

NOT: İşletmeci tarafından home-office olarak kullanılan idari büro ile farklı bir adreste bulunan taşıt park alanına ilişkin olarak ruhsatsızlık sebebiyle işlem yapılıp yapılamayacağı, yapılabilecek ise home-office olarak kullanılan binanın, aynı zamanda konut olarak kullanılması nedeniyle kapatma kararının ne şekilde icra edilebileceği hakkında.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-2840733
Konu :GÖRÜŞ (Ruhsatsız Olarak Home-Office
Çalışan İkinci El Oto Satışı)

07/02/2022

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgi yazı ile işletmeci tarafından home-office olarak kullanılan idari büro ile farklı bir adreste bulunan taşıt park alanına ilişkin olarak ruhsatsızlık sebebiyle işlem yapılıp yapılamayacağı, yapılabilecek ise home-office olarak kullanılan bina, aynı zamanda konut olarak kullanıldığından kapatma kararının ne şekilde icra edilebileceği (müşterek mülkiyetteki araçların mahallinden kaldırılıp kaldırılamayacağı, kaldırılacak ise nerede muhafaza edilebileceği ve masraflarının ne şekilde ve kim tarafından karşılanacağı, araçların mühürlenip mühürlenemeyeceği) yönünden uygulamada tereddüt hâsıl olduğu belirtilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun "*Belediyenin yetkileri ve imtiyazları*" başlıklı 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi "***b) Kanunların belediyeye verdiği yetki çerçevesinde yönetmelik çıkarmak, belediye yasakları koymak ve uygulamak, kanunlarda belirtilen cezaları vermek.***" hükmünü,

Mezkûr Kanun'un "*Encümenin görev ve yetkileri*" başlıklı 34 üncü maddesi "*Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır:*

a) *Stratejik plân ve yıllık çalışma programı ile bütçe ve kesin hesabı inceleyip belediye meclisine görüş bildirmek.*

b) *Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak.*

c) *Öngörülmeyen giderler ödeneğinin harcama yerlerini belirlemek.*

d) *Bütçede fonksiyonel sınıflandırmanın ikinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.*

e) ***Kanunlarda öngörülen cezaları vermek.***

... " hükmünü,

Öte yandan 1608 sayılı Umuru Belediyeye Müteallik Ahkâmı Cezaiye Hakkında 16 Nisan 1340 Tarih ve 486 Numaralı Kanunun Bazı Maddelerini Muaddil Kanun'un birinci maddesi "*(Değişik: 23/1/2008-5728/66 md.)*

Belediye meclis ve encümenlerinin kendilerine kanun, nizam ve talimatnamelerin verdiği vazife ve salahiyet dairesinde ittihaz ettikleri kararlara muhalif hareket edenlerle belediye kanun ve nizam ve talimatnamelerinin men veya emrettiği fiilleri işleyenlere veya yapmayanlara belediye encümenince Kabahatler Kanununun 32 nci maddesi hükmüne göre idarî para cezası ve yasaklanan faaliyetin menine karar verilir. Bu kararda ilgili kişiye bir süre de verilebilir.

Belediye encümeni kararında belli bir fiilin muayyen bir süre zarfında yapılmasını da emredebilir. Emredilen fiilin ilgili kişi tarafından yapılmaması hâlinde, masrafları yüzde yirmi zammı ile birlikte tahsil edilmek üzere belediye tarafından yerine getirilir.

Bu madde hükümleri ilgili kanunda ayrıca hüküm bulunmayan hâllerde uygulanır.” hükmünü içermektedir.

Ayrıca 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun “Emre aykırı davranış” başlıklı 32 nci maddesinde “(1) Yetkili makamlar tarafından adli işlemler nedeniyle ya da kamu güvenliği, kamu düzeni veya genel sağlığın korunması amacıyla, hukuka uygun olarak verilen emre aykırı hareket eden kişiye yüz Türk Lirası idarî para cezası verilir. Bu cezaya emri veren makam tarafından karar verilir.

(2) Bu madde, ancak ilgili kanunda açıkça hüküm bulunan hallerde uygulanabilir.

...” hükmü,

“İşgal” başlıklı 38 inci maddesinde “Yetkili makamların açık ve yazılı izni olmaksızın meydan, cadde, sokak veya yayaların gelip geçtiği kaldırımları işgal eden veya buralarda mal satışı arz eden kişiye, belediye zabıta görevlileri tarafından elli Türk Lirası idarî para cezası verilir.

