**PAZAR YERLERİNDEKİ SATIŞ YERLERİNİN**

**İŞLETİLME USULLERİ**

**Hakan ÇALIŞ**

*Tarım Ürünleri Ticareti Dairesi Başkanı*

**Nagehan ÖZSOY**

*Gümrük ve Ticaret Uzmanı*

**1.GİRİŞ**

Pazar yerleri, sebze ve meyveler ile diğer gıda ve ihtiyaç maddelerinin satıldığı yerler olması dışında, sosyal bir boyuta da sahiptir. Nitekim pazar yerlerini, ihtiyaçların karşılanmasını sağlayıcı rolü ile beraber, buralarda çalışan ve sebze ve meyve başta olmak üzere birçok tüketim malının satışını yapan pazarcı esnafına sağladığı istihdam açısından da değerlendirmek gerekmektedir.

Türkiye Esnaf ve Sanatkârlar Konfederasyonu verilerine göre en fazla üyeye sahip 20 meslek dalı içinde pazarcılık meslek dalı sekizinci sırada yer almaktadır. Ülkemizde 30/11/2013 tarihi itibariyle 56.560 adet pazarcılık faaliyeti ile uğraşan kayıtlı esnaf bulunmaktadır[[1]](#footnote-2).

Pazar yerlerinde faaliyet göstermekte olan pazarcı esnafı sayısında kayıt dışılığın % 60-70’leri bulduğu genel kabul görmektedir. Bu kabulden hareketle ülkemizdeki pazarcı sayısının kayıt dışı çalışanlarla beraber yaklaşık 200.000 olduğu değerlendirilmektedir.

Dolayısıyla, semt pazarlarında faaliyet gösteren pazarcılarımızın aileleri de hesaba katıldığında karşımıza yaklaşık 500.000 kişiyi gelir bakımından ilgilendiren bir piyasa çıkmaktadır.

İstihdama yönelik önemli bir rolü bulunan pazar yerlerindeki satış yerlerinin kullandırılmasında birçok sıkıntılar yaşanmaktadır.

5957 sayılı Sebze ve Meyveler ile Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanunun[[2]](#footnote-3)(Kanun) 18 inci maddesi ile yürürlükten kaldırılmış olan 552 sayılı Yaş Sebze ve Meyve Ticaretinin Düzenlenmesi ve Toptancı Halleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 3, 13 ve 14 üncü maddelerinde, pazar yerlerine ilişkin düzenlemeler yer almakta, ancak tanımsal nitelikte olan bu maddeler, pazar yerlerindeki satış yerlerinin ne şekilde kullandırılacağına ilişkin hükümleri içermemekte idi. Söz konusu maddeler, semt ve üretici pazarlarının kurulması ve gerekli tedbirlerin alınması ile üreticilerce üretici pazarlarında satılabilecek mal miktarının belirlenmesine ilişkindi.,

Pazar yerlerindeki satış yerlerinin kullandırılması ile ilgili olarak belediyelere yön verecek ve belediyeleri asgari müşterekte birleştirecek kuralların bulunmuyor olması nedeniyle bu güne kadar her belediyece ayrı bir düzenleme yapılmış ve bu durum pazar yerlerindeki satış yerlerinin işletilme usullerine ilişkin yeknesak uygulamalara gidilememesi sonucunu doğurmuştur.

Ülkemiz insanının alışveriş alışkanlıkları içinde önemli bir yer tutan pazar yerleri, 1/1/2012 tarihinde yürürlüğe giren 5957 sayılı Kanunla yeniden düzenlenmiştir.

Anılan Kanuna istinaden, semt ve üretici pazarlarını modern bir yapıya kavuşturmak, bu yerlerde sebze ve meyveler ile belediyece müsaade edilen diğer gıda ve ihtiyaç maddelerinin ticaretinin kaliteli, standartlara ve gıda güvenilirliğine uygun olarak serbest rekabet şartları içinde yapılmasını temin etmek, tüketicilerin hak ve menfaatlerini korumak ve üreticiler ile pazarcıların faaliyetlerini düzenlemek amacıyla Pazar Yerleri Hakkında Yönetmelik (Yönetmelik) hazırlanmış ve 12/7/2012 tarihli ve 28351 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

5957 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin üçüncü fıkrasında ve Yönetmeliğin 11 inci maddesinde, pazar yerlerindeki satış yerlerinin işletilme usulleri belirlenmiştir.

Bu usullerden ilki tahsis yöntemidir. Tahsis, 5957 sayılı Kanunda yapılan değişiklik öncesi, gerek açık, gerekse de kapalı pazar yerlerindeki satış yerlerinin işletilmesindeki tek yöntemdi. Ancak 11/04/2013 tarihli ve 28615 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6455 sayılı Gümrük Kanunu ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 72 nci maddesi ile 5957 sayılı Kanunun 11 inci maddesinin 3 üncü fıkrasına; *“Kapalı pazar yerlerindeki satış yerleri ile diğer yerler, belirli süreli sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama yoluyla da işletilebilir. Sınırlı ayni hak tesisi yöntemi ile bir pazar yerinde aynı kişiye en fazla iki satış yeri verilebilir. Sınırlı ayni hak tesisi ile tahsis ve kiralama işlemine ilişkin diğer usul ve esaslar yönetmelikle düzenlenir.”* hükmü eklenmiştir. Böylece, kapalı pazar yerlerine münhasır olmak üzere, satış yerleri için sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama modeli şeklinde ikinci bir usul belirlenmiştir. Bununla birlikte, aynı fıkranın *“Pazar yerlerindeki satış yerleri tahsis yoluyla işletilir.”* hükmüyle başlaması ve hükümde açık ve kapalı pazar yeri ayrımı yapılmamış olması, satış yeri işletim usullerinde esas olanın tahsis olduğu, sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama usulünün ise istisna olduğunu göstermektedir.

Çalışmada, pazar yerlerindeki satış yerlerinin geleneksel olarak işletilme usulü olan “tahsis” ile ilk defa 5957 sayılı Kanun ile öngörülen “sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama” modeli incelenecektir. Söz konusu iki usul için ortak bir adlandırma olarak ilgili mevzuatta “satış yeri kullanım hakkı” ifadesinin kullanıldığı görülmektedir. Bu nedenle çalışmada, her iki modelin birlikte ifade edildiği durumlarda söz konusu adlandırmanın kullanılması esası benimsenmiştir.

**2.TAHSİS VE SINIRLI AYNİ HAK TESİSİ YÖNTEMİ KULLANILARAK KİRALAMA İŞLEMİ**

**2.1. Tahsis Nedir?**

Tahsis ifadesinin mevzuatımızda net bir şekilde tanımına ulaşmak mümkün değildir. Genel olarak *“Ayırma, ödemeye ayırma, ayrı yere koyma, özgüleme, emrine verme”* şeklinde tanımlanan[[3]](#footnote-4)tahsis ifadesinden pazar yerleri açısından kastedilenin ne olduğunun anlaşılabilmesi, pazar yerlerinin hukuksal durumu ve bu yerlerdeki satış yerlerinin bu güne kadar nasıl kullanıldığı hususlarının değerlendirilmesi ile mümkün görülmektedir.

Belediyeler, gerek cadde ve sokaklara, gerekse de özel olarak ayrılmış diğer alanlarda pazar yerleri kurarak vatandaşlarımıza bir kamu hizmeti sunmaktadır. Bu hizmetin sunulduğu cadde ve sokaklar ile ayrılan özel alanlar, söz konusu kamu hizmetine özgülendiğinden kamu malı niteliği taşımaktadır. Kamu mallarının ise, bu niteliğinden ötürü devredilmesi, haczedilmesi ve kamulaştırılması mümkün bulunmamaktadır. Bu nedenle, pazar yerlerindeki satış yerlerinin diğer gerçek ve tüzel kişilere mülkiyetinin devri sonucunu doğuracak bir işlem gerçekleştirilmesi olanaklı değildir. Tüm bu açıklamalardan, pazar yerlerindeki satış yerleri için tahsisin, bir kanun hükmüne dayalı olarak belirli ve genel bir amacın gerçekleştirilmesi amacıyla bir taşınmaz malın şartları taşıyan kişilere kullandırılması şeklinde ifade edilmesi uygun bir tanımlama olacaktır.

Nitekim, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun[[4]](#footnote-5) 52 nci maddesinde de belediye sınırları içinde bulunan pazar yerlerinin, satış yapmak veya sair maksatlarla ve yetkili mercilerden usulüne uygun izin alınarak geçici olarak işgal edilmesinden bahsedilmiştir.

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde de tahsis, tahsil edilen işgaliye harcı karşılığında semt ve üretici pazarlarındaki satış yerlerinin geçici olarak kullanım hakkı şeklinde tanımlanmış ve bu şekilde 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda yer verilen hükme paralel bir düzenleme yapılmıştır.

**2.2. Sınırlı Ayni Hak Tesisi Yöntemi Kullanılarak Kiralama Nedir?**

5957 sayılı Kanunda, sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama modeli öngörülürken, satış yerlerinin bu şekilde kullandırılmasında hangi sınırlı ayni hak türünün esas alınacağı belirtilmemiştir. Bu nedenle, söz konusu modeli açıklayabilmek için öncelikle sınırlı ayni haklara ve bu hakların kapsamına değinmek faydalı olacaktır.

Sınırlı ayni haklar, mutlak haklar olarak ifade edilen hak grubunun bir türü olup, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda[[5]](#footnote-6) düzenlenmiştir.

Mutlak haklar, sahibine en geniş hâkimiyet ve tasarruf yetkileri veren, herkese karşı ileri sürülebilen, herkesin bunlara uyması zorunlu olan haklardır. Mutlak haklardan, maddi yani ekonomik bir değeri olan mallara ilişkin haklara ise ayni hak denilmektedir. Ayni haklar ise, mülkiyet hakkı ve sınırlı ayni hak olarak ikiye ayrılmaktadır.

Eşya üzerinde sahibine en geniş yetkiler tanıyan mutlak hak olan mülkiyet hakkı sahibine, malik olduğu nesne üzerinde kullanma, yararlanma ve harcama yetkilerini vermektedir. Sınırlı aynî haklar ise, mülkiyet hakkının vermiş olduğu yetkilerin tamamını değil bir kısmını sağlamaktadır. Sınırlı ayni hakların türleri; irtifak hakkı, taşınmaz yükü ve rehin hakkıdır.

İrtifak hakları, başkasına ait bir eşyayı kullanma veya ondan yararlanma yetkisini veren ayni haklardandır. Taşınmaz yükü ise, bir taşınmazın malikinin yalnız o taşınmazla sorumlu olmak üzere diğer bir kimseye bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılınmasıdır. Sınırlı ayni hakkın üçüncü türü olan rehin hakları sahibine, alacağını borçlusundan alamadığı takdirde rehin verilmiş olan şeyi sattırarak paraya çevirtmek suretiyle alacağını tahsil etmek yetkisini vermektedir.

Satış yerlerinin işletilmesi modeli, bu üç sınırlı ayni hak modelinden irtifak hakkına uygun düşmektedir. Nitekim, Türk Medeni Kanununda pazar yerlerine ilişkin özel bir sınırlı ayni hak tanımlaması yer almamakla birlikte, anılan Kanunun 838 inci maddesinde “diğer irtifak hakları” düzenlenmiştir. Buna göre malike, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurabilme hakkı tanınmıştır. Yine aynı maddede, bu hakların aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkasına devredilemeyeceği ve mirasçılara geçemeyeceği, ayrıca bu hakların kapsamının, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirleneceği hükme bağlanmıştır.

Bu kapsamda, satış yerlerinin işletilmesine ilişkin Kanun ve Yönetmelikte öngörülen sınırlı ayni hakkın “diğer irtifak hakları” içinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Nitekim, 5393 sayılı Belediye Kanununun[[6]](#footnote-7) 15 inci maddesinin (h) bendinde belediyeler, mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmekle yetkili kılınmıştır.

Kiralama işlemine ilişkin usul ve esaslar ise Türk Borçlar Kanununda[[7]](#footnote-8) düzenlenmiştir. Ancak, 5957 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca modern pazar yerleri kurmak, işletmek ya da Gümrük ve Ticaret Bakanlığının belirleyeceği usul ve esaslar dahilinde yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları iştiraklerince kurulmasını ve işletilmesini sağlamak görevi belediyelere verilmiştir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca belediyelerin yapacağı kiralama işlemleri bu kanun kapsamında olduğundan, sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak yapılan kiralama işlemleri de bu Kanuna tabi olacaktır.

Bu bağlamda, sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama işlemi, belediyelerin satış yerleri üzerinde Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre sınırlı ayni hak tesis etmesini ve bu şekilde özgülenen yerlerin hak sahibine ya da üçüncü bir kişiye 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine çerçevesinde kiralanmasını ifade etmektedir.

**2.3. Satış Yeri Kullanım Hakkının Süresi**

**2.3.1. Tahsisin Süresi**

Tahsisin tanımında üzerinde durulması ve açıklanması gereken kavramlardan biri de“geçici kullanım” kavramıdır. Geçici kullanım kavramındaki “geçici” ifadesini süre çerçevesinde değerlendirmek doğru olmayacaktır. Nitekim geçici ifadesinden kasıt, tahsisin belirli bir süreliğine yapılması değil bu tahsis işlemi sonucunda kullanım hakkı verilen yerin sahiplenilemeyeceğidir. Zaten tahsis işlemi için meri mevzuatta süre kısıtlamasını gerektirecek herhangi bir hüküm de bulunmamaktadır.

Buradan iki önemli sonuca ulaşılmaktadır. Bunlardan biri tahsis işleminin süresiz yapılabileceğidir. Yani tahsis sahibince Yönetmeliğin 27 nci maddesinde belirtilen eylemlerin gerçekleştirilmesi halleri dışında ve Yönetmeliğin 16 ncı maddesindeki hükümler çerçevesinde yapılması mümkün olan devir işleminin yapılmadığı sürece söz konusu satış yerinin kullanım hakkına ilânihaye sahip olunmasıdır.

İkinci önemli sonuç ise tahsis işleminin belirli bir süreliğine yapılabileceğidir. Genel kabul gören anlayış, tahsis işleminin süre ile kısıtlanamayacağıdır. Ancak tahsis işlemine ilişkin meri mevzuatta süreye dair herhangi bir düzenlemenin bulunmaması söz konusu genel kabul görmüş anlayışın hukuksal altyapısının bulunmadığını göstermektedir. Bu durumda tahsis işleminin belediyece uygun görülecek süreler dahilinde yapılabileceği şeklinde yorum yapmak yanlış olmayacaktır. Nitekim Yönetmeliğin 27 nci maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında tahsisin iptaline ilişkin hükümlere yer verilmesinin akabinde, 4 üncü fıkra hükmüne “Satış yeri kullanım hakkı sona erenlerin…” şeklindeki bir ifade ile başlanılmış olması, tahsisin iptal işlemi dışında da sona ereceğini göstermektedir. Doğrudan ilgili maddede ya da diğer maddelerde süreye ilişkin açık bir hüküm bulunmuyor olsa da, iptal işlemi dışında tahsisin sona ermesinden bahsedilmiş olması ilk olarak tahsisin belirli bir süreliğine yapılabileceği kanaatini uyandırmaktadır.

Netice olarak, tahsis işleminin süresine ilişkin açık hükmün bulunmaması nedeniyle söz konusu işlem, belirli bir süreyi kapsayacak şekilde yapılabileceği gibi herhangi bir süre kısıtlamasını içermeyecek şekilde de yapılabilecektir.

**2.3.2. Sınırlı Ayni Hak Tesisi Yöntemi Kullanılarak Kiralamanın Süresi**

Sınırlı ayni hak tesisine ve kiralama işlemine ilişkin azami süre Yönetmeliğin 11 inci maddesi ile belirlenmiştir. Buna göre, satış yerleri üzerinde tesis edilecek sınırlı ayni hakkın süresi azami 10 yıldır. Bu yerlere ilişkin düzenlenecek kira sözleşmeleri için ise bu süre sınırlı ayni hak süresi olarak belirlenmiştir. Yani, satış yeri üzerinde ne kadar süreyle sınırlı ayni hak tesisi yapılmışsa, o yere ilişkin kiralama sözleşmesinin süresi de sınırlı ayni hak tesisi süresini geçmeyecek şekilde belirlenecektir.

**2.4. Satış Yeri Kullanım Hakkı Kimlere Verilebilir?**

Yönetmeliğin 11 inci maddesine göre; semt pazarlarındaki satış yerleri pazarcılar ve üreticilerce, üretici pazarlarındaki satış yerleri ise münhasıran üreticilerce, organik malların satışa sunulduğu semt pazarlarındaki satış yerleri ise, yalnızca organik mal üreten üreticiler veya bu tür malları satan pazarcılarca kullanılacaktır.

Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ı) bendinde; pazarcı, malları semt pazarlarında doğrudan tüketicilere perakende olarak satan meslek mensubu, (o) bendinde ise üretici, organik ve iyi tarım uygulamaları kapsamında üretilen sertifikalı ürünler dâhil sebze veya meyve üretenler şeklinde tanımlanmıştır.

Öte yandan Yönetmeliğin 11 inci maddesinde, lehine sınırlı ayni hak tesis edilen kişilerin, satış yerlerini yapılacak sözleşmeler çerçevesinde 12 nci maddedeki şartları (Satış yerlerini kullanacaklarda aranılacak şartlar) taşıyan üçüncü kişilere kiralayabileceği gibi, kendisinin de kullanabileceği belirtilmiştir. Burada, kiralama yapılacak kişinin üretici veya pazarcı olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Peki, lehine sınırlı ayni hak tesis edilen kişinin satış yerini bizzat kullanması durumunda da bu kişinin pazarcı veya üretici olması gerekmekte midir? Yönetmeliğin 12 nci maddesinde, üretici ve pazarcılarda aranılacak şartlar belirlendikten sonra, dördüncü fıkrada *“Üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilen satış yerlerini kullananlar hakkında bu maddede belirtilen hükümler uygulanır.”* denilerek, satış yerlerini bizzat kullanacak sınırlı ayni hak sahiplerinin yalnızca pazarcı veya üreticiler olabileceği açıklığa kavuşturulmuş ve bu konuda oluşabilecek tereddütler giderilmiştir. Aynı zamanda bu hükümden, satış yerlerini bizzat kullanmayan sınırlı ayni hak sahiplerinin pazarcı veya üretici olmak zorunda olmadığı sonucuna da ulaşılmaktadır.

Bu kapsamda, gerek tahsis, gerekse de sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama modelinde satış yerleri münhasıran pazarcı ve üreticilerce kullanılacaktır. Ayrıca, Yönetmeliğin geçici 1 inci maddesinin dokuzuncu fıkrasındaki hüküm gereğince, pazar yerlerinin işletim yetkisinin kısmen veya tamamen devrini içeren metinler ile mevcut pazar yerlerindeki satış yerlerinin işletilme usullerinin 31/12/2014 tarihine kadar ilgili gerçek veya tüzel kişilerin de hakları gözetilerek belediyelerce bu Yönetmeliğe uygun hale getirilmesi gerekmektedir. Yönetmeliğe uygun hale getirilmesinden kasıt, tahsisli yerlerde tahsis sahiplerinin Yönetmelikte belirtilen şartları taşımasının sağlanması, Kanun ve Yönetmelikte öngörülen işletilme usullerinin dışında kullanım hakkı devredilmiş olan yerlerin hukuki statüsünün mevzuata uygun hale getirilmesidir.

**2.5. Satış Yerlerini Kullanacak Kişilerde Aranılacak Şartlar**

Yönetmeliğin 12 nci maddesinde satış yerlerini kullanacaklarda aranılacak şartlar pazarcılar ve üreticiler için ayrı ayrı düzenlenmiştir.

Satış yeri tahsis edilecek pazarcıların; sebze veya meyve ya da belediyece izin verilen diğer gıda veya ihtiyaç maddelerinin satışı ile iştigal etmeleri, esnaf ve sanatkârlar odasına kayıtlı olmaları ve vergi mükellefi olmaları, satış yeri tahsis edilecek üreticilerin ise sebze veya meyve üreticisi olmaları ve Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı bünyesinde tutulan ilgili sistemlere kayıtlı olmaları gerekmektedir. Ayrıca hem pazarcılar hem de üreticiler için başvuru tarihinden önceki bir yıl içinde belediyece hakkında tahsis iptal/kira sözleşmesinin feshi kararı verilmemiş olması ve ilgili mevzuatla aranılan diğer şartların taşınması da zorunludur. Üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilen satış yerlerini gerek sınırlı ayni hak sahibi olarak gerekse de kiralama yoluyla kullananların da bu şartları taşıması gerekmektedir.

**2.6. Tahsis ve Sınırlı Ayni Hak Tesisi Süreci**

Tahsis ve sınırlı yani hak tesisi işleminin ne şekilde yapılacağına ilişkin usul ve esaslar da Yönetmelikle belirlenmiştir.

Tahsis işlemine, pazar yeri yerleşim planının[[8]](#footnote-9) belediye encümenince onaylanmasını müteakip başlanılabilecektir. Tahsis işlemine başlamadan önce dikkat edilmesi gereken önemli bir husus vardır. Bu husus semt pazarlarında, üreticilere tahsis edilecek satış yeri sayısının, toplam satış yeri sayısının yüzde yirmisinden az olamayacağıdır. Ayrılan satış yerlerine üreticilerden yeteri kadar talep olmaması veya boşalan satış yerlerinin doldurulamaması hâlinde diğer talep sahiplerine de tahsis yapılabilecektir.

Tahsis işlemi, yapılacak işlemin ilan edilmesi ile başlayacaktır. Bu duyuru en az bir yerel gazetede ilan edilmek, en az yedi iş günü[[9]](#footnote-10) belediye ilan panosunda asılı kalmak ve belediyenin resmi internet sayfasında yayımlanmak suretiyle yapılacaktır. Ayrıca bu husus, üyelerine duyurmak üzere ilgili meslek kuruluşuna[[10]](#footnote-11) da bildirilecektir.

Duyuruda, pazar yerinin kurulacağı yer, üretici ve pazarcı satış yeri adedi, müracaat sahiplerinde aranılan şartlar ve bu kişilerden istenilen belgeler, son başvuru tarihi ve yeri ile belediyece uygun görülen diğer hususlara yer verilecektir.

Başvurular, Yönetmeliğin 1 no.lu ekinde yer alan dilekçe, esnaf ve sanatkârlar odasına/Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı bünyesinde tutulan ilgili sistemlere kayıtlı olduğunu gösterir belge ve son altı ay içinde çekilmiş üç adet vesikalık fotoğraf ile birlikte ilgili belediyeye duyuruda belirtilen tarihe kadar bizzat yapılacak ve yapılan inceleme sonucunda mevzuatta öngörülen şartları taşıdığı anlaşılan müracaat sahipleri, kura işlemine katılma hakkı kazanacaktır.

Buraya kadar anlatılan işlemlerin uygulamada ne şekilde icra edileceğinin daha iyi anlaşılmasını teminen yeni kurulmuş ve 100 adet satış yeri bulunan bir semt pazarı için tahsis işleminin nasıl yapılacağına ilişkin basit bir örnek verebiliriz.

Böyle bir durumda öncelikle söz konusu satış yerlerinin en az 20 adedi üretici kontenjanı olarak ayrılacaktır. Yukarıda ayrıntıları belirtilen ilan metninde pazarcılar ve üreticiler için ayrılan satış yerleri sayıları gösterilecektir. Pazarcılar ve üreticiler olmak üzere iki grup olduğundan başvuruların grup bazında alınması ve ayrı ayrı incelenmesi faydalı olacaktır. Bu aşamada çeşitli varyasyonlar oluşabilecektir. Örneğin müracaatı kabul edilen üretici sayısının 20’nin altında kalması durumunda üreticiler için herhangi bir kura prosedürü dahi işletilmeden söz konusu yerler başvuru sahiplerine tahsis edilebilecektir. Müracaatı kabul edilen pazarcı sayısının 80’in altında kalması halinde yine herhangi bir işlem yapılmadan tüm başvuru sahiplerine satış yeri tahsisi yapılabilecektir. Müracaatı kabul edilen pazarcı ve üretici sayısının tahsis yapılacak satış yeri sayısından fazla olması durumunda ise her iki grup için ayrı ayrı kura işlemine geçilecektir. Kiralama işleminde de aynı usul ve esaslar geçerli olacaktır.

Burada dikkat edilmesi gereken bir diğer önemli husus ise tahsisin, aynı belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan diğer pazar yerlerinde satış yeri bulunmayanlara öncelik verilmek suretiyle yapılması gerekliliğidir. Yukarıdaki örnekten hareketle müracaatı kabul edilen pazarcı ve üretici sayısının tahsis yapılacak satış yeri sayısından fazla olması durumunda ve müracaat sahipleri içinde aynı belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde bulunan diğer pazar yerlerinde satış yeri bulunmayanların varlığı halinde söz konusu öncelik hükmü gereğince bu kişilerin sayısı 80’in altında ise doğrudan satış yeri tahsisi yapılacak kalan satış yerleri için kura işlemine geçilecek, üstünde ise kura işlemi bu kişiler arasında gerçekleştirilecektir. Sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama modelinde ise, bu şekilde bir öncelik uygulaması öngörülmemiştir.

Kura işlemine geçilmeden önce kura işlemine katılma hakkını kazananların listesi, listeye itirazın süresi ve şekli ile kura işleminin yapılacağı gün en az yedi iş günü süreyle belediyenin ilan panosu ve resmi internet sayfasında yayımlanacaktır. Kura işlemine katılma hakkını kazanamayanların, listeye itirazı mümkün olacak ve bu itirazlar belediye encümenince karara bağlanacaktır.

Kura işlemi, müracaat sahiplerinin huzurunda yapılacak ve kura işlemi yapılırken, ilgili meslek kuruluşunca görevlendirilen yetkili bir temsilci gözlemci olarak bulunabilecektir.

Yapılan kura işlemi sonucunda, hem pazarcılar hem de üreticiler için asil ve yedek listeler düzenlenecek ve bu listeler yine yukarıda belirtilen şekilde ilan edilecektir.

Asil listelerde bulunan kişilerden tahsis işlemi yapılamayanlara ayrılan satış yerleri ile tahsis işlemi yapılmasından sonra boşalan satış yerleri, yedek listedeki pazarcı veya üreticilere sırasıyla tahsis edilecektir. Yedek listelerde pazarcı ve üretici kalmaması ya da kura sonucunun ilan edildiği tarihten itibaren bir yılın geçmiş olması durumunda, tahsis edilemeyen ya da boşalan satış yerleri için tahsis işlemi, yine ilan aşamasından başlanmak üzere yeniden yapılacaktır.

Sınırlı ayni hak tesis işleminde ise tahsis işlemine oranla belediyelere inisiyatif tanıyan bir düzenleme yapılmıştır. Yönetmeliğe göre sınırlı ayni hak tesisi süreci tahsis işleminin tabi olduğu duyuru ve ilana ilişkin hükümler çerçevesinde; bunun dışındaki diğer süreçler ise belediye encümenince belirlenecek usul ve esaslara göre yürütülecektir.

Satış yerlerinin kullanım hakkının verilmesinde dikkat edilecek hususlardan bir diğeri ise aynı pazar yerinde, bir üreticiye veya pazarcıya doğrudan veya dolaylı olarak en fazla iki satış yeri verilebilmesidir. Söz konusu mevzuat hükmünün uygulamasında bazı sorunların çıkması kuvvetle muhtemeldir. Nitekim müracaat esnasında başvuru sahiplerinin iki adet satış yeri talebinde bulunması halinde kura işleminin nasıl yapılacağı önem arz etmektedir. Özellikle müracaatı kabul edilen pazarcı ve üretici sayısının verilecek satış yeri sayısından fazla olması durumunda, iki adet satış yeri talep etmiş olan kişilerin kuraya iki hak sahibi olarak mı dahil edileceği yoksa yeterli satış yeri bulunmadığı gerekçesiyle tek hak sahibi olarak mı dahil edileceği sorunlu bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır. İki adet satış yeri talep etmiş olan kişilerin iki hak sahibi olarak kura işlemine dahil edilmesi, bu kişilerin kura sonucunda iki adet satış yeri elde etmeleri ihtimalini doğuracak, bu durumda diğer müracaat sahiplerine satış yeri verilemeyebilecektir. Yani bir kişi iki adet satış yeri elde ederken diğer kişilere hiç satış yeri verilemeyecektir.

İki adet satış yeri verilmesine ilişkin söz konusu hükümde yer verilen “dolaylı olarak” ifadesi de açıklanmaya muhtaç bir ifadedir. Bir pazarcı ya da üreticinin dolaylı yollardan ikiden fazla satış yerinin kullanım hakkına sahip olmasının nasıl mümkün olacağı ve bu durumun ne şekilde tespit edileceği konusunda tereddütler oluşabilmektedir.

Örneğin iki adet satış yeri verilmiş olan bir kişinin yine mevzuatta öngörülen tüm şartları taşıyan eşi ya da bakmakla yükümlü olduğu çocuklarına satış yeri verilebilecek midir? Nitekim Yönetmeliğin 17 nci maddesinde, satış yeri kullanım hakkı verilenlerce bizzat kullanılmasının esas olduğu belirtilmiş ancak, ihtiyaç halinde, belediyeden önceden izin alınması ve kimlik ile ikamet bilgilerini gösterir belgelerin ibraz edilmesi kaydıyla satış yerlerinde eleman bulundurulabilme imkânı tanınmıştır. Sonuç olarak, eşe ya da bakmakla yükümlü olunan çocuğa yapılan iki adet satış yeri tahsisatı dolaylı olarak aynı kişinin 4 adet satış yerinin kullanım hakkına sahip olduğu şeklinde değerlendirilebilecek midir? Eğer bu durum dolaylı yoldan kullanım hakkı elde etme olarak değerlendirilemeyecek ise hangi durum ya da haller bu şekilde değerlendirilecektir? Kanaatimizce, satış yeri kullanım hakkı verilen/verilecek kişinin kendi adına ve hesabına işlem yapması (pazar yerindeki sebze ve meyve satışlarından elde ettiği kazancın kendi hesabına yatması ve kendi adına fatura kesmesi) kaydıyla; aynı pazar yerinde anne/baba/eş/bakmakla yükümlü bulunulan çocuğun kullanım hakkına sahip olduğu satış yerlerinin bulunması, bu kişiye satış yeri kullanım hakkının verilmesine engel teşkil etmeyecektir.

Netice itibarıyla, yapılan kullanım hakkı tesisi işlemi belediye encümenince karar altına alınarak sonuçlandırılacaktır. Belediyece, satış yeri ile bu yerleri kullananlara ilişkin bilgilerin yer aldığı Yönetmeliğin 2 no.lu ekindeki şekle uygun plastik veya metal gibi dayanıklı malzemeden yapılmış tanıtım levhası satış yerini kullananlara verilecektir.

Pazar yerinin başka bir alana taşınması halinde, yeni pazar yerindeki satış yerleri, mevcut tahsis sahipleri arasında Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin altıncı fıkrasında belirtilen usule göre yapılacak kura işlemi ile tahsis edilecektir. Bu kura işlemi sonucunda kendilerine satış yeri tahsis edilemeyenlere, yazılı talepleri üzerine, diğer pazar yerlerinde boş bulunan satış yerleri başka bir işleme gerek kalmaksızın tahsis edilecektir. Kura işlemi sonucunda boş kalan satış yerlerine ilişkin yapılacak tahsis işleminde, Yönetmeliğin 13 üncü maddesi hükümleri uygulanacaktır. Sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama modeli çerçevesinde kullanım hakkı verilmiş satış yerlerinin bulunduğu pazar yerlerinin başka bir alana taşınması durumunda yapılacak işlemlere ilişkin ise Yönetmelikte herhangi bir usul öngörülmemiştir. Bu modelin esas alındığı pazar yerleri için, tahsisli satış yerlerinin bulunduğu pazar yerlerine yönelik yapılan düzenlemenin kıyasen uygulanabileceği değerlendirilmektedir.

Ayrıca, Yönetmeliğin geçici 1 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki hüküm gereği, semt pazarlarında boşalan satış yerlerinin, 11 inci maddenin beşinci fıkrasında belirtilen %20’lik orana ulaşılana kadar üreticilere öncelik verilmek suretiyle 13 üncü maddede öngörülen usule uygun olarak tahsis edilmesi gerekmektedir. Geçici maddede, boşalan satış yerlerinin üreticilere verilmesinde kiralama yönteminin benimsenmediği, dolayısıyla söz konusu orana ulaşılıncaya kadar yapılacak kullanım hakkı verilmesi işlemlerinde yalnızca tahsis yönetimin kullanılacağı sonucuna ulaşılmaktadır.

**2.7. Satış Yerlerinin Devri**

Satış yerlerinin devri, bu yerler üzerinde tahsis veya sınırlı ayni hak tesis edilmiş olması durumları çerçevesinde iki açıdan değerlendirilebilecektir.

**2.7.1. Tahsisli Satış Yerlerinin Devri**

Tahsis edilen satış yerleri, vefat etme veya iş göremeyecek derecede kaza geçirme, hastalık ya da yaşlılık gibi zaruri hallerde belediye encümeni kararı ile kanuni mirasçılara devredilebilecektir. Bu devir işlemlerinden ücret tahsil edilmesi Yönetmelik ile yasaklanmıştır.

Tahsis sahibinin vefatı halinde devir, vefat tarihinden itibaren üç ay içinde yazılı talepte bulunulması ve kanuni mirasçıların anlaşmasına bağlı olacaktır. Mirasçıların anlaştığını gösterir noter onaylı belge ile veraset ilamı talep dilekçesine eklenecektir.

Vefat dışında birinci fıkrada belirtilen diğer durumlarda yani iş göremeyecek derecede kaza geçirme, hastalık ya da yaşlılık gibi zaruri hallerde devir, yazılı talepte bulunulmasına bağlı olacaktır.

Bu üç durumda yapılacak devir işlemi için yalnızca yazılı talepte bulunulması yeterli olacak mıdır, yoksa ilgili belediye tarafından bu hallerin varlığına yönelik herhangi bir inceleme yapılacak mıdır? Kanaatimizce, bu üç halin varlığının belgelendirilmesi şartı 13/7/2013 tarihli ve 28706 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan değişiklik ile kaldırılsa da, ilgili belediye tarafından bu hususta bir inceleme yapılması gerekmektedir. Çünkü bu üç halin var olmaması, yapılacak devir işlemini “iş göremeyecek derecede kaza geçirme, hastalık ya da yaşlılık gibi zaruri hal”den çıkaracak ve aynı maddenin beşinci fıkrasındaki devrin kapsamına sokacaktır ki bu da devir işleminden ücret alınabilmesi anlamına gelecektir.

Öte yandan, iş göremeyecek derecede kaza geçirme, hastalık ya da yaşlılık ifadeleri belirlenmesi ve ispat edilmesi güç olan kavramlardır.

Öncelikle vefat dışındaki devir şartlarına ilişkin hükmü, iş göremeyecek derecede kaza geçirme, iş göremeyecek derecede hastalık ya da iş göremeyecek derecede yaşlılık olarak yorumlamanın yani hastalık ve yaşlılık şartının da yine “iş görememe” kriterine bağlanmasının daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Yönetmelikte belirtilen hastalık şartını böyle bir kritere bağlamamak devir talebinde hangi tür hastalıkların kabul göreceği sorusunu doğuracaktır.

Mevzuatta “iş görememe” kavramı tarandığında konuya ilişkin en ayrıntılı düzenlemenin 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununda[[11]](#footnote-12) yer aldığı görülmektedir. Bu Kanunda geçici iş görmezlik ve sürekli iş görmezlik hallerinden bahsedilmiş ve sürekli iş görmezlik halinin, iş kazası veya meslek hastalığı sonucu oluşan hastalık ve engellilik nedeniyle Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığınca yetkilendirilen sağlık hizmeti sunucularının sağlık kurulları tarafından verilen raporlara istinaden Kurum Sağlık Kurulunca meslekte kazanma gücü en az % 10 oranında azalmış bulunduğunun tespit edilmesi durumunda söz konusu olacağı hüküm altına alınmıştır.

Dolayısıyla burada pazar yerlerinde satış yeri tahsis edilmiş olan pazarcıların ve üreticilerin sigortalı sayılıp sayılmayacağı önem arz etmektedir.

5510 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinde, hizmet akdine bağlı olmaksızın kendi adına ve hesabına bağımsız çalışanlardan; ticarî kazanç veya serbest meslek kazancı nedeniyle gerçek veya basit usulde gelir vergisi mükellefi olanların, gelir vergisinden muaf olup, esnaf ve sanatkâr siciline kayıtlı olanlar ve tarımsal faaliyette bulunanların sigortalı sayılacağı ifade edilmiştir. Aynı Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (19) no.lu bendinde de; tarımsal faaliyet, kendi mülkünde, ortaklık veya kiralamak suretiyle başkalarının mülkünde veya kamuya mahsus mahallerde; ekim, dikim, bakım, üretme, yetiştirme ve ıslah yoluyla yahut doğrudan doğruya tabiattan istifade etmek suretiyle bitki, orman, hayvan ve su ürünleri elde edilmesi ve/veya bu ürünlerin yetiştiricileri tarafından; muhafazası, taşınması veya pazarlanması şeklinde tanımlanmıştır.

Mevzuat hükümlerinden hareketle pazar yerlerinde satış yeri tahsis edilmiş olan pazarcıların ve üreticilerin sigortalı olmalarının zorunlu olduğu ve buradan hareketle iş görmezlik durumunun belgelendirilmesinde 5510 sayılı Kanunun yukarıda belirtilen hükmünün geçerli olacağı sonucuna ulaşılmaktadır. Teorik olarak varılan sonuç doğrudur. Ancak bu durumun pratikteki uygulanabilirliğini de iyi analiz etmek gerekmektedir.

Nitekim tahsis aşamasında pazarcılardan ve üreticilerden sigortalılığı gösterir herhangi bir belge talep edilmemektedir. Dolayısıyla mevcut pazar yerlerimizin sosyoekonomik yapısı ve buralarda faaliyet göstermekte olan pazarcılarımız ve üreticilerimizin sosyokültürel durumları dikkate alındığında, kayıt dışılığın bu denli yüksek olduğu bir piyasada sigortalı çalışma oranının istenilen düzeyde olması ihtimalinin düşük olduğu değerlendirilmektedir. Sigortasız çalışan pazarcı ve üreticilerin işyeri devirlerinde, 5510 sayılı Kanunun ilgili hükümlerini uygulamak mümkün olamayacağından bu durumda nasıl hareket edileceği açıklanmaya muhtaç bir alandır.

5510 sayılı Kanunda yer verilen “iş görmezlik” hali ile ilgili hususlar aynen “yaşlılık” halinin belgelendirilmesinde de söz konusudur. Nitekim anılan Kanunda “yaşlılık” hali yaş ve ödenen prim gün sayısına bağlanmıştır. İlgili Kanunda yer verilen hususlar yine sadece sigortalı çalışanları bağlayacak olup, sigortasız çalışanlar için “yaşlılık” halinin belgelendirilmesi yine sorunlu bir alan olacaktır.

Bu haller dışında da satış yerlerinin devri mümkündür. Buna göre, tahsis sahibinin satış yerini devredilebilmesi için öncelikle hakkında birbirini takip eden üç takvim yılı içinde faaliyetten men cezasının uygulanmamış olması gerekmektedir. Yönetmeliğin 26 ncı maddesinde faaliyetten men edilme yani satış yerlerinin kullanılmasının bir aya kadar yasaklandığı durumlar belirtilmiştir. Bu şartı sağlayan tahsis sahibi, satış yerini Yönetmeliğin 12 nci maddesindeki şartları taşıyan kişilere, yani yalnızca pazarcı veya üreticilere devredebilecektir.

**2.7.2. Sınırlı Ayni Hak Tesis Edilmiş Satış Yerinin Devri**

Üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmiş satış yerinin devrine ilişkin olarak Yönetmelikte, genel hükümlere göre hareket edileceği belirtilmiştir. Yani, bu yerlere ilişkin devir işlemleri, Yönetmelikle belirlenen devir hükümlerine tabi değildir.

Genel hükümlerin tespitinde, sınırlı ayni hakların düzenlendiği Türk Medeni Kanununun ilgili hükümleri devreye girecektir. Yukarıda bahsedildiği üzere, satış yerlerinin işletilmesine ilişkin tesis edilecek sınırlı ayni hak modeli, anılan Kanunda belirtilen irtifak hakkına uygun düşmektedir. İrtifak hakları arasında satış yerlerinin kullanımına yönelik olarak ise özel bir düzenleme bulunmadığından, bu modelin Kanunun 838 inci maddesinde düzenlenen “diğer irtifak hakları” çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Mezkur maddede, bu hakların aksi kararlaştırılmış olmadıkça başkasına devredilemeyeceği ve mirasçılara geçemeyeceği, ayrıca bu hakların kapsamının, hak sahibinin olağan ihtiyaçlarına göre belirleneceği hükme bağlanmıştır. Bu çerçevede, sınırlı ayni hak tesisi aşamasında taraflarca bu hakkın devredilebileceği kararlaştırılmış ise, satış yerinin devri Yönetmelikteki tahsise ilişkin devir sınırlamalarına bağlı olmaksızın mümkün olabilecektir. Ancak her halükarda, satış yerini devralacak kişinin, Yönetmelikteki genel kural gereği pazarcı veya üretici olması gerekmektedir.

**2.8. Satış Yeri Kullanım Hakkının Verilmesine İlişkin Ücretler**

**2.8.1. Tahsis ücreti**

Tahsis ücreti Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (n) bendinde, 2464 sayılı Kanuna göre, işgal edilen alan ile orantılı olarak belediye meclisince belirlenen işgaliye harcı olarak tanımlanmıştır. Tahsis ücreti, doğrudan tahsis işleminden doğan bir ücret olmayıp, tanımında da belirtildiği gibi tahsis edilen yerin kullanımdan doğan bir ücrettir. Dolayısıyla pazar yerlerindeki satış yerlerinin tahsis işleminde işgal harcı dışında ayrıca tahsis ücreti tahsil etmek uygun olmayacaktır.

Yönetmeliğin 15 inci maddesine göre tahsis ücreti, satış yerinin kullanımı sonrasında belediye meclisince her yıl belirlenecek tarifeye göre belediyelerin yetkili kılacakları memur veya kişilerce makbuz karşılığında tahsil edilecektir.

Söz konusu tarifeler, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 56 ncı maddesinde gösterilmiştir. Buna göre, pazar yerleri için işgal harcı beher metrekare için en az 0,5 TL en çok 2,5 TL arasındadır.

Öte yandan, vergi ve harçların tespitine ilişkin usul ve esaslar, anılan Kanunun 96 ncı maddesi ile belirlenmiştir. Maddenin (B) bendinin Anayasa Mahkemesinin 2011/175 sayılı kararı[[12]](#footnote-13)ile iptal edilmesinden önce, (A) bendinde;

*“Bakanlar Kurulu, bu Kanunda en az ve en çok miktarları gösterilen aşağıda yazılı vergi ve harçların tarifelerini belediye grupları itibariyle tayin ve tespit eder.*

*1. (...) (Madde 96 nın (A) fıkrasının (1) numaralı bendi, 7.11.1984 tarih ve 3074 sayılı Kanunun 8 inci maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.)*

*2. Kaynak Suları Harcı,*

*3. Hayvan Kesimi Muayene ve Denetleme Harcı,*

*4. Ölçü ve Tartı Aletleri Muayene Harcı,*

*5. Kayıt ve Suret Harcı,*

*6. İmar Mevzuatı Gereğince Alınacak Harçlar, (Ticaret ve konut bölgeleri için ayrı ayrı)*

*7. Muayene, Ruhsat ve Rapor Harcı,*

*8. Sağlık Belgesi Harcı,*

*9. Bina İnşaat Harcı.”;*

Aynı maddenin (B) bendinde ise;

*“Yukarıda sayılanlar dışındaki vergi ve harçların maktu tarifeleri; bu Kanunda belirtilen en alt ve en üst sınırları aşmamak şartıyla mahallin çeşitli semtleri arasındaki sosyal ve ekonomik farklılıklar gözönünde tutularak belediye meclislerince tespit olunur.”*

denilmekteydi.

Bu kapsamda, işgal harcı tarifeleri, anılan maddenin (A) bendi kapsamında yer almadığından, Kanunda belirtilen en alt ve en üst sınırları aşmamak kaydıyla belediye meclislerince tespit edilmekteydi.

(B) bendinin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi ile birlikte, 6487 sayılı Kanunla[[13]](#footnote-14)(A) bendi yeniden düzenlenmiştir. Yeni düzenlemeyle *“Bakanlar Kurulu, bu Kanunda en az ve en çok miktarları gösterilen vergi ve harçların tarifelerini belediye grupları itibarıyla tayin ve tespit eder.”*denilerek, işgal harcının Kanunda belirtilen oranlar içinde kalmak kaydıyla tespitinde Bakanlar Kurulu yetkili kılınmıştır.

Öte yandan, Yönetmelikte, üreticilerden alınacak tahsis ücretinin, 2464 sayılı Kanunda yer alan tarifedeki en alt orandan yani beher metrekare için 0,5 TL üzerinden hesaplanacağı belirtilmiştir. Yönetmelikle yapılan söz konusu belirlemenin konuya ilişkin özel düzenleme niteliği taşıması nedeniyle, Bakanlar Kurulunca tespit edilecek işgal harcı tarifesinin pazarcılar için uygulanacağı değerlendirilmektedir.

