

## **İÇTİHATLAR IŐIŐINDA RUHSAT VE EKLERİNE AYKIRILIK DURUMUNDA İMAR YAPTIRIMLARI**

*Zoning Sanctions in Case of Non-Compliance with the Licence and  
Annexes in the Light of Precedents*

**Doç. Dr. Müzeyyen EROĐLU DURKAL\***

### **ÖZET**

İmar hukukunda birçok idari yaptırım öngörölmekle birlikte yapı tatil zaptı düzenlenerek yapının mühürlenmesi ve durdurulması ile para cezası ve yıkım kararları bu yaptırımlar içinde ön plana çıkan yaptırım türleridir. İmar hukukunda idari yaptırımlar, ruhsata tabi yapılar için uygulanabilmektedir. Yapı tatil zaptının nasıl düzenlenmesi gerektiği, tebliği, yapının mühürlenmesi ve ardından tesis esilecek para cezası ve yıkım kararları konusunda uygulamada hukuka aykırı işlem tesis edildiği görölmektedir. Bu konuda özellikle idari

---

\* Doç.Dr., Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı, meroglu@erciyes.edu.tr, ORCID: 0000-0002-5341-3613.

**Makale Geliş Tarihi:** 12.10.2023

**Makale Kabul Tarihi:** 12.12.2023

- ⇒ Atf Şekli: Müzeyyen Erođlu Durkal "İçtihatlar Işığında Ruhsat ve Eklerine Aykırılık Durumunda İmar Yaptırımları", *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 19/1 (2024): 243-286.
- ⇒ Bu eser Creative Commons Atf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.



yargı kararları ışığında söz konusu uygulama hataları ve konuyla ilgili tesis edilecek idari işlemlerin hukuka uygun kabul edilebilmesi için dikkat edilmesi gereken hususlar önem arz etmektedir. Bu noktada da çalışma bilimsel ve yargısal içtihatlar çerçevesinde şekillendirilmiştir. Çalışmanın sınırını 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca ruhsat ve eklerine aykırı yapılarda, yapı tatil zaptının düzenlenip yapının mühür-lenmesi süreciyle başlayan imar para cezası ve yıkım kararları oluş-turmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Yapı, Ruhsat ve Eklerine Aykırılık, Yapı Tatil Zaptı, İmar Para Cezası, Yıkım Kararı.

### **EXTENDED ABSTRACT**

Urban planning law provides for numerous administrative sanctions, among which the issuance of a building freeze, the sealing of the structure, the imposition of fines and demolition orders stand out as types of sanctions. Pursuant to Urban Planning Law No. 3194, it has been observed that many lawsuits are filed before the administrative courts due to stop-work protocols and sealing procedures for structures that violate permits and their annexes, as well as fines and demolition decisions that are subsequently imposed.

For a structure to be considered lawfully constructed, it is essential that construction begins with a building permit and continues in accordance with the permit and its annexes. The construction must also comply with the permit and its annexes until the construction work is completed and the occupancy permit is issued. Parts of a construction that do not comply with the permit and its annexes in contractual situations are considered illegal constructions, and the penalties and demolition decisions established in the Urban Planning Law may be applied to these non-compliant parts.

In the event of non-compliance with the permit and its annexes, the first step is to issue a stop work protocol and seal the structure. The stop work protocol, a protocol that causes the cessation of construction work by establishing that construction work is being

carried out in violation of the permit and its annexes, must be duly and officially drawn up and served before fines or demolition decisions can be made for non-compliance with the permit and its annexes. According to scientific and judicial precedents, the stop work report must first explicitly state the deviations from the permit and its attachments by the competent technical experts, together with the area measurement (in square meters) that leaves no room for doubt in order to accurately determine the current state of the structure. Subsequently, it should be noted in the building cessation that structures that can be brought into conformity with the permit must be brought into conformity within the specified period; otherwise, the penalties established in the building regulations will be imposed. In accordance with Article 40/2 of the 1982 Constitution, the building stop protocol must also specify the administrative or judicial remedies available to the owner against this procedure and the time limits that apply.

In order for the administrative sanctions established in the Urban Planning Act to be applied to constructions that violate permits and their annexes, it is crucial that the authority imposing the sanction is competent and that decisions are made according to the correct procedures. Subsequently, the building stop protocol, which forms the basis for administrative sanctions, must be properly drawn up and served on the person concerned.

With regard to the detailed provisions on fines in Article 42 of the Town Planning Act, it should be noted that, in accordance with the principle of personal liability, fines should be imposed on the person who violates the zoning regulations. In practice, it has been observed that fines are imposed directly on the owner of the building without identifying the person responsible for the non-compliant construction activity. In such cases, decisions by the administrative courts often lead to the fines being annulled due to the principle of personal liability. It is therefore important that the authorities authorized to impose fines identify the person responsible for the non-compliant construction in order to ensure the legality of the fines imposed.

