993/13-401 E. 1993/510 K.; Yargıtay HGK 23.12.1992 T. 1992/13-643 E. 1992/749 K. (Germeç, s. 973)

açıkça belirtilmiştir. Yargıtay birçok kararında bu doğrultuda karar vermiş ise de aksi yönde kararları da mevcuttur¹⁵⁵.

Gelen tebligatlarda kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği olmaması veya kat maliklerini temsilen yöneticiye gönderilemeyecek tebligat olsa dahi, yönetici gelen tebligatlar konusunda kat maliklerini bilgilendirmekle yükümlüdür.

Profesyonel yöneticinin temsil yetkisine giren işlerden dolayı üçüncü kişiler ile yaptığı sözleşmelere ilişkin uyuşmazlıklarda, aktif ve pasif dava ehliyeti bulunduğunun kabulü gerekir. Aksi yönde bir kabulde üçüncü kişiler kat malikleri kurulları ile sözleşme yapmak istemeyecekler, bu durumdan kaçınacaklar ve kat mülkiyetinin işleyişi hukuk düzeninde sıkıntıya girebilecektir. Dolayısı ile profesyonel yöneticiye yönetim işleri ile ilgili yaptığı sözleşmeler sebebiyle husumet yöneltilebilir. Bu sözleşmeler kat malikleri adına ve hesabına yapıldığından yönetici, bu tebligatları da derhal kat maliklerine bildirmelidir¹⁵⁶.

2.2.1.9. Kat Maliklerine Karşı Dava Açmak ve İcra Takibi Yapmak

Profesyonel yönetici gider ve avans bedellerini kat maliklerinden veya bağımsız bölümü fiilen başkası kullanıyorsa o kişiden tahsil etmekle yükümlüdür. Ancak tüm çabalarına rağmen ilgili kişi gider ve avans bedelini zamanında ödenemez ise o kişi veya kişiler aleyhine dava açma ve icra takibi açma yetkisi ve görevi bulunmaktadır. Aksi takdirde kat malikleri kurulu bir zarara uğrar ise bu zararı tazminle yükümlüdür.

Yönetici dava açmak ve icra takibi başlatma konusunda profesyonel destek almak amacıyla yeniden bir yetki almasına gerek olmaksızın avukata vekalet verebilir. Ancak olağan işlerden olmayan hususlarda dava açmak ve icra takibi yapmak için kendisi adına yetki alması gerekmektedir.

Ayrıca Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. Maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kat maliklerinden her biri, gider ve avans payını ödemeyen kat malikine ve fiilen yararlanan kişilere karşı dava açabilir veya icra takibinde bulunabilir. Davacı kat

¹⁵⁵ Yargıtay 18. HD, 22.03.2012 T. 2012/853 E. 2012/2996 K.; Yargıtay 18. HD, 15.05.2012 T. 2012/5077 E. 2012/5660 K. (Germeç s. 1016); aksi yönde karar için Yargıtay 18. HD; 20.03.2008 T. 2007/11914 E. 2008/3292 K.(Germeç s. 974)

¹⁵⁶ Yargıtay HGK 07.07.1993 T. 1993/13-401 E. 1993/510 K.; Yargıtay HGK 23.12.1992 T. 1992/13-643 E. 1992/749 K. (Germeç, s. 973)

maliki ödenmeyen gider ve avans payının tamamının anataşınmazın yönetiminin sağlandığı bir hesaba veya yöneticiye ödenmesini talep edebilecektir¹⁵⁷.

Yönetici icra takibi başlatmak istediğinde, karar defterinde yönetici olarak atandığını gösteren sayfayı, var ise kesinleşmiş işletme projesini, yok ise gider ve avansları düzenleyen kat malikleri kurulu karar örneğini ekleyerek borçluya ödeme emri göndermek amacıyla icra dairesine takip talebinde bulunmalıdır. Yöneticinin takip talebinde ödenmeyen gider ve avans bedeli ile birlikte ödenmesi gereken tarihten itibaren aylık yüzde beş faiz de talep etmesi gerekmektedir. Eğer takibe borçlu tarafından itiraz edilir ise yöneticinin itirazın iptali ve kaldırılması için başvurma yetkisi de bulunmaktadır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da yöneticinin ortak gider borcundan payına düşeni ödemeyen kat malikleri hakkında icra takibi yapmaya ve dava açmaya yetkisi olduğunu, kat maliklerinden ayrıca bir yetki almasına gerek bulunmadığına karar vermiştir. Söz konusu kararda yönetim olarak üç kişi belirlenmiş olması halinde dahi yönetim planında özel bir düzenleme bulunmaması halinde veya kat maliklerince tersine bir karar alınmadıkça üç yöneticiden herhangi birinin tek başına da bu yetkiyi kullanabileceğini belirtmiştir¹⁵⁸.

Yargıtay eski tarihli bir kararında, yöneticinin, anataşınmazdaki bağımsız bölümlerinde mesken olarak belirlenen bir yerin öğrenci yurdu olarak kullanılması sebebiyle açtığı davada, uyuşmazlığın genel yönetim işleri ile ilişkili olmadığı, kat malikleri kurulundan da ayrıca bir yetki almamış olması sebebiyle yerel mahkemece verilen red kararını ve direnilen hükmü bozmuştur¹⁵⁹. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35/1-b maddesinde belirtilen anataşınmazın amacına uygun olarak kullanılması için gerekli tedbirlerden biri de dava açmak olması sebebiyle bu durumu belirleyen yöneticinin dava açmaya hakkı vardır. Elbette ki önce kat maliklerine danışılması her ne kadar daha uygun olacak ise de yöneticinin bu yetkisi olmadığından bahsetmek kanaatimizce mümkün değildir.

Yine benzer şekilde ortak yerlere müdahalenin önlenmesi ve mimari projeye aykırılığın giderilmesi amacıyla yönetici tarafından açılmış bir davada, Yargıtay bu davanın mülkiyet hakkıyla sıkı sıkıya bağlı olduğunu, kat maliki olmayan yöneticinin

¹⁵⁷Hatemi ve diğerleri, s. 209, Aksan Nar, s. 117.

¹⁵⁸ Yargıtay HGK, 20.03.2002 T. 2002/18-245 E. 2002/194 K. (Germeç, s. 972)

¹⁵⁹ Yargıtay HGK, 19.06.1974 T. 1972/5-606 E. 1974/735 K. (Germeç, s. 974)

bu davayı açmaya yetkisi olmadığını belirtmiştir¹⁶⁰. Kanaatimizce bu karar da Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35/1-b maddesine aykırıdır. Bu davayı açmaya yöneticinin de yetkisi bulunmaktadır.

Ancak belirtilen tüm bu hallerde dahi, Yargıtay da yöneticiye kat malikleri kurulu tarafından yetki verilmesi halinde, yöneticinin dava açma hakkı bulunduğunu kabul etmektedir¹⁶¹.

2.2.1.10. Kanuni İpotek Hakkını Kat Mülkiyeti Kütüğüne Tescil Ettirmek

Gider ve avans bedellerini ödemeyen kat malikleri borçlarından kendileri sorumludur. Eğer taşınmazı fiilen kullanan başka birisi ise bu kişi de kat maliki ile birlikte müteselsilen sorumludur.

Kanun koyucu gider ve avans bedellerini ödemeyen kat malikinin alacağının Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 22. maddesinin birinci fıkrası uyarınca tahsil edilememesi halinde, mahkemece tespit edilen borcunu ödemeyen kat malikinin bağımsız bölümü üzerine, kat mülkiyeti kütüğüne ipotek hakkını tescil ettirmek üzere yetki vermiştir. Kat maliklerinin kendilerine tanınan bu haktan önceden yapılmış bir sözleşme ile vazgeçmeleri mümkün değildir¹⁶².

Dolayısı ile taşınmazın devri söz konusu olsa dahi ilgili bağımsız bölüm sahibinin taşınmazı üzerindeki ipotek şerhi taşınmazı yeni alacak kişiye tapu müdürlüğü tarafından bildirileceğinden hem eski malik hem yeni malik birlikte sorumlu tutulabilecektir. Böylece ilgili bağımsız bölüme düşen gider ve avans bedelleri garanti altına alınacak, kat malikleri arasındaki barış ve huzur rahatlıkla devam ettirilebilecektir.

İpoteğin tesis tarihinden sonra işleyecek olan kanuni faizler için Türk Medeni Kanunu'nun 875. maddesi hükümleri tatbik olunur¹⁶³.

¹⁶⁰ Yargıtay 18. HD. 09.07.1998 T. 1998/7477 E. Ve 1998/8613 K. (Germeç, s. 977)

¹⁶¹ Yargıtay HGK, 22.12.1972 T. 1970/5-100 E. 1972/1498 K. (Germeç, s. 983); Yargıtay 18. HD, 15.11.2005 T. 2005/7438 E. 2005/9948 K. (Germeç, s. 984.)

¹⁶² Şengün, Kemal Oğuz, Kat Mülkiyetinde Gider Sorunları, Adalet Dergisi, C: 60, S: 2 , Ankara 1969, s. 89; Üner Er, s. 97.

¹⁶³ Bülent Köprülü ve Selim Kaneti, "Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı", İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı, İstanbul 1973; s. 330. Üner, Er, s. 98.

Yöneticinin bu kanuni ipotek hakkını tesis etmesi hususunda herhangi bir harç veya döner sermaye bedeli tahsil edilmemesi gerekmektedir. Bu durum kanundan doğan bir ipotek hakkı olduğundan yöneticinin, yönetici olduğunu ispat eden belgeler ve mahkeme kararı ile ilgili bağımsız bölüm üzerine kat mülkiyeti kütüğüne ipotek tesis edilmelidir. Bağımsız bölüm üzerinde ipoteğin kurulmasıyla, bu alacak İcra ve İflas Kanunu'nun 206. maddesinin ilk fıkrasına göre öncelikli alacaklar arasında yer alacaktır¹⁶⁴.

2.2.1.11. Bankada Hesap Açtırmak

Profesyonel yönetici, kendi adına ve fakat anataşınmazın yöneticisi sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırması gerekmektedir. Böylece anataşınmazın gelir ve giderleri banka kanalı ile sağlanacak ve denetime elverişli şekilde tutulabilecektir. Bu durum şeffaf ve denetlenebilir bir yönetim için şart olup uygulamada birçok sorun yöneticilerin elden para alması veya elden ödeme yapması sebebi ile oluşmaktadır. Gerek profesyonel yöneticinin gerekse kat maliklerinin şeffaflığı sağlaması adına bu durum büyük önem arz etmektedir.

2.2.1.12. Kat Malikleri Kurulunu Toplantıya Çağırarak

Profesyonel yönetici, yetkileri ve tüm gelişen olaylardan haberi olması sebebiyle kat maliklerini olağan ve gerekliyse olağanüstü durumlarda toplantıya çağırması, kat maliklerini bilgilendirmesi gerekmektedir.

Bu profesyonel yöneticinin sadece yetkisi değil aynı zamanda görevidir.

2.2.2. Gerekli Özeni Gösterme Borcu

Profesyonel yönetici görevini ifa ederken Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. maddesine göre de aynı bir vekil gibi sorumludur¹⁶⁵. Vekil ile vekalet verenin

¹⁶⁴ Aksan Nar, s.130; Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku III, Sınırlı Aynî Haklar, Mimoza Yayıncılık, Konya 2012, s. 133;

¹⁶⁵Kat Mülkiyeti Kanunu, Madde 38/1 – Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

arasındaki ilişkilerin düzenlendiği vekalet sözleşmesi hükümlerinden Türk Borçlar Kanunu'nun 506. maddesinde vekilin üstlendiği işi özenle yürütmesi gerektiğine açıkça değinilmiştir¹⁶⁶.

Vekil üstlendiği işi özenle yerine getirme borcu altında ise de işin sonucundan sorumlu değildir, bu işin özenle görülmesinden dolayı sorumludur¹⁶⁷. Ancak burada işin özenli bir şekilde yerine getirilmediğini ispat külfeti kat maliklerindedir¹⁶⁸. Vekilin yaptığı işi özenli bir şekilde yapmış olduğu kabul edilir.

Özen borcunun sözleşme ile kaldırılamayacağı doktrinde de kuvvet kazanmakta olup özellikle profesyonel olarak yönetim işi yapan bir vekilin sorumsuzluk anlaşması ile özen borcundan kurtulmasının mümkün olmadığı kanaatindeyiz¹⁶⁹. Keza doktrinde vekalet sözleşmelerinde özen borcunun yan edim yükümü değil, asli edim yükümü olduğu kabul edilmektedir¹⁷⁰.

2.2.2.1 Özen Borcunun Hukuki Niteliği ve Kapsamı

Vekalet sözleşmeleri kapsamında özen kavramı Türk Borçlar Kanunu'nun 506. maddesinde tanımlanmıştır¹⁷¹. Bu maddeye göre özen benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış seviyesinde olmalıdır. Vekalet sözleşmelerinin daha özel bir alanı olan profesyonel yöneticilik sözleşmesinde vekilin bu iş için bir de ücret aldığı düşünüldüğünde yalnızca basiretli bir vekil gibi değil aynı zamanda basiretli bir tacir seviyesinde bir sorumluluğunun bulunması gerektiğini düşünmekteyiz¹⁷².

¹⁶⁶ Türk Borçlar Kanunu, Madde 506/2 - Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.

¹⁶⁷ Yavuz, s. 547; Aydoğdu ve Kahveci, s. 687; Türkmen ve Keçecioğlu, s. 886.

¹⁶⁸ Akipek Öcal, Şebnem, Madde 506, Vekalet Sözleşmeleri Kısa Şerhi (Der. Hakan Topbaş), Aristo Yayınevi, s. 74; Yavuz, s. 547; Aydoğdu ve Kahveci, s. 687; Türkmen ve Keçecioğlu, s. 886; Tandoğan, s. 432; Zevkliler/Gökyayla, s. 630;

¹⁶⁹ Yavuz, s. 547, Tandoğan, s. 433; Zevkliler/Gökyayla, s. 630; Hafif kusurdan dolayı sorumsuzluk anlaşmalarının geçerli olacağına yönelik görüş için, bkz. Gümüş, Özen borcu, s. 466.

¹⁷⁰ Gümüş, Özen Borcu, s. 178.

¹⁷¹ Türk Borçlar Kanunu, Madde 506/3 - Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.

¹⁷² Türkmen ve Keçecioğlu, s. 886.

Özen borcu vekalet sözleşmesinin asli yükümlülüklerinden biridir. Dolayısı ile profesyonel yöneticilik sözleşmesinin de asli yükümlülüklerinden birini oluşturmaktadır¹⁷³.

Özen borcu sübjektif ve objektif kıstasla tanımlanmaktadır¹⁷⁴. Sübjektif kıstasa göre kat malikleri, profesyonel yöneticinin yetenekleri, bilgisi ve deneyimini de katarak bir anlaşma sağladıkları için bu kıstaslar uyarınca göstermesi gereken özen derecesi bulunmalıdır. Bir diğer kıstas olan objektif kıstasa göre ise özen yükümlülüğü görülecek işin, benzer hizmetleri yapan diğer vekillere göre belirlenmesi esasına dayanmaktadır.

Görüleceği üzere Türk Borçlar Kanunu bu anlamda objektif kıstası benimsemiştir¹⁷⁵. Bu anlamda vekilin özen borcundan doğan sorumluluğu sonucunda vekilin her ne kadar yapılacak işin sonucundan sorumlu olmasa dahi görülen işin aynı işi yapan diğer vekiller derecesinde özenli takip etmesi gerekmektedir.

2.2.2.2 Özen Borcunun İhlali ve İhlalin Hüküm ve Sonuçları

Vekil gibi sorumlu olan Profesyonel yöneticinin özen borcunu ihlal etmesi halinde kat maliklerine karşı sorumluluğu doğacaktır. Bu halde profesyonel yönetici meydana gelen zararı tazmin etmesi gerekmele beraber kat malikleri profesyonel yönetici ile aralarındaki sözleşmeyi de fesih hakkına sahiptir.

2.2.2.2.1 Sorumluluğun Şartları

Profesyonel yönetici kat malikleri tarafından atandığını öğrendikten sonra hemen bu görevi geri çevirmedikçe veya fiilen işlemlere başladıkça ya da açıkça görevi kabul etmesi halinde özen yükümlülüğü altına girmiş sayılır.

Profesyonel yönetici, vekil olarak yaptığı her işlemde özen borcu kapsamında sorumludur. Göstermesi gereken özen de objektif nitelikte olan diğer vekillerin aynı işi yaparken gösterdikleri özen derecesidir.

¹⁷³ Gümüş, Özen Borcu, s. 178.

¹⁷⁴ Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 55; Akıncı, s. 17.

¹⁷⁵ Yavuz, s. 547

Tüm bu özen yükümlülüğü ihlal eden profesyonel yöneticinin sorumluluğuna gidilmesi mümkündür.

2.2.2.2.2. İspat Külfeti

Özen yükümlülüğünü ihlal ettiği öne sürülen profesyonel yönetici, işlemleri yaparken özenli davrandığını ispat etme yükü altında değildir. Eğer kat malikleri profesyonel yöneticinin özen yükümlülüğüne aykırı davrandığını iddia ediyor ise bu iddiayı ispat külfeti kat maliklerine düşmektedir¹⁷⁶. Kat malikleri profesyonel yöneticinin, ortalama, dürüst profesyonel yöneticilerin görevlerini ifa ederken davrandığı gibi özenli davranmadığını ve bu özensiz davranışın yönetim işinin normal akışına göre gitmesini engellediğini ispat etmelidir. Kat malikleri bu durumu ispat edebilir ise profesyonel yönetici sorumluluktan kurtulmak için kusursuz olduğunu ispat külfeti altına girecektir¹⁷⁷.

2.2.2.2.3. Özen Borcunun İhlal Edilmesinin Hüküm ve Sonuçları

Özen borcunun ihlal edilmesi sonucunda profesyonel yönetici meydana gelen bir zarar var ise kat maliklerinin talebi ile bu zararı derhal gidermeye mecburdur. Profesyonel yönetici zararı, meydana geldiği tarihten itibaren işleyecek yasal faizi ile tazmin edecektir¹⁷⁸.

Kat maliklerine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41. Maddesi ile tanınan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiyi değiştirme hakkı bu halde de geçerli olacaktır. Özen borcunu gereği gibi yerine getirmeyen profesyonel yöneticinin görevine son verilmesi ve tazminatsız olarak sözleşmenin feshedilmesi sonucu doğabilecektir. Kat malikleri ile profesyonel yönetici arasındaki ilişki güvene dayanan bir ilişkidir.

¹⁷⁶ Ş. Akipek Öcal, Madde 506, s. 76, Yavuz, s. 547; Aydoğdu ve Kahveci, s. 687; Türkmen ve Keçecioğlu, s. 886; Tandoğan, s. 432; Zevkliler/Gökyayla, s. 630; Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 56; Gümüş, Özen borcu, s. 484; Demir Yüce, s. 66.

¹⁷⁷ Gümüş, Özen borcu, s. 481; Demir Yüce s. 66.

¹⁷⁸ Yargıtay 18. HD 10.03.2008 T. 2008/1527 E. 2008/2692 K. (Germeç, s. 975.)

2.2.3. Sadakat ve Sır Saklama Borcu

Profesyonel yönetici gerek sözleşme süresi boyunca gerekse sözleşmenin sona ermesinden sonra kat maliklerinin menfaatlerini korumakla yükümlüdür. Profesyonel yönetici kat maliklerinin aleyhine davranışlarda bulunmaktan kaçınmalı, yararına olacak davranışlarda bulunmalıdır. Profesyonel yöneticinin sadakat borcunun bir gereği olarak sır saklama borcu da bulunmaktadır. Özen yükümlülüğü sözleşmenin sona ermesiyle ortadan kalmasına rağmen sadakat ve sır saklama yükümlülüğü sözleşme sonrasında bile devam eder¹⁷⁹. Şu kadar ki sır saklama yükümlülüğüne aykırı davranış Türk Ceza Kanunu'nun 239. maddesi kapsamında cezai yaptırımı bulunmaktadır¹⁸⁰.

2.2.3.1. Sadakat Borcu Ve Hukuki Niteliği

Sadakat borcu, profesyonel yöneticinin hem görevini ifa ederken hem görevi sona erdikten sonra, kat maliklerinin çıkarlarını profesyonel yöneticilik sözleşmesi ile güdülen amaç doğrultusunda korumak ve kendi çıkarını kat maliklerinin çıkarına bağlı kılmaktır¹⁸¹. Profesyonel yönetici, kat maliklerinin menfaatlerini korumak ve kat maliklerine zarar verebilecek her türlü davranıştan kaçınmak yükümlülüğü altındadır¹⁸². Sadakat borcu bir yan edim yükümlülüğüdür¹⁸³.

Profesyonel yöneticinin sadakat borcu uyarınca başlıca yükümlülüklerinden birisi bilgilendirme yükümlülüğüdür. Profesyonel yönetici kat maliklerini düzenli olarak bilgilendirmek yükümlülüğü altındadır¹⁸⁴. Ancak bu durumda bilgilendirme yapılmaması sonucu sadakat borcunun ihlal edildiği anlamına gelmez bilgilendirme yapılmamış olması sebebiyle bir zararın meydana gelmesi halinde profesyonel yönetici sadakat borcunu yerine getirmemiş sayılır¹⁸⁵.

¹⁷⁹ Tandoğan, s. 409; Zevkliler ve Gökyayla, s. 632; Yavuz, s. 553; Türkmen ve Keçecioğlu, s. 887; Akıncı, s. 16.

¹⁸⁰ Yavuz, s. 554.

¹⁸¹ Demir Yüce, s. 69; Gümüş, Özen borcu, s. 194; Akıncı, Vekalet s. 16.

¹⁸² Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 58; Akıncı, Vekalet, s. 16; Demir Yüce, s. 69.

¹⁸³ Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 59; Gümüş, Özen borcu, s. 197.

¹⁸⁴ Yavuz, s. 553, Akıncı, s. 16.

¹⁸⁵ Yavuz, s. 554.

Kat malikleri ücret ödeyerek hizmet satın aldıkları profesyonel yöneticinin aynı zamanda mesleki deneyimlerinden de faydalanmalıdır. Bu sebeple profesyonel yönetici yalnızca kendisine kat maliki kurulunca verilen işleri yerine getirmek değil aynı zamanda sadakatli bir vekil gibi tavsiyelerde bulunarak kat maliklerinin daha fazla menfaat elde edecekleri seçenekleri kendilerine bildirmelidir¹⁸⁶.

Sadakat borcu kapsamında profesyonel yönetici, uygulamada karşılaşılması çok kolay olmasa da başka yönettiği bir anataşınmaz ile veya başka bir vekalet veren ile kat malikleri arasında menfaat çatışması meydana gelir ise bu durumu kat maliklerine bildirmelidir¹⁸⁷.

2.2.3.2. Sır Saklama Borcu

Profesyonel yönetici, kat maliklerine veya anataşınmaza ilişkin elde ettiği tüm sırları saklamaya mecburdur. Bir bilginin saklanması kat maliklerinin açıkça bir yararı var ise, bu bilginin açıklanması kat maliklerinin zarar görebileceği tehlikeli bir durum yaratıyor ise bu bilgi bir sırdır ve profesyonel yönetici tarafından saklı tutulmalıdır¹⁸⁸.

Ancak profesyonel yöneticinin sırrı açıklayabileceği, hatta zorunlu olduğu durumlar da olabilir. Örnek olarak kat maliklerinin talebiyle bir sırrın açıklanması talep edilmişse profesyonel yönetici bu sırrı açıklamaya mecburdur¹⁸⁹. Örnek olarak yangın tüplerinin dolum sürelerinin geçmiş olmasına rağmen bir firmaya bu durumu açıklayarak yeniden dolum yaptırtması verilebilir.

Bir diğer durum ise kendisinden sonra gelecek olan yöneticiye kat maliklerinin menfaatlerini düşünerek mevcut durumda olan bilgileri paylaşabilir¹⁹⁰. Bu durum da sır saklama yükümlülüğüne aykırılık teşkil etmez.

Son olarak ise bazı hallerde kanunen vekilin bu sırları açıklaması zorunlu tutulmuş olabilir¹⁹¹. Hukuk Muhakemeler Kanunu'nun 249. Maddesi bu duruma

¹⁸⁶ Yavuz, s. 553.

¹⁸⁷ Yavuz, s. 554

¹⁸⁸ Yavuz, s. 554; Aydoğdu ve Kahveci, s. 689.

¹⁸⁹ Yavuz, s. 554

¹⁹⁰ Yavuz, s. 554

¹⁹¹ Yavuz, s. 555

örnek verilebilir. Bu halde de sır saklama yükümlülüğüne aykırı davranış yapılmış sayılmayacaktır.

2.2.3.3. Sadakat Ve Sır Saklama Borcunun İhlali Ve İhlalin Hüküm Ve Sonuçları

2.3.3.3.1. Sorumluluğun Şartları

Profesyonel yönetici kat malikleri tarafından atandığını öğrendikten sonra hemen bu görevi geri çevirmedikçe veya fiilen işlemlere başladıkça ya da görevi kabul etmesi halinde sadakat ve sır saklama yükümlülüğü altına girmiş sayılır. Hatta henüz sözleşme görüşmeleri esnasındayken dahi sadakat ve sır saklama yükümlülüğü altında olduğunun kabulü gerekir¹⁹².

