



www.mevzuattakip.com.tr

Belediyeler Ayrik Nizam Müstakil Binalarda Olmayan Ekmek Fırınlarını Kiraya Verebilir Mi?

Bu makalede; belediyeye ait, 10/11/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi özel yapı şekline uygun olarak düzenlenen ve bu haliyle tapu kütüğüne tescil edilen yapılarda açılmış fırınların yeniden aynı konuda faaliyet göstermek üzere ihaleye çıkartılıp çıkartılamayacağı değerlendirilmiştir.

BELEDİYELER AYRIK NIZAMDA MÜSTAKİL BİNALARDA OLMAYAN EKMEK FIRINLARINI KİRAYA VEREBİLİR Mİ?

Fatih KARACA

İçişleri Bakanlığı Kontrolörü

1. Giriş

Bilindiği üzere iş yerlerinin açılması ve ruhsatlandırılması işlemlerinde uyulacak esas ve usulleri düzenlemek üzere 10.08.2005 tarih 2005/25902 No.lu Resmi Gazetede yayımlanan "İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" Bakanlar Kurulunun 14.07.2005 tarih ve 2005/9207 No.lu kararı ile yürürlüğe konulmuştur.

Söz konusu Yönetmelikte, ekmek fırınlarının açılması ve ruhsatlandırılması da düzenlenmiştir. Bu değerlendirmemizde, belediyeye ait, 10/11/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi özel yapı şekline uygun olarak düzenlenen ve bu haliyle tapu kütüğüne tescil edilen yapılarda açılmış fırınların yeniden aynı konuda faaliyet göstermek üzere ihaleye çıkartılıp çıkartılamayacağı üzerinde durulmuştur.

2. Yasal Çerçeve

Ekmek fırınlarının açılması ve ruhsatlandırılması işlemleri ile ilgili olarak anılan Yönetmeliğin;

“İşyerlerinde aranacak genel şartlar” başlıklı 5’inci maddesinin b bendinde; “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”

“İşyerlerinde aranacak genel şartlar” başlıklı 5’inci maddesinin c bendinde; “Özel yapı şeklini gerektiren sinema, tiyatro, düğün salonu, otel, hamam, sauna; ekmek fırını ile akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması”

“İşyerlerinde aranacak genel şartlar” başlıklı 5’inci maddesinin m bendinde; “Ekmek fırınlarının bu amaca tahsisli ayırık nizamda müstakil binalarda açılmış olması (Ancak, alışveriş merkezleri içinde bulunan 1000 m2 ve üstü alana sahip hipermarket, süpermarket, grossmarket ve megamarket gibi adlarla açılan işyerleri bünyesinde yer alan fırınlarda ayırık nizamda müstakil bina şartı aranmaz.)”

Geçici 3’üncü maddesinde; “Bu maddenin yayımı tarihinden önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi özel yapı şekline uygun olarak düzenlenen ve bu haliyle tapu kütüğüne tescil edilen yapılarda açılacak fırınlarda ayırık nizamda müstakil bina şartı aranmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunan ancak ayırık nizamda müstakil binada bulunmayan ekmek fırınları devredilemez.”

Hükümlerine yer verilmiştir.

3. Değerlendirme

Anılan mevzuat hükümleri incelendiğinde; Yönetmeliğin yayımlandığı 10.08.2005 tarihinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına giren gayrimenkullerin, tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin oy birliği ile karar alması ve özel yapı şekline uygun olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış olması şartları ile fırın açılabileceği öngörülmüştür.

Ancak ilgili Yönetmeliğin 5’inci maddesine 29.06.2010 tarihinde eklenen ve 10/11/2014 tarihinde değişikliğe uğrayan “m” bendi ile ekmek fırınlarının bu amaca tahsisli ayırık nizamda müstakil binalarda açılmış olması şartı getirilmiştir. Bu konuda bir istisna olarak; alışveriş merkezleri içinde bulunan 1000 m2 ve üstü alana sahip hipermarket, süpermarket, grossmarket ve megamarket gibi adlarla açılan işyerleri bünyesinde yer alan fırınlarda ayırık nizamda müstakil bina şartı aranmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Uygulamada karşılaşılan sorunları gidermek amacıyla yönetmeliğe 10/11/2014 tarihinde eklenen geçici 3'üncü madde ile bu maddenin yayımı tarihinden önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi özel yapı şekline uygun olarak düzenlenen ve bu haliyle tapu kütüğüne tescil edilen yapılarda açılacak fırınlarda ayrık nizamda müstakil bina şartı aranmayacağı, işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunan ancak ayrık nizamda müstakil binada bulunmayan ekmek fırınlarının ise devredilemeyeceği belirtilmiştir.

Şimdi mevzuat hükümlerinde belirtilen hususları bazı örneklerle açıklayalım.

a) 10.11.2014 tarihinden önce işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmiş olan ayrık nizamda müstakil bina şartını taşımayan fırınlar 10.11.2014 tarihinden sonra devredilemez. Devir işlemi yapılmış olsa bile yeni işyerleri için işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenemez.

b) 10.11.2014 tarihinden önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi özel yapı şekline uygun olarak düzenlenen ve bu haliyle tapu kütüğüne tescil edilen bir yapıda 10.11.2014 tarihinden sonraki bir tarihte örneğin 21.03.2016 tarihinde ilk kez fırın açılması şartı ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenebilir. Bu fırınlarda ayrık nizamda müstakil bina şartı aranmaz. Ancak bu fırınlar devredilemez.

c) 10.11.2014 tarihinden önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi özel yapı şekline uygun olarak düzenlenmemiş yapılarda 10.11.2014 tarihinden sonraki bir tarihte örneğin 21.03.2016 tarihinde yeni bir fırın açılmaz, işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenemez.

d) 10.11.2014 tarihinden sonra yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi özel yapı şekline uygun olarak düzenlenen ve bu haliyle tapu kütüğüne tescil edilen bir yapıda ayrık nizamda müstakil bina şartını taşıması halinde yeni bir fırın açılabilir, bu fırın için işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenebilir ve bu fırınlar devredilebilir.

e) 10.11.2014 tarihinden sonra alışveriş merkezleri içinde bulunan 1000 m2 ve üstü alana sahip hipermarket, süpermarket, grossmarket ve megamarket gibi adlarla açılan işyerleri bünyesinde yer alan fırınlarda ayrık nizamda müstakil bina şartı aranmaksızın yeni bir fırın açılabilir, bu fırın için işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenebilir ve bu fırınlar devredilebilir.

Diğer yandan hayatın olağan akışı içerisinde 10/11/2014 tarihinden önce açılan ve ayrık nizamda müstakil binada bulunmayan mülkiyeti özel şahıs yada şirketlere ait fırınların işyeri açma ve çalışma ruhsatı ilk ruhsat sahibi üzerinde kalmak suretiyle gayri resmi olarak devredildiği gözlemlenmiştir.

Ancak belediyelere ait olan ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri doğrultusunda ihale ile kiraya verilmiş olan fırınlar da bulunmaktadır. Peki bu fırınlardan 10/11/2014 tarihinden önce açılarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı

düzenlenen ve ayırık nizamda müstakil binada bulunmayanların kira sürelerinin bitmesi halinde belediyelerce nasıl bir yol izleneceği tereddütlere yol açmaktadır.

Konuyu bir örnekle açıklamak gerekirse; A belediyesinin mülkiyetinde bulunan, 01.01.2009 tarihinde yapı ruhsatı ve 01.01.2010 tarihinde yapı kullanma izin belgesi özel yapı şekline uygun olarak düzenlenen ancak ayırık nizamda müstakil binada bulunmayan bir fırınımız olsun. Bizim bu fırını 10.08.2010 tarihinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri doğrultusunda düzenlediğimiz ihale ile 10 yıllığına B şahsına kiraya verdiğimiz ve bu şahıs adına işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlediğimizi varsayalım. Bu fırının kira sözleşmesinin 10.08.2020 tarihinde sona ereceği göz önüne alındığında A belediyesinin ne yapması gerekmektedir?

Uygulamada en çok karşılaştığımız sorunlardan biri de budur. Çünkü bu fırının kiralanması amacıyla 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre yeniden ihale yapılması gerekmektedir. Ancak yapılacak bu ihaleyi işyeri açma ve çalıştırma ruhsatına sahip bir önceki müstecir haricinde birisinin kazanması halinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5'inci maddesinin "m" bendi ve geçici 3'üncü maddesi hükümleri gereğince yeni müstecirin fırın işletebilmesi için işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı düzenlenmesi mümkün değildir.

Bu gibi durumlarda kanaatimizce, yeni ihaleye ilişkin ihale şartnamesinde kiralanacak olan taşınmaz evsafının fırın olarak belirtilmemesi ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda fırın olarak kullanılamayacağına açık bir şekilde açıklanması uygun olacaktır. Bu noktada belirtilen mevzuat hükümlerinin yalnızca ekmek fırınlarını kapsadığını, bu işyerinde yufka, bazlama, simit, poğaça, kadayıf, mantı, pasta, börek ve benzeri unlu mamulleri üretimi söz konusu olduğunda bu işyeri için işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı düzenlenebileceği unutulmamalıdır. Ancak böyle bir durumda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde fırın olarak görünen yerin yeni bir tadilatla işyerine çevrilmesi ve tapu kütüğüne kaydettirilmesi gerektiği göz ardı edilmemelidir.

Burada, uygulamada karşılaşılan bir hususa değinmekte fayda görülmüştür. Kira müddeti sona eren belediye gayrimenkullerinin yeniden kiraya çıkarılmayıp, encümen kararı ile kira sürelerinin uzatıldığına şahit olmaktayız.

Belediyelerin her türlü kira işlemlerinin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre yürütülmesi gerekmektedir. Gerek, 5393 sayılı Kanunda, gerekse diğer Kanunlarda encümene kira miktarını belirleme, arttırma, sözleşmeyi uzatma ve aynı şartlarla başka bir kiracıya devretme yetkisi verilmemiştir. Sayıştay Genel Kurulunun 21.03.1993 gün ve 4761-1 sayılı kararı ile; "Genel ve Katma Bütçeli İdareler, Özel İdareler ve Belediyeler ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar tarafından 2886 sayılı Kanuna göre kiraya verilen gayrimenkullere ait kira sözleşme bitiminde kira bedeli tespit edilerek sözleşmelerin uzatılamayacağına" karar verilmiştir.

Ayrıca bir kısım müstecirlerin de kira sözleşme süresinin bitmesine müteakip belediye mülkiyetindeki gayrimenkulleri işgal etmeye devam ettikleri görülmüştür. 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinde; “belediye mallarına karşı suç işleyenler, Devlet malına karşı suç işlemiş sayılır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır.” hükmü yer almaktadır.

2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesinde ise; “Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların, gerçek ve tüzel kişilerce işgali üzerine, fuzuli işgalden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, 13 üncü maddesinde gösterilen komisyonca takdir ve tespit edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, Hazinenin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez, fuzuli işgalin kusuru aranmaz. Ecrimisil, fuzuli işgal tarafından rızaen ödenmez ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur. Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır. “İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer Mülkiye Amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.” denilmektedir.

Dolayısıyla, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden sonra belediyelerin sahip olduğu taşınmazların gerçek ve tüzel kişilerce işgali üzerine, fuzuli işgalden ecrimisil istenmesi, fuzuli işgal tarafından rızaen ödenmeyen ecrimisil için, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil yoluna gidilmesi ve işgal edilen belediye taşınmazının, belediyenin talebi üzerine bulunduğu yer Mülkiye Amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, belediye ye teslim edilmesi gerekmektedir.

Ancak, belediyelerin sahip olduğu taşınmazların, 2886 sayılı Kanun kapsamında ihaleyle kiraya verilmiş olması, bu kiralama sözleşmesinin bir özel hukuk akdi niteliğini ortadan kaldırmamaktadır. Ayrıca iş hanı, konut, otel, dükkan gibi damlı/musakka yapılar bakımından Borçlar Kanunu hükümlerinin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Bu nedenlerle; belediyelere ait fırınların kiralanması ve tahliye edilmesi işlemlerinde yukarıda açıklanan mevzuat hükümlerine göre işlem yapılmalıdır.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA