

MESKENLERDEKİ MUHASEBE BÜROLARI HAKKINDA NOT

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesinin 2. fıkrasında “Anagayrimenkulün, 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 verilmiştir.

Esasen maddede, avukatlık bürosu, mali müşavirlik bürosu gibi işyerlerinin de ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılacağı yönünde bir düzenleme bulunmamaktadır. Nitekim uzun yıllar yargı mercileri tarafından da tapuda mesken olarak görünen bölümlerde yazıhane benzeri işyerlerinin açılacağı karar altına alınmıştır. Ancak, 2009 yılından sonra yargı kararlarında değişiklik olmaya başlamış ve yargı organlarınca, tapuda mesken olarak görünen bölümlerde avukatlık, muhasebecilik gibi büroların da ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılacağı, zira böyle bir kullanımın, **yönetim planı değişikliği** olacağı hükme bağlanmıştır

Yargısal içtihatlarda meydana gelen değişiklik uygulamada büyük sıkıntılara yol açmıştır. Bu sıkıntıların çözüme kavuşturulması amacıyla 13.02.2011 tarih ve 6111 sayılı Yasanın 194. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesine; **“1136 sayılı Avukatlık Kanununda avukatlık büroları ve hukuk büroları ile ilgili düzenleme yapılincaya 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 yapılincaya kadar meslek mensupları tarafından**

açılan bürolar hakkında da uygulanır.” şeklinde bir fıkra eklenmiştir.

6111 sayılı Kanun ile meskenlerdeki avukatlık ve muhasebecilik büroları hakkında düzenleme yapmak için tanınan **iki yıllık süre 25.02.2013 tarihi itibariyle sona ermektedir.** Birliğimizce hazırlanan yasa teklif taslağı ile iki yıllık süre içerisinde tapuda mesken olarak görünen bölümlerde muhasebecilik ve mali müşavirlik bürosu açılabileceği yönünde düzenleme yapılmaktadır.

3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun'un 2. maddesine 6111 sayılı Yasa'nın 201. maddesi ile eklenen (g) bendi uyarınca, 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu uyarınca meslek mensuplarınca açılan bürolar işyeri açma ve çalışma ruhsatına tabi değildir. Dolayısıyla, anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde muhasebecilik bürosu açılmasının, iş yeri açma ve çalışma ruhsatı alma zorunluluğu ile karıştırılmaması gerekmektedir.

**3568 SAYILI SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE YEMİNLİ MALİ
MÜŞAVİRLİK KANUNUNUN 45. MADDESİNE BİR FIKRA EKLENMESİ
HAKKINDA KANUN TEKLİFİ**

Madde 1: 01.06.1989 tarih ve 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununun 45. maddesine aşağıda aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kat Mülkiyeti Kanununa göre ana gayrimenkulün mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde serbest muhasebeci mali müşavirlik veya yeminli mali müşavirlik faaliyetleri yapılabilir. Bu Kanun uyarınca ruhsat almış meslek mensupları tarafından açılacak bürolar işyeri açma ve çalışma ruhsatına tabi değildir. Bu bürolara ait tabelalar her türlü vergi, resim ve harçtan muafır.”

Madde 2: Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 3: Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

“3568 Sayılı Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununun 45. Maddesine Bir Fıkra Eklenmesi Hakkında Kanun Teklifi” ve gerekçeleri ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederiz.

GENEL GEREKÇE

13.02.2011 tarih ve 6111 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 194'üncü maddesinde 3568 sayılı Kanunda düzenleme yapıncaya kadar meskenlerdeki büroların faaliyetlerine devam edeceği, sürenin ise iki yıl olduğu düzenlenmiştir.

6111 sayılı Kanunun 194'üncü maddesinde öngörülen süre dolmuş olup, meskenlerdeki muhasebecilik ve mali müşavirlik büroları ile ilgili düzenleme yapılmaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Maddeyle kat mülkiyeti kütüğünde mesken olarak görünen bölümlerde muhasebecilik ve mali müşavirlik hizmetlerinin yapılabileceği, bu büroların aynı zamanda meslek olarak kullanılamayacağı, işyeri açmak için ruhsat ve harç alınmayacağı, bu bürolara ilişkin tabelaların vergiden muaf olacağı düzenlenmiştir.

MADDE 2- Yürürlük maddesidir.

MADDE 3- Yürütme maddesidir.