Profesyonel yöneticinin özen yükümlülüğü profesyonel yöneticilik sözleşmesinin sona ermesiyle ortadan kalmasına rağmen sadakat ve sır saklama yükümlülüğü sözleşme sona ermesine rağmen devam eder¹⁹³. Bu sebeple profesyonel yönetici sözleşme kurulduktan sonra bu yükümlülüğünden dolayı daima sorumludur.

Profesyonel yöneticinin sadakat ve sır saklama yükümlülüğü kapsamında hukuki olarak sorumluluğuna gidilebilmesi için bir zararın meydana gelmiş olması gerekmektedir.

2.3.3.3.2. İspat Külfeti

Kat malikleri profesyonel yöneticinin sadakat ve sır saklama yükümlülüğüne aykırı davrandığını iddia ediyor ise bu iddiayı ispat külfeti kat maliklerine düşmektedir. Kat malikleri profesyonel yöneticinin, sadakat veya sır saklama yükümlülüğüne aykırı davrandığını ve bu sebeple zararın meydana geldiğini ispat etmelidir.

¹⁹² Ş. Akipek, Öcal, Madde 506, s. 73.

¹⁹³ Yavuz, s. 553; Akıncı, s. 16

2.4.3.3.3. Sadakat ve Sır Saklama Borcunun İhlal Edilmesinin Hüküm Ve Sonuçları

Sadakat borcunun ihlali sebebiyle kat malikleri herhangi bir şekilde zarara uğramış olmaları halinde profesyonel yöneticinin sorumluluğuna giderek uğradığı zararın tazminini talep edebilir. Sadakat borcuna aykırılık haksız bir fiil ihtiva etmeksizin işlenmiş ise kat malikleri sözleşmeye dayanarak profesyonel yöneticinin sorumluluğuna giderek zararın doğduğu tarihten itibaren faiziyle birlikte tazmini talep edilebilecektir.

Sır saklama yükümlülüğünün ihlali sadakat borcuna aykırı davranmanın özel nitelikli bir halidir. Profesyonel yöneticinin bir sırrı paylaşması halinde sözleşme hükümlerine aykırılık sebebiyle sorumluluğuna gidilebilir. Aynı zamanda Türk Ceza Kanunu'nun 239. maddesinde yer alan "Ticarî sır, bankacılık sırrı veya müşteri sırrı niteliğindeki bilgi veya belgelerin açıklanması" suçunu oluşturuyor ise kat maliklerinin haksız fiil sebebiyle profesyonel yöneticinin sorumluluğuna gitme imkanı da bulunmaktadır¹⁹⁴. Bu halde de haksız fiilin meydana geldiği tarihten itibaren zararın tazmini söz konusu olacaktır. Elbette bu halde yöneticinin cezai sorumluluğu da bulunmaktadır. Cezai sorumluluk için fiilin ve failin öğrenildiği tarihten itibaren altı aylık süre içerisinde profesyonel yönetici şikayet edilmelidir.

Kat maliklerine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41. maddesi ile tanınan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiyi değiştirme hakkı bu halde de geçerli olacaktır. Sözleşme süresi içerisinde sadakat veya sır saklama yükümlülüğünü yerine getirmeyen profesyonel yöneticinin görevine son verilmesi ve tazminatsız olarak sözleşmenin feshedilmesi sonucu doğabilecektir.

2.2.4. Kat Maliklerinin Talimatına Uyuma Borcu

Profesyonel yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanun'unda açıkça belirtilen borçlarından olan kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi

¹⁹⁴Türk Ceza Kanunu, Madde 239/1 - Sıfat veya görevi, meslek veya sanatı gereği vakıf olduğu ticari sır, bankacılık sırrı veya müşteri sırrı niteliğindeki bilgi veya belgeleri yetkisiz kişilere veren veya ifşa eden kişi, şikayet üzerine, bir yıldan üç yıla kadar hapis ve beşbin güne kadar adlî para cezası ile cezalandırılır. Bu bilgi veya belgelerin, hukuka aykırı yolla elde eden kişiler tarafından yetkisiz kişilere verilmesi veya ifşa edilmesi halinde de bu fıkra göre cezaya hükmolunur.

borcundan da açıkça anlaşılacağı üzere vekâlet sözleşmesinin düzenlendiği Türk Borçlar Kanunu'nun 505. Maddesine göre de profesyonel yönetici kat maliklerinin açık talimatlarına uymakla yükümlüdür¹⁹⁵.

Bu açık talimata uymaması halinde talimata aykırı hareketi sebebi ile bir zarar meydana geldiyse, örneğin talimata uysaydı elde edilecek bir menfaatten mahrum kalınmayacak veya fiili olarak zarar edilmeyecekti ise, oluşan zarardan profesyonel yöneticinin sorumluluğuna gidilebilir.

2.2.4.1. Talimat Kavramı Ve Hukuki Niteliği

Talimat kat malikleri tarafından, profesyonel yöneticiye verilen yönetim işinin nasıl yapılacağını belirttikleri, profesyonel yöneticiye varması gereken, tek taraflı bir irade beyanıdır¹⁹⁶. Talimat profesyonel yöneticiye ulaşmasıyla bir hüküm ifade eder. Profesyonel yönetici, kendisine ulaşmayan bir talimata uyması beklenemeyeceğinden aksine davranışlarından da sorumlu olmayacaktır. Talimat verme yenilik doğuran bir hakkın kullanılması niteliğindedir.

Profesyonel yönetici sadakat borcu kapsamında kat maliklerine alacakları kararlarda tavsiye verme yükümlülüğü altında ise de bu hususta karar mercii kat malikleri olduğundan, profesyonel yönetici kat maliklerinin zararına olduğunu düşünse dahi onların vermiş olduğu kararlara uymakla yükümlüdür¹⁹⁷. Ancak kat maliklerinin profesyonel yöneticiye verilen talimata uyması yönünde bir dava ikame etmesi olanağı bulunmamakta, yalnızca profesyonel yöneticiyi azletmesi ve talimata uyulmaması sebebiyle uğramış olduğu zararı tazmin etmesi talebiyle bir dava ikame etmesi olanağı bulunmaktadır¹⁹⁸.

Kat maliklerinin yeni karar alamayacağı veya profesyonel yöneticiye ek talimat veremeyeceğine yönelik hakkindan feragat etmesi herhangi bir şekilde geçerli

¹⁹⁵ Türk Borçlar Kanunu, Madde 505 - Vekil, vekâlet verenin açık talimatına uymakla yükümlüdür. Ancak, vekâlet verenden izin alma imkânı bulunmadığında, durumu bilseydi onun da izin vereceği açık olan hâllerde, vekil talimattan ayrılabilir.

Bunun dışındaki durumlarda vekil, talimattan ayrılırsa, bundan doğan zararı karşılamadıkça işi görmüş olsa bile, vekâlet borcunu ifa etmiş olmaz.

¹⁹⁶ Yavuz, s. 550; Aydoğdu ve Kahveci, s. 688; Tandoğan, s. 436; Zevkliler ve Gökyayla, s. 632; Aral/Ayrancı, s. 406; Gümüş, s. 149.

¹⁹⁷ Gürsoy ve Eren ve Cansel, s. 460; Arpacı, s. 241; Aydoğdu ve Kahveci, s. 688'de vekilin yanlış olan talimatlara uymaması gerektiğini belirtmektedir.

¹⁹⁸ Akıncı, s. 19; Demir Yüce, s. 81.

değildir¹⁹⁹. Ancak kat malikleri de talimat verirken taraflar arasında yapılan sözleşmenin yetki sınırlarını aşan talimat verirler ise bu halde profesyonel yönetici bu talimata uymak zorunda değildir. Zira tek taraflı irade beyanı ile vekaletin muhtevası değiştirilemez ve kapsamı genişletilemez²⁰⁰. Ayrıca verilecek olan talimat kat maliklerinin bireysel talimatı değil, arsa payı ve paydaş çoğunluğu ile verilebilecek talimatlardır²⁰¹.

Hukuka ve ahlaka aykırı talimat verilmesi halinde profesyonel yönetici bu talimatlar ile bağlı tutulamaz²⁰². Hatta bu talimatı yerine getiren profesyonel yönetici yapmış olduğu masrafları kat maliklerinden talep edemez²⁰³.

2.2.4.2. Talimat Çeşitleri Ve Talimatın Kapsamı

Kat maliklerinin profesyonel yöneticiye vereceği talimatlar doktrinde emredici, ihtiyari ve yol gösterici olarak üçe ayrılmaktadır²⁰⁴.

Emredici talimatlar adından da anlaşılacağı üzere profesyonel yöneticinin üzerinde tasarruf yetkisinin olmadığı, inisiyatif alamayacağı talimatlardır. Bir talimatın emredici olup olmadığı hususu yorum yoluyla açıkça anlaşılamıyor ise emredici olarak kabul edilmeli ve profesyonel yönetici tarafından derhal yerine getirilmelidir.

İhtiyari talimatlar ise profesyonel yöneticinin mesleki bilgi ve deneyimine dayanarak inisiyatif kullanabileceği, vekalet verenin yararının daha çok korunma ihtimali olan durumlarda bu yolun tercih edilmesi gerektiği talimatlardır.

Yol gösterici talimatlar ise, belirli şartlar altındaki durumlar için verilmiş olup bu şartlar değişirse profesyonel yöneticinin kat maliklerinin değişen şartlarda kendisine hangi şekilde yetkili kılacağını düşünerek öngöreceği talimatlardır.

Profesyonel yönetici kendisine verilen emredici talimatları inisiyatif almadan yerine getirmesi yerinde olacaktır. Aksi takdirde talimatların çeşitlendirilmesi yorum

¹⁹⁹ Yavuz, s. 550

²⁰⁰ Yavuz, s. 551; Tandoğan, s. 439; Zevkliler ve Gökyayla, s. 634.

²⁰¹ Arpacı, s. 241.

²⁰² Akıncı, Vekalet, s. 20, Ş. Akipek, Alt Vekalet, s.60.

²⁰³ Yavuz, s. 551

²⁰⁴ Akıncı, Vekalet , s. 20; Yavuz, s. 551; Demir Yüce, s. 82.

üzerinden olduğundan istenmeyen sonuçlar elde edilebilecek ve profesyonel yönetici zarar meydana gelmesi halinde bunu karşılamak zorunda kalabilecektir.

2.2.4.3. Talimata Uyulmamasının Sonuçları

Profesyonel yöneticinin talimata uymaması sonucunda bir zarar meydana gelmiş ise, yönetici bu zararı karşılamalıdır. Bir zararın meydana gelmediği durumlarda ise iş talimata göre yeniden yaptırılmalıdır. Örneğin anataşınmazın dış cephesinin beyaz yapılması konusunda talimat verilmişken kahverengi yapılması halinde bina her ne kadar yeni yapılmış boyanın koruma özellikleri sağlıyor ve fiziki olarak bir zarar meydana gelmiyor ise de kat maliklerinin talebi üzerine talimat edilen renge boyanmasını sağlamak zorundadır.

Kat maliklerine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41. maddesi ile tanınan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiyi değiştirme hakkı bu halde de geçerli olacaktır. Ancak bu halde ihlal edilen talimatların sözleşmenin feshine sebebiyet verecek nitelikte olup olmadığı mahkeme tarafından belirlenebilir.

2.2.5. Şahsen İfa Borcu

Vekalet sözleşmelerinin düzenlendiği Türk Borçlar Kanu'nun 506. maddesinde vekilin borcunu bizzat ifa etmekle yükümlü olduğu hüküm altına alınmıştır. Ancak maddenin devamında da belirtildiği üzere vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hallerde vekilin işi başkasına da yaptırabileceği belirtilmiştir.

Ancak vekilin işi kendi yapması veya çalışanının yapması ya da kendisinin vekil olarak atadığı bir diğer kişi tarafından yapılırken bir sorumluluğunun doğması hallerinde ortaya çıkan hukuki uyuşmazlıklar farklı şekillerde çözülmektedir.

2.2.5.1. İstisnaları

Türk Borçlar Kanunu'nun 506. maddesinin lafzından da açıkça anlaşılacağı üzere asıl olan profesyonel yöneticinin işgörme edimini kendisinin ifa etmesidir. Kat

malikleri profesyonel yöneticiyi kendisine ve mesleğindeki tecrübesine dayanarak yönetici olarak atamışlardır. Bu halde elbette ki esas olan profesyonel yönetici gerçek kişiye o kişinin, tüzel kişiye temsil organı'nın bu işi yürütmesidir. Tüzel kişiler bu görevi temsil organı ile icra edebileceği gibi ifa yardımcısı kullanmalarında da hukuken herhangi bir engel yoktur²⁰⁵.

Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 506. Maddesinin vekilin şahsen ifa borcu altında olduğunu bahsettiği kısmın devamından da anlaşılaacağı üzere şahsen ifa kural olarak esas olsa da istisnai durumları bulunmaktadır.

2.3.5.2.1. Başkasına Tevkile Yetkili Kılınması

Bu halde vekil eden kat malikleri, profesyonel yöneticiye yetki verdikleri alanda başka birisini vekil olarak tayin etme yetkisini vermektedir. Bu yetki örtülü veya açık şekilde olabilir²⁰⁶ ve herhangi bir şekil şartına tabi değildir. Kat malikleri profesyonel yöneticiye devrettikleri yetkilerin hepsinin tevkil edilebileceğini belirtebileceği gibi yalnızca bir kısmının tevkil edilebileceğini de ön görebilir²⁰⁷.

Bu halde tevkil edilen yeni vekil ile kat malikleri arasında bir vekalet ilişkisi doğar ve kat malikleri taleplerini bu vekile doğrudan iletebilir. Bu durumun bir sonucu olarak profesyonel yöneticinin işi bir başkasına gördürmesi de caiz hale gelmiş olur²⁰⁸.

2.3.5.2.2. Halin İcabına Göre Mecbur Kalınması

Profesyonel yönetici durumun zorunlu kıldığı hallerde bazı işleri veya tüm işleri başkasına gördürebilir²⁰⁹. Profesyonel yönetici kat mülkiyetine tabi yerleri yönetme konusunda uzmanlaşmış bir kişidir. Ancak çalışanların Sosyal Güvenlik Kurumu girişlerini yapma konusunda bir bilgi sahibi olması beklenemez ya da gider ve avans bedellerini ödemeyen kat malikleri aleyhine takip başlatma, kanuni ipotek

²⁰⁵Kılıçoğlu, s. 651; Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2015, s. 1074; Türkmen ve Keçecioğlu, s. 889.

²⁰⁶ Ş. Akipek Öcal, Madde 506, s.70; Yavuz, s. 548

²⁰⁷ Yavuz, s. 548

²⁰⁸ Yavuz, s. 548

²⁰⁹ Ş. Akipek Öcal, Madde 506, s. 71.

tesis etme haklarını kullanma konusunda bir avukat kadar bilgili olması beklenemez. Bu durumlarda bir muhasebeciden ve avukattan yardım alabilir. Dolayısıyla bu kişileri vekil tayin etme yetkisi bulunmaktadır²¹⁰.

2.3.5.2.3. Teamülün Mümkün Kıldığı Hallerde

Madde lafzında da açıkça belirtildiği üzere teamül mümkün kılıyorsa profesyonel yönetici başka birisini vekil olarak görevlendirebilir. Örneğin profesyonel yönetici iş görme edimini bizzat ifa ediyor olsa da tatile çıktığı bir dönemde yerine bakacak birini vekil tayin etmesi teamülen mümkündür.

2.2.5.3. İşin Başkasına Gördürülmesinin Türleri

Vekil sıfatıyla işlemlerde yer alan profesyonel yönetici bazı durumlarda başkalarını vekil olarak atayabilir, işleri başkasının görmesini sağlayabilir. Bu durumda üç ihtimal bulunmaktadır. Profesyonel yönetici alt vekalet ilişkisi kurarak birini vekil olarak atayacak veya ikame vekalet verecek ya da ifa yardımcısı ile vekalet ilişkisini sürdürecektir.

Alt vekalette, vekil olan profesyonel yönetici başka bir kişi ile anlaşarak alt vekaletle ilişkin bir sözleşme yapar ve kendi yetkilerini bu kişiye devreder. Aslında vekil ile alt vekil arasında yapılan sözleşmede vekalet veren taraf olarak bulunmamaktadır²¹¹. Yalnızca kat maliklerinin talimatlarını doğrudan alt vekile verebilecek olması sebebiyle aralarında bir ilişki kurulmuş olur ancak bu ilişkinin vekalet ilişkisi olduğunu söylemek güçtür.

İkame vekalette ise profesyonel yönetici bir vekil gibi davranarak kat malikleri tarafından kendisine tanınan yetkiler konusunda üçüncü bir kişi ile kat malikleri adına ve hesabına vekalet sözleşmesi yapılır. Bu durumda vekalet veren kat malikleri ile ikame vekil arasında doğrudan bir vekalet ilişkisi kurulmuş olur²¹².

²¹⁰ Yavuz, s. 548.

²¹¹ Ş. Akipek, Alt vekalet, s.113; Yavuz, s. 549; Tay, Serhat, Vekalet Sözleşmesinde Vekilin Şahsen İfa Borcu, Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2017, s. 93.

²¹² Yavuz, s. 548; Tay, s. 113.

Profesyonel yönetici işlerin görülmesi sırasında herhangi bir şekilde bir yardımcıdan yararlanabilir²¹³. Bu yardımcının iş akdi veya hizmet akdiyle doğrudan profesyonel yöneticiye bağlı olmasına gerek bulunmamaktadır. Profesyonel yöneticinin bu yönde bir iradesi ve onayı var ise o kişi arkadaşı dahi olsa ifa yardımcısı sayılır.

2.2.5.4. İşin Başkasına Gördürülmesi Durumunda Profesyonel Yöneticinin Sorumluluğu

Türk Borçlar Kanunu'nun 507. Maddesinde vekilin işi başkasına gördürmesi durumundaki sorumluluğu düzenlenmektedir. Bu maddeye göre profesyonel yönetici işi başkasına gördürdüğünde o kişinin eylemlerinden kendisi yapmış gibi sorumlu olur.

İfa yardımcısı kullanması durumunda ise vekilin ifa yardımcısının eylemlerinden her durumda sorumludur.

Profesyonel yönetici yetkisi dahilinde birisini vekil olarak görevlendirmiş ise alt vekil veya ikame vekil olarak yetkilendirmesi farketmeksizin yalnızca alt vekili veya ikame vekilin seçiminde ve talimat verilmesinde gerekli özeni göstermekle yükümlü tutulmuştur²¹⁴. Ancak profesyonel yöneticinin başkasına vekalet vermeye yetkisi bulunduğu hallerde profesyonel yönetici yalnızca yeni vekilin seçimindeki eylemlerinden sorumlu tutulabilmektedir.

Bu halde profesyonel yönetici hiçbir alt vekilin ve ikame vekilin eylemlerinden sorumlu tutulamayacaktır. Profesyonel yönetici yalnızca bu vekillerin seçimi ve talimat verilmesi hususunda gerekli dikkat ve özeni gösterdiğini ispatı halinde kendisine herhangi bir sorumluluk yüklenemeyecektir.

Bu halde dahi ifa yardımcısına işi gördürdüğü durumlarda profesyonel yönetici ifa yardımcısının eylemlerinden doğrudan sorumludur.

Profesyonel yönetici yetkisi olmamasına rağmen üçüncü kişiyi vekil olarak atarsa alt vekalet, ikame vekalet ve ifa yardımcısı olup olmadığı farkedilmeksizin

²¹³ Yavuz, s. 548.

²¹⁴ Yavuz, s. 549; Türkmen ve Keçecioğlu, s. 890.

kendisi sorumlu tutulur. Bu kişilerin davranışlarından Türk Borçlar Kanunu'nun 507. Maddesi uyarınca profesyonel yönetici tam olarak sorumludur²¹⁵.

2.2.6. Hesap Verme Borcu

Hesap verme borcu profesyonel yöneticinin özen ve sadakat borcunun bir sonucu olarak doğru bilgilendirmeler ile yerine getirmesi gereken bir borçtur²¹⁶. Hesap verme borcundan profesyonel yöneticinin sorumlu olmayacağı taraflar arasında kararlaştırılabilecek bir husus değildir.

Hesap verme borcu Türk Borçlar Kanunu'nun vekalet sözleşmesi hükümlerinde de yer almakta olup aynı zamanda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda da özel hükümleri düzenlenmiştir. Kat mülkiyeti Kanunu'nda yer alan düzenlemeler özel nitelikte olduğundan Türk Borçlar Kanunu'nda olan hükümlerden daha öncelikli olarak uygulanmalıdır.

Profesyonel yöneticinin hesap verme borcu yalnızca sözleşme imzalanırken taraf olan kat maliklerine karşı değil, bağımsız bölümün devredilmiş olması halinde yeni kat maliklerine karşı da geçerlidir. Kat malikinin vefat etmiş olması durumunda, profesyonel yöneticinin borcu mirasçılara karşı devam etmektedir²¹⁷.

2.2.6.1. Hesap Verme Borcunun Hukuki Niteliği Ve Kapsamı

Hesap verme borcu, profesyonel yöneticinin başkasına ait bir iş görmesinin doğal bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Hesap verme borcunun, vekalet sözleşmesindeki vekil olarak iş görme borcunun yan edim borcu olduğu da söylenebilir. Bu itibarla hesap verme borcu, bilgi verme yükümlülüğü olarak da düşünülebilir. Hesap verme borcu sadakat borcunun bilgilendirme yükümlülüğü ile de örtüşmektedir.

Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan hesap verme borcunda vekalet ilişkisi sonucu yürütülen iş ile alakalı her türlü bilgi verilecekken, Kat Mülkiyeti

²¹⁵ Türk Borçlar Kanunu, Madde 507- Vekil, yetkisi dışına çıkarak işi başkasına gördürdüğünde, onun fiilinden kendisi yapmış gibi sorumludur.

²¹⁶Yavuz, s. 555, Akıncı, Vekalet, s. 20; Ş. Akipek, Alt Vekalet, s. 62; Demir Yüce, s. 98.

²¹⁷ Akıncı, Vekalet, s. 22.

Kanunu’nda düzenlenen hesap verme borcunun konusunu elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin oluşturduğu açıkça belirtilmiştir.

2.2.6.2. Hesap Verme Borcunun Şekli

Borçlar kanunu m.508 de vekalet ilişkisinden kaynaklanan hesap verme borcu düzenlenmiştir. Maddede “Vekil, vekalet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını ve vekaletle ilişkili olarak aldıklarını vekalet verene vermekle yükümlüdür.” denilmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu m.39 da ise yöneticinin hesap verme borcu düzenlenmiş olup kat maliklerinin hesap istemelerinin sınırları çizilmiştir. Bu madde metnine göre profesyonel yönetici, yönetim planında yazılı olan zamanlarda veya böyle bir zaman yazılmamış ise her takvim yılının birinci ayı içerisinde kat maliklerine karşı olan hesap verme borcunu yerine getirmelidir. Bu zamanlar dışında arsa paylarına bakılmaksızın kat maliklerinin yarısının istemi üzerine yöneticiden hesap vermesi istenebilecektir. Yani Borçlar Kanunu’nda düzenlendiği şekilde kat malikleri istedikleri her zaman profesyonel yöneticiden hesap vermesini talep edemeyecektir²¹⁸. Zira Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 39. maddesi hesap verme borcunun sınırlarını çizerek yöneticinin hesap verme borcunu yerine getirmesini bir disiplin altına almıştır.

Esas olarak profesyonel yöneticinin hesap verme borcunun alacaklısı kanunen kat malikleri ve kat malikleri kurulusudur. Ancak yönetici işletme projesini kat malikleri ile bağımsız bölümde fiilen oturanlara da tebliğ ettiğine göre, toplanan gider ve avans bakiyelerinin nerelere harcandığını gösteren bilançoğu da bu kişilere vermesi gerekmektedir. Her ne kadar kanunen kat maliklerine hesap vermek bu borcun ifası için yeterli görülmüş ise de katıldığımız görüşe göre avansı verenin kiracı olması durumunda bu kişiye de hesap verilmesi gerekmektedir²¹⁹.

2.2.6.3. Hesap Verme Borcuna Aykırı Davranılmasının Sonuçları

Profesyonel yöneticinin hesap verme borcunu tam ve eksiksiz olarak ifa etmemesi durumunda tazminat sorumluluğuna gidilebilecektir. Çünkü Kat Mülkiyeti

²¹⁸Türkmen ve Keçecioğlu, s. 891.

²¹⁹Germeç, s. 1026.

Kanunu'nda "Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur." denilerek Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan vekalet sözleşmesindeki vekilin sorumluluğuna ilişkin maddelerine gönderme yapılmıştır.

Aynı şekilde kat maliklerinin usulüne uygun taleplerine rağmen hesap verme borcunu yerine getirmeyen profesyonel yönetici herhangi bir zarara sebebiyet vermemiş dahi olsa Kat maliklerine Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41. Maddesi ile tanınan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiyi değiştirme hakkı bu halde de geçerli olacaktır.

2.2.7. Teminat Verme ve Tazmin Borcu

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. Maddesine göre kat malikleri sözleşme kapsamında profesyonel yöneticiden teminat göstermesini talep edebilir. Bu durum sözleşme serbestisi kapsamında sayılabilecek bir durumdur. Ancak burada kanun koyucu teminat verme borcunu bir adım daha ileri götürerek haklı bir sebebin çıkması halinde sözleşmede teminat hususunda bir şart olmasa dahi kat maliklerinin teminat talep edebileceğini hüküm altına almıştır²²⁰.

Haklı bir sebebin olması durumu, tarafların uzlaşamaması halinde olayın özelliklerine göre mahkeme tarafından değerlendirilecek olup bu halde teminat miktarının da mahkeme tarafından belirlenmesi gerekmektedir.

Teminat gösterilen bedel, ihlal edilen bir borç sebebiyle doğan zarar miktarından fazla olsa dahi, kat malikleri, profesyonel yöneticinin ihlal ettiği borç sebebiyle doğan alacaklarını her zaman talep edebilir. Kat malikleri ihlal edilen borç sebebiyle doğan haklarının tümünü kullanabilir. Örneğin sözleşmeyi feshedebilir.

2.2.8. İade Borcu

Gerek genel nitelikli hükümler içeren Türk Borçlar Kanunu'nun 508. maddesinde gerek özel nitelikte hükümler içeren Kat Mülkiyeti Kanun'unun 2. Ek maddesinde profesyonel yöneticinin kendisi adına tahsis edilen alanı boşaltması

²²⁰Germeç, s. 945.

konusunda hükümler düzenlenmiştir²²¹. Ancak elbette ki bu iade borcu yalnızca kendisi adına tahsis edilen yerin boşaltılması ile sınırlı olmayıp profesyonel yönetici Türk Borçlar Kanunu'nun 508. maddesi uyarınca vekalet görevi ile ilgili olarak kendisine verilen her şeyi iade etmekle yükümlüdür. Karar defteri, kartlı giriş sistemlerinde pilot kart, ekipmanlar gibi Sözleşme kapsamında kendisine teslim edilen ve yöneticilik görevi boyunca bu görevi sebebiyle kendisinde bulunan her şey profesyonel yönetici tarafından sözleşmenin sona ermesinden sonra iade edilmelidir.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. Ek maddesinde düzenlenmiş olduğu üzere dışarıdan atanan profesyonel yöneticiye bir yer tahsis edilmiş ise, yönetici bu yerleri onbeş gün içerisinde boşaltmaya mecburdur.

Toplu yaşam alanlarında yaşayan insanların günümüzde çok fazla olmasıyla beraber anataşınmazdaki sorunların hızlı çözümü için profesyonel yöneticilere anataşınmaz içerisinde bir çalışma alanı belirlendiği sıklıkla görülmektedir. Bu yer aslında profesyonel yöneticiye değil, yönetim işlerinin görülmesi için belirlenmiş olduğundan kanun koyucu bu alanın boşaltılmasını kolaylaştırıcı şekilde düzenlemiştir.

Bu hükümlerde vekalet ilişkisi sona erdikten sonra onbeş gün içerisinde bu alanı tahliye etmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. Ancak kanunun lafzında her ne kadar dışarıdan atanan yönetici kavramı kullanılmışsa da yöneticinin kat malikleri arasından atanmış olması halinde dahi bu yönetici adına bir yer tahsis edilmiş ise bu hükmün uygulanması gerektiği kanaatindeyiz. Zira burada kanun koyucunun amacı yöneticinin dışarıdan olup olmaması değil yönetim işlerinin aksamadan yönetilmesi için bu işlemleri hızlı sonuçlandırmaktır.

²²¹ Kat Mülkiyeti Kanunu, Ek Madde 2 – Kat malikleri kurulunca veya bu kurulca yetki verilen yönetici tarafından sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler ile dışarıdan atanan yöneticiler kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilmiş ise, bu yerleri onbeş gün içerisinde boşaltmak zorundadırlar. Bu süre içinde boşaltılmayan yerler yöneticinin veya kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşalttırılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. İlgililerin kanun ve sözleşmeden doğan hakları saklıdır.

2.2.8.2. İade Borcuna Aykırı Davranılmasının Hüküm Ve Sonuçları

Profesyonel yöneticinin ister kat maliklerinden ister dışarıdan olması bu borca aykırılığın hüküm ve sonuçlarını değiştirmeyecektir. Profesyonel yöneticinin vekalet ilişkisi sebebiyle aldıklarını iade etme borcunu yerine getirmemesi halinde sonuç sorumluluğunu doğuracaktır. Profesyonel yöneticinin bu borcunu ödemesi verme borçlarının ifasına ilişkin prensiplere göre olmalıdır.

Profesyonel yöneticinin kendisi adına tahsis edilen alanı boşaltması borcu da kat maliklerinden veya dışarıdan olmasına bağlı olarak değişmeyeceği kanaatindeyiz. Profesyonel yönetici 15 gün içerisinde kendisi adına tahsis edilen alanı boşaltmalıdır. Boşaltmaması halinde kat maliklerinden herhangi birinin talebi ile herhangi bir bildirimle gerek olmaksızın, mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2. Ek maddesi uyarınca boşalttırılır. Profesyonel yöneticinin idare ve yargı organlarına feshin geçersizliği veya akdin sona ermediğine ilişkin yapacağı başvuru, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz. Burada kanun koyucunun amacının yönetim işlerinin aksamadan devam etmesi olduğu açıkça görülmektedir.

2.2.9. Borca Aykırılığın Sonuçları

Profesyonel yöneticinin borca aykırı davranışlarının hepsinde kat maliklerinin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41. Maddesi ile tanınan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiyi değiştirme hakkı mevcuttur.

Bunun haricinde herhangi bir borcun ifa edilmemesi sebebi ile kat malikleri aleyhine bir zarar doğmuş ise profesyonel yönetici bu zararı tazminle yükümlüdür. Ancak kat malikleri zararın ödenmesini talep ederek profesyonel yöneticinin yine de göreve devam etmesini isteyebilir. Hatta devam etmeyi kabul eden profesyonel yöneticiden teminat vermesini de talep edebilirler.

2.3. PROFESYONEL YÖNETİCİNİN İBRASI

Profesyonel yönetici hesap verme borcu kapsamında yönetim planında belirtilen zamanlarda, öyle bir zaman belirtilmemişse her yılın birinci ayı içerisinde kat maliklerine yöneticilik dönemi boyunca gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını verdikten sonra kat malikleri tarafından yöneticilik dönemi için ibra edilmelidir. Yöneticinin ibra edilmemesi durumunda kim hangi sebeple ibra etmiyor ise bu konuda profesyonel yöneticiye dava yönelterek, sorumluluğuna başvurulabilir.

Her ne kadar ibra edilmemesi durumunda sorumluluğuna gidilmesi esas olsa da Yargıtay birçok kararında yönetici kat malikleri kurulunda ibra edilmiş olsa dahi daha sonradan usulsüz harcamalar ve zimmetine geçirdiği paralar nedeniyle kat maliklerine verdiği zararlardan dolayı sorumluluktan kurtulmayacağını belirtmiştir²²². Dolayısı ile profesyonel yönetici ibra edilmiş olsa dahi dönemi içerisinde bir zarar verdiyse bundan sorumlu tutulabilecektir.

2.4. YÖNETİCİ VE KAT MALİKLERİNİN 3. KİŞİLERE KARŞI SORUMLULUKLARI

Profesyonel yönetici yaptığı işlemlerden bir vekil gibi sorumludur. Kat malikleri adına ve hesabına yaptığı işlemlerden dolayı üçüncü kişilere karşı profesyonel yöneticinin sorumlu tutulma imkanı bulunmamaktadır. Söz konusu işlemde yalnızca kat malikleri sorumludur.

Ancak kendi adına, kat malikleri hesabına yaptığı işlemler konusunda ikili bir ayrıma gitmek gerekmektedir. Burada yetkisi dahilinde işlem yaptıysa kat malikleri sorumlu olacaktır. Ancak yetkisi dahilinde olmayan bir işlem yapmış ve kat malikleri bu işleme onay vermemiş iseler profesyonel yöneticinin sorumluluğu meydana gelebilecektir.

Profesyonel yönetici vekalet görevini ve yetkisini aşmadan yaptığı hiçbir işlemde dolayı sorumlu tutulamaz ve kat malikleri ile sorumluluğundan bahsedilemez.

²²² Yargıtay 18. HD 04.11.2010 T. 2010/8504 E. 2010/14506 K. (Germeç, s.1027)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ VE UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

3.1. PROFESYONEL YÖNETİCİLİK SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

3.1.1. Genel Olarak

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi birçok sebeple ve şekilde sona erebilir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yöneticilik görevinin belirli sürelerle bağlı olarak yapılabileceğine ilişkin düzenleme karşısında bu sözleşmenin süreli olarak yapılması gerekliliği sebebiyle sürenin sona ermesi bunlardan en yaygın ve beklenenidir.

Ancak taraflar aksine bir hüküm yoksa haklı sebeplerin varlığı halinde bu sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilirler. Haklı bir sebep olmaksızın feshedilmesi halinde ise taraflar uğradıkları zararın tazminini diğer taraftan talep edebilir.

Bir diğer taraftan ise taraflardan birinin ölümü, ehliyetsiz hale gelmesi, iflası veya tüzel kişiliğinin sona ermesi hallerinde de sözleşme kendiliğinden sona erer.

3.1.2. Sürenin Sona Ermesi

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yöneticinin yalnızca belirli bir süre için seçilebileceği ön görülmüştür. Kanunda yöneticilerin görev süreleri azami olarak bir sınırlamaya tabi tutulmuş ise de asgari olarak bir sınır öngörülmemiştir. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyetine tabi yapılarda yönetici en fazla bir yıl için seçilebilir. Yönetici bir yıllık süre için seçilmiş ise de görevi kat malikleri toplanıp yeni yönetici atayınca kadar devam eder²²³.

Toplu yapı kapsamındaki yerlerin ise genel kurullarının iki yılda bir yapılacağı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilmiş ise de yöneticinin görev süresine ilişkin herhangi bir azami veya asgari sınır öngörülmemiştir. Ancak toplu yapı genel kurulunun iki yılda bir toplanacağı göz önüne alındığında buradaki yöneticilerin de görev süresinin en fazla iki yıl olması mümkündür. Kanunda toplu yapılardaki kurullar ayırt edilmeksizin iki yılda bir defadan az olmaksızın toplanacağı

²²³Germeç, s. 943; Yargıtay 18 HD 20.11.2001 T. 2000/11802 E. 2000/12391 K. (Germeç, s. 949.); Arpacı, s. 253'te sürenin sonunda kendiliğinden sona ereceğini kabul etmektedir.

belirtildiğinden bu kurulların blok, ada veya toplu yapı genel kurulu olması süre yönünden fark yaratmamaktadır.

Her ne olursa olsun yöneticinin görev süresinin dolmasıyla birlikte sözleşme doğal olarak sürenin sona ermesiyle son bulmuş olur. Profesyonel yöneticinin birden fazla defa seçilmesinin önünde hukuki olarak herhangi bir engel bulunmamaktadır. Ancak taraflar sözleşmeyi yenilemeyecek ise bu sürenin sona ermesiyle birlikte profesyonel yönetici iade borcunu yerine getirmeye mecburdur.

3.1.3. Tek Taraflı Sona Erdirme

Profesyonel kat malikleri kurulu yöneticiliği sözleşmesi kat malikleri tarafından veya profesyonel yönetici tarafından sürenin dolmasından önce feshedilebilir. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nun 512. Maddesinde bu durum düzenlenmiştir²²⁴. Taraflar her zaman sözleşmeyi tek taraflı feshedebilir.

Feshin haklı bir sebebe dayanması halinde tazminatsız olarak feshedileceği esastır. Ancak taraflar arasında genel işlem şartlarına uygun olmak kaydı ile tazminat ödenmesine ilişkin hükümler konulabilir. Tazminat ödenmesine ilişkin hüküm konulabilir ise de bir tarafın tek taraflı sona erdirmeye hakkından önceden vazgeçmesine ilişkin herhangi bir hüküm sözleşmeye yazılamaz²²⁵.

Fesih haklı sebebe dayanmaksızın yapılır ise sözleşmeyi haksız fesheden taraf diğer tarafın uğradığı zararlarını tazmin etmeye mecburdur²²⁶. Zira Türk Borçlar Kanunu'nun 512. maddesinde uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren tarafın, diğer tarafın zararını tazmin etmekle yükümlü olduğunu hüküm altına almıştır.

²²⁴Türk Borçlar Kanunu, Madde 512- Vekâlet veren ve vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Ancak, uygun olmayan zamanda sözleşmeyi sona erdiren taraf, diğerinin bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.

²²⁵ Yavuz, s. 564; Aydoğdu ve Kahveci, s. 691; Tandoğan, s. 624; Zevkililer ve Gökyayla, s. 647; Gümüş, s. 189; Öz Seçer, Vekâlet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sebeplerle Sona Ermesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt:2, Sayı:Özel, 2015, s. 886 vd.; Şaban Kayıhan ve Mustafa Ünlütepe, Vekâlet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri, Fatih Sultan Mehmet Üniversitesi, İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi, Sayı 3, Yıl 2014, s. 187; Gümüş, s. Özen borcu, s. 43. Aksi yönde görüş için Türkmen ve Keçecioglu, s. 902.

²²⁶ Yavuz, s. 564

3.1.3.1. Azil

Kat malikleri ile profesyonel yönetici arasındaki sözleşme bir vekalet ilişkisi niteliğindedir. Bu sebeple vekalet veren sıfatıyla hareket eden kat malikleri her zaman bu vekalet ilişkisine sona erdirebilir²²⁷. Profesyonel yöneticinin azledilmesi için kat maliklerinin olağan üstü toplanarak arsa payı ve paydaş çoğunluğu ile vekalet ilişkisinin son bulduğuna karar vermeleri gerekmektedir²²⁸. Alınan bu karara karşı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca iptal davası açılabilir. Azil için kural olarak herhangi bir süre ve şekil şartı öngörülmemiştir²²⁹. Ancak azil beyanının karşı tarafa ulaşması gerekmektedir²³⁰.

Kat maliklerinin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41. maddesi ile tanınan haklı bir sebebin çıkması halinde yöneticiyi değiştirme hakkı mevcuttur. Bu halde kat maliklerinin herhangi bir tazminat ödeme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Ancak kat malikleri haksız bir azil halinde profesyonel yöneticinin zararlarını karşılamakla yükümlüdür. Profesyonel yönetici sözleşme sonuna kadar alacağı ücreti tazminat olarak talep edebilir²³¹.

3.1.3.2. İstifa

Profesyonel yönetici de tek taraflı olarak vekalet ilişkisini istifa ederek sona erdirebilir. Ancak bu sona erdirme kat maliklerini zora sokmayacak şekilde yapılmalı ve görevi başka bir yöneticiye devredene kadar olağan işler yapılmalıdır. İstifa her ne kadar şekil şartına tabi değil ise de kanaatimizce Kat maliklerini olağanüstü toplantıya çağırmaya yetkili kişilerden olan yönetici, istifasını kat malikleri kuruluna sunmalıdır²³².

Haklı bir sebebe dayanarak istifa eden profesyonel yöneticinin herhangi bir tazminat ödemesi beklenemez. Kanaatimizce ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 40.

²²⁷Tekinay, Selahattin Sulhi: Eşya Hukuku, Cilt:I, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978, (Eşya Hukuku), s. 684; Arpacı, s. 253; Sirmen, s. 515; Ayan, s. 413; Akipek ve Akıntürk, s. 429.

²²⁸Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 690; Gürsoy ve Eren ve Cansel, s. 461.

²²⁹ Arpacı, s. 255

²³⁰ Aral ve Ayrancı, s. 412; Gümüş, s. 188.

²³¹Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 690.

²³²Türkmen ve Keçecioğlu, s. 905'te tacir olmayan kişiler arasındaki vekillikten istifanın anataşınmaza asılacak bir ilan ile dahi gerçekleşebileceği görüşündedir.

maddesinde belirtilen sözleşmeyi fesih şartlarını yerine getirerek istifa etmesi daha uygun bir yol olacaktır. Ancak işin hal ve durumundan uygun olmayan bir zamanda istifa eden profesyonel yöneticinin bir zarar meydana gelmesi halinde zararı tazmin etmesi gerekmektedir.

3.1.4. Ölüm, Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi, Ehliyetsizlik, İflas,

Gerçek kişilerin ölümü veya tüzel kişiler bakımından benzer sonuçlar doğuran tüzel kişiliğin sona ermesi halinde taraflar arasındaki vekalet ilişkisi kendiliğinden sona erecektir²³³. Profesyonel yöneticinin gerçek kişi olması halinde mirasçıları, tüzel kişi olması halinde mevcut durumdaki temsilcisi tarafından yeni yönetici atanıncaya kadar olağan yönetim işlerini yapması gerekmektedir. Aksi takdirde uğranılan zarardan dolayı sorumlulukları meydana gelebilecektir. Bu hallerden bir diğeri ise kat mülkiyetine bir şekilde son verilmiş olmasıdır. Bu halde de sözleşme sona erecektir.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinde taraflardan birinin ehliyetini kaybetmesiyle birlikte vekalet sözleşmesi kendiliğinden sona erer. Ancak bu sona erme hali ancak tam ehliyetsizlik halinde meydana gelecektir. Sınırlı ehliyetli ya da sınırlı ehliyetsiz duruma düşülen hallerde sözleşmenin sona erip ermediği genel hükümler çerçevesinde değerlendirilmelidir²³⁴.

3.1.5. Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi

Kat mülkiyeti herhangi bir şekilde sona ererse profesyonel yöneticilik sözleşmesi de sona erecektir. Bu durum birçok şekilde olabilir. Bunlar kat mülkiyeti kütüğündeki sicil kaydının silinmesi, anataşınmazın arsasıyla birlikte yok olması, kamulaştırma ve harap olma durumlarıdır²³⁵.

²³³ Kayıhan ve Ünlütepe, s. 190; Seçer, s. 909.

²³⁴ Yavuz, s. 565.

²³⁵ Eren, Mülkiyet Hukuku, s.176. Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 705.

Kamulaştırma halinde yalnızca arsanın bir bölümü kamulaştırılmış ancak anataşınmaza ilişkin herhangi bir kamulaştırma yapılmamışsa kat mülkiyeti ve profesyonel yöneticilik sözleşmesi devam eder²³⁶.

Anataşınmazın tamamının harap olması halinde kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer²³⁷. Tamamının veya bağımsız bölümlerden biri ya da birkaçının harap olması halinde bu durum yönetici, yoksa bağımsız bölümü harap olan kat maliki taşınmazın kayıtlı olduğu tapu müdürlüğüne ve bütün kat maliklerine bu durumu bildirmelidir. Aksi takdirde ilgili kat maliki sorumlu olur. Bildirim yapılmaması halinde profesyonel yönetici de zararın beşte birinden sorumlu tutulacaktır²³⁸.

Anataşınmazda yer alan bağımsız bölümlerden bir veya birkaçının harap olması halinde, ilgili kat maliki iki yıl içinde yeniden yaptırma hakkına sahiptir. Yaptırmaz ise bir yıl içerisinde diğer kat malikleri ilgili bağımsız bölümün kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilir. Payı devralan kat malikleri bağımsız bölümü iki yıl içinde yaptırmalıdır. Bu süre içerisinde bağımsız bölüm yeniden inşa edilmez ise kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer ve profesyonel yöneticilik sözleşmesi hükümsüz kalır. Harap olan bağımsız bölüm yeniden inşa edilene kadar kat irtifakına çevrilir ve bu durum tapu müdürlüğüne şerh verilir²³⁹.

3.2. PROFESYONEL KAT MALİKLERİ KURULU YÖNETİCİLİĞİ SÖZLEŞMESİNİN TÜKETİCİ KANUNU BAKIMINDAN DEĞERLENDİRMESİ

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 3/1. Maddesinin (1) bendinde tüketici işlemi tanımlanırken açıkça vekalet sözleşmelerinin de tüketici işlemi sayılacağı hüküm altına alınmıştır. Profesyonel yöneticilik sözleşmesi de Kat Mülkiyeti Kanunu'nun profesyonel yöneticiyi bir vekil gibi sorumlu tutması karşısında vekalet sözleşmesinin hükümleri uyarınca uyuşmazlığın çözüleceği

²³⁶ Eren, Mülkiyet Hukuku, s.178.

²³⁷ Eren, Mülkiyet Hukuku, s.178. Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 707.

²³⁸ Ayyıldız, s. 690; Ayan, s. 533-534; Oğuzman, Seliçi, Oktay, Eşya Hukuku, s. 687; Erol Köktürk ve Erdal Köktürk, Deprem ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri, Jeodezi ve Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2007/2, S. 97, Ankara, s. 62; J. Akipek, Eşya Hukuku, s. 426; Özdemir, s. 951.

²³⁹ Eren, Mülkiyet Hukuku, s.180. Oğuzman ve Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 708

düşünüldüğünde Tüketici Kanunu uyarınca tüketici işlemi sayılması önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Ancak profesyonel yöneticilik sözleşmesinin tüketici işlemi sayılabilmesi için ticari ya da mesleki amaçlarla hareket eden profesyonel yönetici ile, tacir olmayan kat malikleri arasında kurulmalıdır. Bu halde sözleşme konusundaki uyuşmazlıklarda tüketici hukuku uygulanabilecektir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleri, profesyonel yöneticilik sözleşmesine uygulanabilecek hükümler çerçevesinde Kat Mülkiyeti Kanunu ve Türk Borçlar Kanunundan sonra gelecektir. İşlemin tüketici işlemi sayılması yalnızca uyuşmazlığın çözümü için gerekli yargı yolları hususunda önem taşıyacaktır.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinde, profesyonel yöneticinin tacir sayılı sayılmayacağı hususu büyük önem taşımaktadır. Bu halde profesyonel yöneticinin kar elde amacı güderek işlettiği işletmesinin büyüklüğü önem taşıyacak, esnaf işletmesi için öngörülen sınırı aşan bir kazancı var ise profesyonel yönetici tacir sayılacaktır. Esnaf tacir ayrımı yalnızca gerçek kişi tacirler için geçerli olup tüzel kişilgi bulunan ve kâr amacı güden şirketler ise her durumda tacir sayılır.

Profesyonel yöneticinin tacir olup olmadığına karar verildikten sonra sözleşmenin diğer tarafı olan kat maliklerinin de tacir olup olmadığı hususu irdelenmelidir. Bu halde genel kanıya göre konut vasfında taşınmaza sahip olan ve taşınmazı, ticari veya mesleki olmayan bir amaçla kullanan kişiler tacir sayılmazlar. İşyeri vasfında bağımsız bölüm sahibi olan kat malikleri ise tüketici sayılmazlar. Burada bu kişilerin esnaf ve tacir arasındaki ayrıma tabi tutulması uyuşmazlığın çözümü için görevli mahkemenin tespitinde önem taşıyacaktır.

Profesyonel yönetici ve kat maliklerinin tacir olarak kabul edildiği durumlarda taraflar arasındaki uyuşmazlığa Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanmalıdır.

Vekalet sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu'nda değerlendirilmiş olması sebebiyle profesyonel yöneticilik sözleşmesinin bu kanun yönünden de incelenmesi gerekmektedir.

Sözleşmenin tarafı olan kat maliklerinin tacir mi yoksa tüketici mi olduğu hususları arasında yapılan ayırmada bazı hallerde tacir vasfında olmayan ve esnaf vasfında olan kat malikleri ortaya çıkabilecektir. Örneğin avukatlar tacir değildir.

Esnaf kriterlerini sağlayan bir işletmenin de tacir olmaması sebebiyle Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanması imkanı bulunmamaktadır. Bu halde tüketicisi sıfatını da taşımayan bu kat malikleri ile profesyonel yönetici arasında çıkan uyuşmazlıklarda Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda her ne kadar tarafların tacir veya tüketicisi olma durumlarına göre uygulanacak olan kanun hükümlerinden bahsedilmiş ise de bu kanun hükümleri daha çok yetkili ve görevli mahkemenin belirlenmesi anlamında önem taşımaktadır. Esasa ilişkin uyuşmazlıkları çözecek asıl hükümler Kat Mülkiyeti Kanununda düzenlenmiş olup hangi mahkeme uyuşmazlığı özerse özsn öncelikli olarak esasa uygulanması gereken kanun hükümleri Kat Mülkiyeti Kanunu’nda yer almaktadır.

3.3. SÖZLEşMEDEN KAYNAKLANAN UYUşMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

3.3.1. Uyuşmazlıkların özümü İçin Yetkili Merciler

Çok sayıda tarafı bulunan profesyonel kat malikleri kurulu yöneticiliği sözleşmelerinde uyuşmazlıkların çözümü için çeşitli yollar bulunmaktadır. Bu yollardan en etkili ve huzuru sağlayacak olanı elbette kat malikleri kurulunda makul kararlar alınarak bu kararlara uyulmasıdır. Ancak maalesef çoğunlukla bu mümkün olmamaktadır. Bu halde Adli yargıya başvurma zarureti hasıl olabilmektedir.

3.3.1.1. Kat Malikleri Kurulu

Profesyonel yöneticilik sözleşmelerinde Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 32. Maddesi uyarınca profesyonel yönetici ile kat malikleri arasındaki uyuşmazlıklar kat malikleri kurulunda çözülmelidir. Kat malikleri kurulunda grşlmemiş konulara ilişkin hakimin müdahalesi isteminin reddi gerekmektedir²⁴⁰.

Profesyonel yönetici veya kat malikleri aralarında çıkan bir uyuşmazlığın çözümü için kat malikleri kurulunu olağan üstü toplayarak daha hızlı bir şekilde karar alınmasını sağlayabilir. Ancak zaten uyuşmazlığın iki tarafı olan profesyonel

²⁴⁰ Gökalp, Yöneticinin El Kitabı, s. 121; Tok, s. 135.

yönetici ile kat maliklerinin kendi arasındaki sorunu çözmelerini beklemek kişilerin haklarına ulaşması için zaman kaybı olarak görülebilir. Bu sebeple etkin bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olmadığı açıktır²⁴¹.

Bu uyuşmazlığın çözümü amacıyla kat malikleri kurulunun alacağı kararlara karşı dava açabilecek kişiler kat malikleridir. Dışarıdan atanan yöneticinin bu kararlara karşı dava açma imkanı bulunmamaktadır. Ancak bu durum kişinin hak arama hürriyetini engellediği açık olduğundan kararına iptaline ilişkin olmasa da profesyonel yöneticinin genel hükümlere dayanarak mahkemeden talepte bulunma hakkını engellemeyecektir²⁴².

3.3.1.2. Adli Yargı

İki tarafı bulunan profesyonel yöneticilik sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümü kat malikleri kurulunda sağlanamaz ise ve sözleşmede aksine bir hüküm de yok ise adli yargıda yapılmalıdır.

Adli yargıda uyuşmazlığın çözümü için arabuluculuk yoluna başvurulmasının gerekip gerekmediği, görevli ve yetkili mahkeme hususlarının çözüme kavuşturulması gerekmektedir.

3.3.1.2.1. Arabuluculuk

Profesyonel yönetici ve kat maliklerinden herhangi birinin tacir sayılması halinde, ticari işletmeler ile ilgili her türlü işin ticari iş sayılacağı Türk Ticaret Kanunu'nun 3. Maddesi karşısında profesyonel yöneticilik sözleşmelerinde arabulucuya gidilmesinde yarar bulunmaktadır.

İlk derece mahkemeleri tarafından bir tarafı tüketici, bir tarafı banka olan kredi işlemlerinde, bankacılık işlemlerinin ticari iş sayılması sebebiyle öncelikle arabuluculuk yoluna gidilmesi gerektiğinden usulden ret kararları verilmektedir. Usul yönünden herhangi bir eksiklik kalmaması adına herhangi bir tarafın tacir olduğu uyuşmazlıklarda arabuluculuk yoluna başvurmak yararlı olacaktır.

²⁴¹Türkmen ve Keçecioğlu, s. 896.

²⁴² Türkmen ve Keçecioğlu, s. 896.

3.3.1.2.2. Görevli ve Yetkili Mahkeme

3.3.1.2.2.1. Görevli Mahkeme

Profesyonel yöneticilik sözleşmelerinde görevli mahkeme sözleşme taraflarının tacir veya tüketici olmalarına göre belirlenebilecek iken Hukuk Muhakemeleri Kanununda kat mülkiyetine ilişkin uyuşmazlıklarda görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemeleri olarak belirtilmesi hususu karşısında ikili bir ayrıma gidilmelidir.

Kat mülkiyetine ilişkin konularda görevli mahkeme hususunda özel hüküm bulunması sebebiyle Sulh Hukuk Mahkemeleri görevlidir. Ancak daha özel ve yeni düzenleme olduğu kabul edilerek Profesyonel yöneticinin tacir olup olmadığına bakılmaksızın, kat malikinin tüketici sayıldığı durumlarda ise Tüketici Mahkemeleri görevli olacaktır²⁴³.

3.3.1.2.2.2. Yetkili Mahkeme

Kat malikleri kurulunun kararlarına karşı açılacak davalarda anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu, kat maliklerine, kat malikleri kurulunun kararlarına karşı iptal davası açma hakkı tanıdığından dışarıdan atanan profesyonel yöneticiye ilişkin herhangi bir hüküm ihtiva etmemektedir.

Profesyonel yöneticinin ikame edeceği davalarda yetki genel yetki kuralları çerçevesinde değerlendirilebilir. Bu halde profesyonel yönetici davasını borçlunun bulunduğu yer mahkemesinde veya işin görüleceği yer mahkemesinde ikame edebilir.

²⁴³Türkmen ve Keçecioğlu, s. 898

3.3.1.3. Tahkim Kurulu

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinde veya herhangi bir yazılı şekilde taraflarca uyuşmazlığın tahkim yoluyla çözülmesine karar verilebilir²⁴⁴. Ancak kat maliklerini temsil eden bir temsilci vasıtası ile sözleşme yapılacak ise temsilcinin bu durum için ayrıca yetkilendirilmesi gerekmektedir. Bu halde taraflar kat malikleri kurulundan sonra tahkim yoluna başvurmak zorundadır.

Ancak Yargıtay yönetim planında tahkim şartına ilişkin karar alınamayacağı görüşündedir. Yargıtay Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. Maddesinde yer alan konularda tahkimin öngörülemediği görüşündedir²⁴⁵.

3.3.2. Uyuşmazlığın Tarafları

Profesyonel yöneticilik sözleşmesine söz konusu uyuşmazlıkta taraflar kat malikleri ve profesyonel yöneticidir. Kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmadığından uyuşmazlığın tarafı olması mümkün değildir.

Yeni atanmış profesyonel yönetici de eski yöneticiye karşı yetki verilmiş olması halinde dava açabilir. Bu halde yeni yöneticinin uyuşmazlığa taraf olduğunu belirtmek mümkün değildir. Burada temsilci sıfatıyla hareket eden yeni profesyonel yöneticinin ikame ettiği bir dava olmaktadır.

3.3.3. İspat Yükü

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre ispat yükü iddia edilen vakiya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. Ancak kanunda bunun aksine düzenlemeler bulunabilir.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi herhangi bir şekil şartına tabi değil ise de sözleşmede yer alan hükümlerin ispatı için yazılı olması tarafların yararına olacaktır.

²⁴⁴ Altuntaş, Sinanoğlu, İlknur, Apartman Sorunları ve Çözüm Yolları, Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hakimin Müdahalesi, Adil Yayınevi, Ankara 1998, s. 220; Yıldırım, s. 136.

²⁴⁵ Herdem Belen , “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar”, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan; s. 222.

Bir zararın tazminini isteyen taraf zarara uğradığını ve karşı tarafın bir yükümlülüğünü yerine getirmediğini ispat etmek zorundadır. Ancak diğer taraf bu halde bir kusurunun bulunmadığını ispat eder sorumluluktan kurtulur.

Zararın tazminini talep eden taraf iddiasını ispat etmeden karşı taraf kusursuzluğunu ispat ederse sorumluluktan doğrudan kurtulur.

3.3.4. Zamanaşımı

Profesyonel yöneticilik sözleşmelerinde zamanaşımı Türk Borçlar Kanunu'nun 147. Maddesi uyarınca beş yıldır. On yıllık genel zamanaşımı süresi burada geçerli değildir.

Profesyonel yöneticinin sır saklama yükümlülüğünden doğan borcu sebebiyle bir zararın tazmini söz konusu ise bu halde söz konusu suça ilişkin zamanaşımı süresi olan sekiz yıllık süre esas alınmalıdır.

SONUÇ

Üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olan anataşınmazın yönetimi için Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat maliklerinden biri veya dışarıdan birinin atanabilmesi ya da üç kişilik bir yönetim kuruluna bu görevin verilebileceğinin yasal olarak düzenlenmesi ve insanların toplu şekilde yaşadığı apartman, site, toplu yapılardaki hane sayılarının hızla artması sonucu kat malikleri kurulunun yönetimi işi de profesyonel bir alana doğru ilerlemiştir. Böylece profesyonel yöneticilik işi ortaya çıkmış ve kat malikleri ile profesyonel yöneticiler arasındaki hukukun düzenlenmesi gerekmiştir. Bu alandaki uyumsuzlukların çözümüne ilişkin kanuni bir düzenleme yapılmadığından Kat Mülkiyeti Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin bir arada değerlendirilmesi sonucunda doktrin ve Yargıtay kararları ışığında uyumsuzluklar çözülebilmektedir.

Kat malikleri ve ücret alan kat maliki veya dışarıdan yönetici arasında anataşınmazın yönetim işlerine ilişkin sözleşmeye profesyonel yöneticilik sözleşmesi tanımlaması doktrinde yerleşmeye başlamış bir tanımlamadır.

Bu sözleşme kat malikleri kurulunun bir tüzel kişiliği bulunmadığından kat maliklerinin her biri ile profesyonel yönetici arasında kurulmaktadır. Ancak burada her kat maliki ile profesyonel yönetici arasında ayrı bir sözleşme var olarak düşünülmesi doğru değildir. Toplu şekilde Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan yönetici atama haklarını arsa payı ve paydaş çoğunluğuyla profesyonel yönetici hakkında kullanmış kat malikleri kararıyla, tüm kat malikleri ile profesyonel yönetici arasında yapılmış bir sözleşme vardır. Kat maliklerinin bu sözleşmeyi yapmak için birisini temsilci olarak belirlemeleri de hukuken mümkündür.

Sözleşme kapsamında profesyonel yönetici, anataşınmazın yönetim işlerini ve kat malikleri kurulu tarafından kendisine özel olarak verilmesi lazım gelen yetkiler verilirse bu görevleri ifa etmekle mükelleftir. Profesyonel yönetici bu görevini yönetim planı, kat mülkiyeti Kanunu, işletme projesi ve kat malikleri kurulu kararına uygun olarak ve kat malikleri menfaati için ifa etmelidir. Profesyonel yönetici görevlerini ifa ederken bir vekil gibi sorumludur. Bu sebeple işlemlerin sonucunda sorumlu değildir ancak işlemlerin özenli bir şekilde yerine getirilmesinden sorumludur. Söz konusu özen derecesi aynı işi yapan diğer yöneticilerin göstereceği

özen seviyesindedir. Profesyonel yöneticilerin bu işi ücret karşılığı yaptıkları hususu gözetildiğinde göstermeleri gereken özen seviyesinin bir vekilden daha fazla olduğunu düşünmek gerekir. Profesyonel yöneticinin tacir olduğu durumlarda ise basiretli bir tacir gibi hareket etmesi gerekmektedir. Ücret profesyonel yöneticilik sözleşmelerinin bulunması gereken unsurlarındandır.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi doktrinde vekalet sözleşmesi olarak nitelendirilmektedir. Doktrindeki birkaç yazar ise hizmet sözleşmesi olduğu görüşündedir. Kanaatimizce Kat Mülkiyeti Kanunun'da da yöneticinin bir vekil gibi sorumlu olduğuna ilişkin kanun hükmü ve yöneticilik görevinin niteliği dikkate alındığında vekalet sözleşmesine çok daha yakın bir sözleşmedir.

Vekalet sözleşmesinin kurulması herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Ancak profesyonel yöneticilik sözleşmesinin kurulmasından önce kat maliklerinin arsa payı ve paydaş çoğunluğu tarafından profesyonel yöneticinin atanması gerekmektedir. Kat malikleri kurulu tarafından alınan kararlar karar defterine sıra numarası ile yazılmaktadır. Dolayısı ile profesyonel yöneticilik sözleşmesinin kurulması için ön şartı kendisinin kat malikleri kurulunda atanmış olmasıdır. Kat malikleri ile profesyonel yönetici arasında atama işleminden sonra yazılı veya sözlü olarak bir sözleşme yapmak ise tarafların iradesine bağlıdır. Atama işlemi bir öneri mahiyetindedir. Profesyonel yönetici bu öneriyi açıkça kabul ederek şartları uygunsa karar defterini imzalayabilir veya ek bir sözleşme yapabilir ya da doğrudan yöneticilik görevine başlayarak örtülü şekilde kabul edebilir.

Yönetici seçilememesi halinde kat maliklerinden birinin talebi ile hakim tarafından atanan yönetici kendisine verilen bu görev derhal reddedilmedikçe kabul etmiş sayılır. Ve profesyonel yöneticiliğin tüm sonuçlarından sorumludur. Hakim tarafından profesyonel yönetici atanırken mutlaka çevrede aynı işlerin görüleceği bir anataşınmazdaki yöneticinin ücreti esas alınarak veya bilirkişiden yararlanılarak ücret belirlenmelidir.

Profesyonel yönetici Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen yöneticinin tüm yetkilerine sahiptir. Ancak vekilini özel izin almadan yapamayacağı hiçbir işlemi de gerçekleştiremez. Ancak yöneticinin olağan işlerinden olan gider ve avans bedellerini toplama görevlerinin ifasını sağlamak amacı ile icra takibi başlatabilir veya bu amaçla bir avukata vekalet verebilir.

Profesyonel yönetici kat mülkiyetine tabi yapılarda yönetim planında daha kısa bir süre öngörülmemişse bir yıllık süre için seçilebilir. Daha uzun süre ile seçilmesine yönelik yönetim planında hüküm bulunsa dahi geçerli değildir. Toplu yapılarda ise bu süre iki yıldır.

Profesyonel yöneticilik sözleşmeleri kapsamında kat maliklerinin başlıca borcu ücret ödeme borcudur. Ancak bu ücretin ödenmemesi halinde profesyonel yönetici kat maliklerinin müteselsil sorumluluğuna gidemez. Her kat maliki kendi borcundan dolayı sorumludur. Kat malikleri profesyonel yönetim sözleşmelerinde de gider ve avans bedellerini kat malikleri ödeyecektir. Aksi takdirde yönetim görevinin ifası profesyonel yöneticiden beklenemez hale gelecektir. Profesyonel yönetici kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmaması sebebiyle bazı borçlanmaları kendi adına yapabilir. Yetkisini aşmadığı sürece kendi adına yaptığı bu borçlanmaları kat malikleri üstlenmek zorundadır. Profesyonel yönetici, yöneticilik görevini ifa ederken uğradığı zararlardan da kat malikleri sorumludur.

Kat maliklerinin bu borçları karşısında profesyonel yöneticinin de yönetim planında aksine bir hüküm bulunmuyor ise Kat Mülkiyeti Kanunu, işletme planı ve kat malikleri kurul kararları uyarınca ifa etmesi gereken görevleri bulunmaktadır. Bu görevlere sözleşmede belirlenen ve yetki verilen görevler kapsamında kat malikleri kurulu kararları ile yeni talimatlar verilmesi halinde bu görevlerin de yerine getirilmesi gerekmektedir.

Profesyonel yönetici, yönetim görevini ifa ederken işin sonuçlarından sorumlu değildir. Yönetici işi sadakat ve özen borcu kapsamında kendisinden beklenenin en iyisini vererek yapmalıdır. Bu görevi kapsamında elde ettiği sırları saklamakla yükümlüdür. Görevinin ifası sırasında başkasını yetkisiz olarak vekil olarak atar ise veya ifa yardımcısı kullanır ise tüm sonuçlardan kendisi sorumlu olur. Ancak yetkili olarak başkasına vekalet verir ise yalnızca vekilin seçiminde gerekli özeni gösterip göstermemesine ilişkin olarak sorumluluk yüklenebilir.

Profesyonel yönetici Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen şartlar altında kat maliklerine hesap verme borcu altındadır. Kanaatimizce gider ve avans bedellerinin kiracılar tarafından ödendiği göz önüne alınarak aslında bu hesap verme borcuna ilişkin bağımsız bölümlerden fiilen yararlananlara ilişkin de kanuni düzenleme yapılması yerinde olacaktır.

Profesyonel yönetici, görevinin ifası sırasında herhangi bir zarara sebebiyet verir ise ve kat malikleri bu zararın oluşmasında profesyonel yöneticinin kusuru bulunduğunu ispat eder ise bu zararı tazmin etmekle yükümlüdür.

Profesyonel yönetici kendisine yönetim görevi sırasında görevinin ifası için yer tahsis edilmiş ise bu alanı sözleşme sona erdikten sonra tahliye etmek zorundadır. Kendisine görevini ifa etmesi amacıyla teslim edilmiş defter ve demirbaşları da iade etmekle yükümlüdür.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi sürenin sona ermesinden sonra yeni yönetici seçilmesiyle birlikte sona erer. Taraflar her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir ancak uygunsuz zamanda feshedilmesi halinde tazminat sorumluluğu doğabilir.

KAYNAKÇA

Akıncı, Şahin.**Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi**, Konya, Sayram Yayınları, 2004

Akıncı, Yağmur.**Kat Mülkiyetinde Ortak Gider ve İfası**, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 201.

Akipek, Jale G. ve Turgut Akıntürk.**Eşya Hukuku**, Beta Yayınları, İstanbul 2009.

Akipek, Jale G. “Türk Hukuku’nda Kat Mülkiyeti”, **Ankara Barosu Dergisi**, Cilt: 23, Sayı: 3, Ankara 1966.

Akipek, Şebnem.**Alt Vekalet**, Yetkin Yayınları, Ankara 2003.

Aksan Nar, Şerife.**Kat Mülkiyetin Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim, Erzincan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Yüksek Lisans Tezi, Erzincan 2013.

Altınok Ormancı, Pınar.**Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011.

Altuntaş Sinanoğlu, İlknur.**Apartman Sorunları ve Çözüm Yolları, Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hakimin Müdahalesi**, Adil Yayınevi, Ankara 1998.

Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı.**Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, Ankara 2012.

Arcak, Ali.**Değişik ve Yeni Hükümleri ile Kat Mülkiyeti**, Seçkin Yayınevi, Ankara 1983.

Arda, Fisun. “Kat Mülkiyeti”, **Ankara Barosu Dergisi**, S. 2, Y. 30, Ankara 1973

Arpacı, Abdülkadir. “Kat Malikleri Kurulunun Geçersiz Kararları İİK. 68 Hükmünde Gösterilen Belgelerden Sayılır mı?” , **Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008.

Arpacı, Abdülkadir.**Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim**, Bedir Yayınevi, İstanbul 1984.

Ayan, Mehmet. **Eşya Hukuku III, Sınırlı Aynî Haklar**, Mimoza Yayıncılık, Konya 2012.

Ayan, Mehmet. **Eşya Hukuku II, Mülkiyet**, Mimoza Yayınları, Konya 2012.

Aybay, Aydın ve Nezihi Sanal. **Açıklamalı-İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**, Beta Basım, İstanbul 2010.

Aybay, Aydın. Kat Mülkiyeti Yasasında Değişiklikler, **TC. Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** Cilt: 2008 Sayı:1, 2008.

Aybay, Aydın ve Nezihi Sanal. **Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**, Beta, İstanbul, 2010.

Aydın, Aybay ve Hüseyin Hatemi. **Eşya Hukuku**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.

Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, İleri Kitabevi, İzmir 2013.

Ayyıldız, Güneş. “Kat Mülkiyetinde Yönetim Düzeni ve Uygulama”, **İstanbul Barosu Dergisi**, C. 80, S. 2, İstanbul 2006.

Baştuğ, İrfan. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, İstiklal Matbaası, İzmir 1977.

Can, Saffet. “Kat Mülkiyeti Yasasında Yapılan ve Yapılması Gereken Değişiklikler”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, S. 77, İstanbul 2008.

Cansel, Erol. **Türk Eşya Hukuku**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984.

Demir Yüce, Özlem. **Vekalet Sözleşmesinde Tarafların Borçları**, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2009.

Deynekli, Adnan. “4949 Sayılı Kanunla Değişik İcra ve İflas Kanununa Göre Adi ve Rehinli Alacakların Sırası”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 54, Sayı: 1, Ankara 2005.

Erdoğan, Celal. **Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar**, Balkanoğlu Matbaacılık, Ankara 1968.

Eren, Fikret. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yetkin Yayınevi, Ankara 2015, s. 1074.

Eren, Fikret. **Mülkiyet Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara 2012.

Ertaş, Şeref. **Eşya Hukuku**, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2014.

Ertaş, Şeref. **Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi**, Bilge Yayınevi, Ankara 2015. (Kat Mülkiyeti).

Germeç, Mahir Ersin. **Kat Mülkiyeti Hukuku**, Seçkin Yayıncılık San ve Tic. A.Ş., Ankara 2014.

Gökalp, Şerafettin. **Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019.

Gökalp, Şerafettin. **Yöneticinin El Kitabı**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014,

Gökçe, Abbas. “Kat Mülkiyeti Yasasının Uygulanmasından Doğan Güçlükler ve Çözüm Yolu”, **Yasa Hukuk Dergisi**, C. 1, S. 8, Ağustos 1978; s.1365- 1367.

Gökhan Antalya. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Beta Basım A.Ş., İstanbul, 2012.

Göknaar, Hikmet. **Kat Mülkiyeti Devre Mülk ve Yabancıların Tasarrufu**, Ankara 1991.

Gümüş, Mustafa Alper. **Türk – İsviçre Borçlar Hukukunda Vekilin Özen Borcu**, (Yayınlanmamış Doktora Tezi), Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2000.

Gümüş, Mustafa Alper. **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, C.II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.

Gürsoy, Kemal Tahir ve Fikret Eren ve Erol Cansel. **Türk Eşya Hukuku**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1984.

Herdem Belen. “Kat Mülkiyetinde Yönetim Planına Tahkim Şartı Konulması ve Buna Bağlı Hukuksal Sonuçlar”, **Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan**, Beta Yayıncılık, İstanbul 2000.

Hüseyin Hatemi ve Rona Serozan ve Abdülkadir ARPACI. **Eşya Hukuku**, Filiz Yayınevi, İstanbul 1991.

İpek, İrem. "İstanbul-Beyoğlu Büyük Zarifi Apartmanı restorasyon projesi", **İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul 2015.

Karahasan, Mustafa Reşit. **Kat Mülkiyeti Hukuku**, Arıkan Yayınevi, Ankara 2009.

Kayıhan, Şaban ve Mustafa Ünlütepe. **Vekâlet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri**, Fatih Sultan Mehmet Üniversitesi, İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi, Sayı 3, Yıl 2014.

Kılıç, Ergün, **XIX. yüzyıl sonu batılılaşma hareketlerinin Pera/Beyoğlu'nda apartmanlaşma sürecine etkileri ve mimari yansımalar**, Haliç Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2009.

Kılıçoğlu, Ahmet M. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2011.

Köktürk, Erol ve Erdal Köktürk. Deprem ve Kentsel Dönüşüm İlişkileri, Jeodezi ve Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2007/2, S. 97, Ankara 2007.

Köprülü, Bülent ve Selim Kaneti. “Kat Mülkiyetinde Ortak Giderlerin Teminatı Olarak Kanuni Rehin Hakkı”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50. Yıl Armağanı**, İstanbul 1973.

Odyakmaz, A. Nevzad. **Kat Mülkiyeti yasası**, Olgaç Matbaası, Ankara, 1984.

Oğuzman, Kemal ve Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir. **Eşya Hukuku**, Filiz Kitabevi, İstanbul 2012.

Oğuzman, Kemal ve Turgut Öz. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010

Öncel, Ayşe Derin. **Apartman**, Kitap Yayınevi, İstanbul 2010.

Önen, Turgut. **Borçlar Hukuku**, Siyasal Kitabevi, Ankara 1996.

Öz, Seçer. **Vekâlet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sebeplerle Sona Ermesi**, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Cilt:2, Sayı:Özel, 2015.

Özmen, Etem Saba ve Hafize Kır. **Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi**, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, İstanbul 2010.

Pulak, T. Murat. **Kat Mülkiyeti Kanunu**, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.

Reisoğlu, Safa. **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Beta Yayıncılık, İstanbul 2006.

Reisoğlu, Safa. **Kat Mülkiyeti**, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1967.

Sağlam, İpek. “Kat Mülkiyeti Kanuna Göre Toplanma ve Karar Alma Esasları, **Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan**, 2. Cilt, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2009.

Saruhan, Özkan Nimet. **634 Sayılı Kat Mülkiyeti Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2007.

Saygı, Cemal. “Kat Mülkiyeti Yasası; Değişiklik Önerileri ve Uygulama Eleştirileri”, **İzmir Barosu Dergisi**, No: 68, S. 2, Nisan, İzmir 2003.

Seliçi, Özer. **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1977.

Sinanoğlu, İknur. **Kat Mülkiyetinin Yönetiminde Hâkimin Müdahalesi (KMK.m.33)** (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 1996.

Sirmen, Lale. **Eşya Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara 2013.

Şengül, Mehmet. **Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi**, XII Levha Yayınları, İstanbul 2011.

Şengün, Kemal Oğuz. **Kat Mülkiyetinde Gider Sorunları**, Adalet Dergisi, C: 60, S: 2, Ankara 1969.

Tandoğan, Haluk. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, C.II, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.

Tekinay, Selahattin Sulhi. **Eşya Hukuku**, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978.

Tekinay, Selahattin Sulhi. **Kat Mülkiyeti**, Vedat Kitapçılık, İstanbul 1991.

Tekinay, Selahattin Sulhi. **Eşya Hukuku, Cilt: I**, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978.

Tekinay, Selahattin Sulhi. **Kat Mülkiyeti**, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, (Kat Mülkiyeti).

Tokbaş, Hakan (Der.). **Vekalet Sözleşmeleri Kısa Şerhi**, Aristo Yayınevi, İstanbul 2017.

Tunçomağ, Kenan. **Türk Borçlar Hukuku**, Sermet Matbaası, İstanbul 1976.

Türk Dil Kurumu. **Güncel Türkçe Sözlük**, (sozluk.gov.tr).

Türkmen, Ahmet ve Burak Keçecioğlu. “Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:19, Sayı: Özel, 2017.

Uygur, Turgut. **Borçlar Kanunu Sorumluluk ve Tazminat Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2003.

Üner Er, Berna Canan. **Kat Mülkiyetinde Yönetim**, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2018.

Yavuz, Cevdet. **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, Beta Basım A.Ş., İstanbul, 2012.

Yavuz, Nihat. **Toplu Yapıların Yönetimi**, Adalet Yayınevi, Ankara 2009.

Yıldırım, Neslihan. **Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek lisans Tezi, İstanbul 2011.

Zevkliler, Aydın ve Emre Gökyayla. **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 14. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara 2014.

