

## **SİTE YÖNETİMİ VE GÜVENLİK ŞİRKETİNİN HIRSIZLIK OLAYLARINDAKİ SORUMLULUĞU**

Günümüzde sayıları artan sitelerin insanlar tarafından tercih edilmesinin en önemli sebeplerinden birinin güvenli ve rahat bir ortamda yaşama isteği olduğu gözlemlenmektedir. Site içine giriş-çıkışların kontrol altında tutulması, güvenlik kameraları ile denetim sağlanması ve 7/24 güvenlik personeli bulundurulması gibi önlemler kişilerin bu siteleri tercih etmesine sebep olurken site yönetiminin görev ve sorumluluklarını arttırmaktadır. Site yönetimleri tarafından gerekli tedbirlerin alınarak maliklerin can ve mal güvenliğini sağlanması ve bu doğrultuda hırsızlık olaylarının önüne geçilmesi kişilerin siteleri tercih etmesinde büyük bir rol oynamaktadır.

Site içerisinde bulunan bir konutta vuku bulan hırsızlık olayı sonucu oluşan zararlardan site yönetimi ve gerekli güvenlik önlemlerinin alınması amacıyla site yönetiminin anlaşmış olduğu bir güvenlik şirketi var ise bu şirketin sorumluluğu gündeme gelebilecektir. Böyle bir durumda, hırsızlık olayından zarar görmüş olan taraf hem site yönetimine hem de site yönetiminin anlaşmış olduğu güvenlik şirketine maddi ve manevi tazminat davası açabilecektir. Bu tarz bir durum ile karşılaşılması halinde mahkeme tarafından dikkate alınan unsurların değerlendirilmesi gerekmektedir.

Öncelikle, hırsızlık olayı neticesinde meydana gelen zararlardan site yönetiminin sorumlu tutulabilmesi için site yönetimi tarafından gerekli güvenlik tedbirlerinin alınmamış olması gerektiğini belirtmek isteriz. Bu doğrultuda, gerekli tüm önlemleri almış ve herhangi bir kusuru bulunmayan bir site yönetimi oluşan zarardan sorumlu tutulamayacaktır.

Site yönetiminin güvenlik tedbirlerinin sağlanması amacıyla bir güvenlik şirketiyle anlaşması durumunda ise meydana gelen hırsızlık olayından hem site yönetimi hem de güvenlik şirketi müteselsilen sorumlu olacaktır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 61. maddesi "*Birden çok kişi birlikte bir zarara sebebiyet verdikleri veya aynı zarardan çeşitli sebeplerden dolayı sorumlu oldukları takdirde, haklarında müteselsil sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanır,*" hükmünü ihtiva etmekte olup, ilgili madde doğrultusunda hırsızlık olayının gerçekleşmesinde güvenlik şirketinin kusurunun bulunduğu takdirde, sonuçtan site yönetimi de müteselsilen sorumlu olacaktır. Nitekim, Yargıtay'ın görüşü de aynı yöndedir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ("**Kanun**") 'nun 35-h maddesi uyarınca, "*Anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması*" yöneticinin görevli arasında sayılmaktadır. Bununla beraber, Kanun'un 38. maddesine göre yönetici kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur.

Bu doğrultuda, hırsızlık olayından zarar görmüş olan tarafın dava açması halinde mahkeme tarafından ilk olarak, yukarıda belirtilmiş olan maddelerce site içinde güvenliği sağlama yükümlülüğüne sahip ve bu konuda gerekli tedbirleri almakta yetkili site yönetiminin güvenlik şirketiyle imzaladığı sözleşmenin varlığı tespit edilmektedir. Bu hususta; hırsızlık olayının vuku bulduğu tarihi kapsayan şekilde güvenlik hizmet sözleşmesi yapıp yapılmadığı, kat malikleri yönetim kurulu defterleri, site yönetimi tarafından yapılan

ödemelerin bulunduğu banka kayıtları, Valiliğe bildirilen kayıtlar ve diğer ilgili resmi mercilerle yapılan yazışmaların incelenmesi suretiyle detaylı bir araştırılma yapılması gerekmektedir. Söz konusu detaylı araştırmalar yapılmadan salt yazılı şekilde verilen davanın reddi kararı, güvenlik şirketiyle anlaşma yapma yükümlülüğü malikte olmadığı için bir üst mahkemece bozulmaktadır (Yargıtay 13. HD., 07.11.2019, 27315/11039).

Mahkeme tarafından site yönetiminin güvenlik şirketi ile yapmış olduğu sözleşmenin varlığının tespit edilmesini takiben yapılacak olan ikinci inceleme ise yaşanan hırsızlık olayında güvenlik şirketinin bir ihmali bulunup bulunmadığına yönelik olacaktır. Güvenlik şirketinin gerekli tedbirleri alıp almadığının araştırılması bilirkişi raporuyla desteklenmelidir. Bu raporda güvenlik hizmetinin 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun'a uygun nitelikte olup olmadığı, sözleşmede belirtilen sayıda yeterli güvenlik personeli bulundurulup bulundurulmadığı, bu personelin gerektiği şekilde hareket edip etmediği, giriş çıkışlarda kontrolün etkili bir şekilde yapılıp yapılmadığı, kameraların varlığı gibi detaylar her yerin kendi özel fiziki koşulları da göz önüne alınarak incelenmektedir. Tüm bunlara ek olarak, hırsızlık olayından etkilenen tarafın kusurunun olup olmadığı da incelenmekte olup, hırsızlık olayından zarar gören taraf çalındığını iddia ettiği eşyaları ispat etmekle yükümlüdür. Bununa beraber, hırsızlık olayından zarar görmüş olan tarafın mal ve eşyalarını saklama ve koruma görevini yerine getirmiş olması gerekmektedir. Bunların neticesinde, tarafların kusur derecesi yüzdelerle oranlarla rapora alınmaktadır.

Manevi tazminat bakımından bir değerlendirme yapıldığında ise Yargıtay'ın manevi tazminat şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini her durumun mahiyeti açısından incelemekte olduğunu belirtmek gerekmektedir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, 30.01.2020 tarih, 2016/29373 E., 2020/706 K. sayılı kararında "Davacının, evine hırsız girmesiyle ruhsal bütünlüğünün bozulduğu, özel hayatına müdahale edildiği ve kişilik haklarına saldırı olduğunun kabulü gerekir. O halde mahkemece, kişilik hakkına saldırı niteliğinde olan hırsızın evine girmesinde davalılar arasında imzalanmış güvenlik sözleşmesi hükümleri, tarafların kusur durumları dikkate alınıp, manevi tazminatın koşulları oluşabileceği değerlendirilerek sonucuna uygun karar verilmesi gerekirken, açıklanan hususlar göz ardı edilerek yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir." değerlendirmesine yer verilmiştir.

Sonuç olarak, işbu makalemizdeki açıklamalarımız ve Yargıtay içtihatları doğrultusunda, tarafların vuku bulan bir hırsızlık olayındaki kusur oranlarının her münferit duruma göre ayrı olarak incelendiğini ve bilirkişi raporunda yüzdelerle belirtildiğini ifade etmek isteriz. Hırsızlık olayıyla zarara uğrayan taraf ilgili olayın meydana gelmesinde güvenlik şirketinin kusuru bulunduğunu ve bu olay neticesinde uğradığı zararını ispat edebilirse mahkemenin takdiri doğrultusunda güvenlik şirketi ve site yönetiminden zararının tazminini talep edebilecektir.

**Av. Alara Gökşen**

**Stj. Av. Çiğdem Silik**

**ÖKTENER & ÖKTENER**  
**HUKUK BÜROSU**

Yargıtay 13. HD. T. 23.01.2018 2015/37496 E., 2018/481 K.

Yargıtay 13. HD. T. 17.12.2019 2016/15873 E., 2019/12698 K.

Yargıtay 13. HD. T. 12.12.2019 2016/20663 E., 2019/12480 K.

Yargıtay 17. HD. T. 04.02.2021 tarihli ve 2019/1951 E., 2021/802 K.

Yargıtay 13. HD. T. 30.01.2020 tarihli ve 2016/29373 E., 2020/706 K.

Yargıtay 13. HD. T. 07.11.2019 2016/27315 E., 2019/11039 K.