

Site Yönetimlerine ilişkin 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 22.07.2020 tarihli ve 2020/560 sayılı Kararı'nda yer alan değerlendirmeler

Karar Tarihi : 22/07/2020
Karar No : 2020/560
Konu Özeti : Site Yönetimlerine ilişkin 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde Kişisel Verileri Koruma Kurulu'nun 22.07.2020 tarihli ve 2020/560 sayılı Kararı'nda yer alan değerlendirmeler

Kişisel Verileri Koruma Kurulu'na (Kurul) iletilen bir şikâyet dilekçesi ile ilgili olarak iddialara konu Site Yönetimi hakkında başlatılan res'en inceleme neticesinde Kurul tarafından alınan 22.07.2020 tarih ve 2020/560 sayılı kararda şikâyet ve resen inceleme konusu hususlara ilişkin yapılan değerlendirmelerin yanı sıra Site Yönetimlerinin 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (Kanun) karşısındaki durumuna ilişkin değerlendirmelere de yer verilmiş olup buna göre söz konusu kararda;

- 6698 sayılı Kanunun "Tanımlar"ı düzenleyen 3'üncü maddesinde veri sorumlusunun, "*kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişi*"yi ifade ettiği,
- Öte yandan, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun; 27'nci maddesinin, "*Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla bu kurul tarafından kararlaştırılır.*" hükmünü, 28'inci maddesinin birinci fıkrasının, "*Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.*" hükmünü, aynı maddenin dördüncü fıkrasının, "*Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar.*" hükmünü, 32'nci maddesinin, "*Ana gayrimenkul kat malikleri kurulu tarafından, sözleşme, yönetim planı ve kanun hükümleri uyarınca verilecek kararlara göre yönetilir. Bütün kat malikleriyle külli ve cüzi halefleri, yönetici ve denetçiler, kat malikleri kurulunun kararlarına uymakla yükümlüdürler. Ana gayrimenkulün kullanılmasından veya yönetiminden dolayı kat malikleri arasında veya bunlarla yönetici ve denetçiler arasında veya denetçilerle yöneticiler arasında çıkan anlaşmazlıklar, kat malikleri kurulunca çözülür ve karara bağlanır...*" hükmünü, 34'üncü maddesinin birinci fıkrasının, "*Kat malikleri, ana gayrimenkulün yönetimini kendi aralarından veya dışardan seçecekleri bir kimseye veya üç kişilik bir kurula verebilirler; bu kimseye (Yönetici), kurula da (Yönetim kurulu) denir.*" hükmünü, aynı maddenin beşinci fıkrasının, "*Yönetici her yıl kat malikleri kurulunun kanuni yıllık toplantısında yeniden atanır; eski yönetici tekrar atanabilir.*" hükmünü amir olduğu,
- Bu hükümlere göre; gayrimenkulün bütünü için söz sahibi olan birim kat malikleri kurulu olup kat malikleri kurulunun, yönetici de dâhil kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hüviyetinde olan yönetim planının içeriği ve kapsamını belirleyen merci olduğu ve yöneticinin görevinin, kat malikleri kurulunun aldığı kararlar çerçevesinde, bu kararları uygulayıcı olarak faaliyet göstermekten ibaret bulunduğu,
- Aynı şekilde, 634 sayılı Kanun'un 35'inci maddesi gereği, yöneticinin görevlerinin yönetim planında belirtildiği ve yönetim planında aksine hüküm olmadıkça yöneticiye tevdi edilen vazifelerden bir tanesinin de kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi olduğu,
- Aynı Kanun'un 38'inci maddesinin birinci fıkrasında yöneticinin kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumlu olduğunun belirtilmiş olduğu ve bahse konu Kanun'un 40'inci maddesinin, yöneticinin kaide olarak vekilin haklarına sahip olduğu hükmünü haiz olduğu,
- Öte yandan, bahse konu Kanun'un 41'inci maddesinde, kat malikleri kurulunun, yöneticinin bu görevdeki davranışlarını devamlı olarak denetleyeceği ve haklı bir sebebin ortaya çıkması hâlinde yöneticiyi her zaman değiştirebileceği düzenlemesine yer verildiği,
- Yöneticinin devamlı olarak kat malikleri kurulunun denetimi altında olduğu, kat malikleri kuruluna hesap vermesinin ve haklı sebebin varlığı hâlinde her zaman değiştirilebilmesinin, ana gayrimenkul üzerindeki asıl söz sahibinin kat malikleri kurulu olduğunu gösterdiği,

- Ayrıca, 634 sayılı Kanun'un 35'inci maddesinin birinci fıkrasında yöneticinin görevlerinin sayıldığı, aynı maddenin ikinci fıkrası uyarınca; yönetici atanması yapılmayan gayrimenkullerde birinci fıkrada sayılan işlerin yapılması noktasında kat maliklerinin müştereken sorumlu tutulduğu, müştereken sorumluluğun söz konusu olduğu hâllerde birden fazla kişinin; bir borcun ödenmesinde ve zararın giderilmesinde kendi payları oranında sorumluluğu paylaştığı,
- Yine 634 sayılı Kanun'un 34'üncü maddesinin ikinci fıkrasının; "*Ana gayrimenkulün sekiz veya daha fazla bağımsız bölümü varsa, yönetici atanması mecburidir.*" hükmünü amir olduğu, kat mülkiyetine konu gayrimenkulün bağımsız bölüm sayısının sekizden az olması durumunda yönetici atama zorunluluğunun bulunmadığının görüldüğü, sekiz bağımsız bölümden az bağımsız bölüme sahip bir gayrimenkulde yöneticinin atanmaması ihtimalinin varlığından da anlaşılacağı üzere; yöneticinin yahut yönetim kurulunun her hal ve şartta karşımıza çıkan bir yapı olmadığı, buna karşın kat malikleri kurulunun, bu kurulu oluşturan şahıslardan bağımsız olarak tamamen gayrimenkulün bağımsız bölümlerinin varlığından kaynaklanan bir yapı görünümü arz ettiği, sekiz bağımsız bölümden fazla olsun ya da olmasın her gayrimenkulün bağımsız bölümleri üzerinde kurulan mülkiyet sonucu oluşan kat malikleri kurulunun, mülkiyet hakkından kaynaklanan bir topluluk olduğu,
- 634 sayılı Kanun'un 20'nci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, kat maliklerinin ortak giderlere kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlü olduğu, aynı maddenin ikinci fıkrasında ise, gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında diğer kat maliklerinden her biri yahut yönetici tarafından dava açılabilmesinin ve icra takibi başlatılabileceğinin teminat altına alındığı,
- Bununla birlikte, 634 sayılı Kanun'un 66'ncı maddesi uyarınca toplu yapının, "*Bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesislerini, ortak kullanım yerlerini, sosyal tesis ve hizmetleri ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı*" ifade ettiği, bahse konu Kanun'un 69'uncü maddesinin, blok yapıların her birinin, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan blok kat malikleri kurulunca yönetileceği hükmünü haiz olduğu,
- Bu çerçevede, gerek veri sorumlusunun 6698 sayılı Kanun'da yer alan tanımının gerekse 634 sayılı Kanun'da yer alan düzenlemelerin bir arada değerlendirilmesinden; kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü için kararlar alan, işlerin nasıl yürütüleceğini belirleyen birimin kat malikleri kurulu olduğu, bununla birlikte; kat malikleri kurulunun tüzel kişiliği haiz olmaması dolayısıyla 6698 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesindeki veri sorumlusu tanımının içerdiği kriterlerin tamamını taşımadığının görüldüğü, zira anılan tanımdan hareketle veri sorumlusu sıfatının bir gerçek yahut tüzel kişiye ait olabileceği sonucunun çıktığı, kat malikleri kurulunun tüzel kişiliğinin bulunmadığı hususunun çeşitli Yargıtay kararlarında da açıkça ifade edildiği (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi T. 29.03.2004, E. 2004/3091, K. 2004/3556: "*Davada gerçek ve tüzel kişiler ya da bunların yasal temsilcileri taraf olma ehliyetine sahiptir. Apartman kat malikleri kurulunun (Yönetiminin) tüzel kişiliği ve bu nedenle taraf ehliyeti yoktur.*" Yargıtay 1. Hukuk Dairesi E. 2007/10090, K. 2007/11914: "*Davada gerçek ve tüzel kişiler ya da bunların yasal temsilcileri taraf olma ehliyetine sahiptir. Apartman kat malikleri kurulunun (Yönetiminin) tüzel kişiliği bu nedenle taraf ehliyeti yoktur.*"),
- Ancak, durum böyle olsa bile 634 sayılı Kanun'un 35'inci maddesinde, yöneticinin, ana gayrimenkulün tamamını ilgilendiren tebligatı kabul etme yetkisi olduğunun belirtildiği ve kat malikleri kurulunun vekili olarak görev yapan yöneticinin bir gerçek kişi yahut bu konuda hizmet sunan şirketlerden profesyonel hizmet satın alınması durumunda ise tüzel kişi olabileceği,
- Bununla birlikte, her ne kadar yönetici kat malikleri kurulunun verdiği kararlarla bağlı olup bu kararlara uygun hareket etmek zorunda olsa da, her somut olay bakımından yöneticinin yahut yönetim kurulunun kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan bir rol üstlenmiş olması halinde ayrıksı durumların çıkabileceği, örneğin, bir site yönetiminin ayrı bir tüzel kişilik tarafından yürütülüyor olması durumunda, kişisel verilerin işlenmesi noktasında bu tüzel kişiliğin de veri sorumlusu olabileceği,
- Tüm bu açıklamalar doğrultusunda; Kanun'un "veri sorumlusuna ilişkin getirdiği tanımın, hayatın olağan akışına uygunluğunun sağlanması ve pratikte ortaya çıkan sorunların çözülebilmesi adına geniş yorumlanması gerektiği; bu kapsamda her ne kadar tüzel kişiliği haiz olmasa da kural olarak apartman, site ve benzeri yapılar bakımından veri sorumlusu olarak kat malikleri kurulunun kabul edilebileceği, kat malikleri kurulunun ise Kanun'un veri sorumlusuna yüklediği yükümlülüklerin yerine getirilmesi bakımından bir kişiyi görevlendirebileceği, görevlendirilen bu kişinin *yönetici olmasının mümkün olduğu gibi* başka

bir kat malikinun yahut iradi temsilcinin de olabileceği değerlendirilmekle beraber, uygulamada istisnai durumların da ortaya çıkabileceği gözetilerek nihai olarak kişisel veri işleme faaliyetinde veri sorumlusu sıfatını haiz olanların belirlenmesi için; her somut hadise açısından kişisel veri işlenmesine ilişkin kararları alan, veri kayıt sistemlerini kuran, uhdesinde bulunduran ve yöneten birimlerin tespit edilmesinin gerektiği değerlendirmelerine yer verilmiştir.

Kaynak :www.kvkk.gov.tr