

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas Sayısı : 2025/121

Karar Sayısı : 2025/271

Karar Tarihi : 25/12/2025

R.G. Tarih - Sayı : 17/3/2026-33199

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURAN: Küçükçekmece 5. Asliye Hukuk Mahkemesi

İTİRAZIN KONUSU: 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun'un 22. maddesiyle eklenen 66. maddenin Anayasa'nın 2., 10. ve 36. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptaline karar verilmesi talebidir.

OLAY: İtirazın iptali davasında itiraz konusu kuralın Anayasa'ya aykırı olduğu kanısına varan Mahkeme, iptali için başvurmuştur.

I. İPTALİ İSTENEN KANUN HÜKMÜ

Kanun'un itiraz konusu 66. maddesi şöyledir:

“Kapsam

Madde 66 – (Ek: 14/11/2007-5711/22 md.)

Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder.

Toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmaları şarttır. Ancak bu parseller arasında kalan ve imar plânına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için bu şart aranmaz. Toplu yapı kapsamındaki her imar parseli, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınır. Ancak, toplu yapı birden fazla imar parselini içeriyorsa, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tâbi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisi kurulamaz.

Yapılar tamamlandıktan, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifakları kat mülkiyetine çevrilebilir.”

II. İLK İNCELEME

1. Anayasa Mahkemesi İktüzüğü hükümleri uyarınca, Kadir ÖZKAYA, Hasan Tahsin GÖKCAN, Basri BAĞCI, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 7/5/2025 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

III. ESASIN İNCELENMESİ

2. Başvuru kararı ve ekleri, Raportör Elif ÇELİKDEMİR ANKITCI tarafından hazırlanan işin esasına ilişkin rapor, itiraz konusu kanun hükmü, dayanan ve ilgili görülen Anayasa kuralları

ve bunların gerekçeleri ile diğer yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

A. İtirazın Gerekçesi

3. Başvuru kararında özetle; itiraz konusu kuralla bağımsız bölüm içeren sitelerin toplu yapı sayılıp sayılmayacağı belirlendiği, kuralda yer alan *bitişik* ve *komşu* parsel kavramlarının belirsiz olduğu, zira bitişik parsellerin de komşu parsel sayılabileceği, kuralda yer alan “...*dikkate alınır.*” ibaresiyle de neyin kastedildiğinin anlaşılamadığı, kuralın kendi içinde çelişkileri barındırdığı, 634 sayılı Kanun’un ek 1. maddesi gereğince toplu yapılarla ilgili uyuşmazlıklarda görevli mahkemenin itiraz sulh hukuk mahkemelerinin olduğu ancak Yargıtay kararlarına göre toplu yapı niteliğinde olduğu hâlde tapu sicilinde şerh bulunmayan yerlerle ilgili uyuşmazlıklara asliye hukuk mahkemesince bakıldığı, kural kapsamında toplu yapı kavramının belirsiz olması nedeniyle bu nitelikteki davalara bakmakla görevli mahkemelerin belirlenmesinin zorlaştığı, bu durumun yargılamaların uzamasına neden olduğu, yine toplu yapı kapsamında görülmeyen yapılarla ilgili uyuşmazlıklara 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun ilgili hükümlerinin uygulanması gerektiği, böylelikle benzer mahiyetteki uyuşmazlıklara farklı görevli mahkemelerin bakmasının eşitlik ilkesini zedelediği belirtilerek kuralın Anayasa’nın 2., 10. ve 36. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

B. Anayasa’ya Aykırılık Sorunu

4. 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun’un 43. maddesi uyarınca kural, ilgisi nedeniyle Anayasa’nın 5. ve 35. maddeleri yönünden de incelenmiştir.

5. Anayasa’nın 35. maddesinde “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir./ Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir./ Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” denilmek suretiyle mülkiyet hakkı güvenceye bağlanmıştır.

