

Av. Songül SARI GÜNDOĞDU

**TOPLU KONUTLARDA
YÖNETİCİNİN HUKUKİ
SORUMLULUĞU**

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----------|
| İTHAF-TEŞEKKÜR..... | V |
| ÖNSÖZ | VII |
| İÇİNDEKİLER..... | IX |
| KISALTMALAR..... | XIII |
| GİRİŞ..... | 1 |
| BİRİNCİ BÖLÜM..... | 3 |
| I. TOPLU YAPILARDA YÖNETİCİNİN HUKUKİ KONUMU VE SEÇİLMESİ..... | 3 |
| A. KAVRAMSAL AÇIKLAMALAR..... | 3 |
| 1. Kat Mülkiyeti Kavramı:..... | 3 |
| 2. Kat Mülkiyetinin Hukuki Niteliği..... | 4 |
| 3. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Çerçevesinde Toplu Yapılar..... | 9 |
| a. Toplu Yapı (Site) Kavramı:..... | 9 |
| aa. Toplu Yapıların Tarihi ve Hukuki Süreci..... | 10 |
| bb. 1965 Yılı Öncesine İlişkin Düzenleme..... | 10 |
| cc. 1965-1983 Arasına İlişkin Düzenleme..... | 12 |
| dd. 1983-2007 Arasına İlişkin Düzenleme:..... | 13 |
| ee. 5711 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikle Getirilen Toplu Yapı Kavramı ve Getirilen Yenilikler:..... | 14 |
| B. TOPLU YAPININ KURULMASI..... | 15 |

| | |
|---|-----------|
| 1. Sözleşme İle Kurulması | 15 |
| 2. Mahkeme Kararı ile Kurulması | 18 |
| II. TOPLU YAPILARDA YÖNETİME KONU ORTAK YERLER, YÖNETİM OLGUSU VE YÖNETİM BİRİMLERİ İLE KARAR NİSAPLARI..... | 20 |
| A. TOPLU YAPILARDA YÖNETİMİN KONUSU OLARAK ORTAK YER VE TESİSLER | 20 |
| 1. Genel Olarak..... | 20 |
| a. Tek Parsel Toplu Yapılarda Ortak Yer ve Tesisler..... | 23 |
| aa. Kanundan Doğan Ortak Yer Ve Tesisler:..... | 23 |
| bb. Özgülemeye Dayalı Oluşan Ortak Yer Ve Tesisler | 25 |
| cc. Komşu Parsel Toplu Yapılarda Ortak Yer ve Tesisler:..... | 28 |
| dd. Ortak Yer Niteliğindeki Parseller: | 30 |
| ee. Ortak Sosyal ve Alt Yapı Tesisleri:..... | 31 |
| b. ORTAK YERLERİN BELİRLENME ŞEKİLLERİ..... | 34 |
| aa. Kat Maliklerince Tapu Siciline Kayıt Yolu İle Belirlenmesi:..... | 34 |
| bb. Vaziyet plan ve proje yolu ile belirlenmesi:..... | 36 |
| cc. Yönetim Planı ile belirleme:..... | 36 |
| c. TOPLU YAPILARDA YÖNETİM | 37 |
| aa. Genel Olarak..... | 37 |
| bb. Yönetim Organları | 40 |
| d. TOPLU YAPIDA BLOK BAZLI YÖNETİM (Blok Kat Malikleri Kurulu) | 40 |
| e. TOPLU YAPIDA ADA BAZLI YÖNETİM (ADA KAT MALİKLERİ KURULU VE ADA TEMSİLCİLER KURULU): | 41 |
| B. TOPLU YAPILARDAKİ KURULLARIN TOPLANMA ZAMANLARI VE KARAR NİSAPLARI | 46 |
| 1. Toplu Yapılarda Yönetici Atanması..... | 49 |
| a. Genel Olarak: | 49 |
| aa. Blok Yapılarda Yönetici Atanması ve Seçimi: | 51 |
| bb. Blok Niteliğinde Olmayan Yapılarda Yönetici Atanması ve Seçimi:..... | 56 |

| | |
|---|-----------|
| b. Toplu Yapılarda Yönetici Ataması Ve Yönetici Seçimi: (Toplu yapılar için) | 58 |
| C. GEÇİCİ YÖNETİM..... | 64 |
| İKİNCİ BÖLÜM | 67 |
| I. TOPLU YAPI YÖNETİCİSİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞUNU GEREKTİREN HALLER..... | 67 |
| A. Yöneticinin 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan Doğan Görevleri Ve Yetkileri | 67 |
| 1. Genel Olarak..... | 67 |
| a. Genel Yönetim İşlerinin Görülmesi | 68 |
| b. Defter Tutulması ve Belgelerin Saklanması Görevi | 78 |
| c. Yöneticinin İşletme Projesini Yapma Görevi..... | 79 |
| d. Yöneticinin Kat Maliklerini Temsilen Dava Açma Yetkisi..... | 86 |
| B. YÖNETİCİNİN VEKALET SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN BORÇLARI | 92 |
| 1. Genel Olarak..... | 92 |
| a. Yöneticinin Vekâlet Sözleşmesinden Kaynaklanan Borçların Türleri..... | 100 |
| aa. Verilen Talimatlara Uyma Borcu:..... | 100 |
| bb. İş Bizzat Yapma, Sadakat ve Özen Gösterme Borcu..... | 101 |
| cc. Hesap Verme Borcu: | 105 |
| dd. Sır Saklama Borcu | 106 |
| C. YÖNETİCİNİN GÖREVİNE AYKIRI DAVRANIŞ TÜRLERİ ve NETİCELERİ..... | 106 |
| 1. Yöneticinin Yetkisinin Bulunmaması ve Yetkisini Aşması | 108 |
| 2. Yöneticinin Vekaletsiz İş Görmesi | 109 |
| 3. Yöneticinin Yetkisini Kötüye Kullanması..... | 113 |
| D. Yöneticinin Görevine Aykırı Davranışının Haksız Fiil Teşkil Etmesi | 116 |
| 1. Haksız Fiil Nedeniyle Bir Zararın Oluşması | 116 |
| 2. Zarar İle Fiil Arasında İliyet Bağının Mevcudiyeti..... | 118 |

| | |
|---|------------|
| 3. Yöneticinin Görevinin İfasında Kusurlu Olması..... | 118 |
| ÜÇÜNCÜ BÖLÜM..... | 121 |
| I. TOPLU YAPI YÖNETİCİNİN HUKUKİ SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI YÖNETİCİNİN GÖREVİNE AYKIRI DAVRANIŞININ SONUÇLARI..... | 121 |
| A. Yöneticinin Vekâlet Sözleşmesinden Doğan Borçlarına Aykırı Davranmasının Sonuçları (Kat Maliklerine Karşı Sorumluluğu) | 122 |
| 1. Tazminat..... | 122 |
| 2. Yöneticiyi Görevden Azletme: | 125 |
| 3. Aynen İfa..... | 126 |
| B. YÖNETİCİNİN HAKSIZ FİLDEN DOĞAN SORUMLULUĞU (3. KİŞİLERE KARŞI SORUMLULUĞU)..... | 127 |
| 1. Üçüncü Kişinin Zararını Tazmin İlkesi Gereğince Yöneticinin Sorumluluğu: | 129 |
| 2. Yöneticinin Üçüncü Kişilere Karşı Haksız Fiil Sorumluluğu..... | 130 |
| C. YETKİSİZ TEMSİL VEYA VEKALETSİZ İŞ GÖRMENİN SONUÇLARI | 132 |
| SONUÇ | 137 |
| KAYNAKÇA | 141 |