

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

Sayı : E-14399437-622.02-4002587

06/07/2022

Konu : GÖRÜŞ (Ortak Alanların YKB ile Kiraya Verilmesi)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; ... ili ... ilçesinde bulunan ... adlı site yönetimi tarafından verilen dilekçede belirtilen, kat irtifaklı ve müteakiben kat mülkiyetine geçilen yapının bağımsız bölüm ve ortak alanların yönetim planı hükmünce yönetileceği belirtilerek, kat mülkiyetli konut fonksiyonlu yapının çeşitli kat ve bölümlerinde tasdikli projesinde ortak mahal (tesisat katı, otopark, sosyal donatı alanı, vb.) olan kısımlara 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi doğrultusunda ticari fonksiyonlu olarak yapı kayıt belgesi alınmış, yapı kayıt belgesine müracaatı için yapılan kat maliklerinin toplantısına tüm maliklerinin muvafakatının olmadığı, 1 malikin ret oyu verdiği ve kabul oyu verenler çoğunlukta olduğu belirtilerek kira kontratı yapılan iş yerine hissedar muvafakati aranmadan site yönetimi tarafından yapılan işlemler dikkate alınarak iş yeri açma ve çalışma ruhsatı talep edildiği; belediyece yapılan incelemede, iş yeri ruhsatı talep edilen yapının tamamının mesken olarak kullanıldığı, yapının ortak alanlarına ticari fonksiyonlu olarak yapı kayıt belgesi alınmış olduğu, yapı kayıt belgesi alınan kısımlarına tapuda henüz tescil işlemi yapılmadığından bu kısımların mülkiyet hakkının görseldeki tüm maliklere ait olabileceği değerlendirildiğinden, talep edilen işyeri ruhsatı işlemlerinin yürütülebilmesi için mülkiyet hakkı olabilecek kişilerle kira kontratı ve konut yapısında açılacak iş yeri için muvafakatname talep edilmesi gerekeceği değerlendirilmiş olup birden fazla malikin bulunduğu bu tür ortak mahallerde işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu sırasında belediyeye ibraz edilecek kira sözleşmesi ile tüm hissedarların muvafakatine gerek olup olmadığı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde “*Anaayrimentkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarıyan yerlerine (Ortak yerler); kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma haklarına (Kullanma hakkı)*” hükmü,

4 üncü maddesinde “*Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.*

a) *Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,*

b) *Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,*

c) *Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.*

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.” hükmü,

16 ncı maddesinde “Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.” hükmü,

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 olmıyan 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 kararlarla açılabilir.” hükmü,

42 nci maddesinde “Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarıyacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.

...” hükmü yer almaktadır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 688 inci maddesinde “Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.

Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır.

Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir.” hükmü,

691 inci maddesinde “İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adı kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.

Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır.

Pay ve paydaşların eşitliği hâlinde hâkim, paydaşlardan birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözetererek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir.” hükmü yer almaktadır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (t) bendi; “İş yeri: Ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin ya da girişimin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan, kara ya da su üzerindeki açık veya kapalı alanda bulunan sabit ya da mobil yerleri” hükmü,

5 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi “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,

6 ncı maddesinin birinci fıkrası “Yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyerlerine bu Yönetmelikte belirtilen yetkili idareler dışında diğer kamu kurum ve kuruluşları ile ilgili meslek kuruluşları

tarafından özel mevzuatına göre verilen izinler ile tescil ve benzeri işlemler bu Yönetmelik hükümlerine göre ruhsat alma mükellefiyetini ortadan kaldırmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.” ve üçüncü fıkrasında “İşyeri açmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler, işyerlerini bu Yönetmeliğe uygun olarak tanzim ettikten sonra Örnek 1 ve 2’de yer alan durumlarına uygun formu doldurarak yetkili idareye başvurur.” hükmünü amirdir.

Ayrıca Bakanlığımız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünden alınan 06/01/2020 tarihli ve 17497 sayılı yazıda “Öncelikle belirtmek gerekir ki, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (9) uncu ve (11) inci fıkralarında Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak "alanlar" ve "yapılar" belirtilmiş olup, belirtilen fıkralarda sayılan yapılar ve alanlar dışında kalan diğer bütün alanlardaki 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapılar/aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür.

Diğer taraftan, anılan Geçici 16 ncı maddenin (9) uncu fıkrası hükmü uyarınca, üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınamayacağı öngörülmüş ise de, herhangi bir binanın ortak alanlarında (binanın çekme mesafesi, bahçe, teras, otopark, sığınak vb. alanlarında) bütün malikler mülkiyet hakkına sahip olduğundan ve Yapı Kayıt Belgesi'ne konu edilemeyecek taşınmazlar arasında binaların ortak alanları sayılmadığından belirtilen alanlarda maliklerden herhangi birisi tarafından ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapı/aykırılık yapılması halinde bu malikin üçüncü kişi olarak değerlendirilmesi söz konusu olmayacaktır. Buna göre binaların ortak alanlarında 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız ve ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar/aykırılıklar için yapıyı/aykırılığı yapan malik/hissedar tarafından diğer maliklerin/hissedarların muvafakati aranmaksızın, Yapı Kayıt Belgesi alınmasının mümkün olduğu değerlendirilmekte olup, bahse konu alanlarda yapılan yapılar/aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesi Alınmasına İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde usulüne uygun alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptal edilmesi söz konusu değildir. Ancak, binaların/sitelerin ortak alanlarında yapılan yapılar/aykırılıklar için alınan Yapı Kayıt Belgesine istinaden tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerinin yapılabilmesi için tüm maliklerin muvafakati gerekmektedir. Yani, Yapı Kayıt Belgesi, ortak alanda yapılan aykırılığın teşkil ettiği alanın mülkiyetinin aykırılığı yapan malike geçmesini sağlamamaktadır.

Ancak, söz konusu Geçici 16 ncı maddenin (4) üncü fıkrası uyarınca Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarla ilgili olarak 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecek olup, belirtilen Kanun dışında herhangi başka bir kanun uyarınca veya mahkemece (mesela diğer maliklerce 634 sayılı Kanuna göre açılacak davalarda) verilmiş yıkım kararı veya para cezası var ise, Yapı Kayıt Belgesi bahse konu cezaların veya kararların iptalini sağlamayacaktır. Yine bu bağlamda söz konusu kararların uygulanabilmesi için Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesine gerek olmayacaktır.” ifadelerine yer verilmektedir.

Yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde; imar mevzuatı kapsamındaki herhangi bir yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilemeyeceği ve yapı kullanma izin belgesi olmaksızın kullanılmasının mümkün olmadığı, ancak 3194 sayılı Kanun’a eklenen geçici 16 ncı madde ile yapı kayıt belgesinin ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların bu haliyle kullanımını mümkün hale getirdiği, dolayısıyla binaların ortak alanlarında 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız ve ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar veya aykırılıklar için yapıyı yapan/aykırılığa sebep olan malik tarafından diğer maliklerin muvafakati aranmaksızın yapı kayıt belgesi alınmasının mümkün olduğu,

Bununla beraber yapı kayıt belgesi düzenlendiği alan için mülkiyeti tesis veya tevsik edici bir belge olmadığından;

1- Kat maliklerinin paylı mülkiyet esaslarına göre ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları ve üzerinde faydalanma hakları (kullanma hakkı) bulunan ortak yerlerin, yönetim planında buna ilişkin hüküm bulunması ve müstakil kullanıma uygun olması halinde ticari faaliyetler için kiraya verilmesinin kat veya parsel maliklerinin oy çokluğunun muvafakati ile mümkün olduğu,

2- Tapuda cins değişikliğine ilişkin tescil işlemi yapılana kadar tapuda ortak alan olarak görünecek taşınmaz üzerinde yapı kayıt belgesine istinaden işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenebilmesi için yapı kayıt belgesi üzerinde gösterilen adres, ada ve parsel bilgilerini içeren tapu belgesinin de ibraz edilmesi gerektiği,

Öte yandan, Yönetmeliğin örneklerinden “Sıhî İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Başvuru/Beyan Formu” başlıklı ÖRNEK-1’in 6 ncı maddesinde mülkiyet durumunu gösterir evraklar arasında kiracılar için kira sözleşmesinin ibrazı öngörüldüğünden belirtilen alanın kat veya parsel malikleri dışında üçüncü taraflarca kullanılacak olması durumunda buna ilişkin kira sözleşmesinin ibraz edilmesi gerektiği

Değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Turan KONAK
Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

... Belediye Başkanlığına

Bilgi:

... VALİLİĞİNE

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)