

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

ESAS SAYISI : 2025/147

Karar Sayısı : 2025/275

Karar Tarihi : 25/12/2025

R.G. Tarih - Sayı : 2/4/2026-33212

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURAN: Afyonkarahisar İdare Mahkemesi

İTİRAZIN KONUSU: 25/10/2023 tarihli ve 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 3. maddesinin (3) numaralı fıkrasının ikinci cümlesinin "*Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır,...*" bölümünün Anayasa'nın 2., 5., 13., 35. ve 41. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptaline karar verilmesi talebidir.

OLAY: Turizm amaçlı konut izin belgesinin iptali talebiyle açılan davada itiraz konusu kuralın Anayasa'ya aykırı olduğu kanısına varan Mahkeme, iptali için başvurmuştur.

I. İPTALİ İSTENEN KANUN HÜKMÜ

Kanun'un 3. maddesinin itiraz konusu kuralın da yer aldığı (3) numaralı fıkrası şöyledir:

*"(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."*

II. İLK İNCELEME

1. Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Hasan Tahsin GÖKCAN, Basri BAĞCI, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, İrfan FİDAN, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 10/7/2025 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

III. ESASIN İNCELENMESİ

2. Başvuru kararı ve ekleri, Raportör Emre DURSUN tarafından hazırlanan işin esasına ilişkin rapor, itiraz konusu kanun hükmü, dayanan Anayasa kuralları, bunların gerekçeleri ile diğer yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

A. Anlam ve Kapsam

3. 7464 sayılı Kanun'un 1. maddesinin (1) numaralı fıkrasında anılan Kanun'un amacının konutların gerçek ve tüzel kişilere turizm amaçlı olarak kiralanmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi olduğu belirtilmiş; 2. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (g) bendinde de turizm amaçlı kiralama, konutların en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kullanıcılara kiralanması olarak tanımlanmıştır.

4. Kanun'un 3. maddesinin (1) numaralı fıkrasında konutların turizm amaçlı kiralanabilmesi için turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce izin belgesi alınmasının zorunlu olduğu,

ayrıca Kültür ve Turizm Bakanlığınca (Bakanlık) nitelikleri belirlenen plaketin turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılacağı, (2) numaralı fıkrasında ise izin belgesi vermeye Bakanlığın yetkili olduğu, Bakanlığın bu yetkisini valilik vasıtasıyla da kullanabileceği, izin belgesi ve plaket ücretlerinin Bakanlıkça belirleneceği öngörülmüştür.

5. Söz konusu maddenin (3) numaralı fıkrasının birinci cümlesinde izin belgesi başvurularında, turizm amaçlı kiralama izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu binanın tüm kat malikleri tarafından oybirliğiyle karar alınması zorunlu tutulmuştur.

6. Anılan fıkranın ikinci cümlesinde ise birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümlerinin aranacağı ve izin belgesi örneğinin site yönetimine iletileceği belirtilmiştir. Söz konusu cümlelerin “*Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır, ...*” bölümü itiraz konusu kuralı oluşturmaktadır. Buna göre birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde turizm amacıyla kiralama yapılabilmesi için konut sitesinin tamamından değil sadece kiralama izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu binanın kat maliklerinden oybirliğiyle karar alınması gerekmektedir.

7. Öte yandan Kanun’da bitişik ve/veya ayrık nizamlı müstakil yapılara ilişkin olarak özel bir düzenlemenin öngörülmediği gözetildiğinde müstakil yapılara turizm amaçlı konut izin belgesi alınması sürecinde aynı sitede yer alan diğer bağımsız bölümlerin maliklerinin oybirliğiyle karar alması gerekmemektedir.

B. İtirazın Gerekçesi

8. Başvuru kararında özetle; itiraz konusu kuralda turizm amaçlı konut izin belgesi için öngörülen oybirliği şartının site içinde yer alan müstakil konutlar bakımından uygulanıp uygulanmayacağı konusunda belirsizlik olduğu, turizm amaçlı konut izin belgesi verilirken aynı site içinde yer alan müstakil konut sahiplerinin de muvafakatinin alınması gerektiği, rıza alınmamasının bu kişilerin mülkiyet hakkına ölçsüz bir müdahale oluşturduğu, bu durumun devletin çocuğun ve ailenin korunması, refahı ve huzurunu sağlamaya ilişkin pozitif yükümlülükleriyle de bağdaşmadığı belirtilerek kuralın Anayasa’nın 2., 5., 13., 35. ve 41. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

C. Anayasa’ya Aykırılık Sorunu

9. 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.*” denilmektedir. Anayasa’nın anılan maddesiyle güvenceye bağlanan mülkiyet hakkı, ekonomik değer ifade eden ve parayla değerlendirilebilen her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır.

10. Mülkiyet hakkı, kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların öngördüğü sınırlamalara uymak koşuluyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, onun semerelerinden yararlanma ve ondan tasarruf etme imkânı verir (*Mehmet Akdoğan ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 32). Bu bağlamda malikin mülkünü kullanma, onun semerelerinden yararlanma ve mülkü üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin sınırlanması veya mülkünden yoksun bırakılması mülkiyet hakkının sınırlandırılması sonucunu doğurur (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan* [1. B.], B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 53).

11. 7464 sayılı Kanun’un 3. maddesinin (3) numaralı fıkrasının birinci cümlesinde turizm amaçlı kiralama izin belgesi başvurularında, izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu

binanın tüm kat maliklerinden oybirliğiyle karar alınması zorunlu tutulmuştur. İtiraz konusu kuralda ise birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amacıyla kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümlerinin aranacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla konut sitelerinde yer alan binada bağımsız bölümü bulunan kat maliklerinin konutunu turizm amacıyla kiralayabilmesi için aynı binada bulunan diğer tüm kat maliklerinin muvafakatini alması gerekmektedir. Bu yönüyle kural, birden fazla bağımsız bölüm içeren binadaki konutunu turizm amacıyla kiralamak isteyen kat maliklerinin mülkiyet hakkına yönelik bir sınırlama getirmektedir.

12. Anayasa'nın 35. maddesinin ikinci fıkrasında mülkiyet hakkının ancak kanunla sınırlanabileceği belirtilmek suretiyle mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin kanunda öngörülmesi gerektiği ifade edilmiştir. Öte yandan mülkiyet hakkına sınırlama getirilirken Anayasa'nın temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekir.

13. Anayasa'nın 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.*" denilmektedir. Buna göre temel hak ve özgürlüklere sınırlama getiren düzenlemeler kanunla yapılmalı, Anayasa'da öngörülen sınırlama sebebine uygun ve ölçülü olmalıdır.

14. Bu kapsamda mülkiyet hakkını sınırlamaya yönelik kanuni bir düzenlemenin şeklen var olması yeterli olmayıp yasal kurallar keyfiliğe izin vermeyecek şekilde belirli ve öngörülebilir nitelikte olmalıdır.

15. Esasen temel hakları sınırlayan kanunun bu nitelikleri taşıması Anayasa'nın 2. maddesinde güvenceye alınan hukuk devleti ilkesinin de bir gereğidir. Hukuk devletinde kanuni düzenlemeler hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuya yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır, uygulanabilir ve nesnel olmalı; ayrıca kamu otoritelerinin keyfi uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermelidir. 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). Dolayısıyla Anayasa'nın 13. maddesinde sınırlama ölçütü olarak belirtilen kanunilik Anayasa'nın 2. maddesinde güvenceye bağlanan hukuk devleti ilkesi ışığında yorumlanmalıdır.

16. Kuralda, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alan bağımsız bölümlere turizm amaçlı izin belgesi verilmesine yönelik koşulların herhangi bir tereddüde yer vermeyecek biçimde açık ve net olarak düzenlendiği gözetildiğinde kuralın belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir nitelikte olduğu, bu yönüyle kanunilik şartını taşıdığı anlaşılmaktadır.

17. Anayasa'nın 35. maddesinin ikinci fıkrasında mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği belirtilmiştir.

18. Kuralın binadaki diğer kat maliklerinin huzur ve düzenini korumak ve kat malikleri arasında olası uyuşmazlıkları engellemek amacı taşıdığı anlaşılmaktadır. Bu itibarla kuralın kamu yararı dışında başka bir amaç güttüğü söylenemez.

19. Bununla birlikte mülkiyet hakkına getirilen sınırlamanın aynı zamanda ölçülü olması gerekir. Anayasa'nın 13. maddesinde güvence altına alınan *ölçülülük* ilkesi elverişlilik, gereklilik

Esas Sayısı : 2025/147

Karar Sayısı : 2025/275

ve orantılılık olmak üzere üç alt ilkedен oluşmaktadır. *Elverişlilik* öngörülen sınırlamanın ulaşılacak istenen amacı gerçekleştirilmeye elverişli olmasını, *gereklilik* ulaşılacak istenen amaç bakımından sınırlamanın zorunlu olmasını diğer bir ifadeyle aynı amaca daha hafif bir sınırlama ile ulaşılmasının mümkün olmamasını, *orantılılık* ise hakka getirilen sınırlama ile ulaşılacak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir.

20. Kuralın birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardaki diğer kat maliklerinin huzur ve düzeninin korunmasına, kat malikleri arasındaki olası uyuşmazlıkların engellenmesine katkıda bulunacağı gözetildiğinde kuralın anılan meşru amaca ulaşma bakımından elverişli olduğu anlaşılmaktadır.

21. Diğer yandan birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde bir bağımsız bölümün turizm amacıyla kiralanabilmesi için konutun bulunduğu binadaki tüm kat maliklerinin muvafakatinin aranmasının kuralla ulaşılacak istenen meşru amaç bakımından gerekli olmadığı da söylenemez.

22. Mülkiyet hakkına yönelik sınırlamanın ölçülü olabilmesi için orantılılık ilkesi gereğince öngörülen sınırlama ile elde edilmek istenen meşru amaç arasında adil ve makul bir denge gözetilmelidir. Bu nedenle kuralla öngörülen sınırlama, kamu yararının gerekleri ile bireyin hakları arasında kurulmaya çalışılan adil dengeyi bozacak şekilde bireye katlanılması zor külfet yüklememelidir.

23. Kuralla konutunu turizm amacıyla kiralamak isteyen kat malikinin mülkiyet hakkına yönelik olarak getirilen sınırlama kat malikinin, mülkü turizm amacı dışında kullanmasına engel oluşturmamaktadır. Bu itibarla kat malikinin kanunlarla getirilen sınırlamalar çerçevesinde mülkünü kullanabileceği anlaşılmaktadır. Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde turizm amacıyla kiralama yapılabilmesi için konut sitesinin tüm kat maliklerinden değil sadece kiralama izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu binanın kat maliklerinden oybirliğiyle karar alınması gerektiği dikkate alındığında kuralla getirilen sınırlamanın, konutunu turizm amaçlı olarak kiralamak isteyen kat malikleri bakımından makul ve kabul edilebilir düzeyde olduğu, malik aleyhine katlanılmaz bir külfete neden olmadığı kanaatine varılmaktadır.

24. Bu itibarla kuralın birden fazla bağımsız bölüm içeren binadaki konutunu turizm amaçlı olarak kiralamak isteyen kat maliklerine aşırı bir külfet yüklediği, kuralla ulaşılacak istenen kamusal yarar ile bireylerin menfaati arasındaki makul dengenin bozulmadığı ve mülkiyet hakkına getirilen sınırlamanın orantılı olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

25. Öte yandan kural uyarınca turizm amacıyla kiralama yapılabilmesi için konut sitesinin tüm kat maliklerinden değil sadece kiralama izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu binanın kat maliklerinden oybirliğiyle karar alınması gerektiği gözetildiğinde kuralın diğer binalarda bulunan kat maliklerinin ve bu kapsamda diğer müstakil konut sahiplerinin mülkiyet haklarının korunmasını sağlayacak mekanizmaların oluşturulması şeklinde devlete yüklenen pozitif yükümlülüklerle bağdaşır bağdaşmadığının incelenmesi gerekir.

26. 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.

27. Anayasa'nın 35. maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkının etkili bir şekilde korunabilmesi yalnızca devletin bu hakka müdahaleden kaçınmasıyla sağlanamaz. Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleri uyarınca devletin mülkiyet hakkının korunmasına

Esas Sayısı : 2025/147

Karar Sayısı : 2025/275

ilişkin pozitif yükümlülükleri de bulunmaktadır. Bu pozitif yükümlülükler kimi durumlarda özel kişiler arasındaki uyumsuzluklar da dâhil olmak üzere mülkiyet hakkının korunması için belirli tedbirlerin alınmasını gerektirir (AYM, E.2021/82, K.2022/167, 29/12/2022, § 17; E.2019/11, K.2019/86, 14/11/2019, § 13; *Eyyüp Boynukara* [1. B.], B. No: 2013/7842, 17/2/2016, §§ 39-40; *Osmanoğlu İnşaat Eğitim Gıda Temizlik Hizmetleri Petrol Ürünleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi* [2. B.], B. No: 2014/8649, 15/2/2017, § 44).

28. Anayasa'nın anılan maddeleri uyarınca devletin pozitif yükümlülükleri çerçevesinde üçüncü kişilerden gelebilecek müdahalelere karşı malike koruma sağlama sorumluluğu vardır. Özel kişiler arasındaki uyumsuzluklarda devletin mülkiyet hakkına ilişkin pozitif yükümlülükleri, karşılıklı hak ve menfaatler dengesine dayanmaktadır (*Hesna Funda Baltalı ve Baltalı Gıda Hayvancılık San. ve Tic. Ltd. Şti.* [GK], B. No: 2014/17196, 25/10/2018, § 71; AYM, E.2019/11, K.2019/86, 14/11/2019, § 14).

29. Bu bağlamda turizm amaçlı kiralamaya konu bağımsız bölümün bulunduğu bina haricindeki diğer binalarda bulunan kat maliklerinin ve bu kapsamda diğer müstakil konut sahiplerinin de aynı konut sitesinde yer alan başka bir konutun turizm amacıyla kullanılmasından etkilenmesi mümkündür. Bu nedenle tüm kat maliklerinin karşılıklı menfaatlerinin korunmasına ve dengelenmesine yönelik tedbirler alınmalıdır. Nitekim müstakil konutlardan oluşan konut sitelerinde dahi komşuların ses veya gürültü gibi çeşitli şekillerde birbirlerini rahatsız etmeleri olasıdır. Ayrıca siteye giriş/çıkış, park, otopark, havuz gibi ortak alan kullanımında da komşuların hak ve yükümlülüklerine uymayarak birbirlerini olumsuz şekilde etkilemeleri mümkündür.

30. Anılan konuya ilişkin mevzuat gözetildiğinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda ve 634 sayılı Kanun'da komşuluk ilişkilerini düzenleyen çeşitli hükümlerin bulunduğu görülmektedir. Bu bağlamda 4721 sayılı Kanun'un 737 ila 750. maddelerinde komşuluk hakkı düzenlenmiştir. Anılan Kanun'un 737. maddesinde herkesin taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlü olduğu, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel âdete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkararak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermenin yasak olduğu, yerel âdete uygun olan ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan denkleştirmeye ilişkin hakların saklı olduğu hükme bağlanmıştır.

31. Diğer yandan 634 sayılı Kanun'un 18. maddesinde kat maliklerinin gerek bağımsız bölümlerini gerek eklentileri ve ortak yerleri kullanırken doğruluk kurallarına uymak, özellikle birbirlerini rahatsız etmemek, birbirlerinin haklarını çiğnememek ve yönetim planı hükümlerine uymakla yükümlü oldukları belirtilmiştir.

32. Ayrıca sarhoşluk, gürültü, çevreyi kirletme, başkalarını rahatsız etme gibi komşuluk hukukuna aykırı eylemlerin gerek 31/3/2005 tarihli ve 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun 35., 36. ve 41. maddeleri gerekse 12/10/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun kişilerin huzur ve sükûnunu bozma suçunu düzenleyen 123. maddesi kapsamında cezalandırılabilmesi açıktır.

33. Bu itibarla komşuluk hukukunu düzenleyen veya komşuluk hukukunu ilgilendiren söz konusu düzenlemelerin turizm amacıyla kiraya verilen konutların bulunduğu sitelerde de uygulanacağı, bu itibarla turizm amaçlı kiraya konu bağımsız bölümün bulunduğu bina haricindeki diğer binalarda bulunan kat maliklerinin ve bu kapsamda diğer müstakil konut sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunmasını sağlayacak mekanizmaların bulunduğu anlaşılmaktadır.

34. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 5., 13. ve 35. maddelerine aykırı değildir. İtirazın reddi gerekir.

Esas Sayısı : 2025/147
Karar Sayısı : 2025/275

Yusuf Şevki HAKYEMEZ ve Selahaddin MENTEŞ bu görüşe katılmamışlardır.

Kuralın Anayasa'nın 2. maddesine de aykırı olduğu ileri sürülmüş ise de bu bağlamda belirtilen hususların Anayasa'nın 5., 13. ve 35. maddeleri yönünden yapılan değerlendirmeler kapsamında ele alınmış olması nedeniyle Anayasa'nın 2. maddesi yönünden ayrıca bir inceleme yapılmasına gerek görülmemiştir.

Kuralın Anayasa'nın 41. maddesiyle ilgisi görülmemiştir.

IV. HÜKÜM

25/10/2023 tarihli ve 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 3. maddesinin (3) numaralı fıkrasının ikinci cümlesinin "*Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır, ...*" bölümünün Anayasa'ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE, Yusuf Şevki HAKYEMEZ ile Selahaddin MENTEŞ'in karşıoyları ve OYÇOKLUĞUYLA 25/12/2025 tarihinde karar verildi.

Başkan
Kadir ÖZKAYA

Başkanvekili
Hasan Tahsin GÖKCAN

Başkanvekili
Basri BAĞCI

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

KARŞIOY GEREKÇESİ

1. Mahkememiz çoğunluğunun 25/10/2023 tarihli ve 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 3. maddesinin (3) numaralı fıkrasının ikinci cümlesinin "...Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır, ..." bölümünün Anayasa'ya aykırı olmadığına ilişkin kararına katılmamaktayım.

2. Turizm amaçlı kiralama izin belgesinin niteliğinin düzenlendiği Kanun'un 3. maddesinin dava konusu hükmün de yer aldığı (3) numaralı fıkrasında, izin 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 ibrazının zorunlu olduğu belirtilmektedir. Ancak dava konusu cümlede birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümlerinin aranacağı öngörülmektedir.

3. Mahkememiz çoğunluğu dava konusu kuralın, konutunu turizm amaçlı olarak kiralamak isteyen kat maliklerinin mülkiyet hakkına yönelik sınırlama getirmesi yönü ile Anayasa'nın 13. ve 35. maddesine ve diğer kat maliklerinin -ve bu kapsamda diğer müstakil konut sahiplerinin- mülkiyet haklarının korunmasını sağlayacak mekanizmaların oluşturulması şeklinde devlete yüklenen pozitif yükümlülükler boyutu ile Anayasa'nın 5. ve 35. maddesine aykırı olmadığı için iptal istemini reddetmiştir.

4. Dava konusu kuralda Anayasa'nın 5. maddesi bağlamında devlete yüklenen pozitif yükümlülükleri dikkate alarak kişilerin mülkiyet hakkına yönelik pozitif yükümlülükler boyutu ile sorun olduğu kanaatindeyim.

5. Zira dava konusu kuralda turizm amaçlı konut izin belgesi verilmesi için diğer maliklerden muvafakat alınması konusunda izin belgesi alınacak konutun apartmanda yer alıp almaması bakımından bir farklılık söz konusudur. Fıkradan anlaşıldığı şekliyle, birden fazla bağımsız bölüm içeren apartmanlardan oluşan konut sitelerinde turizm amaçlı kiralama yapılabilmesi için kiralama izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu apartmanın tüm kat maliklerinden oybirliğiyle karar alınması gerekmekte iken birden fazla müstakil konut içeren sitelerde diğer müstakil konut maliklerinden izin alınması gerekmemektedir.

6. Dolayısıyla site içerisindeki müstakil konut sahiplerinin böyle bir durumda apartmanlardan oluşan konut sitelerindeki apartman kat maliklerinden daha farklı bir durumda kaldıkları görülmektedir. Buna göre de turizm amaçlı kiralama izin belgesi verilmesi sürecinde site içerisindeki müstakil konut sahiplerinden izin alınmaması durumu ortaya çıkmaktadır.

7. Oysa turizm amaçlı kullanım durumunda, müstakil konut sahiplerinin site içerisindeki mesken amaçlı kullanımlarda ortaya çıkabilecek taşkınlıklardan ve yine turizm amaçlı kiralararak kullanım durumunda sitede meydana gelebilecek olumsuzluklardan etkilenme durumu söz konusu olacaktır. Bu konu ile ilgili olarak her ne kadar komşuluk hukukuna ilişkin Türk Medeni Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri akla gelebilmekte ise de özellikle turizm amaçlı kullanımlarda karşı karşıya kalınan sürekli değişim ve yoğun sirkülasyon nedeniyle bu hükümler ortaya çıkabilecek olumsuzlukları önlemede yeterli olamayacaktır.

8. Dolayısıyla turizm amaçlı kiralama izin belgesi başvurularında site içindeki müstakil konut sahiplerinden izin alınmaması mülkiyet hakkının Anayasa'nın 5. maddesi bağlamında devlete

Esas Sayısı : 2025/147

Karar Sayısı : 2025/275

yüklediği pozitif yükümlülüklerin bu kişiler açısından bir anlam ifade etmemesi sonucu doğuracağı açıktır. Zira kuralda bu yönü ile site içerisindeki müstakil konut sahipleri için yeterli bir güvence bulunmamaktadır.

9. Öyle ki, kuraldaki bu güvence eksikliği, sadece müstakil konutlardan oluşan sitelerde gerçekleşebilecek olan daha yoğun turizm amaçlı kiralama nedeniyle uygulamada site içerisindeki kimi müstakil konut sahiplerinin iradesi hilafına bu tür sitelerin otel biçimdeki kullanımlara dönüşmesine de yol açabilecektir. Bazı yerleşim yerlerinde daha yoğun biçimde görülmekte olan yatay mimariye uygun sitelerde bu durum site içerisindeki kendi müstakil konutlarını mesken amaçlı kullanmak isteyen konut sahiplerinin sıklıkla bu tür sorunlarla karşılaşmasına sebep olacaktır.

10. Yukarıda açıklanan gerekçelerle dava konusu kuralla site içerisindeki müstakil konut sahiplerinin menfaat dengesinin gözetilmediği sonucu ortaya çıkmakta olup, kuralın bu yönü ile Anayasa'nın 5. ve 35. maddesine aykırılık gerekçesiyle iptali gerektiği kanaatinde olduğumdan çoğunluğun aksi yöndeki kararına katılmamaktayım.

Üye

Yusuf Şevki HAKYEMEZ

KARŞI OY GEREKÇESİ

1. Anayasa Mahkemesinin sayın çoğunluğunca; 25/10/2023 tarihli ve 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 3. maddesinin (3) numaralı fıkrasının ikinci cümlesinin "Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır, ..." bölümünün Anayasa'ya aykırı olmadığına ve itirazın reddine karar verilmiştir.

2. Aşağıda belirteceğim gerekçelerle sayın çoğunluğun görüşüne katılmadım.

3. İtiraz konusu kural birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde konutun turizm amaçlı kiraya verilebilmesi için sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu binada yer alan kat maliklerini oy birliğinin aranmasını öngörmektedir.

4. Kural Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleri uyarınca incelenmelidir.

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.*" denilmektedir. Anayasa'nın anılan maddesiyle güvenceye bağlanan mülkiyet hakkı, ekonomik değer ifade eden ve parayla değerlendirilebilen her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır.

6. Mülkiyet hakkı, kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların öngördüğü sınırlamalara uymak koşuluyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, onun semerelerinden yararlanma ve tasarruf etme imkânı veren bir haktır (*Mehmet Akdoğan ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 32). Bu bağlamda malikin mülkünü kullanma, onun semerelerinden yararlanma ve mülkü üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin sınırlanması veya mülkünden yoksun bırakılması mülkiyet hakkının sınırlanması sonucunu doğurur (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan* [1. B.], B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 53).

7. 7464 sayılı Kanun'un 3. maddesinin (3) numaralı fıkrasının birinci cümlesinde turizm amaçlı kiralama izin belgesi başvurularında, izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu binanın tüm kat malikleri tarafından oybirliğiyle karar alınması zorunlu tutulmuştur. Söz konusu fıkranın ikinci cümlesinin itiraz konusu kısmında ise birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümlerinin aranacağı belirtilmektedir. Dolayısıyla konut sitelerinde yer alan binada bağımsız bölümü bulunan kat maliklerinin, konutunu turizm amaçlı olarak kiralayabilmesi için, aynı binadan bulunan diğer tüm kat maliklerinin oy birliği ile muvafakatini alması gerekmektedir. Bu yönüyle kural, konutunu turizm amaçlı olarak kiralamak isteyenler kat maliklerinin mülkiyet hakkına yönelik bir sınırlama getirmektedir.

8. Anayasa'nın 35. maddesinin ikinci fıkrasında mülkiyet hakkının ancak kanunla sınırlanabileceği belirtilmek suretiyle mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin kanunda öngörülmesi gerektiği ifade edilmiştir.

9. Öte yandan mülkiyet hakkına sınırlama getirilirken temel hak ve özgürlüklerin sınırlanmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir.

10. Anayasa'nın 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.*" denilmektedir. Buna göre temel hak ve özgürlüklere sınırlama getiren düzenlemelerin kanunla yapılması, Anayasa'da öngörülen sınırlama sebebine uygun ve ölçülü olması gerekir.

11. Bu kapsamda mülkiyet hakkını sınırlamaya yönelik bir kanuni düzenlemenin şeklen var olması yeterli olmayıp yasal kuralların keyfiliğe izin vermeyecek şekilde belirli ve öngörülebilir nitelikte olması gerekir.

12. Esasen temel hakları sınırlayan kanunun bu niteliklere sahip olması Anayasa'nın 2. maddesinde güvenceye alınan hukuk devleti ilkesinin de bir gereğidir. Hukuk devletinde, kanuni düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuya 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). Dolayısıyla Anayasa'nın 13. maddesinde sınırlama ölçütü olarak belirtilen kanunilik Anayasa'nın 2. maddesinde güvenceye bağlanan hukuk devleti ilkesi ışığında yorumlanmalıdır.

13. Kanun'un 3. maddesinin (3) numaralı fıkrasında birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alan bağımsız bölümlere turizm amaçlı izin belgesi verilmesinin, konusunun ve kapsamının herhangi bir tereddüde yer vermeyecek biçimde açık ve net olarak düzenlendiği gözetildiğinde kuralın belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir nitelikte olduğu, bu yönüyle kanunilik şartını taşıdığı anlaşılmaktadır.