Bunun yanında Yönetmelikte, tahsis sahiplerinden, Yönetmeliğin 15 inci maddesinde belirtilenler dışında herhangi bir ad altında ücret tahsil edilemeyeceği hükme bağlanmıştır. Bu hükmü, yapılan tahsis yani söz konusu satış yerinin kullanımı karşılığında tahsis ücreti dışında tahsis sahiplerinden herhangi bir ücret tahsil edilmez şekliyle yorumlamak daha doğru olacaktır. Yapılan tahsis işlemi ile bağlantılı olmamak üzere, bu ücret dışında belediyelerin, pazar yerlerinde vermiş olduğu diğer hizmetler için söz konusu hizmetin maliyeti ile orantılı olarak, başkaca bedeller tahsil etmesinin ilgili mevzuatı çerçevesinde mümkün olduğu düşünülmektedir.

Öte yandan Yönetmeliğin tahsis ücretini düzenleyen 15 inci maddesinin üçüncü fıkrasındaki hüküm gereği meslek kuruluşları, belediyelerle yapılan protokoller çerçevesinde verdikleri hizmetler için, 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkârlar Meslek Kuruluşları Kanunu[[14]](#footnote-15) kapsamında makbuz karşılığında ücret tahsil edebileceklerdir.

5362 sayılı Kanunun 61 inci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (e) bentleri meslek kuruluşlarınca tahsil edilebilecek ücretin miktarını göstermektedir. Bu hükümlere göre esnaf ve sanatkârlar meslek kuruluşlarının yaptıkları hizmet karşılığında alacakları ücret (maktu olanlar için) asgari ücretin yarısının onda birinden fazla olamayacaktır. Kanunun tanımlar maddesinde “asgari ücret” on altı yaşından büyük işçiler için uygulanan brüt asgari ücret olarak tanımlandığından iş bu miktar üzerinden bir hesaplama yaptığımızda hizmet bedelinin 2013 yılının ikinci yarısı için 51,075 TL’yi geçemeyeceği sonucuna ulaşılmaktadır.

**2.8.2. Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Kiralamaya İlişkin Ücretler**

Yönetmelikte, sınırlı ayni hak tesisi ile buna bağlı olarak yapılacak kiralama işlemine ilişkin olarak herhangi bir belirleme yapılmamıştır. Bu işlemlere yönelik ücretler, sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde taraflarca serbest olarak belirlenebilecektir.

**3. SONUÇ**

Sebze ve meyve başta olmak üzere birçok tüketim malının tüketiciye ulaştığı son noktalardan biri olan pazar yerlerindeki satış yerlerinin kullanım hakkının verilmesine yönelik yapılacak işlemlerde 5957 sayılı Kanun ve bu Kanun uyarınca münhasıran pazar yerlerine yönelik hazırlanarak yürürlüğe konulmuş olan Yönetmelik hükümleri yol gösterici olacaktır.

Söz konusu hükümler içeriği itibarıyla genel nitelikte olup, bölgesel özelliklere göre ihtiyaç duyulacak alt düzenlemeler, ilgili Kanun ve Yönetmelik hükümlerine uygun olmak kaydıyla belediyelerimizce yapılabilecektir. Bahsi geçen Kanun ve Yönetmeliğin satış yerlerinin kullanım hakkının verilmesine yönelik hükümleri ile tüm belediyelerimizin ortak bir paydada buluşmaları ve bunlara ilişkin yapacakları iş ve işlemlerde yeknesak uygulamalara gitmeleri sağlanmış olacaktır.

Netice itibarıyla, olabildiğince ayrıntılı olarak düzenlenmiş olan Kanun ve Yönetmelik hükümleri ve bu hükümlere uygun olarak yapılacak alt düzenlemeler ile pazar yerlerindeki satış yerlerinin kullanım hakkının verilmesinde bugüne kadar yaşanmış olan sorunların giderilmesi mümkün olabilecektir.

1. http://www.tesk.org.tr/tr/calisma/sicil/7.pdf [↑](#footnote-ref-2)
2. R.G.: 26/3/2010-27533. [↑](#footnote-ref-3)
3. Yılmaz, Ejder, *Hukuk Sözlüğü,* Yetkin Yayınları, 9.Baskı, Ankara, 2005. [↑](#footnote-ref-4)
4. R.G.:29/5/1981-17354. [↑](#footnote-ref-5)
5. R.G.:8/12/2001-24607. [↑](#footnote-ref-6)
6. R.G.: 13/7/2005-25874 [↑](#footnote-ref-7)
7. R.G.: 4/2/2011- 27836 [↑](#footnote-ref-8)
8. Pazar yeri yerleşim planı, pazar yeri kurulmasına ilişkin belediye meclisi kararını takiben üç ay içinde, Yönetmeliğin 6 ncı maddesinde belirtilen hizmet tesislerini içerecek şekilde hazırlanır ve belediye encümenince onaylanır. [↑](#footnote-ref-9)
9. Duyuruya ilişkin söz konusu “iş günü” nün hesabında duyuruyu yapacak kurumun çalışma gün ve saatlerinin dikkate alınması uygun olacaktır. Duyurular belediyeler tarafından yapılacağından ve belediyelerde çalışan kamu görevlilerinin 657 sayılı Devlet Memurları Kanunun kapsamına girmesi ve ilgili Kanunun 99 uncu maddesinde Cumartesi ve Pazar gününün tatil olarak kabul edildiğine ilişkin hükmün bulunması nedeniyle söz konusu “iş günü”nün hesabında Cumartesi ve Pazar günün hesaba katılmaması gerekmektedir. [↑](#footnote-ref-10)
10. Yönetmeliğe göre meslek kuruluşu “Pazarcıların üyesi oldukları ihtisas odalarının kurdukları ülke genelinde en fazla üyeye sahip esnaf ve sanatkârlar federasyonuna kayıtlı meslek odası veya ihtisas odası bulunmayan yerlerde en fazla pazarcı üyeye sahip karma nitelikteki esnaf ve sanatkârlar odası”dır. [↑](#footnote-ref-11)
11. R.G.: 16/6/2006-26200. [↑](#footnote-ref-12)
12. R.G.:19/5/2012-28297. Karar 1 yıl sonra yürürlüğe girmiştir. [↑](#footnote-ref-13)
13. R.G.: 11/6/2013-28674 [↑](#footnote-ref-14)
14. R.G.:21/6/2005-25852 [↑](#footnote-ref-15)