

## **APARTMAN DAİRESİNDE MUAYENEHANE AÇILMASI SORUNU**

Tapu kaydında “konut” olarak gösterilmiş olan apartman dairelerinde dişhekimliği polikliniği ya da muayenehanesi açılması çeşitli sorunlara, zaman zaman da işyerinin kapanması ile sonuçlanacak mağduriyetlere neden olmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan “yasak” düzenlemesi, binanın yapımı sırasında kat maliklerince kabul edilip tapuya işlenen “Yönetim Planı” düzenlemeleri ve konuya ilişkin farklı yargı kararları konunun anlaşılmasını güçleştirmektedir.

Ağız ve Diş Sağlığı Hizmeti Sunulan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkında Yönetmelik ile poliklinik ya da muayenehane ruhsatı için “deprem güvenlik raporu” şartı getirilmesi, sağlık kuruluşu açılacak “yer” bulma imkanlarını önemli oranda daraltmıştır. Yönetmeliğin yayımlanmasından sonra açılan muayenehane ve poliklinik sayısında önemli azalmaların olmasının en önemli nedenlerinden biri uygun yer bulunamamasından kaynaklanmaktadır. Her geçen gün artan kira uyuşmazlıklarının (yüksek kira talepleri veya tahliye davaları) faaliyeti devam eden sağlık kuruluşlarını da etkilemesi nedeniyle yeni yer arayışları doğurmaktadır. Deprem güvenlik raporu şartını karşılayacak şekilde yeni yapılmış binaların “yönetim planlarının” ayrıntılı düzenlemeler içermesi, tapuda “konut” olarak gösterilmiş bölümleri için iş yeri açma yasağı öngörülmüş olma ihtimalleri nedeniyle; yeni yer açmak isteyen, mevcut işyerini değiştirmek isteyen veya faaliyetini apartman ya da site gibi toplu yapı alanlarının konut olarak görünen yerlerinde sürdürmekte olan dişhekimlerinden çok sayıda soru ve sorun bildirilmektedir. Dişhekimlerinden gelen soru başlıkları altında konuyu açıklamaya çalışacağız.

### **I. APARTMAN DAİRELERİNDE POLİKLİNİK VEYA MUAYENEHANE AÇILABİLİR**

Ağız ve Diş Sağlığı Hizmeti Sunulan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkında Yönetmeliğin 6/1 maddesindeki düzenleme; “Muayenehane ve poliklinik müstakil binalarda veya sağlık hizmetinin sunulduğu birimler bütünlük arz edecek şekilde binaların bir kısmında kurulabilir” yönündedir. Bu husus sağlık kuruluşunun ruhsatlandırılması ile ilgilidir.

Buna karşılık Kat Mülkiyeti Kanunu 24. Maddesinde poliklinikler bakımından “yasaklama”, muayenehaneler bakımından ise “yasak kapsamı dışında bırakma” yönünde düzenleme mevcuttur. Poliklinikler bakımından Tapu Kütüğünde ana yapının konut olarak gösterilen yerlerinde poliklinik açılması kesin olarak yasaklanmış, kat maliklerinin buna aykırı olarak yapacakları sözleşmeler hükümsüz sayılmıştır. Muayenehaneler yasak kapsamı dışında tutulmuştur. Kanun metninde geçen “dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu hükmün dışındadır” hükmü gereğince, tapu kütüğünde konut olarak gösterilen bağımsız bölümlerde dişhekimliği muayenehanesi açılması mümkündür.

Yönetmelik gereğince toplu yapının bir bölümü için poliklinik ruhsatı verilmesine bir engel bulunmamasına rağmen, Kat Mülkiyeti Kanununun açık yasaklama hükmü nedeniyle kat maliklerinden herhangi birinin veya kat malikleri kurulunun vereceği yetki ile yönetici tarafından Sulh Hukuk Mahkemesinde açılacak dava sonucunda poliklinik olarak ruhsatlandırılmış sağlık kuruluşunun daireyi boşaltmasına karar verilebilecektir.

Özetleyecek olursak Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 24. maddesinde belirtilen yasak dişhekimliği muayenehanelerini kapsamamaktadır.

## **II.MUAYENEHANE AÇILMASI İÇİN KAT MALİKLERİ KURULUNUN İZİNİ GEREKMEZ**

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24/2. maddesi gereğince; "Ana gayrimenkulün, 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, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlar açılabilir". Bazı yargı organlarının, belirtilen kanun hükmüne dayanarak kat maliklerinin oybirliği ile muvafakatinin aranması gerektiği yönündeki kararları konuyu karmaşık hale getirmektedir.

2015 yılında 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun'un 2. Maddesine eklenen değişiklik hükmünden önce dişhekimliği muayenehaneleri İl Sağlık Müdürlüğünden aldıkları ruhsatnamenin yanında ayrıca ilgili belediyeden de işyeri açma ruhsatı almak zorunda olduklarından, belediye tarafından ruhsat taleplerinin reddi veya belediye tarafından verilen işyeri açma ruhsatlarının iptali konularındaki açılmış olan idari yargı davalarına konu olan uyuşmazlıklarda kanun maddesindeki düzenlemede yer alan "gibi yerler" ibaresinden dolayı muayenehane ruhsatı alınmasında kat maliklerinin oybirliği ile karar alması gerektiği işaret edilmiş ise de, belirtilen kanunun 2. Maddesine "11/4/1928 tarihli ve 1219 sayılı Tababet ve Şuabatı San'atlarının Tarzı İcrasına Dair Kanuna göre açılan muayenehane ve müşterek muayenehanelere uygulanmaz" hükmünün eklenmesinden sonra muayenehanelerin İl Sağlık Müdürlüğü dışında işyeri açma ruhsatı alma zorunluluğu kaldırılmış olması, muayenehane ruhsatı alınmasına yönelik Ağız ve Diş Sağlığı Hizmeti Sunulan Özel Sağlık Kuruluşları Hakkında Yönetmelikte Kat mülkiyeti Kanunu'na bir atıf yapılmamış olması, yönetmelik ekinde ruhsat başvurusu için istenen belgeler arasında "kat malikleri kurulu" kararı da belirtilmemiş olması nedeniyle toplu yapının konut olarak gösterilen bölümünde muayenehane faaliyeti yürütmek için diğer kat maliklerinin oybirliği ile karar almasına ihtiyaç bulunmamaktadır.

## **III.(KANUN GEREĞİNCE YASAK OLMAMASINA RAĞMEN) YÖNETİM PLANI İLE KONUT OLARAK GÖRÜNEN BAĞIMSIZ BÖLÜMDE MUAYENEHANE FAALİYETİNE YASAK GETİRİLEBİLİR**

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. Maddesi gereğince; apartman veya sitenin (toplu yapının) "yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini" belirleyen sözleşmeye Yönetim Planı denmektedir. Yönetim Planı bütün kat malikleri bakımından bağlayıcıdır. Yönetim planında bağımsız bölümler mesken ya da işyeri olarak belirlenmekle yetinilmiş ise yukarıda belirtildiği üzere konut olarak gösterilen dairede muayenehane açılabilirken, yönetim planında apartmanın konut olarak gösterilen bölümlerinde "işyeri açılmayacağı" ya da "muayenehane açılmayacağı" yönünde bir yasak var ise bu düzenleme de herkes açısından bağlayıcı olacaktır dolayısıyla bu durumda muayenehane açılmayacaktır.

Yönetim planının kanuna aykırı olmamak şartı ile kanundan önce uygulanacak ve bağlayıcı bir sözleşme olduğu dikkate alınarak, muayenehane açılmak istenen apartman dairesi için öncelikle mutlaka "yönetim planı" dikkatlice incelenmeli, yönetim planında yasaklayıcı bir hüküm bulunup bulunmadığı tespit edilmelidir. Aksi halde kat maliklerinden herhangi birinin

Sulh Hukuk Mahkemesinde açacağı davanın sonucunda yönetim planındaki yasak nedeniyle faaliyetin durdurulması ve muayenehanenin boşaltılması gibi ağır bir sonuçla karşılaşılabilir. Muayenehanenin kira veya dişhekiminin mülkü olup olmaması sonucu değiştirmeyecektir. Bu bakımdan muayenehane açmak amacıyla taşınmaz alımı veya kiralanmasından önce yönetim planının dikkatlice incelenmesini öneririz.

Av. Gürsan ATAR