14. Anayasa'nın 35. maddesinin ikinci fıkrasında mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği belirtilmiştir.

15. Kuralın binadaki diğer kat maliklerinin huzur ve düzenini korumak ve kat malikleri arasında olası ihtilafları engellemek amacı taşıdığı anlaşılmaktadır. Bu itibarla kuralın kamu yararı dışında başka bir amaç güttüğü söylenemez.

16. Bununla birlikte mülkiyet hakkına getirilen sınırlamanın aynı zamanda ölçülü olması gerekir. Anayasa'nın 13. maddesinde güvence altına alınan *ölçülülük* ilkesi elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. *Elverişlilik* öngörülen sınırlamanın ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, *gereklilik* ulaşılmak istenen amaç bakımından sınırlamanın zorunlu olmasını diğer bir ifadeyle aynı amaca daha hafif bir sınırlama ile ulaşılmamasının mümkün olmamasını, *orantılılık* ise hakka getirilen sınırlama ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir.

17. Kuralın hem konutunu turizm amaçlı olarak kiralamak isteyen kat maliklerinin hem de komşularının mülkiyet hakkının ölçüsüz bir şekilde sınırlandırılmasının önüne geçilmesi amacı gözetildiğinde kuralın anılan meşru amaca ulaşma bakımından *elverişli* olduğu anlaşılmaktadır.

18. Öte yandan konutunu turizm amaçlı olarak kullanmak isteyen kat malikinden konutun bulunduğu sitedeki kat maliklerinin tamamının rızasını alması, ulaşılmak istenilen meşru amaç bakımından gerekli olmadığı söylenemez.

19. Mülkiyet hakkına yönelik sınırlamanın ölçülü olabilmesi için orantılılık ilkesi gereğince öngörülen sınırlama ile elde edilmek istenen meşru amaç arasında adil ve makul bir denge gözetilmelidir. Bu nedenle kuralla öngörülen sınırlamanın kamu yararının gerekleri ile bireyin hakları arasında kurulmaya çalışılan adil dengeyi bozacak şekilde bireye katlanılması zor külfet yüklememesi gerekir.

20. 23/6/1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yasak işler" kenar başlıklı 24. maddesinde de kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümün farklı bazı amaçlarla kullanılması kat maliklerinin oy birliğiyle karar almaları şartına bağlanmıştır. Anayasa Mahkemesi bireysel başvuru kapsamında vermiş olduğu kararda söz konusu düzenlemeye dayanılarak mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin malik aleyhine ölçüsüz ve ağır bir külfete neden olmadığını kabul etmiştir (*Türkiye Emekliler Derneği* [1. B.], § 56).

21. Kuralla konutunu turizm amaçlı olarak kiralamak isteyen kat malikinin mülkiyetine yapılan müdahale mülkü turizm amacı dışında kiraya verme veya başka türlü bir tasarrufla kullanmasına mâni değildir. Bu doğrultuda malikin kanunlarla getirilen sınırlamalar çerçevesinde mülkiyet hakkını kullanabileceği dikkate alındığında kuralın, konutunu turizm amaçlı olarak kiralamak isteyen kat malikleri bakımından makul ve kabul edilebilir düzeyde olduğu ve katlanılmaz ölçüde bir sınırlamaya sebep olmadığı anlaşılmaktadır.

22. Bu itibarla kuralın kat maliklerine aşırı bir külfet yüklediği, kuralla ulaşılmak istenen kamusal yarar ile bireylerin menfaati arasındaki makul dengenin bozulmadığı ve mülkiyet hakkına getirilen sınırlamanın orantılı olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

23. Öte yandan 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.

24. Anayasa'nın 35. maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkının etkili bir şekilde korunabilmesi yalnızca devletin bu hakka müdahaleden kaçınmasıyla sağlanamaz. Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleri uyarınca devletin mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin pozitif yükümlülükleri de bulunmaktadır. Bu pozitif yükümlülükler kimi durumlarda özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklar da dâhil olmak üzere mülkiyet hakkının korunması için belirli tedbirlerin alınmasını gerektirmektedir (AYM, E.2021/82, K.2022/167, 29/12/2022, § 17; E.2019/11, K.2019/86, 14/11/2019, § 13; *Eyyüp Boynukara* [1. B.], B. No: 2013/7842, 17/2/2016, §§ 39-40; *Osmanoğlu İnşaat Eğitim Gıda Temizlik Hizmetleri Petrol Ürünleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi* [2. B.], B. No: 2014/8649, 15/2/2017, § 44).

25. Anayasa'nın anılan maddeleri uyarınca devletin pozitif yükümlülükleri çerçevesinde üçüncü kişilerden gelebilecek müdahalelere karşı malike koruma sağlama sorumluluğu bulunmaktadır. Özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklarda devletin mülkiyet hakkına ilişkin pozitif yükümlülükleri, karşılıklı hak ve menfaatler dengesine dayanmaktadır (*Hesna Funda Baltalı ve Baltalı Gıda Hayvancılık San. ve Tic. Ltd. Şti.* [GK], B. No: 2014/17196, 25/10/2018, § 71; AYM, E.2019/11, K.2019/86, 14/11/2019, § 14). Komşuluk hukukuna ilişkin olarak da durum böyledir.

26. Anayasal güvence altında olan mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülükler gerek malikin gerekse de komşuların ve üçüncü kişilerin hak ve menfaatlerinin korunmasını sağlayacak mekanizmaların oluşturulmasını gerektirmektedir.

27. Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünün turizm amaçlı olarak kullanılabilmesinde kat malikleri kurulunun onayının alınması, konutun mesken amacı dışında kullanılmasından etkilenecek olan komşuların komşuluk hukuku kapsamındaki haklarının korunması bakımından önemlidir.

28. İtiraz konusu kuralla turizm amaçlı konut izin belgesi verilmesi için diğer maliklerden muvafakat alınması konusunda izin belgesi alınacak konutun apartmanda yer alıp almaması bakımından bir ayrıma gidilmektedir. Buna göre birden fazla bağımsız bölüm içeren apartmanlardan oluşan konut sitelerinde turizm amaçlı kiralama yapılabilmesi için kiralama izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu apartmanın tüm kat maliklerinden oybirliğiyle karar alınması gerekmekte iken birden fazla bağımsız müstakil konut içeren sitelerde diğer maliklerden izin alınması gerekmemektedir.

29. Müstakil konut kat maliklerinin de aynı konut sitesinde yer alan başka bir konutun turizm amaçlı olarak kullanılmasından etkileneceği açıktır. Nitekim müstakil konutlarda da komşular ses ve gürültü ile birbirlerini rahatsız edebilmektedir. Ayrıca siteye giriş/çıkış, park, otopark, havuz gibi ortak alan kullanımında da komşuların hak ve yükümlülüklerine uymayarak birbirlerini etkilemesi mümkündür.

30. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun komşuluk hukukuna ilişkin düzenlemelerine göre, malik taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkilerini kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür. Ayrıca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 18. maddesine göre de 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 yükümlüdür. Türk Medeni Kanunu'nun komşuluk hukukuna ilişkin düzenlemeleri ile 634 sayılı Kanun'un anılan düzenlemelerinin 7464 sayılı Kanun kapsamında konutun turizm amacıyla kiralanması halinde de geçerli olmaya devam edecektir.

31. Ancak komşuluk hukukuna ilişkin anılan düzenlemeler kat maliklerini sürekli değişen ve konutu mesken amacı dışında kullanan kişilerden gelebilecek olan taşkınlıklardan koruyamaya yeterli olmayacaktır.

32. Nitekim kanun koyucu tarafından da Kanun'un 3. maddesinin (4) numaralı fıkrasında komşuluk hukukuna ilişkin anılan düzenlemeler yeterli görülmemeyerek, üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda en fazla yüzde yirmi beşi için aynı kiraya veren adına izin belgesi düzenlenebileceği, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde aynı kiraya veren adına aynı binada izin belgesi düzenlemesine konu bağımsız bölüm sayısının beşi geçmesi durumunda da tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın ibrazının zorunlu tutulduğu görülmektedir.

33. Kaldı ki kural müstakil sitelerin fiilen otel fonksiyonuna dönüşmesini engelleyecek bir düzenleme içermediğinden yerleşim alanının genel dokusunun bozulmasına da sebep olabilecek niteliktedir.

34. Bu doğrultuda kuralın kat malikleri arasında gözetilmesi gereken menfaat dengesini konut sitesinde yer alan müstakil konutunu mesken amacıyla kullanan kat maliki aleyhine bozarak malike aşırı bir külfet yüklenmesine sebebiyet verdiği sonucuna ulaşılmaktadır.

Esas Sayısı : 2025/147

Karar Sayısı : 2025/275

35. Bu itibarla kural, mülkiyet hakkı bağlamında tarafların çatışan menfaatlerini dengelemekten uzak olduğundan mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülüklerle bağdaşmamaktadır.

36. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 5. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptalleri gerektiği düşüncesiyle sayın çoğunluğun görüşüne katılmadım.

Üye

Selahaddin MENTEŞ