

Özet: Ecrimisil uygulamasının kazanılmış hak kapsamında olmadığı, ancak ecrimisil ödenen yerin yapı kayıt belgesi ile Hazine veya belediyesinden satın alınması halinde ruhsatlandırmanın mümkün olduğu hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 14399437/ 114781

11/06/2020

Konu: İşyeri açma ve çalışma ruhsatları hakkında.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: a) ... Belediye Başkanlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

b) ... Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

... Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazı ekinde alınan ... Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısında özetle; hazine veya belediye tasarrufunda olup işgal karşılığında ecrimisil ödenen ve yapı kayıt belgesi bulunan yapıların tapusu veya kira sözleşmesi olmadığı belirtilerek söz konusu yerler için işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilip verilemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15 inci maddesi "... 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.

..." hükmünü,

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun "Ecrimisil ve Tahliye" başlıklı 75 inci maddesinin birinci fıkrasında "Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şağilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şağilin kusuru aranmaz.

...

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.

..." hükmünü,

Öte yandan; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi "Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

...

Özet: Ecrimisil uygulamasının kazanılmış hak kapsamında olmadığı, ancak ecrimisil ödenen yerin yapı kayıt belgesi ile Hazine veya belediyesinden satın alınması halinde ruhsatlandırmanın mümkün olduğu hakkında.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz. Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

...

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.” hükmünü,

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 6 ncı maddesi “...

(7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

(8) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.” hükmünü,

Bu Esasların 9 uncu maddesi “Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.” hükmünü,

3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun’un 4 üncü maddesi “3 üncü maddede belirtilen merciler, izin verilmesi için yapılacak beyan ve incelemelerde aşağıda öngörülen genel kriterlere göre düzenlenecek yönetmeliği esas alırlar.

a) İnsan sağlığına zarar vermemek,
b) Çevre kirliliğine yol açmamak,
c) Yangın, patlama, genel güvenlik, iş güvenliği, işçi sağlığı, trafik ve karayolları, imar, kat mülkiyeti ve doğanın korunması ile ilgili düzenlemelere aykırı davranmamak.” hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Yönetmeliği’nin 1 inci maddesi “Bu Yönetmeliğin amacı, işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının verilmesinde uygulanacak esas ve usulleri düzenlemektir.” hükmünü,

Özet: Ecrimisil uygulamasının kazanılmış hak kapsamında olmadığı, ancak ecrimisil ödenen yerin yapı kayıt belgesi ile Hazine veya belediyesinden satın alınması halinde ruhsatlandırmanın mümkün olduğu hakkında.

Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrası, “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.” ve üçüncü fıkrası “İşyeri açmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler, işyerlerini bu Yönetmeliğe uygun olarak tanzim ettikten sonra Örnek 1 ve 2’de yer alan durumlarına uygun formu doldurarak yetkili idareye başvurur.” hükmünü

İçermektedir.

Ayrıca, Anayasa Mahkemesinin 30/03/2011 tarihli ve E.2008/72, K.2011/59 sayılı kararında; kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için bu hakkın yeni yasadaki yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerektiği vurgulanmıştır. Bu bağlamda, hukuka aykırı olduğu belirlenen idari işlemlerin geri alınması durumunda, işlem dolayısıyla elde edilen ve kamuya yönelik etki ve sonuç doğuran statüler hiçbir şekilde kazanılmış hak kapsamında değerlendirilemeyecektir.

Diğer taraftan, Danıştay Onuncu Dairesinin E: 2000/2114; K: 2002/3458 no.lu kararında kazanılmış hakkın devredilemeyeceği ile ilgili “... Kazanılmış hak kavramına gelince; kazanılmış hak, bir hak sağlamaya elverişli nesnel kuralların bireylere uygulanması ile onlar için doğan öznel hakkın korunması anlamında kabul edilebileceğinden, kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için bu hakkın yeni düzenlemeden önce yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerekmektedir. ...” şeklinde kararı bulunmaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri kapsamında;

- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca yapılacak ruhsatlandırmalarda ruhsatlandırılacak iş yerlerinin ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesi ile yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılabilirliği; bununla beraber, yapı kayıt belgesine sahip olan yapılarda açılmak istenen iş yerlerinin faaliyet konusu itibariyle ruhsatlandırma için gerekli olan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’in ve ilgili diğer mevzuatın amir hükümlerinde belirtilen şartları taşıması gerektiği,

- Ecrimisilin; belediyenin ve Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların, idarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli işgal karşılığı tahsil edilen bir bedel olduğu, söz konusu ödemenin ise taşınmazdaki kullanım hakkının devamı yönünde kazanılmış bir hak tesis etmeyeceği, ancak hazine veya belediye taşınmazı üzerinde bulunan ve yapı kayıt belgesi alan yapıların bulunduğu taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi gereği satışının yapılmasının ardından bu yerler üzerinde ilgili kişilerce tasarrufta bulunulabileceği,

-Netice itibariyle ecrimisilin tahsil edilmiş olması fuzuli şağil açısından kazanılmış bir hak olmamakla birlikte, işgal edilen taşınmazın yapı kayıt belgesine istinaden hazine veya belediyeden satın alınmış olması ve işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenebilmesi için meri mevzuat hükümlerinin karşılanması durumunda yetkili idarelerce ruhsat düzenlenebileceği

mütalaa edilmiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür