

Not: Parsel maliki değişen yerde müzik yayın izni hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-045.02-11623679

04/02/2025

Konu : Görüş (Parsel maliki değişen yerde müzik yayın izni hk.)

ÇEVRE YÖNETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) ... Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) ... tarihli ve ... sayılı yazısı.
b) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgi (b)'de kayıtlı yazınız ile Genel Müdürlüğümüze gönderilen ilgi (a) yazı ile; ... tarafından ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsellerin satın alındığı ve bu parseller içinde yer alan işletmeye ait müzik yayın izin belgesinin iptal edilmesinin talep edildiği, yapılan incelemede ... ada, ... parselde ... Kafe Restoran Bar Tic. Ltd. Şti. tarafından işletilen ... isimli işletmenin yer aldığı ve ... tarihine kadar geçerli müzik yayın izin belgesine sahip olduğu, hukuki açıdan mağduriyetlerin önlenmesi amacıyla mülkiyet sahibi değişikliğine bağlı olarak bahse konu adreste faaliyet gösteren işletmenin müzik yayın izin belgesinin iptal edilip edilemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 299 uncu maddesi "*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*" hükmünü,

300 üncü maddesi "*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*

Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli sürelidir; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır." hükmünü,

310 uncu maddesi "*Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.*" hükmünü,

324 üncü maddesi "*Kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece kiralanan, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmasa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.*" hükmünü,

327 nci maddesi "*Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.*" hükmünü amirdir.

Diğer taraftan, mezkûr Kanunun 339 ila 356 ncı maddeleri "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları"nı düzenlemekte olup bu kapsamda genel olarak sözleşmenin sona erme sebepleri, bildirim veya dava yoluyla sözleşmeyi sona erdirme halleri de belirtilen ayırımda 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*" hükmünü,

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 fıkrası “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 içermektedir.

Ayrıca mezkur Yönetmeliğin başvuru/beyan formu konulu Örnek 1 ve Örnek 2’sinin 6 ncı maddesinde “Mülkiyet durumu : Kira □ (kira sözleşmesi) Malik □ (tapu sureti*)” şeklinde düzenleme yer almaktadır

Öte yandan, Yargıtay Altıncı Hukuk Dairesinin 08.06.2016 tarihli, E: 2016/6183; K: 2016/4476 sayılı Kararında önceki malikle kararlaştırılan sözleşme hükümlerinin yeni maliki de bağlayacağı yönünde hüküm tesis edilmiştir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca iş yeri ruhsatı düzenlenebilmesi için ruhsata konu açık ve/veya kapalı faaliyet alanının mülkiyetinin işletmeciye ait olması veya faaliyet alanının faaliyet konusu kullanımını mümkün kılacak kira sözleşmesi ya da ilgili mevzuatınca düzenlenmiş izin belgesinin de ibrazının zorunlu olduğu, öte yandan kira sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı ve kiracı ile tapu maliki arasındaki mezkûr iş yerinin kiralınmasına ilişkin imzalanan sözleşmenin hukuken yürürlükten kaldırılana kadar geçerliliğini koruyacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini arz ederim.

Bakan a.
Genel Müdür