AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

KAT MÜLKİYETİ VE TOPLU YAPI HUKUKU

Apartman Yöneticisi Hesap Vermiyorsa Ne Yapılabilir? Defter ve Faturaların Denetimi

MAKALE ÖZETİ

Yönetici hesap vermediğinde KMK 39 ve 41 uyarınca hesap talebi, fatura-defter denetimi, profesyonel yönetim şirketi ve dava yolları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Apartman veya site yöneticisi hesap vermiyorsa kat malikleri, yöneticiden gelir ve gider hesabını isteme, yönetim kayıtlarını denetletme ve gerekli koşullarda mahkemeye başvurma yollarına sahiptir. Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) m.39 uyarınca yönetici, yönetim planındaki zamanda; planda süre yoksa **her takvim yılının ilk ayında** kat malikleri kuruluna hesap vermek zorundadır. Ayrıca **kat maliklerinin yarısı**, arsa payları ne olursa olsun, olağan zaman dışında da hesabın gösterilmesini isteyebilir.

Büyük sitelerde ilk soru yalnız "Fatura nerede?" değildir. Harcamayı hangi kurulun onayladığı, ödeme yetkisinin kimde bulunduğu, giderin hangi bloğa veya bütün toplu yapıya ait olduğu ve profesyonel yönetim şirketinin hukuki görevi birlikte incelenmelidir. Belge vermemek tek başına her giderin geçersiz olduğu anlamına gelmez; ancak ciddi bir denetim ve sorumluluk sorunu doğurabilir.

Hak sahipleri ve site kurulları için pratik karar tablosu

Sorun	Önce yapılacak işlem	Temel hukuki ayrım
Yıllık gelir-gider hesabı sunulmuyor	Yönetim planı, dönem hesabı ve genel kurul belgeleri istenir	**KMK m.39** hesap verme yükümlülüğü
Fatura, dekont veya sözleşme gösterilmiyor	Defterler, banka hareketleri, sözleşmeler ve harcama cetveli birlikte karşılaştırılır	**KMK m.35–36 ve 41** kapsamında kayıt ve denetim
Ayrı blokların giderleri karıştırılıyor	Proje, yönetim planı, hizmet alanı ve blok bazında hesap istenir	**KMK m.69–71** yetki ve gider çevresi
Yönetim şirketi bilgi vermeyi reddediyor	Şirketin hizmet sözleşmesi, yöneticinin atama kararı ve temsil yetkisi belirlenir	Şirketin sözleşmesel görevi ile **yöneticinin KMK sorumluluğu** ayrı
Kurul hesapları incelemiyor	Denetçi/denetim kurulu ve gerekiyorsa kurul toplantısı işletilir	**KMK m.39 ve 41**; somut talebe göre yargısal başvuru

Bu tablo bir başvuru sırasıdır. Doğrudan dava açmadan önce **hesabı vermesi gereken kişinin, talep edilecek belgelerin ve yetkili kurulun** belirlenmesi uyuşmazlığı daraltır.

Yönetici ne zaman ve kime hesap vermek zorundadır?

KMK m.39, yıllık hesap verme ile olağan dışı hesap istemini ayrı düzenler. Yönetim planında farklı zaman varsa o takvim uygulanır; yoksa her yılın **birinci ayında** önceki dönemin gelir ve gider hesabı kurula sunulmalıdır. Kat maliklerinin **yarısının istemiyle** plan dışındaki bir tarihte de hesabın gösterilmesi talep edilebilir. Bu özel yarı koşulu, bir malikin hukuken korunmaya değer bir belge veya denetim talebinin hiçbir koşulda bulunamayacağı anlamına gelmez; talebin dayanağı ayrıca belirlenir.

Hesap verme, yalnız kasada kaç lira kaldığını sözlü açıklamak değildir. **Tahakkuk ettirilen aidatlar, tahsil edilen avanslar, banka ve kasa hareketleri, tedarikçi ödemeleri ve dönem sonu bakiyesi** birbiriyle açıklanabilir olmalıdır. Yönetim şirketinin hazırladığı tek sayfalık özet, dayanağındaki kayıtlar olmadan her uyuşmazlığı çözmez.

Yöneticiden hangi defter, fatura ve kayıtlar istenebilir?

Belge grubu	Denetimde cevapladığı soru
Karar ve yönetim defterleri	Harcamaya, sözleşmeye veya tahsilata hangi organ ve kişi yetki verdi?
İşletme projesi ve kurul onayı	Tahmini gider ve avans hangi usulle kararlaştırıldı?
Banka ekstreleri, kasa ve tahsilat dökümü	Tahsil edilen tutar ile gerçekten ödenen tutar eşleşiyor mu?
Faturalar, makbuzlar, sözleşmeler ve hakedişler	Hizmetin kapsamı, bedeli ve teslimi ispatlanabiliyor mu?
Personel bordroları ve ilgili SGK kayıtları	Kapıcı, güvenlik veya teknik personel giderleri hangi dayanakla ödendi?
Blok/ortak tesis bazlı gider ve avans cetvelleri	Bir bloğa özgü masraf bütün siteye mi dağıtıldı?
Denetçi raporu ve dönem sonu hesap özeti	Tespit edilen farklar ve açıklanmayan işlemler kurula bildirildi mi?

İnceleme hakkı, bütün kişisel verilerin sınırsız biçimde yayımlanması anlamına gelmez. Personel, kiracı veya diğer kişilere ait özel bilgiler yönünden ilgili gizlilik ve kişisel veri kuralları gözetilerek gerekli belgelerin denetimine elverişli yöntem belirlenmelidir. Yönetici de yalnız "KVKK var" diyerek hesap verme yükümlülüğünü bütünüyle ortadan kaldıramaz.

Faturasız giderin veya banka çıkışının hukuki sonucu nedir?

Her eksik fatura, ilgili ortak giderin hiç doğmadığını otomatik olarak göstermez. Gerçekten verilen hizmet, kurulun yetkisi, sözleşme, banka ödemesi ve diğer deliller birlikte değerlendirilir. Bununla birlikte yalnız banka hesabından para çıkmış olması da harcamanın **gerekli, yetkili ve bütün maliklere yüklenebilir** olduğunu tek başına kanıtlamaz.

Örneğin bütün site adına düzenlenen peyzaj faturası yalnız iki bloğa hizmet veriyorsa, bedelin hangi maliklerden istenebileceği için **mimari proje, ortak alanın özgülenmesi, yönetim planı ve maliyet dağıtım cetveli** incelenmelidir. Malikin "faturayı görmedim, hiçbir aidat ödemem" şeklinde tek taraflı karar vermesi ise ayrı takip ve temerrüt riski yaratır.

2026 işletme projesi değişikliği denetimi nasıl etkiler?

22 Mayıs 2026'da yayımlanan 7579 sayılı Kanun, KMK m.37'nin işletme projesi usulünü değiştirdi. İşletme projesi kat malikleri genel kurulunda onaylanır. Onaylı proje yoksa yönetici geçici proje hazırlar; maliklere veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara kanuni usulle bildirir ve **en geç üç ay içinde kurulda** aynen veya değiştirilerek kabulüne yönelik karar alınır.

Mevcut işletme projesi varsa, geçici proje için belirlenen tutarın, yürürlükteki proje bedeline **bir önceki yılın yeniden değerleme oranını aşmayacak** şekilde bağlandığı özel sınır da m.37'de yer alır. Bu hüküm, bütün gerçek giderlerin kayıtsız biçimde sınırsız artırılabileceği veya her harcamanın otomatik onaylandığı anlamına gelmez.

Eski m.37 metnindeki **yedi günlük işletme projesi itiraz mekanizması**, 7579 sayılı Kanun'la kaldırılmıştır. Buna karşılık **kurul kararının iptali**, hesap verme talebi ve giderin maddi hukuk bakımından denetlenmesi ayrı yollar olmaya devam eder. Kurul kararının iptal şartları için ayrı rehberimize bakılabilir.

Profesyonel site yönetim şirketi hesap vermek zorunda mı?

