

Tapuda konut görünen yerlerde muayenehane açabiliriz

Üyelerimizden Dişhekimi Gökçen Kuruoğlu'nun tapuda konut olarak kayıtlı bir yerde açmış olduğu muayenehanesinin ruhsatlandırılabilmesi için K. Çekmece Belediyesi tarafından diğer kat maliklerinin muvafakatinin istenmesi üzerine, Oda'mız Hukuk Danışmanı Av. Behlül Ablak 7. İdare Mahkemesi'nde dava işleminin iptali istemiyle dava açtı. 7. İdare Mahkemesi tarafından söz konusu işlemin iptaline karar verilen dava K. Çekmece Belediyesi aleyhine sonuçlandı. Aşağıda tam metnini yayınladığımız İdare Mahkemesi kararına göre, tapuda konut görünen yerlerde açılan muayenehanelerin ruhsat işlemlerinde diğer kat maliklerinin muvafakati istenilmeyecek.

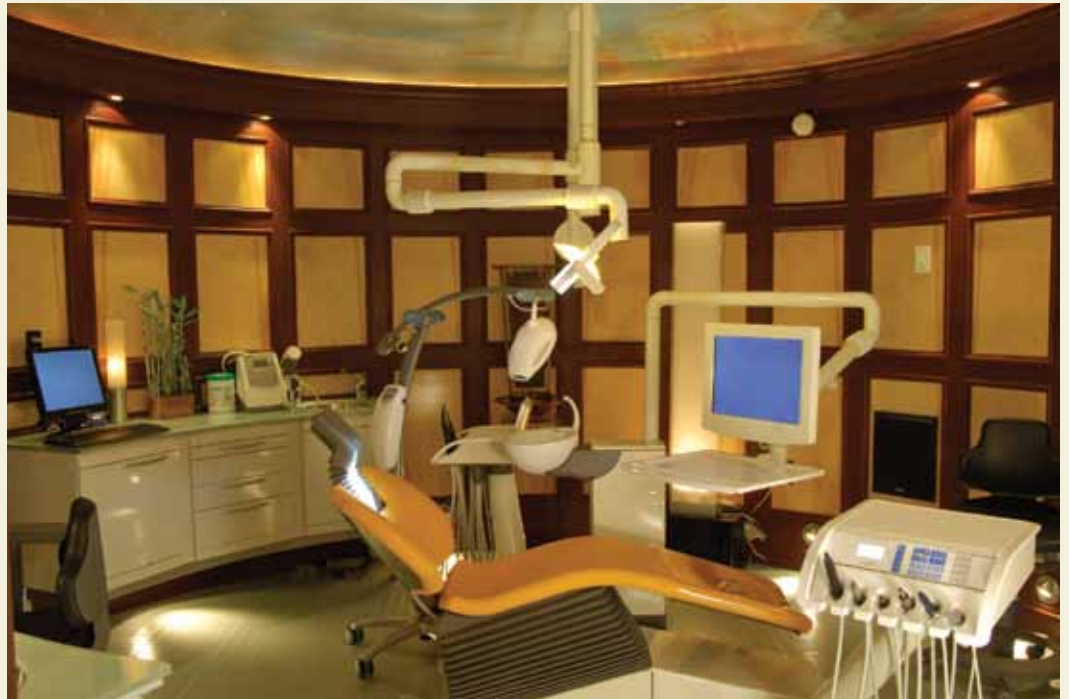
Karar

Karar veren İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nce davalının usule ilişkin itirazları yerinde bulunmayarak işin gereği görüldü:

Dava, 15 gün içinde kat malikleri kurulundan onay alması, aksi takdirde davacıya ait işyerinin mühürlenerek faaliyetten men edileceğine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılmıştır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. Maddesinde; "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 olmayan 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.”

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5. maddesinde, “işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen işyerleri aşağıda belirtilen şartları taşımak zorundadır: ...b) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına giren gayrimenkullerin, tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve benzeri eğlence ve toplantı yerleri; fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri; imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi işyerlerinin açılması hususunda kat maliklerinin oy birliği ile karar alması...” hükmü yer almaktadır.

Bahse konu mevzuat hükmünün irdelenmesinden, işyerleri ile ilgili üçlü bir gruplamaya gidildiği, birinci grupta eğlence ve toplantı yerlerinin ikinci grupta ise gıda beslenme yerlerinin yer aldığı, üçüncü grupta ise somut bir nitelendirme yapılmaksızın faaliyet konusu ve hitap ettiği kitle yoğunluğu bakımından nitelik arzeden işlerin örnekleme yoluyla sayıldığı görülmektedir. Bu durumda eğlence veya gıda yeri olmayan işyerleri hakkında kat maliklerinin oy birliğinin aranması için işyerinin, “imalathane” gibi, yapılan iş bakımından veya “çarşı” gibi hitap ettiği kitle yoğunluğu bakımından özellik arzemesi gerekmektedir. Davaya konu işyerinin, yapılan iş veya hitap ettiği kitle yoğunluğu bakımından bu kapsamda değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

Dava dosyasının incelenmesinden, İstanbul İli Atakent Mahallesi 1. Etap Sutek B-9 Blok 2. Giriş D: 6 Halkalı adresinde serbest dişhekimisi olarak faaliyet gösteren davacının, 15 gün içinde kat malikleri kurulundan onay alması, aksi takdirde işyerinin mühürlenerek faaliyetten men edileceğine ilişkin işlemin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı görülmektedir.



*İstanbul Dişhekimleri Odası
Hukuk Danışmanı
Av. Behlül Ablak
behlul.ablak@mynet.com*

Buna göre 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24. Maddesinde, “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 olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır” hükmü yer almakta olup, bu kapsamda tapuda mesken olan ana gayrimenkulde ve muayenehane olarak faaliyet gösterdiğinde tereddüt bulunmayan davacıya ait işyerine işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilebilmesi için, yukarıda yer verilen ve değerlendirilmesi yapılan mevzuat hükmü uyarınca, kat maliklerinin muvafakati gerekli olmadığından, dava konusu işlemde sebep unsuru yönünden hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 151,45 TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, 550,00 TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta ücretinin isteği halinde davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay’a temyiz yolu açık olmak üzere 31/01/2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Anagayrimenkulün mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik gibi müesseseler kurulamaz, ancak muayenehaneler bu hükmün dışında kalıyor.