

Hukuk Fakültesi Dergisi
Ankara Hacı Bayram Veli University
Faculty of Law Review

ISSN: 2651-4141 e-ISSN: 2667-4068
Cilt / Volume XXVIII Ekim / October 2024 Sayı / No. 4

TOPLU YAPI YÖNETİM SÖZLEŞMESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ
LEGAL NATURE OF THE COLLECTIVE BUILDING MANAGEMENT
AGREEMENT

Mehmet DOĞAR*  

ÖZET

Toplu yapılar, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtildiği şekilde kat maliklerinin seçeceği bir yönetici veya yönetim kurulu tarafından yönetilir. Bu yönetici kat maliklerinden olabileceği gibi dışarıdan biri de olabilir. Yöneticinin gerçek kişi olması zorunlu olmayıp tüzel kişilerin de yönetici olabileceği kabul edilmektedir. Kalabalıklaşan şehirlere paralel olarak toplu yapılarda yaşayanların sayısı da artmıştır. Binlerce bağımsız bölümü olan toplu yapıların yönetilmesi idari, mali, hukuki, teknik bilgi, birikim ve tecrübe gerektirmektedir. Günümüzde toplu yapıların yönetimi ayrı bir işkolu niteliği kazanmış ve sadece bu işle uğraşan profesyonel bina yönetim şirketleri kurulmuştur. Bu şirketler doğrudan yönetici olarak seçilebilecekleri gibi kat maliklerinin seçtiği yönetici bu tür şirketlerle sözleşme yaparak toplu yapı yönetimini onlara bırakabilir. Profesyonel yönetim şirketlerinin doğrudan yönetici olarak seçilmeleri halinde kat malikleri ile aralarında vekâlet sözleşmesi kurulacağı kanunda düzenlenmiştir. Buna karşılık profesyonel yönetici ile bir sözleşme kurulduğunda bu sözleşmenin hukuki niteliğinin belirlenmesi gerekir. Yargı kararları incelendiğinde bu tür uyuşmazlıklar bakımından sıklıkla görevsizlik kararları verilmekte ve bu durumun hatalı hukuki nitelemeye bulunulmasından kaynaklandığı görülmektedir.

* **Dr. Öğr. Üyesi**, Harran Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Ticaret Hukuku Anabilim Dalı/ŞANLIURFA, **E-posta:** mdogar@harran.edu.tr, **ORCID:** 0000-0003-0730-7366, **DOI:** 10.34246/ahbvuhfd.1433670.

• **Atf Şekli/ Cite As:** Doğar M, "Toplu Yapı Yönetim Sözleşmesinin Hukuki Niteliği", *AHBVÜ Hukuk Fakültesi Dergisi*, 28(4), 2024, s.119-154.

• **İntihal/ Plagiarizm:** Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. / *This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.*



Anahtar Kelimeler: Kat mülkiyeti hukuku, Toplu yapılar, Toplu yapı yönetim sözleşmesi, Profesyonel yönetim şirketi, Kat malikleri kurulu.

ABSTRACT

Collective buildings are managed by an administrator or a board of administration to be elected by the apartment owners, as specified in the Condominium Law. This administrator can be either one of the apartment owners or can be anyone from outside. The administrator does not have to be a natural person. Legal entities can also be an administrator. Today, the number of people living in buildings has also increased. Administrative, financial, legal, technical knowledge and experience are required for the management of residences. The administration of collective buildings has become a separate business and professional management companies have been established only dealing with this business. These companies can be selected as administrator directly or the administrator chosen by the apartment owners can make a contract with these companies and assign the residences management to them. It is regulated that a mandate contract will be established between the flat owners and the professional administrator if they are selected. On the other hand, when a contract is concluded with a professional administrator, the legal nature of this contract should be determined. When judicial decisions are examined, decisions of non-jurisdiction are made in terms of such disputes. The reason for this is due to the inaccuracy of the legal nature.

Keywords: Condominium law, Collective buildings, Collective building management agreement, Professional management company, Board of flat owners.

EXTENDED ABSTRACT

In the 1960s, when the Condominium Law was adopted, apartments consisted of independent places that were houses and workplaces. These workplaces are actually shops located on the lower floor of the apartments. In many sites built today, there are hotels, shopping malls and schools etc. In this sites there are also large social areas. In this perspective, managing large collective buildings should be considered a separate business that requires expertise. Nowadays, professional management companies have begun to operate for these works of collective buildings that require administrative, financial, legal and technical knowledge and experience.

A professional building management company can be directly elected as an administrator by being nominated by the flat owners. This company may also sign a contract with the administrator or board of administrators selected by the flat owners board. According to both possibilities, the legal nature of the contract signed between the flat owners and the professional management company should be evaluated differently.

It is clear that if a professional management company is directly elected as an administrator, the articles of the Condominium Law will apply to the relationship

between the administrator and the flat owners. However, if the professional management company is not directly elected as an administrator and only undertakes the management of the collective building through a contract made with the flat owners or the administrator on their behalf, determining the legal nature of this contract constitutes the basis of the study.

The legal nature of the building management agreement signed between the flat owners or the administrator and the professional management company to manage the collective building for a fee is considered as a power of attorney agreement by some authors in the doctrine. According to some authors, this contract is described as a service contract. A different view states that this contract is a mixed contract. However, there are also authors who state that professional management companies are a board of representatives.

It is important to note that in the professional collective building management contract, the flat owners have only one obligation and that is to pay the fee stated in the contract. The task of the professional management company consists of cleaning common areas, ensuring the security of the collective building, maintenance and arrangement of gardens, concierge service, purchasing equipment, maintenance and repair of broken tools or machines and keeping income, expense accounts etc. As can be seen, in the professional management contract, the company incurs a task that includes the essential acts of various contracts while the debt of the flat owners is only the payment of the fee agreed in the contract.

GİRİŞ

Toplu yapı, aynı veya farklı parsellerde üzerinde mesken ve/veya işyeri niteliğindeki bağımsız bölümlerden ve ortak alanlardan oluşan yapılar topluluğuna verilen isimdir ve Kat Mülkiyeti Kanunu¹ (KMK) m. 66 vd. hükümlerinde düzenlenmektedir. Anılan kanun, sanayileşme sonucu kalabalıklaşan büyük şehirlerin konut sıkıntısına çözüm getirmek amacıyla 1965 yılında kabul edilmiştir. Toplu yapılara ilişkin hükümler ise 2007 yılında 5711 sayılı kanunla² KMK'na eklenmiştir. İlave edilen hükümlerin yetersizliği karşısında 2009 yılında 5912 sayılı kanunla³ yeniden kapsamlı bir değişiklik yapılmıştır. Fakat en fazla on beş yirmi bağımsız bölümlü apartmanlar düşünülerek ve 1965 yılı koşullarına göre hazırlanan KMK, toplu yapılar bakımından ihtiyacı karşılamamış ve birçok sorun çözüme kavuşmamıştır. Bu sorunların en önemlilerinden biri de toplu yapıların yönetimidir. Kanunun

¹ RG 02.07.1965/12038.

² RG 28.11.2007/26714.

³ RG 07.07.2009/27281.

kabul edildiği yıllarda, aynı apartmanda oturan kat maliklerinden her yıl sırasıyla birinin yönetici seçildiği dönemler çok geride kalmıştır. Günümüzde bazı toplu yapılar yüzlerce bağımsız bölümü kapsamakta hatta bazıları mahalle oluşturacak büyüklüktedir. Bu nicelik karşısında, bir yönetici veya üç kişiden oluşan yönetim kurulunun toplu yapıyı yönetmesini beklemek gerçeklikten uzak bir yaklaşım olur.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kabul edildiği yıllarda apartman (anayapı), mesken ve işyeri niteliğindeki bağımsız bölümlerden oluşmaktaydı. Bu işyerlerinden kasıt apartmanların alt katlarındaki dükkân vasfındaki yerlerdir. Günümüzde ise bazı toplu yapılarda otel, alışveriş merkezi (AVM) gibi çok büyük işyerleri ile eğitim kurumları vb. bulunabilmektedir. Kat malikleri ile birlikte bağımsız bölüm sayısında ortaya çıkan artış, toplu yapı yönetiminin artık uzmanlığı gerektiren ayrı bir işkolu olarak kabulünü gerektirmektedir. Toplu yapıların idari, mali, hukuki, teknik bilgi ve tecrübe gerektiren bu işleri için günümüzde profesyonel yönetim şirketleri faaliyet göstermeye başlamıştır. Uygulamada yaygın olarak görülmesine rağmen bu tür şirketlerle yapılan yönetim sözleşmelerinin hukuki niteliği hakkında öğretilerde yeterli inceleme bulunmamaktadır. Bu çalışma ile literatürdeki eksikliğe dikkat çekmek ve konunun tartışılması amaçlanmaktadır.

I. TERMİNOLOJİ

Profesyonel yönetim şirketleriyle akdedilen sözleşmeler için uygulamada tesis yönetim sözleşmesi⁴, profesyonel yöneticilik sözleşmesi⁵, profesyonel site yönetim sözleşmesi⁶, apartman yönetim sözleşmesi⁷, yönetim hizmetleri sözleşmesi⁸, profesyonel yönetim hizmetleri sözleşmesi⁹ gibi kavramların

⁴ Şebnem Akipek Öcal, “Türkiye’de Tesis Yönetiminin Hukuki Sorunları”, Uluslararası Tesis Yönetimi Konferansı, İCFM2019, 10.10.2019, <<https://www.youtube.com/watch?v=90AC7gVrFqI>> Erişim Tarihi 10 Ocak 2024.

⁵ Ahmet Türkmen/Burak Keçecioglu, “Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertuş’a Armağan, Cilt 19, Özel Sayı, 2017, <<https://hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads/2017/11/23-Ahmet-Turkmen-Burak-Kececioğlu.Pdf>>, Erişim Tarihi 16 Ocak 2024, s. 862.

⁶ Ahmet Cemal Ruhi / Canan Ruhi, *İnşaat Hukuku Alanında 555 Adet Örnek Sözleşme ve Teknik Şartname*, 2. Bası, Seçkin Yayınevi, 2021, s. 461.

⁷ Yargıtay 20. HD. 05.11.2015, E. 2015/9665, K. 2015/10739 <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 11 Ocak 2024.

⁸ Ankara BAM, 4. HD., 24.06.2022, E. 2022/853, K.2022/1767 <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 11 Ocak 2024.

⁹ Batuhan Özkan, “Toplu Yapı Yönetim Organları ve Yöneticilik Görevinin Profesyonel Ola-

kullanıldığı görülmektedir. Terim birliğinin bulunmaması karışıklığa sebep olmaktadır. Örneğin *yönetim sözleşmesi* terimi hukukumuzda daha çok ticari işletmeler açısından kullanılmaktadır¹⁰. Site veya apartman yönetim sözleşmesi ise hukuk terminolojisi açısından yanlıştır. Zira KMK'da site ve apartman gibi terimler yoktur. Bunlar uygulamadan dilimize yerleşmiş olsa da doğrusu site ve apartman değil; toplu yapı ve anayapıdır. Tesis yönetim sözleşmesi ise toplu yapıları da kapsayan alışveriş merkezi¹¹, otel, üniversite, hastane, ofis vb. tüm tesislerin yönetimini içeren bir üst kavramdır. Bu gibi tesislerde kat mülkiyeti kurulmuş ise kendi mevzuatlarında hüküm bulunmayan hâllerde KMK uygulanır¹². İnceleme konusu toplu yapılar ile sınırlı olduğundan, çalışmada toplu yapı yönetim sözleşmesi kavramı tercih edilmiştir¹³.

rak Üstlenilmesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, 2022, s. 221.

¹⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. Ali Yaşar Çelikel, “Yönetim Sözleşmesi ve Görünümleri”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 15, Sayı: 2, Yıl: 2016, s. 485-511. Yöneticilik sözleşmesi adlandırması için bkz. Azize Müge Sonuvar, *Yöneticilik Sözleşmesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, 2001, s. 2; Oğuz Sadık Aydos, *Kat Malikinin Hakları ve Yükümlülükleri*, Gazi Kitabevi, 2019, s. 89. Bir görüşe göre bu tür yönetim sözleşmesi kat mülkiyetine konu yönetim sözleşmelerini de kapsar. Bkz. M. Turgut Öz, *Yönetim Sözleşmesi*, Kazancı Yayınları, 1997, s. 28; Yeliz Karan, “Yönetim Sözleşmesi”, *Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan*, Cilt 2, 2010, s. 1392. Aksi görüş için bkz. Çelikel, s. 491- 492.

¹¹ Yargıtay HGK., E. 2022/13294, K. 2022/669 sayı, 18.05.2022 tarihli kararına konu olayda davalı yönetim şirketinin Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca alışveriş merkezi yönetimini üstlendiği ifade edilmiştir <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 09 Ocak 2024.

¹² Örneğin 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun (RG 29.02.2015/2951) ve bu Kanuna dayanarak hazırlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik (RG 26.02.2016/29636). 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu (RG 16.03.1982/17635) ve bu Kanuna dayanarak hazırlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik (RG 01.06.2019/30791). Kamu kurumlarının mülkiyetindeki lojmanlar hakkında 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu (RG 11.1983/18218) ve bu Kanun’a dayanarak hazırlanan Kamu Konutları Yönetmeliği (RG 23.09.1984/18524) uygulanır.

¹³ Toplu yapı yönetim sözleşmesi ile toplu yapı yönetim planı farklı iki kavramdır. Yönetim planı toplu yapının nasıl yönetileceğine ilişkin kuralları içeren bir belgedir ve kat malikleri tarafından imzalanır. Bu planla, toplu yapının yönetim tarzı, kullanım şekli, maksadı, yönetici ve denetçilerin alacakları ücret, yönetime ait diğer hususlar düzenlenir ve bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir (KMK m. 28/I). Yöneticinin görevleri de yönetim planında düzenlenebilir. Yönetim planı tüm kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini bağlar (KMK m. 28/IV). Anagayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir (KMK m. 32/I). Toplu yapı yönetim sözleşmesi ise kat malikleri veya kat malikleri adına ve hesabına yönetici ile profesyonel yönetim şirketi arasında imzalanır. Toplu yapı yönetim sözleşmesi hükümleri yönetim planına aykırı olamaz.

II. TANIM

Toplu yapı yönetim sözleşmesi tanımının yapılabilmesi için öncelikle toplu yapıyı yönetmenin ne tür iş ve işlemleri kapsadığı belirlenmeli ve bu bağlamda yönetim kavramının açıklanması gerekir. Türk Medeni Kanunu¹⁴ (TMK) ve KMK'da bir tanım bulunmamakla birlikte öğretide kat mülkiyetinde yönetim, birlikte mülkiyete konu şeyin kullanılması, bakımı, korunması, onarımı, veriminin artırılması için yapılan filli ve hukuki iş ve işlemler şeklinde açıklanmaktadır¹⁵. Bu tanımdan hareketle yönetimden söz edebilmek için birden fazla kişinin birlikte mülkiyet hakkına sahip oldukları bir eşyanın var olması gerektiği anlaşılmaktadır¹⁶. Kat mülkiyeti ilişkisinde yönetimin konusu paylı mülkiyete tabi ortak yer ve tesisler ile ortak yararlanılan hizmetleri kapsar¹⁷. Asansörlerin periyodik bakımının yaptırılması, güvenlik görevlisi istihdamı, blok giriş kapılarının değiştirilmesi, dış cephe duvarının kiraya verilmesi, anagayrimenkul parseli üzerindeki yapıların tümünün yıkılıp yeniden yapılması gibi iş ve işlemler yönetim kapsamında değerlendirilir¹⁸.

Yönetim yetkisi doğrudan kat malikleri tarafından kullanılabilmesi gibi kat malikleri kendi aralarından veya dışarıdan bir yönetici de seçebilirler (KMK m. 34/I). Kat mülkiyeti kapsamında olan bir toplu yapının yönetimi tek kişiden oluşuyorsa “yönetici”, birden fazla kişiden oluşan bir kurul seçilmişse “yönetim kurulu” olarak adlandırılmalıdır¹⁹.

Kat malikleri arasından seçilen yönetici veya yönetim kurulu üyeleri çoğu zaman bu görevi asıl mesleklerinin yanında ek bir iş olarak yaptıkları için yönetime fazla zaman ayıramazlar. Kat malikleri ise bahçe, havuz, sosyal

¹⁴ RG 08.12.2001/24607.

¹⁵ Yönetim hakkında yapılan tanımlar için bkz. Abdülkadir Arpacı, *Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, Kazancı Yayınları, 1990, s. 102; Abdülkadir Arpacı, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, Bedir Yayınevi, 1984, s. 10; E. Sabâ Özmen/Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Kat İrtifakı*, 3. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2017, s. 363; Mehmet Oğuz Vuraloğlu, “Toplu Yapılarda Yönetici/Yönetim Kurulu”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 11, Sayı: 2-12, Yıl: Mart- Nisan 2016, s. 823-824; Yıldırım Keser, *Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim*, Bilge Yayınevi, 2006, s. 25.

¹⁶ Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 362.

¹⁷ Özmen/Vardar Hamamcıoğlu, s. 364.

¹⁸ Nurgül Kutlu Doğan, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, Aristo Yayınevi, 2022, s. 23; Aydos, 2019, s. 20-21.

¹⁹ Şeref Ertaş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, 2.Baskı, Bilge Yayınevi, 2015, s. 570; Aydos, 2019, s. 88.

tesis gibi ortak yerlerin temiz ve bakımlı olmasını, arızaların hızlı bir şekilde onarılmasını, asansörlerin güvenli olmasını, çöplerin toplanması ve servise çıkılması gibi hizmetlerin beklentisi içindedir. Bununla beraber tüm bu iş ve işlemler için gerekli olan genel gider paylarının düzenli ödenip ödenmediğinin takip edilmesi ile gider hesaplarının da tutulması gerekmektedir. İşte tüm bunları organize etmek hem ciddi bir emek hem de zaman gerektirir. Profesyonel yönetim şirketlerine duyulan ihtiyaç da bu noktada ortaya çıkmaktadır. Bu şirketlerin esas faaliyet konusu tesis yönetimi olduğundan kendi organizasyonları altında çalıştırdıkları kişilerle veya dışarıdan hizmet alarak yukarıda bahsi geçen işleri yapılan anlaşma çerçevesinde yerine getirirler. Verilen hizmet karşılığı ücrete hak kazanan bu tür şirketler rekabete açık bir piyasada çalıştıkları için müşteri memnuniyetini ön planda tutarak ekseriyetle daha kaliteli hizmet sunmaya çalışırlar²⁰.

Profesyonel yönetim şirketi, kat malikleri kurulunda aday gösterilerek doğrudan yönetici seçilebileceği gibi kat malikleri kurulunda seçilen yönetici/ yönetim kurulu bu şirket ile toplu yapı yönetim sözleşmesi de akdedebilir²¹. Her iki olasılığa göre kat malikleri ile yönetim şirketi arasında kurulan sözleşmenin hukuki niteliği, aşağıda açıklanacağı üzere farklı şekilde değerlendirilmelidir.

Sonuç olarak, toplu yapı yönetim sözleşmesi, kat malikleri veya onların adına ve hesabına yönetici ile profesyonel yönetim şirketi arasında akdedilen ve belli bir ücret karşılığında toplu yapının yönetiminin üstlenildiği sözleşme olarak tanımlanmaktadır²².

Profesyonel yönetim şirketinin doğrudan yönetici olarak seçilmesi halinde yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişkiye KMK hükümlerinin uygulanacağı noktasında duraksama yoktur. Buna karşılık profesyonel yönetim şirketi, doğrudan yönetici olarak seçilmeyip sadece toplu yapının yönetimini, kat malikleri veya onların adına ve hesabına yönetici ile yaptıkları bir sözleşme ile üstlendiklerinde bu sözleşmenin hukuki niteliğinin tespit edilmesi ve hangi

²⁰ Abdurrahman Eren Özenli, “Tesis Yönetimi ve Ortak Alan Giderlerinin Paylaşımı”, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, 2022, s. 13.

²¹ “Kat malikleri kurulunca, anagayrimenkule dışarıdan yönetici atanacağı gibi, hizmet alımı şeklinde profesyonel hizmet şirketleri ile sözleşme yapılmak suretiyle yönetim işlerinin görürülmesi ve bu hususta kat maliklerince seçilen yönetime sözleşme yapma yetkisi verilmesinde veya bir kısım hizmetlerin yine yönetim tarafından kat maliklerine sunulabilmesi için yetki verilmesinde yasaya bir aykırılık bulunmamaktadır”. Yargıtay 20. HD. 07.05.2019, E. 2018/6662, K. 2019/3198 <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 23 Ocak 2024.

²² Ayrıca bkz. Türkmen/Keçecioglu, s. 862 vd.; Özkan, s. 219 vd.

mevzuata tabi olacağıının belirlenmesi önem arz eder.

III. PROFESYONEL YÖNETİM ŞİRKETİNİN YÖNETİCİ SEÇİLMESİ

Toplu yapılarda yönetici seçimi KMK m. 71 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Buna göre yönetim planında farklı biçimde düzenlenmedikçe, blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülünen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici seçer. Blok yöneticisi ve blok niteliğinde olmayan yapıların yöneticisi, bu yapılardaki kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından seçilir (KMK m. 71/II). Toplu yönetici ise toplu yapı temsilciler kuruluna katılan yönetici ve temsilcilerin, yönettikleri ve temsil ettikleri bağımsız bölüm sayısının salt çoğunluğunun oyu ile seçilir (KMK m. 71/II c. son). Bu çoğunluklar sağlandığında bloklar, münferit bağımsız bölümler ve tüm toplu yapı için profesyonel yönetim şirketleri yönetici seçilebilir.

Önemle belirtmek gerekir ki KMK'nun toplu yapılara ilişkin hükümleri arasında tüzel kişilerin yönetici seçilebileceği yönünde bir düzenleme bulunmamaktadır²³. Bununla beraber öğretide tüzel kişilerin yönetici olarak seçilebileceği kabul edilmektedir²⁴. Profesyonel yöneticiler ise günümüzde çoğunlukla ticari şirket olarak hizmet vermektedir²⁵.

Toplu yapı hükümleri incelendiğinde yöneticinin görevleri hakkında düzenleme bulunmadığı için KMK m. 74 atfıyla klasik kat mülkiyetine ilişkin hükümler uygulama alanı bulur²⁶. Yöneticinin görevleri KMK m. 35-37 arasında düzenlenmiştir. İlgili hükümlere göre yöneticinin görevleri yönetim planı ile belirlenir ve aksine hüküm bulunmadıkça, kat malikleri kurulunca verilen kararları yerine getirir. Anagayrimenkulün kullanılması, korunması,

²³ Ancak devre mülk hakkına ilişkin KMK m. 61/II'ye göre tüzel kişilerin yönetici seçilebileceği açıkça düzenlenmiştir.

²⁴ Mehmet Şengül, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapıların Yönetimi*, On İki Levha Yayıncılık, 2011, s. 614; Seda Öktem Çevik, *Toplu Yapılarda Yönetim*, On İki Levha Yayıncılık, 2010, s. 196, dn. 169. Aksi yönde Vuraloğlu, s. 834; E. Saba Özmen, TRKTYD Tesis Yönetim Çalıştayı, <<https://www.youtube.com/watch?v=sT7ufAI5UtA&t=10331s>> Erişim Tarihi 28 Ocak 2024, dk. 3.00.00.

²⁵ Türkmen/Keçecioglu, s. 871.

²⁶ Şengül, s. 588; Vuraloğlu, s. 835; Öktem Çevik, s. 203; Aydos, 2019, s. 89.

bakımı ve onarımı için gereken tedbirleri alır; genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri, asansör, kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için kat maliklerinden avans toplar; yönetimle ilgili diğer bütün ödemeleri kabul eder; yönetim dolayısıyla doğan borçları öder; tebligatları kabul eder; anagayrimenkulü sigorta ettirir ve bunu ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirleri alır, kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava açar ve/veya icra takibi başlatır ve onun aleyhine kanuni ipotek hakkını kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirebilir; topladığı paralar ve avanslar için bankada yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle hesap açar; kat malikleri kurulunu toplantıya çağırır, asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla aylık bakımları ile yıllık kontrollerini yaptırır ve bu işlemlere ilişkin ücretleri öder; kat malikleri kurulunun kararlarını, protokolleri, yapılan ihtar ve tebligatların özetini ve tarihlerini ve bütün giderleri kat malikleri kurulu defterine yazar ve bu defter ile giderlerin belgelerini diğer bütün belgelerle beraber bir dosyada saklar ve kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesini hazırlar²⁷. Kısaca, profesyonel yönetim şirketi kat malikleri kurulunda yönetici seçildiğinde kat malikleri nam ve hesabına yönetime dair tüm iş ve işlemleri yürütür.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yöneticinin kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğu (m. 38) ve yöneticinin kural olarak vekilin haklarına sahip olduğu düzenlenmiştir (m. 40). Diğer bir anlatımla, profesyonel yönetim şirketi, kat malikleri kurulunda doğrudan yönetici olarak seçildiğinde kat malikleri ile aralarında vekâlet sözleşmesi kurulmuş olur²⁸. Prensipte sözleşme önerinin kabulü ile kurulur; fakat vekâlet sözleşmesinde istisnai bir düzenleme söz konusudur. Eğer kendisine bir işin görülmesi önerilen kişi, bu işi görme konusunda resmî sığata sahipse veya işin yapılması mesleğinin gereği ise ya da bu gibi işleri kabul edeceğini duyurmuşsa, bu öneri onun tarafından hemen reddedilmedikçe vekâlet sözleşmesi kurulmuş sayılır (TBK m. 503). Profesyonel yönetim şirketleri de bu işi meslek edindikleri için yönetici seçtikleri anda sözleşme kurulmuş sayılmalıdır. Sözleşme, katılan kat malikleri ile yönetici arasında kurulsada kurula katılmayan kat malikleri de bu sözleşme ile bağılıdır. Zira bütün kat malikleri, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdür (KMK m. 32/II). Diğer bir ifadeyle, kat

²⁷ Yöneticinin görevlerine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Arpacı, Yönetim, s. 201 vd.; Öktem Çevik, s. 200 vd.; Vuraloğlu, s. 835 vd.; Aydos, 2019, s. 90-91 vd.

²⁸ Türkmen/Keçecioglu, s. 863.

malikleri kuruluna katılmayan kat maliklerinin bu sözleşme ile bağlı olması kanundan kaynaklanmaktadır²⁹.

Kat malikleri ile yönetici arasındaki vekâlet sözleşmenin şekline ilişkin bir düzenleme bulunmamakla birlikte vekâlet sözleşmesi kural olarak herhangi bir şekle tabi değildir; yazılı veya sözlü yapılabilir. Ancak uyumsuzlukları önleme adına sözleşmenin yazılı yapılması tercih edilmelidir³⁰. Özellikle profesyonel yönetim şirketleri ile yapılan sözleşmelerde tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi, uyumsuzluklara nasıl çözüm getirileceği detaylı olarak düzenlenmelidir.

Yönetici (vekilin), kat maliklerinin (vekâlet verenin) talimatlarına uyma, sadakat ve özen gösterme³¹, hesap verme (KMK m. 39) gibi vekâlet sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülükler altındadır³². Ancak KMK veya yönetim planında özel hükümler varsa öncelikle bu hükümler uygulanır. Türk Borçlar Kanunu m. 502/III gereği, vekil ancak sözleşme veya teamüle göre ücrete hak kazanmaktadır. Buna karşılık, kat mülkiyeti ilişkisi bakımından yönetim planında veya yapılan sözleşmede kararlaştırılmamış olsa bile yönetici, kat maliklerinden uygun bir ücret talep edebilir³³.

Vekil, bir işi görürken bağımsız hareket eder ancak vekilin bağımsızlığı vekâlet verenin talimatlarına uygun hareket etmekle sınırlıdır (TBK m. 505/I)³⁴. Bu nedenle yönetici, kat malikleri kurulu kararları ile kat maliklerinin açık talimatına uygun hareket etmek zorundadır. Bununla beraber yönetici olağan yönetim işlerini görürken her adımda kat malikleri kurulu kararına ihtiyaç duymaz. Aksi kabul, yöneticinin hiç inisiyatif alamamasına ve

²⁹ Arpacı, Yönetim, s. 200.

³⁰ Arpacı, Yönetim, s. 219; Türkmen/Keçecioglu, s. 865.

³¹ Vekilin özen borcu belirlenirken benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken özen dikkate alınır (TBK m. 506/III). Ayrıca bkz. Vuraloğlu, s. 841; Türkmen/Keçecioglu, s. 886.

