

**ÖZET: Kendisini ilgilendiren konularda kat malikinin oy hakkı hakkında.**

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-767579

12.04.2021

Konu : (GÖRÜŞ) Kendisini İlgilendiren Konularda  
Kat Malikinin Oy Hakkı Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ... Belediye Başkanlığının 18.03.2021 tarihli ve 18978 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; umuma açık istirahat ve eğlence yerlerinin ruhsatlandırılması aşamasında, işyerinin açılması yönünde kat maliklerinden muvafakat istenirken, işyeri sahibi olan ve aynı zamanda apartmanda meskeni bulunan bağımsız bölüm sahibinin işyeri kiracısı adına yapılacak olan kat malik izni oylamasında oy hakkına sahip olup olmadığı hususunda hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin “İşyerlerinde aranacak genel şartlar” başlıklı 5 inci maddesinde;

*“İşyeri 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,**

*Tapuda iş yeri olarak görünen yerlerde, umuma açık istirahat ve eğlence yeri açılması durumunda yönetim planında aksine bir hüküm yoksa, kat maliklerinin oy çokluğu ile aldığı kararın bulunması,*

*... ” hükmü,*

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24 üncü 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.” hükmü,*

Mezkûr Kanunun 31 inci maddesinde;

*“Her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir.*

*Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz, oy hesabı yapılırken kesirler gözönüne alınmaz.*

*Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri ehliyetsiz ise onu kanuni mümessili temsil eder.*

***Alınacak karar doğrudan doğruya kendini ilgilendiren kat maliki görüşmelerde hazır bulunabilir, fakat oya katılamaz.***

... ” hükmü yer almaktadır.

İlgili mevzuat hükümleri incelendiğinde; kat maliki ile karar alınacak konu arasında, maddi veya manevi menfaat ilişkisinin varlığı halinde kat malikinin görüşmelerde hazır bulunabileceği, fakat oylamaya katılamayacağı değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür