AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

İMAR HUKUKU

Belediye İşyerini Mühürlerse Ne Yapılır? Kapatma Kararı ve Yürütmenin Durdurulması

MAKALE ÖZETİ

Belediyenin mühürlediği işyerinde ruhsat iptali, kapatma, 15 günlük süre, iptal davası ve yürütmenin durdurulması koşulları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Belediye tarafından mühürlenen bir işyerinin yeniden açılabilmesi, kapatma işleminin hukuki sebebine ve yürürlükteki diğer idari kararlara bağlıdır. Hukuka aykırı olduğu düşünülen ruhsat iptali veya kapatma kararına karşı şartları varsa idare mahkemesinde iptal davası açılabilir ve yürütmenin durdurulması istenebilir. **Dava açılması tek başına işyerinin yeniden açılmasını sağlamaz.**

İşyeri açma ve çalışma ruhsatının bulunması, kapatma işlemini her durumda hukuka aykırı kılmaz. Buna karşılık belediye de her denetim sonucunda doğrudan kapatma yetkisine sahip değildir. Önce mühürlemenin hangi işleme ve hangi mevzuata dayandığı belirlenmelidir.

Belediye hangi durumlarda işyerini mühürleyebilir?

İşyeri mühürleme, birbirinden farklı idari süreçlerin sonucu olabilir. Özellikle şu ihtimaller ayrılmalıdır:

- İşyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmadan faaliyet yürütülmesi.
- Ruhsatlı işyerinin sonraki denetimlerde mevzuata aykırı bulunması.
- Ruhsat kapsamı dışında faaliyet veya kullanım alanının izinsiz genişletilmesi.
- İlgili özel mevzuata dayanılarak geçici faaliyetten men kararı verilmesi.
- İşyerinin bulunduğu yapıda ruhsatsız veya ruhsata aykırı imalatın 3194 sayılı İmar Kanunu m.32 kapsamında durdurulması.

Yapı mühürlemesi ile işyeri faaliyetinin durdurulması aynı işlem değildir. İnşaatın durdurulması, işyeri açma ve çalışma ruhsatının iptali ya da özel bir faaliyetten men kararı aynı belgeyle ve aynı hukuki gerekçeyle ele alınamaz. Ayrıca umuma açık istirahat ve eğlence yerlerine ilişkin özel kurallar gündeme gelebilir.

Yapılaşma kaynaklı müdahale için yıkım kararına karşı iptal davası ve yürütmenin durdurulması yazımız farklı bir hukuki süreci inceler.

Ruhsatı bulunan bir işyeri kapatılabilir mi?

Evet. Ruhsat, işletmenin bütün sonraki denetimlerden muaf tutulduğu anlamına gelmez. Fakat ruhsatın iptali için ileri sürülen aykırılığın türü, niteliği ve giderilip giderilemeyeceği önemlidir.

Örneğin restoran olarak ruhsat verilen yerde onaylı proje dışına çıkılarak kapalı kullanım alanı oluşturulması hâlinde, hem işyeri ruhsatı hem imar mevzuatı bakımından ayrı işlemler söz konusu olabilir. İşyerinin yalnızca bir bölümüyle ilgili aykırılık tespit edilmişse, tüm işletmenin kapatılmasına ilişkin işlemin gerekçesi ve ölçülülüğü ayrıca incelenmelidir.

Bu nedenle ruhsatın kapsamı, denetim tutanağı, kararın dayanağı ve fiilen mühürlenen alan karşılaştırılmalıdır.

Belediye işyerini kapatmadan önce 15 gün süre vermek zorunda mı?

Her mühürleme işleminde otomatik olarak 15 günlük süre verilmesi gerekmez.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 13. maddesi, ruhsat verildikten sonraki denetimlerde tespit edilen mevzuata aykırılıkların ve eksikliklerin giderilmesi için bir defaya mahsus **15 günlük süre** öngörür. Yönetmelik'in Ek 3. maddesi ise ilk denetim sonrasındaki belirli aykırılıkların giderilmesine ve yaptırımlarına ilişkin ayrı kurallar içerir.

Ancak hiç ruhsat alınmamış olması, kapatmanın başka bir özel hükme dayanması veya aykırılığın verilen süre içinde giderilmesinin hukuken ya da fiilen mümkün olmaması farklı sonuçlar doğurabilir. Nitekim Danıştay kararlarında, imara aykırılığı nedeniyle kesinleşmiş yıkım işlemi bulunan bir yapıdaki işyerinin durumunda 15 günlük sürenin uygulanması tartışılmıştır.

Dolayısıyla yalnızca “15 gün verilmedi” demek yeterli değildir. Önce işlem hangi düzenlemeye dayanıyor ve aykırılık giderilebilir nitelikte mi, soruları cevaplanmalıdır.

Mühürleme veya kapatma kararına karşı nereye dava açılır?

Belediyenin idari işlem niteliğindeki işyeri ruhsatı iptali ve kapatma kararlarına karşı kural olarak **idare mahkemesinde iptal davası** açılır. İYUK m.7 uyarınca idare mahkemelerindeki genel dava açma süresi 60 gündür; özel kanunlarda farklı süreler bulunabilir.

Ruhsat iptal kararı, kapatma kararı ve mühürleme tutanağı farklı tarihlerde düzenlenmişse bunların dava konusu edilip edilmeyeceği ile süre başlangıcı ayrı değerlendirilir. Sadece denetim tutanağının varlığı, sonraki kapatma kararının usulüne uygun bildirildiğini kendiliğinden göstermez.

Başvuru süresinin hesabında kararın niteliği, tebliğ yöntemi ve varsa daha önce yapılmış idari başvurular önem taşır.

Dava açmak işyerinin açılmasını sağlar mı?

Hayır. İYUK m.27 uyarınca idari işleme karşı dava açılması, işlemin yürütülmesini kural olarak kendiliğinden durdurmaz. İşyerinin faaliyetini durduran bir işleme karşı **yürütmenin durdurulması** ayrıca talep edilmelidir.

Mahkemenin yürütmenin durdurulmasına karar verebilmesi için iki koşul birlikte aranır:

1. İşlemin açıkça hukuka aykırı olması.
2. İşlemin uygulanması hâlinde telafisi güç veya imkânsız zarar doğması.

İşyerinin kapalı kaldığı süre boyunca kira ve personel giderlerinin sürmesi önemli olabilir. Ancak yalnızca ekonomik kayıptan söz edilmesi, yürütmenin durdurulması için yeterli kabul edilmeyebilir. İşlemin neden açıkça hukuka aykırı olduğu ve ileri sürülen zararın somutluğu açıklanmalıdır.

İdarenin savunması alınmadan yürütmenin durdurulması istenebilir mi?

İYUK m.27'de, uygulanmakla etkisi tükenecek nitelikteki idari işlemler yönünden, idarenin savunması alındıktan sonra yeniden karar verilmek üzere savunma alınmaksızın yürütmenin durdurulması imkânı düzenlenmiştir.

Ancak her kapatma kararı kendiliğinden bu kapsama girmez. İşlemin süresi, sonuçları ve geri dönülebilirliği somut olayda değerlendirilir. Belirli süreyle faaliyet yasağı veya işyerinin faaliyetine geri dönülmesini fiilen anlamsızlaştırabilecek sonuçlar varsa bunlar belgeye dayalı olarak açıklanmalıdır.

Yürütmenin durdurulması kararı çıkarsa işyeri hemen açılır mı?

Yürütmenin durdurulması kararı, **kararın kapsamındaki** idari işlemin uygulanmasını geçici olarak durdurur. İYUK m.28 uyarınca idare, yargı kararının gereğine göre gecikmeksizin işlem tesis etmek veya eylemde bulunmak zorundadır; bu süre kararın idareye tebliğinden itibaren 30 günü geçemez.

Fakat işyeri hakkında ayrı bir faaliyetten men kararı, başka bir ruhsat eksikliği veya bağımsız bir hukuki engel bulunuyorsa yalnızca tek bir işleme ilişkin yürütmenin durdurulması kararı bütün engelleri ortadan kaldırmayabilir. Kararın hangi işlemle ilgili olduğu dikkatle incelenmelidir.

İşyeri mühürlenince hangi belgeler toplanmalı?

Hukuki değerlendirme için öncelikle **işyeri açma ve çalışma ruhsatı**, ruhsatın ekleri, denetim ve mühürleme tutanakları, varsa ruhsat iptali ve faaliyetten men kararları, aykırılığın giderilmesine ilişkin bildirimler ve tebliğ belgeleri toplanmalıdır.

İşyerinin büyüklüğü veya kullanım alanı tartışılıyorsa onaylı proje, yapı ruhsatı, ilgili teknik raporlar ve fotoğraflar da önemlidir. Mühürleme işlemine neden olan aykırılık ile fiilen kapatılan alanın örtüşüp örtüşmediği kontrol edilmelidir.

Mühürlenen işyeri kendiliğinden açılabilir mi?

İşletmeci, mühürleme kararının hukuka aykırı olduğunu düşünse bile resmî mührü kendiliğinden kaldırmamalıdır. 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu m.203'te mühür bozma suçu düzenlenmiştir.

İdari işlemin hukuka aykırılığı, uygun idari ve yargısal başvuru yollarıyla ileri sürülmelidir.

İşyerinin kapatılmasında ilk hukuki inceleme nasıl yapılır?

İlk aşamada kapatma kararının hangi işlemden kaynaklandığı ve bu işlemin işletmeciye nasıl bildirildiği saptanmalıdır. Daha sonra ruhsat, denetim tutanağı ve kapatma gerekçesi karşılaştırılmalıdır.

Ruhsatsız faaliyet, ruhsatlı işyerinde giderilebilir eksiklik ve imara aykırı yapılaşma aynı dava stratejisiyle değerlendirilmez. Dava süresi ile yürütmenin durdurulması ihtiyacı da ayrı ayrı ele alınmalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Adalet Yayınevi tarafından 2024 yılında yayımlanan, Engin Akın'ın *İmar Hukuku Yaptırımları* adlı kitabı
2. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2024 yılı 15. cilt, 1. sayısında yayımlanan *Yürütmenin Durdurulması Kararı Verilmesinin Şartlarının Değerlendirilmesi ve Kararın Uygulanmasına İlişkin Reform Önerileri* başlıklı makale
3. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2020 yılı 11. cilt, 2. sayısında yayımlanan *Yürütmenin Durdurulması Kurumunda Telafisi Güç ya da İmkânsız Zarar Kavramı ve Uygulanmakla Etkisi Tükenen İdari İşlemler* başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.