T.C.
TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU
(OMBUDSMANLIK)

SAYI : 2026/22497-S.26.30886

BAŞVURU NO : 2026/12850

KARAR TARİHİ : 30/10/2026

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN : [redacted],TCKN:[redacted]

BAŞVURUYA KONU İDARE : TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

BAŞVURUNUN KONUSU : Toplu konuttaki yapısal kusurların giderilmesi talebi hakkındadır.

BAŞVURU TARİHİ : 19/05/2026

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1. Kurumumuza yapılan başvuruda başvuran özetle; Ankara ili Mamak ilçesi Altıağaç 2. Etap 2. Kısım projesinde yer alan bloklarda çatılarda kronik su sızıntıları, temellerde nemlenme, dış cephe kaplamalarında (fibercement) tehlikeli dökülmeler ve yangın algılama sistemlerinde çalışmama gibi ağır kusurların bulunduğunu, İdareye bu durumu bildiren başvurularına, [redacted]. ve [redacted]'ye gerekli onarımların yapılması yönünde talimatların verildiği şeklinde cevap verildiğini, ancak gelinen süreçte herhangi bir tamir ve onarım işinin yapılmadığını belirterek, can güvenliğini tehdit eden dış cephe dökülmeleri ve yapısal kusurların ivedilikle onarılmasını talep etmektedir.

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. Başvurudaki iddialara ilişkin olarak Kurumumuzca Toplu Konut İdaresi Başkanlığından bilgi ve belge talebinde bulunulmuş olup İdarenin cevabında;

2.1. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 27. maddesinde *"Ana Gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır."* hükmünün yer aldığı,

2.2. Ankara ili Mamak ilçesi Altıağaç 2. Etap 2. Kısım Toplu Konutlarında 25.06.2024 tarihinde İdare görevlileri nezaretinde yapılan toplantı ile toplu yapı yönetim organlarının belirlendiği ve site yönetim faaliyetleri kapsamında tüm yetkinin site sakinlerine devredildiği,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kavaklıdere Mah. Zeytindalı Caddesi No:4 Çankaya/ANKARA
Telefon : 0 (312) 465 22 00 Faks : 0 (312) 465 22 65
e-Posta : iletisim@ombudsman.gov.tr İnternet Adresi : www.ombudsman.gov.tr
Kep Adresi: kamudenetciligikurumu@hs01.kep.tr

2.3. Bu itibarla başvuruya konu projede İdarenin gözetiminde ve/veya sorumluluğunda herhangi bir yönetim faaliyeti bulunmadığı, daha önce başvuran adına İdareye yapılmış Bilgi Edinme, CİMER vb. başvuru kaydına rastlanmadığı,

2.4. Başvuruda bahsi geçen yönetim faaliyetlerine ilişkin şikâyet ve taleplerin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde ilgili toplu yapı yönetim organları yetki ve sorumluluğunda değerlendirilmesi gerektiği, İdarece tesis edilecek bir işlem bulunmadığı,

açıklamaları Kurumumuza bildirilmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

3. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın;

3.1. *"Devletin temel amaç ve görevleri"* başlıklı 5'inci maddesinde; *"Devletin temel amaç ve görevleri, Türk milletinin bağımsızlığını ve bütünlüğünü, ülkenin bölünmezliğini, Cumhuriyeti ve demokrasiyi korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak; kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya, insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmaktır."*

3.2. *"Konut hakkı"* başlıklı 57'nci maddesinde; *"Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler."*

3.3. *"Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı"* başlıklı 74'üncü maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarında; *"Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir. Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişiyle ilgili şikâyetleri inceler."*

4. 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanunu'nun *"Kurumun görevi"* başlıklı 5'inci maddesinin birinci fıkrasında; *"Kurum, idarenin işleyişi ile ilgili şikâyet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde bulunmakla görevlidir."*

5. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun *"Amaç ve kapsam"* başlıklı 1'inci maddesinde; *"Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler bu Kanun hükümlerine tabidir."*

6. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun;

6.1. *"Ayıbın belirlenmesi"* başlıklı 474'üncü maddesinde; *"İşsahibi, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek zorundadır. Taraflardan her biri, giderini karşılayarak, eserin bilirkişi tarafından gözden geçirilmesini ve sonucun bir raporla belirlenmesini isteyebilir."*

6.2. *"Eserin kabulü"* başlıklı 477'nci maddesinde; *"Eserin açıkça veya örtülü olarak kabulünden sonra, yüklenici her türlü sorumluluktan kurtulur; ancak, onun tarafından kasten gizlenen ve usulüne göre gözden*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kavaklıdere Mah. Zeytindalı Caddesi No:4 Çankaya/ANKARA
Telefon : 0 (312) 465 22 00 Faks : 0 (312) 465 22 65
e-Posta : iletisim@ombudsman.gov.tr İnternet Adresi : www.ombudsman.gov.tr
Kep Adresi: kamudenetciligikurumu@hs01.kep.tr

geçirme sırasında fark edilemeyecek olan ayıplar için sorumluluğu devam eder. İşsahibi, gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, eseri kabul etmiş sayılır. Eserdeki ayıp sonradan ortaya çıkarsa işsahibi, gecikmeksizin durumu yükleniciye bildirmek zorundadır; bildirmezse eseri kabul etmiş sayılır."

6.3. *"Zamanaşımı"* başlıklı 478'inci maddesinde; *"Yüklenici ayıplı bir eser meydana getirmişse, bu sebeple açılacak davalar, teslim tarihinden başlayarak, taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yılın; taşınmaz yapılarda ise beş yılın ve yüklenicinin ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar."*

7. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun *"Genel kurul"* başlıklı 27'nci maddesinde; *"Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartiyle, bu kurul tarafından kararlaştırılır."*

hükmü yer almaktadır.

IV. KAMU DENETÇİSİ ÖZCAN YILDIZ'IN KAMU BAŞDENETÇİSİ'NE ÖNERİSİ

8. Kamu Denetçisi tarafından dosya kapsamında yapılan değerlendirme neticesinde, başvuru konusuna ilişkin "Tavsiye Karar Önerisi" Kamu Başdenetçisi'ne sunulmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka, Hakkaniyete ve İnsan Haklarına Uygunluk Yönünden Değerlendirme

9. Başvuru, Ankara ili Mamak ilçesi Altıağaç 2. Etap 2. Kısım projesinde yer alan bloklarda tespit edildiği ileri sürülen yapısal ve tesisat kusurlarının giderilmemesi nedeniyle, İdarenin başvuruya konu kusurların giderilmesine yönelik bir işlem tesis etmeyeceği yönündeki tutumuna itiraz hakkındadır.

10. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, ana gayrimenkulün yönetiminin kat malikleri kuruluna ait olduğu, toplu yapı yönetim organlarının 25.06.2024 tarihinde belirlenmesiyle birlikte site yönetim faaliyetlerinin site sakinlerine devredildiği anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, yönetim devrinden sonra ortak yerlerin işletilmesi, bakımı ve yönetimine ilişkin hususların kat malikleri kurulunun yetki ve sorumluluğunda bulunduğu hususunda tereddüt bulunmamaktadır.

11. Ancak başvuru konusu, ortak yerlerin olağan yönetimi ve bakımından ziyade, yapım sürecinden kaynaklandığı ileri sürülen kusurlara ilişkindir. Yönetimin kat maliklerine devredilmesi, ana gayrimenkulün yönetim faaliyetlerine ilişkin yetkinin devri sonucunu doğursa da, İdarenin yapım sürecinden doğan sözleşmesel ve mevzuattan kaynaklanan yetki ve sorumluluklarını kendiliğinden ortadan kaldırmamaktadır. İdarenin, iş sahibi sıfatıyla yüklenici ve müşavir firma üzerinde sahip olduğu denetim ve takip yetkisinin, yönetim devri tarihi itibarıyla sona ermeyeceği değerlendirilmektedir.

12. Nitekim dosya kapsamından, başvuru konusu kusurlara ilişkin olarak site yönetimi tarafından İdareye başvuruda bulunulduğu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Teknik Denetim ve Mevzuat Dairesi Başkanlığının TOKİ Mamak Altıağaç 2.Etap 2.Kısım Konutları Site Yönetimi'ne vermiş olduğu 16.12.2025 tarih ve [redacted] sayılı ile 27.03.2026 tarih ve E-[redacted] cevaplarında müşavir firmaya konu hakkında talimat verildiğinin bildirildiği görülmüştür. Bu husus, İdarenin başvuruya konu kusurlar bakımından kendisini yetkili gördüğünü ve bu yetkiyi fiilen kullandığını göstermektedir. Dolayısıyla İdarenin Kurumumuza verdiği cevapta yer alan, başvuru konusunda İdarece tesis edilecek bir işlem bulunmadığı yönündeki açıklamanın dosya içeriği ile bağdaşmadığı değerlendirilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

13. Türk Borçlar Kanunu'nun 470'inci maddesi uyarınca eser sözleşmesinde yüklenici, bir eser meydana getirmeyi üstlenmekte, eserin sözleşmeye, teknik şartnameye, projeye ve fennin gereklerine uygun, ayıpsız olarak meydana getirilmesi bu edimin ayrılmaz bir parçasını oluşturmaktadır. Yapım işini ihale ile veren İdare, bu sözleşmede *"iş sahibi"* sıfatını taşımakta ve ayıplı ifaya karşı Kanun'un 475'inci maddesinde düzenlenen seçimlik haklara (ayıp oranında bedelden indirim, ücretsiz onarım ve diğer haklar) sahip bulunmaktadır.

14. Anılan Kanun'un 478'inci maddesinde ise yüklenicinin ayıplı eserden doğan sorumluluğunun taşınmaz yapılar bakımından teslim tarihinden başlayarak beş yıl, yüklenicinin ağır kusuru varsa yirmi yıl süreyle devam edeceği düzenlenmiştir. Bu düzenleme, çatı sızıntısı, temel nemlenmesi ve cephe kaplaması kusurları gibi yapının sağlamlığını ve kullanım güvenliğini etkileyen ayıplar bakımından yüklenicinin sorumluluğunun, işin teslimi ile kendiliğinden sona ermediğini göstermektedir.

15. Öte yandan, 477'nci madde uyarınca kabulün yüklenicinin sorumluluğunu sona erdirmesi, kural olarak açıkça fark edilebilen ayıplar bakımından geçerlidir. Yüklenicinin teslim sırasında kasten gizlediği veya usulüne uygun gözden geçirmede fark edilemeyecek gizli ayıplar bakımından sorumluluk devam etmektedir. Dosyada, başvuru konusu kusurların teslim sırasında açıkça fark edilebilir nitelikte olup olmadığına, kabulün hangi tarihte yapıldığına ve ayıp ihbarının süresinde yapılıp yapılmadığına dair bilgi bulunmadığından, bu hususların İdarece değerlendirilmesi gerekmektedir.

16. Bu itibarla, yapının inşasından kaynaklanan ayıpların giderilmesine ilişkin asli muhatap, İdare ile yüklenici arasındaki eser sözleşmesi uyarınca yapıyı meydana getiren yüklenici firmadır. Toplu yapı yönetiminin kat maliklerine devredilmesi, yüklenicinin İdareye karşı bu sözleşmeden doğan sorumluluğunu ortadan kaldırmamaktadır. Dolayısıyla İdare, iş sahibi sıfatıyla, ayıpların giderilmesini yükleniciden talep etme ve talebin yerine getirilmemesi hâlinde sözleşme ve mevzuattan doğan yetkilerini (teminat, ihtar, yaptırım, sorumluluk süresinin takibi vb.) kullanma konusunda bu yetkinin takibi ile yükümlüdür.

17. İdare tarafından müşavir firmaya talimat verilmesi, kusurların giderilmesi sürecinin başlatılması bakımından yerinde bir işlem olmakla birlikte, talimat verilmesi ile işlemin tamamlanmayacağı, İdarenin, verdiği talimatın yerine getirilip getirilmediğini takip etmesi, talimatın yerine getirilmemesi halinde sözleşme ve ilgili mevzuat çerçevesinde yüklenici ve müşavir firma nezdinde gerekli yaptırım ve tedbirleri uygulaması, sürecin sonucundan başvuranı ve site yönetimini haberdar etmesi hukuki ve idari sorumluluğunun doğal bir gereği olduğu değerlendirilmektedir.

18. Diğer taraftan başvuruda dış cephe kaplamalarında dökülmeler ve yangın algılama sistemlerinin çalışmaması gibi can ve mal güvenliğini doğrudan ilgilendiren kusurlardan bahsedilmektedir. Anayasa ile koruma altına alınan yaşam hakkı bakımından devletin, hayatı tehdit eden risklere karşı gerekli tedbirleri alma yönündeki pozitif yükümlülüğü gözetildiğinde, bu nitelikteki kusurların giderilmesi sürecinin gecikmeksizin ve etkin biçimde takip edilmesinin zorunlu olduğu değerlendirilmektedir.

19. Başvuranın daha önce kendi adına İdareye başvuruda bulunmadığı yönündeki açıklama bakımından, aynı konuda site yönetimi tarafından İdareye başvuruda bulunulduğu ve bu başvurunun İdarece esastan cevaplandırıldığı dikkate alındığında, İdarenin başvuru konusu kusurlardan haberdar olduğu ve konuyu inceleme imkânına sahip bulunduğu anlaşıldığından, bu hususun İdarenin sorumluluğunu ortadan kaldırmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

20. Tüm dosya kapsamı değerlendirildiğinde; İdarenin, yönetim devrinin gerçekleştiği gerekçesiyle başvuru konusu kusurlara ilişkin olarak tesis edilecek bir işlem bulunmadığı yönündeki tutumunun hukuka ve hakkaniyete uygun olmadığı, İdarenin başvuruya konu kusurların giderilmesine yönelik olarak müşavir firmaya verdiği talimatların sonuçlarını takip etmesi, kusurların giderilmediğinin tespiti halinde sözleşme

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

ve ilgili mevzuat çerçevesinde gerekli işlemleri tesis etmesi ve sonucu başvurana bildirmesi gerektiği sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden Değerlendirme

21. İyi yönetim ilkelerine, Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in "İyi yönetim ilkeleri" başlıklı 6'ncı maddesinde yer verilmiştir. Anılan madde hükmü uyarınca, inceleme ve araştırma kapsamında ilgili idarenin iyi yönetim ilkelerine uygun işlem ve eylem ile tutum veya davranışta bulunup bulunmadığı hususları da Kurum tarafından gözetilmektedir. Bu kapsamda yapılan değerlendirme neticesinde; başvurana iletilen cevaplarda "karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi" ilkelerine uyulmadığı tespit edildiğinden bundan sonraki işlemlerde söz konusu ilkeye uyulması gerektiği değerlendirilmiştir.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

22. 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanunu'nun 21. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu Tavsiye Kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde idare tarafından herhangi bir eylem ya da işlem tesis edilmezse dava açma süresinden (varsa) kalan süre işlemeye devam edecek olup görevli ve yetkili mahkemelerde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Açıklanan gerekçelerle, **BAŞVURUNUN KABULÜNE;**

Yukarıda yer verilen açıklamalar çerçevesinde, Ankara ili Mamak ilçesi Altıağaç 2. Etap 2. Kısım projesinde yer alan bloklarda başvuru konusu edilen kusurların giderilmesi amacıyla müşavir firmaya verilen talimatların uygulanıp uygulanmadığının takip edilmesi, kusurların giderilmediğinin tespiti halinde sözleşme ve ilgili mevzuat çerçevesinde gerekli işlemlerin tesis edilmesi ve sonucun başvurana bildirilmesi hususunda **TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA TAVSİYEDE BULUNULMASINA,**

6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanunu'nun 20'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, ilgili idare tarafından bu karar üzerine tesis edilecek işlemin otuz gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna,

Kararın **BAŞVURANA** ve **TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA** tebliğine,

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisince karar verildi.

Mehmet AKARCA
Kamu Başdenetçisi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kavaklıdere Mah. Zeytindalı Caddesi No:4 Çankaya/ANKARA
Telefon : 0 (312) 465 22 00 Faks : 0 (312) 465 22 65
e-Posta : iletisim@ombudsman.gov.tr İnternet Adresi : www.ombudsman.gov.tr
Kep Adresi: kamudenetciligikurumu@hs01.kep.tr