Ayrıca, dosyadaki bilgi ve belgelerden davacının doçentlik başvurusu esnasında aynı makale ile ilgili yapılan inceleme sonucu Üniversitelerarası Kurul Başkanlığı Etik İnceleme ve Soruşturma Komisyonunun 03.02.2011 tarihli raporu doğrultusunda davacının etik ihlalinde bulunmadığı yönünde karar alındığı da görülmektedir.

Açıklanan nedenlerle, davacının temyiz isteminin reddiyle, temyize konu Muğla 1.idare Mahkemesi kararının yukarıda belirtilen gerekçeyle onanmasına, temyiz giderlerinin istemde bulunan davacı üzerinde bırakılmasına, bu kararın tebliğ tarihini izleyen 15(onbeş) gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, 07/11/2013 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

T.C.
D A N I Ş T A Y
Sekizinci Daire
Esas No : 2011/8063
Karar No : 2013/10870

Anahtar Kelimeler : *Kat Mülkiyeti Kanunu,*
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı,
Mühendislik İrtibat Bürosu

Özeti : *Tapu kayıtlarında mesken olan bağımsız bölümlerde büro açılmasının kat maliklerinin oybirliği ile karar almasına bağlı olduğu hakkında.*

Temyiz İsteminde Bulunan (Davalı) :Osmangazi Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. ...
Karşı Taraf (Davacı) : ... Müh. İnş. Ltd. Şti.
Vekili : Av. ...

İstemin Özeti : Bursa 2. İdare Mahkemesinin 24/06/2011 gün ve E:2011/294, K:2011/567 sayılı kararının; hukuka aykırı olduğu öne sürülerek, 2577 sayılı Yasanın 49. maddesi uyarınca temyizen incelenerek bozulması istemidir.

Scanned by CamScanner

Savunmanın Özeti : Savunma verilmemiştir.

Danıştay Tetkik Hakimi : Hilal Aktemur Dermancıoğlu

Düşüncesi : Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca; yönetim planı, yönetime ait hususları düzenleyen, tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde olup; tüm kat malikleri ile onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçilerini bağlar.

Olayda, davacıya ait irtibat bürosunun yer aldığı binaya ait yönetim planı incelendiğinde, meskenlerin büro amaçlı kullanılabileceği, diğer işyerleri için ise oy birliğiyle karar alınması gerektiği düzenlenmiş olup, yukarıda yer alan hüküm uyarınca yönetim planının cüzi halefleri de bağlayan bu düzenlenmesine göre oybirliği aranmasına gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yasak işler" başlıklı 24. maddesinin 2. fıkrasında "gibi yerler" ifadesinin düzenlemeyi sınırsız hale getirerek tüm işyerlerini kapsayacak şekilde genişletilmesinin hem bu hükme aykırı olacağı (ki; sayma yoluyla belirlenmesi anlamsızlaşmasın) hem de yukarıda yer verilen, yönetim planına ilişkin hükmü etkisizleştireceği anlaşılmaktadır.

Aslında 24. maddede yer alan düzenleme ile Kanun koyucu oybirliği ile açılacak işyerlerini tek tek saymış ve "gibi yerler" ifadesiyle de sondan bir önceki (-ve) bağlacından sonra gelen işyerlerine benzeyen işyerlerinin açılmasını oybirliği ile karar almaya bağlamıştır.

Bu hale göre; davaya konu işyerinin imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerlerden sayılıp sayılmadığı değerlendirilerek oybirliğinin aranıp aranmayacağına karar verilecek olup, bu tür işyerlerinden olmayan irtibat büroları için oybirliği şartının aranmayacağı açıktır.

Açıklanan nedenlerle İdare Mahkemesi kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

Scanned by CamScanner

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Danıştay Sekizinci Dairesince işin gereği görüşüldü:

Dava, tapuda mesken olarak görünen dairede ruhsat almadan "inşaat mühendisliği ve taahhüt irtibat bürosu" olarak faaliyet gösteren davacı tarafından, faaliyetlerine izin verildiğine ilişkin kat maliklerinden oybirliği ile alınmış karar getirilmediği takdirde işyeri için işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmeyeceğine ilişkin 24.02.2011 günlü işlemin iptali istemiyle açılmıştır.

İdare Mahkemesince; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliği''in 5. maddesinin (b) bendinden söz edilerek; ana gayrimenkulün tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümde faaliyette bulunduğu anlaşılan davacıya ait mühendislik hizmetlerinin yürütüldüğü işyerinin yukarıda anılan mevzuat hükümlerinde sayılan açılması için kat malikleri kurulunun oybirliği kararı alması şartının öngörüldüğü işyerlerinin hiçbirisinin kapsamına girmediği görüldüğünden, kat maliklerinden alınmış oybirliği kararı getirilmediği takdirde davacıya ait işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmeyeceği yolunda tesis edilen işlemin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24. maddesinin 2. fıkrasında; "Ana gayrimenkulün, 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." hükmüne yer verilmiş; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatları Yönetmeliğinin 5/b maddesinde ise;

"634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına giren gayrimenkullerin, tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde ... imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, ... gibi işyerlerinin açılması hususunda kat maliklerinin oybirliği ile karar alması" gerektiği, kuralı yer almıştır.

Belirtilen kurallar ile, kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlarla açılabilecek işyerleri sayılmış, sonunda "gibi yerler" denilmek suretiyle bu sayılanlar sınırlandırılmamış, aksine bu ifade ile "benzeri işyerlerinin" bu gruba dahil edileceğine işaret edilmiştir. Kütükte mesken

Scanned by CamScanner

olan yerde dükkan açılabilmesi için kat malikleri kurulunun alacağı kararda oybirliği şartının aranmış olması ile insanların evlerinin hemen yanında yoğun yaya ve araç trafiğine maruz bırakılarak rahatsız edilmelerinin önlenmesi amaçlanmıştır. Çeşitli faaliyetlerin gerçekleştirilmesi amacıyla açılan büroların, yabancı insanların apartmana girip çıkmasına sebep olacağı, gerek yaya trafiği, gerekse araç trafiğini yoğunlaştıracağı açık olduğundan, Yasa ve ilgili Yönetmelik kuralının amacı doğrultusunda, dava konusu işyerinin de dükkan benzeri ticarethane olarak nitelendirilmesi gerektiği açıktır.

Uyuşmazlıkta; dava konusu taşınmazların 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'u kapsamında ve tapuda mesken olarak yer aldığı hususunda taraflar arasında ihtilaf bulunmadığı da dikkate alındığında dava konusu işlemde hukuka aykırılık, İdare Mahkemesince verilen kararda hukuki isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle; Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin temyize konu kararının bozulmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere anılan mahkemeye gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen 15 (onbeş) gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, 24/12/2013 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Scanned by CamScanner