6. Anayasa’nın anılan maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınan mülkiyet hakkı; kişiye -başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla- sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma ve tasarruf etme, onun semerelerinden yararlanma imkânı veren bir haktır (AYM, E.2022/128, K.2023/136, 26/7/2023, § 18; *Mehmet Akdoğan ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 32).

7. Anayasa’nın 5. maddesi insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamayı devletin temel amaç ve görevleri arasında saymıştır. Devlet; kişilerin mülkiyet hakkından tam anlamıyla yararlanabilmeleri ve etkili bir şekilde mülkiyet hakkının korunması amacıyla yasal, idari, mali, yargısal ve diğer önlemleri almak zorundadır.

8. Anayasa Mahkemesi kararlarına göre Anayasa’nın 35. maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınan mülkiyet hakkının etkili bir şekilde korunabilmesi yalnızca devletin bu hakka müdahaleden kaçınmasına bağlı değildir. Nitekim Anayasa’nın 5. maddesinde insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartların hazırlanması, devletin temel amaç ve görevleri arasında sayılmıştır. Bu kapsamda devlet, kişilerin mülkiyet hakkından tam anlamıyla yararlanabilmeleri ve etkili bir şekilde mülkiyet hakkının korunması amacıyla yasal, idari, mali, yargısal ve diğer önlemleri almak zorundadır. Pozitif yükümlülüğün ortaya çıkmasının nedeni gerçek anlamda koruma sağlanmasıdır. Bu bağlamda söz konusu yükümlülük, kimi durumlarda özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklar da dâhil olmak üzere mülkiyet hakkının korunması için belirli tedbirlerin alınmasını gerektirmektedir (AYM, E.2019/11, K.2019/86, 14/11/2019, §13; E.2023/58, K.2023/204, 30/11/2023, § 20; *Eyyüp Boynukara* [1. B.], B. No: 2013/7842, 17/2/2016, §§ 39-41;

Osmanoğlu İnşaat Eğitim Gıda Temizlik Hizmetleri Petrol Ürünleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi
[2. B.], B. No: 2014/8649, 15/2/2017, §§ 42- 44).

9. Ayrıca mülkiyet hakkının çatıştığı durumlarda bunlardan hangisine üstünlük tanınacağı hususunda kanun koyucunun belli ölçüde takdir yetkisi bulunmaktadır. Bununla birlikte kanun koyucunun öngördüğü düzenlemelerin menfaatler dengesinin kurulmasında taraflardan biri aleyhine ölçüsüzlüğe neden olması mülkiyet hakkı yönünden pozitif yükümlülüklerle bağdaşmayabilir. Bu bağlamda her iki tarafın menfaatlerinin mümkün olduğunca dengelenmesi ve sürecin taraflardan biri aleyhine ölçüsüz bir netice doğuracak şekilde sonuçlandırılmaması gerekir (benzer bir değerlendirme için bkz. AYM, E.2019/11, K.2019/86, 14/11/2019, § 16).

10. Mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülükler çerçevesinde etkili hukuk sistemi oluşturulması kapsamında kuralın belirli ve öngörülebilir olması, Anayasa'nın 2. maddesinde güvenceye alınan hukuk devleti ilkesinin de bir gereğidir.

11. Anayasa'nın 2. maddesinde belirtilen hukuk devleti; eylem ve işlemleri hukuka uygun, insan haklarına saygılı, bu hak ve özgürlükleri koruyup güçlendiren, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup bunu geliştirerek sürdüren, hukuki güvenliği sağlayan, Anayasa'ya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, hukuk kurallarıyla kendini bağlı sayan ve yargı denetimine açık olan devlettir.

12. Hukuk devletinin temel unsurlarından olan *hukuki belirlilik* ilkesi uyarınca kanuni düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuyla yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır, uygulanabilir ve nesnel olması, ayrıca kamu otoritelerinin keyfi uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermesi gerekir. Kanunda bulunması gereken bu nitelikler hukuki güvenliğin sağlanması bakımından da zorunludur. Zira bu ilke hukuk normlarının öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde devlete güven duyabilmesini, devletin de yasal düzenlemelerinde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kılar (AYM, E.2015/41, K.2017/98, 4/5/2017, §§ 153, 154; E.2019/106, K.2019/100, 25/12/2019, § 20; E.2020/15, K.2020/78, 24/12/2020, § 10; E.2022/110, K.2023/115, 22/6/2023, § 17). Dolayısıyla Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleriyle devlete yüklenen etkili hukuksal mekanizma oluşturulması yükümlülüğüyle ilgili değerlendirmede Anayasa'nın 2. maddesinde güvence altına alınan hukuk devleti ilkesinin de gözetilmesi gerekir.

13. İtiraz konusu kuralda toplu yapıların kapsamına yer verilmiştir. Kuralın birinci fıkrasında toplu yapının tanımı yapılmış; ikinci fıkrasında toplu yapılardaki imar parselleri ve bunlar üzerinde kurulacak kat mülkiyeti ve kat irtifakına ilişkin esaslar düzenlenmiş; üçüncü fıkrasında ise bu yapılardaki kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinin usulü hükme bağlanmıştır.

14. Toplu yapılara ilişkin diğer özel hükümler ise 634 sayılı Kanun'un 67 ila 74. maddelerinde düzenlenmiştir. Anılan Kanun'un 74. maddesinde söz konusu madde hükümleri dışında Kanun'da yer alan diğer bütün hükümlerin toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla uygulanacağı belirtilmiştir. Bu itibarla toplu yapılara ilişkin olarak özel hüküm bulunmayan hâllerde kat mülkiyetine ilişkin hükümler toplu yapılara da uygun düştüğü ölçüde uygulanacaktır.

15. Kuralın gerekçesinde toplu yapının kapsamının belirlendiği, toplu yapının birden çok parseli kapsamaması hâlinde, her parselin kat irtifakının ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacağı ifade edilerek Kanun'un sistemiyle paralellik sağlandığı, buna karşılık toplu yapı kapsamındaki bütün parsellerin, kat mülkiyeti rejimine geçilirken bir bütün olarak işlem görmesi gerektiği belirtilmiştir.

16. Kuralın birinci fıkrasına göre toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde onaylı bir yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmektedir. Buna göre toplu yapılar tek parsel veya birden çok parsel üzerinde kurulabilecektir. Bir veya birden çok parsel üzerindeki birden çok bina ile birlikte ortak yer ve tesislerin bulunması ve tüm bu yapıların birbiriyle bağlantısının kurularak ortak bir yönetime tabi tutulması toplu yapı statüsünün oluşması bakımından zorunludur.

17. Kuralın ikinci fıkrasının birinci cümlesinde toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin bitişik veya komşu olmalarının şart olduğu belirtilmiştir. Parsellerin bitişik olması ortak sınırlarının bulunması ya da yan yana olmaları anlamına geldiği açıktır. Komşu parsellerle ilgili hükümde açık bir tanım yapılmamakla birlikte bitişik olmadıkları hâlde birbirlerinden uzak olmayan parsellerin komşu parsel kapsamında görülebileceği anlaşılmaktadır.

18. 16/8/2008 tarihli ve 26969 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Toplu Yapılarda Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Tesisine Dair Yönetmelik'in 5. maddesinin (4) numaralı fıkrasında da mimari projelerin vaziyet planında aralarında sınır ve komşuluk ilişkisi bulunmayan ve buna bağlı olarak toplu yapı ilişkisi kurulmamış imar parselleri üzerinde toplu yapı ilişkisi sebebiyle kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi ve buna bağlı yönetim planı işletilmesi taleplerinin karşılanmayacağı belirtilmiştir.

19. Kuralın ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde ise bitişik veya komşu parseller arasında kalan ve imar planına göre yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi kamuya ayrılan yerler için toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin komşu veya bitişik olması şartı aranmamaktadır. Kuralda kamuya ayrılan yerler tahdidi olarak sayılmamış yol, meydan, yeşil alan, park, otopark gibi yerlerin bu kapsamda kalacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla kuralda örnekleme olarak sayılan yerler dışında kalan kamuya ayrılan yerler için de söz konusu parsellerin komşu veya bitişik olma şartı aranmayacaktır.

20. Anılan fıkranın üçüncü ve dördüncü cümlelerinde toplu yapı kapsamındaki her imar parselinin, kat irtifakının veya kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacağı, bununla birlikte toplu yapının birden fazla imar parselini içermesi hâlinde, münferit parseller üzerinde toplu yapı hükümlerine tabi olacak şekilde kat mülkiyeti ilişkisinin kurulamayacağı belirtilmiştir. Bu itibarla kuralın yalnızca tek imar parseli üzerine kurulu toplu yapıları kapsamına almadığı, bu yönüyle birden fazla imar parseli üzerindeki toplu yapılarda da uygulanacağı anlaşılmaktadır.

21. Anılan Yönetmelik'in 5. maddesinin (2) numaralı fıkrasının birinci cümlesinde de benzer bir düzenlemeye yer verilerek toplu yapı kapsamındaki imar parsellerinin her birinde, toplu yapı bulunması hâlinde, her imar parselinin kat irtifakı ve kat mülkiyetinin tesisinde ayrı ayrı dikkate alınacağı belirtilmiştir.

22. Kuralın gerekçesinde belirtilen kat mülkiyetine geçilirken toplu yapının yer aldığı parsellerin bir bütün olarak işlem göreceği hususu dikkate alındığında toplu yapıya tabi birden fazla imar parselinde kurulu toplu yapılarda her bir imar parseli üzerinde Kanun'un genel hükümlerine göre kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulabilecek ancak söz konusu kat mülkiyeti ve kat irtifakı o parselle sınırlı olarak genel hükümlere tabi olacaktır. Diğer yandan bu parsellerdeki yapıların toplu yapı niteliğindeki kat mülkiyeti hükümlerine tabi olması için parsellerin tamamında bu nitelikteki kat mülkiyetinin kurulması gerekmektedir.

23. Kuralın üçüncü fıkrasında yapılar tamamlandıkça, tamamlanan yapılara ilişkin kat irtifaklarının kat mülkiyetine çevrilebileceği düzenlemiştir. Bu itibarla toplu yapılara ilişkin her bir imar parselinde tamamlanan yapılar söz konusu olduğunda, bunların tamamlanan kısımlarında kat

mülkiyetine geçilebileceği öngörülmüştür. Bu itibarla kural, 10. maddenin ikinci fıkrasında yer alan ana gayrimenkulün tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyetinin kurulamayacağına ilişkin düzenlemeden ayrılmıştır.

24. Bu itibarla kuralda toplu yapıların tanımlandığı ve hangi yapıların toplu yapı kapsamında sayılacağı belirlendiği açıktır. Dolayısıyla kuralda toplu yapıya ilişkin maddi ve şekli koşullara yer verildiği, buna ilişkin kapsamın açık ve net olarak düzenlendiği anlaşılmaktadır.

25. Nitekim Yargıtay kararlarında istikrarlı olarak toplu yapının birbirine bitişik veya komşu bir ya da birden çok imar parseli üzerinde kurulan birden fazla yapının bulunması, yapıların belli bir onaylı yerleşim planına ve mimari projesine göre yapılması ya da yapılacak olması, yapıların alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılarının bulunması gerektiği belirtilmiştir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 2023/5-572, K. 2024/351, 3/7/2024; E. 2017/5 (18)-2705, K. 2021/1010, 16/9/2021; E. 2017/5 (18)-1992, K. 2021/1009, 16/9/2021).

26. Anılan kararlarda kuralın ikinci fıkrası gereğince toplu yapı kapsamındaki tüm parseller arasında bağlantı kurulmadığı takdirde, toplu yapı hükümlerine tabi olacak biçimde kat mülkiyeti ilişkisinin kurulamayacağı, Kanun'da toplu yapı kapsamında bulunan parseller üzerinde toplu yapı kapsamına tabi olacak biçimde kat mülkiyeti ilişkisinin nasıl kurulacağına ilişkin düzenlemeye yer verilmemişse de uygulamada bu kapsamdaki her bir parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine diğer parsellerin kütük sayfa numaraları da gösterilerek işlenmesi suretiyle kurulmasının öngörüldüğü, kural ve kuralın devamı maddeleri uyarınca; tapu kaydında beyanlar hanesinde toplu yapı kapsamında gösterilen parsellerin imar planlarına işlenmediği ve birbirleriyle irtibatlandırılmadığı takdirde toplu yapı hükümlerine tabi olmayacağı belirtilmiştir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu E. 2017/(20)5-1995, K.2021/383, 30/3/2021).

27. Diğer yandan itiraz başvurusunda görevli mahkemenin tespitinde esas alınan kuralın belirsiz olması nedeniyle uygulamada benzer uyuşmazlıkların farklı mahkemelerde çözümlendiği ileri sürülmüştür. Zira Yargıtay kararlarına göre toplu yapı niteliğindeki yerlerin tapu kaydında toplu yapı şerhinin bulunması hâlinde ek 1. madde gereğince bu nitelikteki uyuşmazlıklar sulh hukuk mahkemesinde görülürken tapu kaydında şerh bulunmaması nedeniyle toplu yapı kapsamında sayılmayan ancak toplu yapı niteliğinde olan yapılarla ilgili benzer uyuşmazlıklar genel hükümlere göre asliye hukuk mahkemesinde karara bağlanmaktadır.

28. Bu bağlamda Yargıtay bir yerde toplu yapıya geçilip geçilmediğine ilişkin koşulları kurala ve 67. maddeye göre belirlemekte ve buna göre görevli mahkemeyi tespit etmektedir. Yargıtay ayrıca toplu yapıyı oluşturan imar parselleri ve ortak yerlerin tapuda birbirleriyle bağlantılarının sağlanarak irtibatlandırılıp irtibatlandırılmadığı hususu ile ortak yönetim planının bulunup bulunmadığının tapu sicilindeki kayıtlarla belirlenmesi gerektiğini ifade etmiştir (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.2024/10022, K.2025/3798, 24/3/2025; E.2023/10141, K.2024/777, 22/1/2024; Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.2019/1411, K.2019/2229, 2/4/2019).

29. Bu itibarla kuralda toplu yapının kapsamı ile toplu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmasına ilişkin koşulların herhangi bir duraksamaya ve kuşkuyla yer vermeyecek şekilde açık ve net olarak düzenlendiği gözetildiğinde kuralda *belirlilik* ilkesine aykırı bir yön bulunmamaktadır.

30. Öte yandan bir yerin toplu yapı kavramı kapsamında sayılması hâlinde ortaya çıkan hukuki uyuşmazlıklar sulh hukuk mahkemelerinde 634 sayılı Kanun hükümlerine göre çözümlenirken, bu kapsamda olmayan ancak benzer nitelikteki taşınmazlardaki hukuki uyuşmazlıkların asliye hukuk mahkemelerinde genel hükümlere göre çözümlenmesinin devletin

etkili hukuk mekanizması kurma yükümlülüğü bağlamında ayrıca değerlendirilmesi gerekir. Toplu yapı olarak nitelenen yapıların nasıl bir hukuki rejime tabi olacağına ilişkin olarak Anayasa’da herhangi bir hüküm bulunmadığı gibi 634 sayılı Kanun’daki özel hükümlerin bu yapılara uygulanmasını zorunlu kılan bir anayasal hükmün de mevcut olmadığı belirtilmelidir. Toplu yapıların tabi olacağı hukuki rejimi belirlemek anayasal hükümleri gözetmek kaydıyla kanun koyucunun takdirindedir. Kanun koyucunun farklı toplu yapıların farklı hukuki rejimlere tabi olması yönünde düzenleme yapması kendi başına Anayasa’ya aykırı olmaz. Bu noktada önem teşkil eden yön, toplu yapıya uygulanacak hukukun toplu yapıda mülkü bulunan kişilerin menfaatleri arasında adil bir dengenin kurulmasını sağlayan mekanizma ve güvenceleri içinde barındırıp barındırmadığıdır.

31. Toplu yapı sistemine geçilmesiyle 66. ila 74. maddelerde düzenlenen hak ve yükümlülükler tüm kat malikleri için geçerli olacaktır. Bu bağlamda tek bir yönetim planıyla toplu yapıdaki yerlerin tek elden yönetimi tüm kat maliklerini bağlayacaktır. Kat maliklerinin ortak yerlerin kullanım veya tahsis haklarına, bu yerlerle ilgili giderlere katılmalarına ilişkin hususlarda toplu yapıya ilişkin olarak düzenlenen özel hükümler uygulanacaktır.

32. Kat malikleri kurulunun hazırladığı yönetim planına karşı 28. madde uyarınca kat maliklerinin dava hakkı bulunmaktadır. Bu bağlamda toplu yapı sistemine geçme kararına karşı kat maliklerinin yargı mercileri nezdinde itirazlarını ileri sürebilmeleri mümkündür. Diğer yandan yönetim planı, anılan madde uyarınca kat maliklerini bağlayan sözleşme niteliğindedir. Toplu yapıya geçilmese dahi toplu yapıya ilişkin kuralların yönetim planında bulunması hâlinde bu kuralların taraflar açısından geçerli olacağı da açıktır. Ayrıca anılan maddenin ikinci fıkrası gereğince yönetim planında hüküm bulunmayan hâllerde, ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar Kanun’a ve genel hükümlere göre çözümlenecektir.

33. Bu itibarla kuralda toplu yapıya dâhil yerlerin tek yönetim planı içinde idare edilmesi öngörülmeyle birlikte kat maliklerinin bu süreçteki uygulamaların keyfî veya hukuka aykırı olduğunu ileri sürebilmelerine imkân tanındığı ve bu konuda gerekli hukuki güvencelerin sağlandığı görülmektedir. Dolayısıyla kat mülkiyeti ilişkisinin taraflarının çatışan menfaatleri arasındaki makul dengenin sağlanmasını temin eden güvence ve mekanizmalara yer verildiği gözetildiğinde kuralda devletin, mülkiyet hakkından kaynaklanan pozitif yükümlülüğüyle çelişen bir yön bulunmamaktadır.

34. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa’nın 2., 5. ve 35. maddelerine aykırı değildir. İtirazın reddi gerekir.

Kuralın Anayasa’nın 10. ve 36. maddeleriyle ilgisi görülmemiştir.

IV. HÜKÜM

23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’na 14/11/2007 tarihli ve 5711 sayılı Kanun’un 22. maddesiyle eklenen 66. maddenin Anayasa’ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE 25/12/2025 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.

Başkan
Kadir ÖZKAYA

Başkanvekili
Hasan Tahsin GÖKCAN

Başkanvekili
Basri BAĞCI

Esas Sayısı : 2025/121

Karar Sayısı : 2025/271

Üye

Engin YILDIRIM

Üye

Rıdvan GÜLEÇ

Üye

Recai AKYEL

Üye

Yusuf Şevki HAKYEMEZ

Üye

Yıldız SEFERİNOĞLU

Üye

Selahaddin MENTEŞ

Üye

İrfan FİDAN

Üye

Kenan YAŞAR

Üye

Muhterem İNCE

Üye

Yılmaz AKÇİL

Üye

Ömer ÇINAR

Üye

Metin KIRATLI