

“TARAF İDDİA VE SAVUNMALARININ ÖZETİ:

Dava Dilekçesinde Özetle; Site Yöneticiliği bünyesinde alınan geçmiş tarihli genel kurul kararlarında ve 07.05.2024 tarihli Sitesi Yönetim Planı'nda kat maliklerinin kendi bağımsız bölümlerini günübirlik, haftalık veya kısa süreli kiralamayacakları ve tüm kat maliklerinin rızası olmadıkça ticari amaçlarla kullanamayacaklarının belirlendiği, müdahilin daha önceden de birden fazla kez konutunu usule aykırı kiraladığı, Kanun değişikliği yapıldıktan sonra ilgili yer teftiş dahi edilmeksizin belge tanzim edildiği, davacı site yöneticiliğinin kanunen Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi olduğu, davacının site yönetimine herhangi bir müracaatı olmadan kiralama yapmaya devam ettiği, dava konusu işlemin hukuka aykırı olduğu iddia edilmektedir.

Savunma Dilekçesinde Özetle; Dava konusu işlemin, 7464 Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik ve Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 2024/2 No.lu Genelgesi kurallarına uygun olduğu, davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

Müdahil (Davalı) Beyanında Özetle; Kanunda getirilen kısıtlamanın bir binada bulunan bağımsız bölümlere ilişkin olduğu, kanun metninde çok açık bir şekilde "bina", "bağımsız bölüm" ve "kat malikleri" tabirlerinin kullanıldığı, kendisine ait yapının bağımsız bölüm olmadığı, villa olarak tabir edilen bağımsız bir yapı olduğu, izin zorunluluğunun bulunmadığı, dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu, davanın reddi gerektiği beyan edilmektedir.

2. UYUŞMAZLIK KONUSU OLAY VE OLGULAR:

Afyonkarahisar ili, Merkez, ... Köyü, ... ada, 1 parsel (eski ... parselde) kain olan Sitesinin tapu kayıtlarına göre Kat Mülkiyeti Kanununa tabi, "Niteliği" hanesinde "29 Blok Dupleks villa ve sosyal tesis ve arsası", bağımsız bölüm niteliğinde ise "villa" kaydının olduğu, her blokta 2 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 58 villadan oluştuğu,

-Müdahil'ın başvurusu üzerine Afyonkarahisar Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 29/03/2024 tarih ve sayılı işlemi ile müdahile ait villaya (Blok No:14, Bağımsız Bölüm No:1) 7464 sayılı Kanun ile Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik çerçevesinde 14/05/2024 tarih ve 03-4 sayılı "turizm amaçlı kiralanana konut izin belgesi" düzenlendiği,

-Davacı tarafın CİMER başvurusu ve itirazları üzerine Bakanlıktan görüş sorulduğu ve Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve 5881771 sayılı Bakanlığın 2024/2 sayılı Genelgesi uyarınca yapının müstakil konut niteliklerine sahip olup olmadığının Valilikçe değerlendirilerek, itiraz sahipleri ve Bakanlığa bilgi verilmesinin istenildiği,

-Afyonkarahisar Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü görevlilerince, bitişik nizam ya da iki katlı yapıların ikinci katı olan yapılarda dışarıdan bağımsız giriş kapısı olması durumunda müstakil konut olarak değerlendirildiğinden, davaya konu konutun müstakil konut olarak değerlendirildiğine dair 03/12/2024 tarihli tutanağın düzenlendiği,

Bu süreç devam etmekte iken, Site Yönetimi tarafından bağımsız bölüm için tanzim edilen turizm amaçlı kiralanan konut izin belgesi işleminin iptali istemiyle 20/11/2024 tarihinde bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

