

“Belirtilen konu ile ilgili olarak, mahkememizce, somut norm denetimi yolu ile iptal başvurusuna konu edilen kanun hükmünün, Anayasanın 2., 10. ve 36. maddelerine uygun düşmediği düşünülmüştür. Aykırılık gerekçesinin açıklanmasından evvel, belirtilen Anayasa maddelerine yer vermekte fayda olacaktır.

II. Cumhuriyetin nitelikleri

Madde 2 – Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk Devletidir.

X. Kanun önünde eşitlik

Madde 10 – Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.

(Ek fıkra: 7/5/2004-5170/1 md.) Kadınlar ve erkekler eşit haklara sahiptir. Devlet, bu eşitliğin yaşama geçmesini sağlamakla yükümlüdür. (Ek cümle: 7/5/2010-5982/1 md.) Bu maksatla alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı olarak yorumlanamaz.

(Ek fıkra: 7/5/2010-5982/1 md.) Çocuklar, yaşlılar, özürllüler, harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleri ile malul ve gaziler için alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı sayılmaz.

Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.

Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde (...) [9] kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar

A. Hak arama hürriyeti

Madde 36 – Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir.

İtiraz başvurusunun konusu olan kanun hükmü, Anayasanın, belirtilen maddelerindeki bir takım kurallar, temel hak ve hürriyetler ile bu hakların amaç, kapsam ve sınırlarının bir arada değerlendirilmesi neticesinde aşağıdaki izah edileceği üzere Anayasadaki belirli kurallara aykırıdır. Bu aykırılıkların hukuki ve fiili sebeplerinin açıklanmasından önce KMK'nın tarihsel seyri ve toplu yapı kavramına kısaca yer verilmelidir.

23.06.1965 tarihinde kabul edilerek 02.01.1966 tarihinde yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, belli bir parsel üzerinde yapılmış birden çok bağımsız bölümü kapsayan tek bir yapı düşünülerek hazırlanmış ve günün ihtiyaçlarına sunulmuştur. Ancak ilgili kanun, sürekli gelişmekte ve değişmekte olan sosyal ve ekonomik şartlar karşısında, ihtiyaçları karşılayamaz hale gelmiş ve bir süre sonra değişimi kaçınılmaz olmuştur. Bütün bu hususları göz önünde bulunduran kanun koyucu, öncelikle 13.04.1983 tarihli 2814 sayılı Kanun ile aynı parsel üzerinde ortak yer ve tesislere sahip birden çok blokun bulunması durumuna çare olmaya çalışmış ve birden çok yapılarda uygulanacak özel hükümleri içeren geçici 3. maddeyi düzenlemesine dahil etmiştir.

Ne var ki, toplumda baş gösteren gelişmeler, hızla artmaya ve değişmeye devam ettikçe, 2814 sayılı Kanun ile getirilen değişiklikler de yetersiz hale gelmiştir. Toplu yapı uygulaması yaygınlaşmış; farklı parseller üzerindeki yapılar, birden fazla bağımsız bölümü kapsayan büyük inşaatlar haline bürünmüştür. Bu noktada devreye giren kanun koyucu, 5711 sayılı Kanunun, 21. maddesi ile, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa “Dokuzuncu Bölüm” adı altında, dokuz madde halinde düzenlenmiş, “Toplu Yapılara İlişkin Hükümler” i eklemiştir. Kanun koyucu 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen hükümler ile yetinmemiş ve 5711 sayılı Kanun ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun bütününe göz önüne alarak belli maddelerinde, ayrıca değişiklikler meydana getirmiştir. Kanun koyucu, KMK 66 hükmü ile toplu yapı kavramını (tanım yaparak), ilk defa, Türk Hukukuna kazandırmıştır. Toplu yapı kavramı, kat mülkiyeti sistemine geçiş yapmak isteyen çoklu bağımsız bölümlere sahip binaların veya sitelerin bir arada yönetilmesi amacıyla kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilmeden önce, bu yapıların hukuki ve idari olarak birbirine bağlanmasıdır.

Başvuruya konu edilen ve 14 Kasım 2007 tarihinde kanuna eklenen 66. maddenin birçok açıdan ciddi hukuki sorunlara yol açtığı ifade edilmelidir. Öyle ki, maddenin içeriği öğretide de ciddi eleştiriler ile karşılanmaktadır. Uygulamada da durum pek farklı değildir.

Uygulamada, çok sayıda bağımsız bölüm içeren sitelerde tapuda toplu yapı şerhi bulunmaması sebebiyle, aynı hukuki mahiyete sahip davalarda bir kısım mahkemeler Sulh Hukuk Mahkemesi, bir kısmı ise Asliye Hukuk Mahkemesi'nin görevli olduğunu kabul edilmekte; bu durum yargılamaların uzamasına, davaların usulden reddine ve yargılamada ciddi gecikmelere yol açmaktadır.

Madde tekrar tekrar okunsa da tam olarak ne denilmek istenildiği anlaşılamamaktadır. Başvurunun temelinde, esasında benzer tür ihtilaflar olsa da toplu yapı kavramına bağlı olarak aynı davanın farklı düzeydeki iki ayrı mahkemede görülmesi ve ayrı kanunların tatbik edilmesinden ötürü bir takım sakıncalı sonuçlara yol açılması yatmaktadır. Bu başvuru, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun görevli mahkemeye ilişkin düzenlemelerinin, özellikle toplu yapı şerhi bulunmayan yerlerde ortaya çıkan görev uyuşmazlıklarında, Anayasa'nın 2. maddesinde yer alan hukuk devleti, 10. maddesinde düzenlenen eşitlik ilkesi, 36. maddesindeki adil yargılanma hakkı ile çeliştiği gerekçesiyle yapılmaktadır.

Bu sebeple, uygulamada doğrudan hak arama özgürlüğü, hukuki güvenlik ve mahkemeye erişim hakkı gibi anayasal güvenceleri zedeleyen bu durumun ortadan kaldırılması amacıyla, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66. maddesinin, Anayasa'ya aykırılık yönünden değerlendirilmesi ve iptali talep edilmektedir.

KMK 66, toplu yapının varlığını tanımakta, ancak bu toplu yapının tapuda şerh edilmesini zorunlu kılmadığı için, aynı fiziki yapı ve fiili yönetime sahip sitelerde dahi tapuda şerh bulunmaması durumunda hukuki statüde farklılık meydana getirmektedir. Bu da görevli mahkemenin belirlenmesinde belirsizlik doğurmakta ve yargılamanın uzamasına sebep olmaktadır.

Başvuruya konu olan sorun, uygulamada sıklıkla karşılaşılan ve yargı içtihatlarında da farklılık gösteren bir görev uyuşmazlığına ilişkindir. İki ayrı sitede, yönetim planları, yapısal durumları, malik sayıları ve ortak kullanım alanları neredeyse birebir aynı olmasına rağmen, yalnızca birinin tapu kaydında “toplu yapı” şerhi bulunması, diğerinde ise bu şerhin bulunmaması sebebiyle, aynı nitelikteki uyuşmazlıklarda farklı hukuk kuralları uygulanmaktadır.

Tapu kaydında toplu yapı şerhi bulunan sitedeki uyuşmazlıklar bakımında KMK hükümleri uygulanmakta ve görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi olarak kabul edilmektedir. Buna karşılık, diğer sitede toplu yapı şerhi bulunmadığı gerekçesiyle aynı tür uyuşmazlıklar, Medeni Kanun hükümlerine göre değerlendirilmektedir ve görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesi sayılmaktadır.

Oysa her iki sitenin fiili yönetim düzenleri, malik ilişkileri, ortak gider sorunları, aیدat tahsilatı, yöneticinin yetki sınırları gibi unsurları tamamen aynıdır. Bu farkın yalnızca tapuda yer alan bir şerhin olup olmamasına dayanması, eşit hukuki durumlar arasında farklı muameleye yol açmakta ve uygulamada çelişkili yargı kararlarının doğmasına, yargılamaların uzamasına, hakkaniyete aykırı sonuçların ortaya çıkmasına sebebiyet vermektedir.

Bu durum, bir yandan benzer olaylara benzer hüküm uygulanması ilkesini ihlal ederken, diğer yandan hak arama özgürlüğü, adil yargılanma hakkı ve mahkemeye erişim hakkı gibi anayasal güvenceleri de zedelemektedir. Yargı mercilerinin bile yorum yoluyla bu farklılığı gidermekte zorlandığı bu uygulama, açık bir hukuki belirsizlik sorunu teşkil etmektedir.

Hukuk devleti ilkesinin temel unsurlarından biri, hukuki güvenlik ve öngörülebilirliktir. Kişiler, hangi eylemin hangi kurala tabi olduğunu ve bir ihtilaf halinde hangi mahkemenin görevli olacağını önceden bilme hakkına sahiptir. Ancak başvuruya konu düzenleme, toplu yapının varlığını yalnızca tapu şerhine bağlı sayarak, hukuki güvenliğı ortadan kaldırmaktadır. Mesela, aynı yapısal özelliklere ve yönetim planlarına sahip iki site, yalnızca şerh farkı sebebi ile farklı mahkemelerde yargılanmakta, farklı kanunlara tabi tutulmakta ve farklı sonuçlara ulaşmaktadır. Bu durum hukuk devleti ilkesine açıkça aykırıdır.

Hukuk sisteminin öngörülebilir olmaması, kişilerin etkin bir biçimde yargı mercilerine başvurmalarını, dava süresince haklarını korumalarını ve adil yargılanmalarını engeller. Davanın başında görevli mahkemenin belirlenememesi, usulden ret kararlarına, zaman kaybına ve vatandaşlar nezdinde yargıya olan güvenin sarsılmasına yol açmaktadır. Ayrıca, KMK'nın uygulanması durumunda site sakinlerinin yükümlölükleri çok daha ağırdır. (örneğin aidatların tahsili, yönetim kararlarının bağlayıcılığı, icra takibi kolaylığı vs.). Buna karşın Medeni Kanun uygulandığında bu yükümlölükler oldukça gevşemekte, bu da eşitlik ve hakkaniyet ilkesine aykırılık yaratmaktadır.

Görevli mahkemenin belirlenememesi yahut bu sebeple davanın uzaması sebebiyle yaşanan süre kayıpları, açıkça yargılamaların makul sürede sonuçlandırılması hakkını ihlal etmektedir. Özellikle bu tür görev uyuşmazlıklarında açılan davaların çoğı, ilk derece mahkemesi tarafından “görevsizlik” kararı verilerek sonuçlanmakta, karşı görevsizlik yahut istinaf kanun yoluna başvurulması hallerinde de yargılama ciddi bir biçimde akamete uğramaktadır.

Konu ile alakalı öğretilerdeki görüşlere de yer verilmelidir.

Hukuki ilişkilerin ve hak arama yollarının açıkça belirlenmesi hukuk devleti ilkesinin gereğidir. Kanunun yorum farklarına bu denli açık bırakılması sistematik bütünlüğe zarar verir. (Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 29. baskı, Ekim 2024)

Tapuda toplu yapı şerhi bulunmayan yerlerde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağı belirsizdir. Bu durum görevli mahkemenin tespitinde ciddi

sıkıntılar yaratmaktadır. (Pınar Alkım Bekar, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Toplu Yapılar, Doktora Tezi, 2021)

Fiili bir toplu yapı yönetimi bulunan yerlerde yalnızca tapu şerhi yok diye Medeni Kanun'un uygulanması, hem maliklerin sorumluluklarını daraltmakta hem de hukuki korumayı zayıflatmaktadır. (Seda Öktem Çevik, Toplu Yapılarda Yönetim, Doktora Tezi, 2010)

Yargıtay uygulamalarında ise, yönetim planı hazırlanmış ve diğer koşullar sağlanmış olsa bile, fiilen toplu yapı yönetimine geçilmiş durumlarda, birden fazla imar parseli üzerinde kurulu yapılarda tapu kayıtlarında parseller arasında hukuki bağlantının, yani toplu yapı şerhinin bulunması gerektiği ifade edilmektedir. Konu ile alakalı birkaç karara yer verilmesi isabetli olacaktır.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2020/11128 esas ve 2021/9359 karar sayılı kararında, dava konusu site birden fazla parsel üzerinde kurulu olup, Kat Mülkiyeti Kanununun 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyuşmazlıkların çözümünde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2020/9394 esas ve 2021/484 karar sayılı kararında, dava dosyasında uyuşmazlık konusu anataşınmaza ait tüm malikleri gösteren dava tarihi itibarıyla ve ayrıca son tapu kaydının dosya arasına alınmadığı anlaşılmakla, ana taşınmazın üzerinde kurulu olduğu tüm parsel ya da parsellerde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulup kurulmadığı, birden fazla parselde kurulu ise 5711 sayılı Yasa ile değişik 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasası hükümlerine göre toplu yapı yönetimine geçilip geçilmediği, geçilmiş ise tarihi, 5711 sayılı Yasa ile değişik Kat Mülkiyeti Yasası'nın 66. ve 67. maddeleri gereğince toplu yapıyı oluşturan imar parselleri ve ortak yerlerin tapuda birbirleriyle bağlantıları sağlanmak suretiyle irtibatlandırılıp irtibatlandırılmadığı sorularak buna ilişkin tapu kayıtlarının ve toplu yapı yönetim planı örneğinin, toplu yapı kurulmamış ise ilgili ada ve parsellere ait tapu kayıtları ile taşınmaza ait yürürlükteki yönetim planları örneklerinin Tapu Müdürlüğünden istenmesi gerektiği belirtilmiştir.

KMK 66'ya yönelik hukuki eleştirilere burada yer vermek isabetli olacaktır.

İlgili madde; toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmalarını aramaktadır. Bu hüküm açıklanmaya muhtaçtır. Zira kanun koyucunun “bitişik” ve “komşu” kavramlarını neden birlikte zikrettiği anlaşılamamaktadır. Komşuluk için taşınmazların mutlaka bitişik olması gerekmemektedir. Çoğun için de az da vardır. Dolayısıyla, kanun koyucunun zaten biri diğerini kapsayan iki kavramı aynı hüküm içerisinde birlikte kullanmasının nedeni sorgulanmaya muhtaçtır. Araya başka bir arazinin veya ilerin girdiği durumlarda ise, artık toplu yapı söz konusu olamayacaktır.

Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır, şeklindeki hükmü haiz olan 66. maddenin ikinci fıkrasının üçüncü cümlesi, kat mülkiyeti ve kat irtifakının tesisinden bahsetmiştir. Ancak cümlede yer alan “dikkate alınır” deyişi ile ne kastedildiği, açık değildir.

Toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz, şeklindeki cümle de yorumlanmaya muhtaçtır. Zira hüküm ile anlatılmak istenenin ne olduğu, dokuzuncu bölüm ile

çelişki arz etmektedir. Hükümden, birden fazla parsel üzerine yayılmış toplu yapılar söz konusu olduğunda, her bir parsel üzerine birden fazla bina yapılamayacağı gibi bir sonuç çıkmakta, ancak bu sonuç, öncelikle 5711 sayılı Kanunun getiriliş amacı ile ve sonra KMK 66. maddesinde yer alan “toplu yapı” tanımı ile çelişmektedir. Kanun koyucunun, burada ne gibi bir sonuca varmak istediği, belli değildir.

Kanun koyucunun, 66. maddede yer alan “içeriyorsa” sözcüğünü doğru anlamda kullanmadığı açıktır. Zira toplu yapı birden fazla imar parselini içermez, birden fazla imar parseline yayılabilir. Bir başka deyişle, zaten imar parsel izni alabilen, birden fazla parsel üzerinde yer alan, birden fazla binalar “toplu yapı” olarak nitelendirilebilir.

5711 sayılı Kanun ile Kat Mülkiyeti Kanunu’na eklenen "toplu yapı" düzenlemelerinin şeffaflıktan uzak, uygulamada ciddi belirsizliklere yol açan, hakkaniyeti zedeleyen hükümler içerdiğini belirtmek gerekir. Tapu kayıtlarında “toplu yapı” şerhi bulunup bulunmamasının, sitelerin fiili durumlarına rağmen hukuki sonuçları köklü şekilde değiştirdiğini ve bunun da eşitlik ilkesini ihlal ettiği tekrar vurgulanmalıdır. Ayrıca görevli mahkemenin belirlenmesinde bu tür şekli şerhlere dayanılmasını, aynı nitelikteki yapılar arasında keyfi ayrımlar doğurmaktadır. Bu ayırım ise hukuk güvenliği ve öngörülebilirlik ilkesiyle bağdaşmamaktadır.

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun “toplu yapılara” 66. maddesi ve bu maddeye bağlı olarak görevli mahkemenin belirlenmesine ilişkin uygulama, somut olayda ve benzer nitelikteki davalarda ciddi hukuki belirsizliklere, adaletsiz sonuçlara ve temel hakların ihlaline yol açmaktadır.

Aynı fiziksel ve yönetsel özelliklere sahip iki siteden birinde tapuda “toplu yapı” şerhi bulunması sebebiyle Kat Mülkiyeti Kanunu ve Sulh Hukuk Mahkemesi rejimi uygulanmakta; diğerinde ise bu şerhin yokluğu sebebiyle Medeni Kanun hükümleri ile Asliye Hukuk Mahkemesi görevli sayılmaktadır. Bu farklılık, hukuki öngörülebilirlik, eşitlik ilkesi, hak arama özgürlüğü ve adil yargılanma hakkı ile açık şekilde çelişmektedir.

KMK uygulaması ve hükümleri kendi içerisinde çelişmekte olup, kat mülkiyeti kurulu taşınmazlarda KMK hükümlerinin uygulanmaması yönünde hayatın olağan akışına aykırı sonuçlar çıkmaktadır. Bu uyuşmazlıkları ortan kaldırmak için fiili durum, hukuki duruma uygun hale getirilmelidir. Kalıcı çözüm olarak ise, toplu yapıların kurulması esnasında, tapu dairelerine verilen (KMK madde 12 ve madde 13 kapsamında) belgelerin incelenmesi ile bir veya birden fazla parsel üzerinde yer alan toplu yapı niteliğinde bir yapılaşma var ise mutlaka toplu yapı yönetimine olanak sağlayacak tek bir yönetim planı ve vaziyet planı aranmalı, bu şartlar gerçekleşmediği takdirde yapılar üzerinde kat mülkiyetinin kurulmasına izin verilmemelidir. Ancak, bu çözümler elbetteki kanun koyucunun yasal düzenleme yapması ile alakalıdır. Mevcut kanun hükmü ise anayasal güvenceler ile bağdaşmadığından iptal edilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu kanun hükmünün bu şekliyle yürürlükte kalması; öngörülebilirlikten uzak, belirsiz, eşitlik ilkesini zedeleyen ve yargılamayı etkisiz hâle getiren bir düzen doğurmaktadır. Bu sebeple Anayasa’nın yukarıda sayılan hükümleriyle açıkça çelişmektedir. Yargılamanın gecikmesi yalnızca usuli bir sorun değil, aynı zamanda temel haklara etkisi olan yapısal bir sorundur. Bu bağlamda da normun Anayasa’ya aykırı olduğu açıktır.

İzah olunan sebep ve gerekçeler muvacehesinde, belirtilen kanun hükmünün, yukarıda sıralanan Anayasa'nın ilgili maddelerine aykırı olduğu değerlendirilmiş ve bu şekilde, iptal başvurusu gerekçelendirilerek Anayasa'ya aykırılık hususu açıklanmıştır.

ARA KARAR : (Gerekçeleri Yukarıda Açıklandığı Üzere;)

1- Anayasa'nın 152. maddesi uyarınca, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66. Maddesinin, Anayasa'nın 2., 10. ve 36. maddelerine aykırı olması sebebi ile belirtilen kanun hükmünün somut norm denetimi yolu ile iptali için Anayasa Mahkemesi'ne müracaatta BULUNULMASINA,

2- Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün 46. maddesi uyarınca, başvuru kararına ilişkin 28/04/2025 tarihli ara karar tutanağının onaylı örneği, dava dilekçesi, cevap dilekçesi, kurumlardan gelen yazı cevapları, bilirkişi raporu, tarafların diğer dilekçelerinin onaylı örnekleri ile dosyaya sunulan diğer belgelerin tarih sırasına göre başlıklar hâlinde sıralandığı dizi pusulası halinde Anayasa Mahkemesi'ne üst yazı ile GÖNDERİLMESİNE,

Dair; ara kararın niteliği gereğince kanun yolu kapalı olmak üzere karar verilmiştir.”