Önce şirketin hukuki sıfatı belirlenmelidir. Şirket doğrudan yetkili kurulca yönetici olarak mı görevlendirilmiştir, yoksa seçilmiş yöneticinin hizmet aldığı bir muhasebe/tesis yönetimi yüklenicisi midir? Bu iki durum aynı değildir.

KMK m.38'e göre yönetici kat maliklerine karşı vekil gibi sorumludur. Defter tutma veya muhasebe işinin dış hizmet sağlayıcısına bırakılması, yöneticinin kendi görev alanındaki **özen, sadakat ve hesap verme yükümlülüğünü** otomatik kaldırmaz. Şirketin sözleşmeden doğan sorumluluğu, atanan yöneticinin kanuni sorumluluğuyla birlikte fakat ayrı dayanaklardan incelenmelidir.

Apartman veya site yönetiminin **kural olarak ayrı bir tüzel kişiliği bulunmaması**, hizmet sağlayan ticaret şirketinin de tüzel kişiliği olmadığı anlamına gelmez. Sözleşmeyi kimin imzaladığı ve kimin adına işlem yaptığı taraf teşkili bakımından önem taşır.

Birden fazla blokta giderleri kim denetler?

Tek site hesabı tutulması, bütün giderlerin aynı malik çevresine dağıtılmasına izin vermez. KMK m.69–71 kapsamında yalnız bir bloğa özgü çatı, asansör veya tesisatla bütün toplu yapının ortak güvenlik, otopark ve altyapı hizmetleri ayrılabilir.

Yönetim planının hukuka uygun yetki dağılımına göre **blok kurulunun**, ilgili **parsel organının** veya **toplu yapı/temsilciler kurulunun** hangi hesabı denetleyeceği saptanmalıdır. Birden fazla parselin fiilen tek yönetim şirketiyle çalışması da tek başına KMK anlamında toplu yapı oluşturmaz. Bu sınırlar site ile blok yönetiminin yetki ayrımında açıklanmıştır.

Denetçi ve denetim kurulu ne yapabilir?

KMK m.41'e göre kat malikleri kurulu yöneticiyi sürekli denetler; haklı sebep varsa değiştirebilir. Yönetim planında hesap denetim zamanı belirlenmemişse **üç ayda bir** denetim öngörülür; haklı sebep doğduğunda denetim her zaman yapılabilir. Kurul denetimi bir denetçiye veya üç kişilik

denetim kuruluna verebilir. Böyle bir organ seçildiğinde raporlama, defter ve karar kayıtları ayrıca önem taşır.

Toplu yapılarda denetçinin kim tarafından seçileceği, **blok ve toplu yapı düzeyine ilişkin özel kurallar** ile yönetim planına göre belirlenir. Denetçi, yöneticinin her işlemine yalnız imza atan kişi değildir; **gelir-gider belgeleriyle kurul kararları arasındaki farkları** ortaya koymalı ve tespitlerini karar alabilecek organa bildirmelidir.

Yönetici belge vermiyorsa hangi sırayla hareket edilmeli?

1. **Yetkiyi ve dönemi belirleyin.** Yönetici seçimi, hizmet sözleşmesi, yönetim planı ve hangi mali dönemin inceleneceği netleştirilsin.
2. **Somut belge talep edin.** Yazılı başvuruda işletme projesi, karar, gelir-gider cetveli, fatura ve banka kayıtlarını ayrı ayrı belirtin; başvuru ve cevabı saklayın.
3. **Denetim organını işletin.** Denetçi veya denetim kurulundan gerekçeli rapor isteyin. KMK m.39'daki **maliklerin yarısıyla olağan dışı hesap istemi** imkânını değerlendirin.
4. **Yetkili kurulu gündeme alın.** Toplantı çağrısı, gündem, hesapların incelenmesi, gerekli inceleme için uzman görevlendirilmesi ve yöneticinin değiştirilmesi konularını **kanuni çoğunlukları ayrı ayrı hesaplayarak** ele alın.
5. **Yargısal talebi doğru seçin.** Hesap verme veya belgeye erişim, kurul kararının iptali, yöneticinin sorumluluğu, zarar tazmini ve gerekiyorsa geçici hukuki koruma **farklı talepler** olabilir.

Kurulun yöneticiye hesapları ibra etmiş olması, kayıt dışı kalan her işlem veya sonradan ortaya çıkan her hukuka aykırılık bakımından otomatik ve sınırsız sorumsuzluk yaratmaz. İbranın kapsamı, kararın geçerliliği, açıklanan belgeler ve iddia edilen zararın niteliği incelenmelidir.

Yöneticiye karşı dava açılabilir veya görevine son verilebilir mi?

Evet; ancak davanın konusu ve davalının sıfatı doğru seçilmelidir. Yönetimin denetlenmesi ve hâkimin müdahalesinde KMK m.33, 38 ve 41; yöneticinin özen borcu ve zarar sorumluluğunda somut vekâlet ve hizmet ilişkisi dikkate alınır. Bazı taleplerde **yöneticinin değiştirilmesi için kurul kararı**, bazılarında **belge sunulması veya hesap verilmesi**, zarar iddiasında ise **gerçek zarar ve illiyet bağının ispatı** gerekir.

Kat mülkiyetinden kaynaklanan ve **6325 sayılı Kanun m.18/B kapsamına giren uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk** kontrol edilir. KMK Ek Madde 1 kapsamındaki görevli sulh hukuk mahkemesi kuralı ile yönetim şirketine karşı doğrudan sözleşmeye dayanan farklı bir uyuşmazlığın görev ve taraf koşulları karıştırılmamalıdır. Acil bir tedbir isteniyorsa yalnız fatura gösterilmemesine değil **somut ve telafisi güç zarar tehlikesine** ilişkin deliller hazırlanmalıdır.

Sık sorulan sorular

Tek bir kat maliki bütün faturaların fotoğrafını isteyebilir mi?

Hesabın denetlenmesine yönelik meşru talep değerlendirilmelidir; ancak tek malikin **her belgeyi koşulsuz, sınırsız kopyalama hakkı** bulunduğu söylenemez. Talebin konusu, belgenin ilgisi, yönetim planı ve kişisel veri sınırları dikkate alınır. **KMK m.39'daki yarı malik eşiği**, olağan zaman dışı hesap gösterme istemi için özel düzenlemedir.

Denetçi seçilmemişse yönetim hesap vermekten kurtulur mu?

Hayır. Yönetici için m.39'daki hesap verme yükümlülüğü denetçi seçimine bağlı değildir. Kurulun m.41 kapsamındaki denetim yetkisi ve somut olaydaki başvuru yolları devam eder.

Fatura gösterilmiyorsa aidat borcu kendiliğinden silinir mi?

Hayır. Aidatın dayanağı, geçerli yönetim planı ve işletme projesi, giderin gerçekten yapılıp yapılmadığı ve hukuki takip ayrı incelenir. Belge eksikliği önemli delil ve hesap sorumluluğu sorunudur; fakat her borcu kendiliğinden ortadan kaldırmaz.

Sonuç

Yöneticinin hesap vermemesi, yalnız aidat miktarı uyuşmazlığı değildir. **Doğru kurulun denetim yetkisi, gerçek gelir-gider kaydı, harcama belgesi, yönetim planı ve profesyonel yönetim şirketinin hukuki sıfatı** aynı dosyada incelenmelidir. Özellikle büyük ve çok bloklu sitelerde, faturanın bulunması kadar **giderin doğru bağımsız bölümlere yüklenmiş olması** da önemlidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından Ankara'da 2025 yılında 3. baskısı yayımlanan Feridun Çakır'ın *Kat Mülkiyeti ve Toplu Yapılar* kitabının yönetici sorumluluğu ve toplu yapı denetimi bölümleri (s. 515–575 ve 727–759)
2. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33–41 ve 69–71. maddeleri ile 22 Mayıs 2026 tarihinde yayımlanan 7579 sayılı Kanun'un 3–5. maddeleri

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.