



T.B.M.M.
HALKLARIN DEMOKRATİK PARTİSİ
Grup Başkanlığı

Sayı : 2154
Tarih : 26.06.2014

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

23/06/1965 Tarihli ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 24. Maddesinin Birinci Fıkrasında değişiklik yapılmasına dair kanun teklifim gerekçesi ile birlikte ekte sunulmuştur. Gereğini saygılarımla arz ederim.

Semra GÜZEL

Diyarbakır Milletvekili

GEREKÇE

Bilindiği üzere Kat Mülkiyeti Kanunun 24. Maddesi “Yasak İşler” başlığını taşımakta olup “Ana gayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmayan muayenehaneler bu gayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, bar, kulüp vb. eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlarla açılabilir.” denilmektedir.

Türkiye’de özel sağlık kuruluşları, 634 sayılı Yasa’nın yürürlüğe girdiği 1965 yılından bu yana büyük farklılıklara uğramıştır. 1965 yılında özel hastaneler ve muayenehaneler biçiminde hizmet sunulmakta, özel hastaneler de hasta yatırılarak tedavi edilen yerler olarak kullanılmakta idi. Ancak zaman içinde ayakta teşhis ve tedavi hizmeti sunan özel poliklinik, tıp merkezi gibi ortak çalışma mekânları oluştuğu gibi özel hastaneler de bu tür birimler açarak çalışma sistemlerini Devlet hastaneleri ile aynı niteliğe dönüştürmüşlerdir.

Özel hastaneler bağımsız binalarda hizmet vermeleri sebebiyle Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 24 maddesindeki yasaklayıcı hükümden etkilenmemekte ise de özel sağlık kuruluşları anılan hükmün etkisini can yakıcı biçimde hissetmektedirler. Zira anılan hükme göre “...kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz...” emredici nitelikteki bu hükmün aksine anlaşmalar da geçersiz olmakta, kat maliklerinin oybirliğiyle verdikleri muvafakat dahi işe yaramamaktadır. Sağlık Bakanlığı da, bunun işe yaramadığını gördüğünden olsa gerek, yayınladığı yönetmelik değişikliği ile özel sağlık kuruluşunun ruhsatlandırılmasında

TBMM BAŞKANLIĞI		
Tali Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm	
Esas Komisyon	Adalet	
Tarih :	09 Mayıs 2019	Esas No: 2/1815

TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BŞK. LİĞİ
26 Nisan 2019
Numara:

TBMM GELEN EVRAK
26 Nisan 2019
No: 462339
ESYS'e AKTARILMIŞTIR

aranan belgeler arasından kat maliklerinin muvafakatının aranmasından vazgeçmiştir. Çevremizde, hemen her yerde binaların bir kısmında faaliyet gösterdiğini gördüğümüz özel poliklinik ve özel tıp merkezleri kat maliklerinin 'insafına sığınarak' çalışmakta; sıklıkla da kat malikleri ile ortaya çıkan başka anlaşmazlıklar sonucunda tahliye etmek zorunda kalmaktadırlar.

Yasa düzenlemesinde muayenehaneler bakımından serbesti tanınmış iken birkaç muayenehanenin bir araya gelmesi ile oluşan poliklinikler bakımından kesin yasaklama getirilmiş olmasının hiçbir açıklaması bulunmamaktadır. Ağız ve diş sağlığı hizmeti sunulan özel sağlık kuruluşları hakkında yönetmelik uyarınca muayenehane ile poliklinik arasındaki tek fark muayenehanede bir diş üniti var iken poliklinikte en az iki diş üniti bulunmasıdır; diğer teknik konular aynıdır. Binanın bir kısmındaki özellikle alt katta ki dükkânlar bir araya getirilerek yürütülen diş hekimlerinin faaliyetinin sağlık riski yarattığına ilişkin düşünülebilecek iddia da hem haklı ve anlamlı olmamakta hem de muayenehaneye izin verilmiş olması karşısında dikkat çekici bir çelişki yaratmaktadır.

Ayrıca, söz konusu 24'ncü maddenin 2'nci fıkrası ile "...pavyon, bar, klüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi..." açılabilmesi için kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri kararın yeterli sayılması sağlık hizmetinin sunumuna olumsuz bakış açısının ortaya koyan önemli bir veridir. Binanın mesken olarak kayıtlı bağımsız bölümünde kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri karar ile boya imalathanesi açılabilirken iki hekim veya diş hekiminin bir arada hizmet verdikleri polikliniğin açılmayacak olmasının anlaşılabilir ve algılanabilir bir açıklaması bulunmamaktadır.

Bütün bunlardan başka, 6111 sayılı bazı alacakların yeniden yapılandırması ile sosyal sigortalar ve genel sağlık sigortası kanunun ve diğer bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılması hakkında kanununun 194'ncü maddesi ile 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 24'ncü maddesine eklenen "1136 sayılı avukatlık kanunundan avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapıncaya kadar meskenlerdeki avukatlık ve hukuk büroları faaliyetlerine devam ederler. Bu süre, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıldır. Bu hüküm 3568 sayılı serbest muhasebeci mali müşavirlik ve yeminli mali müşavirlik kanununda ilgili düzenleme yapıncaya kadar meslek mensupları tarafından açılan bürolar hakkında da uygulanır." Şeklindeki fıkra ile avukat ve mali müşavirlerin bu alandaki sorunları en azından iki yıl için çözümlenmişken en az adı geçen meslek grupları kadar yaygın biçimde bu sorunu yaşayan tabip ve diş tabipleri için de benzer bir çözümün getirilmesi gereklidir.

Bu kanun teklifi ile bütün bu çelişkilerin giderilebilmesiyle günümüzde fiilen yürütülen faaliyetlerin hukuksal düzene kavuşması amaçlanmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Özel hastaneler bağımsız binalarda hizmet vermeleri sebebiyle Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24 maddesindeki yasaklayıcı hükümden etkilenmemekte ise de özel sağlık kuruluşları anılan hükmün etkisini can yakıcı biçimde hissetmektedirler. Çevremizde, hemen her yerde binaların bir kısmında faaliyet gösterdiğini gördüğümüz özel poliklinik ve özel tıp merkezleri kat maliklerinin 'insafına sığınarak' çalışmakta; sıklıkla da kat malikleri ile ortaya çıkan başka anlaşmazlıklar sonucunda tahliye etmek zorunda

kalmaktadırlar. Değişiklik ile mesken nitelikli bağımsız bölümlerde muayenehane açılabilmesinin kat maliklerinin iznine tabi olmamasına yönelik düzenleme ve uygulama korunmakta; en çok iki hekim yahut dış hekiminin çalıştığı küçük poliklinikler de muayenehaneler ile aynı statüde değerlendirilmekte; mesken nitelikli bağımsız bölümlerde açılacak hastane dışındaki diğer sağlık tesisleri için kat maliklerinin oybirliği aranması amaçlanmaktadır.

Kütükte iş veya ticaret yeri olarak gösterilen yerler ile zamanında mesken olarak kütüğe kaydedilip de halen bağımsız bölümleri fiilen işyeri olarak kullanılan taşınmazlarda yapılabilecek işlerin sınırının yönetim planındaki yasaklamalar olarak alınmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

MADDE 2- Yürürlük Maddesidir.

MADDE 3- Yürütme maddesidir.

23/6/1965 TARİHLİ VE 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN 24'NCÜ MADDESİNİN BİRİNCİ FIKRASININ DEĞİŞTİRİLEMESİNE İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ

MADDE 1 - 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 24'ncü maddesinin birinci fıkrası aşağıda şekilde değiştirilmiştir. "Ana gayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde tıp merkezi, poliklinik, tıbbi tahlil ve görüntüleme merkezleri ile ecza laboratuvarı gibi sağlık kuruluşlarının kurulabilmesi kat maliklerinin oy birliği ile verecekleri karar ile mümkündür. Muayenehaneler ve müşterek muayenehaneler ile en çok iki hekim veya dış hekiminin çalıştığı poliklinikler ana gayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde kat maliklerinin izni ve benzeri şartlar aranmaksızın faaliyet gösterebilir. Bu konuda, yönetim planındaki aksine hükümler uygulanmaz. Ana gayri menkulün kütükte iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bölümleri yönetim planında yasaklananlar dışındaki işler dışındaki işler için kullanılabilir; kütükte mesken olarak gösterilmesine karşın bütün bağımsız bölümlerin fiilen işyeri olarak taşınmazlar için de bu kural uygulanır."

MADDE 2 – Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu kanun Cumhurbaşkanı tarafından yürütülür.