

**T.C.**  
**DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**  
**TEZSİZ YÜKSEK LİSANS DÖNEM PROJESİ**

**KAT MÜLKİYETİ KANUNDA APARTMAN YÖNETİCİSİNİN**  
**SORUMLULUĞU**

**Şeyma AY**

**Danışman**  
**Yrd. Doç. Dr. Nalan KAHVECİ**

**İZMİR / 2018**

**T.C.**  
**DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**  
**TEZSİZ YÜKSEK LİSANS DÖNEM PROJESİ**

**KAT MÜLKİYETİ KANUNDA APARTMAN YÖNETİCİSİNİN**  
**SORUMLULUĞU**

**Şeyma AY**

**Danışman**  
**Yrd. Doç. Dr. Nalan KAHVECİ**

**İZMİR / 2018**



T.C.  
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



## TEZSİZ YÜKSEK LİSANS DÖNEM PROJESİ ONAY FORMU

**Öğrenci No** : 2500800493  
**Adı ve Soyadı** : Şeyma AY  
**Anabilim Dalı** : Özel Hukuk  
**Tezsiz Yüksek Lisans Programı** : Özel Hukuk  
**Dönem Projesinin Başlığı** : **KAT MÜLKİYETİ KANUNDA  
APARTMAN YÖNETİCİSİNİN  
SORUMLULUĞU**

Yukarıda belirtilen Tezsiz Yüksek Lisans öğrencisinin hazırladığı Dönem Projesi tarafımdan okunmuş, kapsamı ve niteliği açısından incelenmiş ve aşağıda belirtilen karara varılmıştır. Öğrencinin Dönem Projesi;

- Kapsamlı bir derlemedir
- Eleştirel bir rapordur
- Uygulamaya dönük bir projedir
- Deneysel bir çalışmadır

ve tarafımdan **BAŞARILI / BAŞARISIZ** bulunmuştur.

**Yrd. Doç. Dr. Nalan KAHVECİ**

**İmza**

...../...../20....

## YEMİN METNİ

Tezsiz Yüksek Lisans Dönem Projesi olarak sunduğum “**Kat Mülkiyeti Kanunda Apartman Yöneticisinin Sorumluluğu**” adlı çalışmanın, tarafımdan, akademik kurallara ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

Tarih

.../.../.....

Şeyma AY

İmza

## ÖZET

**Tezsiz Yüksek Lisans Dönem Projesi**  
**Kat Mülkiyeti Kanunda Apartman Yöneticisinin Sorumluluğu**  
**Şeyma AY**

**Dokuz Eylül Üniversitesi**  
**Sosyal Bilimler Enstitüsü**  
**Özel Hukuk Anabilim Dalı**  
**Özel Hukuk Tezsiz Yüksek Lisans Programı**

Günümüzün modern dünyasında şehirleşme ile birlikte apartman ve sitelerden oluşan toplu yaşama geçilmiştir. Söz konusu birden çok konutu ve birden çok aileyi barındıran yapılarda düzenin sağlanması, kat maliklerinin ihtiyaçlarının giderilmesi, apartman gider ve gelirleri ile bütçesinin düzenlenmesi gibi konuların yürütülmesi için yöneticinin bulunması zaruri bir hale gelmiştir.

Apartman yöneticisi kat maliklerinden biri olabileceği gibi dışarıdan biri de seçilebilir. Son zamanlarda ise büyük sitelerin çoğalmasıyla kat maliklerinin tek başına yöneticiliği yetersiz kalmış ve bu sebeple profesyonel hizmet veren şirketler ortaya çıkmış ve söz konusu bu şirketlerin eliyle apartman yöneticiliği profesyonel bir şekilde yapılmaktadır.

Tüm bu gelişmeler doğrultusunda apartman yöneticilerinin sorumluluğunu incelemeyi amaçladık. Kat Mülkiyeti Kanununun 38. Maddesine göre ise yönetici, vekil gibi sorumludur. Bu sebeple çalışmamızda vekâlet sözleşmesi ilkeleri ışığında apartman yöneticisinin sözleşme sorumluluğu ve sözleşme dışı sorumluluğu olan haksız fiil sorumluluğu incelememizin konusunu oluşturmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Apartman Yöneticisi, Apartman Yöneticisinin Sorumluluğu, Vekâlet Sözleşmesi, Haksız fiil, Sorumluluk, Vekil.

## **ABSTRACT**

**Non-Master's Term Project**

**The Liability of the Apartment Building Manager in Property Ownership Law**

**Şeyma AY**

**Dokuz Eylül University**

**Graduate School of Social Sciences**

**Department of Private Law**

**Private Law Non-Thesis Master's Degree Program**

**In today's modern world, urbanization has led to the communal life of apartments and sites in cities. It has become a necessity to have a building manager to carry out the issues such as arranging and organizing the tasks of the buildings with multiple flats and families, satisfying the needs of the flat owners, arranging the expenses, revenues and budget of the apartment/site.**

**The apartment building manager can be either a flat owner or somebody from outside of the apartment. Recently, with the increase in number of large sites, the management of the flat owners has become insufficient and as a result, the professional apartment/site management firms have emerged, and management of the apartments has been doing professionally by these firms.**

**In this study, we aimed to analyze the liabilities of the apartment building managers in the direction of all these developments which has mentioned above. According to Article 38 of the Property Ownership Law, the building manager of the apartment is in charge of the same as the attorney. For this reason, our work constitutes a matter of reviewing the contractual liability and tortious act liability which is a type of non-contractual liability of the apartment building manager in the light of the attorney agreement principles.**

**Keywords: Apartment Building Manager, Liability of the Apartment Building Manager, Attorney Agreement, Tortious Act, Liability, Attorney.**

# KAT MÜLKİYETİ KANUNDA APARTMAN YÖNETİCİSİNİN SORUMLULUĞU

## İÇİNDEKİLER

PROJE ONAY SAYFASI	ii
YEMİN METNİ	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER	vi
GİRİŞ	1
I. GENEL OLARAK APARTMAN YÖNETİCİLİĞİ KAVRAMI	3
A. Tanımı	3
B. Atanması	3
II. YÖNETİCİNİN GÖREVLERİ ve HAKLARI	4
A. Görevleri	4
1. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi	4
2. Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması	6
3. İşletme Projesinin Yapılması	6
B. Yöneticinin Hakları	6

III. YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU	7
A. Genel Olarak	7
1. Apartman Yöneticisinin Sözleşmeden Kaynaklanan Sorumluluğu	7
a. Genel Olarak Vekalet Sözleşmesi	8
b. Vekalet Sözleşmesinin Unsurları	9
(1) Bir İşin Görülmesi veya Bir İşlemin Yapılması	9
(2) İşin Başkası Çıkarına ve İradesine Uygun Yapılması	10
(3) Vekilin Edim Sonucundan Değil, Edimin Özenle Görülmesinden Sorumlu Olması ve Vekilin Bağımsız Olması	11
(4) Ücretin Zorunlu Unsur Olmadığı	12
(5) Anlaşma	12
c. Vekalet Sözleşmesi Gereğince Tarafların Borçları	14
(1) Vekilin Borçları	14
(i) Vekilin Sadakat Borcu	14
(ii) Vekilin İş Özenle Yapma Borcu	14
(iii) Müvekkilin İradesine, Özellikle Talimatına Uygun Davranma Borcu	15
(iv) Vekilin Sır Saklama Yükümlülüğü	15
(v) Vekilin İş Kendisi Yapma (Şahsen İfa) Borcu	16



(vi) Vekilin Hesap Verme Borcu	16
(2) Müvekkilin (Vekâlet Verenin) Borçları	17
(i) Ücret Ödeme Borcu	17
(ii) Vekil Tarafından Yapılan Masrafları ve Verilen Avansları Ödeme Borcu	18
(iii) Vekili Müvekkil Hesabına Giriştiği Borçtan Kurtarma Yükümlüğü	19
(iv) Vekilin Uğradığı Zararı Tazmin Borcu	19
(v) Birlikte Vekâlet Verenlerin Vekile Karşı Müteselsil Sorumluluğu	19
d. Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi	20
(1) Tek Taraflı Sona Erdirme (Azil ve İstifa)	20
(2) Ölüm, Ehliyetsizlik ve İflas	21
2. Apartman Yöneticisinin Haksız Fiilden Kaynaklanan Sorumluluğu	22
a. Kusura Dayanan Sorumluluk	22
(1) Fiil (Eylem)	23
(2) Hukuka Aykırılık	23
(3) Zarar	24
(4) İliyet Bağı	24
(5) Kusur	24
b. Kusursuz Sorumluluk Halleri	25

(1) Genel Olarak Kusursuz Sorumluluk Halleri	25
(2) Apartman Yöneticisinin Tabi Olabileceği Kusursuz Sorumluluk Halleri	26
(i) Adam Çalıştırmanın Sorumluluğu	26
c. Haksız Fiilin Hüküm ve Sonuçları	29
(1) Maddi Zararın Tazmini	29
(2) Manevi Zararın Tazmini	30
(3) Sebeplerin Yarışması Halinde Sorumluluk	31
(4) Aynı Zarardan Birden Fazla Kişinin Sorumluluğu	31
(5) Zamanaşımı	32
SONUÇ	33
KAYNAKÇA	34

## GİRİŞ

Göçebe hayattan yerleşik hayata kadar uzanan insanoğlunun barınma ihtiyacı, bugün konutların bir araya gelmesi ile oluşan apartman ve sitelere toplanmış bulunmaktadır. Metropollerin çoğalmasıyla daha dar alanlarda daha çok kişiyi bir araya getirmek zorunda kalınması apartman ve sitelerin oluşmasının bir diğer nedenidir<sup>1</sup>.

23.06.1965 kabul tarihli, 02.07.1965 tarihinde 12038 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesine göre "*Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir*" denilmektedir. Buna göre şehirleşmenin ayrılmaz parçası olan apartman yönetiminde kat malikleri ister istemez belli dönemlerde apartman yöneticiliği yapma mecburiyetinde kalacaklardır.

Günümüzde ise, profesyonel yönetim hizmeti veren şirketlerin sayısı hızla artmaktadır. Yine apartman ve site yönetimlerine hizmet veren kişi ve kurum sayısı da her geçen gün artmaya devam etmektedir. O kadar ki, üniversitelerde site yönetimi ile ilgili sertifikalar verilmeye başlanmıştır. Böylece site yönetimi de artık profesyonel bir meslek halini almaya başlamıştır<sup>2</sup>.

Apartment yöneticisi, hukuki yönetim, bütçe yönetimi, güvenlik yönetimi, teknik yönetim, temizlik yönetimi, kiralama yönetimi, konut yönetimi, sigorta yönetimi, sosyal tesis yönetim, bahçe bakım yönetimi, havuz bakım yönetimi ve başkaca birçok alanda hizmet vermektedir.

Söz konusu çalışmada ise yöneticinin bu hizmetleri verirken, diğer kat maliklerine ve üçüncü şahıslara karşı sorumluluğu konusu anlatılacaktır. Apartman yöneticisinin kat maliklerine olan sorumluluğu ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 38. Maddesinde açıkça düzenlenmiş olup, buna göre "*Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur*" denilmektedir. Böylece Kat Mülkiyeti Kanunu burada Türk Borç Kanunu'nun vekile ilişkin maddelerine atıf yapmıştır. Yöneticinin

---

<sup>1</sup> Özgür Biyan, **Apartment, Site ve İşhanı Yönetimleri**, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s.

1.

<sup>2</sup> Biyan, s.

üçüncü kişilere karşı olan sorumluluğu ise 11.01.2011 kabul tarihli, 04.02.2011 tarihli 27836 sayılı Resmî Gazete de yayımlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiil esaslarına tabidir. Buna göre bizde çalışmamız da öncelikle, apartman yöneticisinin atanması, görevleri ve haklarını açıklayacağız. Devamında ise apartman yöneticisinin sözleşmeden doğan sorumluluğu, buna bağlı olarak vekalet sözleşmesi, unsurların ve vekilin borçlarını ve sözleşme dışı sorumluk olarak da haksız fiil sorumluluğunda kusur sorumluluğu ve genel olarak kusursuz sorumluluk halleri ve son olarak da haksız fiilin sonuçlarına değineceğiz. Sonuç kısmında ise apartman yöneticisinin sorumluluğunu çalışma kapsamında değerlendirerek, çalışmamızı sonlandıracağız.

## I. GENEL OLARAK APARTMAN YÖNETİCİLİĞİ KAVRAMI

### A. Tanımı

Apartman, birden çok daireyi içeren çok katlı ve birden fazla aileyi barındıran konut yapısıdır<sup>3</sup>. Yönetici ise ana taşınmazın yönetimini sağlayan devamlı bir yönetim organıdır<sup>4</sup>. Genel olarak apartman yöneticisi, kat malikleri kurulunun kararlarını uygular. Ana taşınmazı idare eder ve kat malikleri birliğini temsil eder<sup>5</sup>.

### B. Atanması

Kenar Başlığı “Atanması” olan Kat Mülkiyeti Kanunu madde 34 ile yapılan düzenleme şöyledir:

*“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.*

*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 gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesince, kat maliklerinden birinin müracaatı üzerine ve mümkünse diğerleri de dinlendikten sonra, gayrimenkule bir yönetici atanır. Bu yönetici, aynen kat maliklerince atanan yöneticinin yetkilerine sahip ve kat maliklerine karşı sorumlu olur.*

---

<sup>3</sup> Ejder Yılmaz, **Hukuk Sözlüğü**, 10. Baskı, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara 2011, s. 94.

<sup>4</sup> M.Kemal Oğuzman ve diğerleri, **Eşya Hukuku**, 15. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2012, s. 682; Hasan Özkan, Yönetici, **Kat Maliki ve Kiracılara Yönelik Apartman Sorunları El Kitabı**, 1. Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 88.

<sup>5</sup> Oğuzman ve diğerleri, s. 684.

*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.*

*Yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebilir; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebilir.*

*Yöneticinin ad ve soyadı ile iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısı yanına veya girişte görülecek bir yere çerçeve içinde asılması mecburidir. Bu yapılmazsa, yöneticiden veya yönetim kurulu üyelerinin her birine, ilgilinin başvurusu üzerine aynı mahkemece, elli Türk Lirasından ikiyüzelli Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir.”*

Yönetici, kat maliklerinden biri olabileceği gibi bir üçüncü kişi de olabilmektedir. Rızası alınmadan yönetici olan kişi ise, bunu kabul etmeye mecbur değildir.

## **II. YÖNETİCİNİN GÖREVLERİ VE HAKLARI**

### **A. Görevleri**

#### **1. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi**

Genel olarak Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını uygular, ana taşınmazı idare ve kat malikleri birliğini temsil eder<sup>6</sup>.

Yöneticinin görevleri ise Kat Mülkiyeti Kanununun 35. maddesinde 12 bent halinde sayılmıştır. Kat mülkiyeti Kanunu 35. maddesine göre yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir ve yönetim planında aksine hüküm bulunmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür<sup>7</sup>:

---

<sup>6</sup> Oğuzman ve diğerleri, s. 684; Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, 8. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2008, s. 450.

<sup>7</sup> Oğuzman ve diğerleri, s. 685; Ertaş, s. 450.

- 1- Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi;
- 2- Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması;
- 3- Anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi;
- 4- 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;
- 5- Anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiraların toplanması;
- 6- Anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- 7- Anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması;
- 8- Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması;
- 9- 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;
- 10- Topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açtırılması;
- 11- Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması;
- 12- 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.

Kat Mülkiyeti Kanunu madde 35’de tek tek sayılan bu işler yöneticinin yetki ve görevleri ile bazı işlem ve işlerdeki yetkisini düzenlemektedir. Genel olarak ana taşınmazın genel yönetimini yürüten yönetici, bu genel yönetimle ilgili kat malikleri

birliğini temsil yetkisine sahiptir. Yönetici genel yönetimle ilgili olarak ödemeleri kabul eder, genel yönetimle ilgili üçüncü kişilere karşı yüklenilmiş borçları ifa eder. Örnek olarak kalorifer yakıtı sağlayan firmaya, yakıt borcunu veya genel elektrik veya su sarfiyatı masraflarını öder. Ortak alandaki kapı camının takılması için camcı ile sözleşme yapabilir<sup>8</sup>.

## **2. Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması**

Yönetici, kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatın özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri, tarih sırasıyla karar defterine yazmaya ve bu defteri ve giderlerin belgeleriyle yönetime ait diğer belgeleri bir dosyada saklamak zorundadır<sup>9</sup>.

Yöneticinin, söz konusu karar defterini, her takvim yılının bitmesinden başlayarak bir ay içerisinde kapattırması gerekmektedir. Tüm bu görevleri yerine getirmeyen yönetici hakkında ise Kat Mülkiyeti Kanununun madde 36'nın atıfıyla 33. maddenin son fıkrasındaki ikiyüz elli Türk Lirasından ikibin Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir<sup>10</sup>.

## **3. İşletme Projesinin Yapılması**

Yönetici atanır atanmaz, kat malikleri kurulunca kabul edilmiş bir işletme projesi yoksa kanunun ifadesiyle gecikmeksizin bir işletme projesi yaparak, kat maliklerine sunmaya mecburdur<sup>11</sup>.

## **B. Yöneticinin Hakları**

Yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki uyarınca yönetici, vekilin haiz olduğu haklara sahiptir. Kat Mülkiyeti Kanunu 40. maddesinde bunu açıkça belirtmektedir<sup>12</sup>. Kat malikleri, kendilerine düşen borçları ve yükümleri yönetici tarafından noterlikçe yapılan ihtarla rağmen yerine getirmezlerse, yönetici kendine ait

---

<sup>8</sup> Oğuzman ve diğerleri, s. 685.

<sup>9</sup> Osman Oy, *Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi*, 3. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 93.

<sup>10</sup> Oy, s. 63.

<sup>11</sup> Oğuzman ve diğerleri, s. 684.

<sup>12</sup> Oğuzman ve diğerleri, s. 689.



sözleşmeyi feshedip, yöneticilikten çekilerek, bu yüzden uğradığı zararının tazminini kat maliklerinden isteyebilir<sup>13</sup>.

## II. YÖNETİCİNİN SORUMLULUĞU

### A. Genel Olarak

Yöneticinin sorumluluğunu düzenleyen kenar başlığı “**Sorumluluğu**” olan Kat Mülkiyeti Kanunu madde 38 ile yapılan düzenleme şöyledir:

*“Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. 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.”*

Bu madde hükmüne göre yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Borçlar Kanunu’nun vekilin sorumluluğuna ilişkin hükümleri, yönetici-kat maliki ilişkisinde de geçerlidir<sup>14</sup>.

Yöneticinin üçüncü kişilere karşı sorumluluğu ise haksız fiil esaslarına tabidir<sup>15</sup>.

Bu nedenlerle çalışmamızın bu kısmında ise yöneticinin sözleşmeden kaynaklanan sorumluluğu ve dar anlamda sözleşme dışı sorumluluk hali olan haksız fiilden kaynaklanan sorumluluğundan bahsedeceğiz.

### 1. Apartman Yöneticisinin Sözleşmeden Kaynaklanan Sorumluluğu

Kat Mülkiyeti Kanunu yöneticinin sorumluluğunu açıkça düzenlemiştir. Buna göre yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olacaktır<sup>16</sup>. Borçlar

---

<sup>13</sup> Biyan, s. 41, Özkan, s. 89.

<sup>14</sup> Mahir Ersin Germeç, **Kat Mülkiyeti Hukuku**, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014, s. 1010.

<sup>15</sup> Oğuzman ve diğerleri, s. 690.

Kanunu'nun vekilin sorumluluğuna ilişkin hükümleri, kat maliki ile yönetici arasındaki ilişkide de geçerli olacaktır. Böylece yollama yapılan Borçlar kanununun 506. Maddesinin 2. ve 3. fıkrasına göre;

*“Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterek, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.*

*Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır.”* denilmektedir<sup>17</sup>.

Yollama yapılan Borçlar Kanunu'na göre vekilin sorumluluğu, işçinin sorumluluğuna ilişkin hükümlere bağlıdır<sup>18</sup>. Bu sebeplerle kat maliklerine karşı aynı bir vekil gibi sorumlu olan yönetici, görevini normal koşullarda kendisinden beklenen titizlik ve özenle yerine getirmelidir<sup>19</sup>.

Yöneticinin vekil olarak sorumluluğu, kanunla ve yönetim planı ile üstlendiği görevler ile sınırlıdır. Görevini bu çerçevede kendisinden beklenen özen ile yerine getiren yönetici, yaptığı görevden dolayı oluşabilecek zararlardan kişisel olarak sorumlu tutulamaz. Ancak yöneticinin, görevini yerine getirirken kasten veya ihmal yoluyla gerçekleştirdiği zararlardan kişisel sorumluluğu bulunmaktadır<sup>20</sup>.

#### **a. Genel Olarak Vekalet Sözleşmesi**

Vekâlet, Borçlar Kanunu'nda özel hükümler arasında düzenlenmiş olan sözleşme türüdür. Vekâlet iş görme borcu doğuran isimli sözleşmelerdendir<sup>21</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun 502/I hükmüne göre; Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlenmiş olduğu

---

<sup>16</sup> Germeç, s.1010; Oğuzman ve diğerleri, s. 689; Mustafa Reşit Karahasano: **Kat Mülkiyeti Hukuku C.I.**, Arıkan Yayıncılık, İstanbul 2008, s. 532.

<sup>17</sup> Oğuzman ve diğerleri, s. 689-690; Karahasano, s. 532; Germeç, s. 1010.

<sup>18</sup> Germeç, s. 1010.

<sup>19</sup> Germeç, s. 1010-1011; , Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 13. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2013, s. 607.

<sup>20</sup> Germeç, s. 1011.

<sup>21</sup> Veysel Başpınar, **Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu**, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2004, s. 67.

sözleşmedir. Yani, vekâlet sözleşmesi, vekile vekâlet veren menfaatine ve iradesine uygun olarak bir iş görme veya işlem yapma borcu yükleyen sözleşmedir<sup>22</sup>.

Vekâlet sözleşmesi kural olarak, şekle bağlı değildir. Taraflar sözleşmeyi, dilerlerse sözlü, yazılı ya da resmi biçimde yapabilirler. Bazı özel düzenlemeler ile de vekâlet sözleşmesinin düzenlenmesi bazı şekillere bağlanmış olabilmektedir<sup>23</sup>.

Vekâlet her zaman geri alınabilecek bir sözleşme türü olmasına rağmen, çoğu zaman sürekli borç ilişkisi niteliğindedir. Fakat bu durum zorunlu bir durum değildir<sup>24</sup>.

Vekâlet sözleşmesinin kanuni tanımını şu şekilde yapılabilecektir: Vekâlet sözleşmesi, vekilin sözleşme ile belirlenen işi görmeyi veya işlemi yapmayı borçlandığı, vekilin yerine getireceği edimin kanun hükümleriyle düzenlenen akitlerden herhangi birinin konusuna girmediği, buna karşılık sözleşme veyahut teamül olması halinde vekilin ücrete hak kazandığı sözleşmedir<sup>25</sup>.

## **b. Vekalet Sözleşmesinin Unsurları**

### **(1) Bir İşin Görülmesi veya Bir İşlemin Yapılması**

İş görme kavramı iradeye bağlı olarak yapılan tüm işlerden yani davranışlardan bahsedilecek şekilde geniş olarak yorumlanmaktadır<sup>26</sup>. Vekil, sonuca ulaşmak için iş görme edimini yapma borcunu üstlenmiştir. Fakat vekil gerekli özeni göstermesine karşılık sonuç gerçekleşmez ise bu sonuca müvekkil katlanmaktadır<sup>27</sup>.

---

<sup>22</sup> Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku**, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017, s.790.

<sup>23</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 791

<sup>24</sup> Başpınar, s. 68.

<sup>25</sup> Yavuz, s. 522.

<sup>26</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 792.

<sup>27</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 792; YARGITAY 5. Hukuk Dairesi 1979/8324 Esas 1979/9912 Karar numaralı 31.12.1979 tarihli kararında: "...davada yapılan ihtarlara rağmen yöneticinin çatıyı tamir ettirmemesi yani bu husustaki ihmali neticesinde uğranılan zararın tazmini ve ayrıca çatı tamir giderinin ödenmesi istenmektedir. Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesine göre yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. BK.nun 390. Maddesinde ise vekilin mesuliyetinin sureti umumiyede işinin sorumluluğuna ait hükümlere tabi olacağı ve yollamada bulunan aynı Kanunun 321. Maddesinde de işinin taahhüt ettiği şeyi ihtimam ile ifaya mecbur olduğu, kasıt veya ihmâl ve dikkatsizlik ile is sahibine verdiği zarardan mesul olacağı öngörülmüştür. Keza, yönetici Kat Mülkiyeti Kanununun 35/b. maddesi gereğince ana gayrimenkulün korunması, bakım ve tamiri ile

## (2) İşin Başkası Çıkarına ve İradesine Uygun Yapılması

İşin veya hizmetin başkasının menfaatine yapılması vekâlet sözleşmesinin önemli bir özelliğidir<sup>28</sup>. Vekilin görmüş olduğu işi vekâlet verenin çıkarı doğrultusunda ve onun iradesine uygun olarak yapması gerekmektedir<sup>29</sup>.

Sadece vekilin çıkarına olan edimler vekâlet sözleşmesinin konusu olamayacağı gibi hem vekilin hem de vekâlet verenin çıkarı gözetilerek vekâlet

---

*görevli ve yetkilidir. İddia edildiği üzere çatının aktığı kendisine bildirildiği ve gerekli onarımının yaptırılması istenildiği takdirde işletme projesinde ve bütçede bu hususta bir ödenek mevcut ise yöneticinin bu şekildeki az masraflı basit bir tamirati derhal yaptırmaması eğer bütçede böyle bir ödenek mevcut değilse veya onarım önemli bir nitelikte olup büyük bir gideri gerektirmekte ise kat malikleri kurulunu derhal toplaması ve durumu bildirmesi ve gerekli talimatı istemi icabeder. Bu nedenlerle davacının iddia sekline göre, yöneticiye husumet tevcih edilemeyeceğine ilişkin savunma yerinde görülmemiştir. Ancak davalının sorumlu tutulabilmesi içinde çatının yönetici bulunduğu sırada aktığının ve bunun giderilmesi ve onarımı için ihtarda bulunulduğunun davacı tarafından ispat edilmesi gerekir.” denilmektedir.; ; YARGITAY 18. Hukuk Dairesi 2001/10314 Esas 2001/11380 Karar numaralı 10.12.2001 tarihli kararında özetle “ ...Dava, ana taşınmazın kapıcısına ait S.S.K primlerinin kuruma zamanında yatırılmaması, gerekli belgelerin kuruma verilmemesi ve bu suretle asıl prim borçlarına gecikme zammı ile faize ve idari para cezası tahakkukuna sebebiyet verilmesi ve bunların icra takibine konu yapılması nedeniyle (prim borçları asılları ile eğitime katkı payları hariç tutularak) 1.917.647.310 TL'nin yasal faiziyle davalı eski yöneticiden tahsili istemine ilişkindir. Davalı savunmasında, apartmanda yeteri kadar para toplanmadığından sigorta primlerinin yatırılmadığını, kapıcının emeklilik işleri nedeniyle ayrılmış gösterildiğini ve hizmet süresinin emekliliğe yetmemesi nedeniyle tekrar ise girmiş gibi görüldüğünü, bu nedenle davanın reddi gerektiğini bildirmiştir. Mahkemece, davacı tarafın da Borçlar Kanununun 44. maddesi uyarınca birlikte kusuru bulunduğu kabul edilerek davalının %70 kusur oranına tekabül eden 1.342.647.310 TL'nin davalıdan tahsiline karar verilmiştir. Kat Mülkiyeti Yasasının 38. maddesi hükmünce yönetici, yasa ile kendisine verilen görevlerin yerine getirilmesinde kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur. Yöneticinin sorumluluğu görev süresi ile sınırlı olup, bu süre içerisinde görevlerini kasten ya da savaştan sonucuna yerine getirmemesi yüzünden kat maliklerinin uğradığı zararları karşılamak durumundadır. Buna göre davalı eski yöneticinin, yöneticilik yaptığı dönem içerisinde apartman kapıcısının aylık sigorta bildirelerini Sosyal Sigortalar Kurumu'na zamanında vermemesi nedeniyle gerçekleşen idari para cezasından Sorumlu tutulmuş olmasında bir isabetsizlik yoktur. Ancak; Kat Mülkiyeti Yasasının 38. maddesinde düzenlenen yöneticinin sorumluluğunda en önemli unsur, yönetimin kasasında ödenmesi gereken borçları karşılayacak miktarda para bulunmasıdır. Doğal olarak yöneticiden, kasada mevcut olandan fazla harcama yapması veya ödenmesi gereken giderleri ödemesi beklenemez. Burada yöneticinin görevi, sigorta primlerini kat maliklerinden toplamak ve zamanında ilgili kurumu yatırmaktır. Kat malikleri paylarına düşen prim borcunu yönetime ödemişlerse, yönetici bunu kendi cebinden ödemek zorunda değildir. Başka bir anlatımla kat maliklerinin üzerlerine düşen ödemeleri yapmaması sonucu, kasada yeterli para olmaması nedeniyle ödenemeyen S.S.K. primleri ve cezalarından yönetici sorumlu tutulamaz. Bu nedenle davalı yöneticinin, yöneticilik yaptığı dönemde S.S.K primlerinin kat maliklerinden aidat bedeli içerisinde tahsil edip etmediği araştırılarak, tahsil edilip de bu paraları S.S.K'ya yatırılmamışsa ancak bu durumda davalının prim cezalarından sorumlu kabul edilebileceği, aksi takdirde buna ilişkin talep yönünden davalının sorumluluğu söz konusu olamayacağından davanın reddi gerektiği dikkate alınmadan prim ödenmemesi nedeniyle verilen cezalar yönünden de davanın kabulü doğru görülmemiştir.” denilmiştir.*

<sup>28</sup> Başpınar., s. 73

<sup>29</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 793.

ilişkisi kurulmalıdır<sup>30</sup>. Örneğin; Apartman yöneticisi diğer kat malikleri adına vekil gibi hareket ederken, diğer kat maliklerinin çıkarı doğrultusunda hareket ederken kendisi de kat maliki olduğu için bu hareketi aynı zamanda onun çıkarına da olacaktır. Yine apartman yöneticisinin kat maliki olmayıp, dışarıdan bir üçüncü kişi ya da profesyonel apartman yöneticisi şirketi olması durumunda da yapmış olduğu işler karşılığında mesleki kariyer elde etme ve mali açıdan da para kazanmak gibi bir çıkarı olacaktır.

### **(3) Vekilin Edim Sonucundan Değil, Edimin Özenle Görülmesinden Sorumlu Olması ve Vekilin Bağımsız Olması**

Vekil, edimin sonucundan değil sadece edimini özenle yerine getirmekten soruludur. Vekilin yapmış olduğu iş görme ediminde sonucu elde edememe rizikosunu vekil eden taşımaktadır. Buna karşılık vekilin görevi ise iş görmedir<sup>31</sup>. Örneğin, apartman yöneticisi özen ve titizlikle, apartman bütçesini hazırlayıp, gelir ve gider hesabını yaptıktan sonra giderin gelirinden fazla çıkması gibi mali sorumluluk apartman yöneticisine ait değildir.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 793.

<sup>31</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 793; Başpınar, s.72.

<sup>32</sup> YARGITAY 5. Hukuk Dairesi 1981/7947 Esas 1981/8997 Karar sayılı 22.09.1981 tarihli kararında; *Kat Mülkiyeti Yasasının 38. maddesinde yöneticinin kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olacağı ve Borçlar Kanunu'nun 390. maddesinde ise vekilin sorumluluğunun genelde işçinin sorumluluğuna ait hükümlere bağlı olacağı ve yollamada bulunan aynı kanunun 321/1 ve 2 maddesinde de işçinin taahhüt ettiği şeyi özenle yerine getirmeğe zorunlu olduğu kasıt veya ihmal yahut dikkatsizlik ile is sahibine vereceği zarardan mesul olacağı öngörülmüş ise de, aynı maddenin son fıkrasında işçiye düşen ihtimam derecesinin akte göre tayin olunacağı ve işçinin o is için gerekli olup, is sahibinin bildiği veya bilmesi icabeden bilgi derecesi ve mesleki yeteneği, keza istidat ve niteliklerinin de gözetileceği açıklanmıştır. Oysa yönetici ana yapının alelade idare işlerini görmek için seçilen kişidir. 12.7.1980 günlü ve 13 sayılı kat malikleri kurulu kararına göre de söz konusu olan 4 metre yüksekliğinde ve 30 metre genişliğinde beton müşterek bahçe duvarının toplanan (80.000) lira ile yapılmasıdır. Yöneticinin bu ise bir müteahhide vereceği doğaldır. Nitekim duvarın yapımı bir taşeronu tevdi edilmiştir. O halde vekilin sorumluluğu araştırılırken, Borçlar Kanunu'nun böyle haller için özel olarak öngördüğü 391. Maddenin kuralları göz önünde tutulmalıdır. Buna göre vekil başkasını tevkiyle yetki kullanırken ve is tevdi ederken dikkat ve ihtimam göstermediğini ve zararın da bundan doğduğunun saptanması gerekir. Ayrıca söz konusu duvar, davacılar da dahil her iki apartmanda oturanların gözleri önünde yapılmakta idi. Eğer talimatları veya yöneticinin göremediği teknik öğeler dışında yapılmakta ise bağımsız bölüm sahiplerinin yöneticiyi ikaz edip etmediklerinin soruşturulması, eğer böyle bir ikaz yapılmamış ise, mahkemece tazminatın azaltılmasına veya hükmedilmemesine ilişkin Borçlar Kanunu'nun 44. maddesinin olaya uygulanıp uygulanamayacağı hususunda tartışılmaması yerinde değildir.” denilmiştir.*

#### **(4) Ücretin Zorunlu Unsur Olmadığı**

Ücret, vekâlet sözleşmesinin zorunlu bir unsuru değildir. Ancak sözleşme ile ücret verileceği kararlaştırılmışsa veya ücret ödeneceği hususu şeklinde bir gelenek varsa vekâlet ücreti söz konusudur. Vekil ve vekil veren aralarında yapacakları sözleşme ile ücret verilip verilmeyeceğini ve verilecek ise ne kadar verileceği hususunu kararlaştırabilirler. Fakat taraflar arasında böyle bir anlaşma olmamasına rağmen iş hayatının gereği olarak gelenek haline gelmiş vekile ücret veriliyorsa aralarında bu hususta sözleşme bulunmasa da ücret verilmelidir<sup>33</sup>.

Sözleşme vekil eden tarafından tek taraflı olarak bozulduğunda eğer aralarında sözleşmede vekile ücret ödeneceği kararlaştırılmış ise vekile ücret ödenmelidir. Yine vekil işe başladıktan sonra mücbir sebep ile tamamlayamaz ise de yine de vekili yapmış olduğu kadar işin karşılığı verilmelidir<sup>34</sup>.

Ücret konusunda apartman yöneticisinin durumuna bakıldığında ise, bilimsel bir çalışmaya dayanak olmuş bir ankette yöneticilerin %80' inin ücret almadığı, geriye kalan kısmın ise önemli bir bölümünün aidat vermediği tespit edilmişse de yöneticiye yönetim planında veya sözleşmede herhangi bir ücret tayin edilmemiş olsa bile, kat maliklerinden uygun bir ücret talep edebilir. Bu yolda bir karar alınmamış ise, yönetici Kat Mülkiyeti Kanunu 40. maddesine göre yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılamaz<sup>35</sup>.

#### **(5) Anlaşma**

Vekâlet sözleşmesinde vekil ve vekâlet veren karşılıklı ve birbirine uygun iradeleriyle, vekilin vekalet veren adına bir işi görmesi konusunda karşılıklı iradeleri ile anlaşmaları gerekmektedir<sup>36</sup>. Tarafların birbirlerine karşılıklı ve birbirlerine uygun iradelerini açıklamaları ile sözleşmenin kurulması, kuraldır.

Fakat Borçlar Kanunu 503. Maddesine göre, kendisine işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmi sığata sahipse ya da söz konusu iş

---

<sup>33</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 794.

<sup>34</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 794.

<sup>35</sup> Biyan, s. 41.

<sup>36</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 794.

mesleğinin gereği ise veya bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu öneriyi hemen reddetmedikçe vekalet sözleşmesi kurulmuş sayılacaktır. Bu kural Borçlar Kanunu 6. maddesindeki zımni kabul kuralının özel düzenlenmiş hali gibidir<sup>37</sup>. Vekâlet veren tarafından da zımni kabul söz konusu olabilir. Kendi çıkarına iş görülmesine sesini çıkartmayan ya da işin bitiminden sonra ücretini ödeyen veya görülen işin sonuçlarından yararlanan kişi ile vekil arasında vekalet sözleşmesi kurulmuş sayılır<sup>38</sup>.

Yönetici ile kat malikleri arasındaki vekâlet ilişkisinin kurulması ise Kat Mülkiyeti Kanununun 34. maddesinde, Yöneticinin Atanması başlığı altında düzenlenmiştir. Buna göre, kat malikleri kendi aralarında atayacakları veya dışarıdan seçebilecekleri kişiyi yönetici olarak atayabilirler. Yönetimde anlaşamazlarsa veya toplanıp yönetici atayamazlarsa mahkemeye müracaat edip, yönetici atanmasını isteyebilirler<sup>39</sup>. Yine kanunun bu maddesinde, yönetici atanırken kendisiyle yapılan sözleşmede, teminat göstermesi şart edilebileceği; sözleşmede böyle bir şart olmasa bile, haklı bir sebebin çıkması halinde, kat malikleri kurulu, yöneticiden teminat göstermesini isteyebileceği düzenlenmiştir.

Yönetici seçilirken, salt kat malikleri kurulunun kararı yeterli olmayıp, yöneticinin de rızası gerekmektedir. Yöneticinin de rızası olunca kat malikleri ile yönetici arasında bir sözleşme ilişkisi kurulmuş olacaktır<sup>40</sup>.

---

<sup>37</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 795.

<sup>38</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 795.

<sup>39</sup> ; YARGITAY 18. Hukuk Dairesi 2013/20682 Esas 2014/6104 Karar numaralı 03.04.2014 tarihli kararında: “...Somut olayda ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulu olup toplam 11 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Kat malikleri kurulu tarafından 05.09.2009 tarihinde seçilen yöneticinin görev süresi bir yıl sonra 05.09.2010 tarihinde dolmuş olduğu ve kat maliklerinin yeni yönetici seçmedikleri anlaşılmıştır. Kat Mülkiyeti Yasası'nın 34. maddesinin 2. fıkrasına göre, anagayrimenkulün sekiz ya da daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanmasının zorunlu olduğu, bu sebeple mahkemece Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34/6 maddesi gereği gayrimenkule yönetici atanmasına karar verilmesi gerekirken, yerinde olmayan gerekçeyle davanın reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiştir.” denilmiştir. Benzer kararlar; YARGITAY 18. Hukuk Dairesi 2012/1509 Esas 2012/5202 Karar numaralı 08.05.2012 tarihli karar, YARGITAY 18. Hukuk Dairesi 1997/8142 Esas 1997/10622 Karar numaralı 11.11.1997 tarihli karar.

<sup>40</sup> Oğuzman ve diğerleri, s. 683; Nihat İnal, Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015, s. 342.

### **c. Vekalet Sözleşmesi Gereğince Tarafların Borçları**

#### **(1) Vekilin Borçları**

##### **(i) Vekilin Sadakat Borcu**

Vekilin sadakat borcu, vekâletin ifası sırasında veya sona erdikten sonra, kendisine karşı duyulan güvene uygun olarak vekâlet verenin menfaatlerini sözleşme ile amaçlanan çerçevede dâhilinde koruması ve kendi menfaatini vekalet verenin menfaatine tabi kılması gerekmektedir<sup>41</sup>. Vekil sadakat borcu gereğince vekâlet verenin yararına davranarak ve ona zarar verecek davranışlardan da kaçınacaktır. Özen yükümlülüğü işin bitince sona ermesine rağmen, vekilin sadakat ve sır saklama yükümlülüğü sona ermeyecektir<sup>42</sup>.

##### **(ii) Vekilin İş Özenle Yapma Borcu**

Vekilin özen borcu, niteliği itibariyle, vekilin diğer borçlarına göre, genel bir borçtur<sup>43</sup>. Vekil, diğer borçlarını ifa ederken dahi, daima özenli hareket etmek yükümlülüğü altındadır<sup>44</sup>. Vekil, gereken özeni göstermek, müvekkilinin menfaatlerini korumak, onun menfaatini daima kendi menfaatinde üstün tutmak, müvekkilin menfaatini ön planda tutarak hareket etmek zorundadır<sup>45</sup>. Vekilin özen borcunun, yüklenicinin özen borcundan farkı vekilin iş görürken sonucun elde edilmemesinden değil, bu sonuca erişmek için yaptığı faaliyetin özenle yapılmamasından kaynaklanmaktadır<sup>46</sup>.

Bu durumda vekilin göstereceği özen için, mesleki kurallar göz önüne alındığında, mesleğinde gerekli ortalama zihni, bedeni ve manevi yeteneklere sahip ve kaçınılabilen hayatı işlemeyen insan modeli esas olarak alınır. Özen borcunun gereği gibi yerine getirilmediğini vekâlet verenin ispatlaması gerekmektedir. Vekâlet

---

<sup>41</sup> Yavuz, Cevdet, **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)**, 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2012, s.553.

<sup>42</sup> Yavuz, s. 553.

<sup>43</sup> Başpınar, s. 75.

<sup>44</sup> Başpınar, s. 75.

<sup>45</sup> Başpınar, s. 75.

<sup>46</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 798.



veren sonucun istemediği gibi olması halinde bu durum vekilin özen borcunun ihlali olarak nitelendirilemez<sup>47</sup>.

Vekilin işi özenle görme borcu, vekalet ile amaçlanan işi görürken hayat deneyimlerine ve işlerin normal akışına göre gerekli davranışlarda bulunması, basiretli bir şekilde davranmasını ifade eder<sup>48</sup>.

### **(iii) Müvekkilin İradesine, Özellikle Talimatına Uygun Davranma Borcu**

Borçlar Kanunu 505. Maddesine göre vekil, vekâlet verenin açık talimatlarına uymakla yükümlüdür. Fakat vekâlet verenden izin alınmasının mümkün olmadığı hallerde, durumu bilmesi halinde onunda izin vermesi açık olan hallerde vekil talimattan ayrılacaktır<sup>49</sup>.

Konusu hukuka ve ahlaka aykırı olan işi ise, bu yöndeki talimatlar açık da olsa vekil bu talimatları reddetme hakkına sahiptir. Fakat konusu hukuka ve ahlaka aykırı olmayan, açık talimatı yerine getirmemesi halinde doğan zararı karşılamak zorundadır<sup>50</sup>. Müvekkilin vermiş olduğu yanlış talimatlara karşı da vekil, sadakat ve özen borcu gereğince müvekkilini uyarmalıdır<sup>51</sup>.

### **(iv) Vekilin Sır Saklama Yükümlülüğü**

Borçlar Kanunu'nda sır saklamaya ilişkin bir hüküm bulunmamasıyla birlikte, karşılıklı güven ilişkisinin ve sadakat borcunun bir sonucu olarak, vekil vekâlet borcundan dolayı vekâlet verene ait öğrendiği sırları saklamakla yükümlüdür<sup>52</sup>.

Gizli tutulmasında vekâlet verenin menfaati olan ve açılması durumunda ise maddi veya manevi bir zararın olması tehlikesi ya da başkalarınca kınanması gibi sonuçların doğurması durumunda vekilin vekâlet verenin sırlarını saklaması gerekmektedir. Vekil bu yükümlülüğüne uymaz ise, sorumlu tutulabilecektir<sup>53</sup>.

---

<sup>47</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 799.

<sup>48</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 799.

<sup>49</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 799.

<sup>50</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 800.

<sup>51</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 800.

<sup>52</sup> Yavuz, s. 554.

<sup>53</sup> Yavuz, s. 554.

Her ne kadar vekilin sır saklama yükümlülüğü bulunsa dahi, vekâlet verenin sırrını açıklamasında açıkça rızası bulunması hallerinde vekil açıklamakta yetkili olacaktır. Yine vekâletin icrası ya da vekâlet verenin haklı menfaatleri sırrın açıklanmasını zorunlu kılacaktır<sup>54</sup>.

#### **(v) Vekilin İşi Kendisi Yapma (Şahsen İfa) Borcu**

Vekâlet sözleşmesindeki güven ilişkisi çok önemlidir. Bunun sonucunda da vekil kural olarak kendisine verilen bu işi bizzat yerine getirmelidir. Fakat vekile, vekâlet veren tarafında yetki verildiği veya durumun zorunlu kılması ya da teamül gereği vekil, işi başkasına yaptırabilecektir<sup>55</sup>.

Vekil tarafından işin başkasına yaptırılması halinde ise, Borçlar Kanunu 507. Maddesi uygulanacaktır<sup>56</sup>. Buna göre; *“Vekil, yetkisi dışına çıkararak işi başkasına gördürdüğünde, onun fiilinden kendisi yapmış gibi sorumludur. Vekil başkasına vekalet vermeye yetkili ise, sadece seçmede ve talimat vermede gerekli özeni göstermekle yükümlüdür. Vekalet veren, her iki durumda da vekilin kendi yerine koyduğu kişiye karşı sahip olduğu hakları, doğrudan doğruya o kişiye karşı ileri sürebilir.”*

#### **(vi) Vekilin Hesap Verme Borcu**

Borçlar Kanunu 508. Maddesine göre, *“Vekil, vekâlet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını vermek ve vekaletle ilişkili olarak aldıklarını vekalet verene vermekle yükümlüdür. Vekil, vekâlet verene tesliminde geciktiği paranın faizini de ödemekle yükümlüdür.”* denilmektedir.

Vekilin bu hesap verme borcu, onun başkasına ait bir işi görmesinin sonucudur. Vekâlet verenin, işe başlanıp başlanmadığını, işin nasıl yürütüldüğünü ve sonuçlandırıldığını bilmesi gerekir. Hesap verme borcu, geniş anlamıyla, genel bir bilgi verme yükümlülüğüdür<sup>57</sup>.

---

<sup>54</sup> Yavuz, s. 554.

<sup>55</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 801.

<sup>56</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 801.

<sup>57</sup> Yavuz, s. 555.

Yöneticinin hesap verme yükümlülüğü Kat Mülkiyeti Kanununun 39. Maddesinde düzenlenmiştir.

“Vekil gibi” sorunlu olan yöneticinin hesap verme borcu yapmayı üstlendiği işin sonucudur. Her vekil, müvekkiline uygun zamanlarda hesap vermekle yükümlüdür. O kadar ki, vekalet ilişkisi “güven ilişkisi” olduğundan, vekillik veren(müvekkil), bu güvenin yerinde kullanılıp kullanılmadığını anlamak için “zamansız” olarak hesap sorabilmektedir. Bu nedenle Borçlar Kanunu madde 508’de “vekil, vekâlet verenin istemi üzerine yürüttüğü işin hesabını vermekle” yükümlü tutulmuştur. Kat Mülkiyeti Kanunu madde 39’ da ise bu kadar ileri gidilmemiştir. Burada yöneticinin hesap verme zamanı bir takvime bağlanmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu madde 39 un 1. Fıkrasına göre; *“Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, anagayri menkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabına vermekle yükümlüdür.”* denilmektedir. Fakat maddenin ikinci fıkrasında, kat maliklerinin yarısının istemi üzerine, vekilin “zamansız” olarak da hesap verme mecburiyetinde kalacağı hükme bağlanmıştır<sup>58</sup>.

Yöneticinin vereceği hesap ise, ilgili maddede belirtmiş olduğu üzere ana taşınmaz için o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabıdır.

## **(2) Müvekkilin (Vekâlet Verenin) Borçları**

### **(i) Ücret Ödeme Borcu**

Ücret ödeme borcu vekâlet verene düşen borçlardandır. Fakat ücret ödeme borcu için sözleşmede ücret ödeneceği kararlaştırılmış olmalı ya da gelenek gereği vekile ücret ödenmesi gerekmektedir<sup>59</sup>.

---

<sup>58</sup> Aydın Aybay ve Nezihi Sanal, **Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**, 1.Bası, Legal Yayıncılık, İstanbul 2010, s. 250; Özkan, s. 89.

<sup>59</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 620.

Ücret alacağı için geçerli bir vekâlet sözleşmesi olmalı ve vekâletin gereği gibi ifa edilmiş olmasına bağlıdır<sup>60</sup>. Ücret alacağı ne zaman muaccel olacağına ilişkin Türk Borçlar Kanununda bir hüküm bulunmamaktadır. Bununla birlikte, aksine sözleşme veya teamül olmadıkça vekâlet konusu işin usulüne uygun olarak görülmesinin tamamlanmasıyla ücret alacağı muaccel olur. Başlanmış işin tamamlanması vekilin kusuru dışında imkânsız hale gelirse, ücretin hakkaniyete uygun bir kısmı vekile ödenmelidir<sup>61</sup>.

Ücret peşin verilebileceği gibi kısım kısım da ifa edilebilir. Özellikle vekalet ilişkisinin uzun bir zaman süreceği sözleşmelerde, taraflarca ücretin kısım kısım ödenmesi kararlaştırılabilir ya da ücretin bir miktarının işin başında, kalanının ise işin tamamlanmasının ardından ödeneceği kararlaştırılabilir<sup>62</sup>.

#### **(ii) Vekil Tarafından Yapılan Masrafları ve Verilen Avansları Ödeme Borcu**

Vekâlet verenin bir diğer borcu da, vekilin işin görülmesi dolayısıyla yapmış olduğu giderleri ve ödemiş olduğu avansları faizleriyle birlikte vekili vermesidir. Vekâletin ifasıyla ilgili masraf ve avansların ödenmesi, geçerli bir vekalet sözleşmesinin bulunması halinde mümkündür<sup>63</sup>.

Söz konusu bu gider ve avansların ödenmesi için, yasa da, bu gider ve avansların vekâletin gereğine uygun yapılmış olması aranmaktadır. Vekâletin gereği gibi yapılmış olması kavramının içine iş görmenin sözleşmeye uygun olarak yapılması, sadakatle ve özenle yapılması, sır saklama yükümlülüğüne uyulması gibi alt kavramlar dâhildir. Ancak iş görüldükten sonra, vekil sır saklama yükümlülüğünü ihlal etmiş ise de masraf ve ücretini isteyebilir. Buna karşılık, kendisi de vekalet verenin uğradığı zararı tazmin etmelidir. Eğer vekil usulsüz bir harcama yapmışsa ancak o zaman vekâlet verenin bu fazla gideri ödeme yükümlülüğü yoktur<sup>64</sup>.

---

<sup>60</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 802.

<sup>61</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 620.

<sup>62</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 621.

<sup>63</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 621.

<sup>64</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 622.

### **(iii) Vekili Müvekkil Hesabına Giriştiği Borçtan Kurtarma Yükümlüğü**

Türk Borçlar Kanunu 510. maddesi 1. fıkrasında vekilin borçtan kurtarılması açıkça düzenlenmiştir. Vekili, vekâletin ifası dolayısıyla kendi adına müvekkil hesabına giriştiği borçtan kurtarma yükümlülüğü, müvekkilin masraflarını ödeme borcunun özel bir görünümüdür<sup>65</sup>.

Bu yükümlülüğün doğması için, vekilin kendi adına müvekkil hesabına borç altına girmesi; bu borcun geçerli bir vekâletin gereği gibi ifası için yapılmış olması ve borcun halen devam ediyor olması gerekir<sup>66</sup>.

### **(iv) Vekilin Uğradığı Zararı Tazmin Borcu**

Vekâlet veren, vekilin, işin görülmesi dolayısıyla uğradığı zararları da ödemek zorundadır. Bunun için vekilin uğradığı zararlar vekâletin ifası arasında illiyet bağının bulunması ve vekâletin gereği gibi ifa edilmiş olması gerekmektedir. Yasaya göre ise, vekâlet verenin bu zararları ödemek zorunda olabilmesi için, kendisinin bu zararların oluşmasında bir kusurunun bulunmadığını kanıtlayamaması gerekir. Bir kusuru olmadığını kanıtlayamazsa bunları ödemek zorunda kalır<sup>67</sup>.

Vekâlet verenin tazminat ödeme borcu vekilin zarara uğradığı gün muaccel olur ve muacceliyet için görülen işin tamamlanması gerekmez. Tazminat borcuna zararın doğduğu andan başlayarak faiz yürütülmelidir<sup>68</sup>.

### **(v) Birlikte Vekâlet Verenlerin Vekile Karşı Müteselsil Sorumluluğu**

Türk Borçlar Kanunu 511. Maddesine göre vekilin, birden fazla vekâlet veren için gördüğü işin konusu ise ve vekâlet verenlere işi birlikte gördürmek iradesi veya kanuni zorunluluğu bulunuyorsa, birden fazla vekâlet veren vekile karşı müteselsilen sorumludur. Türk Borçlar Kanunu'nun 511. maddesinde bahsedilen teselsülün,

---

<sup>65</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 802.

<sup>66</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 802.

<sup>67</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 622.

<sup>68</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 623.

Borçlar Kanunu'nun 162/2 maddesinden farklı olarak, birlikte vekâlet verenlerin bu hususta beyanlarının bulunması şart değildir<sup>69</sup>.

#### **d. Vekalet Sözleşmesinin Sona Ermesi**

Türk Borçlar Kanunu'nun 521-514. Maddeleri arasında vekâlet sözleşmesinin sona erme nedenleri düzenlenmiştir<sup>70</sup>.

Bunların dışında, dar anlamda borcu sona erdiren nedenlerden, borcun ifası veya ifanın imkânsızlaşması gibi nedenlerle de vekâlet sözleşmesi sona erer<sup>71</sup>.

##### **(1) Tek Taraflı Sona Erdirme (Azil ve İstifa)**

Türk Borçlar Kanununun 512. maddesi uyarınca, hem vekâlet veren hem vekil, her zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilir. Borçlar kanununun bu maddesi ayırt edici ve istisnai bir özelliğe sahiptir. Sürekli borç doğuran sözleşmelerde, taraflar diledikleri zaman, tek taraflı irade beyanıyla sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak haklı bir sebebin bulunması halinde süresi dolmadan önce sözleşmeyi sona erdirebilirler. Hâlbuki Borçlar Kanunu'nun 512. Maddesi, vekalet sözleşmesinin taraflarına, diledikleri zaman sözleşmeyi sona erdirme imkânı vermiştir. Kanunda böyle bir düzenlemenin yapılmasının temelinde, vekalet sözleşmesinin güven temeline dayalı bir sözleşme olması yatar. Bu nedenle Kanun, taraflardan her birine istediği zaman sözleşmeyi tek taraflı olarak sona erdirebilme yetkisini vermiştir. Taraflar belirli bir nedene dayanmadan ve belirli bir süreye bağlı kalmaksızın her zaman sözleşmeyi sona erdirebilirler. Sözleşmenin tek yanlı olarak sona erdirilebilmesi için objektif, geçerli bir nedenin ileri sürülmesine ve böyle bir nedenin gerçekten mevcut olmasına gerek yoktur. Sona erdirmeye yönelik iradenin açığa vurulması yerelidir. Sebepsiz yere ya da herhangi bir neden gösterilmeksizin sona erdirilmesi Medeni Kanun'un 2. Maddesine aykırılık teşkil etmez<sup>72</sup>.

İfa edilerek sona ermesine kadar, taraflar bu yolla vekâlet sözleşmesini sona erdirebilirler. Bu haktan önceden feragat etmek geçersizdir. Hükmün uygulanmasını

---

<sup>69</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 623.

<sup>70</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 624.

<sup>71</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 624.

<sup>72</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 803; Zevkliler ve Gökyayla, s. 624.

engelleyecek veya güçleştirecek anlaşmalar geçersizdir. Sona erdirmeye iradesi, yenilik doğurucu, ulaşması gerekli, şekle bağlı olmayan beyanla açıklanır. Hatta kanaat verici bir davranışla, örtülü olarak da sona erme açıklanabilir<sup>73</sup>.

Vekilin tek taraflı olarak sözleşmeyi sona erdirmesine “istifa”, vekâlet verenin tek taraflı sona erdirmesine de “azil” denir. Her ne kadar Borçlar Kanununda azil ve istifa terimleri kullanılmamış ise de, uygulamada alışagelmış azil ve istifa terimlerinin kullanılması olağandır<sup>74</sup>.

Sözleşme karşı taraf için uygun olmayan bir zamanda sona erdirilmişse ve sözleşmenin sona erdirildiği zamana bağlı olarak bir zarar doğacaksa uygun olmayan zamanda sona erdirmeye söz konusudur. Sözleşmenin uygun olmayan zamanda sona erdirilmesi halinde, karşı tarafın ifaya olan menfaati değil, olumsuz zararın karşılanması gerekir. Sözleşmenin uygun olmayan zamanda sona erdirilmesi sebebiyle, sözleşmenin ifa edileceğine güvenin boşa çıkmasından doğan zarar tazmin edilir. Sözleşmenin kurulumu sırasında yapılan masraflar, vekaletin ifası için alınan tedbirler ve girişilen masraflarla, vekalet verenin yeni bir vekil bulması için yapacağı masraflar girer<sup>75</sup>.

## (2) Ölüm, Ehliyetsizlik ve İflas

Vekil ya da vekâlet verenin ölümü halinde kural olarak sözleşme sona erer. Fakat taraflar ölüm halinde sözleşmenin sona ermeyeceğini kararlaştırdıkları gibi, işin niteliğinin gerektirdiği hallerde de sözleşme ölümle sona ermez. Taraflar özellikle vekâlet verenin ölümünden sonra bazı işlemlerin yapılması konusunda anlaşabilirler<sup>76</sup>.

Ölüme benzer diğer sebepler ise gaiplik ve tüzel kişiliğin sona ermesidir. Her iki taraftan birinin hukuki eylem ehliyetinin yitirmesi ya da iflası da aynı biçimde

---

<sup>73</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 625.

<sup>74</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 625.

<sup>75</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 627.

<sup>76</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 628.

sözleşmenin sona ermesini gerektirir. Burada da yine, aksine sözleşme yapılabileceği gibi, işin niteliği gerektiriyorsa o zaman da, bu nedenlerle sözleşme sona ermez<sup>77</sup>.

Belirtilen bu nedenler dolayısıyla sözleşmenin sona ermesi yasa ile sınırlandırılmıştır. Borçlar Kanunu'nun 513. Maddesinin ikinci fıkrası gereğince, sona erme nedenleri bulunsa bile, sözleşmenin sona ermesi vekalet verenin çıkarlarını tehlikeye sokuyorsa, vekalet veren ya da mirasçısı yahut da temsilcisi işleri bizzat görecek duruma gelinceye dek vekil ya da mirasçı veya temsilcisi vekaleti sürdürmekle yükümlüdür<sup>78</sup>.

Ölüm, ehliyetin yitirilmesi ya da iflas gibi bir neden ortaya çıkarsa, fakat vekil bunu öğrenmeden bazı işlemler yapmış ise, bu işlerden vekâlet veren ve mirasçıları, vekâlet sürmekteymişçesine sorumlu olurlar<sup>79</sup>.

## **2. Apartman Yöneticisinin Haksız Fiilden Kaynaklanan Sorumluluğu**

### **a. Kusura Dayanan Sorumluluk**

Doğrudan doğruya kanundan doğan borç ilişkilerinin en önemlisi “Haksız fiilden doğan borç ilişkileri” dir. Haksız fiili düzenleyen kurallar “Sorumluluk hukuku” nu oluşturur. Bu sebeple, geniş anlamda haksız fiil kavramı hem kusur sorumluluğunu hem de kusursuz sorumluluğu içerir. Fakat doktrinde, haksız fiil denince daha çok dar anlamda olan kusur sorumluluğu anlaşılmaktadır<sup>80</sup>.

Kusur sorumluluğu, bir kimsenin hukuka aykırı ve kusurlu bir davranışla sözleşme dışında diğer bir kimseye vermiş olduğu zararın giderilmesini düzenleyen sorumluluk türüdür. Burada kusur sorumluluğun kurucu unsuru olduğu için, bu tür sorumluluğa “kusur sorumluluğu” denilmektedir<sup>81</sup>.

---

<sup>77</sup> Aydoğdu ve Kahveci, s. 804; Zevkliler ve Gökyayla, s. 628.

<sup>78</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 629.

<sup>79</sup> Zevkliler ve Gökyayla, s. 629.

<sup>80</sup> Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 489.

<sup>81</sup> Eren, s. 516.



Kusur sorumluluğu Borçlar Kanunu 49. maddesinde düzenlenmiştir. Haksız fiilin kurucu unsurları ise, fiil, hukuka aykırılık, zarar, illiyet bağı ve kusurdur.<sup>82</sup> Bu unsurlara kısaca değinecek olursak:

### **(1) Fiil (Eylem)**

Haksız fiil nedeniyle bir borcun doğması için, öncelikle bir fiilin gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Fiil, bir insan davranışdır. Fakat insan davranışının ortaya konulmasında bir araç kullanılabilir. Yine, insan davranışı, bir başka kişinin ya da eğitilmiş bir hayvanın kullanılması şeklinde de ortaya konulabilir. Fiil yapma (hareket) ya da yapmama (hareketsizlik) şeklinde olabilir<sup>83</sup>. Haksız fiilin borç doğurabilmesi için ise, failin, fiili işlediği sırada sezgin olması gerekmektedir. Fakat Borçlar Kanunu'nun 65. maddesinde, bu kuralın belirli koşullar altında istisnasını öngörmüştür<sup>84</sup>.

### **(2) Hukuka Aykırılık**

Sorumluluğun doğabilmesi için fiil, hukuka aykırı olmalıdır. Fiilin ne zaman hukuka uygun ne zaman aykırı olduğu ise, bütün hukuk sistemleri göz önünde tutularak belirlenebilir. Yani, fiilin, hukukun kaynaklarından herhangi birine aykırı olması yeterli olacaktır<sup>85</sup>.

Hukuka aykırılık geniş anlamda ahlaka aykırılık hallerini de kapsamaktadır. Bu nedenle Borçlar Kanunu 49. maddesinin 2. fıkrasında ahlaka aykırılığın da haksız fiil oluşturabileceği kabul edilmiştir<sup>86</sup>.

Hukuka uygunluk sebepleri olan hukuka aykırılığı kaldıran haller ise Borçlar Kanunu 63. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre hukuka aykırılığı kaldıran haller şunlardır:

---

<sup>82</sup> Eren, s. 516.

<sup>83</sup> Ahmet Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Bası, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara 2015, s. 286.

<sup>84</sup> Kılıçoğlu, s. 288.

<sup>85</sup> Kılıçoğlu, s. 289.

<sup>86</sup> Kılıçoğlu, s. 289.

- 1- Haklı savunma (meşru müdafaa),
- 2- Zorunluluk hali (zaruret),
- 3- Kendi hakkını savunma,
- 4- Rıza, üstün nitelikte özel yarar, kamu yararı ve yasal yetkinin kullanılması,
- 5- Diğer kanunlarda düzenlenmiş olan hukuka uygunluk sebepleridir<sup>87</sup>.

### **(3) Zarar**

Zarar, bir eksilmeyi ifade etmektedir. Haksız fiilin borç doğurmasının sebebi, doğan zararı giderme yükümlülüğündendir. Haksız fiilden doğan tazminat borcunun üst sınırı ise doğan zarardır. Ancak bazen tazminat doğan zararın altında kalabilmektedir. Bu durum ise Borçlar Kanunu'nun 52. maddesindeki tazminattan indirim sebepleri söz konusu olduğu hallerde ortaya çıkacaktır<sup>88</sup>.

### **(4) İlliyet Bağı**

Haksız fiilin bir diğer unsuru ise illiyet bağıdır. İlliyet bağı, sebep-sonuç ilişkisi demektir. Buna göre, zarar dediğimiz sonuç, buna sebep olan fiillerden kaynaklanmaktadır. Haksız fiilin faili sadece kendi fiilinin sonucu olan zararlardan sorumludur. Zarar, bu fiilden değil de başkaca sebeplerden kaynaklanıyorsa sorumluluk söz konusu olmayacaktır<sup>89</sup>.

### **(5) Kusur**

Kusur, bir kimsenin hukuk düzeni tarafından uygun bulunmayan davranış biçimidir<sup>90</sup>.

Haksız fiil nedeniyle ortaya konulan davranış biçimi farklılıklar gösterir. Bu sebeple kişinin ortaya koyduğu davranışın “uygun olup olmaması” her somut olaya göre farklıdır.

---

<sup>87</sup> Kılıçoğlu, s. 304.

<sup>88</sup> Kılıçoğlu, s. 305.

<sup>89</sup> Kılıçoğlu, s. 313.

<sup>90</sup> Kılıçoğlu, s. 319.

Borçlar Hukukunda sorumluluk ve haksız fiilin varlığı bakımından kusurun türü ve derecesi önemli değildir. Bu durum Ceza Hukukundaki sorumluluk ile Borçlar Hukuku sorumluluğu arasındaki önemli farklardan biridir. Haksız fiil sorumluluğu için kusurun kast ya da ihmâl türü önemli değildir. Fakat haksız fiil sorumluluğunda kusurun derecesi sorumluluğun kapsamı bakımından önemlidir<sup>91</sup>. Ayrıca sorumluluğun kapsamının tayini bakımından ve sorumsuzluk anlaşmaları bakımından önem taşımaktadır.

## **b. Kusursuz Sorumluluk Halleri**

### **(1) Genel Olarak Kusursuz Sorumluluk Halleri**

Borçlar Kanunu 66. maddesindeki “adam çalıştıranın sorumluluğu” ile 67. maddesindeki “hayvan bulunduranın sorumluluğu” objektif özen yükümlülüğünün ihlali esasına dayanan kusursuz sorumluluk halleridir<sup>92</sup>.

Bunun karşılığında, Borçlar Kanunu 69’da bulunan bina veya diğer yapı malikinin sorumluluğunda, malik özen yükümlülüğünü yerine getirmediği için değil, bina veya yapıdan üst düzeyde yararlanan olduğu için, binanın veya yapının yapılış bozukluğundan veya bakım noksanlığından doğan zarardan sorumlu tutulmuştur<sup>93</sup>.

Borçlar Kanunu 65. Maddesinde düzenlenen ayırt etme gücü bulunmayanların sorumluluğu ise hakkaniyet esasına dayanan bir sorumluluk türüdür. Borçlar Kanunu’nun 64/f.2 de düzenlenen zorda kalma(ıztırar) halinde verilen zarardaki sorumluluk ise, hukuka aykırı olmayan bir fiilden hakkaniyet icabı fedakârlığın denkleştirilmesine dayanan bir sorumluluk türüdür<sup>94</sup>.

Borçlar Kanunu 71. Maddesinde düzenlenen tehlike sorumluluğu ise bir diğer kusursuz sorumluluk halidir.

Apartman yöneticisinin ise, şartları oluştuğunda 3. Kişilere karşı kusursuz sorumluluğu söz konusu olabilecektir.

---

<sup>91</sup>Kılıçoğlu, s. 320.

<sup>92</sup> Oğuzman, M. Kemal / Öz, Turgut: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt – 2**, 12. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016, (Genel Hükümler) s. 140.

<sup>93</sup> Oğuzman ve Öz, Genel Hükümler, s. 140.

<sup>94</sup> Oğuzman ve Öz, Genel Hükümler, s. 140.

## **(2) Apartman Yöneticisinin Tabi Olabileceği Kusursuz Sorumluluk Halleri**

### **(i) Adam Çalıştırmanın Sorumluluğu**

Adam çalıştırmanın sorumluluğu, kusursuz sorumluluk türlerinden özen sorumluluğudur. Adam çalıştırmanın sorumluluğu, başkasının fiilinden doğan bir sorumluluk halidir<sup>95</sup>.

Borçlar Kanunu madde 66 fıkra 1'e göre "*Adam çalıştıran, çalışanın, kendisine verilen işin yapılması sırasında başkalarına verdiği zararı gidermekle yükümlüdür*". Kanun koyucu bu hükümlerle, bir işin görülmesinde başkalarını çalıştıranların, işin görülmesi sırasında üçüncü kişilere verilen zararlardan kusurları bulunmasa bile sorumlu olmalarını öngörmüştür. Böyle bir ağır sorumluluk getirerek, adam çalıştıranların, işi gördüreceği kişileri seçmede, denetleme ve yönlendirmede, uyarıda daha dikkatli ve özenli olmalarını sağlamış olacaktır<sup>96</sup>.

Haksız fiil sorumluluğunun genel koşulları dışında Borçlar Kanunu'nun 66. maddesi gereğince sorumluluktan söz edebilmek için aşağıdaki özel koşulların da bulunması gerekir.

- Adam çalıştırma (istihdam) ilişkisinin bulunması,
- Zararın bir üçüncü kişiye verilmesi,
- Zararın işin görülmesi sırasında ve işle ilgili olarak verilmiş bulunması,
- Adam çalıştırmanın kurtuluş kanıtı getirememiş olması<sup>97</sup>.

Borçlar Hukukunda yardımcı kişinin işin görülmesi sırasında başkalarına vermiş olduğu zarardan, adam çalıştırmanın sorumluluğu, iki şekilde düzenlenmiştir. Bunlardan biri Türk Borçlar Kanunu madde 66'da düzenlenmiştir. Buna göre yardımcı kişi, üçüncü kişiye sözleşme dışı sorumluluk çerçevesinde zarar verir. İkinci türü ise Borçlar Kanunu madde 116'da düzenlenmiştir. Burada borçlu, borcun ifasında yardımcı kişi kullanmaktadır. Bu maddeye göre, zarar gören alacaklı ile

---

<sup>95</sup> Eren, s. 618.

<sup>96</sup> Kılıçoğlu, s. 335.

<sup>97</sup> Kılıçoğlu, s. 336-339.

borçlu (adam çalıştıran) arasında daha önce kurulmuş bir sözleşme ilişkisi mevcuttur<sup>98</sup>. Bu ayırım ise her iki maddeyi birbirinden ayırmaya yaramaktadır<sup>99</sup>. Borçlar Kanunu madde 66 ile 116 arasındaki başka bir önemli fark ise, Borçlar Kanunu madde 116'da borçluya sorumlulukta kurtuluş kanıtı tanınmamış olmasıdır. Ayrıca, madde 66' da adam çalıştıran ile çalışan arasında bağımlılık ilişkisi aranmakta iken, madde 116 böyle bir ilişkiye gerek yoktur. Diğer bir fark da, Borçlar Kanunu madde 66' da çalışanın kendisine verilen işin görülmesi sırasında meydana gelen zararlardan sorumluluğu söz konusu iken, Borçlar Kanunu 116'da ise hem borcun ifası hem de bir borç ilişkisinden doğan hakların kullanılmasında sırasındaki alacaklıya verilen zararlardan borçlunun sorumluluğunun söz konusu olmasıdır<sup>100</sup>.

Kanun koyucu adam çalıştıranın iki şekilde kurtuluş kanıtı getirmesi öngörmüştür. Bunlardan ilki, adam çalıştıranın özensizliği mevcut değilse sorumluluğunun söz konusu olmayacağıdır<sup>101</sup>. Buna göre adam çalıştıran kişi çalışanın seçmede, çalışmasında, talimat vermede ve çalışması sırasındaki gözetim ve denetimde, gerekli dikkat ve özeni gösterdiği ispat ederse sorumluluktan kurtulacaktır<sup>102</sup>. Diğer bir kurtuluş kanıtı ise, adam çalıştıranın, işletmenin çalışma düzeninin bu zararın doğmasını önleyecek yeterlilikte ve nitelikte olduğunu ispat ederek sorumluluktan kurtulmasıdır<sup>103</sup>.

Zarar sebebiyle kusursuz sorumlu olan kişi yanında zarara kusuruyla sebep veren çalışan da birlikte sorumludur. Zararı kusursuz sorumlu olan adam çalıştıran oluşan zararı tazmin ettiği takdirde, çalışanına rücu hakkı bulunmaktadır<sup>104</sup>.

Kanaatimizce, apartman yöneticisinin adam çalıştıran sıfatı ile sorumluluğu bulunmaktadır<sup>105</sup>. Buna göre Borçlar Kanunu madde 66 ve madde 116' ya göre ayrı

---

<sup>98</sup> Eren, s. 619.

<sup>99</sup> Kılıçoğlu, s. 337.

<sup>100</sup> Eren, s. 620.

<sup>101</sup> Kılıçoğlu, s. 339.

<sup>102</sup> Kılıçoğlu, s. 340.

<sup>103</sup> Kılıçoğlu, s. 341.

<sup>104</sup> Kılıçoğlu, s. 341.

<sup>105</sup> YARGITAY 4. Hukuk Dairesi 2002/12803 Esas 2003/3246 Karar sayılı: 20.03.2003 tarihli kararında "*Davacı, komşu sitenin yöneticisi olan davalı Tahir Yücel ile kapıcısı Abdullah Özgül aleyhine haksız eyleme dayalı olarak dava açmıştır. İddiaya göre davalı kapıcı Abdullah Özgül, sitenin çöp konteynürüne dikkatsiz ve tedbirsiz olarak çöp dökerken bunun kayarak davacının aracına*

ayrı incelemekte fayda vardır. Buna göre; Türk Borçlar Kanunu madde 66'ya göre yardımcı kişi, üçüncü kişiye sözleşme dışı sorumluluk çerçevesinde zarar verir. Borçlar Kanunu madde 116'da ise borçlu, borcun ifasında yardımcı kişi kullanmaktadır. Bu maddeye göre, zarar gören alacaklı ile borçlu (adam çalıştıran) arasında daha önce kurulmuş bir sözleşme ilişkisi mevcuttur. Apartman yöneticisinin kat malikleri kurulu tarafından yönetici seçilmesi ile kat malikleri ile yönetici arasında bir sözleşme ilişkisi kurulacaktır. Bu nedenle apartman yöneticisinin kat maliklerine olan borcu neticesinde borcunu ifa yardımcısı kullanmak suretiyle yerine getirdiği sırada istihdam ettiği kişinin kat maliklerine vermiş olduğu zararda Borçlar Kanunu madde 116'nın uygulanması gerekmekte iken; buna karşılık apartman yöneticisinin adam çalıştıran sıfatıyla istihdam ettiği kişinin üçüncü kişilere vermiş olduğu zararlarda ise Borçlar Kanunu madde 66'nın uygulanması gerekmektedir.

Borçlar Kanunu'nun 116. Maddesindeki duruma örnek vermek gerekirse, yönetici, kat malikleri kurulunun kendisine verdiği yetkiye dayanarak, görevini ifa ederken örneğin apartman kapıcısını apartmanın işlerini görmesi için istihdam etmektedir. Kapıcının kat maliklerinden birinin kapısının önündeki ayakkabılarını çalması üzerine kapıcının kat malikine vermiş olduğu zarardan dolayı Borçlar Kanunu madde 116'ya göre sorumlu olacaktır. Apartman yöneticisi burada kat malikleri ile Borçlar Kanunu 116. Maddenin ikinci fıkrasına göre bir anlaşma yaparak yardımcı kişi olan kapıcının fiillerinden doğan sorumluluğunu kısmen veya tamamen kaldırabilecektir.

Borçlar Kanunu'nun 66. maddesindeki örneğimizde ise, apartman yöneticisi, apartmanın dış kapısındaki camın takılması için bir camcı istihdam etmiştir. Burada camcı, camı takarken yoldan geçen üçüncü bir şahsın üstüne camı düşürerek yaralanmasına sebebiyet vermesi halinde ise yönetici istihdam etmiş olduğu

---

*çarpması ve zarar vermesine neden olduğundan haksız eylemin faili; diğer davalı yönetici ise kapıcı üzerindeki denetim görevini yapmayan adam çalıştıran olarak dava edilmiştir. Davalı yönetici Kat Mülkiyeti Kanunu 38. maddesine göre kat maliklerinin vekili durumundadır. Bu nedenle vekil olarak görevini yerine getirirken hukuka aykırı davranışları nedeniyle üçüncü kişilere verdiği zararlardan dolayı özel bir hüküm bulunmadığı takdirde vekilden zararın tazmini istenir. Bu nedenle meydana gelen zarardan doğrudan doğruya vekil sorumludur. Şu hali ile davalı Tahir Yücel çalıştıran davalı kapıcının ise çalışan ve haksız eylem faili olduğu iddiası göz önünde bulundurularak hüküm kurmak gerekirken davanın husumetten reddi usul ve yasaya aykırı olduğundan kararın bozulması gerekmektedir.” denilmektedir.*

camcıdan aldığı hizmet sebebiyle üçüncü kişiye vermiş oldukları zarardan dolayı Borçlar Kanunu 66'ya göre sorumlu olacaktır. Burada apartman yöneticisi üçüncü kişilere karşı olan sorumluluğunu, camcıyı seçmede, çalışmasında talimat vermede ve çalışması sırasında gözetim ve denetimde gerekli dikkat ve özeni gösterdiği ispat ederse sorumluluktan kurtulacaktır. Yine burada, apartman yöneticisi apartmanın çalışma düzeninin bu zararın doğmasını önleyecek yeterlilikte ve nitelikte olduğunu ispat etmesi halinde de sorumluluktan kurtulacaktır.

### **c. Haksız Fiilin Hüküm ve Sonuçları**

#### **(1) Maddi Zararın Tazmini**

Tazminat, haksız fiil sonucunda mağdurun uğramış olduğu maddi veya manevi zararın fail tarafından giderilmesidir<sup>106</sup>. Borçlar Kanununun 50. maddesi, tazminatın miktarını ve kapsamını belirler. Buna göre hâkim, tazminatın aynen tazmin veya nakden tazminine karar verebilecektir. Borçlar kanunu 52. maddesine göre ise, hâkim, mağdurun zarara razı olduğu veya zararın doğmasında onun da kusurunun bulunduğu durumlarda, tazminat miktarını indirebileceği gibi tazminatı tamamen de kaldırabilir<sup>107</sup>.

Haksız fiil sonucunda haksız fiile maruz kalan kimse şu davaları açabilir:

- Önleme davası,
- Men davası,
- Tespit davası,
- Tazminat davası<sup>108</sup>.

Zarar görenin bedensel bütünlüğü ihlal edilmiş ise şunları talep edebilir:

- Haksız fiil nedeniyle yapılan masraflar,
- Kazanç kaybı,
- Ekonomik geleceğin sarsılması hususları değerlendirilerek tazminat miktarı belirlenir<sup>109</sup>.

---

<sup>106</sup> Serdar Nart, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Hükümler**, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s. 76.

<sup>107</sup> Nart, s. 76.

<sup>108</sup> Altan Fahri Gülerci ve Ayşe Kılınç, **6098 Sayılı Yeni TBK ile Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yetkin Yayınları, Ankara 2011, Gülerci ve Kılınç, s. 174.

Ayrıca bedensel zararın kapsamı, karar verme sırasında tam olarak belirlenemiyorsa hâkim kararın kesinleşmesinden başlayarak iki yıl içinde, tazminat hükmünü değiştirme yetkisini saklı tutabilecektir. Diğer yandan, zarar gören, maddi tazminatın özel bir türü olan “destekten yoksun kalma tazminatı” da talep edilebilir. Bu davanın açılabilmesi için ise haksız fiil neticesinde kişinin ölmüş olması gerekmektedir. Bu dava, ölen kişinin bakmakla yükümlü olduğu kişilerce açılabilecektir<sup>110</sup>.

Borçlar Kanunu madde 76 da ise önceki kanunda bulunmayan bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre; *“Zarar gören, iddiasının haklılığını gösteren inandırıcı kanıtlar sunduğu ve ekonomik durumu da gerektirdiği takdirde hâkim, istem üzerine davalının zarar görene geçici ödeme yapmasına karar verebilir. Davalının yaptığı geçici ödemeler, hükmedilen tazminata mahsup edilir; tazminata hükmedilmezse hâkim, davacının aldığı geçici ödemeleri, yasal faizi ile birlikte geri vermesine karar verir.”* denilmektedir. Bu madde, ekonomik gücü olamayan, sosyal güvencesi de bulunmayan kimseye uğramış olduğu bedensel zarar sebebiyle acil olarak ihtiyacı olan parasal desteğe kavuşmasıdır<sup>111</sup>.

## (2) Manevi Zararın Tazmini

Manevi zarar, haksız fiil sonucunda kişinin şahıs varlığındaki kayıplarını ifade eder<sup>112</sup>. Bu durumda kişinin haksız fiil ya da sözleşmeye aykırı davranış sonucu acı, ızdırıp ve üzüntüden kaynaklanan bir zararı söz konusudur<sup>113</sup>.

Kusura dayalı haksız fiil sorumluluklarında olduğu kadar, kusursuz sorumluluk halinde de manevi tazminata hükmedilebilir. Türk Borçlar Kanunu’nun 56. maddesinin, genel bir sorumluluk kuralı oluşturmadığı, sadece sorumluluğun şartlarının gerçekleşmesi halinde, cismani zarara uğramış olana veya ölen kimsenin ailesine manevi tazminat verilmesini düzenlediği görülmektedir. Türk Borçlar

---

<sup>109</sup> Gülerci ve Kılınç, s. 174.

<sup>110</sup> Nart, s. 76.

<sup>111</sup> Safa Reisoğlu, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 24. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2013, Reisoğlu, s. 227.

<sup>112</sup> Kılıçoğlu, s. 447.

<sup>113</sup> Kılıçoğlu, s. 447.



Kanunu'nun 58. maddesinin ise kişilik hakları zarar gören kişilerin isteyebileceği manevi zarar ile ilgili genel bir hüküm niteliğinde olduğu görülmektedir<sup>114</sup>.

### **(3) Sebeplerin Yarışması Halinde Sorumluluk**

Borçlar Kanunu'nun 60. maddesinde sebeplerin yarışmasını düzenlemiştir. Buna göre; *“Bir kişinin sorumluluğu, birden çok sebebe dayandırılabiliriyorsa hâkim, zarar gören aksini istemiş olmadıkça veya kanunda aksi öngörülmedikçe, zarar görene en iyi giderim imkânı sağlayan sorumluluk sebebine göre karar verir”* denilmektedir.

Bir şahıs, aynı olaydan dolayı haksız fiil ile birlikte sözleşme, sebepsiz zenginleşme veya kusursuz sorumluluk gibi başka sebeplerden dolayı da sorumlu tutulabiliriyorsa sorumluluk sebeplerinin yarışmasından söz edilecektir. Bu durumda kanunda aksi öngörülmemiş veya zarar görenin farklı bir talebi yoksa zarar görene en iyi tazminat imkânı sağlayan sorumluluk sebebine göre karar verilecektir<sup>115</sup>.

### **(4) Aynı Zarardan Birden Fazla Kişinin Sorumluluğu**

Sorumlu olan kişilerin sayısında çokluk olması durumunda, zarar görene karşı müteselsilen sorumludurlar. Borçlar Kanunu'nun 61. maddesindeki düzenlemeye göre birden fazla kişinin aynı sebepten dolayı sorumlu olması halinde, “tam teselsül” oluşur. Buna karşılık, farklı nedenlerden dolayı sorumluluğun bulunması halinde, “eksik teselsül” söz konusu olur<sup>116</sup>.

Borçlar Kanunu'nun 62. maddesindeki düzenlemeye göre ise; tazminatın aynı zarardan sorumlu müteselsil borçlular arasında paylaştırılmasında, bütün durum ve koşullar, özellikle onlardan her birine yüklenebilecek kusurun ağırlığı ve yarattıkları tehlikenin yoğunluğu göz önünde tutulur. Ayrıca tazminatın kendi payına düşeninden

---

<sup>114</sup> Nart, s. 78.

<sup>115</sup> Kılıçoğlu, s. 460; İsmail Kayar, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 8. Baskı, Detay Yayıncılık, Ankara 2013, s. 91.

<sup>116</sup> Nart, s. 77.

fazlasını ödeyen kişi, diğer müteselsil sorumlulara karşı rücu hakkına sahip ve zarar görenin haklarına halef olur<sup>117</sup>.

Sorumluluğu, sözleşme, kanun veya haksız fiile dayanmasına göre sıraladığımızda ise, önce haksız fiil faili, ardından sözleşme borçlusu, en son ise kusuru olmayan ve kanun hükümlerine göre sorumlu olan kişi sorumludur<sup>118</sup>.

### **(5) Zamanaşımı**

Borçlar Kanunu madde 72'ye göre, *“Tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar. Ancak, tazminat ceza kanunlarının daha uzun bir zamanaşımı öngördüğü cezayı gerektiren bir fiilden doğmuşsa, bu zamanaşımı uygulanır.”*

Buna göre, haksız fiil davası iki ve on yıllık zamanaşımı sürelerine tabidir. İki yıllık süre mağdurun zararı ve faili öğrendiği tarihte başlayacaktır. Bunun için failin kimliği konusunda tahmin ve şüphe yeterli değildir. Failin kesin olarak belirlenmesine yetecek kadar bilgiye sahip olunması gerekmektedir. On yıllık süre ise haksız fiilin meydana geldiği tarihte başlar. On yıllık süre ise haksız fiilin meydana geldiği tarihte başlar. On yıllık sürenin geçmesinden sonra mağdurun zararı ve faili öğrenmesinin bir önemi kalmayacaktır<sup>119</sup>.

Haksız fiil aynı zamanda suç da teşkil etmekteyse, ceza kanunları bu suç için daha uzun bir zamanaşımı öngörmüşse haksız fiil davasına da bu ceza(uzamış) zamanaşımı uygulanır<sup>120</sup>.

---

<sup>117</sup> Nart, s. 77.

<sup>118</sup> Nart, s. 78.

<sup>119</sup> Kayar, s. 97; Gülerci ve Kılınç, s. 175.

<sup>120</sup> Kayar, s. 98; Reisoğlu, s. 269.

## SONUÇ

Apartman yöneticisinin sorumluluğu başlığı altında incelemiş olduğumuz çalışmamızın öncelikle, sadece apartman yöneticisi için değil; Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde yönetici olarak geniş anlamda, site yöneticisi, ada yöneticisi, blok yöneticisi ve toplu yapı yöneticileri için de geçerli olduğunu belirtmek isteriz. Fakat biz çalışmamızda apartman yöneticisi başlığını kullanarak daha bilinir ve herkesçe anlaşılır bir ifadeyi tercih etmiş bulunmaktayız.

Apartman yöneticisinin sorumluluğu, Kat Mülkiyeti Kanununun 38. maddesinde açıkça düzenlenmiştir. Buna göre yöneticinin kat maliklerine karşı sorumluluğu vekil gibidir. Bu sebeple yöneticinin sözleşmeden doğan sorumluluğunun vekâlet ilişkisindeki vekil sorumluluğu olduğunu söyleyebiliriz.

Yönetici, görevini yerine getirirken kendisinden beklenen özen ile yerine getirirse, yaptığı görevden dolayı oluşabilecek zararlardan kişisel olarak sorumlu tutulamaz. Ancak yönetici, görevini yerine getirirken kasten veya ihmal yoluyla gerçekleştirdiği zararlardan kişisel sorumludur.

Apartman yöneticisinin kat maliklerine karşı sorumluluğunun vekil gibi olduğu hususu kanunla açık olarak düzenlenmiş olmasına karşı, apartman yöneticisinin üçüncü kişilere karşı olan sorumluluğu hakkında ise herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda ise apartman yöneticisinin üçüncü kişilere karşı sorumluluğunun da genel hükümlere gidilerek, haksız fiil hükümlerinin uygulanması gerekmektedir. Apartman yöneticisinin üçüncü kişilere karşı sorumluluğunda kusur sorumluluğuna gidilebilecektir. Bunun yanında da gerekli şartlar oluştuğunda ise Borçlar Kanununu ve Medeni Kanunda özel olarak düzenlenmiş bulunan kusursuz sorumluluk türlerine gidilebileceği kanaatindeyiz.

## **KAYNAKÇA**

ANTALYA, Gökhan: **6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Borçlar Genel Hukuku, C.I**, Legal Yayıncılık, İstanbul 2012.

AYBAY, Aydın / SANAL, Nezihi: **Açıklamalı İçtihatlı Kat Mülkiyeti Kanunu**, 1.Bası, Beta Yayınları, İstanbul 2010.

AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan: **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku**, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2017.

BAŞPINAR, Veysel: **Vekilin ( Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın ) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu**, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2004.

BİYAN, Özgür: **Apartman, Site ve İşhanı Yönetimleri**, 5.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015.

EREN, Fikret: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.

ERTAŞ, Şeref: **Eşya Hukuku**, 8. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2008.

GERMEÇ, Mahir Ersin: **Kat Mülkiyeti Hukuku**, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2014.

GÜLERCİ, Altan Fahri / KILINÇ, Ayşe: **6098 Sayılı Yeni TBK ile Karşılaştırmalı Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yetkin Yayınları, Ankara 2011.

İNAL, Nihat: **Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi**, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015.

KARAHASAN, Mustafa Reşit: **Kat Mülkiyeti Hukuku, C.I.**, Arıkan Yayıncılık, İstanbul 2008.

KAYAR, İsmail: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 8. Baskı, Detay Yayıncılık, Ankara 2013.

KILIÇOĞLU, Ahmet: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 19. Bası, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara 2015.

NART, Serdar: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler-Özel Hükümler**, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.

OĞUZMAN, M. Kemal / ÖZ, Turgut: **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt – 2**, 12. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2016.

OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: **Eşya Hukuku**, 15.Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2012.

OY, Osman: **Apartman/Site/Toplu Yapı Yönetimi**, 3.Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2012.

ÖZKAN, Hasan: **Yönetici, Kat Maliki ve Kiracılara Yönelik Apartman Sorunları El Kitabı**, 1. Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul 2012.

REİSOĞLU, Safa: **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 24. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul 2013.

YAVUZ, Cevdet: **Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)** , 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2012.

YILMAZ, Ejder: **Hukuk Sözlüğü**, 10. Baskı, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara 2011.

ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Emre: **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 13. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2013.