

KVKK'dan Yeni İlke Kararı: Apartman ve Sitelerde Borç Listesi İlan Etmek Veri Güvenliği İhlali

Kişisel Verileri Koruma Kurumu tarafından 31.03.2026 tarihinde yayımlanan tabiri caizse dumanı üstünde bu ilke kararı, apartman ve site gibi toplu yaşam alanlarındaki borçlu sakinlerin bilgilerinin ortak alanlara asılmasını konu almaktadır.

Söz konusu ilke karar temel olarak sakinlerin ad, soyadı ve borç miktarı gibi kişisel verilerinin asansör veya bina girişi gibi herkesin görebileceği yerlerde paylaşılmasının 6698 sayılı Kanun'a aykırı olduğunu vurgulamaktadır. Bu tür verilerin bina girişi veya asansör gibi ortak alanlarda yer alması durumunda söz konusu veriler yetkisiz üçüncü kişilerin erişimine sunulmuş olacaktır. Kurul tarafından bu durum veri güvenliği yükümlülüklerinin ihlali olarak değerlendirilmiştir.

Kurul, borç bilgilendirmelerinin yalnızca ilgili kişiye ulaşacak şekilde kapalı zarf veya e-posta gibi güvenli yöntemlerle yapılmasını zorunlu kılmıştır. Mevcut hukuka aykırı uygulamaların derhal sonlandırılması gerektiğini belirten karar, kurallara uymayan veri sorumluları hakkında idari yaptırım uygulanacağını hatırlatmaktadır. Kararda şeffaflık ile özel hayatın gizliliği arasındaki dengenin korunması gerektiği ifade edilmektedir.

Apartman ve Sitelerde Veri Sorumlusu, Bir Diğer İfade ile İdari Para Cezasının Muhatabı, Kimdir?

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, apartman/site yönetimi bakımından **veri sorumlusu**, kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan **apartman/site yönetimidir**.

Konuya ilişkin temel mantığı şu şekilde özetleyebiliriz:

Genel Anlamda Veri Sorumlusu Kimdir?

Kanun'a göre veri sorumlusu; kişisel verilerin işleme amaçlarını ve vasıtalarını belirleyen, veri kayıt sisteminin kurulmasından ve yönetilmesinden sorumlu olan gerçek veya tüzel kişidir.

Apartman Yönetiminin Rolü Nedir?

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat malikleri, ana gayrimenkulün yönetimini sağlamak üzere kendi aralarından veya dışarıdan bir yönetici veya üç kişilik bir yönetim kurulu atarlar. Bu yönetici veya yönetim kurulu, aidat/avans/demirbaş gideri gibi ödemeleri toplamak, buna ilişkin kayıtları tutmak ve gerektiğinde bilgilendirme yapmakla yükümlüdür.

Apartman Yönetiminin Veri İşleme Faaliyeti Nedir ve Ne Gibi Bir Sorumluluğu Vardır?

Apartman sakinlerinin ad, soyadı, daire numarası ve borç bilgileri gibi verilerin işlenmesi (*örneğin listeler hazırlanması*) bir kişisel veri işleme faaliyetidir. Bu süreçte kararları alan ve sistemi yöneten merci apartman yönetimi olduğu için, hukuki açıdan veri sorumlusu sıfatını da apartman yönetimi taşımaktadır.

Verilerin hukuka aykırı işlenmesini veya erişilmesini önlemek gibi veri güvenliğine ilişkin teknik ve idari tedbirleri alma yükümlülüğü doğrudan veri sorumlusuna, bir diğer ifadeyle apartman/site yönetimine aittir. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda idari para cezaları "ilgili veri sorumluları" yani apartman/site yönetimi hakkında uygulanır.

Veri Güvenliğine Aykırı Davranan Apartman/Site Yönetimleri Nelerle Karşılaşabilecektir?

- **İdari Para Cezası:**

Kanun'un 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca, veri güvenliğine ilişkin yükümlülükleri (Madde 12) yerine getirmeyen veri sorumluları hakkında **idari para cezası** uygulanır. Kişisel Verileri Koruma Kurulu (Kurul), ihlalin tespiti halinde bu cezaların uygulanmasına karar verme yetkisine sahiptir.

Veri güvenliğine ilişkin yükümlülüklerin yerine getirilmemesi konusunda kesilecek idari para cezası **2026** yılı için en az **256.357,00-TL**. en fazla ise **17.092.242,00-TL** olarak belirlenmiştir.

- **Kurul Müdahalesi ve İlke Kararları:**

Kurul, ihlalin yaygın olduğunu tespit ederse "ilke kararı" alarak bu durumu kamuoyuna duyurabilmektedir. Nitekim borç listelerinin ortak alanlara asılmasının veri güvenliği ihlali olduğuna dair işbu 2026/348 sayılı ilke kararı alınmıştır. Bu karara aykırı hareket etmeye devam eden yöneticiler hakkında yine Kanun uyarınca işlem tesis edilir.

- **Hukuka Aykırı Uygulamaların Sonlandırılması:**

Yükümlülükler aykırı bir veri işleme faaliyeti (örneğin; asansörlere veya bina girişlerine isim, daire no ve borç miktarı içeren listeler asılması) tespit edildiğinde, bu uygulamalara **ivedilikle son verilmesi** ve ilgili belgelerin kaldırılması zorunludur.

- **Kat Mülkiyeti Kanunu Bakımından Sorumluluk:**

Yönetici, kat maliklerine karşı bir **vekil gibi sorumlu** olduğu için, kişisel verilerin korunması mevzuatına aykırı davranarak apartmanı/siteyi idari para cezası gibi zararlara uğratması durumunda, kat malikleri kurulu tarafından **görevden alınabilir veya verdiği zararlar nedeniyle kendisine rücu edilebilir.**

Özetle, yükümlülüklerini yerine getirmeyen yönetim **yüksek miktarda idari para cezaları** ile karşılaşabilir. Hukuka aykırı veri işleme faaliyetini durdurmak zorunda olan yönetimin söz konusu veri paylaşımına yönelik eyleminin Türk Ceza Kanunu'nda yer alan verileri hukuka aykırı olarak yayma suçunun unsurlarını taşıması ve hukuka uygunluk hallerinin bulunmaması durumunda bu kapsamda yargılanması da mümkündür.

Yönetim Ne Yapmalıdır?

6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nun 12. maddesi uyarınca veri sorumlusu olan apartman/site yönetimi kişisel verilerin korunmasını sağlamak amacıyla uygun güvenlik düzeyini temin etmeye yönelik her türlü teknik ve idari tedbiri almakla yükümlüdür.

1- Denetim Yükümlülüğü: Veri sorumlusu olan apartman/site yönetimi apartmanda/sitede Kanun hükümlerinin uygulanmasını sağlamak amacıyla gerekli denetimleri yapmak veya yaptırmak zorundadır.

2- Sır Saklama Yükümlülüğü: Veri sorumlusu ve veri işleyen sıfatına sahip apartman/site yönetimleri öğrendikleri kişisel verileri Kanun hükümlerine aykırı olarak başkasına açıklayamaz ve işleme amacı dışında kullanamazlar. Bu yükümlülük, yönetimde yer alan ilgili kişilerin görevlerinden ayrılmalarından sonra da devam eder.

3- Müşterek Sorumluluk: Kişisel verilerin apartman/site yönetimi adına başka bir gerçek veya tüzel kişi (veri işleyen) tarafından işlenmesi hâlinde, veri sorumlusu gerekli tedbirlerin alınması hususunda bu kişilerle birlikte, müştereken sorumludur.

4- Ortak Alanların Güvenliği ve Güvenli İletişim Yöntemleri: Borç bilgilerinin ziyaretçiler, kuryeler, kargocular gibi örneklendirilebilecek yetkisiz üçüncü kişilerin erişebileceği şekilde ortak alanlarda paylaşılması, Kanun'un 12. maddesinde düzenlenen "kişisel verilerin hukuka aykırı olarak erişilmesini önlemek" yükümlülüğüne aykırılık teşkil eder. Yönetici, bu verilerin sadece ilgililerin erişebileceği (kapalı zarf, e-posta veya şifreli uygulamalar gibi) yöntemlerle iletilmesini sağlamakla yükümlüdür.

5- Veri İhlali Bildirimi: İşlenen verilerin kanuni olmayan yollarla başkaları tarafından elde edilmesi hâlinde veri sorumlusu konumundaki apartman/site yönetimi, bu durumu en kısa sürede ilgili kişiye ve Kişisel Verileri Koruma Kurulu'na bildirmekle yükümlüdür.

Özetle; veri sorumlusu olan apartman/site yönetimleri hem verilerin yetkisiz kişilerin eline geçmesini engelleyecek nitelikte yazılımsal/teknik sistemleri kurmalı hem de veriye erişim yetkilerini ve paylaşım yöntemlerini düzenleyen idari kuralları uygulamalıdır.

Önemli Hatırlatma ve Hukuki Değerlendirme

Yukarıda detaylandırılan KVKK ilke kararı, toplu yaşam alanlarındaki veri işleme süreçlerinin artık "geleneksel yöntemlerle" yönetilemeyeceğini açıkça ortaya koymaktadır. 2026 yılı için belirlenen yüksek idari para cezaları ve yöneticilerin şahsi hukuki sorumlulukları göz önüne alındığında, mevcut yönetim planlarının ve veri paylaşım usullerinin 6698 sayılı Kanun ile tam uyumlu hale getirilmesi hayati önem taşımaktadır. Her sitenin kendine has fiziksel yapısı ve yönetim dinamikleri olduğu unutulmamalıdır. Bu nedenle, olası bir hak ihlalinin ve telafisi güç zararların önüne geçilmesi adına, yönetim süreçlerinin güncel kurul kararları ışığında uzman bir hukukçu denetiminden geçirilerek profesyonel bir uyum stratejisinin belirlenmesi tavsiye edilmektedir.

Av. Gülru Kübra Tosun