3. İTİRAZ YOLUNA KONU KANUNİ DÜZENLEME

2/11/2023 Tarih ve 32357 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun "İzin belgesinin niteliği" başlıklı 3. maddesinde "(1) Konutların turizm amaçlı kiralabilmesi için, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce izin belgesi alınması zorunludur. Ayrıca, Bakanlıkça nitelikleri belirlenen plaket, turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılır. (2) İzin belgesi vermeye Bakanlık yetkilidir. Bakanlık bu yetkisini valilik vasıtasıyla da kullanabilir. İzin belgesi ve plaket ücretleri Bakanlıkça belirlenir. (3) İzin belgesi başvurularında, turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütülmesinin uygun görüldüğüne ilişkin izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu binanın tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın ibrazı zorunludur. Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır, izin belgesi örneği site yönetimine iletilir. ... (10) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28. maddesi uyarınca düzenlenen yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu; sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden yüksek nitelikli konutlara, üçüncü ve dördüncü fıkralardaki şartlar aranmaksızın izin belgesi düzenlenebilir. Yüksek nitelikli konutların kiralama faaliyetleri konut işletmesi eliyle de yapılabilir. Bu durumda izin belgesi konut işletmesini yapan şirket adına düzenlenir. Bu şekilde yapılan kiralama faaliyeti, yedinci fıkranın kapsamı dışındadır." hükümleri yer almakta olup,

İş bu başvuru kararı, 7464 sayılı Kanunun 3. maddesinin 3. fıkrasında yer alan ve uyuşmazlığa tatbik edilmesi gerektiği düşünülen; "Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır" ibaresinin aşağıda ileri sürülen gerekçe ile Anayasa'ya aykırı olduğu iddiası doğrultusunda iptali istemiyle alınmıştır.

Kanunun İlgili Diğer Maddeleri:

7464 sayılı Kanunun,

"Amaç ve kapsam" başlıklı 1. maddesinde "(1) Bu Kanunun amacı; konutların gerçek ve tüzel kişilere, turizm amaçlı kiralınmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir. (2) Bu Kanun; konutların turizm amaçlı kiralınmasına ilişkin genel esaslara, izin belgesi düzenlenmesine, idari yaptırımlara ve turizm amaçlı kiralanan konutların tabi olacağı mevzuata ilişkin hükümleri kapsar. (3) Tek seferde yüz günden fazla süreli yapılan kiralamalar bu Kanunun kapsamı dışındadır." hükmüne,

"Tanımlar" başlıklı 2. maddesinde "e) Konut: Tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölümü, ... ifade eder.", hükmüne,

"Denetim ve düzenleme yetkisi" başlıklı 6. maddesinde "... (2) Bu Kanunun uygulanması sırasında doğacak tereddütleri ve uygulamaya ilişkin aksaklıkları gidermeye, uygulama birliğini sağlayacak gerekli düzenlemeleri yapmaya, bu Kanunun uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Bakanlık yetkilidir." hükmüne yer verilmiştir.

Yönetmelik Düzenlemeleri:

28/12/2023 tarih ve 32413 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmeliğin 4. maddesinin (1) fıkrasında "Yüksek nitelikli konut (rezidans)" tanımlaması yapıldığı, "İzin belgesi başvurusu" başlıklı 5. maddesinde "...d) Konutun birden fazla bağımsız bölüm içeren bir binada bulunması durumunda; 1) Söz konusu konutta turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütülmesinin uygun görüldüğüne ilişkin bağımsız bölümün bulunduğu binada yer alan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın noter onaylı örneği, ..." düzenlemesi yapılmıştır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 2024/2 sayılı Genelgesinde "3) Başvuru yapılan konutun müstakil konut olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine ilişkin olarak; Kullanış yönünden başka bir yapı ile bağlantısı olmayan tek bir bağımsız bölümden oluşan konutlar, bitişik nizam ya da ikiz yapı niteliğinde olup dışarıdan bağımsız girişe sahip olan konutlar ile en fazla iki katlı yapıların ikinci katında bulunmakla birlikte dışarıdan bağımsız girişe sahip olan konutlar müstakil konut olarak değerlendirilir. Bunun dışında kalan konutlar müstakil konut olarak değerlendirilemez. Aksi yöndeki uygulama mevzuata aykırılık teşkil edeceğinden, bu hususa azami özen gösterilmesi gerekmektedir." ifadesi bulunmaktadır.

4. İLGİLİ MEVZUAT VE KANUNİ DÜZENLEMELER

-634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun,

"Kat Maliklerinin ve Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları" başlıklı Dördüncü Bölümünde;
"A) Kat Maliklerinin borçları: I - Genel kural: Madde 18 – Kat malikleri, gerek bağımsız bölümlerini, gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kaidelerine uymak, özellikle birbirini rahatsız etmemek, birbirinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla, karşılıklı olarak yükümlüdürler. Bu kanunda 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 getirmiyenler kat malikleri ile birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur.

VII - Yasak işler: Madde 24 – Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır. Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir.

VIII - Kat mülkiyetinin devri mecburiyeti: Madde 25 – Kat maliklerinden biri bu kanuna göre kendisine düşen borçları ve yükümleri yerine getirmemek suretiyle diğer kat maliklerinin haklarını, onlar için çekilmez hale gelecek derecede ihlal ederse, onlar, o kat malikinin müstakil bölümü üzerindeki mülkiyet hakkının kendilerine devredilmesini hakimden isteyebilirler. (Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/12 md.) Bu gibi bir kat maliki hakkında.... devir bedelinin işlemiş faiziyle birlikte davalıya ödenmesine karar verir. Aşağıdaki durumlarda, birinci fıkrada yazılı çekilmezlik, her halde mevcut farz edilir: ... c) Kendi bağımsız bölümünü randevu evi veya kumarhane veya benzeri yer olarak kullanmak suretiyle ahlak ve adaba aykırı harekette bulunması. ...

A) Genel kurul: Madde 27 – Anagayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

B) Yönetim planı: Madde 28 – Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır. (Değişik: 13/4/1983 - 2814/11 md.) Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33. maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır. Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleriyle onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar." hükümleri yer almaktadır.

-3194 sayılı İmar Kanununun,

"Parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili" başlıklı 19. maddesinde; "... Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır." hükmü,

5. maddesinde "Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir. Bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılarıdır." tanımları, yer almaktadır.

5. İLGİLİ ANAYASAL DÜZENLEMELER

T.C. Anayasası'nın;

"Cumhuriyetin nitelikleri" başlığını taşıyan 2. maddesinde; "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."

"Devletin temel amaç ve görevleri" başlığını taşıyan 5. maddesinde; 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."

"Temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması" başlıklı 13. maddesinde; "Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.

"

"Mülkiyet hakkı" başlığını taşıyan 35. maddesinde; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

"Ailenin korunması ve çocuk hakları" başlığını taşıyan 41. maddesinde; "Aile, Türk toplumunun temelidir ve eşler arasında eşitliğe dayanır. Devlet, ailenin huzur ve refahı ile özellikle ananın ve çocukların korunması ve aile planlamasının öğretimi ile uygulanmasını sağlamak için gerekli tedbirleri alır, teşkilatı kurar. Her çocuk, korunma ve bakımdan yararlanma, yüksek yararına açıkça aykırı olmadıkça, ana ve babasıyla kişisel ve doğrudan ilişki kurma ve sürdürme hakkına sahiptir."

"Anayasaya aykırılığın diğer mahkemelerde ileri sürülmesi" başlığını taşıyan 152. maddesinde; "Bir davaya bakmakta olan mahkeme, uygulanacak bir kanun veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin hükümlerini Anayasaya aykırı görürse veya taraflardan birinin ileri sürdüğü aykırılık iddiasının ciddi olduğu kanısına varırsa, Anayasa Mahkemesinin bu konuda vereceği karara kadar davayı geri bırakır." hükmüne yer verilmiştir.

6. ANAYASA'YA AYKIRILIĞIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Ülkemizde yaşanan sosyal ve ekonomik gelişmeler ile turizm konaklama konseptindeki değişimlere bağlı olarak konutların turizm amaçlı kiralanması konusunda ortaya çıkan tartışmaları ortadan kaldırmak ve bu tür kiralamaaların bir düzen ve kontrol dahilinde yapılabilmesi için yasa koyucu tarafından 7464 Sayılı Kanun kabul edilerek yürürlüğe konulmuştur. Bu kapsamda bütün konutların turizm amaçlı kiralanması mümkün olmamaktadır. Konutların turizm amaçlı kiralanması belirli bir izin belgesi alınması şartına bağlanmış, bu izin belgesinin alınması ise bir takım kriterleri yerine getiren konutlar için mümkün hale getirilmiştir.

Kanunun bu gerekliliklere uygun olduğunun söylenebilmesi için yeterince ulaşılabilir olması, vatandaşların belirli bir olaya uygulanabilir nitelikteki hukuk kurallarının varlığı hakkında yeterli bilgiye sahip olabilmesi, ayrıca ilgili normun keyfiliğe karşı uygun bir koruma sağlaması, yetkili makamlara verilen yetkinin genişliğini ve icra edilme biçimlerini yeterli bir netlikte tanımlaması gerekir (AYM, B. No:2020/9481, K.Tarihi: 18/04/2024, § 42).

Hukukun kendisi -beraberinde getireceği idari pratiğin dışında- söz konusu işlemin meşru amacını da gözönünde tutarak keyfi müdahalelere karşı bireyi korumak için yetkili makamlara bırakılan takdir yetkisinin kapsamını yeterince açık bir şekilde göstermelidir. Diğer bir anlatımla hukuk sistemi, kamu makamlarına hangi koşullarda ve hangi sınırlar içinde

müdahalelerde bulunma yetkisinin verildiğini açık ifadelerle ortaya koyacak nitelikte olmalı ve bu bağlamda ilgili müdahalenin muhataplarına müdahaleye zemin hazırlayan koşullar ile müdahalenin sonuçları açısından bir öngöründe bulunabilmeleri imkânı tanınmalıdır (AYM, B. No:2020/9481, K.Tarihi: 18/04/2024, § 43).

Öte yandan her ihtimale çözüm getiremeyecek olan yasal mevzuatın sağladığı koruma seviyesi, büyük ölçüde ilgili metnin düzenlediği alan ve içeriğiyle birlikte muhataplarının niteliği ve sayısıyla yakından bağlantılıdır. Bu nedenle kuralın karmaşık olması ya da belirli ölçülerde soyutluk içermesi ve buna bağlı olarak hukuki yardım ile tam olarak anlaşılabilir hâle gelmesi tek başına hukuken öngörülebilirlik ilkesine aykırı görülemez. Bu kapsamda hak ya da özgürlüğe müdahale eden kural belirli ölçülerdeki takdir alanını elbette uygulayıcıya bırakabilir. Fakat bu takdir alanının sınırlarının da yeterli açıklıkta belirlenmesi ve kuralın öngörülebilirliğini sağlayacak şekilde asgari bir kesinlik içermesi zaruridir (AYM, B. No:2020/9481, K.Tarihi: 18/04/2024, § 44).

İtiraz yoluna konu Kanun hükmü, yukarıda alıntılanan hukuk devleti ilkesi ve dolayısıyla hukuki belirlilik standartları açısından ele alındığında; birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için oybirliği ile alınmış bir karar şartı getirilmiş iken, her bir binanın/yapının tek bir konut/bağımsız bölüm oluşturduğu sitelerde ikamet eden ve sitenin sosyal donatı alanlarını (havuz, park, yeşil alan vs.) müştereken kullanacak olan maliklerin kararının/muvafakatının alınıp alınmaması durumu uygulamada tartışmalara yol açacak mahiyettedir. Nitekim görülmekte olan davada da itiraz/yakınma, turizm amaçlı kiralama izin belgesi düzenleme öncesi hiçbir şekilde site yönetimi veya bireysel olarak maliklerin karar/muvafakatının alınmaması durumundan ortaya çıkmıştır.

Ayrıca bir sitenin etrafının duvarla çevrili olup olmaması bir başka anlatımla her villaya site girişinden bağımsız olarak giriş imkanı bulunup bulunmaması, sitenin güvenlik, ortak donatı alanları olup olmaması, site içerisindeki binaların bağımsız yönetime sahip olup olmaması vs. hiçbir ayrıma gidilmeden bütün sitelerde aynı kuralın geçerli olduğu, uygulamada tereddüt halinde Bakanlıkça usul ve esasların belirleneceği belirtilmekle birlikte mülkiyet hakkına sınırlama getirici mahiyetteki düzenlemelerin kanunla yapılması gerektiği de dikkate alındığında hukuki güvenlik ve belirlilik ilkesi açısından itiraza konu yasa kuralının yeterince güvence sağlamadığı anlaşılmaktadır.

Nitekim yukarıda bahsi geçen belirsizlik ve tereddütlerin, yasama faaliyeti sürecinde tartışmalara konu olduğu, Kanun Teklifi Komisyon Raporunda yer alan ve mevzu bahis maddeye ilişkin muhalefet şerhinde; "Söz konusu kavramların iç içe kullanıldığı bu maddeden villalar ve blok binalardan oluşan bir konut sitesindeki villalardan birisinin ya da birkaçının veya binalarda yer alan konutlar ile bir villanın birlikte ya da ayrı ayrı kiralınmasında site yönetiminden ve tüm maliklerden mi yoksa konutun bulunduğu binadan mı izin alınacağı konusu şüphe yaratmaktadır." ifadelerine yer verildiği görülmektedir (2/1669 Esas Numaralı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu, Sayfa 59).

Bütün bu tespit ve değerlendirmeler ışığında geline aşamada; itiraza konu yasal düzenleme ile turizm amaçlı kiralama izni için Kat Mülkiyeti Kanununa tabi dikey mimariye sahip apartman tipi binalarda tüm bağımsız bölüm maliklerinin muvafakati/kararı aranırken, Kat Mülkiyeti Kanununa tabi yatay mimariye sahip sitelerde bina tanımını üzerinden gidilerek diğer bağımsız bölüm (bina) maliklerinin muvafakatının/kararının aranmamasının villa tipi

yerleşime sahip sitelerde bağımsız bölüm maliklerinin aleyhine mülkiyet hakkına halel getirdiği, kuralın yukarıda izah edildiği üzere hukuki güvenlik ve belirlilik ilkesi şartlarını sağlamadığı, çocuğun ve ailenin korunması, refahı, huzuru ve mutluluğunu sağlamaya ilişkin Devletin pozitif yükümlülüğüne aykırılık teşkil ettiği kanaatine ulaşıldığından, itiraz yoluna konu edilen kanuni düzenlemenin iptalini istemek gerekmiştir.

7. SONUÇ:

Açıklanan nedenlerle;

T.C. Anayasası'nın 152. maddesi ve 6216 sayılı Kanununun 40. maddesi gereğince,

1) 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 3. maddesinin 3. fıkrasında yer alan; "Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır..." cümle ibaresinin, Anayasa'nın 2., 5., 13., 35. ve 41. maddelerine aykırı olduğu kanısına varılması nedeniyle İPTALİ TALEBİYLE ANAYASA MAHKEMESİ'NE BAŞVURULMASINA,

2) İş bu kararın aslı ile birlikte, dava dosyasının ve başvuru kararına ilişkin tutanağın onaylı birer örneğinin dizi listesine bağlı olarak Anayasa Mahkemesi Başkanlığı'na gönderilmesine,

3) Anayasanın 152/3. maddesi uyarınca, davanın görüm ve çözümünün Anayasa Mahkemesinin vereceği karara göre (başvurunun Anayasa Mahkemesi'ne ulaşmasından itibaren beş ayı geçmemek üzere) ileri bir tarihte değerlendirilmesine,

-İş bu kararın taraflara tebliğine, 09/04/2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.”