

## <sup>H</sup>KAT MÜLKİYETİNE TABİ YAPILARDA PROFESYONEL YÖNETİCİLİK SÖZLEŞMESİ

*Yrd. Doç. Dr. Ahmet TÜRKMEN\** / *Av. Burak KEÇECİOĞLU\*\**

### Öz

*İnsanların yaşam biçimi ve ihtiyaçları ile yapı tekniklerindeki gelişmeler yeni ve farklı binalar inşa edilmesine yol açmaktadır. Tek yapı, toplu yapı veya yatay kat mülkiyeti şeklinde inşa edilen bu tür yapıların çok sayıda kat malikini barındırması ve bu yapılarda karmaşık hizmetler sunulması bu yapıların profesyonel kişiler tarafından yönetilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle, bu yapılarda kat malikleri anataşınmazın yönetimi için genellikle profesyonel yöneticilik sözleşmesi akdetmektedirler. Bu sözleşmeden doğan hakların ve borçların belirlenmesi, kat mülkiyeti rejimi kuralları ile sözleşme hukuku kurallarının bir arada incelenmesiyle mümkün olmaktadır. Çalışmamızda kat malikleri ile profesyonel yönetici arasında sözleşmenin kurulması, tarafların sözleşmeden doğan hakları ve borçları ile sözleşmenin sona ermesi konuları üzerinde durulmaktadır.*

### Anahtar Kelimeler

*Kat Mülkiyeti, Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi, Toplu Yapı, Vekalet Sözleşmesi*

---

H Hakem incelemesinden geçmiştir.

\* Kıbrıs İlim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Öğretim Üyesi (e-posta: ahmet.turkmen@kiu.edu.tr) (Makale Gönderim Tarihleri: 13.12.2016-13.12.2016/Kabul Tarihleri: 02.02.2017-12.01.2017)

\*\* İzmir Barosu Avukatı (e-posta: burak.kececioğlu@gmail.com) (Makale Gönderim Tarihleri: 13.12.2016-13.12.2016/Kabul Tarihleri: 02.02.2017-12.01.2017)

**PROFESSIONAL BUILDING MANAGEMENT CONTRACT  
SUBJECT TO CONDOMINIUM OWNERSHIP**

**Abstract**

*Improvements on construction techniques and better life conditions of people lead to new and different type of housings. Housing types such as detached housing, mass housing or horizontal condominium ownership accommodates great number of flat owners and includes complex services within them. Because of this reasons management of these types of housings requires professional managers. In practice property owners of the previously stated housings tends to make professional management contracts. Designation of rights and obligations in the contract can be possible with considering both contract law and condominium regime. This sutdy aims to discourse establishment of contract between property owners and Professional manager, both party's rights and obligations resultant from contract and termination of the contract.*

**Keywords**

*Condominium Ownership, Professional Director Contract, Block Building, Agency Contract*

## GİRİŞ

Sosyo-kültürel, ekonomik ve teknolojik gelişmeler, insanların barınma, yerleşim ve hizmet tercihlerini ve dolayısıyla kentleşme ve yapı tekniklerini de önemli ölçüde etkilemektedir. İnsanların bu tercihleri sonucu ortaya çıkan fiili durumlar hukuki düzenlemeler yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Eşya hukukundaki *üstün arza tabi olması ve bütünleyici parça* kurallarına istisna getirecek şekilde, bir taşınmaz üzerinde birden fazla bağımsız bölüm mülkiyeti kurulmasına olanak sağlayan kat mülkiyeti rejimi bu düzenlemelerin en önemlilerinden bir tanesidir. Eşya hukukunun paylı mülkiyet hükümlerinin ihtiyaçlara tam olarak cevap verememesi karşısında, önce birden fazla bağımsız bölümün bulunduğu apartman niteliğinde yapılarda kat mülkiyeti rejimi<sup>1</sup>, sonrasında birden fazla bloklu veya yatay mülkiyet şeklinde inşa edilen yapılarda site şeklinde ifade edilen toplu yapı sistemine<sup>2</sup> ilişkin kanuni düzenlemeler yapılmıştır. En nihayetinde, imar mevzuatının elverdiği ölçüde çok fazla sayıda bağımsız bölüm içeren yüksek katlı binalar (tower, rezidans, vb.), AVM'ler, vb. yapılar inşa edilmiş, ancak *-şimdilik-* bunlara ilişkin özel bir yasal düzenleme yapılmamıştır.

Çok bloklu toplu yapılar ile rezidans, kule (tower), AVM, vb. ve kimi zaman resepsiyon, bağımsız bölümlerin temizliği, bakım ve onarımı, kuru temizleme, çamaşırhane, temizlik, vale, garson servisi gibi profesyonel hizmetlerin sunulduğu bu yapılarda yönetimin kat maliklerinden biri tarafından yerine getirilmesi neredeyse imkansız hale gelmektedir. Zira bu işlerin organize edilmesi ve denetlenmesi neredeyse tam mesai ve uzmanlık gerektiren bir faaliyeti gerektirmektedir. Bu kadar çok bağımsız bölümün anataşınmazla bağlantılı ihtiyaçlarını gidermek, profesyonel hizmetlerin sunulabilmesini sağlamak ve organize etmek pratikte ancak bu işi profesyonel olarak icra edebilecek kişiler tarafından gerçekleştirilebilir. Günümüzde zamanın insanlar için en önemli değerlerden biri haline gelmesi, kat maliklerinin yönetim işine zaman ayıramaması, kat maliklerinin karşılıklı menfaat çatışmaları, komşuluk ilişkilerinin zedelenmemesi gibi sebepler site niteliğindeki toplu yapılarda bile profesyonel yönetim ihtiyacını ortaya çıkar-

<sup>1</sup> 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, RG S. 12038, T. 2.7.1965.

<sup>2</sup> 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun RG S. 26714, T. 28.11.2007.

mıştır. Kat Mülkiyeti Kanununun da yöneticinin kat malikleri dışında birinin atanmasına olanak vermesi<sup>3</sup>, bu ihtiyacı gidermek amacıyla, yöneticiliği meslek olarak edinen kişilerin ve kuruluşların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Kat malikleri ile profesyonel yönetici arasında, anataşınmazın yönetim işinin görülmesi amacıyla yapılan *profesyonel yöneticilik sözleşmesi* çalışmamızın konusunu oluşturmaktadır. Çalışmamız, kat mülkiyeti rejimine geçilmiş veya kat mülkiyetine ilişkin kuralların uygulanmasına olanak veren yapıları kapsamaktadır. Bu nedenle, kat mülkiyeti rejimine geçilmemiş, profesyonel yöneticilik sözleşmesinin konusunu oluşturabilecek paylı mülkiyete tabi taşınmazların yönetimi çalışma kapsamı dışında tutulmuştur. Birden fazla bloktan oluşan toplu yapılarda her bir blok için ayrı yönetici atanması ve bunlarla profesyonel yöneticilik sözleşmesi yapılması halinde de çalışmamızda geçerli kurallar uygulanacaktır. Ancak biz çalışmamızda toplu yapılara ilişkin olarak yalnızca toplu yapı yöneticisinin profesyonel yönetici olması durumuna ilişkin açıklamalarda bulunduk. Yine çalışmamızda açıklamalarımız profesyonel yöneticinin kat maliki olmadığı varsayımına dayalı olarak yapılmıştır. Hukuki niteliği itibarıyla vekâlet sözleşmesi olduğunu kabul ettiğimiz profesyonel yöneticilik sözleşmesinde, vekâlet sözleşmesinden doğan hak ve borçlara ilişkin açıklamalarımız daha ziyade Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan özel borçları ayrıntılı olarak içermektedir; vekalet sözleşmesinden doğan genel borçlara ilişkin ise çalışmamızın kapsamını oldukça genişleteceğinden ayrıntılı açıklama yapılmaktan bilinçli olarak kaçınılmıştır.

## I. HUKUKİ NİTELİĞİ, SÖZLEŞMENİN KURULMASI VE ŞEKLİ

### A. Hukuki Niteliği

Profesyonel yöneticinin Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen süreler dahilinde sözleşme konusu anagayrimenkulün yönetim işini yürütmeyi

<sup>3</sup> Kat Mülkiyeti Kanununa göre; kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilmektedirler (KMK m. 34/I).

üstlendiği, buna karşılık kat maliklerinin profesyonel yöneticiye ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmeye “*profesyonel yöneticilik sözleşmesi*” denir. Bu yönüyle sözleşme, belirli süreli, sürekli borç ilişkisi doğuran ve tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğindedir. Anataşınmazın yönetim işleri, hukuki işlemler yanında, hukuki işlem benzeri fiiller ile maddi fiilleri de kapsamaktadır. Bu yönüyle, sözleşme, tek taraflı olarak verilen temsil yetkisinden daha geniştir. Sözleşme, her ne kadar -*Kat Mülkiyeti Kanununun görev süresine ilişkin düzenlemesinden doğan*- zaman kaydını içerse de; yönetici ile kat malikleri arasında bağımlılık unsurunun olmayışı nedeniyle hizmet sözleşmesi olarak nitelendirilemez<sup>4</sup>.

Anataşınmaz, kat malikleri kurulunca yönetilir (KMK m. 27) ve kat malikleri kurulu bu yönetim işini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri bir kişiye veya üç kişilik bir yönetim kuruluna verebilirler (KMK m. 34/I). Kat malikleri ile yönetici arasında sözleşmenin konusu, yöneticinin münhasıran kat malikleri kuruluna ait olan (KMK m. 27) yönetim işini yerine getirmesidir. Bu yönüyle profesyonel yöneticilik sözleşmesi bir *vekalet sözleşmesi* niteliğindedir (TBK m. 502/I)<sup>5</sup>. Kat Mülkiyeti Kanunu da yöneticinin hakları (KMK m. 40/I) ile sorumluluğunun (KMK m. 38/I) vekilin hakları ve sorumluluğuna tabi olduğunu düzenlemiştir. Vekil, kural olarak bağımsız bir işgören niteliğindedir ve vekil vekâlet verenin menfaatleri doğrultusunda bu işi yapmaktadır. Vekilin bağımsızlığı, vekâlet verenin talimatlarına uygun hareket etmekle sınırlıdır. Gerçekten de vekil, kural olarak vekâlet verenin açık talimatına uymakla yükümlüdür (TBK m. 505/I). Böylece yönetici de kat malikleri kurulu kararları ile kat maliklerinin açık talimatına göre hareket etmek zorundadır<sup>6</sup>. Ücret vekâlet sözleşmesinin zorunlu unsuru olmamakla birlikte, profesyonel yöneticilik sözleşmesi niteliği gereği bir ücret mukabilinde yapılmaktadır.

<sup>4</sup> Vekalet sözleşmesi ile hizmet sözleşmesini ayırmada zaman kaydının tek başına yeterli bir kriter olmadığı görüşü hakkında bkz. **Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.II, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 363.

<sup>5</sup> **Tekinay**, Selahattin Sulhi: Kat Mülkiyeti, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991, s. 117.

<sup>6</sup> **Reisoğlu**, Safa: Kat Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1967, s. 118.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi, vekâlet sözleşmesinin unsurlarını taşımasına rağmen, Kat Mülkiyeti Kanununda vekilin borçları, vekâletin yürütülmesi ve sözleşmenin sona ermesi gibi konularda kat mülkiyeti rejiminin kendine özgü özellikleri nedeniyle tipik vekâlet sözleşmesinden ayrılan düzenlemeler yer almaktadır. Bu durumda, profesyonel yöneticilik sözleşmesine Kat Mülkiyeti Kanununun emredici hükümleri başta olmak üzere, tamamlayıcı hükümleri ile *kat mülkiyeti rejiminin niteliğine uygun düştüğü ölçüde* Türk Borçlar Kanununun 502 vd. maddelerinde düzenlenen vekâlet sözleşmesi hükümleri uygulanacaktır<sup>7</sup>.

### B. Sözleşmenin Kurulması ve Şekli

Kat malikleri ile profesyonel yönetici arasında bir sözleşme kurulması için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının bulunması gerekir ve kural olarak sözleşme tarafların icap ve kabul beyanlarıyla kurulur (TBK m. 1/I). Ancak Türk Borçlar Kanunu vekâlet sözleşmelerinde, vekil için bazı durumlarda *kabul karinesini* getirmiştir. Kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmî sığata sahipse veya işin

<sup>7</sup> Doktrinde de profesyonel yöneticilik sözleşmesine vekâlet sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiği hakkında bkz. **Reisoğlu**, s. 118; **Akıpek**, Jale: Türk Eşya Hukuku (Aynı Haklar), 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara 1973; **Tekinay**, Selahattin Sulhi: Eşya Hukuku, C.I, 3. Baskı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978, s. 682; **Arpacı**, Abdülkadir: Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul 1984, s. 243; **Gürsoy**, Kemal Tahir/**Eren**, Fikret/**Cansel**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1984, s. 459; **Tekinay**, s. 115; **Oğuzman**, Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, 15. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2012, s. 683; **Akıntürk**, Turgut: Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul 2009, s. 426; **Sirmen**, Lale: Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2013, s. 512; **Ertay**, Şeref: Eşya Hukuku, 11. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2014, s. 467; **Tandoğan**, s. 384; **Yavuz**, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 1187; **Ayan**, Mehmet: Eşya Hukuku II, Mülkiyet, 4. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya 2012, s. 483; **Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2014, s. 624; **Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.II, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012, s. 130. Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin kendisine özgü yapısı olan (sui generis) sözleşme olarak nitelenmesi gerektiği konusundaki tartışmalar için bkz. **Yavuz**, s. 1187.

yapılması mesleğinin gereği ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe, vekâlet sözleşmesi kurulmuş sayılır (TBK m. 503). Buna göre; profesyonel yönetici işini mesleki faaliyet olarak görüyorsa veya yönetim işini kabul edeceğini, kamunun öğrenmesini sağlayacak herhangi bir vasıta ile duyurmuşsa (örneğin, gazete ilanı, web sitesi, sosyal medya, vb.) artık kat malikleri tarafından ona yapılan öneri, onun tarafından reddedilmedikçe vekâlet sözleşmesi kurulmuş olacaktır. Profesyonel yönetici, şayet sulh mahkemesi tarafından (KMK m. 34/VI) atanmışsa, özel bir kayyım niteliğinde olan ve bu nedenle resmi sığata sahip mahkemece atanan bu kişiye yapılan bildirimden sonra, öneri niteliğindeki mahkeme kararı atanan kişi tarafından derhal reddedilmedikçe vekâlet sözleşmesi kurulmuş olacaktır (TBK m. 503).

Vekâlet sözleşmesi herhangi bir şekilde tabi değildir ve Kat Mülkiyeti Kanununda da özel bir şekilde şartı getirilmemiştir. Sözleşme; sözlü, yazılı, resmi veya herhangi başka bir yolla yapılabilir<sup>8</sup>. Yalnız, değeri 2.500 TL'nin üzerindeki hukuki işlemler kural olarak yalnızca yazılı delille ispat edilebilir (HMK m. 200/I)<sup>9</sup>.

## II. TÜKETİCİ İŞLEMİ VEYA TİCARİ İŞ NİTELİĞİNDE OLUP OLMADIĞI SORUNU

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun döneminde Yargıtay tarafından vekâlet sözleşmelerinin tüketici işlemi niteliğinde olmadığı kabul edilmekteydi<sup>10</sup>. Ancak 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunla mal veya hizmet piyasalarında mesleki ve ticari amaçla hareket eden kişiler ile tüketiciler arasındaki vekâlet sözleşmeleri de dâhil

<sup>8</sup> Sözleşmenin şekilde tabi olmadığına işaret eden **Arpacı**, olası uyumsuzlukları önlemesi bakımından sözleşmenin yazılı yapılmasını tavsiye etmektedir (s. 219).

<sup>9</sup> Senetle ispat zorunluluğunda hukuki işlemin değeri, yöneticinin bütün görev süresi boyunca kararlaştırılan ücretin toplamı üzerinden belirlenmelidir.

<sup>10</sup> Vekâlet sözleşmelerinin 4077 sayılı Kanun döneminde tüketici işlemi kapsamına girmediğine dair örnek Yargıtay kararları için bkz. Y. 13.HD., E.2009/14158, K.2009/15615, T.29.12.2009 (**Kara**, İlhan: Tüketici Hukuku, Engin Yayınevi Ankara 2012, s. 1008); Y. 13.HD., E.2010/1927, K.2010/10579, T.14.7.2010 (**Kırmızı**, Mustafa: Tüketici Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara 2011, s. 439-440).

her türlü sözleşme tüketici işlemi olarak kabul edilmektedir (6502 sayılı Kanun m. 3/I b. 1). Yukarıda vekâlet sözleşmesi olarak nitelediğimiz profesyonel yöneticilik sözleşmesi, ticari ve mesleki amaçla hareket etmeyen tüketici niteliğindeki kat malikleri ile ticari veya mesleki amaçla hareket eden profesyonel yöneticiler arasında akdedildiği takdirde ortada bir tüketici işlemi olduğuna şüphe bulunmamaktadır. Bir hukuki işlemin, tüketici işlemi sayılmasının başlıca iki sonucu vardır. Birincisi; taraflar arasındaki uyuşmazlığa öncelikli olarak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uygulanacak, ikincisi; bu uyuşmazlıklara tüketici hakem heyeti veya tüketici mahkemesi bakmaya yetkili olacaktır. Tüketici işleminin belirlenmesinde, tarafların *tüketici-sağlayıcı* olması halinde, ortada bir tüketici işleminin var olduğunu kabul etmek ve bunun sonucu olarak bu işlem türüne özel maddi hukuk kurallarının uygulanmasında bir sakınca yoktur<sup>11</sup>. Ancak, mahkemelerin görev alanının taraf sıfatı esas alınarak belirlenmesi tüketici mahkemelerinin, özel görevli mahkemelerin ve ihtisas mahkemelerinin kuruluş, işleyiş ve amaçlarını önemli ölçüde zedeleyecektir<sup>12</sup>. Gerçi Kat Mülkiyeti Kanunundaki ayrıntılı düzenlemeler nedeniyle, çoğu zaman Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun uygulanmasına gerek kalmayacaktır, lakin iki taraf arasında çıkacak olası uyuşmazlıklarda görevli mahkemenin belirlenebilmesi için ortada bir tüketici işleminin var olup olmadığının tespiti büyük önem arz edecektir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, kat malikleri ile kat maliki olmayan üçüncü kişiler arasındaki kömür alımı, güvenlik hizmeti sağlanması gibi hususlarda ortada bir tüketici işlemi olduğu kabul edilmektedir<sup>13</sup>. Kat maliklerinin tamamının tüketici sıfatını haiz olması ve

<sup>11</sup> **Yılmaz, Ejder/Yardım, Ertan:** Milli Şerh, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Madde 73, Aristo Yayınevi, İstanbul 2016, s. 1189.

<sup>12</sup> **Yılmaz/Yardım,** s. 1189.

<sup>13</sup> Konu hakkında örnek Yargıtay kararları için bkz. “...Somut uyuşmazlıkta davacı şirket ile davalı site yönetimi arasında sitenin yönetim, güvenlik ve bahçe bakımına ilişkin sözleşme imzalandığı, taraflar arasındaki sözleşme ilişkisinin 4077 sayılı yasa kapsamında kaldığı anlaşılmaktadır. 4077 sayılı yasanın 23. maddesi bu kanunun uygulanması ile ilgili her türlü ihtilafa tüketici mahkemelerinde bakılacağını öngörmüştür. Taraflar arasındaki uyuşmazlık Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamında kaldığına göre davaya bakmaya Tüketici Mahkemesi görevlidir.” Y. 13. HD., E.2014/40987, K. 2014/34629, T.6.11.2014 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası); “...Bir hukuki işlemin 4077 sayılı yasa kapsamında kaldığının kabul edilmesi için yasanın amacı içeri-



buna karşılık karşı tarafın da mesleki ve ticari amaçlarla bir mal satımı ve hizmet sunduğu durumlarda tüketici işleminin varlığı kabul edilmelidir. Ancak bağımsız bölüm kat maliklerinin, mesleki ve ticari amaçla hareket ettiği durumlarda aynı sonuca varmak mümkün değildir.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin tarafları, mesleki ve/veya ticari anlamda faaliyet gösteren yönetici ile kat malikleridir. Bu anlamda profesyonel yönetici, kat maliklerine hizmet sunan *sağlayıcı* konumundadır (TKHK m. 3/1 b. 1). Buna karşılık, kat maliklerinin tüketici sıfatını haiz olup olmadığı her bir taşınmaz bakımından ayrı bir değerlendirme yapmayı zorunlu kılmaktadır. Öncelikle, profesyonel yöneticilik sözleşmesinin, diğer sözleşmeler gibi sadece *iki tarafı* vardır. Ancak bu iki taraftan her birini birden fazla kişi oluşturabilir. Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin de bir tarafında, birden fazla kat maliki yer almaktadır. Bu kat malikleri bağımsız bölümlerine mesleki ve ticari amaçla sahip olabileceği gibi, kazanç sağlama amacı gütmeksizin sadece konut amacıyla da kullanılabilir. Bağımsız bölüm maliklerinin tamamının bağımsız bölümlerini konut amacıyla kendilerinin kullanması halinde, profesyonel yöneticilik sözleşmesi bir tüketici işlemi niteliğindedir. Ancak bazı kat maliklerinin bağımsız bölümlerini mesleki amaçla; örneğin bir avukat, bazı kat maliklerinin bağımsız bölümlerini ticari amaçla; örneğin bir yapı şirketi ve bazılarının da bağımsız bölümlerini konut olarak kullanması halinde ortada bir tüketici işlemi olduğundan söz edilebilecek midir? Bu soruya yanıt vermek için öncelikle sözleşmenin kimler arasında kurulduğuna bakılmalıdır. Profesyonel yöneticilik sözleşmesi kat maliklerinin tümüyle birlikte kurulmaktadır. Ancak her birinin öznel amacı dikkate alındığında ve birlikte vekâlet veren kat maliklerinin üçüncü kişilerle yaptığı sözleşmelerde *arsa payı oranında sorumlu olma esası* karşısında<sup>14</sup>, bağımsız bölümünü mesleki ve ticari amaçla kullanmayan kat maliki tüketici

---

*sinde yukarıda tanımları verilen taraflar arasında mal ve hizmet satışına ilişkin bir hukuki işlemin olması gerekir. 4077 sayılı yasanın 23.maddesi bu kanunun uygulanması ile ilgili her türlü ihtilafa tüketici mahkemelerinde bakılacağını öngörmüştür. Somut olay değerlendirildiğinde davacı satıcı ile davalı tüketici arasında kömür satımından kaynaklanan bir uyuşmazlık bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda davaya bakmaya Tüketici Mahkemesi görevlidir.” Y. HGK., E. 2013/1430, K.2015/1021, T.13.3.2015 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).*

<sup>14</sup> Bu konuda ayrıntılı açıklamalarımız için bkz. Aşa. VII.

kabul edilecek, mesleki ve ticari amaçla kullanmayan kişiler ise tüketici sayılmayacaktır.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesine tabi bir ana taşınmazda çok fazla sayıda bağımsız bölüm kat maliki olması durumunda (örneğin, 600 kat maliki) her birinin bağımsız bölüme sahip olma amacının tek tek tespitinin zorluğu ortadadır. Bu noktada öncelikle şunu ifade edebiliriz: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanundaki “mal” tanımı, yalnızca *konut ve tatil amaçlı taşınmazları* kapsamaktadır (TKHK m. 3/I h). Konut ve tatil amaçlı taşınmazlar dışında kalan taşınmazlar TKHK kapsamında sayılmamaktadır. Kanun bu yaklaşımıyla konut ve tatil amaçlı taşınmazlar dışındaki taşınmazların ancak *kazanç sağlama amacıyla edinileceği karinesini* getirmekte ve bunlar dışındaki taşınmazların edinilmesini *-hangi amaçla edinildiğini önemsemeksizin-* Kanun kapsamı dışında bırakmayı tercih etmektedir. Bunun sonucu olarak işyeri niteliğinde bir taşınmazın edinilmesini sağlayan satış ve eser sözleşmeleri tüketici işlemi olarak kabul edilmemektedir. Kanaatimizce sadece konut ve tatil amaçlı taşınmazların edinilmesini sağlayan tasarruf işlemleri değil<sup>15</sup>, TKHK kapsamında mal sayılmayan bu taşınmazların yönetimine ilişkin TKHK anlamında hizmet sağlamaya yönelik borçlandırıcı sözleşmelerin de TKHK kapsamı dışında bırakılması tüketici hukukunun koruma amacına uygun düşecektir. Dolayısıyla *işyeri* niteliğindeki taşınmazların yönetimine ilişkin profesyonel yöneticilik sözleşmeleri, genişletici ve amaca uygun yorumla TKHK m. 3/I h’deki mal tanımının bu mallara ilişkin hizmetlere de yaygınlaştırılmasıyla TKHK kapsamında sayılmamalıdır. Konut niteliğindeki bağımsız bölümlerinin yönetiminin ise ilke olarak TKHK kapsamında olduğu, ancak bunların da mesleki ve ticari amaçla kullanıldığına kanıtlanması halinde, bunların yönetimine ilişkin sözleşmelerin de tüketici işlemi niteliğinde olmadığını kabul etmek gerekir<sup>16</sup>. Bunun dışında bir diğer sorun, *home-office* niteliğindeki bağımsız bölüm

<sup>15</sup> **Akipek** de konut ve tatil amaçlı taşınmazlarla ilgili kredilerin TKHK kapsamına girmesi gerektiğini ifade etmektedir (s. 202). Aynı yönde bkz. **Aslan**, Yılmaz; 6502 sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku, 4. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2014, s. 15; Aksi yönde bkz. Y. 11. HD. E. 2002/7701, K. 2002/244, T. 14.1.2002 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>16</sup> **Aslan** da ticari amaçla satın alınan konutların TKHK kapsamında mal kapsamına girmediğine işaret etmektedir (s. 15).

maliklerinin amaçlarının tespitine ilişkindir. Böyle bir durumda taşınmazı kullanan kişinin baskın amacı esas alınmalı, konut olarak kullanma niteliği baskın ise bu maliki tüketici saymak, işyeri olarak kullanma niteliği baskın ise bu kat malikini tüketici kabul etmemek gerekir.

Konut ve işyerinin birlikte olduğu karma yapılarda, konut malikleri ilke olarak tüketici sayılacak, işyeri malikleri ise mesleki ve ticari faaliyet kapsamında tüketici kabul edilmeyecektir. Profesyonel yönetici ile kat malikleri arasındaki uyumsuzluğa da tarafların sıfatına göre maddi hukuk kuralları uygulanacaktır<sup>17</sup>.

Bir bağımsız bölümün konut veya işyeri olarak kullanıldığının, başka bir deyişle ticari veya mesleki amaçla kullanılıp kullanılmadığının tespitinde, o bağımsız bölümün tapuda tescil edilen hali değil (*mesken veya işyeri*), malikinin fiili ve gerçek kullanım amacı esas alınmalıdır<sup>18</sup>.

Kat malikleri ile profesyonel yönetici arasında sözleşmenin tüketici işlemi sayılmasının diğer ve sorunlu bir sonucu da taraflar arasındaki uyumsuzluklarda hangi mercilerin görevli olacağına ilişkindir. Bu konuda aşağıda ayrıntılı açıklamalarda bulunacağız<sup>19</sup>.

Benzer bir sorun, profesyonel yönetici ile kat malikleri arasında akdedilen sözleşmenin tarafların ticari işletmesini ilgilendirmesinde de bulunmaktadır. TTK'ya göre; bir ticari işletmeyi ilgilendiren bütün işlem ve fiiller ticari işlerden sayılmaktadır (TTK m. 3). Buna göre, profesyonel yönetici veya kat malikleri ticari işletme işletiyorsa, onlar hakkında Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanacak ve dolayısıyla ticari faiz ve tacir olmanın hüküm ve sonuçlarına ilişkin hükümler işleyecektir. Kat malikleri ile profesyonel yönetici arasında akdedilen sözleşmenin, kat maliklerinin bir kısmının tacir veya bir kısmının tacir olmadığı karma yapılarda, yukarıda tüketici işlemi için önerdiğimiz çıkarıma göre sonuca varılabilir. Yani, tacir

<sup>17</sup> Yargıtay da aynı hukuki işlemin bir taraf için tüketici işlemi, diğer taraf için ise ticari iş sayılacağını ve tacir olan taraf için ticari faize hükmedilebileceğini karara bağlamıştır (Y. 13. HD. E. 2010/19122, 2011/11578, T. 18.7.2011, RG S. 18135, T. 7.1.2015)

<sup>18</sup> Nitekim Avukatlık Kanunu (m.43/I) ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu (m. 45/son) mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerin diğer kat maliklerinin izni alınmaksızın işyeri olarak kullanılmasına olanak vermektedir.

<sup>19</sup> Bu konuda ayrıntılı açıklamalarımız için bkz. Aşa. VIII/B/1.

olan malikler, profesyonel yöneticiyle yapılacak sözleşmeden doğan uyumsuzluklarda tacir olmanın hüküm ve sonuçlarına göre sorumlu olacaklardır. Böyle bir durumda profesyonel yönetici ile kat malikleri arasında çıkacak uyumsuzlukların nerede görüleceği aşağıda açıklanacaktır<sup>20</sup>.

### III. TARAFLARI

#### A. Kat Malikleri

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi, bağımsız bölüm *kat malikleri* ile *profesyonel yönetici* arasında kurulan bir sözleşmedir. Tüzel kişiliği bulunmayan kat malikleri kurulu, sözleşmenin tarafı değildir; sözleşme, kat maliklerinin tamamı ile profesyonel yönetici arasında kurulur. Kat malikleri gerçek kişi olabileceği gibi, tüzel kişi de olabilir. Kat maliki olan kişinin sınırlı veya tam ehliyetsiz olması durumunda yönetici atanması için yapılacak kat malikleri kurulu toplantısına onların yasal temsilcisi katılacaktır. Kat malikinin bir tüzel kişi olması durumunda ise kurul toplantısında kişiyi onu temsile yetkili organ veya kişiler temsil edecektir.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin bir vekâlet sözleşmesi olduğu göz önüne alınırsa, kat malikleri, birlikte vekâlet veren durumundadırlar. Profesyonel yöneticinin atanması için oy kullanmayan veya oy kullanıp da profesyonel yönetici aleyhine oy kullanan kat malikleri de, yöneticinin atanması için gerekli çoğunluk sağlandığı takdirde sözleşmenin tarafı olurlar.

Kat malikleri profesyonel yöneticiyle yapılacak sözleşmelerde, içlerinden bir kat malikine veya bir başkasına temsil yetkisi vererek sözleşmenin akdedilmesini sağlayabilirler. Sözleşme yapma yetkisi verme herhangi bir şekle tabi değildir.

#### B. Profesyonel Yönetici

##### 1. Genel Olarak

Sözlük anlamıyla “*bir işi kazanç sağlamak amacıyla yapan, amatör karıştı*” olarak tanımlanan “*profesyonel*” kavramı<sup>21</sup> esas alınır, profesyonel

<sup>20</sup> Bu konuda ayrıntılı açıklamalarımız için bkz. Aşa. VIII/B/1.

<sup>21</sup> Türk Dil Kurumu, Güncel Türkçe Sözlük, [www.tdk.gov.tr](http://www.tdk.gov.tr); Erişim Tarihi: 1.12.2016.

yönetici, Kat Mülkiyeti Kanununa tabi bir ana taşınmazın yönetim işlerini kazanç sağlamak amacıyla yapan gerçek veya tüzel kişidir<sup>22</sup>.

Profesyonel yönetici, ana taşınmaz içerisinde bir bağımsız bölüme sahip kat maliki olabileceği gibi kat malikleri dışında gerçek veya tüzel bir kişi de olabilir. Uygulamada profesyonel yöneticilerin daha ziyade şirket şeklinde hizmet verdikleri görülmektedir. Yönetim işi tek bir kişiye verilebileceği gibi, üç kişilik bir kurulu da (Yönetim Kurulu) verilebilir (KMK m. 34/I). Yönetim kurulu üyelerinin bir kısmı kat maliki, bir kısmı profesyonel yönetici olarak karma olarak belirlenebileceği gibi, tamamı dışardan profesyonel yönetici de olabilir. Yöneticinin veya yönetim kurulu üyelerinin fiil ehliyetine sahip olması gerekir<sup>23</sup>; yani yönetici ancak ayırt etme gücü olan, ergin ve kısıtlı olmayan bir gerçek kişi veya fiil ehliyetine sahip bir tüzel kişi olabilir. Kat malikleri, yönetim planıyla yöneticinin yalnızca kat malikleri arasından atanabileceğini kararlaştırmışlarsa, dışardan bir profesyonel yönetici atanması için yönetim planı değişikliği ve bunun için de kat maliklerinin beşte dördünün oyu gerekir (KMK m. 28/III). Buna karşılık, yönetim planına yöneticinin kat malikleri arasından atanmasını engelleyecek şekilde, yöneticinin yalnızca dışardan atanabileceğine ilişkin hüküm konulamaz<sup>24</sup>.

## **2. Atanması**

### ***a. Kat Malikleri Tarafından***

Yöneticinin kim tarafından, nasıl ve hangi süre için atanacağı ana taşınmazın toplu yapı niteliğinde olup olmadığına göre farklılık göstermektedir. Toplu yapılar dışındaki yapılarda, yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanunî yıllık toplantısında, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu tarafından atanır (KMK m. 34/IV-V). Kat malikleri kurulunda profesyonel yönetici atanmasına ilişkin alınacak bir karar için olağan kat maliklerinin

<sup>22</sup> **Ertaş** da tüzel kişilerin yönetici olabileceği görüşündedir (Eşya Hukuku, s. 465). Tüzel kişilerin yönetici olamayacağı görüşü ve gerekçesi için bkz. **Arpacı**, s. 221.

<sup>23</sup> **Arpacı**, s. 220.

<sup>24</sup> **Arpacı**, s. 222.

sayı ve arsa payı çoğunluğu gereklidir<sup>25</sup>. Yeterli çoğunluk sağlandığı takdirde kat maliklerini temsilen bir kişi, diğer kat maliklerinin de uygun gördüğü bir profesyonel yöneticiyle sözleşme yapabilir. Profesyonel yönetici doğrudan kat malikleri kurulu toplantısında çifte çoğunluğu sağlayarak da seçilebilir. Birden fazla profesyonel yönetici adayı olması halinde bunların içinden birinin seçilmesi için, kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu gerekir.

Toplu yapılarda ise yönetici atanması özel olarak düzenlenmektedir. Yönetim plânında başka türlü düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülünen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici atar (KMK m. 71/I). Buna göre bir toplu yapıda, yapının özelliğine göre üç tür yönetici olabilir. Bunlar; *blok yöneticisi*, *blok niteliğinde olmayan yapılar varsa bunların yöneticisi* ve *toplu yapı yöneticisidir*.

Blok yöneticisi ve blok niteliğinde olmayan yapıların ortak yer ve tesisler için yönetici bu yapılardaki kat maliklerinin *sayı ve arsa payı* bakımından *çoğunluğu* tarafından seçilir (KMK m. 71/II). Toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ise, toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, *yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu* ile atanır (KMK m. 71/II c. son). Blok yöneticisi seçiminin aksine, toplu yapı yöneticisi seçiminde arsa payı çoğunluğunun bir önemi bulunmamaktadır. Ancak yönetim planıyla aksi bir düzenleme yapıp, toplu yapı yöneticisinin toplu yapı kat malikleri tarafından seçileceği kararlaştırılabilir. Uygulamada az bloklu yapılarda yönetim planının bu şekilde düzenlendiği görülmektedir. Her bir blok için veya toplu yapının tamamı için profesyonel yönetici atanabileceği gibi, blok yöneticisi kat maliklerinden, toplu yapı yöneticisi ise dışardan profesyonel yönetici olarak atanabilir. Toplu yapının yönetimindeki güçlükler dikkate

<sup>25</sup> Yargıtay'a göre yönetici, pay ve paydaş çoğunluğu sağlanmadan seçilse bile kurul kararı iptal edilinceye kadar seçim geçerlidir (Y. 5. HD. 12.11.1984, 9943/9531, Yargıtay Kararları Dergisi Yıl 1985, Sayı 2, s. 202). Yargıtay'ın bu kararı doktrinde haklı olarak yönetici atanması için çifte çoğunluk aranması ile bağdaşmadığı için eleştirilmektedir (Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 683, dn. 299).

alındığında, blok yöneticilerinden ziyade, toplu yapı yöneticisinin profesyonel yönetici olarak atanmasıyla daha sık karşılaşılması olağandır.

### ***b. Hakim Tarafından***

Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz 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 (KMK m. 34/VI). Hakimin atayacağı bu yönetici, kat malikleri dışında profesyonel bir yönetici de olabilir. Özellikle kat maliklerinin aralarındaki çekişmeler nedeniyle içlerinden hiçbirinin yönetici atanmasının uygun olmadığı veya hiçbir yönetici adayı gerekli çoğunluğu sağlayamadığı takdirde, yönetimi profesyonel hizmet gerektiren büyük rezidans, tower, AVM veya toplu yapılarda profesyonel yönetici atanması bir zorunluluk halini alabilir. Mahkemece atanan bu yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez; ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir (KMK m. 34/VII).

Mahkemece atanan yönetici, öneri niteliğindeki mahkeme kararı kendisine bildirildikten sonra bunu derhal reddetmedikçe vekâlet sözleşmesi kurulmuş olacaktır (TBK m. 503). Bu yönetici, sözleşmenin mahkemenin tespit ettiği ücret ve diğer koşullarla kurulmasını istemiyorsa, bu öneriyi hemen reddetmelidir. Mahkemece ücret ve sözleşmenin diğer koşulları belirlenmemişse, bunlar, yapılacak işin niteliği göz önüne alınarak tamamlayıcı hükümlere göre belirlenecektir. Keza yönetici kendi iş yoğunluğu, özel hayatı, vb. nedenlerle yöneticilik görevini kabul etmeyecekse, bunu derhal reddetmelidir.

### **3. Görev Süresi**

Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanunî yıllık toplantısında atanır (KMK m. 34/V). Toplu yapı niteliğinde olmayan yapılarda, yönetici en fazla bir yıl süre için atanabilir. Toplu yapılarda yöneticinin görev süresine ilişkin kanunda bir düzenleme yer almamaktadır; ancak toplu yapılarda kurulların en geç iki yılda bir toplanacağı düzenlemesi karşısında (KMK m. 29/I) toplu yapı yöneticilerinin görev süresinin en fazla iki yıl

olduğu sonucuna varılmalıdır<sup>26</sup>. Toplu yapı kat maliklerinin sayı olarak, toplu yapı niteliğinde olmayan yapıların kat maliklerinden hayli fazla olduğu düşüncesiyle bir yıl yerine iki yılda bir toplanmasının düzenlenmesi, günümüzde toplu yapı niteliğinde olmayan ve fakat çok fazla bağımsız bölümden oluşan tower, AVM, vb. yapılar bakımından da *-de lege ferenda-* uygulanması yerinde olur. Böylece bu tür yapılarda profesyonel yöneticinin seçimi için gerekli olan olağan toplantılar da en az iki yılda bir yapılabilir. Bu konuda önerimiz kat maliklerinin olağan toplantıları için öngörülen sürelerin, toplu yapı-toplu yapı niteliğinde olmayan yapılar arasında bir ayırım yerine, bağımsız bölüm malikinin sayısına göre kanunla yeniden düzenlenmesidir.

Yöneticilerin görev süresine ilişkin hükümler emredici niteliktedir<sup>27</sup>. Yöneticinin toplu yapı niteliğinde olmayan yapılarda bir yıldan, toplu yapılarda ise iki yıldan fazla süreyle atanabileceğine ilişkin yönetim planı, kat malikleri kurulu kararı veya sözleşme hükümleri kanunda öngörülen süreleri aştığı takdirde, aşan kısım kısmi butlan yaptırımına tabidir. Buna karşılık yönetici, kanunda öngörülen sürelerden daha kısa bir süre için atanabilir<sup>28</sup>. Profesyonel yöneticinin görev süresi dolunca tekrar atanması mümkündür (KMK m. 34/V) ve tekrar tekrar atanmasında kanuni bir sakınca bulunmamaktadır.

#### IV. VEKÂLETİN KAPSAMI

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinde vekâletin kapsamı, sözleşme, Kat Mülkiyeti Kanununda yöneticiye verilen görevler (KMK m. 35 vd.) ile yönetim planı, varsa geçmiş kat malikleri kurulu kararları uyarınca ve Türk Borçlar Kanunu'nun 504. maddesine göre, yapılacak işin niteliğine göre belirlenecektir. Kat malikleri, verdikleri vekâletin kapsamını kural olarak

<sup>26</sup> Germeç, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devremülk ve Toplu Yapı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2008, s. 1287; Şengül, Mehmet: Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, XII Levha Yayınları, İstanbul 2011, s. 614-615.

<sup>27</sup> Arpacı da yöneticinin görev süresine ilişkin düzenlemenin emredici nitelikte olduğunu ifade etmekte ve uzun süreli yöneticiliğin sakıncalarına işaret etmektedir (s. 217-218).

<sup>28</sup> Aynı yönde bkz. Arpacı, s. 218.



daraltabilecekleri gibi, profesyonel yöneticiyi de sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlayarak her zaman azledebilirler<sup>29</sup>; vekâletin kapsamının genişletilmesi için de kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacakları bir karar gerekir.

Profesyonel yönetici, KMK m. 35 gereğince yönetim planında aksi belirtilmedikçe, kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi; anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması; anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi; 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; anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması; anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü; anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması; anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması; 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; topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması; kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması gibi hususlarda hukuki işlem, hukuki işlem benzeri fiiller ve maddi fiilleri vekâlet kapsamı dâhilinde yapabilecektir<sup>30</sup> (Karş. TBK m. 504/II). Anataşınmazın genel yönetimiyle ilgili bu işler bakımından yönetici kat malikleri birliğini temsil yetkisine sahiptir<sup>31</sup>. Bunlar

<sup>29</sup> **Reisoğlu**, s. 120; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 461; **Tekinay**, Eşya Hukuku, s. 684; **Ayan**, s. 418; **Sirmen**, s. 515; **Akıntürk**, s. 429; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 627.

<sup>30</sup> Karş. **Gümüş**, Borçlar, s. 134; **Yavuz**, s. 1177-1178.

<sup>31</sup> **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 460; **Tekinay**, Eşya Hukuku, s. 681; **Ayan**, s. 477; **Sirmen**, s. 513; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 686.

dışındaki konularda yönetici, yönetim planıyla kendisine verilen görevlerin<sup>32</sup> ve işin niteliğinin gerektirdiği işleri yapabilecektir (TBK m. 504/I).

Yöneticinin birden fazla olması halinde bu kişiler, yetkilerini başkalarına devir hakları olmadıkça, kat maliklerini ancak birlikte yaptıkları fiil ve işlemleriyle borç altına sokabilirler (TBK m. 511)<sup>33</sup>. Bu hüküm yedek hüküm niteliğindedir<sup>34</sup>; dolayısıyla yönetim planı, kat malikleri kurulu kararı veya sözleşmeyle her bir yöneticinin kat maliklerini temsilen onları borç altına sokan hukuki işlem yapabileceği kararlaştırılabilir. Yöneticilerin birlikte hareket etme zorunluluğu yalnızca kat maliklerini borç altına sokacak işlemler yönünden geçerli olup, kat maliklerinin haklarını korumak için her bir yönetici tek başına hareket edebilir<sup>35</sup>.

Profesyonel yöneticinin, anataşınmazın bakımı ve korunması için, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan, güvenlik görevlileri ile catering, temizlik, vale, resepsiyon hizmetleri gibi önemli yönetim işi sayılabilecek işler için üçüncü kişilerle sözleşme yapabilmesi kat malikleri kurulunun bu yönde sayı ve arsa payı çoğunluğuyla (TMK m. 691 kıyasen) bir karar almış olmasına bağlıdır<sup>36</sup>. Böyle bir kat malikleri kurul kararı olması halinde yönetici, örneğin sitenin ihtiyaçları için güvenlik şirketiyle anlaşabilecek, temizlik hizmeti sağlama konusunda sözleşme akdedebilecek, ortak yerlerin onarımı için üçüncü kişilerle sözleşme yapabilecektir<sup>37</sup>. Kanaatimizce önemli yönetim işi sayıl-

<sup>32</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, s. 460; Tekinay, Eşya Hukuku, s. 681; Arpacı, s. 237; Ayan, s. 476; Sirmen, s. 513.

<sup>33</sup> Birlikte hareket zorunluluğuna aykırı hareket eden vekil yönetici, kat maliklerini borç altına sokan bir işlem yapmışsa iç ilişkide vekaletsiz iş görme, dış ilişkide ise yetkisiz temsil hükümleri uygulanır ve kat malikleri işleme icazet vermedikçe borç altına girmiş sayılmazlar (Tandoğan, s. 574; Zevkliler/Gökyayla, s. 642).

<sup>34</sup> Gümüş, Borçlar, s. 139.

<sup>35</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 642.

<sup>36</sup> Arpacı, bu yönde alınacak kararların oybirliğiyle alınabileceği görüşündedir (s. 226); Kanaatimizce ortak yerler ve yönetim bakımından özünde bir paylı mülkiyet ilişkisine dayanan kat mülkiyeti rejiminde, paylı mülkiyet rejiminde önemli yönetim işlerden sayılabilecek (TMK m. 691) bu hususlarda kat maliklerinin arsa ve sayı bakımından çoğunluğun sağlanması yeterli olmalıdır.

<sup>37</sup> Karş. Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 686; Ertaş, KMK Şerhi, s. 585; Ayan, s. 478.

mayan olağan yönetim işlerini (TMK m. 690 kıyasen) yönetici, kat malikleri kurulu kararı olmaksızın da yapabilmelidir. Örneğin, ortak bahçe musluğuğunun su kaçırmaması veya dış duvarların küçük boya tadilatları için yönetici üçüncü kişilerle tek başına sözleşme yapabilir. Anataşınmazın ve kat maliklerinin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla üçüncü kişilerle yapılan sözleşmelerden sonra ise, yönetici bu kişileri denetlemek, onların faaliyetlerini sözleşme çerçevesinde yürütüp yürütmediğini gözetmekle yükümlüdür<sup>38</sup>. Bu kişilerin iş akitlerinin sona erdirilmesi veya hali hazırda devam eden diğer sözleşmelerin feshi, kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacağı bir kararla mümkündür<sup>39</sup>. Ancak, kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğuyla yöneticiye bu konularda yetki verilmişse, yönetici de bu işlemleri tek başına yapabilir<sup>40</sup>. Bunun dışında, yönetici, sözleşmeleri herhangi bir nedenle feshedilen veya sona eren, kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçiler gibi kendilerine bu görevleri dolayısıyla bir yer tahsis edilen kişileri, mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşaltırma yetkisine de sahiptir (KMK Ek m. 2).

Yönetici, anataşınmazın genel yönetiminden doğan uyuşmazlıklarda dava yetkisine sahiptir<sup>41</sup>. Örneğin, yönetici, anataşınmazın ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla dışardan hizmet aldığı üçüncü kişi ve kurumlara karşı kat maliklerini temsilen dava açabilecektir. Yöneticiye bu davaları açması için TBK m. 504/III uyarınca özel bir yetki verilmesi de gerekmez<sup>42</sup>. Yöneticiye,

<sup>38</sup> Karş. **Arpacı**, s. 226. Bu kapsamda yönetici, kat maliklerinin işveren sıfatıyla işe aldığı çalışanların sigorta bildirge ve primlerini süresinde ilgili kurumlara vermeli ve bunların takibini yapmalıdır.

<sup>39</sup> **Arpacı** da bu işler için kat malikleri kurulu kararı aranması gerektiğini belirtmekle birlikte, bu kararın hangi çoğunlukla alınması gerektiğini açıklamamıştır (s. 226).

<sup>40</sup> **Arpacı**, s. 226. Bazı yazarlar ise yöneticinin kapıcıyı işe kendisi alması halinde, onun iş akdini de kendisinin feshedebileceği, buna karşılık kapıcıyı kat malikleri kurulu işe almışsa bu yetkinin kat malikleri kurulunda olduğu görüşündedir (**Ertaş**, Eşya Hukuku, s. 467).

<sup>41</sup> **Reisoğlu**, s. 117; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.460; **Ayan**, s. 478; **Ertaş**, Eşya Hukuku, s. 466; **Akıntürk**, s. 426; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 687.

<sup>42</sup> Esasında burada yöneticiye dava açması için verilen özel yetki doğrudan KMK m. 35'deki ilgili hükümlerden kaynaklanmaktadır; bu konularda dava açmak yöneticiye görev olarak yüklenmiştir (**Arpacı**, s. 239-240).

anataşınmazın genel yönetimiyle ilgili borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açma ve icra takibinde bulunma yetkisi de tanınmıştır (KMK m. 35/I i). Bunun dışında yönetici, yönetici, gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir (KMK m. 20/II). Anataşınmazın genel yönetim işiyle ilgili olmayan konularda yöneticinin aktif ve pasif dava ehliyeti yoktur<sup>43</sup>. Örneğin, yönetici, yönetim planını haksız yere imzalamayan kat malikine<sup>44</sup> veya kat malikleri kurulu kararlarına karşı<sup>45</sup> dava açamaz. Yönetici bu davaları ancak kat maliki sıfatı varsa açabilir; profesyonel yöneticinin kat maliki olmadığı durumlarda bu davaları açabilmesi mümkün değildir. Bunun dışında yöneticinin anataşınmazın yönetimiyle ilgili olmayan, binadaki eksikler ve kusurlar sebebiyle yükleniciye, taşınmazdaki ayıplar nedeniyle satıcıya karşı kat maliklerini temsilen dava açması mümkün değildir<sup>46</sup>. Profesyonel yönetici, ortak yerlere müdahalenin önlenmesi için de KMK m. 35/I h kapsamında kat maliklerini temsilen dava açabilir<sup>47</sup>. Yargıtay ise komşu taşınmazda bulunan işletmeye

<sup>43</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, s. 460; Tekinay, Eşya Hukuku, s. 683; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 687; Ertaş, Eşya Hukuku, s. 466; Ayan, s. 478.

<sup>44</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 687.

<sup>45</sup> Ayan, s. 480; Ertaş, Eşya Hukuku, s. 466; Ancak kanaatimizce kat malikleri kurulu kararı yönetici ile kat malikleri arasındaki bir uyuşmazlığın çözümüne ilişkin (KMK m. 32/III) ise yöneticinin de kendisini ilgilendiren bu karara karşı dava açma hakkı olmalıdır. Bu konuda ayrıntılı açıklamalarımız için bkz. Aşa. VIII/B/2.

<sup>46</sup> Ertaş, KMK Şerhi, s. 585; Arpacı, s. 238.

<sup>47</sup> Ertaş, Eşya Hukuku, s. 466; Yargıtay ve doktrindeki bazı yazarlar ise yöneticinin ortak yerlere müdahalenin davasını kural olarak açamayacağını, yalnızca kat maliki sıfatı varsa bu davaları açabileceğini kabul etmektedir (Arpacı, s. 238); Konu hakkında örnek Yargıtay kararı için bkz. “Ortak yere, projeye aykırı olarak elatmanın önlenmesi ve eski hale getirilmesi davasının niteliği gereği apartman yöneticisinin böyle bir davayı bu sıfatla açmakta aktif husumet ehliyeti bulunmadığı gibi kat malikleri kurulunca da kendisine özel olarak yetki verilmediği gözetilerek davanın aktif husumet ehliyeti yokluğundan reddine karar verilmesi gerekir” Y. 18.HD., E.2003/5499, K. 2003/6416, T. 15.9.2003 (Ertaş, Şeref, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2015, s. 597).

ait jeneratör ve havalandırma sisteminin kaldırılması<sup>48</sup> veya baz istasyonunun sökülmesi<sup>49</sup> durumunda yöneticinin dava açamayacağını kabul etmektedir. Kanaatimizce bu durumlarda yöneticinin dava açma hakkı TMK m. 683'deki mülkiyet hakkına değil, KMK m. 35/I h hükmüne dayanmaktadır<sup>50</sup>. Yöneticinin ortak yerlere müdahalenin önlenmesine ilişkin açtığı dava teknik anlamda bir elatmanın önlenmesi davası değildir. Ana taşınmazın yönetimiyle ilgili olmayan hususlar bakımından, yöneticiye dava açması için özel temsil yetkisi verilmiş olsa bile, yönetici, bu davaları tek başına açamayacak, ancak bu davaların yürütülmesi amacıyla bir avukatla vekâlet sözleşmesi akdedebilecektir<sup>51</sup>.

Ayrıca yönetici kanun tarafından veya özel olarak yetkili kılınmadıkça sulh olamaz, hakeme başvuramaz, kambiyo taahhüdünde bulunamaz<sup>52</sup>, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, varsa anataşınmazdaki bir bağımsız bölümü veya ortak yeri devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz (TBK m. 504/III).

<sup>48</sup> Y. 14. HD., E. 2014/1929, K. 2014/6030, T.8.5.2014 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>49</sup> Y.4. HD., E. 2010/5071, K. 2010/822, T.6.7.2010 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

<sup>50</sup> Bu kapsamda yöneticinin 3091 sayılı Kanuna göre de ortak yerlere üçüncü kişilerin müdahalelerini sona erdirmek için idari yola başvurabilmesi de mümkün olmalıdır.

<sup>51</sup> **Arpacı**, s. 239.

<sup>52</sup> Uygulamada TBK m.504 kapsamında dava açmak dışında en çok verilen temsil yetkisi kambiyo taahhüdünde bulunabilmesi yetkisidir. Konu hakkında örnek Yargıtay kararı için bkz. "*Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesine göre, ana gayrimenkulün yönetimi için atanan yönetici veya yönetim kurulu, aynı Yasanın 38. ve 40. maddeleri uyarınca vekil statüsündedirler. Vekil gibi sorumlu ve vekilin haklarına sahiptirler. 3. kişilere karşı kat maliklerini temsil ederken yetki sınırlarının belirlenmesinde BK.nun 388. maddesi hükmü uygulanacaktır. Hükmi şahsiyeti bulunmayan Apt. yönetimi hakkında takip yapılmış olması yasaya aykırıdır. Somut olayda takip dayanağı bononun tanzim tarihi itibarıyla yöneticilere kambiyo taahhüdünde bulunma yetkisi verilip verilmediği araştırılmadığı.*" Y. 12. HD., E. 1998/4138, K. 1998/4684, T. 28.4.1998 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası). Bono veya çekin düzenlendiği tarih itibarıyla yöneticinin kat maliklerini temsil ederken Borçlar Kanunu'nun 504. maddesi hükmü uygulanacağından kat malikleri kurulu tarafından yöneticiye kambiyo taahhüdünde bulunma yetkisi (Bono veya çek düzenleme yetkisi) verildiği ispat edilmedikçe, bu bono veya çekten dolayı yöneticiliğin sorumluluğu söz konusu olmayıp, Türk Ticaret Kanunu'nun 678. maddesi gereğince senedi imzalayanlar şahsen sorumlu olacağına dair örnek karar için bkz. Y. HGK., E.2006/12, K.2006/682, T. 08.11.2006 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

## V. KAT MALİKLERİNİN BORÇLARI

### A. Ücret Ödeme Borcu

Ücret ödeme borcu kat maliklerinin asli borcu olup, bu ücret taraflarca sözleşmeyle serbestçe kararlaştırılabilir. Kat malikleri ile profesyonel yönetici arasında bir ücret kararlaştırılmamış olsa bile, yönetici kat maliklerinden uygun bir ücret ödenmesini isteyebilir (KMK m. 40/III). Ücret konusundaki bu düzenleme Türk Borçlar Kanununda vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümlerdeki ücrete sözleşme veya teamül gereği hak kazanılacağı kuralının da (TBK m. 502/III) bir istisnasını oluşturmaktadır<sup>53</sup>. Bu yönüyle profesyonel yöneticilik sözleşmesi bir *ücretli vekâlet* sözleşmesi niteliğindedir. Bunun dışında yöneticinin gerçek veya tüzel kişi tacir olması durumunda yönetici gördüğü işin karşılığında kendisine uygun bir ücret verilmesini isteyebilir (TTK m. 20). KMK m. 34/VI uyarınca hakim tarafından atanan yöneticiye verilecek ücret de hakim tarafından belirlenir, hakim bu konuda bilirkişiye başvurarak ana taşınmazın yönetim işlerinin kapsamına göre ücretin belirlenmesini isteyebilir<sup>54</sup>.

Ücret alacağının doğması, geçerli bir profesyonel yöneticilik sözleşmesi bulunması ve profesyonel yöneticinin iş görme edimi kapsamında üstlendiği borcu gereği gibi ifa etmiş olmasına bağlıdır. Sözleşmenin geçersiz olması halinde vekâletsiz işgörme hükümleri uygulanır. Profesyonel yöneticinin ücret alacağının muaccel olması konusunda Kat Mülkiyeti Kanununda bir hüküm bulunmamaktadır. Bununla birlikte aksine sözleşme veya teamül olmadıkça sözleşme konusu işin usulüne uygun olarak görülmesinin tamamlanmasıyla ücret alacağı muaccel olmaktadır. Uygulamada ise yöneticilik ücretinin sözleşmeyle aylık olarak ödeneceği kararlaştırılmaktadır. Başlanmış olan yöneticilik hizmetinin tamamlanması yöneticinin kusuru dışındaki nedenlerden dolayı imkânsız hale geldiği takdirde ücretin hakkaniyete uygun bir kısmı vekile ödenir<sup>55</sup>.

<sup>53</sup> Arpacı, s. 242-243.

<sup>54</sup> Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 118; Ertaş, KMK Şerhi, s.614; Arpacı, s. 245.

<sup>55</sup> Tandoğan, s. 575; Zevkliler/Gökyayla, s. 642; Yavuz, s. 1216; Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Ankara 2012, s. 410;

Profesyonel yöneticiye verilecek ücret konusunda karar alma yetkisi kat malikleri kuruluna aittir. Kat malikleri kurulu sabit bir ücret belirleyebileceği gibi, tavan bir ücret de saptayabilir veya bu konuda birisini yetkilendirebilirler. Kat malikleri kurulunun profesyonel yöneticiye ödenecek ücret hususunda da yönetici atanması için gerekli sayı ve arsa payı çoğunluğunu sağlamaları gerekir<sup>56</sup>. Yöneticinin kat malikleri arasından atanması durumunda ücrete ilişkin bir karar alınmamış olması halinde, yöneticinin yönetim giderlerinin yarısına katılmayacağına ilişkin KMK m. 40/IV hükmü, yalnızca yöneticinin kat malikleri arasından atanmasına ilişkin bir düzenleme olduğundan profesyonel yöneticiler bakımından uygulanmaz.

### **B. Yönetici Tarafından Yapılan Gider ve Avansları Ödeme Borcu**

Kat malikleri, yönetim işinin gereği gibi yürütülmesi sırasında profesyonel yöneticinin yapmış olduğu giderleri ve avansları faiziyle birlikte ödemek zorundadır (TBK m. 510/I). Profesyonel yönetici, işi yürütürken ortaya çıkan ve işin gereği olarak yaptığı doğrudan ya da dolaylı masraf ve avansları kat maliklerinden isteyebilir<sup>57</sup>. Örneğin, profesyonel yönetici ortak gideri ödemeyen kat maliklerinden birine giriştiği icra takibi masrafı veya anataşınmazın yönetim işi için yaptığı seyahat, telefon veya internet masraflarını kat maliklerinden talep edebilir.

Kat maliklerinin gider ve avans borcunun doğması için yapılan masrafların ve avansların işin gereğine uygun yapılması gerekir<sup>58</sup>. Buna göre profesyonel yöneticinin yaptığı masraf ve ödediği avansların onun özen borcuna uygun şekilde yapılmış olması gerekir<sup>59</sup>. Özen borcuna veya işin

---

**Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan; Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2014, s. 689.

<sup>56</sup> **Arpacı**, s. 243.

<sup>57</sup> **Reisoğlu**, s. 119; **Tandoğan**, s. 577; **Tekinay**, Eşya Hukuku, s. 659; **Yavuz**, s. 1215; **Ayan**, s. 481; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 643; **Yavuz**, s. 1215; **Aral/Ayrancı**, s. 410-411; **Gümüş**, Borçlar, s. 175; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 690.

<sup>58</sup> **Tandoğan**, s. 581 vd.; **Yavuz**, s. 1215; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 643; **Gümüş**, Borçlar, s. 175; **Aral/Ayrancı**, s. 411.

<sup>59</sup> **Tandoğan**, s. 581-582; **Yavuz**, s. 1215; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 643; **Gümüş**, Borçlar, s. 175; **Aral/Ayrancı**, s. 411.

gereğine uygun yapılmayan masraflar bu kapsamda değildir. Örneğin, yönetici, toplu taşıma aracıyla gidebileceği bir yere taksiyle gitmişse, kural olarak onun işini özen borcuna uygun yapmadığı kabul edilebilir. Profesyonel yöneticini masraf ve avans alacağı onun ödeme yaptığı tarihte muaccel olur ve o andan itibaren yönetici faize hak kazanır<sup>60</sup>.

### C. Yöneticiyi Üstlendiği Borçtan Kurtarma Borcu

Kat malikleri, profesyonel yöneticiyi işin gereği gibi ifası sırasında üstlendiği borçlardan kurtarmakla yükümlüdür (TBK m. 510). Bu hüküm, yöneticinin geçerli bir vekâlet sözleşmesine dayanarak kendi adına ve fakat kat malikleri hesabına üçüncü kişilere karşı borç altına girdiği durumlarda uygulanabilir<sup>61</sup>. Yöneticinin doğrudan temsil yetkisine dayanarak yaptığı hukuki işlemler bakımından ise zaten kat malikleri borç altına gireceği için yöneticinin borçtan kurtarılması da söz konusu olmayacaktır. Kat maliklerinin yöneticiyi borçtan kurtarması çeşitli şekillerde olabilir; örneğin, kat malikleri yöneticinin üçüncü kişiye karşı borçlandığı edimi üçüncü kişiye karşı ifa edebileceği gibi, üçüncü kişiyle yapacağı borcun nakli sözleşmesiyle borcu üstüne alabilir, yöneticinin borcu için teminat verebilir veya yöneticiye borcun ifası için provizyon sağlayabilir<sup>62</sup>. Ancak kat maliklerini bu borcunun doğması için profesyonel yöneticinin bu borca girmesinin taraflar arasında yapılan sözleşmenin gereğine uygun olması gerekir<sup>63</sup>. Yöneticinin temsil yetkisini aşarak yaptığı hukuki işlemler bakımından kat maliklerinin onu borçtan kurtarma yükümlülüğü yoktur. Kat malikleri sözleşmenin gereğine uygun olarak yaptığı işlerde yöneticiyi üstlendiği borçtan

<sup>60</sup> **Gümüş**, Borçlar, s. 175. Türk Ticaret Kanununda tacirlerin verdiği avanslar ve yaptığı giderler için ödeme tarihinden itibaren faize hak kazanacağı açıkça düzenlenmektedir (TTK m. 20). Karşı görüşte olan **Zevkliler/Gökyayla**, **Tandoğan** ve **Yavuz** ise, masraf ve avans alacağının vekalet verene karşı ileri sürülmesiyle muaccel olacağını ifade etmektedirler (**Zevkliler/Gökyayla** s. 644; **Tandoğan**, s. 585; **Yavuz**, s. 1215).

<sup>61</sup> **Tandoğan**, s. 588-589; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 644; **Gümüş**, Borçlar, s. 176; **Aral/Ayrancı**, s. 411.

<sup>62</sup> **Gümüş**, Borçlar, s. 176.

<sup>63</sup> **Tandoğan**, s. 588; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 644; **Aral/Ayrancı**, s. 411; **Gümüş**, Borçlar, s. 176-177; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 690



kurtarmazsa, yönetici borcu kendisi ifa edebilir ve daha sonra bunu giderler kapsamında kat maliklerine rücu edebilir<sup>64</sup>.

#### **D. Yöneticinin Uğradığı Zararları Giderme Borcu**

Yönetici, yönetim işini görürken uğradığı zararların giderilmesini kat maliklerinden isteyebilir (TBK m. 510/II). Bunun için, yöneticinin uğradığı zarar ile yönetim işinin ifası arasında uygun illiyet bağı bulunması ve yönetim işinin gereği gibi ifa edilmiş olması gerekir<sup>65</sup>. Örneğin, yönetici kendisine tahsis edilen yerdeki elektrik tesisatının eskidiği için tehlike oluşturduğunu ve yenilenmesi gerektiğini defalarca kat maliklerine bildirmiş ve fakat bu tesisat yenilenmediği için çıkan yangında zarar görmüşse, kat malikleri onun bu yüzden uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür. Kat maliklerinin zararı ödeme borcu, zararın meydana geldiği anda muaccel olur; muacceliyet için öngörülen işin tamamlanması gerekmez<sup>66</sup>. Ancak kat malikleri, kendilerinin bu zararın meydana gelmesinde bir kusuru bulunmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir (TBK m. 510/II). Örneğin, yönetici ortak giderlerin tahsilatı için bir kat malikine başvurmuş ve sonrasında onun tarafından hakarete uğramış ve vücut bütünlüğüne zarar verilmişse, diğer kat malikleri zararın meydana gelmesinde kusurları olmadığı için bunu ispatlayarak zararı ödemekten kaçınabilirler.

### **VI. YÖNETİCİNİN BORÇLARI**

#### **A. Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı, Kat Malikleri Kurulu Kararları ve Sözleşmeyle Kendisine Verilen Görevleri Yerine Getirme Borcu**

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinde yöneticinin borçları sözleşmeyle belirlenebilir. Kat Mülkiyeti Kanununda yöneticinin görevlerinin yönetim planıyla belirleneceği, ancak yönetim planında aksine hüküm bulunmadıkça

<sup>64</sup> **Gümüş**, Borçlar, s. 177.

<sup>65</sup> **Reisoğlu**, s. 119; **Tandoğan**, s. 599-600; **Yavuz**, s. 1216; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 644; **Gümüş**, Borçlar, s. 177; **Aral/Ayrancı**, s. 412

<sup>66</sup> **Tandoğan**, s. 603; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 645.

yöneticinin kanunda sayılan birtakım işleri yapmakla yükümlü olduğu düzenlenmektedir (KMK m. 35). Buna göre yönetici;

- 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 vermeyecek 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;
- 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) 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;

yerine getirmekle yükümlüdür.

Esasında Kanunda sayılan bu görevlerin neredeyse tamamı vekaletin kapsamı dahilinde ve işin niteliğinden kaynaklanmaktadır. Yöneticinin bu görevleri kanuni bir borç; ancak maddedeki “*yönetim planında aksine hüküm bulunmadıkça*” ibaresinin varlığı sebebiyle *yedek hüküm* niteliğindedir. Dolayısıyla yöneticiye sözleşmeyle bir kısım ek görevler verilebilir. Kanun tarafından sayılan yöneticinin görevleri ise ancak yönetim planıyla kaldırılabilir<sup>67</sup>; kat malikleri kurulu kararıyla<sup>68</sup> veya sözleşmeyle<sup>69</sup> bu görevlerin kaldırılması mümkün değildir. Yönetici, maddede sayılan borçların -*yönetim planıyla kaldırılacak*- kanuni borç niteliğinde olmasından dolayı geçmiş dönem kat malikleri kurulu kararları tarafından yöneticiye verilen görevleri de yerine getirmek durumundadır; yönetici, sözleşmede böyle bir borcun yer almadığını ileri sürerek borcun yerine getirilmesinden kaçınamaz.

Genel yönetim işleri dışında, yöneticinin defter tutulması, belgelerin saklanması (KMK m. 36) ve işletme projesinin yapılması<sup>70</sup> (KMK m. 37) gibi kanundan doğan borçları bulunmaktadır. Bu borçlar yöneticinin özen/sadakat borcundan kaynaklanan bağımsız bir yan edim yükümü niteliğindedir ve yerine getirilmemesi durumunda asıl borçtan bağımsız olarak ifası talep edilebilir; yöneticinin bunu yerine getirmemesi durumunda bundan dolayı tazminat sorumluluğu doğar. Bundan başka hiç defter tutulmaması, belgelerin saklanmaması ve işletme projesinin yapılmaması kat maliklerine yöneticiyi gerekli çoğunluğun sağlanması koşuluyla azil hakkı da verir<sup>71</sup>.

### B. Gerekli Özeni Gösterme Borcu

Profesyonel yönetici üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet veren kat maliklerinin ortak haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür (TBK m. 506/II). Özen borcu, gereği gibi ifa etmeme halleriyle sınırlı olmayan, diğer sözleşme ihlallerini de içeren, vekilin

<sup>67</sup> Reisoğlu, s. 117; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 459-460; Tekinay, Eşya Hukuku, s. 681; Ayan, s. 476; Arpacı, s. 198; Akıntürk, s. 426.

<sup>68</sup> Arpacı, s. 223.

<sup>69</sup> Arpacı, s. 223.

<sup>70</sup> Bu konuyla ilgili ayrıntılı açıklamalar için bkz. Arpacı, s. 231 vd.

<sup>71</sup> Karş. Zevkliler/Gökyayla, s. 639-640.

sorumluluğuna ilişkin çerçeve bir hüküm niteliğindedir<sup>72</sup>. Yöneticinin, vekâlet ilişkisi ile amaçlanan işi görürken hayat deneyimlerine ve işlerin normal akışına göre gerekli girişim ve davranışlarda bulunması, basiretli bir şekilde hareket etmesi gerekir<sup>73</sup>. Yönetici, işi görürken yerine getirdiği faaliyetlerde gerekli özeni göstermek zorundadır. Aslında o, eser sözleşmesinde olduğu gibi edim sonucunun yerine getirilmemesinden değil, edimin özenle yerine getirilmemesinden sorumludur.

Profesyonel yöneticinin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir yöneticinin göstermesi gereken davranış esas alınır (TBK m. 506/III). Mesleğinde uzman olan kişilerin, özen borcunun ölçüsü diğerlerine nazaran daha yüksektir<sup>74</sup>. Örneğin, özen borcunun yerine getirilmiş sayılması bakımından yönetici apartman çatısının tamiri için farklı yerlerden teklif almalı ve ona göre kat maliklerini temsilen sözleşme yapmalıdır. Yöneticinin tacir olduğu durumlarda, özen borcunun da daha yüksek olduğu kabul edilir (TTK m. 18/II). Özen borcunun yerine getirilmemesi, kat maliklerine işin yeniden görülmesini talep etme hakkı vermez; özen borcunun yerine getirilmemesinin yaptırımı, bundan dolayı zarara uğrayan vekâlet verenin zararlarının giderilmesidir<sup>75</sup>. Özen borcunun yerine getirilmediğini kat malikleri ispatlamalıdır. Kat malikleri özen borcunun yerine getirilmediğini ispatlarsa, yönetici özen borcunun yerine getirilmemesinde kusuru olmadığını ispatlayarak veya nedensellik bağımlı kesen sebeplerin mevcudiyetini öne sürerek sorumluluktan kurtulabilir<sup>76</sup>. Vekâlet veren ile vekil arasında özen borcunun ihlalden dolayı önceden yapılacak sorumsuzluk anlaşmaları geçersizdir<sup>77</sup>.

<sup>72</sup> Tandoğan, s. 410-411; Yavuz, s. 1193; Aral/Ayrancı, s. 401; Gümüş, Borçlar, s. 152.

<sup>73</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 628-629; Aydoğdu/Kahveci, s. 784.

<sup>74</sup> Yavuz, s. 1195; Zevkliler/Gökyayla, s. 629; Aral/Ayrancı, s. 402.

<sup>75</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 630; Yavuz, s. 1195; Aydoğdu/Kahveci, s. 785.

<sup>76</sup> Tandoğan, s. 432; Zevkliler/Gökyayla, s. 630; Aydoğdu/Kahveci, s. 785.

<sup>77</sup> Tandoğan, s. 433; Zevkliler/Gökyayla, s. 630; Gümüş ise, vekilin sorumsuzluk anlaşmasının sınırlarını tam ve eksiksiz açıklaması koşuluyla bu anlaşmaların geçerli olabileceği görüşündedir (Borçlar, s. 158-159).

### C. Sadakat Borcu

Profesyonel yönetici üstlendiği iş ve hizmetleri, kat maliklerinin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür (TBK m. 506/II). Sadakat yükümlülüğü, vekilin vekâlet verenin menfaatlerini sözleşmenin amacı çerçevesinde koruyacağı ve davranışının vekâlet verenin menfaatine uygun olacağı yönündeki yükümlülüğü ifade eder<sup>78</sup>. Esasında sadakat yükümlülüğü de vekil ile vekâlet veren arasındaki yoğun güven ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Kanun koyucu vekilin vekâlet verene sadakatle yükümlü olduğunu düzenlemekle beraber, nelerin sadakat yükümlülüğü kapsamına girdiğini belirtmemiştir. Sadakat yükümünün kapsamına, sır saklama ve gizlilik yükümlülüğü, aydınlatma yükümlülüğü, rekabet etmeme yükümlülüğü, çifte temsilden ve kendisiyle sözleşme yapmaktan kaçınma yükümlülüğü gibi yükümlülükler girmektedir<sup>79</sup>. Örneğin, profesyonel yönetici bu sıfatı nedeniyle sahip olduğu bilgileri, örneğin bir kat malikinin ortak giderleri uzun süredir ödemediğini kat maliki dışında üçüncü kişilerle paylaşmamalıdır.

Sadakat yükümlülüğü, diğer borçlardan farklı olarak sözleşmenin kurulmasıyla değil, sözleşme kurulmadan önce başlar ve borçların ifasıyla sözleşme ilişkisi ortadan kalktıktan sonra da (*culpa post contrahendum*) devam eder. Sadakat yükümlülüğünün ihlali halinde, profesyonel yönetici kat maliklerinin bundan doğan maddi ve manevi zararlarını gidermekle yükümlüdür<sup>80</sup>.

### D. Kat Maliklerinin Talimatına Uyuma Borcu

Yönetici, kat maliklerinin açık talimatına uymakla yükümlüdür (TBK m. 505/I). Talimat, vekalet verenin vekalet sözleşmesi kurulduktan sonra vekile kendisinden yapılması istenilen işin nasıl görüleceğini belirten tek taraflı, varması gerekli bir irade açıklamasıdır<sup>81</sup>. Talimatın vekil tarafından

<sup>78</sup> Tandoğan, s. 407; Yavuz, s. 1204; Aral/Ayrancı, s. 400; Gümüş, Borçlar, s. 147.

<sup>79</sup> Tandoğan, s. 399-400; Zevkliler/Gökyayla, s. 631-632; Gümüş, Borçlar, s. 147-148.

<sup>80</sup> Tandoğan, s. 409; Yavuz, s. 1206; Zevkliler/Gökyayla, s. 632.

<sup>81</sup> Tandoğan, s. 436; Zevkliler/Gökyayla, s. 632; Yavuz, s. 1200; Aral/Ayrancı, s. 406; Gümüş, Borçlar, s. 149; Aydoğdu/Kahveci, s. 785.

kabul edilmesi gerekmez<sup>82</sup>. Talimata uymak istemeyen vekil, dilerse istifa ederek sözleşmeyi sona erdirebilir (TBK m. 512). Vekil, hukuka ve ahlaka aykırı talimatı yerine getirmek zorunda değildir<sup>83</sup>. Sözleşmede öngörülen işin görülmesini içermeyen irade açıklaması talimat değil, olsa olsa yeni bir icap veya icaba davet sayılır<sup>84</sup>. Talimatla sözleşmenin içeriği değiştirilemez ve kapsamı genişletilemez<sup>85</sup>. Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin tarafı olan kat malikleri çok sayıda kişiden oluştuğundan yönetici, yalnızca kat malikleri kurulu kararları çerçevesinde kendisine verilen talimatları yerine getirmekle yükümlüdür<sup>86</sup>. Yönetici, kat maliklerinin bireysel talimatlarını yerine getirmek zorunda değildir. Kat malikleri kurulunun yöneticiye vereceği talimat ise kat maliklerinin kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğuyla alacağı bir kararla mümkün olabilir<sup>87</sup>.

Vekâlet verenden izin alma imkânı bulunmadığında, durumu bilseydi onun da izin vereceği açık olan hâllerde, vekil talimattan ayrılabilir. Başka bir deyişle vekil, vekâlet verenden izin alma imkânı olmadığı hallerde güven teorisine göre yapılacak bir değerlendirme sonucunda vekilin farazi iradesine uygun olmak koşuluyla talimattan ayrılabilir<sup>88</sup>. Vekil talimattan ayrılırsa, bundan doğan zararları karşılamadıkça, vekâlet borcunu ifa etmiş sayılmaz. Örneğin, kat malikleri ana taşınmaza hidrofor alınması için 20.000 TL tavan fiyat belirlemiş, ama yönetici 30.000 TL'ye hidrofor satın almışsa, yönetici aradaki 10.000 TL'lik farkı karşılamadıkça borcunu ifa etmiş sayılmaz<sup>89</sup>.

### E. Kendisine Verilen İş Bizzat Yapma Borcu

Yönetici kural olarak, yönetim işinin yürütülmesini bizzat ifa etmekle yükümlüdür (TBK m. 506/I). Bizzat ifa borcu vekâlet sözleşmesindeki

<sup>82</sup> Tandoğan, s. 437; Zevkliler/Gökyayla, s. 633.

<sup>83</sup> Tandoğan, s. 439; Zevkliler/Gökyayla, s. 633; Yavuz, s. 1201; Aral/Ayrancı, s. 407; Gümüş, Borçlar, s. 150.

<sup>84</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 633; Aral/Ayrancı, s. 406.

<sup>85</sup> Tandoğan, s. 439; Zevkliler/Gökyayla, s. 634; Aydoğdu/Kahveci, s. 786.

<sup>86</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, s. 460; Arpacı, s. 241.

<sup>87</sup> Arpacı, s. 241.

<sup>88</sup> Gümüş, Borçlar, s. 149-150.

<sup>89</sup> Karş. Zevkliler/Gökyayla, s. 633; Gümüş, Borçlar, s. 151; Ayrıca vekile tanınan bu imkanın hukuki niteliği hakkındaki tartışmalar için bkz. Gümüş, Borçlar, s. 151.

güven ilişkisinin yoğunluğundan kaynaklanmaktadır. Yöneticinin işi bizzat yapma borcunun üç istisnası bulunmaktadır. Yönetici, kendisine kat malikleri kurulu tarafından işi başkasına yaptırması hususunda yetkili kılınmışsa veya durumun zorunlu veya teamülün mümkün kıldığı hallerde yönetici işi başkasına yaptırabilir (TBK m. 506/I).

Yöneticinin ana taşınmazın yönetim işinin yürütülmesinde yardımcı kişiler kullanması bizzat ifa borcunu ihlal etmez. Hatta borcun ifasında yardımcı kişi kullanmak, özellikle taşınmazın niteliği, büyüklüğü ve kat maliklerinin sayısının fazlalığı halinde zorunluluk halini alabilir. Uygulamada genellikle şirket şeklinde yapılan tüzel kişilerin profesyonel yöneticilik yaptığı görülmektedir. Tüzel kişiler, yönetim işini bizzat yönetim organları aracılığıyla ifa edebileceği gibi, borcun ifasında yardımcı kişiler de kullanılabilirler<sup>90</sup>. Tüzel kişi yönetici, borcun ifasında yardımcı kişi kullanmışsa, onun işi yürüttüğü sırada kat maliklerine verdiği zarardan ötürü TBK m. 116 uyarınca sorumlu olur.

Yardımcı kişi, alt vekil ve ikame vekilden farklıdır. Yardımcı kişiyi alt vekil ve ikame vekilden ayıran temel kıstas, yardımına başvuru üçüncü kişinin vekilin borcun ifasına yönelik organizasyonuna dâhil olup olmadığıdır<sup>91</sup>. Şayet vekil borçlandığı edimi, kendi risk ve organizasyon alanından çıkarıp ekonomik ve hukuki bakımdan bağımsız<sup>92</sup> üçüncü bir kişiye bırakıyorsa, burada artık TBK m. 116 anlamında bir ifa yardımcısı değil, alt vekâlet<sup>93</sup> veya ikame vekâlet<sup>94</sup> ilişkisinden söz edilecektir. Özellikle vekâletin

---

<sup>90</sup> **Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2015, s. 1074; **Kılıçoğlu**, Ahmet; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Baskı, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara 2013, s. 651.

<sup>91</sup> **Tandoğan**, s. 459; **Yavuz**, s. 1197; **Gümüş**, Borçlar, s. 142; Yardımcı kişi ile alt-ikame vekil arasında ayırım konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Şenocak**, Zariife: Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara 1995, s. 140 vd.

<sup>92</sup> **Şenocak** bunları ayırt etme bakımından bağımsızlık kriterinin tek başına bir ölçü sayılamayacağını, zira ifa yardımcısının da her zaman borçluya bağımlılık ilişkisi içinde olmasının zorunlu olmadığına işaret etmektedir (s. 141-142).

<sup>93</sup> Vekilin kendi adına ve hesabına yaptığı sözleşmeyle vekaletin ifasını üçüncü bir kişiye bıraktığı durumlarda, vekil ile alt vekil arasında bağımsız bir vekalet sözleşmesi kurulmaktadır (**Zevkililer/Gökyayla**, s. 636; **Gümüş**, Borçlar, s. 142).

ifası, vekilin kendi organizasyonu içinde hizmet sözleşmesiyle bağlı olduğu kişilere bırakılmışsa bu kişiler ifa yardımcısı sayılmalıdırlar<sup>95</sup>. Uygulamada özellikle profesyonel tüzel kişi yöneticilerin vekâletin ifasını kendi organizasyonları altında hizmet sözleşmesiyle çalıştırdıkları üçüncü kişilere bıraktıkları görülmektedir; işte bu kişiler, alt veya ikame vekil değil, ifa yardımcısıdır ve bunların borcun ifasında kat maliklerine verdikleri zararlardan ötürü tüzel kişinin kendisi sorumlu olur (TBK m. 116). Yardımcı kişilerin kat maliklerine verdikleri zararlardan ötürü haksız fiil sorumluluğundan doğan hükümler saklıdır.

Yönetici, ifa yardımcısı dışında, yetkisi dışına çıkarak işi başkasına gördürürse onun fiilinden kendisi yapmış gibi sorumlu olur (TBK m. 507/I). Buna karşılık, yönetici kat malikleri kurulu tarafından başkasına vekâlet vermeye yetkili kılınmışsa, yönetici sadece üçüncü kişi vekili seçmede ve talimat vermede gerekli özeni göstermemişse sorumlu olur (TBK m. 507/II)<sup>96</sup>.

#### F. Hesap Verme Borcu

Yönetici, kat maliklerinin istemi üzerine sözleşme konusuyla ilgili yürüttüğü işlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Hesap verme borcu, vekilin başkasının menfaatine iş görme olgusunun doğal bir sonucudur<sup>97</sup>. Bu borç vekilin özen ve/veya sadakat borcundan kaynaklanmaktadır ve bu asli borcun yerine getirilmesine yardımcı bağımsız bir yan edim yükümü niteliğindedir ve dolayısıyla asıl borçtan bağımsız olarak talep ve dava edilebilir<sup>98</sup>. Yöneticinin hesap verme borcuna ilişkin olarak Kat Mülkiyeti Kanununda özel bir düzenleme bulunmaktadır. Buna göre; yönetici, yönetim

<sup>94</sup> Vekilin, vekalet verenin verdiği yetkiye dayanarak, onun ad ve hesabına kendisinin yüklendiği vekalet görülmüş işini üçüncü bir kişiye bırakması ve böylece vekalet verenle üçüncü kişi (ikame vekil) arasında kurulan ilişki ise ikame vekalet olarak adlandırılır (Tandoğan, s. 461-462; Zevkliler/Gökyayla, s. 637; Gümüş, Borçlar, s. 142).

<sup>95</sup> Tandoğan, s. 461.

<sup>96</sup> Bu konularda ayrıntılı açıklamalar için bkz. Tandoğan, s. 465 vd.

<sup>97</sup> Tandoğan, s. 479; Yavuz, s. 1208; Gümüş, Borçlar, s. 169.

<sup>98</sup> Tandoğan, s. 479; Yavuz, s. 1208; Zevkliler/Gökyayla, s. 639; Gümüş, Borçlar, s. 177.



planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabını vermekle yükümlüdür. Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa, olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir (KMK m. 39). Vekâlet sözleşmesinde vekilin her zaman ifasını isteyebileceği hesap verme borcu<sup>99</sup>, kat mülkiyeti ilişkisinde sözleşmenin bir tarafını birden fazla ve çok sayıda kat maliki oluşturduğu için ancak belirli dönemlerde talep edilebilmektedir. Yönetici kat maliklerine tek tek hesap vermek zorunda değildir. Kat malikleri kurulu hesapların denetlenmesi için yönetim planında, belli bir zaman konulmamışsa; her üç ayda bir denetleyebilir. Ancak bununla beraber haklı bir sebep çıkarsa, hesap denetlenmesi her zaman yapılabilir. Kat malikleri kurulu denetim işini, kendi aralarından sayı ve arsa payı çoğunluğuyla seçecekleri bir denetçiye veya üç kişilik bir denetim kuruluna verebilir (KMK m. 41). Hesabın tam veya hiç verilmemesi, yöneticinin tazminat sorumluluğuna yol açar<sup>100</sup>. Bununla beraber, yönetici, denetleme sonucunda ibra edilmiş olsa bile, denetleme sırasında anlaşılabilen usulsüzlükler ve harcamalar nedeniyle sorumluluktan kurtulamaz<sup>101</sup>.

<sup>99</sup> Tandoğan, s. 485; Zevkliler/Gökyayla, s. 639; Gümüş, Borçlar, s. 169.

<sup>100</sup> Tandoğan, s. 486; Yavuz, s. 1208; Gümüş, Borçlar, s. 170.

<sup>101</sup> Konu hakkında örnek karar için bkz. “*Dava dilekçesinde, kat malikleri genel kurulu kararlarının iptali istenilmiştir. Kat Mülkiyeti Yasasının 38 maddesine göre yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olup, aynı yasanın 39. maddesine göre de kat maliklerine hesap vermekle yükümlüdür. Yöneticinin kat malikleri kurulunca ibra edilmiş olması onu, yöneticilik yaptığı dönemde usulsüz yaptığı harcamalar ve zimmetine geçirdiği paralar nedeniyle kat maliklerine verdiği zararlardan dolayı sorumluluktan kurtarmaz. Buna göre mahkemece yöneticinin sorumluluğunu gerektiren bir hususun ortaya çıkması halinde kat malikleri ya da yeni yönetim tarafından açılacak bir davada inceleme konusu yapılacak bir konuda bilirkişi raporu alınıp yönetimin zimmetinde para bulundurduğu gerekçesi ile yukarıdaki açıklamalarda gözardı edilerek hukuki bir sonuç doğurmayan yöneticinin ibrasına ilişkin kararın iptaline karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.*” Y. 18. HD., E. 2015/10204, K. 2016/10114, T.27.6.2016 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

### G. Sözleşmenin Tüketici İşlemi Olması Halinde Profesyonel Yöneticinin Ayıba Karşı Tekeffül Borcu

Mesleki ve ticari amaçla hareket eden profesyonel yönetici ile mesleki ve ticari amaçla hareket etmeyen kat malikleri arasındaki anataşınmazın yönetim işlerinin yürütülmesine ilişkin sözleşme bir tüketici işlemi niteliğindedir. Tüketici işlemlerinde ayıplı hizmet nedeniyle, tüketicinin ayıplı hizmetten doğan sorumluluk hükümlerine başvurarak 6502 sayılı Kanunda öngörülen seçimlik hakları kullanması mümkündür. Buna göre; tüketici sıfatını haiz kat malikleri ayıplı hizmet sunan yöneticiye karşı hizmetin yeniden görülmesi, bedelden indirim ve azil<sup>102</sup> haklarını kullanabilecektir (TKHK m. 15/I). Vekâlet sözleşmesi niteliğindeki profesyonel yöneticilik sözleşmeleri bakımından yöneticinin borcunu şahsen ifa etmemesi, özen borcuna veya kat maliklerinin talimatına aykırı davranması, sadakat yükümlülüğünün ihlali, vb. ayıplı ifa sayılabilecek haller bakımından da ayıplı hizmet hükümleri uygulanabilir<sup>103</sup>. Tüketici ayrıca seçimlik haklarıyla birlikte genel hükümlere göre tazminat da talep edebilir (TKHK m. 15/I).

Hizmetin yeniden görülmesi, aynen ifa talebinin uzantısı niteliğinde bir alacak hakkıdır. Vekâlet sözleşmesinde sözleşmenin gereği gibi ifa edilmemesi halinde, vekilin ifayı yeniden gereği gibi yapması mümkün olsa da, onun bu konuda bir yükümlülüğü yoktur, dolayısıyla ifaya zorlanamaz<sup>104</sup>. Ayıplı hizmet durumunda da kat maliklerinin hizmetin yeniden görülmesini isteme hakkı mevcut olmakla birlikte, yönetici bu talebi yerine getirmek zorunda değildir. Bu durumda vekil durumunda olan yöneticinin borcu taz-

<sup>102</sup> 6502 sayılı Kanun yalnızca ani edimli sözleşmeleri göz önünde tutarak tüketicinin dönme hakkını kullanabileceğini düzenlemişse de, bunun ayıplı hizmet durumunda sözleşmeyi sona erdiren fesih ve azil gibi hakları da kapsadığı kabul edilmelidir. Karş. **Gümüş**, Mustafa Alper: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 140; **Aydoğdu**, Murat: Milli Şerh, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Madde 13-16, Aristo Yayınevi, İstanbul 2016, s. 363.

<sup>103</sup> **Aydoğdu** da Türk Borçlar Kanununun vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlerin ayıplı hizmet hükümleriyle yarıştığını ve tüketicinin dilediği hukuki sebebe dayanabileceği görüşündedir (s. 363). Aynı görüşte bkz. **Gümüş**, Tüketici, s. 139-140.

<sup>104</sup> **Tandoğan**, s. 619.

minat borcuna dönüşür<sup>105</sup>. Sözleşmeyi azil yoluyla sona erdirmeye hakkını kat malikleri haklı bir sebebe dayanmaksızın her zaman kullanabilmektedirler. Ancak ayıplı hizmet durumunda azil hakkının kullanılması haklı sebeple azil sayılmalı ve kat malikleri uygun olmayan zamanda azil nedeniyle tazminat ödeme yükümlülüğü altında bulunmamalıdır. Kat malikleri bu haklar dışında bir de bedelden indirim hakkını kullanabilirler. 6502 sayılı Kanundaki azil ve bedelden indirim haklarının kullanılması, sağlayıcı durumunda olan yöneticinin kusuruna bağlı değildir. Dolayısıyla sözleşme hukukunun kusur sorumluluğu ilkesi bu seçimlik haklar bakımından geçerli değildir. 6502 sayılı Kanunun genel vekâlet sözleşmesinden doğabilecek tazminat sorumluluğu bakımından farkı *-en azından bedelden indirim hakkının kullanılması durumunda-* buradadır. Bundan başka genel azil hakkında, kabul ettiğimiz görüş çerçevesinde<sup>106</sup> profesyonel yöneticilik sözleşmesinde azil hakkı sözleşmeyle kaldırılabilir veya sınırlandırılabilir. 6502 sayılı Kanuna göre ise ayıplı hizmet nedeniyle seçimlik hakların kullanılmasının sözleşmeyle sınırlandırılması veya kaldırılması mümkün değildir. Ayıplı hizmet halinde tazminat istemleri ise kusur sorumluluğu ilkesi gereğince yöneticinin kusuruna bağlıdır.

## H. Profesyonel Yöneticinin Diğer Borçları

Profesyonel yöneticiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart koşulabilir<sup>107</sup>. Bununla amaçlanan genel giderler için toplanan avans paralarının keyfi olarak harcanmasına karşı bir tedbir almaktır<sup>108</sup>. Sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması hâlinde, kat malikleri kurulu, profesyonel yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir (KMK m. 34/VIII). Özellikle profesyonel yöneticinin borcun ifası sırasında kat maliklerini zarara uğratma ihtimaline karşılık kendisinden böyle bir teminat istenebilir. Profesyonel yöneticinin vereceği teminat kefalet niteliğinde bir şahsî teminat olabileceği gibi, taşınır rehni veya taşınmaz rehni gibi bir aynî teminat da olabilir. Sözleşme devam ederken, haklı bir sebep çıkmasına

<sup>105</sup> Tandoğan, s. 619.

<sup>106</sup> Tandoğan, s. 627 vd.

<sup>107</sup> Tekinay'a göre hükmün uygulama kabiliyeti bulunmamaktadır (Kat Mülkiyeti, s. 111).

<sup>108</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 684.

rağmen, yöneticinin uygun miktarda teminat vermeye yanaşmaması tazminatsız azli için bir sebep teşkil eder.

Profesyonel yöneticinin borçlarından bir diğeri kat malikleri kurulunca kendisine görevi nedeniyle bir yer tahsis edilmiş ise, görevi sona erdiğinde bu yeri tahliye etme borcudur (KMK Ek m. 2). Görev süresinin sona ermesi, azil veya başka bir sebeple sözleşmesi sona eren yönetici kendisine ayrılan yerleri yasal süresi içinde boşaltmak zorundadır<sup>109</sup>. Tahliye borcu bakımından yöneticinin haklı sebeple azledilip azledilmemesi bir önem arz etmez.

## VII. KAT MALİKLERİNİN VE YÖNETİCİLERİN BİRLİKTE SORUMLULUĞU

Türk Borçlar Kanununa göre bir kişiye birlikte vekâlet verenler, vekile karşı müteselsil olarak sorumludurlar (TBK m. 511/I). Şayet Türk Borçlar Kanununun vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümleri uygulanacak olursa kat maliklerinin her biri profesyonel yöneticiye karşı olan borçlardan müteselsilen sorumlu olacaktır<sup>110</sup>. Kanaatimizce bu hüküm, kat malikleri ile profesyonel yönetici arasında sözleşmeler bakımından uygulanmamalıdır. Zira yukarıda da belirttiğimiz üzere, Türk Borçlar Kanununun vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümleri ancak kat mülkiyeti rejiminin niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır. Kat mülkiyeti rejimi, anataşınmazın yönetimine konu olan ortak yerler itibarıyla paylı mülkiyet ilişkisine dayanmaktadır<sup>111</sup>. Paylı mülkiyette, bu mülkiyet ilişkisinden doğan veya paylı malı ilgilendiren yönetim giderleri, vergiler ve diğer yükümlülükler, aksine bir hüküm bulunmadıkça, paydaşlar tarafından payları oranında karşılanır (TMK m. 694/I). Pay oranında sorumluluk ilkesi, paylı mülkiyete konu olan eşyaya ilişkin üçüncü kişilerle yapılan hukuki işlemleri de kapsar<sup>112</sup>.

<sup>109</sup> Bu süre içinde boşaltılmayan yerler kat maliklerinden herhangi birinin başvurusu üzerine başkaca tebligata lüzum kalmadan mahalli mülki amirlerin kararı ile bir hafta içinde zabıtaca boşaltılır. İdare ve yargı organlarına yapılacak başvuru ise, bu kararların yerine getirilmesini durdurmaz (KMK Ek m. 2).

<sup>110</sup> **Tandoğan**, s. 567; **Yavuz**, s. 1213; **Ayan**, s. 483.

<sup>111</sup> **Arpacı** da yönetimin konusunu bağımsız bölüm dışındaki ortak yerler ile bağımsız bölüm içindeki ortak yönetime konu olan kısımlar olarak ikiye ayırmaktadır (s. 17 vd.).

<sup>112</sup> **Ertaş**, Eşya Hukuku, s. 244.

Anataşınmazın yönetimi işlerinin yürütülmesine ilişkin yapılan vekâlet sözleşmesinden doğan borçlardan da *-haksız fiilden doğan sorumluluk halleri istisna olmak üzere-* paylı mülkiyet ilişkisinde olduğu gibi kat maliklerinin payları oranında sorumlu olmalarının kat mülkiyeti rejimine daha uygun olduğu kanaatindeyiz. Nitekim kat mülkiyeti rejimi de ortak giderlerden sorumluluk bakımından yönetici aylığı da dahil olmak üzere arsa payı oranında sorumluluk esasını benimsemektedir (KMK m. 20/I b).

Kat Mülkiyeti Kanunu anataşınmazın yönetim işinin birden fazla kişiye verilmesine olanak tanımaktadır. Kat malikleri kurulu anataşınmazın yönetim işini kendi aralarından veya dışarıdan seçecekleri üç kişilik bir yönetim kuruluna da verebilirler (KMK m. 34/I). Yönetim kurulu üyeleri, vekâletin ifasından müteselsil olarak sorumludurlar (TBK m. 511). Yönetim kurulu üyeleri ister kat malikleri arasından, ister dışardan, isterse karma olarak içerden veya dışardan atansınlar bu kişiler vekâlet sözleşmesinden doğan borçlardan müteselsilen sorumlu olacaklardır. Ancak yedek hüküm niteliğindeki bu hüküm uyarınca sözleşmenin tarafları müteselsil sorumluluğu ortadan kaldırılabirler<sup>113</sup>.

## VIII. SÖZLEŞMEDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLARDA UYUŞMAZLIĞIN ÇÖZÜME KAVUŞTURULMASI İÇİN BAŞVURULACAK YETKİLİ MERCİLER

### A. Zorunlu Başvuru Mercii: Kat Malikleri Kurulu

Kat Mülkiyeti Kanunu, anataşınmazın kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri ile yönetici arasındaki uyuşmazlıkların kat malikleri kurulunca çözümlenip karara bağlanacağını düzenlemektedir (KMK m. 32/II). Bu kişiler arasında bir anataşınmazın kullanılmasından veya yönetiminden dolayı çıkan uyuşmazlıklarda kat malikleri kurulu görevli olup tarafların uyuşmazlığı kural olarak ve öncelikle kat malikleri kuruluna taşınmaları zorunludur<sup>114</sup>.

<sup>113</sup> **Gümüş**, Borçlar, s. 139.

<sup>114</sup> Fakat doğrudan mülkiyet hakkının kullanılmasının engellenmesi veya ortak yerlerde yapılması gerekli onarımların yapılmamasından dolayı bağımsız bölümlerin zarar görmesi gibi nedenlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar kat malikleri kuruluna götürülmesi

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinde, yöneticinin dışardan atanması, uyuşmazlığın çözümünün zorunlu olarak kat malikleri kuruluna götürülmesi kuralına istisna getirebilecek niteliktedir. Gerçekten de, kat maliklerinin tamamı ile yönetici arasında sözleşmeden doğacak bir uyuşmazlığı sözleşmenin taraflarını kat maliklerinin oluşturduğu bir kurula götürmenin bir anlamı olmadığı açıktır. Bu hallerde, profesyonel yönetici doğrudan sulh hukuk mahkemesinde dava açabilmelidir. Ancak yönetici ile münferit kat malikleri arasındaki uyuşmazlığın çözümü kural olarak ve öncelikle kat malikleri kurulunda aranmalıdır. Kural olarak, profesyonel yönetici ile kat malikleri arasında çıkan uyuşmazlıklar karar defterinde aynı hususa dair daha önce verilmiş bir karar varsa ona göre çözülür (KMK m. 32/V).

İlginçtir; Kanun, yönetici ile kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıkların öncelikli olarak kat malikleri kuruluna götürülmesini zorunlu tutmakla birlikte, bu kurulun aldığı kararlara karşı yöneticinin dava açmasını ondan esirgemiştir. Herhalde kanun koyucu, yöneticinin kat maliki sıfatıyla her halukarda dava açabileceğinden hareketle böyle bir düzenleme yapmaya gerek görmemiştir. Kanun koyucu, yöneticinin dışardan atanabileceğini belirtmekle birlikte, dışardan atanan yöneticinin haklarına ilişkin yeterli

---

zorunlu olmayıp doğrudan davaya konu edilebileceklerdir. Konu hakkında örnek Yargıtay kararları için bkz. “*Dava, davacıların bağımsız bölümü önündeki alana müdahalenin önlenmesi istemine ilişkindir. Kat malikinin kullanımını engelleyen eylemlerin önlenmesi doğrudan mülkiyet hakkının kullanılmasına dair olduğundan böyle bir uyuşmazlığın öncelikle kat malikleri kuruluna götürülmesi gerekli olmayıp doğrudan davaya konu edilebilir. Mahkemece bu husus dikkate alınmadan yerinde bulunmayan gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.*” Y. 18. HD., E. 2015/20980, K. 2016/381, T.14.1.2016 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası); “*Dava dilekçesinde, çatı tamirat giderinin faiz ve masraflarla birlikte davalı taraftan tahsili istenilmiştir. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın 32. maddesi hükmüne göre anagayrimenkulün kullanımından doğan veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya yönetici veya denetçiler arasında çıkan anlaşmazlıklar kat malikleri kurulunda çözülür ve karara bağlanır. Ancak somut olayda olduğu gibi özellikle ortak yerlerde yapılması gerekli onarımların yapılmamasından dolayı bağımsız bölümlerinin zarar gördüğü ve yönetim tarafından ivedilikle bu tadilat, tamirat ve onarımların yapılmasının talep edilmesi halinde, bu yasa maddesinin uygulanmasına gerek duyulmadan doğrudan hakim müdahalesi istenebilir.*” Y. 18. HD., E. 2014/1562, K. 2014/2824, T.20.2.2014 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

düzenleme yapmayı ihmal ettiği görülmektedir. Kanaatimizce, dışardan atanan yöneticinin de, “hukuki dinlenilme” ve “adil yargılanma” hakkı ile Anayasamızın *hak arama hürriyeti* (AY m. 36) çerçevesinde, kat malikleri kurulunun kendisiyle ilgili bir uyuşmazlıkla ilgili bir karara karşı iptal davası açabileceğinin kabulü zorunludur.

## B. Görevli ve Yetkili Mahkeme

### 1. Görevli Mahkeme

Kat malikleri ile yönetici arasında, Kat Mülkiyeti Kanununun uygulanmasından doğacak uyuşmazlıklarda görevli mahkeme kural olarak Sulh Hukuk Mahkemesidir (KMK Ek Madde 1). Ancak profesyonel yöneticilik sözleşmesinin bir tüketici işlemi niteliğinde olması halinde görevli merci/mahkeme, taraflar arasındaki uyuşmazlığın miktarına göre tüketici hakem heyeti veya tüketici mahkemesidir. 6502 sayılı Kanun salt tüketiciyi korumak uğruna ve salt tüketici işlemini esas alarak bu konuda net tavrını koymuştur<sup>115</sup>. Buna göre; “*Taraflardan birini tüketicinin oluşturduğu işlemler ile ilgili diğer kanunlarda düzenleme olması, bu işlemin tüketici işlemi sayılmasını ve bu Kanunun görev ve yetkiye ilişkin hükümlerinin uygulanmasını engellemez*” (6502 sayılı Kanun m. 83/II). Bu hükme göre profesyonel yöneticilik sözleşmesinin yukarıda bahsettiğimiz kriterlere uygun bir tüketici işlemi olması halinde, yöneticinin ve kat maliklerinin birbirleri arasında anataşınmazın kullanılmasından veya yönetiminden dolayı veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar ile kat malikleri ve yönetici arasındaki sözleşmeden veya Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan borçların yerine getirilmemesi yüzünden doğabilecek uyuşmazlıklarda,

<sup>115</sup> Doktrinde son derece geniş bulunan bu düzenleme eleştirilmektedir. İşin esası bakımından TKHK ile doğrudan bağlantılı bulunmayan her türlü ihtilafın, sırf tarafların sıfatını ele alarak tüketici mahkemelerinde görülmesini beklemenin ciddi bir amaç sorununu da beraberinde getirdiği ifade edilmektedir (Yılmaz/Yardım, s. 1192; Yeşilova, Bilgehan: “6502 sayılı (yeni) Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Tüketici Uyuşmazlıklarının Çözümü Usulü ve Yargılama Kuralları”, Terazi Dergisi, Cilt 9, Özel Sayı, Kasım 2014, s. 124-125; Erişir, Evrim: “Tüketici İşlemlerinden Doğan Uyuşmazlıkların Çözümü Usulü”, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, Derleyen: Murat İnceoğlu, XII Levha Yayınları, İstanbul 2012, s. 101).

örneğin işletme projesinin yapılmaması, yöneticinin teminat göstermemesi, yöneticiyi azlin haklı sebebe dayanıp dayanmaması, yöneticiye ücret ödenmemesi, vb. durumlarda uyuşmazlık konusunun değerine göre tüketici hakem heyeti/tüketici mahkemesi görevli olacaktır. Kanaatimizce, TKHK m. 83/II hükmünün, Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan bütün uyuşmazlıklarda Sulh Hukuk Mahkemesinin görevli olacağı şeklinde bir istisna getirerek yeniden düzenlenmesi yerinde olacaktır<sup>116</sup>.

Sözleşmenin tüketici işlemi niteliğinde olmaması halinde ise taraflar arasındaki uyuşmazlık Sulh Hukuk Mahkemesinde görülecektir (KMK Ek Madde 1). Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin tarafı olan kat maliklerinden bir kısmı tüketici, diğerleri tüketici değil ise sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda Tüketici Mahkemesi görevli olacaktır<sup>117</sup>; ancak hakim maddi hukuk kurallarını tarafların sıfatına göre uygulayacaktır. Örneğin, hakim profesyonel yöneticinin açtığı alacak davasında tacir için ticari faize hükmedebilecek, ancak tüketiciler ile tacir sıfatını taşımayan meslek sahipleri bakımından ticari faiz uygulanmayacaktır.

TTK'ya göre; her iki tarafın da ticari işletmesini ilgilendiren işler de ticari dava sayılır (TTK m. 4/I) ve ticari davalar aksine hüküm bulunmadıkça, dava olunan şeyin değerine veya tutarına bakılmaksızın asliye ticaret mahkemesinde görülür (TTK m. 5/I). Kanaatimizce, ticari iş niteliğinde sayılabilecek profesyonel yöneticilik sözleşmesinden doğacak uyuşmazlıklar TTK m. 5/I'deki "*aksine hüküm bulunmadıkça*" düzenlemesi sebebiyle Kat Mülkiyeti Kanunundan doğan uyuşmazlıkların sulh hukuk mahkemesinde görüleceği düzenlemesi karşısında sulh hukuk mahkemesinde görülür.

<sup>116</sup> Mahkemelerin görev ve yetkisine ilişkin düzenlemelerin "*örtülü boşluk*" yoluyla yorumlanarak düzeltilmesi, kanaatimizce Anayasanın mahkemelerin görev ve yetkilerinin kanunla düzenleneceğini belirten 142. maddesi gereğince mümkün değildir.

<sup>117</sup> "*Genel mahkeme ile özel mahkemedeki davaların birlikte görülmesi gereken hallerde, özel mahkemede davaya devam olunması gerektiğinden, bu davalı yönünden de davaya tüketici mahkemesinde bakılması gerekir*", (Y. HGK, E. 2009/13-542, K. 2009/551, T. 25.11.2009, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası); "*Tüketici mahkemesi özel bir mahkemedir ve özel mahkemelerin görevi genel mahkemelerden önce gelir. Talepler arasında bağlantı bulunması halinde taleplerin tamamı için özel mahkeme durumundaki Tüketici Mahkemesi görevlidir*", (Y. 23. HD., E. 2015/4081, K. 2016/2138, T. 5.4.2016, <http://www.hukukmedeniyeti.org/ictihatyazdir.asp?id=23605>, Erişim Tarihi: 1.12.2016).



Ancak sulh hukuk mahkemesi uyuşmazlık konusunun niteliğine göre TTK hükümlerini uygulamalıdır.

## 2. Yetkili Mahkeme

Profesyonel yönetici ile kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıkların nerede görüleceği konusunda Kat Mülkiyeti Kanununda bir düzenleme yer almamaktadır. Kat Mülkiyeti Kanununda mahkemelerin yetkisine ilişkin düzenlemeler konu bakımından sınırlandırılmıştır. *Anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesi*, kat malikleri kurulu kararlarının iptali ile kat maliklerinin veya bağımsız bölümü kullananların (*dışardan atanan yöneticinin değil!*) kat mülkiyetinden doğan borçların yerine getirilmemesinden doğan uyuşmazlıklar (KMK m. 33/I) ile mahkememin yönetici atayacağını düzenleyen KMK m. 34/VI gereğince yetkilidir. Ancak Kanuna göre kat malikleri kurulu kararları aleyhine yalnızca kat malikleri iptal davası açabilmektedir. Kanaatimizce dışardan atanan yöneticinin de kendisiyle ilgili kararlar aleyhine iptal davası açma hakkının olduğunu kabul etmek gerekir.

Dikkat edilirse, Kat Mülkiyeti Kanunu yalnızca kurul kararlarının iptali ve yönetici atanması için yetkili mahkemeyi belirtmektedir. Dolayısıyla yönetici ile kat malikleri arasında kurul kararı ve bunun iptali ile mahkemece yönetici atanması dışında sözleşmeden doğabilecek diğer uyuşmazlıklar - *ortak yetkili yer mahkemesi belirtilmediği için*- genel ve özel yetki kuralına göre belirlenmelidir. Kat malikleri kurulu kararının iptaline dayanmayan profesyonel yöneticilik sözleşmesinden kaynaklanan diğer davalarda genel yetkili mahkeme, davalının yerleşim yeri mahkemesidir (HMK m. 6). Davalı birden fazla ise dava, bunlardan birinin yerleşim yeri mahkemesinde açılabilir (HMK m. 7/I). Bunun dışında dava profesyonel yöneticilik sözleşmesinin ifa edileceği yer mahkemesinde de (HMK m. 10) açılabilir. Bunlara ek olarak, yöneticilik sözleşmesinin tüketici işlemi niteliği taşıdığı hallerde, davanın tüketicinin yerleşim yeri mahkemesinde de (TKHK m. 73/V) açılabileceğini düzenleyen özel yetki kuralını da eklemek gerekir. Kanaatimizce tüm bu yetki karmaşasını gidermek için Kanunda anataşınmazın yönetiminden doğabilecek ve bu arada profesyonel yönetici ile kat malikleri arasındaki bütün davalar için *anataşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin* ortak yetkili yer mahkemesi olarak bir *kesin yetki* kuralı olarak düzenlenmesi yerinde olurdu.

## IX. PROFESYONEL YÖNETİCİLİK SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

### A. Genel Olarak

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin sona ermesinde, sözleşmeleri sona erdiren genel sebepler, vekâlet sözleşmesinin Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı olmayan sona erme sebepleri ile Kat Mülkiyeti Kanununda öngörülen sona erme sebepleri geçerlidir<sup>118</sup>. Ancak genel sona erme sebepleri ile vekâlet sözleşmesinin sona erme sebepleri ancak kat mülkiyeti rejiminin niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanabilecektir<sup>119</sup>. Genel sona erme sebepleri arasında ikale, kusursuz sonraki imkânsızlık, sözleşmenin yenilenmesi gibi sebepler sayılabilir. Bunun dışında profesyonel yöneticilik sözleşmesinin konusunu oluşturan anataşınmazın kamulaştırılması, anataşınmaz hakkında kentsel dönüşüm kararı alınması, taşınmazın yok olması kusursuz imkânsızlık nedeniyle sona erme veya işlem temelini çökmesi nedeniyle sözleşmeyi sona erdirme imkânı tanır (TBK m. 138).

### B. Sürenin Sona Ermesi

Profesyonel yöneticinin görev süresi, kat mülkiyetine tabi toplu yapı niteliğinde olmayan yapılar bakımından en fazla bir yıl, toplu yapı niteliğindeki yapılar bakımından ise en fazla iki yıl olabilir. Yöneticinin görevi, kural olarak görev süresinin sonunda kendiliğinden sona erer<sup>120</sup>. Süre, kendiliğinden uzamaz ve sürenin sona ermesiyle birlikte, eski yöneticinin görevi devam etmez. Ancak aynı yöneticinin kat malikleri kurulu toplantısında sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanmak suretiyle tekrar atanması mümkündür.

Ölüm, ehliyetsizlik ve iflas durumları için kanunda öngörülen, vekalet verenin menfaatlerinin tehlikeye düşmesi halinde, profesyonel vekilin vekaleti ifaya devam etme yükümlülüğü (TBK m. 513/II), *kıyasen* sürenin sona ermesi durumunda da uygulanabilir. İfaya devam etme yükümlülüğünün bulunmadığı durumlarda görev süresi sona ermesine rağmen iş gören

---

<sup>118</sup> Arpacı, s. 253.

<sup>119</sup> Arpacı, s. 253.

<sup>120</sup> Arpacı, s. 253.

yöneticiyle kat malikleri arasındaki ilişkiye *vekâletsiz iş görme hükümleri* uygulanır (TBK m. 526 vd.).

### C. Tek Taraflı Sona Erdirme

Türk Borçlar Kanunundaki düzenlemeye göre; 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 (TBK m. 512). Başka bir deyişle, vekâlet sözleşmesinin tek taraflı sona erdirilmesi için haklı bir sebep olması gerekmemektedir. Vekâlet sözleşmesi niteliğindeki profesyonel yöneticilik sözleşmesi de vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümler uyarınca kat malikleri ve profesyonel yönetici tarafından her zaman sona erdirilebilir. Sözleşmeyi tek taraflı sona erdirme beyanı karşı tarafa ulaştığı andan itibaren kural olarak borçlar da *-sözleşmenin ard etkisinden doğan borçlar hariç olmak üzere (culpa post contrahendum)-* sona erer<sup>121</sup>.

Uygun olmayan zamanda sona erdirmeden, hakkın kullanıldığı anın karşı taraf için olumsuz bir sonuca yol açması anlaşılmalıdır<sup>122</sup>. Sona erdirme haklı bir sebebe dayanıyorsa, sona erdirme işlemi uygun olmayan zamanda yapılsa bile, sözleşmeyi sona erdiren taraf tazminatla yükümlü olmadığı gibi, karşı tarafın haklı sebebin oluşmasında kusuru varsa ondan tazminat da isteyebilir<sup>123</sup>. Örneğin, yöneticinin yolsuzluk nedeniyle azli halinde yöneticinin kusuruna dayanan sona erdirme nedeniyle kat malikleri ondan zararlarını isteyebilir.

Tek taraflı sona erdirme, taraflar arasındaki hukuki ilişkiyi ortadan kaldıran “*geri alma*” türünde *bozucu yenilik doğuran hak* niteliğindedir<sup>124</sup>. Bu hakkın kullanılmasının hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için, karşı tarafa yöneltilmesi ve varması gerekir<sup>125</sup>. Azil veya istifa için önceden bir

<sup>121</sup> Zevkliler/Gökyayla, s. 649.

<sup>122</sup> Tandoğan, s. 634 vd.; Gümüş, Borçlar, s. 190.

<sup>123</sup> Gümüş, Borçlar, s. 190-191.

<sup>124</sup> Aral/Ayrancı, s. 413; Gümüş, Borçlar, s. 187; Kayıhan, Şaban/Ünlütepe, Mustafa: “Vekâlet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri”, Fatih Sultan Mehmet Üniversitesi, İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi, Sayı 3, Yıl 2014, s. 183.

<sup>125</sup> Gümüş, Borçlar, s. 188.

bildirim süresi öngörülmemiştir<sup>126</sup>. Sona erdirme iradesinin karşı tarafa var-  
dığı anda sözleşme ileriye etkili (*ex nunc*) olarak sona erer<sup>127</sup>. İstifa ve azil  
yoluyla sona erdirme herhangi şekilde bağlı değildir. Profesyonel yöneticilik  
sözleşmesinin herhangi bir şekilde uygun olarak yapılmış olması da durumu  
değiştirmez.

Doktrinde hâkim olan görüşe göre, sona erdirme hakkının sözleşmeyle  
kaldırılması ve sınırlandırılması mümkün değildir; dolayısıyla TBK m. 512  
hükmü emredici niteliktedir<sup>128</sup>. Bu sonuç vekâlet sözleşmesinin güvene  
dayalı bir sözleşme olmasından kaynaklanmaktadır. Ancak anataşınmazın  
yönetimini içeren kat malikleri ile profesyonel yönetici arasındaki yöneti-  
cilik sözleşmesi, taraflar arasındaki güven ilişkisinin diğer vekâlet sözleşme-  
lerine oranla o denli yoğun olmadığı bir sözleşme niteliğindedir ve bu  
nedenle tek taraflı sona erdirme hakkının emredici nitelikte olmadığına  
kabulü işin niteliği ve menfaatler durumuna da uygun düşmektedir<sup>129</sup>. Bunun  
sonucu olarak kat malikleri ile profesyonel yönetici sona erdirme hakkından  
feragat edip onu sınırlandırabilecekleri gibi, sözleşmenin tek taraflı ve haksız  
olarak sona erdirilmesi halinde cezai koşul da kararlaştırabilirler. Genel  
işlem koşullarındaki *içerik denetimi* (TBK m. 25) ile sözleşmenin bir tüketici  
işlemi niteliğinde olması halinde 6502 sayılı Kanunun *haksız şartlara*  
(TKHK m. 5) ilişkin hükümler saklıdır.

<sup>126</sup> Arpacı, s. 254-255.

<sup>127</sup> Aral/Ayrancı, s. 412; Gümüş, s. 188.

<sup>128</sup> Tandoğan, s. 624; Zevkliler/Gökyayla, s. 647; Gümüş, Borçlar, s. 188-189; Aydoğdu/  
Kahveci, s. 788; Bu konuda ayrıntılı açıklamalar için bkz. Seçer, Öz: “Vekâlet  
Sözleşmesinin Kendine Özgü Sebeplerle Sona Ermesi”, İnönü Üniversitesi Hukuk  
Fakültesi Dergisi Özel Sayı Cilt:2, 2015, s. 886 vd.; Kayıhan/Ünlütepe, s. 187 vd.

<sup>129</sup> Seçer de malvarlığını ilgilendiren ve güven ilişkisinin önemli bir role sahip olmadığı  
vekâlet sözleşmelerinde sona erdirme hakkının emredici nitelikte olduğunu ileri sürme-  
nin somut hayat gerçeklerine pek uygun düşmediğini, örneğin taşınmazın idaresini konu  
edinen vekalet sözleşmelerinde, sona erdirme hakkının kullanılması durumunda vekalet  
sözleşmesinin sona erecek olmasının, özellikle çok fazla yapının bir arada olduğu taşın-  
mazı idareyle görevli vekillerin çok sık değişmesi yüzünden verimli bir yönetim yapı-  
lamaması sorununu beraberinde getireceğine işaret etmektedir (s. 892).

## 1. Azil

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi, kat maliklerinin yöneticiyi azletmesi yoluyla her zaman sona erdirilebilir<sup>130</sup>. Azlin haklı bir sebebe dayanması gerekmez<sup>131</sup>. Azlin haklı sebebe dayanıp dayanmaması kat maliklerinin tazminat borcu bakımından önem taşır. Haklı sebebin ne olduğunu her somut olayda hakim takdir eder. Örneğin, yöneticinin vekâlet kapsamı dışında iş yapması, kat maliklerinin talimatlarına uymaması, özen borcunu yerine getirmemesi, kendisinden teminat istendiği halde teminat göstermeye yanaşmaması gibi sebepler haklı sebep oluşturabilir. Kat malikleri kurulunun azli haklı bir sebebe dayanmıyorsa yönetici görev süresi sonuna kadar alacağı bedeli tazminat olarak isteyebilir<sup>132</sup>. Ancak tazminatın miktarı belirlenirken yöneticinin haksız azilden sonra başka bir iş alıp almadığı veya başka bir işi kasten almaktan kaçınması da göz önünde bulundurulur. *Arpacı* KMK m. 41/I hükmüne istinaden azlin yalnızca haklı sebeple yapılacağı görüşündedir<sup>133</sup>. Söz konusu hükme göre; kat malikleri kurulu, yöneticinin bu görevdeki tutumunu devamlı olarak denetler ve haklı bir sebebin çıkması halinde onu her zaman değiştirebilir. Kanaatimizce bu hüküm, azlin yalnızca haklı sebeple yapılabileceğini düzenleyen genel bir hüküm değil, kat maliklerini uygun olmayan zamanda azil yüzünden doğabilecek tazminat borcundan kurtaran özel bir hüküm niteliğindedir. Maddenin başlığı da (KMK m. 41- *Yönetimin Denetlenmesi*) hükmün genel bir azil hakkını değil, denetleme sonucu, haklı bir sebebin ortaya çıkması durumunda kat malikleri kurulunun yöneticiyi azletmesine imkân tanıyan özel bir azil sebebi olduğunu desteklemektedir.

Genel vekâlet sözleşmesinde birlikte vekâlet verenlerden her birinin tek başına vekili azletme yetkisi olduğu halde<sup>134</sup>, profesyonel yöneticilik sözleş-

<sup>130</sup> **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 461; **Sirmen**, s. 515; **Ayan**, s. 484; **Aral/Ayrancı**, s. 415. Doktrindeki bazı yazarlar ise ancak haklı sebeple azlin mümkün olabileceği görüşündedirler (**Tandoğan**, s. 620; **Arpacı**, s. 255; **Reisoğlu**, s. 120; **Akıntürk**, s. 427; **Tekinay**, Eşya Hukuku, s. 684).

<sup>131</sup> **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 461; **Sirmen**, s. 515; **Ayan**, s. 484; **Aral/Ayrancı**, s. 415).

<sup>132</sup> **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s. 690.

<sup>133</sup> **Arpacı**, s. 253.

<sup>134</sup> **Arpacı**, s. 253.

mesinin azil yoluyla sona erdirilmesi için kat malikleri kurulunun *sayı ve arsa payı çoğunluğuyla* alacağı bir karar gerekmektedir<sup>135</sup>. Çifte çoğunluk sağlanmadan alınan azil kararı geçersizdir. Yöneticiyi azletme yetkisi münhasıran kat malikleri kuruluna aittir (KMK m. 41/I). Herhangi bir kat malikinin tek başına yöneticiyi azletme yetkisi yoktur. Azli gerektiren önemli bir sebebin varlığı halinde, kat maliklerinin üçte biri veya denetçi toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulunun her zaman toplanmasını sağlayabilir (KMK m. 29/II). Azil için haklı bir sebebin varlığına rağmen kuruldan yöneticinin görevinin devam etmesi gerektiği yönünde bir karar çıkarsa, bu kararın iptali için, kurul toplantısına katılan ancak aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir ve yöneticinin azledilmesini talep edebilir<sup>136</sup>. Sulh mahkemesi de azil için gerekli haklı sebebin var olup olmadığını araştırmalıdır<sup>137</sup>. Hemen belirtelim ki; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz (KMK m. 33/I).

Azlin hüküm ve sonuçlarını doğurması için azil kararının yöneticiye varması gerekir. Azlin haklı sebebe dayanmaksızın uygun olmayan zamanda yapılması halinde, profesyonel yöneticinin sözleşmenin ifa edileceğine duyduğu güvenin boşa çıkmasından doğan müsbet zararının karşılanması gerekir<sup>138</sup>. Azlin haklı bir sebebe dayanması halinde, kat malikleri herhangi

<sup>135</sup> **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir** s. 690; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 461; **Tekinay**, Eşya Hukuku, s. 684; **Arpacı**, s. 253; **Sirmen**, s. 515; **Ayan**, s. 413. Esasında KMK'da azil için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu gerektiği yönünde açık bir hüküm yoktur. Ancak yöneticinin tayininde aranan şartların azil için de arandığını kabul etmek gerekir.

<sup>136</sup> **Arpacı**, s. 253-254. Yazar, sulh hakiminin azle karar verebilmesi için haklı bir sebebin var olup olmadığını da araştırmayı gerektiğine işaret etmektedir.

<sup>137</sup> **Arpacı**, s. 254.

<sup>138</sup> **Gümüüş**, Borçlar, s. 191. Azil durumunda menfi zarar istenebileceği yönünde bkz. **Tandoğan**, s. 640; **Zevkliler/Gökayla**, s. 649; **Aral/Ayrancı**, s.415. **Seçer** ise ilke

bir tazminat borcu altında değildir; aksine, haklı sebeple azle sebep olan yönetici azle sebep olan davranışı nedeniyle kat maliklerinin bir zararı doğmuşsa bunları tazmin etmek zorundadır. Ancak sözleşme ileriye etkili olarak ortadan kalkacağı için profesyonel yönetici, o zamana kadar yaptığı hizmetler için bedelini isteyebilir.

Mahkeme tarafından tayin edilen yönetici bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez. Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye izin edebilir (KMK m. 34/VII).

## 2. İstifa

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi yöneticinin istifasıyla sona erdirilebilir. İstifanın haklı bir sebebe dayanması gerekmez<sup>139</sup>. İstifa yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi için yöneticinin tek taraflı irade beyanı yeterlidir; istifa için karşı tarafın, yani kat malikleri kurulunun kabulüne gerek yoktur. İstifanın kat maliklerine varmasıyla birlikte yöneticinin yöneticilik görevi sona erer. Tüm kat maliklerine yönelik varması gerekli bir beyan ise ana-taşınmazın görülecek yerlerine istifa durumunu bildiren bir yazı asılarak yapılabilir. İstifa herhangi bir şekilde tabi değildir; ancak istifa tacirler arasında bir sona erdirme niteliğindeyse, istifanın noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi ile yapılması gerekir (TTK m. 18/III).

*Arpacı* KMK m. 40/II hükmünü gerekçe göstererek sözleşmenin ancak haklı bir sebebin varlığı halinde istifa yoluyla sona erdirileceği görüşündedir<sup>140</sup>. Kanaatimizce KMK m. 40/II hükmü yöneticinin istifa hakkını kullanması için bir şart olmayıp, onu uygun olmayan zamanda istifa yüzünden doğabilecek tazminat borcundan kurtaran bir hüküm niteliğindedir. Bu

---

olarak menfi zararın istenebileceğini kabul etmekle birlikte, atipik vekalet sözleşmelerinde müspet zararın istenebileceği görüşündedir (s. 933).

<sup>139</sup> **Sirmen**, s. 515; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s. 461; **Ayan**, s. 484; **Ertaş**, KMK Şerhi, s. 614; **Tekinay**, Kat Mülkiyeti, s. 118.

<sup>140</sup> **Arpacı**, s. 255. Bu görüş kabul edilecek olursa yöneticinin haklı sebep olmaksızın istifası geçerli olmayacak, yönetici ifaya devam etmeye zorlanabilecektir ki; bu durum vekalet sözleşmesinin niteliğiyle bağdaşmaz.

hükme göre kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümlülükleri yönetici tarafından noterlikçe yaptırılan ihtara rağmen vaktinde ve tamamen yerine getirmezlerse, yönetici, hiçbir tazminat ödemeye mecbur olmaksızın, kendine ait sözleşmeyi feshedebilir (KMK m. 40/II). Bu hüküm, amaca uygun olarak dar şekilde yorumlanmalı ve yalnızca kat maliklerinin yöneticiye karşı borçlarını ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi, örneğin profesyonel yöneticinin ücretinin ödenmemesi veya kat malikinin tutum ve davranışlarıyla anataşınmazın yönetim işinin yerine getirilmesini önemli ölçüde zorlaştırmış olması halinde, örneğin kat maliklerinden birisi sürekli olarak yöneticiyi sözleriyle taciz ediyorsa, uygulama alanı bulmalıdır<sup>141</sup>. Yoksa herhangi bir kat malikinin, yöneticiye olan borçları dışında, kanundan veya yönetim planından doğan borçlarını yerine getirmemesi istifa için haklı bir sebep oluşturmamalı; bilakis böyle bir durumda yönetici, vekâletin kapsamı dâhilinde kat malikinin borçlarını ve yükümlülüklerini yerine getirmesini sağlamalıdır. Haklı sebeple sözleşmeyi fesheden yönetici tazminat ödemek zorunda olmadığı gibi, bilakis uğradığı zararlar nedeniyle kat maliklerinden tazminat isteyebilir.

Profesyonel yöneticilik sözleşmesinin haklı sebeple istifa yoluyla sona erdirilmesi halinde profesyonel yönetici, istifa etmesi anına kadar gördüğü işgörme bedelinin ödenmesini ve istifa yüzünden uğradığı zararları da isteyebilir. Yöneticinin istifası haklı bir sebebe dayanmıyorsa, o sadece uygun olmayan zamanda istifa ettiği takdirde kat maliklerinin zararı varsa onu tazmin etmekle yükümlüdür (TBK m. 512). İstifanın haklı sebebe dayanmaksızın uygun olmayan zamanda yapılması halinde ise kat maliklerinin sözleşmenin ifa edileceğine duyduğu güvenin boşa çıkmasından doğan müsbet zararının karşılanması gerekir<sup>142</sup>.

#### **D. Ölüm, Ehliyetsizlik, İflas, Tüzel Kişiliğin Sona Ermesi**

Sözleşmeden veya işin niteliğinden aksi anlaşılmadıkça sözleşme, vekilin veya vekâlet verenin ölümü, ehliyetini kaybetmesi ya da iflası ile

<sup>141</sup> Tekinay, Kat Mülkiyeti, s. 118.

<sup>142</sup> Gümüş, Borçlar, s. 191. İstifa durumunda menfi zarar istenebileceği yönünde bkz. Tandoğan, s. 639; Zevkililer/Gökyayla, s. 649; Aral/Ayrancı, s. 415.



kendiliğinden sona ermiş olur<sup>143</sup>. Profesyonel yöneticinin gerçek kişi olması halinde, onun ölümüyle sözleşme sona erer. Kat maliklerinden birisinin ölümü halinde ise, sözleşmeden doğan haklar ve borçlar onun mirasçısına geçer. Profesyonel yönetici tüzel kişiyse, fiil ehliyetinden yoksun kalması, iflası veya herhangi bir nedenle tüzel kişiliğinin sona ermesiyle de sözleşme sona erer (TBK m. 513/I).

Vekâletin sona ermesi vekâlet verenin menfaatlerini tehlikeye düşürüyorsa, vekâlet veren veya mirasçısı ya da temsilcisi, işleri kendi başına görebilecek duruma gelinceye kadar, vekil veya mirasçısı ya da temsilcisi, vekâleti ifaya devam etmekle yükümlüdür (TBK m. 513/II).

## SONUÇ

Profesyonel yöneticilik sözleşmesi, münhasıran kat malikleri kuruluna ait olan anataşınmazı yönetme işinin yürütülmesinin bir ücret mukabilinde yöneticiye bırakıldığı ve bağımlılık unsuru içermeyen bir işgörmeye ilişkisi nedeniyle belirli süreli ve sürekli borç doğuran nitelikte bir vekalet sözleşmesi niteliğindedir. Kat malikleri ile (*kat malikleri kurulu değil!*) profesyonel yönetici arasındaki bu sözleşmenin kurulması, şekli, tarafların hakları ve borçları ve sözleşmenin sona ermesine ilişkin olarak Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ile kat mülkiyeti rejiminin niteliğine uygun düştüğü ölçüde Türk Borçlar Kanununun vekalet sözleşmesi hükümleri uygulanır.

Profesyonel yöneticinin mesleki ve çoğu zaman da ticari amaçla sözleşme yapması, kat maliklerinin sıfatına bağlı olarak aralarındaki işlemin tüketici işlemi veya ticari iş sayılmasına sebep olmaktadır. Bu durum, taraflar arasındaki hukuki ilişkiye uygulanacak maddi hukuk kuralları ile mahkemelerin görev ve yetkisinin belirlenmesinde önemli rol oynamaktadır. Anataşınmazdaki kat maliklerinin bağımsız bölümü kullanma amaçlarının farklılık göstermesi, profesyonel yöneticilik sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklara hangi maddi hukuk kurallarının ve hangi mercilerin uyuşmazlığı çözmede görevli ve yetkili olduklarının tespitinde zorluklar ortaya çıkarabilmektedir. Uygulamada profesyonel yönetim işinin tüzel kişiler

---

<sup>143</sup> Bu özel sona erme sebepleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Kayihan/Ünlütepe**, s. 190 vd.; **Seçer**, s. 909 vd.

tarafından daha ziyade ifa yardımcısı kullanılarak yürütülmesi onların TBK m. 116 anlamında hukuki sorumluluğuna yol açmaktadır.

Profesyonel yönetici, kural olarak anataşınmazın yönetimiyle ilgili hukuki işlemleri kat maliklerini temsilen yapma yetkisine sahiptir. Yöneticinin vekâletinin kapsamı, Kat Mülkiyeti Kanunu, yönetim planı, kat malikleri kurulu kararları ve yöneticinin gördüğü işin niteliğiyle belirlenir. Buna karşılık, profesyonel yönetici sözleşme kapsamında anataşınmazın yönetimiyle ilgili olmayan işleri yapamaz.

Kat Mülkiyeti Kanunu yöneticinin dışardan atanmasına imkân tanımakla birlikte, kanun koyucunun genel itibariyle yöneticinin dışardan atanması olasılığındaki düzenlemeleri, uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların çözülmesi ve tarafların ihtiyaçlarının menfaatler durumuna göre giderilmesi bakımından yetersizdir. Yöneticinin görev süresinin toplu yapı niteliğinde olmayan yapılarda bir veya toplu yapılarda iki yılla sınırlı olması, kendisi hakkında kat malikleri kurulu kararlarına karşı dava imkânı tanınmaması, profesyonel yönetici ile kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıklarda yetkili mahkemenin belirtilmemiş olması bunlardan birkaçıdır. Bu vesileyle, kanun koyucunun 1965 tarihindeki yapı, ihtiyaçlar, yaşam ve yönetim anlayışı çerçevesinde hazırladığı Kanunun hızla kentleşen, inşaat ve yapı teknikleri her geçen gün gelişen, anataşınmazdaki hizmet çeşitliliğinin sınır tanımadığı modern toplumda günümüz ihtiyaçlarına cevap vermekten uzak olduğunu ve ancak yapılacak yeni bir Kanunla bu engelin aşılabileceğini belirtmek gerekir.

### **KAYNAKÇA**

- Akıntürk**, Turgut: Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul 2009.
- Akipek**, Jale: Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara 1973.
- Akipek**, Şebnem: Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi, Seçkin Yayınevi, Ankara 1999.
- Aral**, Fahrettin/**Ayrancı**, Hasan: Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri, 9. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2012.
- Arpacı**, Abdülkadir: Kat Mülkiyetinde Yönetim, Bedir Yayınevi, İstanbul 1984.
- Aslan**, Yılmaz: 6502 sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku, 4. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2014.
- Ayan**, Mehmet: Eşya Hukuku II, Mülkiyet, 4. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya 2012.
- Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.
- Aydoğdu**, Murat: Milli Şerh, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Madde 13-16, Aristo Yayınevi, İstanbul 2016, s. 340-382.
- Eren**, Fikret: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 18. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara 2015.
- Erişir**, Evrim: “Tüketici İşlemlerinden Doğan Uyuşmazlıkların Çözümü Usulü”, Yeni Tüketici Hukuku Konferansı, Derleyen: Murat İnceoğlu, XII Levha Yayınları, İstanbul 2012, s. 43-122.
- Ertaş**, Şeref: Eşya Hukuku, 11. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir 2014, (Kısaltma: Eşya Hukuku)
- Ertaş**, Şeref: Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2015. (Kısaltma: KMK Şerhi)
- Germeç**, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, Kat Mülkiyeti-Kat İrtifakı-Devremülk ve Toplu Yapı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2008.

- Gümüş**, Mustafa Alper: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, (Kısaltma: Tüketici)
- Gümüş**, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.II, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012 (Kısaltma: Borçlar)
- Gürsoy**, Kemal T./**Eren**, Fikret/**Cansel**, Erol: Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1984.
- Kara**, İlhan: Tüketici Hukuku, Engin Yayınevi Ankara 2012.
- Kayihan**, Şaban/**Ünlütepe**, Mustafa: “Vekâlet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri”, Fatih Sultan Mehmet Üniversitesi, İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi, Sayı 3, Yıl 2014, s. 171-212.
- Kılıçoğlu**, Ahmet: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 17. Baskı, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara 2013.
- Kırmızı**, Mustafa: Tüketici Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara 2011.
- Oğuzman**, Kemal/**Seliçi**, Özer/**Oktay-Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, 15. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2012.
- Reisoğlu**, Safa: Kat Mülkiyeti, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1967.
- Seçer**, Öz: “Vekâlet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sebeplerle Sona Ermesi”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı C.II, 2015, s. 877-944.
- Sirmen**, Lale: Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2013.
- Şengül**, Mehmet: Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi, XII Levha Yayınları, İstanbul 2011.
- Şenocak**, Zarife: Borçlunun İfa Yardımcılarından Dolayı Sorumluluğu, Dayınlarlı Hukuk Yayınları, Ankara 1995.
- Tandoğan**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.II, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.

- Tekinay**, Selahattin Sulhi: Eşya Hukuku, C.I, 3. Baskı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1978 (Kısaltma: Eşya Hukuku)
- Tekinay**, Selahattin Sulhi: Kat Mülkiyeti, Filiz Kitabevi, İstanbul 1991 (Kısaltma: Kat Mülkiyeti)
- Yavuz**, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Yeşilova**, Bilgehan: “6502 sayılı (Yeni) Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Göre Tüketici Uyuşmazlıklarının Çözümü Usulü ve Yargılama Kuralları”, Terazi Dergisi, Cilt 9, Özel Sayı, Kasım 2014, s. 107-143.
- Yılmaz**, Ejder/**Yardım**, Ertan: Milli Şerh, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Madde 73, Aristo Yayınevi, İstanbul 2016, s. 1184-1204.
- Zevkliler**, Aydın/**Gökyayla**, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2014.

