

Site ve Apartman Görevlilerine Ödenecek Kıdem Tazminatlarından Yeni ve Eski Kat Malikleri ile Kiracıların Sorumluluğu

I. Giriş

Uygulamada site ve apartman yönetimlerince aidata dahil edilen bir kısım tutarların ödenmesinden kat malikinin mi yoksa kiracının mı sorumlu olacağı her zaman kolayca tespit edilememekte ve hatta sıkça sorunlara neden olmaktadır.

Ayrıca “ev sahipleri aidatı” veyahut benzer bir ad altında sadece kat maliklerinden (kiracılardan değil) talep edilen bir kısım tutarların, o tarihteki kat maliki tarafından mı ödenmesi gerekeceği yoksa bu tutarların bir kısmının önceki kat maliklerinin sorumluluğunda olduğu da uygulamada sıkça tartışmalara yol açmaktadır.

Bu bilgi notunda, işten çıkartılan bir site veya apartman görevlisine ödenecek kıdem tazminatı karşılığı olarak “aidat” veyahut başkaca bir ad altında mevcut kat maliklerinden veya kiracılardan talep edilen tutarların ödenmesinden hukuken kimin sorumlu olduğu konusu mevzuat ve yargı uygulaması ışığında ele alınmıştır.

II. Kiracı ve Kat Maliklerinin Kıdem Tazminatından Sorumlulukları

1. Kiracıların Kıdem Tazminatı Ödemelerinden Sorumluluğu

KMK madde 22 uyarınca, kiracılar da KMK madde 20’de kat maliklerine yüklenen gider ve avans borçlarından (aidatlardan), ödemekle yükümlü oldukları kira miktarı ile sınırlı olmak üzere, kat malikleri (ev sahipleri) ile müştereken ve müteselsilen sorumlu tutulmuşlardır. Dolayısıyla anılan yasa maddesi kapsamında kalan borç tutarlarının tamamı kural olarak kiracıdan da talep ve tahsil edilebilir.

Ancak yukarıda atıf yapılan yasa hükümlerinde belirtilen giderler sadece, bir apartman veya sitenin günlük işlerinin yürütülmesi için yapılan giderleri kapsamaktadır. Dolayısıyla kiracı, yalnızca günlük işlerin bir müşterisi konumunda olup, bu işleri yapan kişilerin örneğin site veya apartman görevlilerinin maaşlarının ödenmesinden sorumludur. Buna karşın iş akdi kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde sona eren bir site veya apartman görevlisine kıdem tazminatının ödenmesi bu kapsamda

değerlendirilemez. Zira kıdem tazminatı ödenmesi yükümlülüğü, İş Kanunu hükümleri çerçevesinde o işçi (site/apartman görevlisi) ile işvereni (yani kat maliki) arasındaki bir hukuki meseledir ve kiracıyı bu olay sonucu oluşacak giderden (işçilik alacağından) KMK madde 22 uyarınca sorumlu tutmak hukuken mümkün değildir. Dolayısıyla site veya apartman yönetimi iş akdi sonlandırılan bir işçiye ödenmesi gereken kıdem tazminatını hiçbir halde kiracıdan talep edemez.

Öte yandan, kıdem tazminatı alacaklısı işçinin site veya apartman yönetimi tarafından kendisine ödenmeyen kıdem tazminat tutarını dava yoluyla kiracıdan talep etmesi de hukuken mümkün değildir. Nitekim Yargıtay 9. Hukuk Dairesi 09.07.2013 tarih ve 2013/6362 E., 2013/20936 K. sayılı kararında “İşçilik alacaklarında kiracı ya da başka sıfatta oturanların bu davada taraf olması mümkün değildir.” şeklindeki ifadeyle ve Yargıtay 19. Hukuk Dairesi de 06.03.2007 tarih ve E. 2006/7917 K. 2007/2145 sayılı kararında “İşçi tazminatları mevzuatımıza göre istihdam eden tarafından ödenmesi gerekir. Somut olayda kiracı işveren konumunda olmadığından ve sözleşmede tazminatlarla ilgili bir düzenleme bulunmadığından davanın reddi gerekirken yanlıgılı gerekçelerle yazılı şekilde hüküm kurulmasında isabet görülmemiştir.” şeklindeki ifadeyle bu görüşü benimsemişlerdir.”

Yukarıda ortaya konulan hukuki durum karşısında, kira sözleşmesinde aidatı ödeyeceği kararlaştırılan kiracıdan kıdem tazminat bedelini “aidat” veyahut başkaca bir isim altında talep edilirse, kiracı, kıdem tazminatıyla ilgili olan tutarı ödemeyi reddedebilir veyahut bu tutarı öderse ödediği tutarın tamamını, bu tutarın ödenmesinden hukuken sorumlu olan kat malikine rücu edebilir.

2. Kat Maliklerinin Kıdem Tazminatı Ödemelerinden Sorumluluğu

Kat malikleri toplu olarak birlikte yaşadıkları ana gayrimenkulde çalışan görevlinin işvereni konumundadırlar. Kat maliklerinin, işveren olarak site veya apartman görevlilerine ödenecek kıdem tazminatından sorumlu olduklarına dair bir tartışma yoktur.

Dolayısıyla bir site/apartman görevlisinin çalıştığı tüm süre boyunca ilgili site veya apartmanda kat maliki olan bir kişinin, söz konusu görevliye ödenecek kıdem tazminatının kendisine ait taşınmaza düşen payından tümüyle sorumlu olacağına şüphe yoktur. İlgili taşınmaza düşen pay, toplam tutarın kat maliki sayısına bölünmesiyle hesaplanacaktır. Zira KMK'nın aşağıda alıntılanan 20. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca söz konusu tutar, kat maliki arasında eşit olarak paylaşılacaktır.

“Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça: Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak (...) katılmakla yükümlüdür.”

Öte yandan, uygulamada sıkça karşılaşılan soru, bir kat malikinin, kendisinin ilgili taşınmazı devralmasından önce site veya apartmanda çalışmaya başlamış olan ancak taşınmaza malik olduğu dönemde işten çıkarılan bir görevliye ödenecek kıdem tazminatından ne ölçüde sorumlu olacaktır. Öğreti ve yargı uygulamasında bu soru “işyeri devri” kavramı ışığında cevaplanmıştır. Şöyle ki;

Halen yürürlükte olan 1457 sayılı Eski İş Kanunu’nun 14. maddesinin 2. fıkrası uyarınca;

“İşçilerin kıdemleri, hizmet akdinin devam etmiş veya fasıllarla yeniden akdedilmiş olmasına bakılmaksızın aynı işverenin bir veya değişik işyerlerinde çalıştıkları süreler göz önüne alınarak hesaplanır. İşyerlerinin devir veya intikali yahut herhangi bir suretle bir işverenden başka bir işverene geçmesi veya başka bir yere nakli halinde işçinin kıdemi, işyeri veya işyerlerindeki hizmet akitleri sürelerinin toplamı üzerinden hesaplanır.”

Diğer bir deyişle, el değiştiren bir iş yerinde çalışmaya devam eden işçinin kıdemi, işyeri devri ile sıfırlanmaz, aksine kaldığı yerden devam eder.

Tazminat sorumluluğunun eski ve yeni işverene ne oranda yansıtacağı da yukarıda anılan fıkranın devam eden cümlesinde düzenlenmiştir. Buna göre;

“İşyerinin devri veya herhangi bir suretle el değiştirmesi halinde işlemiş kıdem tazminatlarından her iki işveren sorumludur. Ancak, işyerini devreden işverenlerin bu sorumlulukları işçiyi çalıştırdıkları sürelerle ve devir esnasındaki işçinin aldığı ücret seviyesiyle sınırlıdır.”

Yukarıda alıntılan yasal düzenlemeler karşısında, kıdem tazminatından eski ve yeni işveren, işçiyi çalıştırdıkları sürelerle oranlı olarak sorumludurlar. Ayrıca eski işverenin sorumluluk tutarı işyeri devri sırasında geçerli ücret seviyesiyle sınırlı olarak hesaplanacaktır.

Ancak iş sözleşmesinin sona erdiği tarihte kat maliki olan kişi, işçiye karşı iş hukuku hükümleri çerçevesinde kıdem tazminatının tamamından sorumlu olup yukarıdaki prensip uyarınca kendisinin sorumluluğunda olan tutarı aşacak şekilde işçiye ödediği kıdem tazminatı tutarını yine aynı prensip uyarınca kıdem tazminatından kendi mülkiyet dönemleriyle sınırlı olacak şekilde sorumlu olan eski kat maliklerine rücu edebilir. Buna karşın, iş sözleşmesinin sona erdiği tarihte kat maliki olan kişi, işçinin kendisine karşı açacağı davada, sadece kendi mülkiyet dönemine denk gelen kıdem tazminatı tutarından sorumlu olduğu yönünde savunma yapamaz.

Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2001/18-642 E. 2001/662 K. sayılı ve 03.10.2001 tarihli kararında a bu görüş benimsenmiş olup bu hususu ilişkin olarak aşağıdaki ifadelere yer verilmiştir:

"Somut olayda, apartman kapıcısının görevden ayrılıp kıdem tazminatını hak ettiği tarihte davalı malik olup, yönetime ve sigortaya karşı bu borcun tamamından sorumludur. Hesaplanan kıdem tazminatına esas alınan sürenin bir bölümünün önceki malik dönemine ait olması, borcun doğduğu tarihte malik olan davalıyı, bu sorumluluktan kurtarmaz. Şartları varsa, ödediği kıdem tazminatının önceki malik dönemine isabet eden miktarı için rücu hakkını kullanabilir. Yargıtay 9. Hukuk Dairesinin 19.10.2000 gün 2000/9377 Esas, 2000/14065 Karar sayılı kararında da "1475 sayılı İş Kanununun 14/2. maddesi gereğince işyerinin devri sebebiyle başka bir işverene geçmesi halinde işçinin kıdemini değişik işverenlerde geçen hizmet sürelerinin toplamı üzerinden hesaplanacağı, her ne kadar daha önceki işveren işçiyi çalıştırdığı süre ve devir sırasında işçinin aldığı ücretle sorumlu ise de, son işveren olarak davalının tüm süreden sorumlu olduğu, ancak önceki işverenlere sorumlulukları oranında, rücu edebileceği" açıkça belirtilmiştir."

HGK kararında benimsenen yukarıdaki görüş, sonraki yargı uygulamasında tutarlı şekilde devam ettirilmiştir (Yarg. 11. HD., E. 2001/978, K. 2001/3082 T. 12.04.2001; 12. HD., E. 2018/3975, K. 2018/8922 T. 1.10.2018; 12. HD., E. 2018/5841, K. 2019/2344 T. 18.2.2019; 12. HD., E. 2018/5842, K. 2019/3373 T. 28.2.2019; 22. HD., E. 2020/971, K. 2020/3625 T. 27.2.2020).

Buna karşın, eğer site/apartman görevlisinin iş akdi, ilgili kat malikinin ilgili taşınmazın mülkiyetini devralmasından (tapu devri) önceki bir tarihte sona ermiş ise, ilgili kat maliki

bu görevlinin kıdem tazminatından sorumlu olmaz. Nitekim Yargıtay 20. Hukuk Dairesi bu hususu 12.11.2018 tarih ve 2017/2137 E., 2018/7243 K. sayılı kararında aşağıdaki şekilde ifade etmiştir:

“Somut olayda, apartman görevlisinin iş akdinin 22.09.2010 tarihinde feshedildiği ve bu tarih itibariyle kıdem tazminatını hak ettiği anlaşılmıştır. Dosyada mevcut tapu kaydının incelenmesinde davacının A3 blok 7 nolu bağımsız bölüme 06.10.2010 tarihinde malik olduğu, dava konusu icra takibinin dayanağının 22.09.2010 tarihinden önceki dönemlere ait apartman görevlisinin hizmet görevi nedeniyle kıdem tazminatı alacağı olduğu ve bu dönemde davacının malik olmadığı dolayısıyla anılan borçtan sorumlu olmadığı anlaşılmış olup” demek suretiyle sonuca bağlamıştır.

III. Sonuç

Bu yayın kapsamında yer verilen değerlendirmeler neticesinde ulaşılan sonuçlar özetle şöyledir:

- Kiracılar iş akdi sona eren bir site veya apartman görevlisine ödenecek kıdem tazminatından sorumlu tutulamazlar.
- Kat malikleri bir site veya apartman görevlisine ödenecek kıdem tazminatından, ilgili site veya apartmanda kat maliki oldukları süreye denk gelen kısmından sorumludurlar. Eski malikin sorumluluk tutarı, işyeri devri sırasında geçerli ücret seviyesiyle sınırlı olarak hesaplanacaktır.
- İş sözleşmesinin sona erdiği tarihte kat maliki olan kişi, kıdem tazminatının kendisine ait taşınmaza düşen kısmının tamamını işçiye (yönetime) ödemekle yükümlüdür. Bu malik, kendisinin kat maliki olmadığı döneme karşılık gelen ancak kendisinin işçiye ödemek zorunda kaldığı tutarı ise, eski kat maliklerine, ilgili kat malikinin sorumlu olduğu tutarla sınırlı olarak rücu edebilir.

Uyarı: Bu makale, okuyucuya elde aldığı konu hakkında genel bir bakış sunmayı amaçlamaktadır. Her bir somut olay, kendi koşullarına göre değerlendirilmelidir.