

## Anayasa Mahkemesi Arsa Paylarının Tespiti İçin Süreye Tabi Olmaksızın Açılabilen Tespit Davalarına İlişkin Kararını Verdi

12 Ara 2015

Anayasa Mahkemesi, 2015/25 E., 2015/81 K 10.09.2015 tarihli kararında Kat Mülkiyeti Kanunu'nun kat mülkiyeti ve kat irtifakının niteliğini açıklayan 3. Maddesi kapsamındaki arsa paylarının, bağımsız bölümlerin hak sahiplerine payları oranında tahsis edilmediği hallerde, bu hak sahiplerine dava yolunun süresiz olarak açık olmasına ilişkin düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olduğu iddiasıyla İstanbul 12. Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından yapılan Anayasaya aykırılık itirazını incelemiş ve bu düzenlemenin mülkiyet hakkı ve ölçülülük ilkesi kapsamında ihlal teşkil edip etmediğini değerlendirmiştir. İlgili kararda, mülkiyet hakkına müdahalede bulunduğu Mahkeme'ce kabul edilmekle birlikte bu müdahalede kamu yararı bulunması ve müdahalenin kanun yoluyla yapılması sebebiyle hükmün Anayasa'ya aykırılık teşkil etmediğine karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3. Maddesinin Anayasa'nın 13, 35 ve 36. Maddelerine aykırılık teşkil etmediğine aşağıdaki değerlendirmeleri yaparak karar vermiştir:

### Mülkiyet Hakkına Aykırılık Değerlendirmesi

Anayasa'nın 35. Maddesi ile mülkiyet hakkı bir temel hak olarak güvence altına alınmıştır. Bunun yanında mülkiyet hakkının yalnızca kanunla ve kamu yararına kısıtlanabileceği belirtilmiştir.

Yine aynı maddeyle devlete bireylerin mülkiyet hakkına haksız müdahalede bulunmama ve bu hakka saygı gösterme gibi negatif bir yükümlülük yüklenmesinin yanında, mülkiyet hakkına üçüncü kişilerden gelebilecek müdahaleleri önleme gibi pozitif bir yükümlülük de yüklenmiştir.

İtiraz konusu maddeyle, kat maliki veya kat irtifakı sahiplerinin arsa paylarının yeniden düzenlenebilmesi için mahkemeye başvuru haklarının belli bir süreyle sınırlandırılmaması, lehine arsa tahsisi yapılan kişiyi sürekli dava tehdidi altında bırakacağından mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşımaktadır.

Bunun yanında dava hakkının belirli bir süreyle sınırlandırılmaması; devletin, üçüncü kişilerden gelebilecek müdahaleleri önleme yükümlülüğü kapsamında bulunmaktadır. Dolayısıyla böylesi bir müdahalede kamu yararı bulunduğu Mahkeme'ce tespit edilmiştir.

### Ölçülülük İlkesine Aykırılık Değerlendirmesi

Müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için aynı zamanda Anayasa'nın 13. Maddesi'nde bulunan ölçülülük ilkesine uygun olması gerekmektedir.

Ölçülülük ilkesi, amaç ve araç arasında hakkaniyete uygun bir dengenin bulunması gereğini ifade eder. Kanun koyucu kamu yararı ile bireyin hak ve özgürlükleri arasında dengeyi sağlamakla yükümlüdür.

Birden fazla bağımsız bölüme sahip olan çok katlı yapılar arsa paylarının bağımsız bölümlere tahsis işlemleri yapıp kat mülkiyetine geçirildikten sonra satılmaktadır. Bu durumda ise bina tamamlandığı ve kat mülkiyeti veya kat irtifaki tesis edildiği esnada bağımsız bölümlere kimlerin malik olacağı hususu bilinmemektedir. Bu sebeple de bina sahibi açısından bir önem teşkil etmemesi nedeniyle, bağımsız bölümlere arsa payı özgülmesi işleminin özensiz şekilde yapılabileceği öngörülmüştür. Böyle bir durumda, bağımsız bölümlere sonradan malik olan kişiler bunların konum ve büyüklüklerine göre ücret ödedikleri halde arsa paylarının bağımsız bölümlerin değeriyle orantısız tahsis edilmesi sebebiyle mağduriyet yaşamaktadırlar.

Kanun koyucu bunları değerlendirerek kurduğu menfaat dengesinde malikin mülkiyet hakkını gözeterek bir süre sınırı olmaksızın dava açabilme hakkı tanıdığı belirtilmiştir.

## Hak Arama Hürriyeti'ne Aykırılık Değerlendirmesi

Türk hukukunda mülkiyet hakkının zamanaşımı yoluyla kazanılması ilke olarak benimsenmemiştir. Bu durum istisnai olarak Medeni Kanun ile mümkün olmakla birlikte kanun koyucunun takdiri olup Anayasal bir zorunluluğu ifade etmemektedir.

Diğer yandan Anayasa'nın 'Hak Arama Hürriyeti' başlıklı 36. Maddesi, adil yargılanma hakkını güvence altına almıştır. Bu hakkın temel unsurlarından biri mahkemeye erişim hakkıdır. Mahkemeye erişim hakkı, hukuki bir uyuşmazlığın bu konuda karar verme yetkisine sahip bir mahkeme önüne götürülmesi ve verilen kararın uygulanması hakkını da kapsamaktadır.

Kanun koyucunun kat maliklerine arsa paylarının yeniden belirlenmesi için mahkemeye başvurabilme imkânı tanınması mahkemeye erişim hakkının dolayısıyla hak arama hürriyetinin de bir gereği olarak belirlenmiş, bu şekilde mülkiyet hakkının güvence altına alındığı belirtilmiştir.

Karar metninin tümüne bu [link](#)ten ulaşabilirsiniz.

## İLGİLİ ÇALIŞMA ALANLARI

- [Şirketler Hukuku](#)

## Related Attorneys

- [BURAK BAYDAR](#)