(2) Yetkili makamların açık ve yazılı izni olmaksızın meydan, cadde, sokak veya yayaların gelip geçtiği kaldırımlar üzerine inşaat malzemesi yığan kişiye, belediye zabıta görevlileri tarafından yüz Türk Lirasından beşyüz Türk Lirasına kadar idarî para cezası verilir.

(3) Özel kanunlardaki hükümler saklıdır.” hükmü bulunmaktadır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci fıkrasının (a) bendi “Yetkili idare: Belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresini; büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe veya ilk kademe belediyesini; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi ve organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini, (...) ifade eder.” ve (t) bendi “İş yeri: Ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin ya da girişimin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan, kara ya da su üzerindeki açık veya kapalı alanda bulunan sabit ya da mobil yerleri,” hükmünü,

“İşyeri açılması” başlıklı 6 ncı maddesi “(Değişik birinci fıkra: 19/3/2007 – 2007/11882 K.) **Yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz.** İşyerlerine bu Yönetmelikte belirtilen yetkili idareler dışında diğer kamu kurum ve kuruluşları ile ilgili meslek kuruluşları tarafından özel mevzuatına göre verilen izinler ile tescil ve benzeri işlemler bu Yönetmelik hükümlerine göre ruhsat alma mükellefiyetini ortadan kaldırmaz. **İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.**

İşyeri ruhsatları yetkili idarelerin en üst amiri veya görevlendireceği yetkili tarafından bu Yönetmelikte öngörülen sürede imzalanır; ruhsat için ayrıca, meclis veya encümen tarafından bir karar alınmaz. Ruhsat, Örnek 5’te yer alan bilgileri içerecek şekilde düzenlenir. ...” hükmünü,

“İşyeri açma ve çalışma ruhsatının kesinleşmesi” başlıklı 13 üncü maddesi “İşyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen işyerleri, yetkili idareler tarafından ruhsatın verildiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde kontrol edilir. İşyerinin bu süre içinde kontrol edilmemesi halinde ruhsat kesinleşir. Kontrol görevini yerine getirmeyen yetkili idare görevlileri hakkında kanunî işlem yapılır.

İşyeri açma ve çalışma ruhsatının verilmesinden sonra yapılacak denetimlerde mevzuata uygun olmayan unsurların ve noksanlıkların tespiti halinde, işyerine bu noksanlık ve hatalarını gidermesi için bir defaya mahsus olmak üzere onbeş günlük süre verilir.

Verilen süre içinde tespit edilen noksanlık ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, ruhsat iptal edilerek işyeri kapatılır. Ayrıca ilgililerin yalan, yanlış ve yanıltıcı beyanı varsa haklarında kanunî işlem yapılır.” hükmünü,

“Faaliyetten men kararının uygulanması” başlıklı 40 ıncı maddesi “Geçici süreyle faaliyetten men kararı aşağıdaki esaslar çerçevesinde yerine getirilir:

a) Kapatma kararı işyeri sahibine veya kanunî temsilcisine tebliğ edilir ve kapatma işlemine hazırlanması için azami yirmi dört saat süre tanınır.

b) Kapatma işleminde işyeri sahibi ve/veya kanunî temsilcisi hazır bulundurulur.

c) Kapatılan yerden, kapanma süresince bozulabilecek mallar ile kişinin özel ve zarurî eşyalarının çıkarılmasına izin verilir.

d) Kapatma işleminde yangın, su baskını, hırsızlık gibi durumları önleyici tedbirler alınır.

e) İşyerinin pencere ve kapıları kapatılmak suretiyle dışarıyla teması kesilir.

f) İşyerinin dışa açılan bütün kapıları mühürlenir.

g) Kapatma tutanağında kapatma nedeni, tarihi ve saati belirtilir ve hazır bulunanlar tarafından imzalanır.

h) İşyeri sahibi veya kanunî temsilcisinin imzadan kaçınması halinde, bu durum tutanakta belirtilir.

Kapatılan yerin tekrar açılmasında da açılış tarihi ve saati yazılarak açma ve teslim tutanağı hazır bulunanlar tarafından imzalanır.” hükmünü,

“Faaliyetten geçici süreyle men ve idarî para cezası” başlıklı Ek 3 üncü maddesi “9/6/2020-31150-C.K-2626/6 md.)

13 üncü maddenin birinci fıkrası, 21 inci maddenin ikinci fıkrası ve 23 üncü maddenin beşinci fıkrası uyarınca yapılacak ilk denetimden sonra yetkili idarelerce yapılacak denetimlerde, işletmecinin kusurlu fiili sebebiyle iş yerinde oluşmuş, mer’i mevzuata aykırılıkların ve noksanlıkların tespiti halinde, bu aykırılıkların ve noksanlıkların giderilmesi için işletmeciye bir defaya mahsus onbeş günlük süre verilir. Verilen süre içinde tespit edilen aykırılıkların ve noksanlıkların giderilmemesi halinde 1608 sayılı Kanununun 1 inci maddesi gereğince işletmeciye idari para cezası verilir. Ayrıca gayrisihhî müesseselerde aykırılık ve noksanlıklar giderilinceye kadar, sıhhi müesseselerde ise yetkili idarenin öngördüğü ve onbeş günden fazla olmayan bir süre kadar faaliyetin menine karar verilir. Aykırılıkların ve noksanlıkların giderildiğinin tespiti halinde iş yeri hakkında verilmiş olan men kararı derhal kaldırılır. Umuma açık istirahat ve eğlence yerleri bakımından 2559 sayılı Kanununun 6 ncı ve 8 inci madde hükümleri saklıdır.

(Ek fıkra: RG-25/12/2020-31345-C.K-3327/1 md.) Ana faaliyet konusuna tali faaliyet olarak vale hizmetini işleten işyerlerince yukarıdaki fıkroda belirtilen idari yaptırımlara rağmen aykırılık ve noksanlıkların faaliyetten men edilen süre içerisinde giderilememesi durumunda bu işyerlerine ait ruhsata işlenen tali faaliyet kısmı iptal edilir.” hükmünü,

(Ek-2)’de yer alan “Üçüncü Sınıf Gayrisihhi Müesseseler” başlıklı bölümünün “8-Diğerleri” Başlıklı alt bölümünde;

“8.14- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerleri:

8.14.1- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Öncelikle faaliyet konusuyla ilgili toplu iş yerlerinde açılması esastır.

8.14.2- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Tapu kütüğünde dükkân, mağaza, ofis ve büro gibi iş yeri niteliğini haiz bağımsız bölüm olacaktır.

8.14.3- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğünde, mesken olarak gösterilen bağımsız bölüm bulunmayacaktır.

8.14.4- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Açık ve kapalı faaliyet alanı büyüklüğü, en az altmış metrekaresi teşhir alanı olmak kaydıyla seksen metrekareden az olmayacaktır.

8.14.5- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Kapalı teşhir alanında sıvılaştırılmış petrol gazı ve sıvılaştırılmış veya sıkıştırılmış doğalgaz kullanan araç bulundurulmayacaktır.

8.14.6- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Giriş ve çıkış kapısı kolay tahliyeye imkan verecek nitelikte olacaktır.

8.14.7- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Çevreye, altyapıya ve trafiğe getirdiği yük ile can ve mal güvenliği riskine ilişkin Valilik görüşü alınacaktır.

8.14.8- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Aynı iş yerinde en fazla iki tacir veya esnaf ve sanatkâr ikinci el motorlu kara taşıtı ticaretiyle iştigal edecektir. Bu durumda, iş yerinin açık ve kapalı faaliyet alanı büyüklüğü, en az yüz yirmi metrekaresi teşhir alanı olmak kaydıyla yüz altmış metrekareden az olmayacaktır.

8.14.9- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) İş yerinde ikinci el motorlu kara taşıtı ticaretinden başka ticari faaliyette bulunulmayacaktır. Bu hüküm, ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerlerine ilişkin diğer şartların karşılanması kaydıyla, işyeri açma ve çalışma ruhsatındaki ana faaliyet konusu ilk tescil motorlu kara taşıtı ticareti olan işletmelere uygulanmaz.

8.14.10- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Mali sorumluluk sigortası yaptırılacaktır.

8.14.11- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) İdari büro ve kabul yeri ile taşıt teşhir alanı aynı adreste olacak ve iş yerinin bulunduğu ana gayrimenkulün ortak kullanım alanları taşıt teşhir alanı olarak kullanılmayacaktır.

8.14.12- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Açık ve kapalı faaliyet alanı dışında yol, kaldırım ve benzeri yerlerde motorlu kara taşıtı teşhir edilmeyecektir.

8.14.13- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Faaliyet sınıfı için aranması gereken genel şartlar ile bu alt bölümün ilgili alt maddelerindeki özel şartlar, işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmeden önce yerinde kontrol edilecektir.

8.16- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Motorlu kara taşıtı kiralama işletmeleri:

8.16.1- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) İdari büro ile taşıtların bekletildiği yerin aynı yerde olması halinde faaliyet konusuyla uyumlu olacak şekilde 8.14.1, 8.14.2, 8.14.3, 8.14.5, 8.14.6, 8.14.7, 8.14.10, 8.14.12 ve 8.14.13 alt maddelerindeki hükümlere tabidir. Ancak idari büro ile taşıtların bekletildiği yerin farklı yerlerde olması halinde bu şartlar yalnızca taşıtların bekletildiği yer için aranır.

8.16.2- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Taşıtların bekletildiği yer, taşıt başına on metrekareden az olamaz.

8.16.3- (Ek: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) İş yerinde taşıt kiralama faaliyetinden başka ticari faaliyette bulunulmayacaktır.” hükmünü ihtiva etmektedir.

Sayıştay Başkanlığı 2019 Yılı Sayıştay Düzenlilik Denetim Raporunun “BULGU 9: İşyeri Açma İzni Olmadan Faaliyette Bulunan İşyerleri İle İlgili Olarak

İdari Para Cezası Uygulanmaması” başlıklı bölümünde “Kurum tarafından İşyeri açma izni olmadan faaliyette bulunan işyerleri tespit edilmiş olmasına rağmen idari para cezası uygulanmadığı görülmüştür.

5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun “Emre aykırı davranış” başlıklı 32'nci maddesinin birinci fıkrasında ise; yetkili makamlar tarafından adli işlemler nedeniyle ya da kamu güvenliği, kamu düzeni veya genel sağlığın korunması amacıyla, hukuka uygun olarak verilen emre aykırı hareket eden kişiye yüz Türk Lirası (2019 yılı 320 TL) idarî para cezası verileceği belirtilmiştir.

Yapılan incelemede Zabıta Müdürlüğü tarafından yılı içerisinde denetlenen 956 adet işyerinin ruhsatsız olduğu tespit edildiği ancak söz konusu işyerlerine idari para cezası uygulanmadığı görülmüştür. Bu tespit üzerine de belediye tarafından 2020 yılında ruhsatsız faaliyet gösteren işyerlerine faaliyetten men cezası ile birlikte idari para cezası uygulamasına başlanıldığı ifade edilmiştir.

Mezkûr mevzuat hükümleri gereği 2019 yılında da ruhsatsız iş yeri çalıştırdığı tespit edilen kişilere idari para cezası uygulaması gerekmektedir.” şeklinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı almadan faaliyet gösteren işyerlerine idari para cezası uygulanması gerektiği belirtilmiştir.

Sayıştay Temyiz Kurulunun 17.06.2020 tarihli ve 47411 sayılı kararında “...

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun “Encümenin görev ve yetkileri” başlıklı 34'üncü maddesinin e bendinde; kanunlarda öngörülen cezaları vermek Belediye Encümeninin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır. Ancak ilama konu olayda ruhsatsız çalıştırıldığı tespit edilen ve Encümen tarafından kapatılmasına karar verilen işyerlerine, Encümen tarafından idari para cezasına hükmedilmediğinden, kabahatler soruşturma zamanaşımına uğratarak kamu zararına neden olunmuştur. Bu sebeple, Encümen kararlarında imzası bulunan Encümen üyeleri dolayısıyla, Encümenin memur üyelerinden olan, oluşan kamu zararından sorumludur.

Bu itibarla, 193 sayılı İlamın 16. maddesi ile verilen tazmin hükmünün TASDİKİNE, ...” karar verilmiştir.

Yukarıda belirtilen hükümler birlikte değerlendirildiğinde;

1. Belediyenin yetkileri ve imtiyazları arasında belediye yasaklarının konulması ve uygulanması, kanunlarda belirtilen cezaların verilmesi sayılmış olup belediye encümeni tarafından ancak kanunlarda öngörülen cezaların verilebileceği,

2. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerlerinin yetkili idareler tarafından herhangi bir süre tanımadan ve karar almaksızın kapatılması, ayrıca söz konusu işyerine 1608 sayılı Kanun gereği belediye encümenince 5326 sayılı Kanun'un 32 nci maddesine göre idari para cezası verilmesi gerektiği,

3. İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerleri için, idari büro ile taşıtların bekletildiği yerin farklı yerlerde olabilmesi durumunun Yönetmeliğin 8.14.11 alt maddesi uyarınca mümkün olamayacağı,

4. Ayrıca, söz konusu ikinci el araçların trafik akışını engellemesi ve kaldırımlarda füzuli işgale sebep olması durumunda Kabahatler Kanunu'nun 38 inci maddesine göre işlem yapıp araçların kaldırılabilmesi ve il/ilçe trafik müdürlüğü ile irtibata geçilerek araçların kaldırılmasının sağlanabileceği ve işgalden dolayı da idari yaptırım uygulanabileceği,

Değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür