

ÖZ

KAT MÜLKİYETİ HUKUKUNDA YÖNETİMİN DAVA TAKİP YETKİSİ Av. Ahmet AKBAŞ – Av. Elif DEMİR

Artan nüfus ve değişen yaşam düzeni ile beraber bireylerin toplu yapılarda bir arada yaşama mecburiyeti altına girdiği yadsınamaz bir gerçektir. Bu birlikte yaşam, kimi zaman bir apartman içerisine sığdırılırken kimi zaman neredeyse köy büyüklüğüne varan toplu yapı siteleri içerisine sığdırılmaktadır. Apartmanlar ve toplu yapı sitelerinde hayatlarını ikame ettirmekte olan kat maliklerinin zaruri veya lüks ihtiyaçlarının giderilmesi ve gerekli tedbirlerin alınması hususunda düzenin sağlanabilmesi adına 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu apartman/site yöneticisi kavramını hukukumuzda kazandırmıştır.

Yönetimin yetkileri kanun kapsamında düzenlenmiş olup en önemli yetkilerinden birinin dava ve icra takibi açma yetkisi olduğunu ifade etmek gerekir. Kanunda, yönetimin dava ve icra takibi açma yetkisi sınırlı olarak düzenlenmişse de bu yetkinin yönetim planı kapsamında genişletilebilmesine imkan verilmiştir.

Uygulamaya bakıldığında ise, köy boyutlarına varan toplu yapı sitelerinde temizlik, güvenlik, asansör, yürüyen merdiven bakımı ve sair hususlarda taşeron firmalarla sözleşme imzalama mecburiyetinin doğduğu ve bu sözleşmeler kapsamında birçok uyuşmazlığın ortaya çıktığı görülecektir.

Bazı toplu yapılarda 10.000'in üzerinde kat maliki bulunmakta ve bu kat maliklerine ulaşabilmek dahi mümkün olmamaktadır. Dolayısıyla, yukarıda bahsi geçen uyuşmazlıklara dair yönetimin dava açma yetkisi veya yönetime dava yöneltmesi imkanı Kanunun dar kapsamının dışına çıkmak suretiyle geniş olarak uygulanmaya başlanmıştır. Bu noktada, Yargıtay da uygulamaya daha ılımlı yaklaşarak değişen yaşam düzenine uyulabilmesi adına yönetimin husumet problemini büyük oranda ortadan kaldırmıştır.

Bu çalışmada değişen yaşam düzeni nedeniyle yönetimin dava yetkisi üzerinde durulacak olup bu çerçevede uygulamada ortaya çıkan problemler ve Yargıtay kararları kapsamında inceleme gerçekleştirilecektir.

Anahtar Kelimeler: Yönetici, Genel Yönetim İşleri, Yönetimin Görevleri, Dava Takip Yetkisi, zel Yetki,

İÇİNDEKİLER

ÖZ	ii
ANAHTAR KELİMELELER.....	iii
İÇİNDEKİLER	iv
GİRİŞ	1

Sayfa

I. YÖNETİM KAVRAMI.....	2
A. Tanımı.....	2
B. Atanması.....	3
II. SİTE YÖNETİMİNİN GÖREV VE YETKİLERİ.....	4
A. Genel Olarak.....	4
B. Görev.....	4
C. Yetki.....	6
III. YÖNETİMİN DAVA TAKİP YETKİSİ.....	6
A. Genel Olarak.....	6
B. Kat Malikleri Genel Kurulunun ve Yönetimin Tüzel Kişiliği.....	8
C. Anagayrimenkulun Genel Yönetimi Kavramı.....	9
D. Yöneticinin Dava Takip Yetkisine İlişkin Bazı Durumlar	9
1. Avans ve Gider Payının Tahsili.....	10
2. Kat Maliklerinin Yükümlülüklerinin İhlali	10
3. Kat Malikleri Genel Kurulu Kararlarının İptali.....	14
4. Yönetim ile Hizmet Alınan Yüklenici Arasındaki Uyuşmazlıklar.....	15
5. Yönetim ile Müteahhit Firma Arasındaki Uyuşmazlıklar.....	18
E.	
SONUÇ	20
KAYNAKÇA	21

GİRİŞ

Büyük kentlerde sanayileşmenin artması ve iş imkanlarının çoğalması ile; kırsal kesimden kente göçün başlaması, küresel savaşların sona ermesi, sağlık sektöründe meydana gelen gelişmeler dolayısıyla ölüm oranlarının düşmesi ve sair sebepler sonucunda, artan nüfus dikey yerleşme mecburiyetini doğurmuştur. Bunun akabinde, kat maliklerinin apartman dahilinde düzen içerisinde yaşamasını sağlamak amacıyla, kanuni düzenlemeler yürürlüğe girmeye başlamıştır. Bu hususta, ülkemizde de 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 23.06.1965 tarihinde kabul edilerek 02.01.1966 tarihinde uygulanmaya başlamış olup Kanun yıllar geçtikçe değişen yaşam düzenine uygun hale getirilmeye çalışılmıştır.

Yıllar içinde toplu yapı sitelerinin oluşturulması neticesinde, öncelikle 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı Kanun ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na EK-3 madde eklenmiştir. Bu madde ile, ortak alan ve tesislere sahip birden fazla bloğa ilişkin düzenlemeler getirilmiştir. Toplu yapı sitelerinin gün geçtikçe gelişmesi ve çok büyük boyutlara ulaşmasının akabinde 14.11.2007 tarihli 5711 sayılı Kanun ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun EK-3 maddesi kaldırılmış ve "Toplu Yapılara İlişkin Hükümler" eklemiştir.

Her ne kadar mezkur değişiklikler ile kat mülkiyetine tabi yapılarda düzen sağlanmaya çalışılmışsa da, Kanunun birçok noktada yeterli düzenlemeyi içermediğini ifade etmek gerekir. Bu hususlardan biri, yönetimin dava yetkisidir. Bu nedenle, kat mülkiyetine tabi yapıların özellikle de toplu yapı sitelerinin yönetiminde ortaya çıkan uyuşmazlıkların yargıya taşınması esnasında yönetimin sahip olduğu dava takip yetkisi üzerinde durulacaktır.

Uygulamada, site yönetimlerinde yer alan bireylerin veya yönetim şirketlerinin yönetimin dava yetkisi konusunda yeterli bilgi ve birikime sahip olmaması sebebiyle kat maliklerinin menfaatleri zedelenmektedir. Bu nedenle, işbu çalışma kapsamında, değişen ve gelişen yaşam düzeninde site yönetimlerinin yargıya taşınan uyuşmazlıklarda kat maliklerini temsildeki önemi hususunda farkındalık yaratılmaya çalışılmıştır.

Söz konusu çalışmanın birinci bölümünde, yönetimin tanımı ve atanması konuları üzerinde durulacaktır. İkinci bölümde ise, yönetimin görev ve yetkilerine değinilecek olup son olarak üçüncü bölümde çalışmamızın asıl konusu olan yönetimin dava takip yetkisi ele alınacaktır.

I. YÖNETİM KAVRAMI

A. Tanımı

Kanunun “Atanması” kenar başlıklı 34. maddesinin 1. Fıkrasında, yönetimin tek bir kişiden oluşması halinde yönetici; üç kişiden oluşması halinde ise yönetim kurulu olarak isimlendirileceği ifade edilmiştir. Mezkur kanun maddesi şu şekildedir:

“Kat malikleri, anagayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir .”

Kanun dahilinde yönetimin tanımına yer verilmemiş olsa da “Yöneticinin Görevleri” kenar başlıklı 35. Madde çerçevesinde yönetimin tanımı yapılabilmektedir.¹ Yönetim, yönetimini üstlenmekte olduğu anagayrimenkulü oluşturan apartman veya toplu yapı sitesinin dirlik ve düzeninin sağlanabilmesi adına gerekli tedbirleri almakla yükümlü ve Kanun ile yönetim planı çerçevesinde tanınan imkanlar dahilinde anagayrimenkulun haklarını koruma hususunda yetkili organ olarak tanımlanabilecektir.

Bu noktada, toplu yapı sitelerinde yönetim kurullarının nasıl seçildiğini kısaca anlatmakta fayda vardır. Toplu yapı sitelerinde en altta tüm kat maliklerinin oluşturmuş olduğu kat malikleri genel kurulu bulunmaktadır. Genel kurulun üzerinde ise toplu yapı sitesi dahilinde bulunan her bir bloğun seçmiş olduğu temsilcilerden oluşan temsilciler kurulu yer alırken temsilciler kurulu tarafından seçilen üç blok temsilcisi de merkez yönetim kurulunu oluşturmaktadır.

¹ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018, N. 1464; Yönetici, ana taşınmazın yönetimini sağlayan devamlı bir yönetim organı olarak tanımlanmıştır.

B. Atanması

Kanunun “Atanması” kenar başlıklı 34. Maddesi kapsamında 8 veya daha fazla bağımsız bölüm bulunan anagayrimenkullerde yönetici veya yönetim kurulu atanması mecburi kılınmıştır. Bu atama esas itibariyle kat malikleri genel kurulu tarafından gerçekleştirilebilecektir. Yönetici ve yönetim kurulu atanmasına ilişkin detaylı düzenlemeler içeren Kanunun 34. Maddesi şu şekildedir:

“ ...

Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir.

Anagayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.

Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır.

Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir.

Kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaz veya toplanıp bir yönetici atayamazlarsa, o geyrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.

Sulh mahkemesince atanan yönetici, bu atanma üzerinden altı ay geçmedikçe, kat malikleri kurulunca değiştirilemez Ancak haklı bir sebep çıkarsa, onu atamış olan sulh mahkemesi, değiştirmeye müsaade edebilir.

... ”

Madde metninden de anlaşıldığı üzere, atamadaki oy nisabı hem sayı hem de arsa payı bakımından çoğunluk olarak belirlenmiştir. Kat malikleri genel kurulunca yönetimin atanamaması durumunda kat maliklerinden birinin başvurusu halinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh hukuk hakimi tarafından atama gerçekleştirilebilecektir.

II. SİTE YÖNETİMİNİN GÖREV VE YETKİLERİ

A. Genel Olarak

Yönetimin dava yetkisine ilişkin detaylı açıklamalara geçmeden önce değinmemiz gereken bir başka husus, yönetimin görev ve yetkileridir. İşbu çalışmada daha önce de ifade ettiğimiz üzere; Kanun, uygulamadaki problemlere yeterli çözüm üretememekte olup Kanun kapsamında yönetime verilen görev ve yetkilerin genişletilerek yorumlanması sonucu uygulamadaki problemlere değinilmeye çalışılacaktır. Bu noktada, yönetimin dava yetkisini belirlerken görev hususundan ziyade yetki hususundan faydalanılacaktır.

B. Görev

Kanunun “Yöneticinin Görevleri” başlıklı 35. Maddesi kapsamında yönetimin görevlerinin yönetim planında düzenleneceği ifade edilmiştir. Bu aşamada yönetim planına kısaca bir parantez açacak olursak; yönetim planı, Kanunun 9, 18 ve 28. Maddeleri başta olmak üzere birçok maddesinde kat malikleri açısından bağlayıcı bir sözleşme olarak düzenlenmiştir. Bu sözleşme, anagayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında şerh edilip edilmediğine bakılmaksızın tüm kat malikleri nezdinde bağlayıcı olacaktır. Kanunun “Yönetim Planı” başlıklı 28. Maddesinin ikinci fıkrasında “*Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır*” ifadelerine yer verilmiş olsa da bu madde yönetim planının Kanunun emredici hükümleri aykırı olarak düzenlenebileceğine imkan vermediği belirtilmelidir. Yargıtay’ın görüşü de bu yönde olup Kanunun emrediciliğinin yönetim planında belirtilen maddeler ile aşılamayacağı ifade edilmiştir.²

Yönetimin görevleri hususuna tekrar dönecek olursak; yönetim planına atıfla beraber Kanun, yönetim planında aksine hükümlere yer verilebilmesine imkan

² Yarg. 5. HD, 10.09.1973, E.1973/13630, K.1973/13389

tanımla beraber birtakım esaslı görevleri 35. Maddede düzenlemiştir. Kanun hükmü şu şekildedir:

“Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

a) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;

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

c) Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;

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

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

f) Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;

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

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

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

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

k) *Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.*

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

Görüldüğü üzere, Kanun yönetimin görevlerini geniş bir biçimde düzenlemiş olmakla beraber yönetim planı ile görev alanının daha da genişletilebilmesine de imkan tanımıştır.

C. Yetki

Kanun, görev başlığında olduğu gibi yetki noktasında özel bir madde öngörmemiş olmasına karşın belirli maddelerde yetkiye ilişkin hükümler getirmiştir. Örnek verecek olursak, Kanunun 20. Maddesinde, “*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.*” ifadelerine yer verilmek suretiyle ortak gider alacaklarının ödenmemesi halinde yönetim tarafından kat maliklerine karşı dava açılacağı düzenlenmiştir. Esas itibarıyla, uygulamada ortaya çıkan ihtiyaç sebebiyle yönetimin yetkileri oldukça geniş yorumlanmış ve Yargıtay tarafından da son dönemlerde verilen kararlar ile yönetimin yetki alanı genişletilmiştir. Bu aşamadan sonra yönetimin taraf sıfatı ve dava yetkisi üzerinde durulacaktır.

III. YÖNETİMİN DAVA TAKİP YETKİSİ

A. Genel olarak

Yetki başlığında değindiğimiz üzere, Kanunda yönetimin yetkilerine ilişkin detaylı düzenlemelere yer verilmemiştir. Ancak, modern dünya ve değişen yaşam düzeniyle beraber bir arada yaşama mecburiyeti içinde kalan yoğunkitlelerin, yargıya taşınmış uyuşmazlıklarda temsili açısından kolaylık sağlanması gerektiği genel kabuldür. Toplu yapı sitelerindeki kat maliklerinin bir kısmının yatırım amaçlı bağımsız bölüm sahibi olduğu ve bu nedenle kendilerine ulaşmanın oldukça zor

olduğu, bir kısım kat malikinin yabancı olduğu ve çoğu zaman yurt dışında bulunduğu ve çok yüksek nüfusa sahip toplu yapılar da tüm kat maliklerini bir araya getirmemin imkansız olduğu dikkate alındığında kat maliklerinden birine karşı açılacak dava veya kat maliklerinin üçüncü bir kişiye açacağı bir davada yönetime temsil yetkisi verilmesi zorunlu hale gelmiştir. Bu noktada yönetimin kimlere karşı ve hangi dava türleri açısından taraf ehliyetine ve dava takip yetkisine sahip olabileceği üzerinde duracağız.

Dava takip yetkisi 6100 Sayılı HMK'nın 53. Maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre;

“Dava takip yetkisi, talep sonucu hakkında hüküm alabilme yetkisidir.

Bu yetki, kanunda belirtilen istisnai durumlar dışında, maddi hukuktaki tasarruf yetkisine göre tayin edilir.”

6100 Sayılı HMK'nın 53. Maddesinin gerekçesinde, *“Kural olarak dava ehliyeti bulunan kimsenin dava takip yetkisi de mevcuttur; ancak, bazı durumlarda tarafın dava ehliyeti olmakla birlikte davayı takip yetkisi kendisi dışında üçüncü bir kişi tarafından kullanılabilir ya da kanun gereği kullanılması zorunlu olabilir. Bu yetkiyi kullanan kişinin gerçekte hukuki ilişkinin tarafı olmasına gerek yoktur”* ifadelerine yer verilmiştir.

Pekcanitez'e göre dava takip yetkisi temsilden de farklıdır. Dava takip yetkisini kullanan üçüncü kişinin hak sahibinin iradesiyle davayı yürütmesine engel olunamazken, iradi temsilde davayı kötü yürüten vekil azledilerek tarafın bizzat davayı yürütmesi mümkündür.³ Her ne kadar dava takip yetkisinin bu yönden temsilden farklı olduğu ifade edilmişse de bu durumun yönetim açısından geçerli olup olmadığı hususu üzerinde ayrıca durulmalıdır. şöyle ki; daha önce dava açma hususunda yetkilendirilmiş bir yönetiminin daha sonraki bir genel kurul kararıyla yetkisinin iptali halinde iptale yönelik bu kararın geçerli olmaması, kat malikleri genel kurul kararlarının işlevsizleşmesine neden olabilecektir. Bu açıdan bakıldığında, kat malikleri genel kurulu tarafından verilen dava takibine ilişkin yetkinin bu yönden dava takip yetkisinin genel özelliklerinden ayrıldığını belirtmek gerekir.

³ Pekcanitez, Hakan / Atalay, Oğuz / Özekes, Muhammet: Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 6. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018, s. 147.

Yönetici, ana taşınmazın genel yönetiminden doğan uyuşmazlıklarda dava yetkisine de sahiptir. Ancak uyuşmazlık ana taşınmazın genel yönetimi ile ilgili değilse, yöneticinin dava hakkı yoktur ve böyle bir davada husumet ona yöneltilemez.⁴

Aşağıda detaylı olarak değinileceği üzere Yargıtay, geçmişte, yöneticinin sadece ortak gider alacağına ilişkin olarak dava takip yetkisinin bulunduğunu kabul etse de yakın tarihli kararlarında yönetici bakımından dava takip yetkisini daha geniş bir şekilde ele almaya başlamıştır.

B. Kat Malikleri Genel Kurulunun ve Yönetimin Tüzel Kişiliği

Hukukumuzda kişiler gerçek kişi ve tüzel kişi olarak ikiye ayrılmaktadır. Bununla beraber kat malikleri genel kurulunun gerçek kişi olmadığı hususunda herhangi bir tartışma bulunmamaktadır. Yönetimin tüzel kişiliğinin var olup olmadığı hususundaki tartışmalara ise Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 28.06.2006 tarihli 2006/18-483 E., 2006/473 K. sayılı kararı ile son verilmiştir. Yargıtay HGK bu kararında kat malikleri genel kurulunun tüzel kişiliği olmadığını açık bir şekilde ifade etmiştir. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir:

“...634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 32. maddesine göre, kat malikleri kurulu, kat maliklerinden oluşmaktadır. Bu itibarla kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır.”

Yine yönetimin de tüzel kişilik sıfatını haiz olmadığı Yargıtay kararları kapsamında tartışmasız bir biçimde kabul edilmektedir.⁵

Her ne kadar kat malikleri genel kurulu ve yönetimin tüzel kişiliğinin varlığı kabul edilmese de anagayrimenkulun genel yönetim işlerinde yönetimin dava takip yetkisinin var olduğu kabul edilmektedir.

⁴ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2018.

⁵ Yarg. 1. HD, 08.03.2004, 2004/432 E. 2004/2485 K.: “Davada, gerçek ve tüzel kişiler ya da bunların yasal temsilcileri taraf olma ehliyetine sahiptir. Site kat malikleri yönetim kurulunun tüzel kişiliği ve bu nedenle taraf ehliyeti bulunmamaktadır.”

C. Anagayrimenkulun Genel Yönetimi Kavramı

Değişen yaşam düzeni ile beraber, apartmanlar, tek bloklu yapılar ve özellikle de toplu yapılarda ortaya çıkan uyumsuzluklar çeşitlenmeye başlamış ve kat maliklerinin temsili hususunda yönetimlerin yetkilerinin genişletmesi zorunluluğu hasıl olmuştur. Bu amaçla ortaya atılan anagayrimenkulun genel yönetimi kavramı ile ortak giderlere ilişkin açılacak davalar dışında da site yönetimine dava takip yetkisi imkanı tanınmıştır. Bu kavram Yargıtay kararlarına da yansımış olup Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2017/689 E. 2017/1686 K. ve 13.12.2017 tarihli kararında bu kavrama dair şu açıklamalar yer verilmiştir:

“Ancak kanun koyucu tüzel kişiliği bulunmayan bu kurula 634 sayılı Kanun'un 35'inci maddesi ile; bu kanundan doğan yetki ve görevleri kapsamındaki bazı iş ve işlemlerde kat maliklerini temsilen hukuki ilişki kurma ve dava takip yetkisi vermiştir. Ne var ki ana taşınmazın genel yönetimi dışında kalan işler için yöneticinin dava takip yetkisi bulunmadığının kabulü gerekir (KALE, S.: Medeni Yargılamada Taraf Ehliyeti, İstanbul 2010, s.188).”

Ancak; kavram son derece esnek olmasına rağmen Yargıtay kararlarında bugün itibariyle dahi gerekli olduğu ölçüde geniş yorumlanmamaktadır. Site yönetimi ile müteahhit firma arasında ortaya çıkan yürüyen ayıba ilişkin açılacak davalarda site yönetiminin ehliyetinin var olmadığı bu durumun en önemli örneklerinden biridir.

D. Yöneticinin Dava Takip Yetkisine İlişkin Bazı Durumlar

1) Avans ve Gider Payının Tahsili

Avans ve gider payı, anagayrimenkulün bakımı, onarımı ve düzenli bir şekilde işleyişini sağlayabilmek amacıyla kat maliklerinden veya kiracılardan alınan ortak gider borçlarını ifade etmektedir. Kanunun 35. Maddesi çerçevesinde yönetim, bu gider ve avans paylarını toplamakla yetkilendirilmiştir.

Bahsi geçen ortak gider borçlarının kat malikleri veya kiracılarca ödenmemesi durumunda kanunun 20. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında yönetime dava açma ve icra takibi başlatma imkanları verilmiştir. Kanun hükmü şu şekildedir:

“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. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemede geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.”

Yönetimin ve kat malikleri kurulunun tüzel kişiliğinin var olmadığı kabul edilse de Kanunun 20. maddesi kapsamında yönetime dava takip yetkisi tanındığını görmekteyiz. Ortak gider alacağına ilişkin yönetimin taraf ehliyeti ve dava takip yetkisinin varlığı geçmişten bugüne kabul edilmekte olup eski tarihli Yargıtay kararlarının da bu yönde olduğunu belirtmekte fayda vardır.⁶

Bu noktada ifade etmemiz gereken bir başka husus ise anagayrimenkulde kat mülkiyetine geçilip geçilmediği noktasında toplanmaktadır. Kat mülkiyetine geçilmemesi halinde kanun uygulanamayacak olup uyuşmazlık genel hükümlere göre göre çözümlenecektir. Bu kapsamda da yönetimin dava takip yetkisinden bahis mümkün olmayacaktır.

2) Kat Maliklerinin Yükümlülüklerini İhlali

Anagayrimenkul dahilinde yaşayan kat maliklerinin kanun veya yönetim planı kapsamında getirilen yükümlülüklere uyma mecburiyeti bulunmaktadır. Bu yükümlülüklerin ihlali halinde Kanunun 35. Maddesinin i bendi kapsamında yöneticinin ihlalde bulunan kat malikine karşı dava takip yetkisi olduğu görülecektir. Kanun metni şu şekildedir:

⁶ Yarg. 18.HD, 18.06.2002, 2002/5861 E. 2002/6982 K : “Aynı parsel üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması sırasında düzenlenen yönetim planında blok yapıların ve bağımsız bölümlerin çok sayıda olması dikkate alınarak yönetimde kolaylık sağlanması bakımından bloklar için ayrı yönetici öngörülmesi işin gereğine de uygun düşecektir. Öte yandan, davacı yönetici anagayrimenkulde aynı zamanda kat maliki olup, bu sıfatı dahi Kat Mülkiyeti Yasasının 20. maddesi hükmü çerçevesinde takip ve davada aktif husumet ehliyetinin varlığının kabulü yönünden yeterlidir.” Aynı şekilde Yarg. 18. HD, 02.11.2010, 2010/5726 E. 2010/14390 K.: “Yasanın 20. maddesinin ikinci fıkrasında ise gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinden her biri ya da yönetici tarafından dava açılacağı, icra takibi yapılabileceği hükme bağlanmıştır. Dava açmak için yöneticinin ya da yönetim kurulunu oluşturan üyelerden her birinin kat malikleri kurulundan ayrıca yetki almasına gerek olmadığı gibi, yöneticinin kat maliki olmasında da zorunluluk yoktur.”

“Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmiyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;...”

Kanun maddesi gayet açık ve net olup kanun ve yönetim planına aykırı davranılması halinde yönetici tarafından aykırılıkta bulunan kat malikine karşı dava ikame edilebilecektir. Örneğin, kat maliki tarafından ortak alanın izinsiz olarak işgal edilmesi ve bu alana mimari projeye aykırı olarak inşa yapılması durumunda yönetici tarafından el atmanın önlenmesi, eski hale iade ve ecrimisil davaları açılabilir. Bu noktada ifade etmemiz gerekir ki el atmanın önlenmesi ve eski hale iade davaları kat mülkiyetinden kaynaklanması nedeniyle sulh hukuk mahkemesi nezdinde görülecekken ecrimisil talepli dava genel mahkemelerde görülmelidir. Yargıtay’ın 20. Hukuk Dairesinin bu yöndeki içtihatları yerleşik hale gelmiştir.⁷ Aksi yönde Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun kararı kapsamında yazılan karşı oy yazısı bulunmaktadır.⁸

35. maddeye ek olarak Kanunun 33. Maddesi de bu hususta bir düzenleme yapmış ve kat maliklerine hakim müdahalesini isteyebilme imkanı getirilmiştir. Maddeye göre;

“... Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir.”

Belirtilen hüküm kapsamında kat maliklerinin birbirleri aleyhine kat mülkiyetinden kaynaklı borç ve yükümlülüklerin ihlaline ilişkin hakim müdahalesini isteyebilme imkanı tanınmıştır. Kat malikleri Kanun tarafından kendilerine tanınmış

⁷ Yarg. 20. HD, 31.10.2017, 2017/4031 E., 2017/8659 K. Aynı yönde; Yarg. 20. HD, 12.12.2018, 2017/4683 E., 2018/8218 K.

⁸ Yarg. HGK, 20.06.2019, 2017/1275 E., 2019/752 K.: “Kanunun 33/1. maddesinde kat malikinin kiracısı hakkında da yükümlülükler uymama hâlinde sulh hakim müdahalesinin istenebileceği belirtilmiş olup müdahale istenecek konular el atmanın önlenmesi ile sınırlanmamıştır. Bu nedenle haksız el atmanın önlenmesi dışında kalan ancak buna bağlı olarak istenebilen ecrimisil veya diğer tazminat taleplerinin de bu madde kapsamında sulh hukuk mahkemesinden istenebileceği kabul edilmelidir. 19/3. maddede ortak yere verilen zarardan sorumluluğun kabul edilmesi, ve 18/2. maddede kiracının kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olduğunun düzenlenmesi zarar taleplerinin de bu madde kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir. Kanunun 33/1. maddesindeki özel düzenleme nedeniyle bu davaya bakmaya sulh hukuk mahkemesi görevlidir.”

olan hakimin müdahalesini isteyebilme hakkını, yönetime bu hususta yetki vermek suretiyle de kullanabilirler.

Kat maliklerinin yükümlülüklerini ihlal etmesi dolayısıyla açılacak bir davada kat malikleri tarafından ayrıca bir yetki verilip verilmemesi gerektiği hususunda Yargıtay içtihatları ile farklı görüşte olduğumuzu ifade etmemiz gerekir. Fikrimizce Kanunun “*genel yönetim işlerinin görülmesi*” kenar başlıklı 35. maddesinin i bendinde yöneticiye tanınan imkan, kat maliklerinin kat mülkiyetinden kaynaklı tüm ihlalleri açısından uygulanabilecektir. Yargıtay ise bu konuda kat mülkiyetinden kaynaklı ihlalleri ikili bir ayırım yaparak değerlendirmektedir. Bu ayırımın bir tarafında, kat mülkiyetinden kaynaklı olsa da mülkiyet hakkına sıkı sıkıya bağlı haklar ve diğer tarafında ise mülkiyet hakkına bağlı olmayan davalar olarak yer almaktadır.⁹ Mülkiyete sıkı sıkıya bağlı müdahalenin men'i, eski hale iade ve kal davaları açısından Kanunun 35. maddesinin i bendine dayanılarak doğrudan dava açılmayacağı Yargıtay tarafından ifade edilmiştir. Yargıtay bu tür davaların Kanunun 33. maddesi ve 35. maddesinin i bendi kapsamında ikame edilebileceğinin ancak bu halde kat malikleri tarafından yöneticiye özel bir yetki verilmesi gerektiğini belirtmiştir.¹⁰

⁹ Yarg. 18. HD, 23.03.2015, 2014/15795 E., 2015/4137 K.: “Anataşınmazın ortak yerlerine yapılan müdahalenin men'i ve onaylı mimari projeye aykırılıkların eski hale getirilmesine ilişkin davalar mülkiyet hakkına dayanılarak açılır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 35. maddesi, yöneticinin görev ve yetkilerini belirlemiş olup bunların arasında mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya bağlantısı olan müdahalenin önlenmesi ve projeye aykırılıkların eski hale getirilmesi davası açma yetki ve görevi bulunmamaktadır. Ancak kat mülkiyetinin özelliği itibarıyla uygulamada kat maliki olmayan yönetici, kat malikleri kurulu tarafından özellikle yetkilendirilmiş olması halinde böyle bir davayı açabilir. Aynı yönde Yarg. 18. HD, 09.07.1998, 1998/7477 E., 1998/8613 K.: “Dava, ortak yere müdahale ve projeye aykırılık sebebi ile müdahalenin önlenmesi ve eski hale getirmeye ilişkindir. Böyle bir dava ancak, mülkiyet hakkına dayanılarak açılır. Kat mülkiyetinin özelliği itibarı ile uygulamada kat malikleri kurulu kararı ile yetki verildiği takdirde, kat maliki olmayan yönetici dahi böyle bir davayı açabilir. Geri çevirme kararı üzerine, davacı yöneticiye yetki verildiğine dair bir kat malikleri kurulu kararı dosyaya konulmamış, davacı yöneticinin vekilinin böyle bir karara gerek olmadığına dair dilekçesinin konulması ile yetinilmiştir. Bu durumda böyle bir kararın mevcut olmadığı sonucuna varmak gerekmiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun 35.maddesi yöneticinin bu sıfatı sebebi ile görev ve yetkilerini belirlemiştir. Bunların arasında, yukarıda açıklandığı gibi mülkiyet hakkı ile sıkı sıkıya bağlantısı bulunan ortak yerlere vaki tecavüz ve mimari projeye aykırı inşaat ve tadilat sebebi ile müdahalenin men'i davası açma yetkisi ve görevi yoktur. “

¹⁰ Yarg. 20. HD, 24.09.2018, 2017/2105 E., 2018/5877 K.: “Ayrıca davacının site yöneticisi sıfatı ile bu davayı açtığı anlaşılacakla, dava konusu aykırılıkların eski hale iadesini, kat malikleri veya kat maliklerinden alacağı yetkiye dayanarak isteyebilir.”

Kat maliklerinden biri tarafından mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümün kiralanması ve kiracının kat mülkiyetinden kaynaklı yükümlülüklerine aykırı davranması durumunda yönetici tarafından tahliye davası açılıp açılmayacağı problemini ayrı olarak değerlendirmemiz gerekir. Yargıtay, tahliye davasının yönetici tarafından da ikame edilebileceği ancak müdahalenin men'i davasında olduğu gibi bu hususta ayrıca kat malikleri tarafından özel olarak yetkilendirilmesi gerektiğini ifade etmiştir.¹¹

3) Kat Malikleri Genel Kurulu Kararlarının İptali

Kat malikleri genel kurulu kararlarının iptaline ilişkin davaların 2007 yılında Kanunda meydana gelen değişikliğe kadar tüm kat maliklerine karşı yöneltilmesi gerekirken 2007 yılında meydana gelen değişiklik sonrası bu tür davaların yönetime yöneltilmesine imkan tanınmıştır. 5711 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun'un 19. Maddesi ile Kanunun 38. Maddesine şu fıkra eklenmiştir:

"Kat malikleri kurulu, ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulu kararlarının iptaline ilişkin davalar, kat maliklerini temsilen yöneticiye, toplu yapılarda ise ada temsilciler kurulu veya toplu yapı temsilciler kurulunca seçilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılabilir. Yönetici, açılan davayı bütün kat maliklerine ve ada veya toplu yapı temsilciler kuruluna duyurur. Kurul kararının iptali halinde bu konudaki yargılama giderleri ortak giderlerden karşılanır."

¹¹ Yarg. 18. HD, 11.04.2002, 2002/2780 E., 2002/3956 K.: "Kat Mülkiyeti Yasasının 35. maddesinde yöneticinin yetki ve görevleri belirlenmiş olup, kat malikleri kurulunca açıkça yetki verilmiş olmadıkça kat maliki olmayan yöneticinin müdahalenin önlenmesi, eski hale getirme ve tahliye davası niteliğindeki bir davayı açma yetkisi ve görevi yoktur. Dosya içerisindeki belgelere göre kat maliki olmadığı anlaşılan yöneticiye 1.11.1999 tarihli kat malikleri kurulu toplantısında apartman ile ilgili problemlerin halli için dilediği avukata apartman adına vekaletname vermesi konusunda yetki verilmiş, 20.6.2000 tarihli kat malikleri kurulunun toplantısında da yöneticiye tüm hukuksal sorunlarda geçerli olmak üzere avukat tutma yetkisi verilmesine karar verilmiş ise de, her iki yetkide genel nitelikli olup dava dilekçesinde belirtilen hususlarda özel yetki verildiğine ilişkin kat malikleri kurulu kararına rastlanmamıştır. Bu durum karşısında mahkemece, dava açılmadan önce yada sonrasında kat malikleri kurulunca yöneticiye bu davayı açması için yetki verilmiş olup olmadığı araştırılıp, dayanak belge de dosyaya getirtilerek aktif husumet ehliyetinin varlığı saptanmadan, davaya bakılarak esas hakkında hüküm kurulması doğru görülmemiştir."

Değişiklik öncesi Yargıtay kararları incelendiğinde Yargıtay'ın da yönetime karşı husumet yöneltilemeyeceğini ifade ettiğini göreceğiz.¹²

5711 Sayılı Kanun ile gelen değişiklik sonrası kat malikleri genel kurulu kararlarına karşı açılan davalarda husumetin yönetime yöneltilmesine imkan sağlanmış ve Yargıtay uygulaması da bu yönde gelişmiştir.¹³

Aynı yönde birçok başkaca Yargıtay kararının var olduğunu ifade etmemiz gerekir.¹⁴

4) Yönetim İle Hizmet Alınan Yüklenici Arasındaki Uyuşmazlıklar

Yönetim ile hizmet alınan yüklenici arasındaki ne tür uyuşmazlıklarda Yönetimin dava takip yetkisinin var olduğu hususunu incelemeyen önce Yönetimin üçüncü kişilere karşı tacir mi, tüketici mi yoksa her ikisi de olmadığı mı sorusuna cevap vermemiz gerekiyor. Yargıtay tacirlerle olan ilişkilerinde site yönetimini tüketici olarak görmekte olup bu yaklaşımın son derece doğru olduğu kanısındayız.¹⁵

¹² Yarg. HGK, 23.06.2006, 2016/18-483 E. 2016/473 K. : İlke olarak, Medenî haklardan istifade ehliyeti bulunan bir gerçek veya tüzel kişi, davada taraf olma ehliyetine sahiptir. Gerçek veya tüzel kişiliği olmayan kimselerin taraf ehliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, kat malikleri kurulu toplantısı ve kararlarının iptali davalarında husumet kat malikleri kurulu ya da yöneticiler kuruluna yöneltilemez.” 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 32. maddesine göre, kat malikleri kurulu, kat maliklerinden oluşmaktadır. Bu itibarla kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği bulunmamaktadır. Hal böyle olunca, kat malikleri kurulu kararının iptali istemiyle açılan davada toplantıya katılan ve iptali istenen kararın oluşması için olumlu oy kullanan tüm kat maliklerinin davalı gösterilmesi zorunludur. Hukuk Genel Kurulu’nun 2003/18-565 E, 790 sayılı Kararı da bu yöndedir”

¹³ Yarg. 20. HD, 26.11.2018, 2017/2660 E., 2018/7507 K. : “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesinin sonuna 5711 sayılı Kanunla eklenen fıkra hükmünde kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemine ilişkin davaların, kat maliklerini temsilen yöneticiye husumet yöneltilmesi suretiyle açılacağı öngörülmüştür. Somut olayda iptali istenilen toplantılar ve bu toplantılarda alınan kararların iptali istemiyle açılan davada husumetin kat maliklerini temsilen site yöneticisine açıldığı gözetilerek bu davanın görüldüğü tarih itibarıyla yürürlüğe girmiş bulunan anılan Kanun maddesi uyarınca davalı yönetimin husumet ehliyetinin bulunduğu ve dolayısıyla taraf teşkilinin sağlanmış olduğu gözetilerek davaya bakılıp toplanan ve toplanacak olan kanıtlarla oluşacak sonuç doğrultusunda hüküm kurulması gerekirken, Kanun maddesi hükmü gözardı edilerek davanın husumet nedeniyle reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.”

¹⁴ Yarg. 20. HD, 23.10.2017, 2017/4354 E.2017/8235 K., Yarg. 20. HD, 07.09.2020, 2020/2057 E., 2020/2667 K.

¹⁵ Yarg. 20. HD, 30.03.2016, 2016/654 E., 2016/3677 K.: “...Somut olayda davacı site yönetimi ile davalı şirket arasında eser sözleşmesi (asansör bakım ve onarım) bulunduğu, site yönetiminin “hizmet satın alan ve hizmetten yararlanan” kişi olması nedeniyle tüketici sıfatına haiz bulunduğu ve taraflar arasındaki ilişkinin 6502 sayılı kanun kapsamında kaldığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir.

Yönetimin dava takip yetkisine ilişkin ele aldığımız 5 durum arasında en çok uyuşmazlık bu ve sonraki başlık altında toplanmaktadır. Bunun nedeni ise diğer tüm hallerde kanunen açıkça dava takip yetkisinin var olduğu ifade edilmesine karşın bu hallede açık bir kanun hükmü bulunmamasıdır. Tam da bu noktada daha önce üzerinde durduğumuz anagayrimenkulun genel yönetimi kavramına değinmemiz gerekecektir. Bu kavramın dar yorumlanması halinde yüklenici ile yönetim arasında ortaya çıkan uyuşmazlıkların büyük bir çoğunluğunda yönetimin dava takip yetkisinin varlığından bahis mümkün olmayacaktır.

Diğer durumlardan farklı olarak üçüncü kişiler ile yönetim arasında çıkan uyuşmazlıklarda yönetimin dava takip yetkisinin söz konusu olabilmesi için, kat malikleri genel kurulu veya kat malikleri genel kurulundan tüm yetkileri devralmış temsilciler kurulundan üçüncü kişi ile ilişki kurulması ve ileride ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklar sonucu dava açma imkanı tanınması hususunda yetkilendirilmesi gerekmektedir.

Yargıtay kararları üzerinden değerlendirme yapılacak olursa Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 2014/48520 Esas 2016/8460 Karar sayılı 23.03.2016 tarihli kararı üzerinde durmakta fayda vardır. Kararda yer alan somut uyuşmazlıkta yönetimin havuz bakım hizmeti hususunda sözleşmeye dayalı ilişki içinde bulunduğu üçüncü kişi cari hesap alacağı bakımından yönetime karşı dava ikame etmiştir. Yargıtay, değişen ve gelişen sosyal ve ekonomik ihtiyaçların bir sonucu olarak bu şekilde bir alacak ile ilgili olarak açılacak davada site yönetimine husumet yöneltilebileceğini ifade etmiştir. Karar son derece yerinde bir karar olup aksi bir kararın verilmesi halinde toplu yapı siteleri ile üçüncü kişi şirketler arasında hizmet sözleşmesi imzalanması imkansız hale gelecek ve bu nedenle yönetim görevlerini layıkıyla yerine getiremeyecek sonuç olarak da kat maliklerinin menfaatleri zedelenecektir.

Yargıtay'ın bu yaklaşımı istikrarlı bir hale gelmiş olup son derece yerinde bir yaklaşımdır.¹⁶

Yargıtay'ın bu tavrı yönetim ile üçüncü kişiler arasında ortaya çıkabilecek tüm uyuşmazlıklar açısından geçerli değildir. Bu tür uyuşmazlıkların başında ise ortak alanlardaki tesislerin onarımı, kurulması ve yürütülmesi için üçüncü kişiler ile imzalanan sözleşmeler sonrasında ortaya çıkan ayıba dayalı davalar gelmektedir.

¹⁶ Yarg. 3. HD 25.11.2020, 2020/4524, 2020/7071 K.

5) Yönetim İle Müteahhit Firma Arasındaki Uyuşmazlıklar Açısından

İfade etmemiz gerekir ki, Yönetim ile yüklenici firmalar arasında doğrudan bir akdi ilişki söz konusu değildir. Müteahhit firma ile her bir kat maliki arasında ayrı bir akdi bir ilişki söz konusudur. Bu açıdan bakılarak yapılacak olan bir değerlendirmede ortak alandaki ayıplı imalata ilişkin olarak müteahhit firmaya karşı açılacak davada site yönetiminin dava takip yetkisi olmadığını ileri sürülebilecektir. Kaldı ki Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir. Konuya ilişkin birtakım Yargıtay kararına aşağıda yer verilmiştir.

"Somut olayda kat malikleri adına yöneticinin açtığı davada kat mülkiyetine konu apartmanın ayıplı inşaa edildiği iddiasıyla müteahhit davalının sorumluluğuna gidilmesi talep edilmiştir. Ayıptan sorumluluk iddiası, kural olarak, ayıba konu sözleşmenin tarafları arasında gündeme gelir. Apartmandaki ayıp iddiasına konu alanların çatı ve zemin izolasyonu gibi ortak alanlara ilişkin olması doğrudan yönetimi kat mülkiyetinin kurulmasından önce gerçekleşmiş bir sözleşmenin tarafı kılmaz. Nitekim Hukuk Genel Kurulunun 13.12.2017 tarihli, 2017/13-689 E., 2017/1686 K. sayılı kararında da aynı ilke benimsenmiştir.

Tüm bu açıklamalar ışığında uyuşmazlık irdelendiğinde; dava konusu tazminat iddiasının temeli sözleşmenin ayıplı ifası nedenine ve bu hakkın devamı olarak tüketiciye tanınan seçimlik yetkilere dayandığından site yönetimine kat malikleri kurulunca yetki verilmiş olması, somut olay bakımından, yönetimin dava açma ehliyetinin bulunduğu kabule yeterli sayılamaz. Bu yöndeki bir dava, Özel Daire kararında da işaret edildiği üzere, ancak kat maliklerince açılabilir." (Yargıtay HGK E: 2017/663 K: 2020/873 K.T: 11.11.2020)

"Ancak kanun koyucu tüzel kişiliği bulunmayan bu kurula 634 sayılı Kanun'un 35'inci maddesi ile; bu kanundan doğan yetki ve görevleri kapsamındaki bazı iş ve işlemlerde kat maliklerini temsilen hukuki ilişki kurma ve dava takip yetkisi vermiştir. Ne var ki ana taşınmazın genel yönetimi dışında kalan işler için yöneticinin dava takip yetkisi bulunmadığının kabulü gerekir (KALE, S.: Medeni Yargılamada Taraf Ehliyeti, İstanbul 2010, s.188).

Bu bilgiler ışığında somut olay değerlendirildiğinde; dava konusu alacak

iddiasının temeli mülkiyet hakkına ve bu hakkın devamı olarak tüketiciye tanınan seçimlik yetkilere dayanmaktadır. Bu durumda, site yönetimine kat malikleri kurulunca yetki verilmiş olması, eldeki uyuşmazlık yönünden site yönetiminin dava açma ehliyetinin bulunduğunu kabule yeterli sayılmamalıdır.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında davaya konu ayıbın site yönetiminin kanun gereği sorumluluğunda bulunan ortak alanlara ilişkin olması karşısında her bir malikin ayrı ayrı dava açmasının ve yapılacak yargılama sonunda her bir malikin ortak alandaki payları nispetinde ayrı ayrı hüküm kurulmasının, usul ekonomisine ve kanun koyucunun Kat Mülkiyeti Kanunu ile sağlamak istediği amaca uygun düşmeyeceği, değişen yaşam düzeninin doğurduğu eldeki dava gibi bazı özel ihtiyaç hallerinde site yönetiminin kanundaki usule uygun aldığı yetki ile dava açmaya yetkili olduğunun kabulünün gerektiği, bu nedenle direnme hükmünün yerinde olduğu görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş açıklanan nedenlerle Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.” (Yargıtay HGK E: 2017/689 K: 2017/1686 K.T: 13.12.2017)

“Ana gayrimenkulün yönetimi için atanan yönetici veya Yönetim Kurulunun, kural olarak, aktif ve pasif husumet ehliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu ehliyetin kapsamı yönetim işlemlerine ilişkin temsil görevi ile ilgili olup, binadaki ortak bölümlerdeki ayıplı imalat ve eksik iş bedellerinin tahsiline ilişkin dava açma yetkisi bulunmamaktadır. Tüm bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; bağımsız bölüm maliklerinin, kat malikleri kurulu kararı ile de olsa yönetime yetki vermesi ve site yönetiminin kat malikleri adına; binadaki ortak ve bağımsız bölümlerdeki ayıplı işlere ilişkin dava açması hukuken mümkün değildir. Bu şekilde açılan davaya muvafakat vererek taraf teşkili sağlanması da mümkün değildir. Bu tür davaların bizzat kat malikleri tarafından açılması gerekir. Hal böyle olunca, mahkemece, yapı yönetiminin dava açma ehliyeti bulunmadığından aktif husumet ehliyeti yokluğundan davanın reddine karar verilmesi gerekir.” (Yargıtay 13 .HD E: 2016/15471 K: 2017/13002 K.T: 21.12.2017)

Yargıtay 20. Hukuk Dairesi tarafından verilen 31.10.2018 tarihli bir kararda Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve 13. Hukuk Dairesinin aksine bir içtihat geliştirilmiş ve uygulamaya kolaylık sağlanmaya çalışılmıştır. Karar şu şekildedir:

“Dava; gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat yapım sözleşmelerinden kaynaklanan tazminat istemine ilişkindir.

634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununun 35. maddesi "Yöneticinin görevleri"nden olarak; 1. fıkrasının "b" bendinde, "Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması"nı ve "h" bendinde "Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınmasını" düzenlemiş olmakla; kat maliklerince 09.12.2015 tarihli toplantıda alınan kararlarla, yapımını üstlendiği inşaattaki ayıplı ve eksik işlerin giderilmesini teminen yüklenici hakkında dava açılması için yöneticiye yetki verildikten sonra, ilgili davayı avukatla takip için 2017/2161 - 2018/6955 de yetki ve izin verildiği toplantı tutanağının incelenmesinden açıkça anlaşılmalı; bu aşamada ana taşınmazda kat mülkiyetine geçildiği, yönetim planına uygun olarak yönetici de tayin edildiği dikkate alınarak, yöneticiye, genel hükümlere göre üçüncü şahıs olan müteahhidin eksik ve ayıplı yaptığı işler nedeniyle uğranılan zararların tazmini istemiyle dava açma konusunda izin, yetki ve muvafakat verildiği dikkate alınarak, yerel makemece bu yönü ile davaya devam edilip davanın esasına girilerek deliller toplandıktan sonra bir karar verilmesi gerekirken, eksik ve yetersiz inceleme ile davacı yönetimi temsilen yöneticinin aktif husumet ehliyetinin bulunmadığı gerekçesiyle; davanın aktif husumetten usülden reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” (Yargıtay 20 .HD E: 2017/2161 K: 2018/6955 K.T: 31.10.2018)

Her ne kadar yukarıda yer vermiş olduğumuz karar kapsamında uygulamaya kolaylık getirilmesi istenmişse de Yargıtay’ın yakın tarihli kararlarında müteahhit aleyhine ortak alanlardaki yapı ve inşalara ilişkin olarak açılacak davalarda Yönetimin dava takip yetkisi olmadığı ifade edilmektedir. Fikrimizce, Yargıtay 20 Hukuk Dairesinin yukarıda yer vermiş olduğu karar son derece yerinde olup kat malikleri kurulunca verilecek yetki ile müteahhit firma aleyhine ayıba ilişkin dava açılabilmesi gerekmektedir. Aksinin kabulü, binlerce kat malikinin ayrı ayrı dava açmasını gerektirecek olup bu durum usul ekonomisine son derece aykırı niteliktedir.

SONUÇ

Çalışmamız çerçevesinde 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında görevlendirilmiş apartman/site yönetiminin dava takip yetkisi üzerinde durulmuştur. Yönetici ve yönetim kurulu kavramlarının tek başlık altında yönetim olarak değerlendirildiği bu çalışmamızda kanun ve Yargıtay içtihatlarında yıllar içinde meydana gelen yönetimin dava takip yetkisine ilişkin bakış açısı değişikliği esas alınarak inceleme gerçekleştirilmiştir.

İfade etmemiz gerekir ki, yasama organı tarafından yıllar içerisinde gerçekleştirilen kanun değişiklikleri suretiyle Kat Mülkiyeti Kanununun uygulamanın ihtiyaçlarını karşılayabilmesi amaçlanmışsa da bugün itibariyle dahi uygulamanın ihtiyaçları Kanun tarafından tam olarak karşılanamamaktadır.

Tam da bu noktada; Yargıtay, değişen yaşam düzeni kapsamında kurulmuş kat mülkiyetine tabi yapıların ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, uygulamaya da yardımcı olmak amacıyla, Kanunu bir nebze de olsa geniş yorumlamak suretiyle bu yönde içtihat geliştirmeye başlamıştır. Ancak yine de uygulamaya yeteri kadar kolaylık sağlandığının kabulü mümkün değildir.

Yönetimin dava takip yetkisi yönünden, Kanunun 35. maddesinin i bendi gereğince kat malikleri aleyhine açılacak kat mülkiyetinden kaynaklı tüm davalarda dava takip yetkisinin var olduğu noktasına ulaşılması gerekmektedir. Diğer yandan, yüklenici ve müteahhit firmaya karşı açılacak davalar veya yüklenici ve müteahhit firmaların site yönetimine karşı açabileceği davalarda Yönetimin dava takibinde yetkili olacağına dair herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak; 35. maddede yer alan yönetim planında aksine hüküm olmadıkça ibaresi gereğince yönetime bu yönde yetki verilebilme imkanı tanınmıştır. Bu suretle site yönetimine yüklenici ve müteahhit firmaya karşı dava açabilme yetkisi verilmesi halinde bu yetki kapsamında yüklenici ve müteahhit firmaya karşı dava açılabilir. Bu yorumumuza kanunun 35. maddesinin a bendi gereğince ulaşılması mümkündür. Aksi halde, yüklenici firma ile site yönetimi arasında imzalanan bir sözleşme kapsamında yüklenici firma tarafından gerçekleştirilen aylıklı ifaya veya müteahhit firma tarafından üstlenilen proje kapsamında inşa edilen ortak alana dahil yapılarda ortaya çıkabilecek ayıplara karşı kat maliklerinden her biri ayrı ayrı dava açmak zorunda kalacak ve bu suretle gerekli menfaat sağlanamayacaktır.

Tüm bu açıklamalarımız ışığında özellikle toplu yapı sitelerinde toplam kat maliki sayısının yarısını dahi aynı ortamda buluşturmanın imkansız olması, bazı hallerde kat maliklerinin menfaatleri hususunda hızlı hareket etme zorunluluğunun bulunması ve yönetimlerin artık kurumsal birer organizasyonlar haline gelmesi nedenleriyle yönetimlere tanınan yetki alanlarının daha geniş bir biçimde yorumlanması gerektiğini ifade etmek gerekir.

KAYNAKÇA

GERMEÇ, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti Hukuku, 9. Baskı, Ankara, 2020.

KARSLI, Abdurrahim, Medeni Muhakeme Hukuku, 4.Baskı, Alternatif Yayıncılık, İstanbul 2014.

OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018.

PEKCANITEZ, Hakan / ATALAY, Oğuz / ÖZEKES, Muhammet, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 6. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018.