



ATIL HUKUK BÜROSU

Açık hava reklamcılığında son yıllarda en çok başvurulan yöntemlerden biri, bina sağır cephelerinin reklam amaçlı giydirilmesidir. Özellikle yoğun kent dokusunda, yüksek katlı yapılarda ve ana ulaşım akslarına bakan yapılarda sağır cephe giydirmesi; klasik totem ve billboard uygulamalarına alternatif, yüksek görünürlüklü bir reklam alanı yaratmaktadır.

Bununla birlikte, sağır cephe giydirmeleri yalnızca pazarlama ve tasarım konusu değildir. İmar hukuku, belediye mevzuatı, kat mülkiyeti, ilan ve reklam vergisi, tüketici hukuku ve idari yaptırımlar bakımından çok katmanlı bir hukuki altyapıya sahiptir. Uygulamada karşılaştığımız birçok uyumsuzluk, projelendirme aşamasında bu hukuki çerçevenin yeterince dikkate alınmamasından kaynaklanmaktadır.

Atıl Hukuk Bürosu olarak bu yazıda, özellikle reklam sektöründe faaliyet gösteren gerçek ve tüzel kişiler bakımından, sağır cephe giydirmesi uygulamalarını mevzuat ve yargı kararları ışığında ana hatlarıyla ele alıyor; sahadaki pratik risklere ve yönetilme biçimlerine odaklanıyoruz.

A. TANIMI

Sağır bina cepheleri, teknik anlamda penceresiz veya sınırlı açıklığa sahip, mimari bütünlüğü kesintiye uğratmayan dış yüzeyler olarak tanımlanır ve belediye ilan–reklam mevzuatında çoğu zaman “reklam alanı olarak kullanılmaya elverişli yüzeyler” kapsamında değerlendirilir. Bu nitelikleri nedeniyle sağır cephelere yapılan branda, mesh, vinil vb. kaplamalar; yalnızca fiziksel bir kaplama işlemi değil, “bina giydirmesi reklamı” olarak adlandırılan ve özel izin prosedürlerine tabi bir reklam faaliyetidir.

Bina cephe giydirmesi uygulamaları, klasik tabela veya pano uygulamalarından farklı olarak cephenin tamamı veya büyük bir bölümünün tek parça görselle kaplanması, taşıyıcı sisteme etkisi ve çevre silüetine müdahalesi nedeniyle; imar mevzuatı, belediye yönetmelikleri, kat mülkiyeti hükümleri ve ilan–reklam vergisi yönlerinden çok katmanlı bir hukuki statüye sahiptir. Bu sebeple, sağır cepheye yapılacak her türlü reklam uygulaması, mimari tasarım ile hukuki altyapının birlikte değerlendirildiği bağımsız bir proje niteliği taşır.

B. İLGİLİ MEVZUATLAR

1. Belediye ve İmar Mevzuatı

Sağır cephe giydirmeleri, öncelikle belediye ilan ve reklam yetkisi çerçevesinde değerlendirilir:

- 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, belediyelere şehir estetiği, görüntü kirliliği, ilan ve reklam düzenleme yetkisi tanır.
- 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde yapılan her türlü ilan ve reklam, ilan ve reklam vergisine tabidir.
- 3194 sayılı İmar Kanunu, yapıların dış cephelerinde, taşıyıcı sisteme etki eden veya yapı görünümünü önemli ölçüde değiştiren uygulamaların çoğu için ruhsat/izin prosedürlerini gündeme getirir.





ATIL HUKUK BÜROSU

Belediyeler bu genel çerçeveyi doldurmak üzere ayrıntılı “İlan, Reklam ve Tanıtım Yönetmelikleri” yayınlamaktadır. Bu yönetmeliklerde tipik olarak:

- Bina giydirme uygulamaları ayrı bir başlık altında sayılır,
- Sağır cephelere ne büyüklükte, ne süreyle ve hangi teknik şartlarla reklam yapılabileceği,
- Tarihi eserler, dini yapılar veya tescilli binalara her türlü giydirme yasağı,
- Yol güvenliği, trafik görüş açısı, kavşaklara mesafe gibi kriterler ayrıntılı şekilde düzenlenir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi’nin hem eski ilan reklam yönetmeliğinde hem de daha güncel düzenlemelerinde “bina giydirme uygulamaları” kavramı açıkça kullanılmış, sağır duvar ve cephe giydirmeleri kent estetiği ve ilan-reklam komisyonu denetimine bağlanmıştır.

2. Kat Mülkiyeti ve Komşuluk Hukuku Boyutu

Sağır cephe, çoğu durumda ortak yer niteliğinde dış cephe olduğundan, Kat Mülkiyeti Kanunu devreye girmektedir:

- Dış cephede yapılacak esaslı değişiklikler, Yargıtay uygulamasında genel olarak kat malikleri kurulunun oybirliği veya nitelikli çoğunluk kararını gerektirir.
- Yönetim planında “bina estetiğini bozacak reklam panosu konulamaz” gibi hükümler varsa, bu hükümlere aykırı giydirme uygulamaları kat maliklerinin müdahale/men davasına konu olabilmektedir.

Sağır cephe giydirmeleri, dış cephenin bütününde görsel değişiklik yarattığından, Kat Mülkiyeti Kanunu gereği kat malikleri kurulunda esaslı değişiklik kategorisinde değerlendirilir. Bu nedenle uygulamaya başlanmadan önce, bina yönetim planında aksine bir hüküm yoksa, kat malikleri kurulunun oybirliği veya en azından tüm kat maliklerinin rızasını ortaya koyan bir karar alması gerekir. Kararın geçerli olabilmesi için toplantı çağrısının usule uygun yapılması, gündemde giydirme uygulamasının açıkça belirtilmesi ve alınan kararın karar defterine işlenerek imzalanması gerekir.

3. Vergi Boyutu: İlan ve Reklam Vergisi

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca, belediye sınırları içinde yapılan her türlü ilan ve reklam; ilan ve reklam vergisine tabidir. Danıştay da ilan ve reklam vergisine ilişkin birçok kararında bu kapsamı geniş yorumlamaktadır.

Dolayısıyla bina sağır cephesine yapılan giydirme;

- İlgili belediyeye önceden beyan edilmesi gereken bir ilan/reklamdır,
- Ölçü, süre ve konuma göre belirlenen tarifeye göre yıllık vergi doğurur,
- Beyan dışı veya eksik beyan halinde, geriye dönük tarhiyat ve vergi cezası ile karşılaşma ihtimali yüksektir.





ATIL HUKUK BÜROSU

Uygulamada önemli bir diğer husus; giydirmе reklamının süresinin dolmasına rağmen reklamın cepheden kaldırılmaması hâlinde verginin kullanıma fiilen devam edildiği kabul edilerek tahakkuk ettirilmesi. Aynı şekilde giydirmе üzerinde yapılan ölçü değışiklikleri, yenilemeler veya malzeme farklılıkları da belediyeye yeniden beyanı gerektirmektedir. Beyan yapılmaksızın sürdürülen kullanım, hem geçmiş dönemler için ek vergi tarhiyatına hem de idari para cezalarına yol açabilmektedir. Bu nedenle sağır cephe giydirmelerinde izin süresi, ölçü ve kullanım değışiklikleri düzenli olarak takip edilmeli ve belediye nezdindeki bildirimler zamanında yapılmalıdır.

4. Tüketici Hukuku ve Reklam Kurulu Denetimi

Bina giydirmе uygulamaları, niteliği gereği ticari reklam sayıldığından, içerik yönünden 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Ticari Reklam ve Haksız Ticari Uygulamalar Yönetmeliği kapsamında değerlendirilir. Bu çerçevede, sağır cepheye yerleştirilen reklamların tüketiciyi açıkça yanıltan, ölçüsüz veya ispatlanamayan iddialar içeren ya da rakip firmayı hedef alan haksız rekabet niteliğindeki ifadeler barındırması hukuken yasaktır. Bu tür içerikler, Reklam Kurulu tarafından yayının durdurulması, düzeltme yükümlülüğü getirilmesi ve idari para cezası uygulanması gibi yaptırımlara konu olabilir. Ayrıca Reklam Kurulu kararları, belediyelerce uygulanacak izin süreçlerini ve saha denetimlerini de doğrudan etkilediğinden, giydirmе tasarımlarında içerik kontrolü yapılması hem hukuki uyum hem de operasyonel risklerin azaltılması açısından büyük önem taşır.

C. SAĞIR CEPHE GİYDİRME REKLAMI İÇİN İZİN VE ONAY SÜRECİ

Uygulamada sağır cephelerde reklam sergileme faaliyetlerine yönelik izin ve değerlendirme süreci, genel olarak aşağıdaki aşamalar üzerinden yürütölmektedir:

1.Ön İnceleme ve Projelendirme Aşaması

Reklamın uygulanacağı yapının imar durumu, koruma alanında bulunup bulunmadığı, cephe ölçüleri, taşıyıcı sistem özellikleri ve çevre-trafik ilişkisi değerlendirilir. Bu aşamada, kullanılacak malzeme (branda, mesh, vinil vb.) ve giydirmе alanının kapsamı teknik olarak belirlenir; mimari uyum ve kent estetiği kriterleri dikkate alınarak taslak proje hazırlanır.

2. Malik Onayı ve Yönetim Planı Uyumunun Sağlanması

Reklam uygulamasının yapılacağı bina apartman veya site ise, Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince dış cephede yapılacak esaslı değışiklik niteliğindeki bu işlem için kat malikleri kurulundan usulüne uygun karar alınması gerekir. Yönetim planında özel hükümler varsa bunlara uyum zorunludur. Malik(ler) ile reklam firması arasında cephenin kullanımına ilişkin yazılı muvafakat ve sözleşme düzenlenmesi bu aşamanın önemli adımıdır.

3. Belediye Başvurusu ve Teknik Belgelerin Sunulması





ATIL HUKUK BÜROSU

Belediyelerin ilan–reklam yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanan proje, görseller ve teknik çizimler ilgili birime sunulur. Başvuru dosyasında tipik olarak:

- Proje paftaları ve ölçülendirilmiş görseller,
- Malik muvafakatleri ve reklam alanı kiralama sözleşmesi
- Teknik özellik ve malzeme bilgileri,
- Gerek görülürse statik raporlar,
- İlan ve reklam vergisine ilişkin beyan ve ödeme belgeleri yer alır.

Eksiksiz başvuru, sürecin sağlıklı ilerlemesi bakımından kritik öneme sahiptir.

4. İdari ve Teknik Değerlendirme (Komisyon İncelemesi)

Birçok belediyede ilan–reklam, kent estetiği veya benzeri komisyonlar; projeyi mimari bütünlük, trafik güvenliği, yönetmelik hükümlerine uygunluk ve çevresel etki kriterleri bakımından değerlendirir. Komisyon gerekli gördüğünde düzeltme, revizyon veya kısmi değişiklik talep edebilir. Bu aşama, reklamın ne şekilde uygulanabileceğini belirleyen temel aşamadır.

5. İzin, Harç ve Vergi Yükümlülüklerinin Tamamlanması

Komisyon onayı sonrası ilan ve reklam vergisi tahakkuk ettirilir. Harç ve bedeller belediye tarifesine göre ödenir. Ödeme belgelerinin ibrazı üzerine belediye reklam uygulamasına ilişkin nihai izin veya uygunluk yazısını düzenler. Bu izin, giydirmenin hangi süreyle, hangi ölçülerde ve hangi koşullarda kullanılabileceğini içerir.

6. Sahada Uygulama ve Projeye Uygunluk Denetimi

Reklam uygulaması, belediyeden onaylanan proje ve görsellere birebir uygun şekilde gerçekleştirilmelidir. Ölçü, malzeme, konum veya tasarım farklılıkları yeni bir izin süreci gerektirebilir ve izinsiz reklam kabul edilerek idari yaptırımlara yol açabilir. Bu nedenle uygulama sırasında hem teknik ekip hem de proje sorumlusu tarafından uygunluk kontrolü yapılmalıdır.

7. Süre Takibi, Yenileme ve Söküm İşlemleri

Giydirme reklamları çoğunlukla süreli izinlere tabidir. İzin süresinin sona ermesi hâlinde ya izin yenilenmeli ya da giydirme sökülmelidir. Söküm yapılmadığı hâllerde reklamın fiilen devam ettiği kabul edilerek hem ilan–reklam vergisi tahakkuku hem de idari yaptırımlar söz konusu olabilir. Bu nedenle süre takip sistemi oluşturulması önemlidir.

E. HUKUKİ SONUÇLARI

1. İdari Mevzuat ve Belediye Uygulamaları Açısından Ortaya Çıkan Sonuçlar

Sağır cephelerde gerçekleştirilen reklam sergileme faaliyetleri, hem belediye ilan–reklam yönetmeliklerine hem de imar mevzuatına bağlı olarak sıkı bir idari denetime tabidir. Bu nedenle





ATIL HUKUK BÜROSU

mevzuata aykırı uygulamalar; encümen kararları, para cezaları, söküm işlemleri ve geriye dönük vergi tarhiyatları gibi ciddi sonuçlar doğurabilmektedir. Özellikle izinsiz uygulama, ölçü ve konum değişikliği veya süre aşımı gibi durumlar, idarenin doğrudan müdahalesine neden olan başlıca ihtilaf konularıdır.

Uygulamada belediyeler, izinsiz veya onaylı projeye aykırı biçimde gerçekleştirilen giydirme reklamları hakkında kaldırma emri, idari para cezası ve masrafın ilgiliden tahsili yönünde encümen kararları almaktadır. Bununla birlikte Danıştay'ın yerleşik içtihatları, belediyelerin yaptırım yetkisini kullanırken kendi yönetmeliklerine, yetki sınırlarına ve usul kurallarına uygun hareket etmeleri gerektiğini açıkça ortaya koymaktadır. Usul yönünden eksik, dayanaksız veya ölçüsüz şekilde tesis edilen idari işlemler, yargı yolunda iptale konu olabilmektedir.

Yargı kararlarında ayrıca, reklâmın yalnızca belediye iznine tabi olmadığı; kat malikleri ilişkileri, bina estetiği ve ortak alanın kullanım amacı gibi özel hukuk boyutlarının da dikkate alındığı görülmektedir. Bu kapsamda, giydirme reklamların kat maliklerinin haklarını ihlal ettiği, ortak alanın amacına aykırı kullanıldığı veya bina görünümünü özensiz biçimde değiştirdiği iddiasıyla açılan davalarda mahkemeler, kimi zaman reklâmın tamamen kaldırılmasına, kimi zaman ise sınırlı bir alanda uygulanmasına karar verebilmektedir.

Tüm bu çerçevede sağır cephe giydirme uygulamaları, yalnızca belediye izin sürecinin değil; aynı zamanda idari denetim, özel hukuk ilişkileri ve yargısal içtihatların birlikte değerlendirildiği çok boyutlu bir hukuki alan niteliği taşımaktadır. Bu nedenle, proje öncesinde hukuki fizibilite yapılması ve süreç boyunca hukuki rehberlik alınması, ileride doğabilecek idari ve yargısal risklerin en aza indirilmesi açısından önem arz eder.

2.Kat Mülkiyeti ve Komşuluk Hukuku Açısından Ortaya Çıkan Sonuçlar

Sağır cepheye yapılan giydirme reklamları, yalnızca idari izin süreçleri bakımından değil, aynı zamanda Kat Mülkiyeti Kanunu, yönetim planı hükümleri ve komşuluk hukuku ilkeleri açısından da önemli sonuçlar doğuran bir müdahaledir. Zira bina dış cephesi, çoğu durumda ortak yer niteliği taşıdığından, bu alanda yapılacak esaslı müdahalelerin kat malikleri arasındaki hukuki ilişkiyi doğrudan etkilediği kabul edilir.

Bu kapsamda, dış cephede gerçekleştirilen sağır cephe giydirme uygulamaları “esaslı değişiklik” niteliğinde değerlendirildiğinden, Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat malikleri kurulunun oybirliği veya yönetim planında öngörülen nitelikli çoğunluk kararıyla onaylanması gerekmektedir. Kararın geçerliliği için toplantı çağrısının usule uygun yapılması, gündemde reklam uygulamasının açıkça belirtilmesi ve alınan kararın karar defterine işlenerek imza altına alınması zorunludur. Yönetim planında dış cepheye tabela, reklam veya tanıtım konulmasına ilişkin özel bir düzenleme bulunuyorsa, bu hüküm öncelikle uygulanır; hüküm yoksa Yargıtay'ın yerleşik yaklaşımı doğrultusunda oybirliği aranır.

Sağır cephe giydirme işlemi aynı zamanda komşuluk hukuku boyutuyla da sonuç doğurur. Reklam uygulamasının binanın mimari bütünlüğünü bozması, estetik dengeyi zedelemesi, ışık, görüntü veya yansıma yoluyla komşu bağımsız bölümlerde rahatsızlık yaratması hâlinde, ilgili malik veya





ATIL HUKUK BÜROSU

kiracılar müdahalenin men'i, eski hâle getirme (reklamın tamamen kaldırılması) veya tazminat talepli dava açabilmektedir. Mahkemeler bu tür uyuşmazlıklarda, reklamın binanın mimari tasarımıyla uyumunu, maliklerin ortak menfaat dengesini, yönetim planı hükümlerini ve çevresel etkileri birlikte değerlendirerek karar vermektedir.

Nitekim yargı kararlarında, dış cepheye yapılan yoğun ve bütün yüzeyi kaplayan reklam giydirmeleri; ortak yerin amacı dışında kullanımı, bina estetiğinin bozulması veya komşu maliklere rahatsızlık verilmesi gerekçeleriyle kaldırmaya konu edilmiştir. Bununla birlikte, mimari bütünlüğü bozmayan ve estetik dengeyi zedelemeyen sınırlı reklam uygulamalarında mahkemeler, tamamen kaldırma yerine uygun alan gösterilmesi veya ölçek küçültme gibi daha ölçülü çözümler de benimseyebilmektedir.

Bu nedenle sağır cephe reklam uygulamalarında yalnızca belediye izinlerinin alınması yeterli değildir; kat malikleri ilişkileri, yönetim planı hükümleri, estetik uyum ve komşuluk hakkı unsurları da proje aşamasından itibaren değerlendirilmelidir. Aksi hâlde, izinli bir reklam dahi özel hukuk bakımından kaldırma, men ve tazminat talepleriyle karşı karşıya kalabilir.

F. UYGULAMADA DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR

Sağır cephe giydirme işinde uzmanlaşmış reklam firmalarının hukuki risklerini azaltmak için aşağıdaki başlıklar kritik önem taşır:

1.Şehir Bazlı Mevzuat Haritası Çıkarma

Her belediyenin ilan ve reklam uygulamalarına ilişkin yönetmeliği farklılık gösterdiğinden, faaliyette bulunulan her il/ilçede ilgili ilan–reklam yönetmelikleri, imar planı hükümleri ve koruma alanı varsa koruma kurulu kararları ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

2. Kurumsal “Mevzuat Matrisi” Oluşturulması

Tüm mevzuatın, teknik gerekliliklerin ve yerel düzenlemelerin sistematik şekilde takip edilebilmesi adına, şirket bünyesinde veya profesyonel hukuki danışmanlık kaynakları nezdinde kapsamlı bir “mevzuat matrisi” hazırlanmalı; projeler bu matris üzerinden kontrol edilmelidir.

3.Kat Malikleriyle Yazılı Sözleşme

Reklam alanı kiralama sözleşmesinin yanında, dış cephenin ortak alan niteliğinde olması sebebiyle, proje öncesinde kat malikleri kararı, yönetim planı hükümleri ve esaslı değişiklik açısından gerekli rızalar eksiksiz şekilde alınmalıdır.

4. Belediye Başvuru Dosyalarının Eksiksiz Hazırlanması

Proje paftaları, ölçülendirilmiş görseller, malzeme özellikleri, malik muvafakatleri, statik değerlendirmeler (gerekliyse) ve vergi beyanlarına ilişkin belgeler eksiksiz hazırlanmalı ve





ATIL HUKUK BÜROSU

belediyeye sunulmalıdır.

5. Komisyon İncelemelerine Uygunluk Sağlanması

Belediyelerdeki ilan–reklam, kent estetiği veya teknik komisyonlar tarafından talep edilebilecek revizyon ve düzenlemelerin zamanında yerine getirilmesi, sürecin kesintisiz ilerlemesi açısından önemlidir.

6. Uygulamanın Onaylı Proje ile Birebir Aynı Olması

Sahada yapılacak uygulamanın onaylanmış proje ile tamamen uyumlu olması gerekir. Ölçü, malzeme, konum veya tasarım farklılıkları yeni bir izin sürecini gerektirebilir ve aykırılık halinde idari yaptırım doğurabilir.

7. Süreli İzinlerin Düzenli Takibi

Süreli verilen izinlerde giydirme süresi dolmadan uzatma başvurusu yapılmalı; süre dolmuşsa giydirme sökülmesi; aksi halde vergi tahakkuku ve idari para cezaları gündeme gelebilir.

8. İçerik Denetiminin Zorunlu Olması

Reklam içeriği, 6502 sayılı Kanun ve Reklam Kurulu kararları çerçevesinde yanıltıcılık, haksız rekabet, ölçsüz iddia ve ispatlanamaz beyan açısından mutlaka kontrol edilmelidir.

9. Koruma Alanlarında Özel Prosedürlere Uyum

Tarihi eser, sit alanı veya koruma bölgesinde bulunan binalarda Sağır cephe uygulamaları için Koruma Bölge Kurulu onayı gerekebileceğinden süreç bu doğrultuda genişletilmelidir.

10. Özel Hukuk Uyuşmazlık Riskinin Başta Değerlendirilmesi

Kat Mülkiyeti ve komşuluk hukuku açısından doğabilecek kaldırma, müdahalenin men'i, tazminat gibi ihtimaller proje başlamadan öngörülmesi ve buna uygun hukuki değerlendirme yapılmalıdır.

G. SONUÇ

Sağır bina cephelerinin giydirme reklam amacıyla kullanılması, doğru yönetildiğinde;

- Reklam veren için yüksek görünürlük,
- Bina malik(leri) için ek gelir,
- Belediyeler için düzenli ilan ve reklam vergisi kaynağı yaratırken; mevzuata aykırı veya eksik planlanmış uygulamalar, yüksek maliyetli söküm işlemleri, idari para cezaları ve uzun süren yargı süreçleri ile sonuçlanabilmektedir.





ATIL HUKUK BÜROSU

Atıl Hukuk Bürosu olarak; reklam ve medya sektöründe faaliyet gösteren müvekkillerimize, sağı cephe giydirm e projelerinde:

- İmar, belediye ve vergi mevzuatı,
- Kat mülkiyeti ve komşuluk hukuku,
- Tüketici hukuku ve Reklam Kurulu uygulaması boyutlarını birlikte değerlendirerek, proje öncesi planlama, sözleşme hazırlığı, izin süreci yönetimi ve uyuşmazlık çözümü aşamalarında hukuki destek sağlıyoruz.

Somut projelerinizde, bina, lokasyon ve belediye özelinde detaylı hukuki değerlendirme yapılması, ileride doğabilecek risklerin azaltılması açısından önemlidir. Her somut olayda, profesyonel hukuki görüş alınmasını tavsiye ederiz.

Avukat Yiğit ATIL

UYARI:Bu çalışma Atıl Hukuk Bürosu'na ait olup, tamamının veya herhangi bir bölümünün atıf yapılmaksızın paylaşılması, yeniden yayımlanması, ticari amaçla kullanılması, çoğaltılması veya farklı bir kişi/kurum adına sunulması kesinlikle yasaktır.

İçerik, yalnızca kaynak gösterilerek ve değiştirilmeden paylaşılabilir. Aksi yöndeki her türlü kullanım, eser sahibinin haklarını ihlal eder ve hukuki yaptırımlara konu olabilir.

Bu metin, bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup somut olaylara uygulanabilir nitelikte hukuki görüş teşkil etmez.

