

Not: Paydaş çoğunluğuna dayanan kira sözleşmeleri hk

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

Sayı : 14399437/ -622.02-E.197595

21.09.2020

Konu : GÖRÜŞ (Kira Sözleşmesi)

.....BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi:

İlgi yazı ile; birden fazla malikin bulunduğu yerlerde işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurusu sırasında belediyeye ibraz edilecek kira sözleşmesinde tüm hissedarların muvafakati veya imzasına gerek olup olmadığı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (t) bendinde; “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,

6 ncı maddesinin birinci fıkrasında “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.” hükmü,

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 islahı 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 gözетerek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde işyeri açma ve çalışma ruhsatına esas olarak işletmecilerden talep edilen kira sözleşmesine konu taşınmazın paylı mülkiyette olması durumunda pay ve paydaşların çoğunluğuyla verilen karar doğrultusunda sözleşme yapılmış olması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Turan KONAK
Bakan a.
Genel Müdür