Kapıcılarda Kıdem Tazminatı Durumu

Apartman ve site yönetimlerinde sıkça karşılaşılan problemlerden biri de çalışan personelin işten çıkarılması durumunda kıdem tazminatına hak kazanması ile kendini göstermektedir. Kıdem tazminatının hesaplanması ile birlikte kat maliklerine düşen miktarlar belli olur ve iş ödeme safhasına geçer. İşte tam aşamada kat maliklerinden itiraz sesleri yükselebilmektedir. Bazı kat malikleri “Ben orada oturmuyorum, kiracım var o ödesin.” şeklinde veya buna benzer açıklamalar yaparak ödeme yapmak istemiyor. Kiracılar ise özellikle yeni taşındıysa ya da çok eski bir kiracı değilse kıdem tazminatının hepsine katlanmak istemiyorlar. Herkes kendi açısından haklı iddialarda bulunsa da bu yazımızda hukuki olarak ne olması gerektiğini sizler için araştırdık.

Personel Kıdem Tazminatı Ne Zaman Ödenir?

Öncelikle kısaca kıdem tazminatının ne zaman hak edildiğine bakmakta ve hatırlatmakta fayda var. Kıdem tazminatı hakkı bir işverene bağlı olarak en az 1 yıl çalışıldığı zaman söz konusu olmaktadır. İşçi haklı nedenle işten çıkartılmadığında, çalıştığı yıllar dikkate alınarak son brüt ücreti üzerinden hesaplanan kıdem tazminatını almaya hak kazanır.

Kapıcının Kıdem Tazminatını Kim Öder?

Kapıcının kıdem tazminatını kim öder sorusu bize en çok gelen sorular arasında yer almaktadır. Kapıcının ücretinin de dâhil edildiği genel giderlere katılım payı (aidat) kiracıdan alınır. Ancak konu tazminata geldiğinde esas sorumlu kat malikidir. Kat Mülkiyeti Kanunu’nun lafzı ve ruhu önceliği kat malikine vermektedir.

Kapıcının Tazminatı Kiracıdan Alınır mı?

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 18. maddesinde “*kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleriyle birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.*” şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Aynı Kanunun 22. maddesinde ise “*Kat malikinin, 20 nci madde uyarınca payına düşecek gider ve avans borcundan ve gecikme tazminatından, bağımsız bölümlerin birinde kira akdine, oturma (sükna) hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı bir şekilde faydalananlar da müştereken ve müteselsilen sorumludur. Ancak, kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür*”.

Yukarıdaki kanun maddelerinden de anlaşılacağı üzere kat maliki ve kiracı borçlardan dolayı birlikte sorumludur. Ancak kiracının sorumluluğu ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlı olup, yaptığı ödeme kira borcundan düşülür. Kira borcundan düşülmesi gerektiği konusunda kanun emrettiğine göre aslında bu borç kat malikine yansıtılmış olunur.

Kapıcı Tazminatı Konusunda Sorun Nerede?

Hukuki düzenlemeler bu şekilde olmakla birlikte uygulamada iyi niyet kurallarına uymayan durumlar da ortaya çıkabilmektedir. Örneğin; 10 yıldır çalışan bir personelin kıdem tazminatının ödenmesinden henüz yeni kiracı olmuş birinin sorumlu tutulması söz konusu olabilmektedir. Bu tip durumlar kira sözleşmeleri ile düzenlenebilir. Ancak bu konuda daha net kanuni düzenlemelere ihtiyaç vardır.