

NOT: Plansız alanda kalan parsel üzerinde birden fazla yapı bulunan ve bazı binalara yapı kayıt belgesi alnamayan, tapu kütüğünde tarla niteliğindeki söz konusu taşınmaza ait tapu sureti ve tapu kaydının ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti olarak ruhsatlandırılmasında geçerli olup olmayacağı hakkında.

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

Sayı : E-14399437-622.02-946397

28/05/2021

Konu : Görüş (İkinci El Motorlu Kara Taşıtı Ticareti)

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

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

İlgi yazı ile ... ili ... ilçesinde yer alan parsel üzerinde, ikinci el araç alım satımı yapmak isteyen ... Otomotiv ve İnşaat A.Ş. nin başvurusu ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin (Ek-2)'de yer alan "Üçüncü Sınıf Gayrisihhi Müesseseler" başlıklı bölümünün "8-Diğerleri" Başlıklı alt bölümünde 8.14.2. alt maddesinde yer alan "*Tapu kütüğünde dükkân, mağaza, ofis ve büro gibi iş yeri niteliğini haiz bağımsız bölüm olacaktır.*" hükmüne istinaden söz konusu parselin plansız alanda kaldığı, parsel üzerinde birden fazla yapı olduğu ve bazılarında yapı kayıt belgesi alındığı ancak tüm binalara yapı kayıt belgesi alınmadığından imar barışının ikinci aşaması olan kat mülkiyetine geçilemediği belirtilmiştir. Tapu kütüğünde tarla niteliğindeki söz konusu taşınmaza ait tapu sureti ve tapu kaydının ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti işyeri olarak ruhsatlandırılmasında geçerli olup olmayacağı konusunda tereddüde düşülmüş olup konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununun 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.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun ve 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

...
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 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,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (t) bendinde; “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” hükmü,

6 ncı maddesinin birinci fıkrasında “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 fıkrasında “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.” hükmü,

(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.

... ” hükmü yer almaktadır.

Ayrıca Yönetmeliğin 5 inci maddesinde iş yerlerinde aranacak genel şartlar, EK-1/A listesinde işyerlerinde aranacak asgari ortak şartlar yer almaktadır.

Yine 06/06/2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 4 üncü maddesinin beşinci fıkrası “Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölgülerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için

düzenlenir.” hükmünü, 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrası “Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.” hükmünü, 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 içermektedir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri kapsamında; yapı kayıt belgesi, taşınmaz ile malik arasında mülkiyet bağı kuran veya tevsik eden bir belge olmadığı için tapuda tarla olarak görünen taşınmaz üzerinde yapı kayıt belgesine istinaden işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenebilmesi için öncelikle tapuda cins değişikliği yapılması gerektiği, bununla beraber ruhsat talep edilen yapı için maliklerin tamamının muvafakatinin alınmış, Kanun’da gösterilen ücretin ödenmiş ve tapuda cins değişikliği için başvurunun yapılmış olması ve başvurudan kaynaklanmayan sebeplerle tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyetinin tamamlanamamış olması durumunda tapu kütüğünün beyanlar hanesinde mülkiyetin ve bağımsız bölüm bilgilerinin gösterilmesi suretiyle işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür