

^{4f} **KAT MÜLKİYETİ KANUNU’NUN 34. MADDESİNE GÖRE**
YÖNETİCİNİN ATANMASI
(*THE APPOINTMENT OF ADMINISTRATOR ACCORDING TO THE ARTICLE 34 OF*
CONDOMINIUM OWNERSHIP ACT)

Dr. Şeyda DURSUN KARAAHMETOĞLU* **

ÖZ

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 34. Maddesine göre, kat malikleri anagayrimenkulün yönetimini bir yöneticiye ya da bir yönetim kuruluna verebilirler. Anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa yönetici atanması mecburidir. Kural olarak yönetici her yıl gerçekleşen kat malikleri kurulunun yıllık olağan toplantısında atanır. Ancak kat malikleri kurulunun yönetici atayamaması halinde kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine yönetici gayrimenkulün bulunduğu sulh mahkemesince atanır.

Anahtar kelimeler: Yönetici, yönetim kurulu, yönetici atama zorunluluğu, isteğe bağlı yönetici atanması, mahkeme tarafından yönetici atanması.

ABSTRACT

According to the article 34 of Condominium Ownership Act, condominium owners can appoint an administrator or a board of administration for the administration of property. Appointment of an administrator is compulsory if there are eight or more condominiums in the property. The administrator is appointed by the assembly of condominium owners at the annual meeting. However, any condominium owner is entitled to request the court to appoint an administrator if the assembly of condominium owners fails to appoint an administrator. In this case, the competent court is civil court of peace which is located in the place of property.

Keywords: *Administrator, board of administration, the obligation for the appointment of administrator, the appointment of administrator at the request of owner, the appointment of administrator by the court.*

^{4f} Eserin dergimize geliş tarihi: 10.06.2019. İlk hakem raporu tarihi:22.07.2020. İkinci hakem raporu tarihi: 08.11.2020. Onaylanma tarihi: 08.11.2020.

* Yalova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Araştırma Görevlisi.

** ORCID Number: 0000-0001-6490-1324.

Derginin basımı sırasında meydana gelen bir hata sebebi ile Sayın Dr. Şeyda DURSUN KARAAHMETOĞLU’nun “Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 34. Maddesine Göre Yöneticinin Atanması” adlı eseri özel hukuk bölümünde ve kıdem sırasında olması gerekirken, kamu hukuku bölümümüzün sonuna alınmak durumunda kalmıştır.

Esere Atıf Şekli: DURSUN KARAAHMETOĞLU, Şeyda, "Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 34. Maddesine Göre Yöneticinin Atanması", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s.1905-1918.

GİRİŞ

Yönetici, kat mülkiyetine tabi olan taşınmazların yönetimi bakımından en önemli unsurlardan biridir. Zira özellikle çok sayıda kat malikinin bulunduğu bir taşınmazdaki yönetim işlerini kat maliklerinin bir araya gelerek yürütmesini beklemek bu taşınmazın yönetiminin yavaş işlemesine sebep olabilir ve bu durum bir takım aksaklıkları da beraberinde getirebilir. Bu sebeple, kat mülkiyetine tabi olan taşınmazlarda yöneticinin atanması ve yöneticinin atanması esnasında çıkan uyuşmazlıkların çözüme kavuşturulması büyük önem arz etmektedir. Söz konusu önemine binaen çalışmamızda Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesine göre yöneticinin atanması hususu incelenecektir. Bu kapsamda ilk olarak yönetici atanmanın zorunlu ve iradi olduğu durumlar üzerinde durulacaktır. Sonrasında ise yöneticinin atanma yöntemleri ele alınacaktır. Toplu yapılarda yöneticinin atanması ise bu çalışmanın kapsamı dışında tutulmuştur.

A. Yönetici ve Yönetim Kurulu Kavramları

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun (KMK) 34. maddesine göre, anagayrimenkulün yönetimi için kat malikleri kendi aralarından ya da dışarıdan bir kimseyi yönetici olarak atayabilirler. Ancak kat malikleri isterlerse anagayrimenkulün yönetimini üç kişilik bir yönetim kurulu¹ da bırakabilir. Kat mülkiyetine tabi olan bir anagayrimenkulün yönetimi için tek bir kişi atanmışsa bu kişi “yönetici” olarak, üç kişiden oluşan bir kurul atanmışsa da bu kurul “yönetim kurulu” olarak adlandırılacaktır.

Doktrinde bir görüş, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan “üç kişilik” ifadesinin kesin bir sayıyı ifade ettiğini ve yönetim kurulunda yer alan kişi sayısının üç kişiden az ya da çok olamayacağını belirtmiştir². Başka bir görüş ise kanun koyucunun “üç kişilik” ifadesi ile yönetim kurulunun asgari üye sayısını belirlemeyi hedeflediğini ve dolayısıyla üç kişiden fazla kişiden oluşan bir yönetim kurulu belirlenebileceğini savunmaktadır³. Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda Kat Mülkiyeti Kanunu'nda üç kişilik bir sınırlamaya gidilmesinin sebebinin gereksiz mali külfetlerden kaçınmak olduğu; ancak anagayrimenkulün yönetim planında beş kişilik bir yönetim kurulu seçileceğine dair bir hüküm var ise beş kişilik bir yönetim kurulu atanabileceği sonucuna varmıştır⁴. Kanaatimizce, kanun koyucu “üç kişilik” ifadesi ile yönetim kurulunun asgari üye sayısını belirlemeyi hedeflemiştir. Kat maliklerinin iradesine göre yönetim kurulunun üç kişiden fazla kimse ile de teşekkülü mümkündür.

Ayrıca belirtilmelidir ki kat mülkiyetinin yönetimine ilişkin düzenlemelerde çoğunlukla “yönetici” ifadesi kullanılmış olsa da “yönetim kurulu” bir kurul olarak yönetici sayılabacağı için yöneticiye ilişkin düzenlemeler yönetim kurulu bakımından da uygulanacaktır⁵.

¹ Yönetim kurulu kendi arasından bir başkan seçse bile başkan seçilen bu kimsenin tek başına kat malikleri kurulu ya da yönetim kurulunu temsilen dava açamayacağı; dolayısıyla yönetim kurulu üyelerinin birlikte dava açmaları ve tüm yetkilerini birlikte kullanmaları gerektiği yönünde bkz.: **Ali Arcaç**, Kat Mülkiyeti Kanunu, İkinci Baskı, Ankara, 1988, s. 991-992. Benzeri yönde bkz.: **Şerafettin Gökalp**, Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat, Sekizinci Baskı, Ankara, 2015, s. 25.

² **İlknur Arslan/Mustafa Kırmızı**, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara, 2012, s. 563; **T. Murat Pulak**, Kat Mülkiyeti Kanunu, 4. Baskı, Ankara, 2008, s. 412.

³ **Şeref Ertaş**, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Tıpkı 2. Baskı, Ankara, 2015, s. 570; **Abdülkadir Arpacı**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul, 1994, s. 177; **Seda Öktem Çevik**, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul, 2010, s. 88.

⁴ Yargıtay 18. HD. 04.04.2013, E.2013/3557, K. 2013/5592 (**Hasan Özkan**, Kat Mülkiyeti, İstanbul, 2015).

⁵ **Arpacı**, s. 177.

B. Yönetici Atanması Zorunluluğu

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda anagayrimenkulde yer alan bağımsız bölüm sayısı ölçüt olarak dikkate alınmış ve belirli bir sayının üzerinde bağımsız bölüm içeren yapılar bakımından yöneticinin atanması zorunlu olarak kabul edilmiştir. KMK m. 34 II'ye göre, anagayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa yönetici atanması zorunludur.

KMK m. 34 II hükmü emredici nitelikte⁶ olduğu için sekiz ve daha fazla bağımsız bölümden oluşan anagayrimenkuldeki kat malikleri aksi yönde bir karar alsa dahi bu karar hüküm ifade etmeyecektir.

C. İsteğe Bağlı Yönetici Atama

Sekizden az bağımsız bölümü olan binalar bakımından yöneticinin atanması mecburi değildir (KMK m. 34 II). Diğer bir ifade ile, sekizden az bağımsız bölümü olan binalarda yönetici atanması kat maliklerinin iradesine bırakılmıştır⁷. Dolayısıyla sekizden az bağımsız bölümü olan bir anagayrimenkuldeki kat malikleri anagayrimenkulün yönetimi için bir yönetici atanmasını isterlerse bunun için kanuni bir engel bulunmamaktadır⁸. Eğer kat maliklerinin bu yönde bir iradeleri söz konusu değilse anagayrimenkul kat malikleri tarafından birlikte yönetilecektir⁹.

Doktrinde bir görüş, yedi ya da daha az bağımsız bölümü olan bir taşınmazda kat maliklerinin oy birliği ile yönetici atayabileceğini belirtmiştir¹⁰. Kanaatimizce, sekizden az bağımsız bölümü olan yapılarda yönetici atanması için kat maliklerinin oy birliğine gerek yoktur. Bu durumda da yönetici kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile atanacaktır. Zira KMK m. 34'te sekizden az ya da fazla bağımsız bölümü olan taşınmazlar bakımından herhangi bir ayırım yapılmadan yöneticinin kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı bakımından çoğunluğu ile atanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla Kanun'da böyle bir düzenleme yer almamışken, sekizden az bağımsız bölümü olan taşınmazlar bakımından oybirliği aramak isabetli olmayacaktır.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararda sekizden az bağımsız bölümü bulunan bir anagayrimenkul için yönetici atanması zorunluluğu olmadığından dolayı yönetim planına da bu zorunluluğu getiren bir düzenleme konulamayacağını; ancak kat malikleri kurulunca böyle bir karar alınabileceğini belirtmiştir¹¹. Doktrinde bir görüş ise Yargıtay'ın varmış olduğu bu sonucu eleştirerek Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre sekizden az bağımsız bölümü olan anagayrimenkuller bakımından yönetici atanması hususunun iradi olduğunu belirtmiş ve bu sebeple yönetim planı ile yönetici seçme zorunluluğunun getirilebileceğini savunmuştur¹².

⁶ Bu hükmün emredici nitelikte olduğu yönünde bkz.: **Safa Reisoğlu**, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Yargıtay Kararları ile Genişletilmiş 3. Bası, Ankara, 1969, s. 89.

⁷ **Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir**, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 20. Bası, İstanbul, 2017, N. 2325. Ayrıca bkz.: Yargıtay HGK. 3.7.1974, E.1972/5- 1599, K. 1974/ 812 (**Ertas**, s. 571).

⁸ Yargıtay 18. HD. 14.03.2005, E. 2004/10340, K. 2005/2184 (**Arslan/Kırmızı**, s. 574-576); Yargıtay 18. HD. 11.12.1996, E. 1996/10340, K. 1996/11100 (**Mahir Ersin Germeç**, Kat Mülkiyeti Hukuku, Güncellenmiş 7. Baskı, Ankara, 2017, s. 900).

⁹ **Germeç**, s. 883.

¹⁰ **Mustafa Reşit Karahasan**, Kat Mülkiyeti Hukuku, 1. Cilt, İstanbul, 2008, s. 504.

¹¹ Yargıtay HGK. 3.7.1974, E. 1972/5-1599, K. 1974/812 (**Ertas**, s. 571). Aynı yönde bkz.: **Nihat İnal**, Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, 2016, s. 350.

¹² **Arpacı**, Yönetim, s. 193; **Ali Haydar Karahacıoğlu/Cengiz Ergin**, Kat Mülkiyeti Kanunu, 8. Baskı, Ankara, 2011, s. 988.

Kanaatimizce de doktrinde savunulan bu görüş üstün tutulmalıdır. Zira kat maliklerinin oluşturduğu kişi birliğinin statüsü niteliğinde olan yönetim planının¹³ içerdiği konulardan birisi de kat mülkiyetine tabi olan taşınmazların yönetim tarzıdır. Nitekim KMK m. 28 I'de de yönetim planının yönetim tarzı, kullanma maksat ve şekli gibi hususları düzenleyeceği belirtilmiştir. Yöneticinin atanması konusu ise yönetim tarzına ilişkin bir husus olduğu için sekizden az bağımsız bölümü olan taşınmazlar bakımından yönetici atanması zorunluluğun yönetim planı ile getirilebileceği sonucuna varılabilir.

D. Malikin Yönetici Sayılması

KMK m. 34 III uyarınca, anagayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerin hepsi aynı kişinin mülkiyetinde ise malik kanunen yönetici durumundadır¹⁴. Bu durumda ayrıca yönetici atanmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak malik sahip olduğu bağımsız bölümlerin mülkiyetini daha sonra başka kimselere devrederse bu durumda, anagayrimenkuldeki bağımsız bölümlerin malikleri farklı kişiler olacağı için söz konusu malikin yöneticilik sıfatı ortadan kalkacaktır¹⁵. Dolayısıyla böyle bir durumda, eğer anagayrimenkulde sekiz veya daha fazla bağımsız bölüm varsa kat maliklerinin yönetici atanması gerekecektir. Anagayrimenkulde sekizden az bağımsız bölüm var ise yönetici atanması zorunlu olmamakla birlikte kat malikleri isterlerse yönetici atayabileceklerdir.

Anagayrimenkulde bulunan bütün bağımsız bölümlere malik olan ve yasal olarak yönetici kabul edilen kimsenin ölmesi durumunda kimin yönetici sıfatını haiz olacağı hususu da ayrıca ele alınmalıdır. Eğer yasal olarak yönetici kabul edilen kimsenin tek mirasçısı varsa bu durumda bu kişi yasal olarak yönetici konumunda olacaktır¹⁶. Ancak ölen kimsenin birden çok mirasçısı mevcutsa ve anagayrimenkulde sekiz veya daha fazla bağımsız bölüm varsa bu taşınmaz için bir yönetici atanmalıdır¹⁷. Doktrinde bir görüş, miras ortaklığına bir temsilci atanmışsa söz konusu temsilci terekede yer alan taşınmaza ait yönetim işlerini de gerçekleştireceği için ayrıca yöneticiye ihtiyaç bulunmadığını belirtmiştir¹⁸.

E. Yönetici Atama Yöntemi

1. Kat Malikleri Kurulu Tarafından Yöneticinin Atanması

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun genel sistematiği dikkate alındığında yöneticinin kat malikleri kurulu ya da hakim tarafından olmak üzere iki şekilde atanabileceği sonucuna varılabilir. Yöneticinin kat malikleri tarafından atanması hususunun düzenlendiği KMK m. 34 V'e göre, yönetici kat malikleri kurulunun yıllık olağan toplantısında atanır. Yönetici, kat maliklerinin hem sayı¹⁹ hem de arsa payı çoğunluğunun kararı ile bir yıl²⁰ için atanır (KMK

¹³ Haluk Nami Nomer, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul, 2013, s. 836.

¹⁴ Yargıtay 18. HD. 23.09.1996, E. 1996/6417, K. 1996/7519 (Ertaş, s. 575); Yargıtay 18. HD. 15.06.1998, E. 1998/6261, K. 1998/7203 (Ertaş, s. 577).

¹⁵ Arpacı, Yönetim, s. 187.

¹⁶ Arpacı, Yönetim, s. 187.

¹⁷ Arpacı, Yönetim, s. 187-188.

¹⁸ Arpacı, Yönetim, s. 189.

¹⁹ KMK. m. 31 uyarınca, arsa payına bakılmaksızın her kat maliki tek oy hakkına sahiptir. Ancak, anagayrimenkulde birden fazla bağımsız bölümü bulunan kat maliki her bağımsız bölüm için ayrı oy hakkına sahiptir. Bununla birlikte anılan kat malikinin sahip olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun söz konusu kat malikinin sahip olduğu oy sayısı en fazla bütün oyların üçte biri olabilir.

m. 34 IV, V). KMK m. 34 IV hükmü emredici nitelikte²¹ olduğu için yönetim planında başka yönde bir düzenleme olsa bile yönetici yine kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilecektir²². Eski yönetici yeniden atanabilir (KMK m. 34 V).

KMK m. 30 I'e göre, kat malikleri kurulu kat malikleri arsa payı ve sayı bakımından yarısından fazlası ile toplanır ve oy çokluğu ile karar alır. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nda kat malikleri kurulunun toplanması ve karar alması bakımından özel bir çoğunluk belirlendiği durumlarda KMK m. 30 I'de yer alan söz konusu genel kural uygulanmayacaktır (KMK m. 30 III). Yöneticinin atanması bakımından ise Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesinde özel bir çoğunluk belirlendiği için, yukarıda belirtilmiş olduğu üzere, yönetici seçimi kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğunun kararı ile gerçekleştirilecektir²³. Benzeri şekilde, kat malikleri kurulunun gerçekleştirilmiş olduğu toplantının ilk ya da ikinci toplantı olduğuna bakılmaksızın yönetici atanması yine KMK m. 34 IV'te belirtilmiş olan özel sayı çoğunluğuna göre yapılacaktır²⁴.

Kanun'da yöneticinin her yıl yapılan olağan yönetim toplantısında atanacağı belirtildiği için yöneticinin görev süresinin bir yıl olduğu sonucuna varılacaktır. Ancak yöneticinin görev süresi kat malikleri kurulunun toplanıp bir sonraki yönetici seçilinceye kadar devam edecektir²⁵.

²⁰ Doktrinde bir görüş, bir yıllık sürenin azami süre olduğunu ve KMK. m. 34'ün azami süre bakımından emredici nitelikte olduğunu belirterek bir yıldan daha az süre için yönetici tayininin mümkün olduğu savunmaktadır. Bu görüş için bkz.: **Arpacı**, Yönetim, s. 194.

²¹ Bu hükmün emredici nitelikte olduğu yönünde bkz.: Yargıtay HGK. 13.11.2013, E. 2013/18-353, K. 2013/1569 (**Germeç**, s. 889-892); **Reisoğlu**, s. 89. Yargıtay vermiş olduğu başka bir kararda ise KMK. m. 34'ün emredici olmadığını ve kat maliklerinin yönetici seçimi konusunda başka bir esas belirleyebileceklerini kabul etmiştir. Bu karar için bkz.: Yargıtay 5. HD. 9.10.1972, E. 1972/8840, K. 1972/9786 (**A. Nevzad Odyakmaz**, Kat Mülkiyeti Yasası, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, 1984, s. 179).

²² Yargıtay 18. HD. 26.2.1998, E. 1997/12739, K. 1998/1803 (**Sait Rezaki/Mahir Ersin Germeç**, Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Ankara, 1999, s. 870); aynı yönde bkz.: Yargıtay 5. HD. 26.02.1979, E. 1978/1529, K. 1979/16 (**Arcak**, s. 1013).

²³ Bkz. yukarıda sayfa 4.

²⁴ **Arslan/Kırmızı**, s. 565. Ayrıca bkz.: Yargıtay 18. HD., 01.11.2010, E. 2010/10928, K. 2010/14212 (**Arslan/Kırmızı**, s. 570-571): "...Kat malikleri kurulunun ikinci toplantısında yönetici veya denetçi atanıp seçilmesi bu durumu değiştirmemektedir. Diğer bir anlatımla yönetici ve denetçi seçimi her halde ve mutlaka sayı ve arsa payı çoğunluğu ile yapılmaktadır...". Benzer yönde bkz.: Yargıtay 18. HD., 26.04.2010, E. 2009/12349, K. 2010/6240 (**Arslan/Kırmızı**, s. 571); Yargıtay 18. HD. 28.09.2015, E. 2015/9880, K. 2015/13103 (**Germeç**, s. 893-894); Yargıtay 18. HD. 13.01.2014, E. 2014/14187, K. 2014/42 (**Germeç**, s. 894); Yargıtay 18. HD. 02.10.2012, E. 2012/8952, K. 2012/10554 (**Germeç**, s. 894); Yargıtay 18. HD. 14.09.2009, E. 2009/978, K. 2009/6862 (Lexpera); Yargıtay 18. HD. 30.04.2012 E. 2012/2897, K. 2012/4719 (Lexpera); Yargıtay 5. HD. 1.2.1982, E. 1982/331, K. 1982/618 (**Karahasan**, s. 506); Yargıtay 18. HD. 26.10.2010 E. 2009/12340, K. 2010/6240 (**Karahacıoğlu/Ergin**, s. 991-992); Yargıtay 5. HD. 26.03.1984, E. 1984/2271, K. 1984/2260 (**Karahacıoğlu/Ergin**, s. 1015); Yargıtay 5. HD. 1.2.1982, E. 1982/331, K. 1982/618 (**Odyakmaz**, s. 182)

Ancak yönetici seçimine ilişkin ikinci toplantıda her ne kadar kat malikleri ve arsa payı çoğunluğu sağlanmış olsa bile toplantı çağrı usulüne uyulmamışsa yönetici seçiminin geçersiz olacağı yönünde bkz.: Yargıtay 5. HD. 21.09.1987, E. 1987/17096, K. 1987/14637 (**Karahasan**, s. 506).

²⁵ Yöneticinin bu zaman zarfı içerisinde yapmış olduğu işlemlerin geçerli olduğu yönünde bkz.: Yargıtay 18. HD. 15.2.1996, E. 1996/336, K. 1996/1714 (**Germeç**, s. 901). Diğer taraftan, yönetici atanması bakımından çifte çoğunluğun sağlanmadığı anlaşılmış olsa bile kararın iptali için dava açıl-

Her ne kadar yöneticinin görev süresi kural olarak bir yıl olsa da, Yargıtay vermiş olduğu bazı kararlarda, bir yıllık süre dolmadan kat malikleri kurulunun yeterli çoğunlukla ve usulüne uygun toplanıp karar almaları durumunda, mevcut yöneticinin görevine son verilerek yeni yönetici seçilebileceği sonucuna varmıştır²⁶. Doktrinde bir görüş, kat malikleri tarafından seçilmiş olan bir yöneticinin görevine devam etmesi kat malikleri için çekilmez hale gelmişse kat maliklerinin mevcut yöneticiyi azletmek ve yeni bir yönetici seçmek için olağanüstü toplanabileceğini; ancak yöneticinin olağanüstü toplantıya çağrı işlemini gerçekleştirmekten kaçındığı hallerde kat maliklerinin KMK m. 34 VI uyarınca yönetici tayini için mahkemeye başvurmasının mümkün olmadığını savunmuştur²⁷. Zira bu ihtimalde anagayrimenkulde bir yönetici bulunmaktadır. Söz konusu görüş uyarınca, bu durumda kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine olağanüstü toplantı çağrısı yapması için bir kayyım tayin edilmesi gerekir²⁸. Kanaatimizce de söz konusu ihtimalde anagayrimenkulde bir yönetici olduğu için olağanüstü toplantı çağrısının yapılabilmesi için bir kayyım tayin edilmelidir. Benzeri şekilde, yönetici ile kat malikleri arasında başka türlü bir ihtilaf çıktığı ihtimalde mahkeme anagayrimenkulün tedbiren yönetilmesine kanaat getirirse bir yönetici değil kayyım atanmalıdır²⁹.

Kat malikleri kurulu tarafından yönetici atanırken yönetim planında yer alan düzenlemeler dikkate alınarak bir atama yapılmalıdır. Bu açıdan yönetim planında bir yönetim kurulu atanacağı kararlaştırılmışsa kat maliklerinin tek bir yönetici ataması mümkün değildir³⁰. Aynı şekilde yönetim planında tek bir yönetici seçileceği hususu düzenlenmişse kat maliklerin yönetim kurulu ataması da mümkün değildir³¹.

Ölüm, hastalık ya da istifa gibi sebeplerle yöneticilik görevinin boşaldığı bir durumda ise yapılacak olan bir olağanüstü toplantı ile yeni bir yönetici atanabilir³². Olağanüstü toplantı ile seçilen yöneticinin görev süresi yıllık olağan toplantıya kadar devam edecektir³³. Kanaatimizce yöneticilik görevinin boşalmış olduğu bu gibi durumlarda kat malikleri kurulunun olağanüstü bir toplantı yapmadan yönetici tayini için sulh mahkemesine başvuru yapması da mümkün değildir. Zira KMK m. 34 VI uyarınca yönetici tayini için mahkemeye başvurulabilmesi bakımından kat maliklerinin toplanıp yönetici atama olanağının bu-

mamış olduğundan ve dolayısıyla bu kararın iptal edilinceye kadar geçerli sayılacağı yönünde bkz.: Yargıtay 5. HD. 12.11.1984 E. 1984/9943, K. 1984/9531 (**Karahasan**, s. 507).

²⁶ Yargıtay 18. HD. 20.11.2000 E. 2000/11802, K. 2000/12391 (**Ertas**, s. 578); Yargıtay 18. HD. 25.09.1995, E. 1995/7857, K. 1995/9133 (**Germeç**, s. 902). Ayrıca bkz.: Yargıtay 18. HD. 22.10.2001 E. 2001/8137, K. 2001/9232 (**Muzaffer Özer**, Kat Mülkiyeti Yasası, Ankara, 2008, s. 473).

²⁷ **Abdülkadir Arpacı**, "Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul, 2013, s. 127.

²⁸ **Arpacı**, Armağan, s. 127.

²⁹ **Arpacı**, Armağan, s. 128.

³⁰ **Germeç**, s. 885; **Arcak**, s. 996.

³¹ **Arcak**, s. 996.

³² **Germeç**, s. 885; **Arpacı**, Yönetim, s. 178; **Karahasan**, s. 508; **Arcak**, s. 999; **Ayhan Yalçın**, Apartman Yöneticisinin El Kitabı, İstanbul, 1988, s. 163. Doktrinde başka bir görüş, bu durumda kat maliklerinin olağan toplantıya çağırılarak yeni bir yönetici seçileceğini savunmaktadır. Bu yönde bkz.: **Karahacıoğlu/Ergin**, s. 989.

Bu gibi durumlarda apartman yönetimine dair işler aksamadan devam etmesi için yedek yönetici kavramının devreye girmesi ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda bu yönde bir değişiklik yapılması gerekliliği yönünde bkz.: **Gökalp**, s. 28.

³³ **Germeç**, s. 886; **Arpacı**, Yönetim, s. 178; **Arslan/Kırmızı**, s. 565; **Karahasan**, s. 508; **Yalçın**, s. 163.

lanmaması gerekir. Dolayısıyla ölüm hastalık veya istifa gibi sebeplerle yöneticilik görevinin boşaldığı durumlarda kat malikleri kurulunun yönetici seçimi için olağanüstü toplanmasına rağmen yönetici seçilememişse ancak bu durumda KMK m. 34 VI uyarınca mahkemeden yönetici tayini talep edilebilir³⁴.

2. Mahkeme Tarafından Yöneticinin Atanması

KMK m. 34 VI'ya göre, kat malikleri belirli hususlarda anlaşmaya varamadığı takdirde gayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine başvurarak yönetici atanmasını talep edebilirler³⁵. Bu düzenleme uyarınca, kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaması veya kat maliklerinin ana gayrimenkul için yönetici atayamaması durumlarından birinin varlığı halinde hakimin yönetici ataması mümkündür³⁶. Diğer taraftan, ancak kat maliklerinden birinin mahkemeye başvurusu üzerine sulh mahkemesi yönetici tayinini gerçekleştirebilir. Başka bir ifade ile, bu yönde bir başvuru olmadıkça hakimin karar vermesi mümkün değildir³⁷.

Yukarıda belirtilmiş olduğu gibi KMK m. 34 VI uyarınca hakimin yönetici ataması kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaması ya da kat maliklerinin anagayrimenkul için yönetici atayamaması hallerinde mümkündür. Dolayısıyla KMK m. 34 VI'nın kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde aşamadığı kimi problemleri yönetici atamak suretiyle çözmeyi amaçladığı sonucuna varılabilir. Bu kapsamda KMK m. 34 VI'da yer alan kat maliklerinin anagayrimenkul için yönetici atayamaması durumu ele alındığında, sekiz ya da daha fazla bağımsız bölümü bulunan bir anagayrimenkulde kat maliklerinin yönetici atayamaması halinde ya da sekizden az bağımsız bölümü olan bir anagayrimenkulde kat maliklerinin yönetici atama iradesine sahip olmalarına rağmen yönetici atayamadıkları durumlarda sulh mahkemesine başvurarak yöneticinin atanmasını isteyebilecekleri sonucuna varılabilir. KMK m. 34 VI'da geçen kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaması durumu ile ne ifade edilmek istendiği ise net değildir³⁸. KMK m. 34 VI'nın amacının belirli şartların gerçekleşmesi halinde mahkeme tarafından yönetici atanmasının gerçekleştirilmesi olduğu hususu göz önünde bulundurulursa Kanunda ifade edilmiş olan anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaması durumu yöneticisi olan taşınmazlar için uygulanamaz. Zira KMK m. 34 VI uyarınca mahkemeden yönetici tayininin talep edilebilmesi için taşınmazın bir yöneticisi olmamalıdır³⁹. Bu sebeplerle KMK m. 34 VI'da geçen kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaması durumu yalnızca yöneticisi bulunmayan ya da kat maliklerince yönetici atama iradesi bulunmayan sekizden az bağımsız bölümü olan anagayrimenkuller bakımından uygulama alanı bulacaktır. Dolayısıyla yönetici atama zorunluluğu bulunmayan taşınmazlar her ne kadar kat malikleri tara-

³⁴ Ayrıca bkz.: Yargıtay 5. HD. 16.02.1976 E. 1976/381, K. 1976/1762 (**Arcak**, s. 1019).

³⁵ KMK. m. 34 VI'da yer alan düzenlemenin kamu düzeniyle ilgili ve dolayısıyla emredici nitelikte olduğu; bu sebeple kat maliklerine tanınmış olan bu hakkın yönetim planına konulan bir hükümlerle veya anlaşmayla elinden alınamayacağı yönünde bkz.: **Arpacı**, Yönetim, s. 191-192.

³⁶ Yargıtay 18. HD. 28.01.2002 E. 2001/11632, K. 2002/393 (**Ertas**, s. 579); Yargıtay 18. HD. 26.09.2002 E. 2002/7293, K. 2002/8768 (**Ertas**, s. 579-580).

³⁷ **Arcak**, s. 1003.

³⁸ **Arpacı**, Armağan, s. 125.

³⁹ Yöneticinin kat malikleri kurulunca seçilerek atanmış olduğu durumda KMK. m. 34 VI'nın şartlarının gerçekleşmeyeceği yönünde bkz.: Yargıtay 18. HD. 30.04.2009, E. 2008/13358, K. 2009/4576 (Lexpera); Yargıtay 5. HD. 5.4.1968, E. 1968/1022, K. 1968/1983 (**Celal Erdoğan**, Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular, Genişletilmiş İkinci Baskı, Ankara, 1972, s. 181).

findan yönetiliyor olsa da, kat malikleri taşınmazın yönetiminde anlaşılmazlarsa KMK m. 34 VI uyarınca sulh hakiminden yönetici atanmasını talep edebileceklerdir. Diğer taraftan doktrinde bir görüş, KMK m. 34 II'deki düzenleme dikkate alınırsa yönetici atanması zorunlu olmayan sekizden az bağımsız bölümü olan bir anagayrimenkuldeki kat maliklerinin yönetici atanması için KMK m. 34 VI gereğince hakime başvuramayacağını; zira bu tarz taşınmazlarda yönetici tayini zorunluluğu bulunmadığından kat maliklerinin de yönetici tayini için mahkemeye başvuramayacağını belirtmiştir⁴⁰. Yargıtay tarafından verilmiş olan kararların çoğunda ise sekizden az bağımsız bölümü olan bir anagayrimenkuldeki kat malikleri anagayrimenkulün yönetiminde anlaşılmazlarsa⁴¹ veya yönetici atayamazlarsa⁴² maliklerden biri taşınmazın bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine başvurarak taşınmaz için bir yönetici atanmasını talep edebileceği sonucuna varılmıştır⁴³. Ancak Yargıtay'ın farklı görüşte olduğu başka bir kararda, sekizden az bağımsız bölümü olan bir anagayrimenkule yönetici atanması kat maliklerinin iradesinde olduğu için kat maliklerinin yerine geçerek mahkeme tarafından yönetici atanmasına karar verilemeyeceği belirtilmiştir⁴⁴. Kanaatimizce de anılan Yargıtay kararlarında belirtildiği üzere, sekizden az bağımsız bölümü olan bir anagayrimenkuldeki kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşılamaması ya da yönetici atayamaması halinde maliklerinden biri sulh mahkemesine başvurarak yöneticinin atanmasını talep edebilir.

KMK m. 34 VI uyarınca, sulh mahkemesine başvurularak yönetici atanması şu durumlarda talep edilebilir: Örneğin, yönetim planında kat maliklerinin sırayla yönetici olacağı hususu düzenlenmiş olmasına rağmen sıra kendisine gelen kat maliki yönetici olmayı kabul etmezse ya da yönetim planında kat maliklerinden birinin yönetici olarak atanacağı hususu yer almasına rağmen toplantı ya da karar yeter sayısı sağlamadığı için kat maliklerinden birisi yönetici olarak atanamamışsa, böylesi durumlarda, yönetici atanması için hakime başvurulabilir⁴⁵. Benzeri şekilde, kat malikleri kurulunun Kanun'da aranan yasal çoğunlukla toplanmış olmasına rağmen yönetici seçimi için kat malikleri bakımından gerekli

⁴⁰ **Arpacı**, Yönetim, s. 192; **Arpacı**, Armağan, s. 125. Anılan yazar Kat Mülkiyetinde Yönetim isimli eserinde yönetici atanması zorunluluğunun sekizden az bağımsız bölümü olan anagayrimenkuller bakımından da yasal olarak düzenlenmesi gerektiğini belirtmiştir.

Ayrıca bkz.: **Germeç**, s. 883. Yazar, sekizden az bağımsız bölümü olan anagayrimenkullerde yönetici atanması zorunlu olmadığı için hakimin yönetici atamakla zorunlu olmadığını, ancak yönetim planında yönetici atanması kararlaştırılmışsa ya da kat malikleri arasında bu yönde bir teamül varsa kat malikleri yönetici atayamadığı durumda sulh hakiminin yöneticinin atanmasına karar verebileceğini belirtmiştir.

⁴¹ **Germeç**, s. 886; Yargıtay 18. HD. 26.02.1998 E. 1997/12739, K.1998/1803 (**Germeç**, s. 914)

⁴² **Arslan/Kırmızı**, s. 566; Yargıtay 18. HD., 14.03.2005, E. 2004/10340, K. 2005/2184 (**Arslan/Kırmızı**, s. 574-576).

⁴³ Yargıtay 5. HD. 12.06.1989, E. 1989/23455, K. 1989/12883 (**Karahasan**, s. 504-505); Yargıtay 18. HD. 3.3.2003, E. 2002/12542, K. 2003/1491 (**Karahacıoğlu/Ergin**, s. 997); Yargıtay 5. HD. 12.01.1970, E. 1970/6243, K. 1970/65 (**Erdoğan**, s. 182); Yargıtay 18. HD. 26.02.1998, E. 1997/12739, K. 1998/1803 (**Rezaki/ Germeç**, s. 870). Doktrinde aynı yönde bkz.: **İnal**, s. 348-350; **Karahasan**, s. 504; **Karahacıoğlu/Ergin**, s. 988; **Erdoğan**, s. 178; **Pulak**, s. 414-415; **Rezaki/ Germeç**, s. 861-862.

⁴⁴ Yargıtay 18. HD. 19.02.2015 E. 2014/14360, K. 2015/2368 (Lexpera); Yargıtay 5. HD. 18.02.1976 E. 1976/12125, K. 1976/1820 – Karşı oy yazısı (**Arcak**, s. 1024).

⁴⁵ **Germeç**, s. 885; **Karahasan**, s. 507; **Arcak**, s. 1002. Yönetim planında kat maliklerinden birinin yönetici atanacağı yer almış olsa bile hiç bir kat maliki yöneticilik görevini kabul etmez ve yöneticinin kat malikleri arasından seçimi mümkün olmazsa dışarıdan bir kimsenin yönetici olarak atanabileceği yönünde bkz.: Yargıtay 5. HD. 9.10.1972 E. 1972/8840, K. 1972/9786 (**Karahasan**, s. 507-509); **Odyakmaz**, s. 172.

olan sayı ve arsa payı çoğunluğu sağlanamamışsa, hakime başvurularak yönetici tayini talep edilebilir⁴⁶. Bundan başka, yönetim planında her yılın belirli zamanında yapılacak olan genel kurulla yönetici seçileceği kararlaştırılmış olmasına rağmen belirlenmiş olan zamanda kat malikleri kurulunun toplanmadığı ve yöneticinin atanmadığı bir ihtimalde de hakime başvurularak yönetici atanması talep edilebilir⁴⁷.

Yönetici atamasına karar verilecek olan bu gibi durumlarda sulh mahkemesi diğer kat maliklerini de dinleyerek bir yönetici atayacaktır⁴⁸. Böylece hakim, hem kat maliklerinin toplanıp yönetici atayamadıkları iddiasını gözden geçirecek hem de kimin yönetici tayin edilebileceği hususunda değerlendirmede bulunma fırsatı bulacaktır⁴⁹.

Hakimin buradaki görevi yalnızca yöneticiyi atamaktan ibarettir. Hakim tarafından verilecek olan kararda ayrıca yöneticinin yapacağı ya da yapamayacağı işlerin belirlenmesi yasal olarak mümkün değildir⁵⁰. Diğer taraftan, yönetici ataması için mahkemeye başvuran kat maliki bir yönetici adayı göstermiş olsa bile hakim bununla bağlı değildir; hakim kat maliklerinden ya da dışarıdan birini yönetici olarak atayabilir⁵¹. Hakim yöneticilik görevini birden fazla kişinin yürütmesi gerektiğine karar verirse anagayrimenkulün yönetimi için bir yönetim kurulu da tayin edebilir⁵².

Kat maliklerinden birinin sulh mahkemesine yönetici tayini için başvurusu üzerine başlamış olan yargılama devam ederken; fakat hakim henüz yönetici atama kararını vermeden önce kat malikleri kurulu toplanıp yönetici atanmışsa bu durumda yönetici atama kararının hakime bildirilmesi üzerine davanın reddedilmesi gerekir⁵³. Zira böyle bir durumda hakim için artık yönetici atama hakkında dava konusu kalmamıştır.

Yargıtay'ın vermiş olduğu bir kararda, yönetici seçme ya da mahkemeye başvurarak yönetici atanmasını talep hakkı sadece kat maliklerine tanınmış olduğu için kat maliki olmayan bir kimsenin yöneticinin atanması ile ilgili olarak açmış olduğu davada aktif husumet ehliyeti bulunmadığını belirtmiştir⁵⁴. Diğer taraftan doktrinde bir görüş, yönetici tayini için mahkemeye başvuru hakkının yalnızca kat maliklerine tanınmış olması durumunu bir eksiklik olarak nitelendirerek bazen üçüncü kişilerin, örneğin intifa, süknâ hakkı sahiplerinin ya da kiracıların da yöneticinin atanmasında haklı menfaatleri bulunabileceğini belirtmiştir⁵⁵. Bu görüş, isabetli olarak, KMK m. 34 VI'nın geniş yorumlanarak haklı çıkarılarını

⁴⁶ **Arcak**, s. 1002.

⁴⁷ Yargıtay 18. HD. 21.1.2002, E. 2001/11632, K. 2002/393 (**Arslan/Kırmızı**, s. 579-580); aynı yönde bkz.: **Karahasan**, s. 509; **Arcak**, s. 1002; KMK. m. 34'e göre mahkeme tarafından yönetici atanabilmesi bakımından kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılmasının ya da toplantı yapılmasının ön şart olarak kabul edilemeyeceği yönünde bkz.: Yargıtay 18. HD. 15.05.2012, E. 2012/2967, K. 2012/5671 (Lexpera).

⁴⁸ Yargıtay 18. HD. 15.05.2012, E. 2012/2967, K. 2012/5671 (**Özkan**, s. 407); Yargıtay 18. HD. 28.03.2011, E. 2011/1423, K. 2011/4093 (**Özkan**, s. 407-408).

⁴⁹ **Arpacı**, Armağan, s. 127.

⁵⁰ Yargıtay 18. HD. 26.09.2002, E. 2002/7293, K. 2002/8768 (**Arslan/Kırmızı**, s. 577-578).

⁵¹ **Arpacı**, Yönetim, s. 190; Yargıtay 18. HD. 24.06.2002, E. 2002/6225, K. 2002/7188 (**Germeç**, s. 909).

⁵² **Arpacı**, Yönetim, s. 178.

⁵³ Yargıtay 5. HD. 12.10.1972, E. 1972/9603, K. 9880 (**Arcak**, s. 1005).

⁵⁴ Yargıtay 18. HD. 16.6.2014, E. 2014/8595, K. 2014/10525 (**Germeç**, s. 906). Aynı yönde bkz.: Yargıtay 18. HD. 7.6.2005, E. 2005/3216, K. 2005/5988 (**Pulak**, s. 418).

⁵⁵ **Arpacı**, Yönetim, s. 190-191.

ispat eden kimselerin yönetici tayini için hakimın müdahalesini talep edebileceği sonucuna varmaktadır⁵⁶.

Kural olarak, KMK m. 34 VI uyarınca hakim tarafından atanan yönetici kat maliklerince atanan yönetici ile aynı hak ve yetkilere sahiptir⁵⁷. Ancak kat maliklerince atanan yöneticiden farklı olarak mahkeme tarafından atanan yönetici, atama üzerinde en az altı ay⁵⁸ geçtiği takdirde kat maliklerince değiştirilebilir⁵⁹. Haklı bir sebebin varlığı halinde ise söz konusu yönetici kendisini atayan sulh mahkemesinin izni ile değiştirilebilir. Sulh mahkemesi tarafından atanan yöneticinin değiştirilmesi bakımından haklı sebebin neler olduğu her somut olayda hakim tarafından ayrıca değerlendirilmelidir. Hakim söz konusu değerlendirmeler esnasında kat malikleri ve yöneticiyi dinleyerek karar vermelidir⁶⁰. Yasada bu konuda doğrudan düzenleme olmamasına rağmen doktrinde bir görüş yöneticinin değiştirilmesine izin veren sulh mahkemesinin yeni bir yönetici de atayabileceği savunmaktadır.⁶¹

F. Yöneticiden Teminat İstenmesi

KMK m. 34 VIII'e⁶² göre, yöneticiden iki durumda teminat talep edilebilir. İlk olarak, kat malikleri ile yönetici arasında bir yöneticilik sözleşmesi yapılmışsa bu sözleşmede yönetici tarafından teminat gösterilmesi kararlaştırıldığı takdirde, yöneticiden teminat göstermesi talep edilebilir. İkinci olarak ise, sözleşmede bu yönde bir düzenleme olmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde kat malikleri yöneticiden teminat göstermesini talep edebilir.

KMK m. 34 VIII'de yönetici atanırken kendisi ile yapılan sözleşmeden bahsedildiği için bu ifade ile kanun koyucunun yönetici ile sözleşme yapılması gerekliliği anlamı çıkarılabilir. Ancak yönetici ile ayrıca sözleşme yapılmasına gerek yoktur. Zira yönetici olarak seçilen kimsenin bu görevi kabul etmesiyle birlikte kat malikleri ile yönetici arasında kat malikleri kurulu kararı çerçevesinde bir vekalet sözleşmesi kurulmaktadır⁶³. Ancak KMK m. 34 VIII uyarınca taraflar ek bir yöneticilik sözleşmesi yapabilirler.

Yöneticiden teminat göstermesinin talep edilmesinin temel amacı genel giderlerde kullanılmak üzere kat maliklerinden toplanan paraların keyfi kullanılmasını önlemektir⁶⁴. Dolayısıyla yöneticiden teminat istenebilmesi için onun kat maliki olup olmaması önem arz etmemektedir. Diğer bir ifade ile, yönetici ister kat maliki olsun isterse de dışarıdan atanmış bir kimse olsun ondan teminat istenebilir⁶⁵.

⁵⁶ **Arpacı**, Yönetim, s. 191. Yazar, KMK. m. 33'teki "kat malikleri" teriminin geniş yorumlanarak uygulandığını belirtmiştir. Nitekim KMK. m. 33 I hükmünün 28.11.2007 tarihinde uğradığı değişiklikten önceki ve sonraki halinde de kat maliklerinden birinin veya onun katından kira sözleşmesi, oturma hakkı veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimselerin hakimın müdahalesini talep edebileceği belirtilmektedir.

⁵⁷ Yargıtay 18. HD. 23.01.2003 E. 2003/11521, K. 2003/184 (**İnal**, s. 351-352).

⁵⁸ Doktrinde bir görüş, bu düzenlemenin isabetli olmadığını belirterek kat maliklerinin yeni bir yönetici seçmesinin mümkün olması gerektiğini savunmuştur. Bu yönde bkz.: Selahattin Sulhi Tekinay, **Kat Mülkiyeti**, İstanbul, 1991, s. 111.

⁵⁹ Bu hükmün emredici nitelikte olduğu yönünde bkz.: **Reisoğlu**, s. 89.

⁶⁰ **Germeç**, s. 887.

⁶¹ **Arpacı**, Yönetim, s. 226; **Germeç**, s. 887; **Odyakmaz**, s. 163.

⁶² Söz konusu hükmün uygulama kabiliyeti olmadığı yönünde bkz.: **Tekinay**, s. 111.

⁶³ **Arpacı**, Yönetim, s.195; **Arpacı**, Armağan, s. 130; **Tekinay**, s. 115; **Çevik**, s. 88-89; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2329; **Lale Sirmen**, Eşya Hukuku, 6. Baskı, Ankara, 2018, s. 477.

⁶⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, N. 2331.

⁶⁵ **Özer**, s. 481.

Haklı bir sebebin varlığı halinde yöneticinden teminat gösterilmesini isteme hakkı kat malikleri kuruluna aittir⁶⁶. Kat malikleri kurulunun karar alma çoğunluğu ile bu yönde bir karar alması yeterlidir⁶⁷. Yönetici seçiminde olduğu gibi kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alınmasına gerek yoktur⁶⁸.

Teminat istenmesine karşılık yöneticinin teminat göstermemesinin yaptırımının ne olacağı ise yasal olarak düzenlenmemiştir. Doktrindeki ağırlıklı olarak savunulan görüş, kanaatimizce de isabetli olarak, gerekli teminatın gösterilmemesi halinde KMK m. 41 I gereğince yöneticinin değiştirilebileceğini savunmaktadır⁶⁹.

G. Yöneticinin Adı ve Adresinin Anagayrimenkulün Belli Bir Yerine Asılması

Kat mülkiyetine tabi olan bir anagayrimenkulün yönetiminde yönetici önemli bir rol üstlendiğinden dolayı kat maliklerinin kendisi ile kolay iletişim kurmasını sağlamak için yöneticinin iletişim bilgileri tüm kat malikleri bakımından ulaşılabilir olmalıdır. Bu hususun önemine istinaden yöneticinin adının ve soyadının, iş ve ev adresinin anagayrimenkulün kapısına ya da girişte görülecek olan bir yere asılması gerektiği KMK m. 34 IX'da yer almaktadır. Yönetici aynı zamanda kat maliki ise oturduğu daire numarasının yazılması da yöneticiye erişim bakımından kolaylık sağlayacaktır. Eğer bu yapılmazsa, ilgili bir kimse- nin⁷⁰ başvurması üzerine, yönetici ya da yönetim kurulu üyelerinden her birine hakim tarafından idari para cezası verilecektir.

SONUÇ

Yöneticinin varlığı kat mülkiyetine tabi olan taşınmazların yönetiminin aksamadan devam edebilmesi bakımından büyük önem arz etmektedir. Buna rağmen Kat Mülkiyeti Kanunu yönetici atanmasını tüm taşınmazlar bakımından zorunlu görmemiştir. KMK m. 34'e göre, yalnızca sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü olan taşınmazlar için yönetici atanması zorunludur. Sekizden az bağımsız bölümü olan taşınmazlar bakımından ise yönetici atanması kat maliklerinin iradesine bırakılmıştır. Bu kapsamda, sekizden az bağımsız bölümü olan taşınmazlarda kat malikleri yönetim planında yönetici seçme zorunluluğu getirebilecekleri gibi kat malikleri kurulunca da bu yönde karar alınabilir.

Kat malikleri anagayrimenkulün yönetimi bakımından tek bir kişiyi yönetici olarak atayabileceği gibi, üç kişilik bir yönetim kurulu da belirleyebilir. Kanun'da geçen "üç kişilik" ifadesi yönetim kurulunun oluşumu bakımından asgari bir sayıyı ifade etmektedir. Dolayısıyla anagayrimenkulün yönetimi bakımından üç kişiden fazla kimseden oluşan bir yönetim kurulunun da belirlenmesi mümkündür.

Anagayrimenkulün bütün bölümleri aynı kişinin mülkiyetinde ise KMK m. 34 III gereğince, malik yönetici durumundadır. Ayrıca yönetici atanması gerekli değildir. Malikin anagayrimenkulde bulunan bağımsız bölümlerden en az bir tanesini başka bir kimseye devretmesi halinde ise yönetici atama durumu gündeme gelebilir. Eğer söz konusu anagayrimenkulde sekizden veya daha fazla bağımsız bölüm varsa yönetici atanması mecburidir.

⁶⁶ Arcak, s. 1008.

⁶⁷ Arcak, s. 1008.

⁶⁸ Arcak, s. 1008.

⁶⁹ Reisoğlu, s. 96; Yalçın, s. 164. Aynı yönde bkz.: Arcak, s. 1009. Yazar kat malikleri kurulunun toplanarak yöneticiyi değiştirebilmesi için kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar alması gerektiğini savunmaktadır.

⁷⁰ Yasal düzenlemede geçen ilgili kat maliki, kiracı ya da üçüncü kişi de olabilir.

Anagayrimenkulde sekizden az bağımsız bölümün olması ihtimalinde ise yöneticinin atanması kat maliklerinin iradesine kalmıştır.

Yöneticinin kat malikleri tarafından atanması halinde, kat maliklerinin hem sayı hem de arsa payı çoğunluğu ile karar alması gerekir. KMK m. 34 IV'te yer alan bu düzenleme emredici nitelikte olduğu için yönetim planında başka bir çoğunluk öngörülmüş olsa bile kat malikleri tarafından yönetici atanması bakımından yine de yasal çoğunluk dikkate alınacaktır.

Yöneticinin mahkeme tarafından atanması ise kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaması durumu veya toplanıp yönetici atayamamaları durumunda mümkündür. Sekiz ya da daha fazla bağımsız bölümü olan taşınmazlarda veya sekizden az bağımsız bölümü olmakla birlikte kat maliklerinin iradesi uyarınca yönetici atanması kararlaştırılan taşınmazlarda kat malikleri toplanıp bir yönetici atayamamışlarsa kat maliklerinden birinin başvurusu üzerine sulh mahkemesi tarafından taşınmaza yönetici atanır. KMK m. 34 VI'da geçen "kat maliklerinin anagayrimenkulün yönetiminde anlaşamaması" ihtimali ise yalnızca yönetici atama zorunluğu olmayan sekizden az bağımsız bölümü olan taşınmazlar dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Başka bir söylemle, sekizden az bağımsız bölümü olan bir taşınmazda kat malikleri yönetici atama arzusunda olmasalar bile anagayrimenkulün yönetiminde bir uyuşmazlık söz konusu olduğu takdirde kat maliklerinden biri KMK m. 34 VI uyarınca sulh mahkemesine başvurarak taşınmaza bir yönetici atanmasını talep edebilecektir.

Öte yandan KMK m. 34 VI'da mahkemeye başvurarak yönetici atanmasını talep hakkı yalnızca kat malikleri bakımından öngörülmüş olsa da haklı menfaatlerini ispat eden diğer kişiler de yönetici tayini için mahkemeye başvuru imkanına sahip olmalıdır.

KAYNAKÇA

- Arcak, Ali**, Kat Mülkiyeti Kanunu, İkinci Baskı, Ankara, 1988.
- Arpacı, Abdülkadir**, Kat Mülkiyetinde Yönetim, İstanbul, 1994. (*Yönetim*)
- Arpacı, Abdülkadir**, "Kat Mülkiyeti İlişkisi İçin Mahkemece Tayin Edilen Yöneticinin Hukuki Durumu", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul, 2013, s. 124-131. (*Armağan*)
- Arslan, İlknur /**
- Kırmızı, Mustafa**, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Ankara, 2012.
- Erdoğan, Celal**, Kat Mülkiyeti ve Bundan Doğan Davalar ile Kapıcılarla İlgili Konular, Genişletilmiş İkinci Baskı, Ankara, 1972.
- Ertaş, Şeref**, Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi, Tıpkı 2. Baskı, Ankara, 2015.
- Germeç, Mahir Ersin**, Kat Mülkiyeti Hukuku, Güncellenmiş 7. Baskı, Ankara, 2017.
- Gökalp, Şerafettin**, Açıklama ve Örnekleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve İlgili Mevzuat, Sekizinci Baskı, Ankara, 2015.
- İnal, Nihat**, Apartman, Site, Toplu Konut, Devremülk Yönetimi, Güncellenmiş 2. Baskı, Ankara, 2016.
- Karahacıoğlu, Ali Haydar/Ergin, Cengiz**, Kat Mülkiyeti Kanunu, 8. Baskı, Ankara, 2011.
- Karahasan, Mustafa Reşit**, Kat Mülkiyeti Hukuku, 1. Cilt, İstanbul, 2008.
- Nomer, Haluk Nami**, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının Hukuki Niteliği", Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan, İstanbul, 2013, s. 827-837.

Odyakmaz, A. Nevzat, Kat Mülkiyeti Yasası, Genişletilmiş 2. Baskı, Ankara, 1984.

Oğuzman, Kemal /Seliçi, Özer /Oktay-Özdemir, Saibe, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 20. Bası, İstanbul, 2017.

Öktem Çevik, Seda, Toplu Yapılarda Yönetim, İstanbul, 2010.

Özer, Muzaffer, Kat Mülkiyeti Yasası, Ankara, 2008.

Özkan, Hasan, Kat Mülkiyeti, İstanbul, 2015.

Pulak, T. Murat, Kat Mülkiyeti Kanunu, 4. Baskı, Ankara, 2008.

Reisoğlu, Safa, Uygulamada Kat Mülkiyeti, Yargıtay Kararları ile Genişletilmiş 3. Bası, Ankara, 1969.

Rezaki, Sait/

Germeç, Mahir Ersin, Kat Mülkiyeti ve Devre Mülk, Ankara, 1999.

Sirmen, Lale, Eşya Hukuku, 6. Baskı, Ankara, 2018.

Yalçın, Ayhan, Apartman Yöneticisinin El Kitabı, İstanbul, 1988

Tekinay, Selahattin Sulhi, Kat Mülkiyeti, İstanbul, 1991.

