

Yasa(k)lar ve muayenehaneler

Konut olarak tescil edilmiş binalarda açılan muayenehaneler ve son belediye uygulamaları



Dişhekimisi
Füsun Şeker
fusunseker@ttmail.com

Daire konut olarak tescil edilmişse, orada muayenehane açmak mümkün değil.

Meslektaşlarımızın Oda'mıza sıkça danıştığı konulardan birisi de konut olarak tescil edilmiş apartman dairelerinde açılmış veya açılacak olan muayenehanelerin ruhsatlandırılmasında ortaya çıkan sorunlar. Bu konuda gelen yakınmalar son günlerde daha da yoğunlaştı. Konuyu İDO Hukuk Danışmanı Av. Behlül Ablak'a sorduk.

Bilindiği gibi, dişhekimisi muayenehanelerinin %90'ı, belki de daha fazlası apartman dairelerinde faaliyet göstermektedir. Bu konuda son yıllara kadar fazla bir sorun yaşanmadığı halde günümüzde dişhekimileri belediyelerle, diğer kat malikleriyle neden ihtilafli hale geldiler?

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun en önemli özelliği apartmanlardaki ortak yaşamı düzenlemesidir. Kat malikleri, ortak alanları ve kendilerine ait olan bağımsız bölümü istedikleri gibi kullanamazlar. Kullanım hakları ve biçimleri kanunla ve apartman yönetim planıyla belirlenmiştir. Kat maliki veya kiracısı tapuda konut olarak kayıtlı bağımsız bölümü işyeri olarak kullanmak istediğinde öncelikle kat mülkiyeti kuruldu-

ğu sırada tapu dairesine verilen ve kat malikleri arasında yapılmış bir sözleşme niteliğinde olan yönetim planına bakmak zorundadırlar.

Yani bir dişhekimisi muayenehane açmak amacıyla bir daire almak veya kiralamak isterse öncelikle yönetim planına bakacak. Peki bu yönetim planını nasıl elde edecek? Apartman yöneticisinde bulunur mu?

Apartman yöneticisinde veya kat maliklerinde bulunabilir. Onlarda yoksa, tapu dairesinde mutlaka vardır. Çünkü yönetim planı o gayrimenkulle ilgili dosyaya girmediği sürece kat mülkiyeti kurulamaz. Her kat maliki, istediği zaman tapu dairesine müracaat ederek yönetim planını elde edebilir. Yönetim planında;

“Konut olarak tescil edilmiş yerin bu amaç dışında kullanılmayacağına” dair veya bu anlama gelebilecek bir kayıt bulunduğu takdirde her ne ad altında olursa olsun bu bağımsız bölümde işyeri açmak mümkün değildir.

Peki, buna rağmen konut görünen yerde muayenehane açılırsa ne olur?

Yönetim planındaki yasaklayıcı hükme rağmen konut olarak görünen yerde işyeri açılmışsa işyeri açanla diğer kat malikleri arasında çıkan anlaşmazlığı mahkemeler çözüyordu. Mahkemeler yönetim planına aykırı kullanımı engelleyici kararlar veriyordu. Şimdi bir de buna belediyeler karışmaya başladı.

Belediyeler neden karışmaya başladı?

Bilindiği gibi, muayenehane ve diğer özel sağlık kuruluşlarının ruhsatlandırılma işi sadece İl Sağlık Müdürlükleri tarafından yapılıyordu. İl Sağlık Müdürlükleri binanın fiziksel durumuna bakıyor, yapılacak işe uygunsa ve diğer şartlar da yerine getirilmişse uygunluk belgesi düzenliyordu. Bu şekilde muayenehane faaliyete geçmiş oluyordu. Kat mülkiyeti ve yönetim planıyla ilgili sorunlara ise mahkemeler çözüm üretiyordu. **13.04.2007** tarihinde belediyelerin **İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Yönetmeliği'nde yapılan değişikliklerle, başka idarelerden ruhsat almış olsa bile belediye sınırları içinde açılacak işyerlerinin ayrıca belediyeden ruhsat alma zorunluluğu** getirilmiştir. Ancak, bazı belediyeler bu değişikliğin farkında olmadıklarından ya da seçmenleri huzursuz etmemek için doğrudan müdahalede bulunmuyorlar. Ancak, açılan işyeriyle ilgili olarak kat maliklerinden bir şikayet gelirse ya da dışhekim kendiliğinden ruhsat için başvurursa işyerini ruhsatlandırabilmek için **“yasayı yanlış yorumlayan bazı belediyeler”** şartları arıyorlar ki bunlardan birisi de diğer kat maliklerinden alınacak muvafakatnamedir.

Diğer kat malikleri muvafakatname verirse bir sorun kalmıyor mu?

Bir anlamda evet. Belediyeler, ruhsat için istenecek evraklar içine bu **muvafakatnameyi** koymuşlar. Halbuki daha önce bahsettiğimiz gibi, apartman yönetim planında yasaklayıcı bir hüküm olmadığı takdirde belediyenin diğer kat maliklerinin muvafakatini araması gerekmez. Ama bunu belediyeye anlatmak kolay değil. Geremediği halde belediye bu konuda ısrar ederse dava yoluna gidilebilir. Netice olarak şunu söyleyebiliriz: Apartman yönetim planında konut olarak görünen yerin işyeri olarak kullanılmayacağı yazılı olsa bile diğer kat maliklerinin tamamı muvafakatname verirse ruhsatlandırma açısından bir sorun kalmayacaktır. Ancak, **“yönetim planında yasaklama hükmü varsa”** ve diğer kat malikleri muvafakat etmiyorlarsa konut olarak tescil edilmiş bağımsız bölümlerde muayenehane açmak mümkün olmayacaktır.

Apartman yönetim planında konut olarak görünen yerin işyeri olarak kullanılmayacağı yazılı olsa bile diğer kat maliklerinin tamamı muvafakatname verirse ruhsatlandırma açısından bir sorun kalmayacaktır.

Eskiden açılmış ve faaliyette olan muayeneler için bir ayrıcalık var mı?

Evet var. Belediyelerin İşyeri Açma ve Çalışma Yönetmeliğinin geçici 1.maddesine göre bu yönetmelikten önce belediye dışındaki ilgili kuruluşlar örneğin Sağlık Bakanlığı, Baro v.b tarafından ruhsatlandırılmış işyerleri ayrıca belediyeden ruhsat almadan çalışmaya devam ederler.



Apartman yönetim planında konut olarak görünen yerin işyeri olarak kullanılmayacağı yazılı olsa bile diğer kat maliklerinin tamamı muvafakatname verirse ruhsatlandırma açısından bir sorun kalmayacaktır.