³² Süheyl Donay, “Vekilin Talimatına Uyma ve Dürüstlikle Hareket Etme Borcu” *BATIDER*, V (4), Aralık 1970, s. 730 vd.; Öktem Çevik, s. 214 vd.; Arpacı, Yönetim, s. 240. Ayrıca bkz. Tuğçe Tekben, *Vekâlet İlişkilerinde Vekâlet Vereninin Talimatı ve Hukuki Sonuçları*, On İki Levha Yayıncılık, 2021; s. 71 vd.

³³ Arpacı, Yönetim, s. 242

³⁴ Vekâlet verenden izin alma imkânı bulunmadığında, durumu bilseydi onun da izin vereceği açık olan hâllerde, vekil talimattan ayrılabilir (TBK m. 505/1). Bu konuda bkz. Fikret Eren/Ünsal Dönmez, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt: V*, Yetkin Yayınevi, 2023, s. 1597-1598.

çeşitli aksaklıklar doğmasına neden olur³⁵. Katıldığımız görüşe göre anagayrimenkulün amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması gibi alelade yönetim işleri için kat malikleri kurulu kararı gerekli değildir fakat kat maliklerine mali külfet yükleyecek işlerde kat malikleri kurulu kararı aranmalıdır³⁶.

Profesyonel yönetim şirketi yönetici seçildiği takdirde yöneticilik görevi sona erene kadar hizmetlerini sürdürür. Yöneticinin her yıl kat malikleri kurulunun yıllık toplantısında yeniden seçileceği hükme bağlanmıştır (KMK m. 34/V). Dolayısıyla yöneticinin görev süresi bir yıl olmakla beraber, toplu yapılarda bu toplantılar iki yılda bir yapılır (KMK m. 29/I/c. 2). Bu nedenle toplu yapı yöneticilerinin görev süresinin iki yıl olduğu kabul edilmelidir³⁷.

Vekâlet sözleşmesinde vekilin azli ve istifası her zaman mümkündür fakat azil veya istifa haklı sebebe dayanmıyorsa veya uygun olmayan bir zamanda yapılmışsa tazminat borcu doğabilir (TBK m. 512)³⁸. Bir görüşe göre haklı sebebin varlığı yöneticiye ödenecek tazminat açısından önemlidir. Haklı sebeplerin varlığı halinde yöneticiye tazminat ödenmesi gerekmezken, haklı sebep olmadan azledilen yöneticiye ise tazminat ödenmesi gerekir. Aynı durum istifa için de geçerlidir. Haklı sebeplerle istifa eden yöneticinin tazminat ödemesi gerekmez³⁹. Yöneticinin istifası haklı bir sebebe dayanmıyor ve yönetici uygun olmayan bir zamanda istifa ediyorsa kat maliklerinin

³⁵ Karş. Türkmen/Keçecioğlu, s. 863.

³⁶ Arpacı, Yönetim, s. 225.

³⁷ Aydos, 2019, s. 90; Şengül, s. 615.

³⁸ Eren/Dönmez, s. 1633 vd.; Fahrettin Aral/Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 15. Baskı, Yetkin Yayınevi, 2022, s. 559 vd.; Öz Seçer, “Vekâlet Sözleşmesinin Vekâlete Özgü Sebeplerle Sona Ermesi”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(4), 2015, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/208385>> Erişim Tarihi 14 Ocak 2024, s. 878 vd.; Vuraloğlu, s. 844. Bu konuda ayrıca bkz. Suat Sarı, *Vekâlet Sözleşmesinin Tek Taraflı Olarak Sona Erdirilmesi*, Beşir Yayınevi, 2004; Şaban Kayıhan/Mustafa Ünlütepe, “Vekâlet Sözleşmesinin Kendine Özgü Sona Erme Sebepleri”, *FSM İlmî Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi*, (3), 2014, s. 171-212.

³⁹ Vekâlet verenin talimatı hukuka, ahlâka ve dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil ediyorsa vekil bu tür talimatlara uymak zorunda değildir. Vekâlet veren, işin amacına aykırı veya ifası mümkün olmayan talimatlar verirse vekil, sözü edilen talimatın amaca aykırı olduğunu veya ifasının mümkün olmadığını vekâlet verene açıklamalı onu bu konuda aydınlattıktan görüşünü yeniden almalıdır. Vekâlet verenin hukuka aykırı veya sakıncalı talimatında ısrarcı olması halinde vekil TBK m. 512 gereği vekâlet sözleşmesini fesh yoluyla sonlandırabilir. Bkz. Eren/Dönmez, s. 1598. Bununla birlikte, mobbing (yıldırma) uygulanması, tehdit, taciz, ağır küfür veya hakaret edilmesi ile diğer haksız fiillerden birine maruz kalmak da haklı neden olarak sayılabilir.

(varsa) zararını tazmin etmekle yükümlüdür⁴⁰. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulama alanında yöneticinin azli ve istifası için haklı sebeplerin bulunması ve azli için kat malikleri kurulunun sayı ve arsa payı çoğunluğu ile karar vermesi gerekmektedir⁴¹. Haklı nedenlerin bulunması halinde görev süresi dolmadan azil ve istifa mümkündür⁴². Haklı sebeplerin varlığını aramamak keyfi uygulamalara yol açmakla birlikte uygun olmayan zamanlarda yapılan azil ve istifa nedeniyle yönetim boşluğu yaşanabilir. Her ne kadar Yargıtay kararlarında yeni yönetici seçilene kadar eski yöneticinin görevinin devam edeceği kabul edilmekteyse de haklı sebep bulunmaksızın yapılan azil ve istifa kabul edilmemelidir⁴³.

Son olarak, yöneticinin tüm kat malikleri adına ve hesabına dava açıp açamayacağını veya hangi davaları açabileceğine değinmek gerekir. Toplu yapılarda çok sayıda kat maliki bulunur ve bunlar kat malikleri birliğini oluşturur⁴⁴. Bu birliğin ise tüzel kişiliği yoktur⁴⁵. Bu nedenle tüm kat maliklerini ilgilendiren bir konuda dava açılması gerektiğinde husumetin bütün kat maliklerine yöneltilmesi gerekir. Birçok kat malikinin olduğu toplu yapılarda sadece tebligat aşaması bile uzun süre alacağından, KMK'da bu gibi sakıncaları önlemek için bazı davaların tüm kat malikleri adına sadece

⁴⁰ Türkmen/Keçecioğlu, s. 903. Vekil, vekâlet verenin işini kendisinin görmesine veya başka bir vekil tayin etmesine imkân kalmayan bir zamanda sözleşmeyi sona erdirirse sona erme uygun olmayan bir zamanda yapılmış olur. Aynı şekilde sağlık problemleri nedeniyle işi tamamlayamayacağı anlaşılan vekil bu durumu geciktirmeden vekâlet verene haber vermelidir. Daha fazla açıklama ve vekâlet sözleşmesinin uygun olmayan zamanda sona erdirilmesinin sonuçları hakkında bkz. Seçer, s. 895 vd.

⁴¹ Arpacı, s. 254; Türkmen/Keçecioğlu, s. 904. Yöneticinin görev süresi kural olarak bir yıldır. Ancak önemli bir sebep çıkması durumunda bir yıllık süre dolmadan kat malikleri kurulu tekrar toplantıya çağrılabilir. Bkz. Yargıtay 18. HD. 20.11.2000, E. 2000/11802, K. 2000/12391. “Yöneticinin görev süresi bir yıl ise de kat maliklerinin yeterli çoğunlukla toplanıp usulüne uygun bir karar almaları halinde, bir yıllık süre bitmeden eski yöneticinin görevine son verip yeni yönetici seçmelerine yasal bir engel bulunmamaktadır”. Bkz. Yargıtay 18. HD. 25.09.1995, E. 1995/7857, K. 1995/9133 <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 11 Ocak 2024.

⁴² Arpacı, Yönetim, s. 254.

⁴³ Yargıtay 15. HD. 04.03.2021, E. 2021/2788, K. 2021/635 “634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre seçilen yöneticinin görev süresi dolsa da yeni yönetici seçilinceye kadar görevi devam edecektir”. Aynı yönde Yargıtay 18. HD. 15.02.1996, E. 1996/336, K. 1996/1714 <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 30 Ocak 2024.

⁴⁴ Kat malikleri birliği kavramı için bkz. Arpacı, Yönetim, s. 75, dn. 79; E. Sabâ Özmen/Hafize Kır, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi*, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010, s. 44 dn. 19.

⁴⁵ Arpacı, Yönetim, s. 82; Özmen/Kır, s. 44, dn. 19; Aydos, 2019, s. 92.

yönetici tarafından veya sadece yöneticiye husumet yöneltilerek açılabileceği kabul edilmiştir. Yöneticinin görevi kapsamında akdettiği sözleşmelerden kaynaklanan davalar⁴⁶ ile kat malikleri kurulu kararının iptali davası buna örnektir (KMK m. 38)⁴⁷. Yöneticinin görevine giren konular dışında fakat yönetimle ilgili olan diğer davaları açabilmesi için kat malikleri kurulunun kendisine yetki vermesi gerekir⁴⁸ ancak kendisine yetki verilse dahi mülkiyet hakkından kaynaklanan davaları kat malikleri adına açamaz⁴⁹. Yöneticinin genel gider borcunu ödemeyen kat maliki aleyhine icra takibi başlatması, dava açması veya bu kat maliki aleyhine kanuni ipoteğin tescilini talep etmesi için ise kat malikleri kurulundan yetki alması gerekmez. Zira bu yetkisi Kanundan kaynaklanmaktadır (KMK m. 20/II, 22/II).

A. Kat Malikleri ile Yönetici Arasındaki İlişkinin Tüketici İşlemi Açısından Değerlendirilmesi

Tüketici işlemi, “*Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dahil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi*” ifade eder (TKHK m. 3/1). Bu tanımdan yola çıkarak bir sözleşmenin tüketici işlemi sayılabilmesi için öncelikle sözleşme taraflarından birinin mutlaka TKHK m. 3/1-k anlamında tüketici olması gerekmektedir. Diğer bir anlatımla mal veya hizmet satın alan tarafın meslekî veya ticari amaçlarla hareket etmemesi gerekir. Taraflardan birinin tüketici olması karşısında sözleşmenin diğer tarafı mutlaka satıcı, sağlayıcı gibi ticari veya meslekî amaçlarla hareket eden gerçek

⁴⁶ Yargıtay 12. HD. 20.11.2018, E. 2018/14891, K. 2018/11817; Yargıtay 13. HD., 27.04.2009, E. 2008/14684, K. 2009/5645; Yargıtay 12. HD. 20.11.2018, E. 2018/14891, K. 2018/11817; Yargıtay 13. HD. 27.04.2009, E. 2008/14684, K. 2009/5645; Yargıtay HGK. 23.12.1992, E. 1992/13-643, K. 1992/749 <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 01 Ocak 2024.

⁴⁷ Yargıtay 18. HD. 13.12.2011, E. 2011/6088, K. 2011/12805. <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 12 Ocak 2024.

⁴⁸ Yargıtay HGK. 05.04.2017, E. 2017/1-1282, K. 2017/604; Yargıtay 20. HD. 07.09.2020, E. 2020/1488, K. 2020/2673; Yargıtay 18. HD. 14.02.2011, E. 2011/599, K. 2011/1767; Yargıtay 18. HD. 10.04.2014, E. 2014/3024, K. 2014/6613. <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 01 Ocak 2024.

⁴⁹ Yönetici, yönetim işleri dışında kalan bir konuda dava açamaz. Örneğin binadaki eksiklikleri veya kusurlar sebebiyle yükleniciye, ayıplar sebebiyle satıcıya dava açamaz. Bkz. Arpacı, Yönetim, s. 238. Bu yönde bkz. Yargıtay HGK. 13.12.2017, E. 2017/13-689, K. 2017/1686. Yargıtay HGK. 16.12.2015, E. 2014/18-165, K. 2015/2925. Yargıtay HGK. 11.11.2020, E. 2017/13-663, K. 2020/873 <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 02 Ocak 2024.

ya da tüzel kişi olmalıdır⁵⁰. Bunlarla birlikte hukuki işlem konusunun TKHK anlamında bir mal veya hizmet sunumu olarak gerçekleşmesi gerekir⁵¹.

Bir görüşe göre profesyonel yönetim şirketinin doğrudan yönetici seçilmesi üzerine kat malikleri ile arasında kurulan vekâlet sözleşmesi tüketici işlemi niteliğindedir⁵². Yazarlara göre bir tarafta ticari ve meslekî amaçla hareket etmeyen tüketici niteliğindeki kat malikleri, diğer tarafta ticari veya meslekî amaçla hareket eden profesyonel yönetim şirketi vardır. Bu nedenle taraflar arasındaki uyuşmazlığa TKHK uygulanmalı ve uyuşmazlıklar tüketici hakem heyeti veya tüketici mahkemelerinde görülmelidir (TKHK m. 83/II). Ancak kat maliklerinin bir kısmı bağımsız bölümleri ticari veya meslekî amaçlarla kullanıyorsa onlar açısından bu sözleşme tüketici işlemi niteliğinde sayılmamalı ve uyuşmazlıklar sulh hukuk mahkemesinde görülmelidir. Aynı görüşe göre, kat maliklerinden bir kısmı tüketici, bir kısmı tüketici değilse dava tüketici mahkemesinde görülmeli fakat hâkim, maddi hukuk kurallarını tarafların sıfatına göre uygulamalıdır. Yazarlar her iki tarafın ticari işletmesiyle ilgili davaların ticari iş sayılacağını, profesyonel yöneticilik sözleşmesi için de ticari iş nitelmesi yapılabileceğini fakat TTK m. 5/I'deki "aksine hüküm olmadıkça" düzenlemesi nedeniyle davanın sulh hukuk mahkemesinde görülmesi gerektiğini ve mahkemenin uyuşmazlığın niteliğine göre TTK hükümlerini uygulaması gerektiğini ifade etmektedirler⁵³.

Kanımızca profesyonel yönetim şirketinin doğrudan yönetici seçilmesi halinde kat malikleri ile aralarında kurulan vekâlet sözleşmesinin tüketici işlemi olarak nitelendirilmesi doğru değildir. Her ne kadar 6502 sayılı TKHK m. 3/1 düzenlemesi tüketici işlemi kavramını geniş olarak yorumlamış ve eser,

⁵⁰ Sezer Çabri, *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, 2021, s. 73 vd.; Yeşim M. Atamer, *Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması*, On İki Levha Yayıncılık, 2016, s. 58 vd.; Ayşe Havutçu, "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Konu Bakımından Uygulama Alanı: Özellikle, Tüketici İşlemleri Bakımından Kanun'un Kapsamı", *Terazi Hukuk Dergisi*, 9(Özel Sayı), 2014, s. 9 vd.

⁵¹ Şebnem Akipek Öcal, "Akipek Şerhi", Hakan Tokbaş/Özlem Tüzüner (Ed.), *Milli Şerh*, Aristo Yayınevi, 2016, s. 57-58.

⁵² Türkmen/Keçecioglu, s. 866, 892.

⁵³ Türkmen/Keçecioglu, s. 866, 892, 898 vd. Yazarlara göre profesyonel yönetim şirketi ile meslekî ve ticari amaçla hareket etmeyen kat malikleri arasında kurulan vekâlet sözleşmesi tüketici işlemi niteliğinde sayıldığından kat malikleri ayıplı hizmet sunan yönetim şirketinden TKHK m. 15'de sayılan seçimlik haklarını kullanabilirler (s. 892). Öte yandan yazarlar TKHK m. 83/II'nin kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemesinin görevli olacağı yönünde istisna getirilerek yeniden düzenlenmesini önermektedirler (s. 898).

taşıma, simsarlık, vekâlet ile bankacılık ve benzeri sözleşmeleri de tüketici işlemi kavramına dâhil etmiş olsa da yönetici seçmek veya yönetici seçimi ile kat malikleri arasındaki ilişki ve kat mülkiyetinden doğan uyuşmazlıklar TKHK'nun değil, KMK'nun kapsamına girmektedir. Sadece tek bir kriter ile, yani bir tarafın meslekî veya ticari amaçlarla hareket etmesi diğer tarafın ise böyle bir amacının olmaması bu sözleşmeyi tüketici işlemi olarak kabul etmek için yeterli olmaz⁵⁴.

Vekâlet sözleşmesinin tarafları profesyonel yönetim şirketi ile kat malikleri birliği olduğuna göre, kat malikleri birliği bütün kat maliklerini ifade eder⁵⁵. Dolayısıyla meslekî veya ticari amaç saptaması yapılacaksa her kat maliki için ayrı ayrı değil, bu birliğe göre bir tespit yapılmalıdır. Profesyonel yönetim şirketi, yönetici olarak seçildikten itibaren KMK hükümlerine tabi olmakta ve ortaya çıkan uyuşmazlıklar da sulh hukuk mahkemelerinde görülmektedir. (KMK Ek m. 1). Bu bağlamda KMK kapsamına giren bir konuda TKHK'na uygulama alanı açmak kanaatimizce zorlama bir yorum olarak değerlendirilmelidir⁵⁶. Yazarların tüketici işlemine dair ifadeleri, profesyonel yönetim şirketinin doğrudan yönetici olarak seçilmediği ancak toplu bir yapıdan konut satın alan tüketiciye karşı satıcının aynı zamanda toplu yapının yönetimini de üstlendiği hâllerde söz konusu olması gerektiği kanısındayız⁵⁷.

⁵⁴ Bazı yazarlar vekâlet temelli sözleşmeleri doğrudan tüketici işlemi olarak kabul etmekte ve bu haliyle tüketici işlemi kapsamının genişletildiğini ifade etmektedir. İlgili görüşler için bkz. Mehmet Doğar, *Ön Ödemeli Konut Satışı*, On iki Levha Yayıncılık, 2018, s. 40-42. Ayrıca bkz. Çabri, s. 74-83 vd.

⁵⁵ Kat malikleri birliği ve kat malikleri kurulu ayrımı için bkz. Kutlu Doğar, s. 23 vd.

⁵⁶ Yargıtay 20. HD. E. 2015/9665 K. 2015/10739 K. ve 05.11.2015 tarihli kararında, davacı site yönetimi ile davalı şirket arasında site yönetim hizmeti sözleşmesi bulunduğu, site yönetiminin "hizmet satın alan ve hizmetten yararlanan" kişi olması nedeniyle tüketici sıfatına haiz olduğu ve taraflar arasındaki uyuşmazlığın TKHK kapsamında kaldığına karar vermiştir. İstanbul BAM 46. HD. E. 2021/955, K. 2021/650 sayılı 07.04.2021 tarihli kararına konu olayda ise site yönetimi yöneticilikten kaynaklanan yetkilerini vekâletname ile yönetim firmasına vermiştir. Bölge adliye mahkemesi site yönetiminin kat maliklerinin halefi sıfatıyla hizmet sözleşmesi imzalayan tüketici, yönetim şirketinin ise 6502 sayılı yasanın 3/1 maddesi uyarınca sağlayıcı ve taraflar arasındaki işlemin tüketici işlemi olduğuna karar vermiştir. Her iki kararda site yönetimi ile yönetim şirketi arasındaki ilişki tüketici işlemi sayılmıştır. Bu kararlarda dikkat çekmek istediğimiz husus kat malikleri tarafından seçilen site yönetiminin yönetim şirketi ile sözleşme yaptığıdır. Kat malikleri doğrudan yönetim şirketini yönetici seçtikleri takdirde tüketici işleminden bahsedilemez. <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 02 Ocak 2024.

⁵⁷ Ankara BAM, 4. HD. 24.06.2022 tarih, E. 2022/853, K.2022/1767 sayılı kararında davacı yönetim şirketi ile davalı site yönetimi arasında yönetim sözleşmesi yapılmıştır. Mahkemece

B. Profesyonel Yönetim Şirketinin Alt Vekâlet Sözleşmesi Kapsamında Yetkilendirilmesi

Vekâlet sözleşmesi taraflar arasındaki güven ilişkisine dayandığından⁵⁸, vekil kural olarak kendisine verilen işi bizzat yerine getirmekle yükümlüdür⁵⁹. Ancak vekile yetki verildiği takdirde iş, alt vekâlet ile başkasına gördürülebilir (TBK m. 506). Alt vekâlet, vekilin vekâletten doğan borçlarının ifasını kendi adına yaptığı bir sözleşme ile başkasına devretmesidir⁶⁰. Buna göre kat malikleri tarafından seçilen yönetici kural olarak yöneticilik görevini alt vekâlet ile profesyonel yönetim şirketine devredemez; fakat kat malikleri kurulunda yöneticiye bu yönde tevkil yetkisi verilmişse yöneticilik yetkisi profesyonel bir yönetim şirketine bırakılabilir⁶¹.

Kat malikleri ile alt vekil arasında sözleşme yapılmamış olsa dahi aralarında kanundan kaynaklanan bir ilişki kurulmaktadır (TBK m. 507/ III). Burada dikkat edilmesi gereken nokta kat malikleri kurulunda verilen yetkinin kapsamıdır. Yöneticiye, yöneticilik görevini başka bir kişi veya kuruma devredilebilme veya sadece toplu yapının yönetimi için profesyonel bir şirketle sözleşme yapma yetkisi verilmiş olabilir⁶². Bu halde akla gelen

görev yönünden yapılan değerlendirmede “*davalı yönetimin temsil ettiği kat maliklerinin kullanımında bulunan bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarının getirilerek niteliklerinin tespit edilmesi, kat malikleri ile davalının tüketici olup olmadığının araştırılması suretiyle, somut olayda taraflar arasındaki uyumsuzluğun 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında kalıp kalmadığı ve Tüketici Mahkemesi'nin görevli olup olmadığı belirlenip, sonucuna göre bir karar verilmesi*” gerektiği ifade edilmiştir. <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 22 Ocak 2024.

⁵⁸ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 11. Baskı, Legem Yayınevi, 2023, s. 738 vd.; Şafak Parlak/Levent Börü, “Alt Vekâlet”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Cilt: 24, Sayı: 96, Yıl: 2011, <<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2011-96-1135>> Erişim Tarihi 31 Ocak 2024, s. 18.

⁵⁹ Şebnem Akipek Öcal, “Vekâlet İlişkileri”, Turgut Öz (Ed.), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2023, s. 709.

⁶⁰ Ayrıntılı bilgi için bkz. Parlak/Börü, s. 20 vd.; Eren, s. 739 vd.; Akipek Öcal, Vekâlet, s. 707 vd. Ayrıca bkz. Şebnem Akipek, *Alt Vekâlet*, Yetkin Yayınevi, 2003.

⁶¹ Alt vekil ile ifa yardımcısı kavramları karıştırılmamalıdır. Bir görüşe göre vekil borçlandığı edimi, kendi risk ve organizasyon alanından çıkarıp ekonomik ve hukuki bakımdan bağımsız üçüncü bir kişiye bırakıyorsa, TBK m. 116 anlamında bir ifa yardımcısı değil alt vekâlet ilişkisinden söz edilir. Bkz. Türkmen / Keçecioğlu, s. 889. Diğer bir görüşe göre, vekil tarafından görevlendirilen üçüncü kişi vekilin kendi menfaati için görevlendirmişse yardımcı kişidir, müvekkilin menfaati için görevlendirilmişse alt vekildir. Bkz. Parlak/Börü, s. 26. İkame vekâlet kavramı için bkz. Akipek Öcal, Vekâlet, s. 709-710.

⁶² Ayrıca bkz. Parlak/Börü, s. 21.

ilk ihtimal profesyonel yönetim şirketinin alt vekil olarak nitelendirilmesidir. Kat malikleri kurulunda bu yetkinin hangi şirkete devredileceğine yönelik karar alınabilir veya bu karar yöneticiye bırakılabilir. Bu karar yöneticinin inisiyatifine bırakılmışsa, yönetici, profesyonel yönetim şirketini seçmede ve talimat vermede gerekli özeni göstermekle yükümlü olur (TBK m. 507/II). Yöneticiye kat malikleri kurulunda bu yönde tevkil yetkisi verilmediği halde yönetici kendi yetkisinin dışına çıkarak yöneticilik görevini profesyonel bir yönetim şirketine devrettiği takdirde bu şirketin fiillerinden kendisi yapmış gibi sorumlu olur (TBK m. 507/I).

İkinci ihtimalde yönetici, yöneticilik görevini devretmeyip sadece kendisine yardımcı olması için profesyonel bir şirket ile sözleşme imzalamış olması, alt vekâlet olarak değerlendirilmez. Burada yöneticinin vekâlet sözleşmesinden doğan sorumluluğu devam eder ve tıpkı kapıcı ile yaptığı hizmet sözleşmesinde olduğu gibi yönetim işlerinin görülmesinde kendisine yardımcı olmak üzere profesyonel bir yönetim şirketiyle sözleşme yapma yetkisi verilmiş olur.

IV. YÖNETİCİNİN PROFESYONEL YÖNETİM ŞİRKETİ İLE TOPLU YAPI

YÖNETİM SÖZLEŞMESİ İMZALAMASI

Kat malikleri kurulunda seçilen yöneticinin toplu yapının yönetilmesini sağlamak adına profesyonel bir yönetim şirketi ile sözleşme imzalaması uygulamada sıklıkla görülmektedir. Bu tip şirketler temizlik, güvenlik, bahçe bakımı, onarım, tamirat gibi farklı farklı alanlarda bütünleşmiş hizmetler sunarlar ve bunun karşılığında bir ücret talep ederler. Buna göre, toplu yapı yönetim sözleşmesinde yönetim şirketi birden çok hizmet sağlarken sözleşmenin diğer tarafı olan kat maliklerinin borcu belli bir miktar paranın ödenmesidir.

Profesyonel yönetim şirketi doğrudan yönetici olarak seçildiği takdirde kat malikleri ile aralarında görev tanımlarının yer aldığı bir sözleşme yapılmamış olsa dahi söz konusu hususların kanun hükümlerinden yararlanılarak tespit edilmesi mümkündür. Profesyonel yönetim şirketinin yönetici olarak seçilmemesi ihtimalinde, kat malikleri adına ve hesabına hareket eden yönetici ile yapılan sözleşme bakımından tarafların hak ve borçları tek tek ve ayrıntılı biçimde düzenlenmelidir⁶³.

⁶³ Bu konuda bkz. Türkmen/Keçecioglu, s. 884.

Profesyonel yönetim şirketinin vereceği hizmetler için gereken giderler ve kat maliklerinden toplanan genel gider payları göz önüne alınarak tahmini bir bütçe hesaplanır. Bu tahmini bütçenin kat mülkiyetindeki adı işletme projesidir ve yönetici tarafından hazırlanır (KMK m. 37). Profesyonel yönetim şirketine ödenecek olan ücret de gider kalemleri arasına dahil edilir. Profesyonel yönetim şirketleri doğrudan seçilmek yerine yönetici ile yaptıkları sözleşme kapsamında toplu yapıyı yönetiyorlarsa (prensipl olarak) işletme projesini hazırlama görevleri yoktur. Ancak yapılan sözleşme kapsamında, toplu yapının gelir ve giderlerini bizzat şirket hesaplayabilir ya da bunu farklı bir kurum veya kuruluşa yaptırabilir. İşletme projesinin kat malikleri kurulunda onaylatma görevi ise profesyonel yönetim şirketine değil, yöneticiye aittir. Profesyonel yönetim şirketi yöneticiye sadece işletme projesinin hazırlanmasında yardımcı olur⁶⁴.

Profesyonel yönetim şirketinin yönetici mi yoksa sözleşmeye bağlı ücret karşılığı çalışan bir şirket mi olduğu ayrımı özellikle genel gider payını ödemeyen kat maliki aleyhine dava açılması veya icra takibi başlatılması gerektiğinde önem arz eder. Doğrudan yönetici olarak seçilmeyen profesyonel yönetim şirketleri, genel gider payını ödemeyen kat malikleri aleyhine icra takipleri başlatamazlar. Kat mülkiyeti ilişkisinden doğan yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliki aleyhine dava açmak veya icra takibi başlatmak sadece yöneticiye ve kat maliklerine tanınan bir yetkidir⁶⁵. Hukuki süreç bizzat kendileri veya vekâlet verilecek bir avukat tarafından takip edilebilir. Ancak yönetici olmayan profesyonel yönetim şirketlerinin bu yönde dava açma veya icra takibi başlatma yetkileri yoktur⁶⁶. Öğretide profesyonel yönetim şirketlerine bu yetkilerin verilmesinin pratik açıdan faydalı olacağı ifade edilmektedir⁶⁷. Pratik açıdan faydalı olacağı kuşkusuz olmakla birlikte,

⁶⁴ İşletme projesi hakkında bkz. Ertaş, s. 608-609; Mahir Ersin Germeç, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 9. Baskı, Seçkin Yayınevi, 2020, s. 1002 vd.; Aydos, 2019, s. 132,

⁶⁵ Bkz. Arpacı, dk. 45.11. Ayrıca bkz. ve karşı. Aydos, 2019, s. 91-92.

⁶⁶ Yargıtay 20. HD. 29.06.2017, 2017/4881 E., 2017/5960 K. sayılı kararında yönetici olmayan yönetim şirketi ile ortak alanların yönetilmesi ve işletilmesi için yapılan sözleşmenin bu şirkete genel gider payını ödemeyen kat maliki aleyhine dava açma ve icra takibi başlatma yetkisi olmadığına karar vermiştir, <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 14 Ocak 2024. Germeç'e göre ortak gider alacağının tahsili için, dava açma yetkisi sadece kat maliklerine ve yöneticiye aittir. Kat malikleri kurulu yöneticiye üçüncü kişilerle sözleşme yapma yetkisi verse bile bu yetkinin devri mümkün değildir. Üçüncü kişiyle yapılan sözleşmenin geçerliliği ve bağlayıcılığı yoktur. Bkz. Germeç, s. 464-465.

⁶⁷ Genç Arıdemir'e göre avukat olmayan üçüncü kişiye böyle bir yetki verilmesi kanunun emredici hükümlerine aykırılık oluşturur ve bu yönde alınan kat malikleri kurulu kararı iptal

yürürlükteki hükümlere göre böyle bir yetkinin kat maliki veya yönetici olmayan üçüncü kişi niteliğindeki bir şirkete verilmesi doğru görünmemektedir. Bunun yerine belli bir sayının üzerinde bağımsız bölümü olan toplu yapılarda hukuki takip gerektiren konular için avukat istihdamının zorunlu tutulması yönünde kanun değişikliği yapılması bu süreçte yaşanan sıkıntıların çözümü açısından daha faydalı olacaktır.

A. Toplu Yapı Yönetim Sözleşmesinin Hukukî Niteliği

1. Genel Olarak

Yukarıda ifade edildiği üzere, kat maliklerinin toplu yapı yönetim sözleşmesi yapmalarındaki amaç toplu yapıdaki yaşam kalitesini arttırmak ve belirli bir düzenin devamını sağlamaktır. Bunun için yapılması gereken iş veya işlemler kat malikleri veya yönetici tarafından değil kat maliklerinin atadığı yöneticinin sözleşme yaptığı profesyonel yönetim şirketleri tarafından yerine getirilmektedir. Sözleşme, kat malikleri veya onların adına ve hesabına yönetici ile profesyonel yönetim şirketi arasında imzalandığından sözleşmenin tarafları kat malikleri birliği ile yönetim şirkettir. Ticari işletmeler için yapılan yönetim sözleşmelerinden farklı olarak kat maliklerinin kâr elde etme amaçlarının bulunmadığı özellikle ifade edilmelidir⁶⁸.

Toplu yapı yönetim sözleşmesi yapıldıktan sonra profesyonel yönetim şirketi güvenliğinin sağlanması, bahçe bakımı, peyzaj düzenlemesi, temizlik, onarım gibi yükümlülüklerine yerine getirmek için başka kişi veya kuruluşlarla hukuki ilişki kurabilir. Bu tür hizmetler profesyonel yönetim şirketinin kendi organizasyon yapısı altındaki elemanlar tarafından yapılabileceği gibi üçüncü kişilerden hizmet satın alınarak da yaptırılabilir. Örneğin güvenlik elemanı istihdam edilecekse bunun için bir güvenlik firmasıyla anlaşma yapılabilir. Profesyonel yönetim şirketlerinin bu kapsamda çalıştırdığı üçüncü kişiler ifa yardımcısı olarak değerlendirilmelidir. Borcun ifası sırasında bu kişilerin kat maliklerine verebilecekleri olası zararlardan ise profesyonel yönetim şirketi sorumlu olur (TBK m. 116).

Toplu yapı yönetim sözleşmesinde profesyonel yönetim şirketinin görev

edilebilir. Ancak yönetim şirketlerine bu yetkinin verilmesi pratik açıdan faydalıdır. Bkz. Arzu Genç Arıdemir, *Kat Mülkiyeti I*, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s. 816.

⁶⁸ Ticari işletmeler için yapılan yönetim sözleşmesi hakkında bkz. Çelikel, s. 488 vd. Toplu yapı kavramı hakkında ayrıca bkz. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, 9. Baskı, 2021, Yetkin Yayınları, s. 531 vd.; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku*, 3. Baskı, 2014, Yetkin Yayınları, s. 191 vd.

süresine ilişkin düzenleme yapılabilir. Sözleşmede şirketin görev süresinin bitimine dair bir tarih kararlaştırılmış ise bu tarihle birlikte sözleşme sona erer. Sözleşmede herhangi bir tarih veya süre öngörülmemiş ise fesih ihbarında bulunulması gerekir⁶⁹. Örneğin iki yıl için yapılan sözleşme bu sürenin sonunda sona erer. Eğer sözleşme belirlenen tarihten evvel sona erdirilmek isteniyorsa fesih bildiriminde bulunulmalıdır. Uzun süreli yapılan bir yönetim sözleşmesi ihtimalinde toplu yapı yöneticisinin değişmesi durumunda yeni yöneticinin bu sözleşme ile bağlı olup olmayacağı sorusu da cevaplanmalıdır. Kat mülkiyeti ilişkisinde yönetimin sürekliliği esas olduğundan yöneticinin kat malikleri adına ve hesabına yaptığı sözleşmeler yönetici değişse dahi varlığını ve geçerliğini korur. Bu nedenle ilgili sözleşmelerin yenilenmesi gerekmez⁷⁰.

Kat malikleri veya onların adına ve hesabına yönetici ile profesyonel yönetim şirketi arasında toplu yapının ücret karşılığında yönetilmesi için akdedilen toplu yapı yönetim sözleşmesinin hukuki niteliği öğretide bir kısım yazarlar tarafından vekâlet sözleşmesi⁷¹, bazılarında göre hizmet sözleşmesi⁷² olarak nitelendirilmiş, farklı bir görüş ise bu sözleşmenin karma kombine bir sözleşme olduğunu ifade etmiştir⁷³. Diğer taraftan, profesyonel yönetim şirketlerinin temsilciler kurulu niteliğinde olduğunu belirten yazarlar da vardır⁷⁴.

⁶⁹ Ancak bu durumda fesih ihbarda bulunabilmek için haklı neden bulunmalıdır. Bkz. E. Sabâ Özmen, TRKTYD Tesis Yönetim Çalıştayı, <https://www.youtube.com/watch?v=sT7ufAI5UtA&t=10331s>, dk. 3.01.42 vd. <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 28 Ocak 2024.

⁷⁰ 14.04.2022 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanan Yargıtay 15. HD. 09.06.2021, E. 2021/4823, K. 2021/2625 sayılı kanun yararına bozma kararında, “yönetimde süreklilik esas olduğundan eski yönetimin yaptığı sözleşmenin yönetici değiştiğinde yeni yönetimi de bağlayacağı ifade edilmiştir. Yönetimde süreklilik esas sebebiyle yönetici değişmesinin eski yönetimin başlattığı işlerin tamamlanmasına engel teşkil etmediği, yeni yönetimin başlanmış olan onarımı kat maliklerinden Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesine göre toplayacağı avansla tamamlaması gerektiği” yönünde bkz. Yargıtay 18. HD. 11.06.2023, E. 2015/2023, K. 2015/10113. Aynı yönde Yargıtay 20. HD. 05.11.2018, E. 2017/2236, K. 2018/7023 <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 14 Ocak 2024.

⁷¹ Türkmen/Keçecioglu, s. 863.

⁷² Özmen, dk. 3:00.00; Abdülkadir Arpacı, Apartman ve Sitelerde Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Yolları 2. Bölüm, <https://www.youtube.com/watch?v=-Jo_N0rE-RI&t=1856s> dk. 45, Erişim Tarihi 30 Ocak 2024; Kutlu Doğar, s. 217.

⁷³ Akipek, dk. 10.

⁷⁴ M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku*, 22. Bası, Filiz Kitabevi, 2020, s. 830.

2. Hizmet Sözleşmesi Görüşü

Hizmet sözleşmesi, işçinin işverene bağımlı olarak belirli veya belirsiz süreli iş görmeyi ve işverenin de ona zamana veya yapılan işe göre ücret ödemeyi üstlendiği sözleşmedir (TBK m. 393/I). Tanımdan anlaşılacağı üzere hizmet sözleşmesinde işçi işverene bağımlı olarak onun emir ve talimatlarına uyarak çalışır⁷⁵. Bağımlılık, işçinin, işverenin emir ve talimatlarına uymasını, onun denetimi ve gözetimi altında olmasını ifade eder. Örneğin yöneticinin kat malikleri adına ve hesabına işveren vekili olarak kapıcı ile yaptığı kapıcılık sözleşmesi bu niteliktedir^{76 77}.

Hizmet sözleşmesinin belirgin unsuru, işçinin işverene ve onun emir ve talimatlarına bağımlılığıdır. Hatta bu bağımlılık diğer işgörmeye sözleşmelerine nazaran çok daha katıdır. Nitekim işçi, diğer işgörmeye sözleşmelerinden farklı olarak hiyerarşik bir düzen içerisinde işini görmektedir⁷⁸. İşçinin işverene olan bağımlılığı sonucunda, işçinin üçüncü kişilere karşı verdiği zararlardan dolayı işveren TBK m. 66'ya göre kusursuz olarak sorumlu tutulabilmektedir.

⁷⁵ Eren, s. 547; Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 15. Bası, Beta Basım, 2018, s. 467 vd.; Ebru Ceylan, "Hizmet Sözleşmeleri", Turgut Öz (Ed.), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Seçkin Yayınevi, 2023, s. 401 vd.

⁷⁶ Konut kapıcılığı, 4857 sayılı İş Kanunu m. 110'da düzenlenmektedir ve iş sözleşmesi niteliğindedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Nihat Seyhun Alp, "Yargıtay Kararları Işığında Konut Kapıcıları ve Bunların Fazla Çalışması", *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10(2), 2020, <<https://search.trdizin.gov.tr/yayin/detay/420471>> Erişim Tarihi 29 Ocak 2024, s. 251-301. Ayrıca bkz. Ceylan, s. 401. Kat malikleri adına ve hesabına kapıcı ile iş sözleşmesi yapan yönetici işveren vekilidir. Kat malikleri işverendir, Suphi Nahit Okay, "Türk İş Hukuku Açısından Konut Kapıcıları ve Kapıcılık Hizmetleri", *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, (30), 1979, s. 47.

⁷⁷ Hizmet sözleşmesi belirli süreli veya belirsiz süreli yapılabilir. Belirli süreli hizmet sözleşmesi kararlaştırılan sürenin sonunda herhangi bir fesih ihbarında bulunulması gerekmeksizin kendiliğinden sona erer. Süre bittikten sonra hizmet ilişkisi sürdürülüyorsa sözleşme belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. On yıldan fazla bir süre için yapılan sözleşmelerde taraflardan her biri on yıl geçtikten sonra altı aylık bildirim süresine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Belirsiz süreli hizmet sözleşmesinin sona ermesi için ise fesih ihbar sürelerine uyulması gerekir (TBK m. 430). Hizmet sözleşmesi süresiz yapılmış ise fesih bildiriminde bulunulmalıdır. Bildirimin diğer tarafa ulaşmasından başlayarak, hizmet süresi bir yıla kadar sürmüş olan işçi için iki hafta sonra; bir yıldan beş yıla kadar sürmüş işçi için dört hafta ve beş yıldan fazla sürmüş işçi için altı hafta sonra sona erer (TBK m. 432). Öte yandan ister belirli ister belirsiz süreli hizmet sözleşmesi yapılmış olsun haklı nedenlerin varlığı halinde sözleşme her zaman feshedilebilir.

⁷⁸ Bu bağımlılık ekonomik, teknik, kişisel ve hukuki bir bağımlılık olup, işçinin işini işverenin talimatına uygun biçimde yapmasını ifade eder. Bkz. Ceylan, s. 401, 408; Yavuz/Acar/Özen, s. 467-468.

Profesyonel yönetim şirketi, sözleşme ile yüklendiği edimleri yerine getirirken kat malikleri veya onların nam ve hesabına hareket eden yöneticiden (önem arz eden konular dışında) emir ve talimat almayı beklememelidir. Zira toplu yapı yönetiminde böyle bir talimat beklenmesi bu tür sözleşmelerin yapılış gayesi ve işin niteliğine uygun değildir⁷⁹. Örneğin asansörlerin rutin bakımını yaptırmak, bozulan jeneratörü tamir ettirmek, jeneratöre yakıt alınması veya havuzun bakımını yaptırmak için kat maliklerinden veya yöneticiden sürekli onay alınmasını beklemek ya da onların talimatlarının dışına çıkamamak toplu yapıları yönetilmez hale getirir. Rutin veya basit bir işin görülmesi esnasında ortaya çıkan bir sorun için yöneticiden emir veya talimat beklemek bu sözleşmenin yapılmasındaki amacı da anlamsız kılar. Nitekim profesyonel yönetim şirketi ile sözleşme yapılmasındaki gaye, toplu yapılarda ortaya çıkan bir sorunun hızlı bir şekilde çözüme kavuşturulmasıdır. Bu sözleşme ile kat maliklerinin beklentisi, profesyonel yönetim şirketinin bilgisi, birikimi, uzmanlığı ile tecrübesini kullanarak kendi inisiyatifi ile aldığı kararlara göre toplu yapıyı yönetebilmesidir.

Profesyonel yönetim sözleşmesini hizmet sözleşmesi olarak nitelendirmek, sözleşmenin iş hukuku alanına girdiğinin de kabulünü gerektirir. Dolayısıyla sözleşmeye dair bazı düzenlemeler İş Kanunu'na (m. 8/I, 11/I vb.) tabidir. Borçlar hukukundan farklı olarak, iş hukukunda benimsenen sosyal düşünce ve işçinin korunması esasları sebebiyle sözleşme özgürlüğü ilkesi sınırlanır ve bu durum uygulamada yaşanan sorunların çözümünü daha da zorlaştırmaktan farklı bir durum yaratmaz.

Bununla birlikte hizmet sözleşmelerinde işçinin işi görürken kişisel nitelik ve özelliği ile beceri ve yetenekleri önemli olduğundan sadece gerçek kişilerin işçi olabileceği yönünde görüşler bulunmaktadır⁸⁰. Ancak bilindiği üzere profesyonel yönetim şirketleri çoğunlukla tüzel kişi olarak kurulmaktadır. Ayrıca hizmet sözleşmesinde işçi, kural olarak yapılacak işi bizzat ifa etmek zorundadır⁸¹. Halbuki Özmen'in de haklı olarak ifade ettiği gibi, profesyonel yönetim sözleşmelerinde, profesyonel yönetim şirketi yüklenmiş olduğu edimi bizzat ifa etmek zorunda değildir. Örneğin şirket,

⁷⁹ Ancak bir görüşe göre, kat maliklerinin seçmiş olduğu yöneticinin profesyonel yönetim şirketi ile yapmış olduğu sözleşme hizmet sözleşmesi niteliğindedir. Bkz. Arpacı, dk. 45.

⁸⁰ Eren, s. 553. Karş. Ceylan, s. 404, 407 vd.; Yavuz/Acar/Özen, s. 471, 478 vd.

⁸¹ Nitekim TBK m. 395, işçinin işi bizzat yerine getirmesi gerektiğini ve prensip olarak işgörmeye borcunu bir başkasına (istisnalar dışında) devredemeyeceğini düzenlemektedir. Ayrıca bkz. Ceylan, s. 405.

muhasabe, güvenlik ve temizlik işlerini farklı gerçek veya tüzel kişilere alt yüklenici olarak devredebilir⁸².

Toplu yapı yönetim sözleşmesinin hizmet sözleşmesi ile benzerlikleri olduğu söylenebilir ancak profesyonel yönetim şirketlerinin çoğunlukla tüzel kişi olarak hizmet verdiği ve yüklenmiş olduğu edimi bizzat ifa etmek zorunda olmadığı hususu dikkate alındığında, bu sözleşmenin hizmet sözleşmesi niteliğinde olduğunu söylemek mümkün değildir⁸³. Hizmet sözleşmelerinin en belirgin özelliği olan bağımlılık unsuru, gündelik rutin bir iş için dahi onay alınmasını zorunlu kılar, ki böyle bir durum toplu yapı yönetim sözleşmesinin yapılmasını anlamsız hale getirir. Halbuki bu sözleşme ile asıl amaçlanan, şirketin kendisine verilen yetki çerçevesinde inisiyatif kullanarak sorunları hızlı ve ekonomik biçimde çözebilmesidir⁸⁴.

3. Vekâlet Sözleşmesi Görüşü

Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir (TBK m. 502). Vekâlet de hizmet sözleşmesi gibi bir iş görme sözleşmesidir fakat hizmet sözleşmesinden farklı olarak vekil, vekâlet verene bağımlı değildir. Her ne kadar vekil vekâlet verenin emir ve talimatlarına uymak zorunda olsa da burada bir bağımlılık ilişkisi doğmamakta, vekil bağımsız hareket etmektedir⁸⁵.

Öğretide profesyonel yönetim sözleşmesini vekâlet sözleşmesi olarak niteleyen görüşler vardır⁸⁶. Yönetim şirketlerinin kat maliklerine karşı toplu

⁸² Özmen, dk. 3.02.24.

⁸³ Hizmet sözleşmesinde işçi işverenin işletmesinde ve ona bağımlı bir şekilde çalışır. Ancak vekâlet sözleşmesinde vekil, vekâlet verene bağımlı olmayıp (istisnalar dışında) vekâlet verenin işletmesinden farklı bir yerde ve kendi işyerinde bağımsız olarak faaliyetlerine devam eder. Bkz. Eren/Dönmez, s. 1569 vd. Nitekim uygulamada çoğu profesyonel yönetim şirketi sözleşme imzaladığı toplu yapının dışında farklı bir adreste (genellikle kendi işyerlerinde) hizmet vermektedir.

⁸⁴ Yakıtı biten jeneratöre nereden ve hangi fiyattan yakıt konulacağı, temizlik malzemelerinin nereden ve hangi fiyattan alınacağı, işten çıkan veya çıkarılan bir işçi ya da apartman görevlisinin yerine başka birinin işe alınması, arıza veren alet ve ekipmanların onarımı gibi rutin işlerde profesyonel yönetim şirketinin yönetici veya yönetim kurulundan onay beklemesi; diğer bir ifadeyle, basit ve rutin işlerde bile bağımlı kalarak inisiyatif kullanamaması bu sözleşmenin yapılması amacıyla çelişir.

⁸⁵ Eren, s. 719 vd.; Oğuz Sadık Aydos, *Özel Borç İlişkileri*, Gazi Kitabevi, 2023, s. 53. Karş. Akipek Öcal, Vekâlet, s. 710; Yavuz/Acar/Özen, s. 624 vd.; Ceylan, s. 405.

⁸⁶ Türkmen/Keçecioğlu, s. 863. Ancak yazarlar bu nitelendirmeyi profesyonel yönetim şirketinin doğrudan yönetici seçilmesi olasılığı bakımından yapmaktadır.

yapının yönetimi kapsamında iş görme borcu altına girmeleri, aralarındaki hukuki ilişkinin vekâlet sözleşmesine benzemesine yol açmakta ise de arada bazı farklılıklar söz konusudur. Örneğin vekâlet sözleşmesinde kural olarak ücret zorunlu bir unsur değildir fakat taraflar anlaşmışsa veya teamül varsa sözleşmede ücret ödenebilir⁸⁷. Toplu yapı yönetim sözleşmesi ise belirli bir ücret karşılığında yapılır. Vekil, vekâlet verenin talimatlarına uymakla yükümlüdür (TBK m. 505). Toplu yapı yönetim sözleşmesinde profesyonel yönetim şirketi kendi bilgi ve tecrübesini kullanarak yönetim borcunu ifa eder. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, profesyonel yönetim şirketinin her türlü kararı alma yetkisine sahip olmamasıdır. Şirket, sadece rutin işlere yönelik kararlar alırken bağımsızdır. Kat mülkiyeti ilişkisinde bazı kararlar ancak o konuda aranan yetersayılarının sağlanması ile alınabilir. Profesyonel yönetim şirketlerinin bazı konularda tek başlarına karar alma yetkileri yoktur, sadece alınan karara ilişkin yapılması gereken işleri yürütmekle yetkilidirler. Örneğin, ortak yerlerin kullanımını daha rahat ve kolay hale getiren veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayan bütün yenilik ve ilaveler; kat maliklerinden birinin isteği üzerine ısı yalıtımı, ısıtma sisteminin yakıt dönüşümü ve ısıtma sisteminin merkezi sistemden ferdi sisteme veya ferdi sistemden merkezi sisteme dönüştürülmesi kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu (KMK m 42/I ve IV); ortak yerlerde inşaat, geniş çaplı onarım, değişik renkte dış badana veya boya işleri ancak bütün kat maliklerinin beşte dördünün çoğunluğuyla verecekleri karar ile yapılabilir (KMK m. 19). Bu tür kararları sadece kat malikleri alabiliyorken profesyonel yönetim şirketlerinin böyle bir karar alma yetkileri yoktur. Nitekim bu durum vekilin vekâlet verenin açık talimatına uyma ve bu talimata göre davranma ilkesiyle de uyumludur⁸⁸.

Önemle belirtmek gerekir ki, vekâlet sözleşmelerinde vekil, kendisine verilen işi yapmak adına herhangi bir zamana bağlı olmadan bir işgörmeye edimini yüklenir. Farklı bir anlatımla, vekâlet sözleşmeleri prensip olarak belirli bir zaman kaydı olmadan edimin ifa edildiği sözleşmelerdir. Zira vekâlet ilişkisinin niteliği bakımından önem arz eden durum vekilin işi görmesidir. Türk Borçlar Kanunu'nun vekâlete ilişkin hükümleri incelendiğinde vekilin edimin ifasında zamana bağlı olmamasına dair bir düzenleme yoktur. Ancak TBK m. 502/2 karşıt anlamı ve TBK m. 393'te bahsedilen hizmet sözleşmesinin zamana göre ücret ödeme unsurundan yola çıkarak, zamana bağlı bir iş görme

⁸⁷ Akipek, Vekâlet, s. 706; Yavuz/Acar/Özen, s. 630-634; Aydos, s. 54.

⁸⁸ Bkz. TBK m. 505/I ve 506/II.

borcu söz konusuysa burada hizmet sözleşmesinin varlığı kabul edilmelidir⁸⁹. Bu bağlamda profesyonel yöneticilik sözleşmelerinin uygulamada genellikle dönemlik veya yıllık şekilde imzalandığı görülmektedir. Sözleşmede işin görülmesi için belirli bir zaman kaydının bulunması, yukarıda açıklandığı üzere, vekâlet sözleşmesinden ziyade hizmet sözleşmesi nitelendirmesini akla getirmektedir. Zira vekâlet sözleşmesini hizmet sözleşmesinden ayıran en önemli farklardan biri iş görmenin zamana bağlı olmamasıdır⁹⁰. Profesyonel hizmet sözleşmelerinin uygulamada çoğunlukla belirli bir süre için imzalandığı dikkate alındığında bu sözleşmelerin (profesyonel yönetim şirketinin doğrudan seçilmediği hâllerde) vekâlet sözleşmesi olarak nitelendirilmesinin mümkün olmadığı açıktır.

Bunlarla birlikte vekâlet sözleşmelerinde azil ve istifa her zaman mümkündür ancak uygun olmayan zamanda yapılan azil veya istifa bir zararın doğmasına neden olmuş ise bunun tazmin edilmesi gerekir. Bu düzenlemenin temeli vekâlet sözleşmesinin güven unsuruna dayanan bir sözleşme olmasına dayanır⁹¹. Profesyonel toplu yapı yönetim sözleşmesine vekâlet ilişkisi hükümlerinin uygulanması bu yönüyle de yerinde görünmemektedir. Zira herhangi bir zamanda ve haklı bir sebep gösterilmeden yapılan azil veya istifa yönetim boşluğu oluşmasına ve toplu yapılar için telafisi imkânsız bazı zararların doğmasına neden olabilir⁹².

4. Karma Kombine Sözleşme Görüşü

Sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca taraflar hukuk kurallarının sınırları

⁸⁹ Akipek, Vekâlet, s. 704; Eren, s. 743-744; Aydos, s. 52 vd.

⁹⁰ Aydos, s. 51 vd.; Akipek, Vekâlet, s. 704. Hizmet sözleşmesi sürekli bir sözleşmedir ancak vekâlet sözleşmesi bazen sürekli veya sürekli sözleşme benzeri ya da ani bir sözleşme olarak da ortaya çıkmaktadır. Hizmet sözleşmelerinde zaman unsuru önemli iken, vekâlet sözleşmesinde zaman unsuru önem taşımaz. Bkz. Eren/Dönmez, s. 1570; Eren, s. 732 vd.

⁹¹ Taraflara vekâlet ilişkisini sona erdirme hakkı tanıyan TBK m. 512 düzenlemesi öğretide tartışmalı bir konudur. Bazı yazarlar vekâlet sözleşmesinin sona erdirilmesi düzenlemesinin emredici olduğu düşüncesi ve aradaki güven ilişkisi nedeniyle hükmün vekâlet ilişkisinde yapısal bir unsur olduğunu öne sürmekte; bazı yazarlar ise güven unsurunun vekâlet ilişkisinde mevcut olduğunu ancak TBK m. 512'nin emredici olmadığını ve herhangi bir sözleşmede güven ilişkisi ne kadar önemliyse ondan daha fazla olamayacağı görüşündedir. Bahsedilen görüşler için bkz. Akipek, Vekâlet, s. 707 vd. Ayrıca bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 666 vd. Ayrıca bkz. Şahin Akıncı, *Vekâlet Sözleşmesinin Sona Ermesi*, Sayram Yayınları, 2004; Aydos, s. 70 vd.

⁹² Bu tür tehlikelerin bertaraf edilmesi açısından toplu yapı yönetim sözleşmelerine yeni bir yönetim şirketi ile anlaşma sağlanıncaya kadar eski yönetim şirketinin görevine devam edeceği yönünde hükümler konulması yararlı olacaktır.

içerisinde istedikleri sözleşmeyi yapabilir ve içeriğini de kamu düzenine ve emredici hükümlere aykırı olmamak koşuluyla diledikleri gibi düzenleyebilirler (TBK m. 26). Bu bağlamda bazı sözleşme türleri kanunlarda yer almasına karşın, bazıları kanunlarda düzenlenmemiştir. Kanuni düzenlemesi olmayan sözleşmeler isimsiz sözleşme olarak adlandırılmakta ve bu sözleşmeler karma ve kendine özgü (sui generis) olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır⁹³. Karma sözleşmeler ise kanunda düzenlenen birden fazla sözleşmenin unsurlarının kanunda öngörülmemen bir şekilde bir araya gelmesiyle oluşur⁹⁴. Diğer bir ifadeyle, karma sözleşmeyi oluşturan unsurlar ayrı ayrı incelendiğinde, sözleşmeyi oluşturan unsurların kanunda düzenlenmiş olan farklı sözleşmelerin tipik özelliğini taşıdığı görülür⁹⁵.

Karma sözleşmelerin bir türü olan kombine sözleşmelerde bir tarafın borcu kanunlarda yer alan sözleşme tiplerine ait birden çok asli edimi içerirken diğer tarafın borcu tek edimden ve genellikle bir miktar paranın ödenmesinden oluşmaktadır⁹⁶. Farklı bir anlatımla, kombine sözleşmelerde çeşitli tiplere özgü edimler sözleşmedeki taraflardan biri bakımından bir araya gelmektedir⁹⁷.

Yukarıda bahsedilen açıklamalar doğrultusunda profesyonel toplu yapı

⁹³ Öğretideki ağırlıklı görüşe göre bileşik sözleşmeler isimsiz sözleşme olarak kabul edilmemektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Kemalettin Birsen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Borçların Genel Hükümleri)*, 4.Bası, İstanbul Üniversitesi Yayınları (Yayın No:1290), İstanbul, 1967, s. 114; M. Kemal Oğuzman/Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt -I*, 16. Bası, Vedat Kitapçılık, 2018, s. 23 vd.; Hüseyin Hatemi/K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, 5. Bası, Filiz Kitabevi, 2021, s. 20; Necip Kocayusufoğlu/Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdulkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt*, 7. Bası, Filiz Kitabevi, 2017, s. 503 vd.; Fikret Eren, “İsimsiz Sözleşmelerin Genel Teorisi”, İpek Yücer Aktürk (Ed.), *Türk Borçlar Hukuku Açısından İsimsiz Sözleşmeler Sempozyumu*, Yetkin Yayınları, 2022, s. 13 vd.; Erden Kuntalp, *Karışık Muhtevalı Akit*, 2.Bası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 2013, s. 102 vd.; İpek Yücer Aktürk, *İsimsiz Sözleşme Genel Teorisi ve Uzaktan Eğitim Sözleşmesi*, Yetkin Yayınları, 2016, s. 38; Aydos, s. 3-7.

⁹⁴ “...Kombine karma sözleşmeler, sözleşmenin taraflarından birinin kanunda yer alan birden çok sözleşmeye ilişkin denk kıymette edimler taahhüt ettiği, buna karşılık diğer tarafın tek bir edimi (çoğunlukla para borcunu) taahhüt ettiği sözleşme tipleridir...” Yargıtay HGK. 15.05.2002, E. 2002/13- 375, K. 2002/406 <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 30 Ocak 2024.

⁹⁵ Yücer Aktürk, s. 42 vd.; Ayşe Arat, “İsimsiz Sözleşmelerin Tamamlanması”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, I(II), 2006, s. 243; Aydos, s. 6.

⁹⁶ Nitekim bu tip sözleşmelerde taraflardan birinin üstlenmiş olduğu farklı tiplerdeki her edim asli (karakteristik) nitelikte olmalı; diğer bir ifadeyle edimler tali nitelikte olmamalıdır. Ayrıca bkz. Arat, s. 244; Yücer Aktürk, s. 50.

⁹⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 14; Aydos, s. 6.

yönetim sözleşmesi ele alındığında kat maliklerinin borcu tektir ve bir miktar paranın ödenmesidir. Profesyonel yönetim şirketinin borcu ise ortak alanların temizliğinin yapılması, toplu yapının güvenliğinin sağlanması, bahçelerin bakımı ve düzenlenmesi, kapıcılık hizmeti, ekipman satın alınması, (mevcutsa) concierge hizmeti verilmesi, kırılan ya da bozulan alet ve makinelerin bakım ve onarımının yaptırılması, gelir-gider hesabının tutulması vb. edimlerden oluşur. Görüldüğü üzere profesyonel yönetim sözleşmesinde şirket, çeşitli sözleşmelerin asli edimlerini içerecek şekilde borç altına girmektedir, kat maliklerinin borcu sadece sözleşmede kararlaştırılan ücretin ödenmesidir.

Profesyonel yönetim şirketinin borcu, hizmet ve vekâlet sözleşmelerinin asli unsurlarını içeren biçimde işgörme edimidir. Ancak bu sözleşmelerden farklı olarak profesyonel yönetim şirketi kat maliklerinden veya yöneticiden bağımsız, kendine özgü bir şekilde iş görme edimini ifa etmektedir⁹⁸. Sonuç olarak toplu yapı yönetim sözleşmesi karma kombine niteliği taşıyan bir sözleşme olarak ortaya çıkmaktadır. Nitekim katıldığımız görüşe göre, toplu yapı yönetim sözleşmesi kanunlarda düzenlenmediğinden isimsiz bir sözleşmedir ve isimsiz sözleşme türlerinden karma kombine sözleşme niteliğindedir^{99 100}.

B. Profesyonel Yönetim Sözleşmesinin Tüketici İşlemi Açısından Değerlendirilmesi

Bazı mahkeme kararları ve öğretide toplu yapı yönetim sözleşmesinin tüketici işlemi niteliğinde olduğu ifade edilmektedir¹⁰¹. Bu tespit yapılırken

⁹⁸ Bu noktada yapılan işin sürekli bir eser sözleşmesi niteliğinde olduğu düşünülebilir. Ancak eser sözleşmesi niteliği itibariyle sürekli bir sözleşme olmayıp “ani edimli” bir sözleşme olarak kabul edilmektedir. Bkz. Eren/ Dönmez, s. 1329, dn. 14’deki yazarlar. Aydos, s. 33 vd. Nitekim eser sözleşmesinde yüklenicinin borçlandığı edimin ifası sürekli olarak zamana yayılmaz. Borçlanılan eserin meydana gelmesi kimi zaman uzun bir süreyi gerektirir de bu durum sözleşmenin niteliğini değiştirmez. Bkz. Eren/Dönmez, s. 1329.

⁹⁹ Akipek, dk. 10.

¹⁰⁰ Toplu yapı yönetim sözleşmesinden kaynaklanan uyumsuzluklara hangi hükümlerin uygulanacağını tespiti önemlidir. Karma sözleşmelere hangi hükümlerin uygulanacağı hakkında öğretide farklı teoriler ileri sürülmekle birlikte bunları incelemek çalışma kapsamını aşacaktır. Bu nedenle, karma sözleşmelere öncelikle benzedikleri sözleşmelere ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması gerektiği yönündeki görüşe katılmaktayız. Kıyasen uygulanacak hüküm yoksa genel hükümlere, burada da hüküm bulunmaması halinde mahkeme içtihatlarına göre çözüm yoluna gidilmelidir. Emsal kararın da bulunmaması durumunda hâkim, hukuk yaratma yoluyla uyumsuzluğu çözmelidir. Karma sözleşmelere uygulanması gereken teoriler hakkında bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 15; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt I, Legal Yayınevi, 2015, s. 216-217; Kuntalp, s. 127 vd.

¹⁰¹ Türkmen/Keçecioglu, s. 867; Özkan, s. 226. Yargıtay 20. HD. 05.11.2015, E. 2015/9665,

sözleşme taraflarının doğru belirlenmesi gerekir. Yukarıda ifade edildiği üzere kat malikleri, profesyonel yönetim şirketini yönetici olarak doğrudan seçebileceği gibi, kat maliklerinin seçtiği yönetici profesyonel yönetim şirketi ile yönetim sözleşmesi imzalayabilir. Birinci ihtimalde bu durumun vekâlet sözleşmesi niteliğinde olduğu ve tüketici işlemi olarak değerlendirilemeyeceği yukarıda açıklanmıştır. O halde, kat malikleri tarafından seçilen yönetici veya yönetim kurulunun profesyonel yönetim şirketi ile yönetim sözleşmesi akdetmesi halinde bu sözleşmenin tüketici işlemi olup olmadığı incelenmelidir.

Günümüzde tüketiciler konut satın alırken özellikle reklamlardaki vaatlerden yola çıkmakta ve meskenin kendisi kadar içinde yer aldığı toplu yapının sosyal olanakları da satın alma kararında etkili olmaktadır. İnşaat firmaları veya aracılar saldırgan pazarlama yöntemleri kullanarak tüketiciyi satın almaya ikna etmeye çalışmakta ve özellikle örnek daireleri gösterişli

K. 2015/107739; İstanbul BAM, 45. HD. 14.09.2022 tarihli E. 2020/1095, K. 2022/944 sayılı kararına konu olayda sitedeki sigortalı konuta hırsız girmiştir. Sigorta şirketi, sitenin güvenliğinin sağlanmadığı için olayın meydana geldiği gerekçesiyle site yönetimine ve site yönetiminin sözleşme yaptığı güvenlik şirketine ödediği sigorta tazminatından dolayı rücu hakkı doğduğu gerekçesiyle icra takibi başlatmıştır. Takibe itiraz üzerine davanın görüldüğü tüketici mahkemesi, taraflar arasında tüketici işlemi olmadığından görevsizlik kararı vermiş ve dosya ticaret mahkemesine gönderilmiştir. İstinaf üzerine dosyayı inceleyen bölge adliye mahkemesine göre, davalılardan site yönetiminin sorumluluğu Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan, güvenlik şirketinin sorumluluğu ise site yönetimi ile yapılan güvenlik hizmet sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Site yönetimi kat maliklerini temsilen güvenlik şirketi ile sözleşme yaptığından kat maliklerini temsilen tüketici, güvenlik şirketi ise satıcı/sağlayıcı sayılır ve davanın tüketici mahkemesinde görülmesi gerekir. Site yönetiminin bina yöneticisi olması nedeniyle kat mülkiyetine dayalı sorumluluğunun Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanması ve görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olması durumunda bile birden fazla mahkemenin görevli olduğu durumlarda yargılamanın özel mahkemede görülmesi gerekir. Tüketici mahkemesi sulh hukuk mahkemesine göre daha özel bir mahkemedir. Dikkat edilirse bu uyuşmazlıkta tüketici işlemi nitelmesi yönetici ile güvenlik şirketi arasındaki sözleşme için yapılmıştır; yönetici ile kat malikleri arasındaki ilişki için değil. Bir başka davaya konu hırsızlık olayı sanayi sitesindeki bir işyerinde gerçekleşmiştir. Bu sanayi sitesi bir kooperatif tarafından yönetilmektedir ve güvenliği özel güvenlik şirketi tarafından sağlanmaktadır. İşyeri sahibi hırsızlık nedeniyle meydana gelen hasarın tazmini için site yönetimine ve güvenlik şirketine asliye hukuk mahkemesinde dava açmıştır. Tarafların tacir olduğu gerekçesiyle görevsizlik karar verilmiş görevli mahkemenin ticaret mahkemesi olduğu belirtilmiştir. Ticaret mahkemesi ise davalı kooperatifin Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesi gereğince atanmış yönetici olduğu ve davacının bu maddeye dayalı olarak davayı açtığını belirterek görevsizlik kararı vermiş ve dosya sulh hukuk mahkemesine gönderilmiştir. Sulh hukuk mahkemesi ise tarafların tacir olduğu gerekçesiyle ticaret mahkemesinin görevli olduğuna karar vermiştir. Benzer bir olayda kooperatif tarafından yönetilen toplu yapıdaki bir işyerine hırsız girmiş ve Asliye Hukuk, Asliye Ticaret ve Sulh Hukuk mahkemelerince ayrı ayrı görevsizlik kararı verilmiştir. Yargıtay 17. HD. 12.01.2015, E. 2014/15459, K. 2015/43 sayılı kararıyla davanın ticaret mahkemesinde görülmesi gerektiğine karar vermiştir <www.kazanci.com> Erişim Tarihi 30 Ocak 2024.

biçimde dekore ederek tüketicinin kararını etkilemektedirler¹⁰². Toplu yapıda yaşam kalitesinin yüksekliğine vurgu yapılan pazarlama stratejileri esasen o toplu yapının düzenli yönetilmesi ile bağlantılıdır. Bunun yanında, sosyal donatı alanlarından havuz, spor alanı, koşu parkurları, restoran, kreş gibi imkanların da bulunduğu söylenmekte ve özellikle toplu yapının profesyonel bir şekilde yönetileceği konutun satışı esnasında tüketiciye vaat edilmektedir. Konutu satın alacak kişi, sosyal donatı alanları ile birlikte ortak yerlerin profesyonel olarak yönetileceğini de göz önünde tutarak konutu satın alma kararı vermektedir.

Tam bu noktada dikkat edilmesi gereken husus konutu satın alacak kişinin tüketici sıfatının satış sözleşmesi için geçerli olduğudur. Diğer bir ifadeyle, konutu satın alan kişinin satın alma anında TKHK m. 3/k anlamında hareket edip etmediği dikkate alınmalıdır¹⁰³. Konut satışı gerçekleşikten sonra toplu yapının yönetimi söz konusu olduğundan, konutu satın alan kişi artık tüketici değil, kat maliki sıfatına sahip olur¹⁰⁴. Farklı bir anlatımla, konutu satın alan kişinin tüketici olma vasfı sadece konutun satışı ve buna ilişkin uyumsuzluklar bakımından geçerli olmalı; toplu yapının yönetimi bakımından konutu satın alan kişi kat maliki olarak nitelendirilmelidir.

Bu durumda akla gelecek asıl soru, satıcının konut satışı esnasında toplu yapı yönetimini de vaat etmiş olması halidir. Konutu inşa eden müteahhit firma veya satıcı tarafından yönetim planına, yönetimin profesyonel yönetim şirketi tarafından belirli bir süre için üstlenileceğine dair hüküm konulabilir¹⁰⁵.

¹⁰² Bu konuda geniş açıklamalar için bkz. Emrehan İnal, *Reklam Hukuku ve Aldatıcı Reklamlar*, Beta Yayınevi, İstanbul, 2000; Çabri, s. 1084, 1105.

¹⁰³ Bu bağlamda konutu satın alan, satın aldığı konutu mesken veya barınma amaçlı kullanmak üzere satın almış olmalı; ticari veya mesleki amaçlarla konut satın alınmamış olmalıdır. Satış sözleşmesinin TKHK kapsamında olabilmesi için yapılan işlemin tüketici işlemi niteliğinde olması gerekmektedir.

¹⁰⁴ Nitekim bir konut satışının TKHK kapsamında olup olmadığının belirlenmesinde (farklı kriterler olmakla beraber) konutu satan alan kişinin satın alma anındaki niyeti esas alınmaktadır.

¹⁰⁵ Kat Mülkiyeti Kanunu m.71, yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe blok kat malikleri kurulu blok için, blok niteliğinde olmayan yapıların yer aldığı parseldeki kat malikleri kendilerine özgülenen ortak yer ve tesisler için, toplu yapı temsilciler kurulu ise toplu yapı kapsamındaki bütün ortak yapı, yer ve tesisler için yönetici ve denetçi atanacağını düzenlemektedir. Kural bu olmakla birlikte, madde metninde geçen “yönetim planında başka türlü düzenlenmedikçe” ifadesi, kanun koyucunun yönetim planı ile (kanuna ve emredici hükümlere aykırı olmamak kaydıyla) farklı bir düzenlemeye cevaz verdiğini göstermektedir. Bu noktadan hareketle, yönetim planına toplu yapıyı yönetecek kişi veya kişiler ile yönetim süresine dair kayıt konulmasına engel bulunmamaktadır. Ancak Özmen’e göre yönetim planına konulan bu tür uzun süreli kayıtlar TBK m. 27/2 gereği kesin hükümsüzdür. Özmen, dk.

Binlerce bağımsız bölümden oluşan bir toplu yapı düşünüldüğünde tüm bağımsız bölümlerin satılması ve kat maliklerinin seçeceği yönetimin göreve başlaması çok uzun yıllar alabileceğinden, kat malikleri tarafından yeni yönetici seçilene kadar bu tür yönetim şirketleri tarafından toplu yapının yönetilmesi mantıklı bir çözümdür¹⁰⁶. Böyle bir durumda, yani konutu satan (TKHK m. 3/k anlamında) satıcının toplu yapı yönetimini de belirli bir süreliğine profesyonel yönetim şirketine devretmiş olması ihtimalinde toplu yapı yönetim sözleşmesinin tüketici işlemi niteliğinde olduğu kabul edilmelidir. Zira satıcı, konut satışını yaparken toplu yapının profesyonel bir şirket tarafından yönetileceğini vadetmekte ve bunu genellikle sözleşme ile de taahhüt etmektedir. Ancak tüm bağımsız bölümler satıldıktan sonra kat maliklerinin seçtiği yönetimin yapacağı bir profesyonel yönetim sözleşmesi artık tüketici işlemi mahiyetinde olmamalıdır.

SONUÇ

Son yıllarda inşa edilen toplu yapı projelerinde çok sayıda bağımsız bölüm bulunduğu ve bu derece büyük toplu yapıların kat maliklerince düzenli yönetilmesinin mümkün olmadığı artık bilinen bir gerçektir. Kalabalık toplu yapılarda tüm kat maliklerinin bir araya gelmesinin neredeyse imkânsız olduğu ve bu türden yapıların yönetim zorluğu nazara alındığında, profesyonel yönetim şirketleri ile anlaşma yapılması en mantıklı çözüm yolu olarak görülmektedir. Toplu yapının yönetimi bakımından kat maliklerinin iki seçeneği vardır. İlk seçenek, kendi aralarından biri veya dışarıdan gerçek veya tüzel bir kişinin doğrudan yönetici seçilmesidir. İkinci ihtimal ise seçilen yöneticiye, profesyonel bir yönetim şirketi ile sözleşme yapması için yetki verilmesidir. Birinci ihtimalde kat malikleri ile yönetici arasındaki ilişki vekâlet sözleşmesi niteliğinde olup bu durum halihazırda KMK'nda zaten düzenlenmiştir.

Uygulamada daha yaygın olmasına rağmen ikinci ihtimale ilişkin kanuni

3.00.50. Ayrıca bkz. Sirmen, 534.

¹⁰⁶ Kat Mülkiyeti Kanunu bunu geçici yönetim olarak düzenleme konusu yapmıştır (KMK m. 73). Hükme göre yönetim planında, toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir ve görevi en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer (KMK m. 73). Hükümün gerekçesinde toplu yapı temsilciler kurulu oluşturuluncaya kadar bir yönetim boşluğu oluşmasının önlenmek istendiği ifade edilmektedir. Gerekçe için bkz. <<https://www2.tbmm.gov.tr/d23/1/1-0332.pdf>> Erişim Tarihi 30 Ocak 2024.

bir düzenleme mevcut değildir. Öğretide kat malikleri ile profesyonel yönetim şirketi arasındaki ilişkinin bazı yazarlarca vekâlet sözleşmesi bazı yazarlarca hizmet sözleşmesi olarak nitelendirildiği görülmektedir. Her iki sözleşmeyle benzer yönleri olsa da bu sözleşmeler isimsiz ve karma kombine sözleşme niteliğindedir. Profesyonel toplu yapı yönetim sözleşmesinde kat maliklerinin tek bir edimi vardır ve bu edim, bir miktar paranın ödenmesidir. Profesyonel yönetim şirketinin borcu ise kapıcılık hizmeti, ortak alanların temizliği ve güvenliğinin sağlanması ile diğer rutin işlerdir. Profesyonel yönetim sözleşmesinde şirket, çeşitli sözleşmelerin asli edimlerini içerecek şekilde ve çeşitli borçlar altına girmektedir, kat maliklerinin borcu sadece sözleşmede kararlaştırılan ücretin ödenmesidir.

Günlük hayatta çok sık rastlanan profesyonel yönetim sözleşmesine dair mevzuatta halen bir düzenleme bulunmaması ise önemli bir eksikliklerdir. Nitekim Yargıtay, bu tür sözleşmelere uygulanacak hukukun belirlenmesi konusunda farklı kararlar verebilmektedir. Yargıtay bazen hâkimin hukuk yaratması gerektiği yönünde kararlar vermekte, bazen kıyas yoluyla boşluk doldurulmasını istemekte ya da en yakın ilişkili olduğu sözleşmeye göre çözüm yolu bulunması yönünde içtihat etmektedir. Bu karmaşıklığın giderilmesi adına isimsiz olan bu sözleşmenin kanunda düzenlemesi yapılarak günümüz ihtiyaçlarına göre isimli bir sözleşme haline getirilmesi elzemdir. Zira günümüzde yeni inşa edilen toplu yapıların büyüklüğü göz önüne alındığında bu yerler neredeyse bir kasaba kadar insan barındırmakta ve büyük projelerde profesyonel yönetimin tercih edilmesi artık bir zorunluluk arz etmektedir.

Profesyonel toplu yapı yönetim sözleşmesi her ne kadar tüketici işleminin unsurlarını ihtiva etse de bu sözleşmeyi bir tüketici işlemi olarak kabul etmek uygulamada yeni sorunlar yaratılmasına sebep olacaktır. Satıcının (müteahhit firma) toplu yapı yönetimini belirli bir süreliğine vadetmesi (üstlenmesi) hali dışında bu sözleşmeyi tüketici işlemi olarak kabul etmek özellikle fazla sayıda konut barındıran siteler için yeni problemlerin doğmasına neden olur. Zira yüzlerce bağımsız bölümü olan projelerde bir kısım konutlar meslekî veya ticari amaçlı, bazıları ise karma (home-office) şekilde kullanılmakta ve/veya kat maliklerinden bazıları tüzel kişi tacir olabilmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına giren uyuşmazlığa bir de tüketici işlemi nedeniyle TKHK'un uygulanması, mahkemelerin yetkisi konusunda karışıklığa sebep olur. Kaldı ki karma kullanımların olduğu bir toplu yapıda her bir dairenin kullanım amacını tespit ederek dava açmak ve bu tespiti güncel tutmak uyuşmazlıkların çözüm sürecini uzatacaktır. Bu bağlamda yargı kararları

ve öğretide tüketici sıfatı ile kat maliki sıfatlarının birbirine karıştırıldığı rahatlıkla söylenebilir. Kanaatimizce, konutun satın alınma anına kadar olan sürece ilişkin uyuşmazlıklarda (unsurları mevcutsa) kişinin tüketici sıfatı, konut satın alındıktan sonraki dönemde ve özellikle toplu yapı yönetimine dair uyuşmazlıklar bakımından kat maliki sıfatı dikkate alınmalıdır.

KAYNAKÇA

- Akipek Öcal Ş, “*Akipek Şerhi*”, Tokbaş H/Tüzüner Ö (Ed.), Milli Şerh, Aristo Yayınevi, 2016, s. 40-60.
- Akipek Öcal Ş, “Vekâlet İlişkileri”, Öz T (Ed.), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Seçkin Yayınevi, 2023, s. 697-722.
- Akipek Öcal Ş, “Türkiye’de Tesis Yönetiminin Hukuki Sorunları”, *Uluslararası Tesis Yönetimi Konferansı*, İCFM 2019, 10.10.2019, <https://www.youtube.com/watch?v=90AC7g_VrFqI> Erişim Tarihi 18.
- Alp N S, “Yargıtay Kararları Işığında Konut Kapıcıları ve Bunların Fazla Çalışması”, *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10(2), 2020, <<https://search.trdizin.gov.tr/tr/yayin/detay/420471>> Erişim Tarihi 28 Ocak 2024, s. 251-301.
- Arat A, “İsimsiz Sözleşmelerin Tamamlanması”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. I/ S. II, 2006, s. 239-250.
- Arpacı A, *Türk Medeni Kanunu Açısından Müşterek Mülkiyette Yararlanma ve Yönetim*, Kazancı Yayınları, 1990.
- Arpacı A, *Türk Hukukuna Göre Kat Mülkiyetinde Yönetim*, Bedir Yayınevi, 1984 (Yönetim).
- Arpacı A, “*Apartman ve Sitelerde Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Yolları*” 2. Bölüm, <https://www.youtube.com/watch?v=-Jo_N0rE-RI&t=1856s>, Erişim Tarihi 21 Ocak 2024.
- Atamer Y M, *Kredi ve Diğer Finansman Sözleşmelerinde Tüketicinin Korunması*, On İki Levha Yayıncılık, 2016.
- Aydos O S, *Özel Borç İlişkileri, Satış, Eser, Vekâlet ve Bağışlama Sözleşmeleri*, Gazi Kitabevi, 2023.
- Aydos O S, *Kat Malikinin Hakları ve Yükümlülükleri*, Gazi Kitabevi, 2019.
- Birsen K, *Borçlar Hukuku Dersleri (Borçların Genel Hükümleri)*, 4.Bası, İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1967.
- Ceylan E, “Hizmet Sözleşmeleri”, Öz T (Ed.), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Seçkin Yayınevi, 2023, s. 399- 490.

- Çabri S, *Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, 2021.
- Çelikel A Y, “Yönetim Sözleşmesi ve Görünümleri”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15(2), 2016, s. 485-511.
- Donay S, “Vekilin Talimata Uyuma ve Dürüstlikle Hareket Etme Borcu” *BATIDER*, V(4), 1970, s. 728-749.
- Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Gözden Geçirilmiş 11. Baskı, Legem Yayınevi, 2023.
- Eren F, “İsimsiz Sözleşmelerin Genel Teorisi”, Yücer Aktürk İ, (Ed.), *Türk Borçlar Hukuku Açısından İsimsiz Sözleşmeler Sempozyumu*, Yetkin Yayınları, 2022, s. 13-37.
- Eren, F, *Mülkiyet Hukuku*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, 2014.
- Eren F/Dönmez Ü, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt V*, Yetkin Yayınevi, 2023.
- Ertaş Ş, *Kat Mülkiyeti Kanunu Şerhi*, 2.Baskı, Bilge Yayınevi, 2015.
- Genç Arıdemir A, *Kat Mülkiyeti I*, On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Germeç M E, *Kat Mülkiyeti Hukuku*, 9. Bası, Seçkin Yayınevi, 2020.
- Hatemi H/Gökyayla K E, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, 5. Bası, Filiz Kitabevi, 2021.
- Havutçu A, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Konu Bakımından Uygulama Alanı: Özellikle, Tüketici İşlemleri Bakımından Kanun’un Kapsamı”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 9(Özel Sayı), 2014, s. 8-19.
- İnal E, *Reklam Hukuku ve Aldatıcı Reklamlar*, Beta Yayınevi, İstanbul, 2000.
- Karan Y, “Yönetim Sözleşmesi”, *Prof. Dr. Ali Güzel’e Armağan*, Cilt 2, Beta Yayınevi, 2010, s. 1389-1428.
- Keser Y, *Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim*, Bilge Yayınevi, 2006.
- Kocayusufpaşaoğlu N/Hatemi H/Serozan R/Arpacı A, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt*, 7. Bası, Filiz Kitabevi, 2017.
- Kuntalp E, *Karışık Muhtevalı Akit*, 2.Bası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 2013.

- Kutlu Doğar N, *Toplu Yapılarda Yönetim Planı*, Aristo Yayınevi, 2022.
- Oğuzman M K/Öz M T, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt -1, 16. Bası, Vedat Kitapçılık, 2018.
- Oğuzman M K/Seliçi Ö/Oktay Özdemir S, *Eşya Hukuku*, 22. Bası, Filiz Kitabevi, 2020.
- Okay S N, “Türk İş Hukuku Açısından Konut Kapıcıları ve Kapıcılık Hizmetleri”, *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, (30), 1979, s. 40-56.
- Öktem Çevik S, *Toplu Yapılarda Yönetim*, On İki Levha Yayıncılık, 2010.
- Öz M T, *Yönetim Sözleşmesi*, Kazancı Hukuk Yayınları, 1997.
- Özenli A E, “Tesis Yönetimi ve Ortak Alan Giderlerinin Paylaşımı”, *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, 2022.
- Özkan B, “Toplu Yapı Yönetim Organları ve Yöneticilik Görevinin Profesyonel Olarak Üstlenilmesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, 2022.
- Özmen E S, TRKTYD Tesis Yönetim Çalıştay, <<https://www.youtube.com/watch?v=sT7ufAI5UtA&t=10331s>>, Erişim Tarihi 18 Ocak 2024.
- Özmen E S/Kır H, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi*, Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010.
- Özmen E S/Vardar Hamamcıoğlu G, *Kat İrtifakı*, 3. Bası, On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Parlak Ş/Börü L, “Alt Vekâlet”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 24(96), 2011, <<http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2011-96-1135>> Erişim Tarihi 31 Ocak 2024, s. 17-48.
- Ruhi A C/ Ruhi C, *İnşaat Hukuku Alanında 555 Adet Örnek Sözleşme ve Teknik Şartname*, 2. Bası, Seçkin Yayınevi, 2021.
- Seçer Ö, “Vekâlet Sözleşmesinin Vekâlete Özgü Sebeplerle Sona Ermesi”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(4), 2015, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/208385>> Erişim Tarihi 14 Ocak 2024, s. 877-944.
- Sirmen L, *Eşya Hukuku*, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, 2021.

- Sonuvar M A, “Yöneticilik Sözleşmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, 2001.
- Şengül M, *Türk Medeni Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapıların Yönetimi*, On iki Levha Yayıncılık, 2011.
- Tekben T, *Vekalet İlişkilerinde Vekalet Vereninin Talimatı ve Hukuki Sonuçları*, On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Türkmen A/Keçecioğlu B, “Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Profesyonel Yöneticilik Sözleşmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref Ertay’a Armağan, 19(Özel Sayı), 2017, <<https://hukuk.deu.edu.tr/wp-content/uploads/2017/11/23-Ahmet-Turkmen-Burak-Kececioğlu.Pdf>>, Erişim Tarihi 16 Ocak 2024, s. 859-911.
- Vuraloğlu M O, “Toplu Yapılarda Yönetici/Yönetim Kurulu”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11(2-12), 2016, s. 821-847.
- Yavuz C/Acar F/Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 15. Bası, Beta Basım, 2018.
- Yücer Aktürk İ, *İsimsiz Sözleşme Genel Teorisi ve Uzaktan Eğitim Sözleşmesi*, Yetkin Yayınları, 2016.