Since the demolition decision is an administrative sanction that eliminates the economic and physical existence of structures that violate permits and their annexes and significantly affects the rights and interests of the parties involved, it is advisable to use this measure as a last resort. Therefore, before deciding on demolition, the administrative authorities should look for ways to bring the structure into compliance with zoning regulations, especially if there is a possibility of resolving the issues of non-compliance with the permit. As regards the cause factor in demolition decisions, the notification must be justified, the legal grounds must be correctly stated and the statement must be both legally correct and truthful. It should be noted that the expiry of the deadline set by the authorities for issuing a demolition decision is mandatory for structures where compliance with the permit is possible. After this deadline, no demolition decision should be issued for structures where the non-compliance has not been rectified but efforts to rectify the non-compliance have commenced after the deadline has expired, taking into account the discretion of the authorities.

In the case of structures built on the basis of a building permit issued under the applicable land use plan, if the permit becomes illegal due to the repeal of the land use plan, the completed parts of the structure or the entire structure built under the permit should be maintained under the principle of administrative stability, provided that this is not contrary to public policy and the public interest. However, if the annulment of the zoning plan is mentioned in the action for annulment of the plan because it is incompatible with values such as public order, public interest, environmental protection and the safety of the structure, the public interest requires the annulment of the permit and the demolition of the structure. In this case, it would be appropriate to compensate the damage suffered by the well-meaning owner for these reasons.

**Keywords:** Building, Violation of the Licence And Annexes, Building Holiday Report, Administrative Fine, Demolition Decision.

## **GİRİŞ**

İnsanların sağlıklı bir çevrede yaşamaları, temel hak ve özgürlükleri arasında yer almaktadır. İnsanların sağlıklı ve düzenli bir çevrede yaşamaları için de yapıların inşa edilirken imar mevzuatına uygun hareket edilmesi, gerekli izin ve belgelerin alınması, yapıların kayıt altına alınması, ardından yapıların bu izinlere uygun olarak inşa edilip tamamlanması önem arz etmektedir. İmar mevzuatına aykırı hareket edilmesi durumunda, hukuka aykırılıklar için idari yaptırımlar uygulanmaktadır. İmar mevzuatına aykırı uygulamalardan biri de ruhsat ve eklerine aykırı yapılardır. Nitekim mevzuata uygun şekilde yapı ruhsatı alınarak başlanan bir inşaatın, yine ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilip tamamlanması gerekmektedir. Eğer yapının inşası sırasında bir değişikliğe gidilecekse, değişikliğin de mevzuatta öngörülen istisnalar dışında yine ruhsata tabi olması esastır. Yapının inşası sırasında yapı ruhsatı ve eklerine aykırı bir uygulama söz konusu olursa, hukuka aykırı yapı ortaya çıkmakta ve ilgili idarelerce bu hukuka aykırılıklar için 3194 sayılı İmar Kanunu'nda öngörülen idari yaptırımlar uygulanabilmektedir. Ruhsat ve eklerine aykırı yapılarda uygulanabilecek idari yaptırımlar, hukuka aykırılığın tespiti ile başlayan yaptırımların düzenlenmesi ve yapının mühürlenerek durdurulması süreci ile başlamaktadır. Ruhsat ve eklerine aykırılığın tespitinin ardından Kanun'un 42. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenen para cezaları ile Kanun'un 32.maddesinde düzenlenen yıkım kararı uygulanabilmektedir. Çalışmanın sınırını da ruhsat ve eklerine aykırı yapılarda, yapı tatil zaptı düzenlenerek yapının mühürlenmesi ile para cezaları ve yıkım kararları oluşturmaktadır. Ancak söz konusu idari yaptırımların uygulanabilmesinin temelini yapı tatil zaptı oluşturmaktadır. Nitekim usulüne uygun olarak düzenlenmeyen yapı tatil zaptına dayanılarak idari yaptırım uygulanamamaktadır. Bu nedenle çalışmada ruhsat ve eklerine aykırılık durumunda yapı tatil zaptı ve zaptın nasıl usulüne uygun düzenlenmesi gerektiği üzerinde durulmuş, ardından ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için uygulanabilecek para cezaları ve yıkım kararları, uygulama hataları, eksiklikleri de göz önüne alınmak suretiyle yargı kararları ışığında ele alınarak açıklanmaya çalışılmıştır.

## I. YAPI KAVRAMI

İdari yargı yerlerinde ruhsat ve eklerine aykırı yapılar nedeniyle uygulanan imar yaptırımlarına ilişkin açılan davalara çok sık rastlanılmaktadır. Yapı tatil zaptının düzenlenmesinden, bir yaptırım kararı olan yıkım kararına kadar olan süreci değerlendirebilmek için öncelikle yapı kavramı üzerinde kısaca durulması gerekmektedir.

Yapı kavramı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5. maddesinde tanımlanmaktadır. Söz konusu düzenlemeye göre: "Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir." Görüleceği üzere ister sabit olsun, ister hareketli olsun ana yapı ve ana yapıya ek olarak yapılan yapılar, ana yapı üzerinde yapılan değişiklikler ile onarımlar (tamirler) da yapı olarak kabul edilmektedir.<sup>1</sup>

Hukuka uygun yapı genel olarak; inşasına ruhsat alınarak başlanmış, inşası mevzuatın aradığı şartlarda yerine getirilen ve inşası bittikten sonra ilgili idareden yapı kullanma izin belgesi alınması gereken yapılar olarak tanımlanabilir. Nitekim İmar Kanunu'nun 20. maddesinde yapının, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabileceği belirtilmiştir. Yine Kanun'un 21. maddesinde; Kanun kapsamına giren bütün yapılar için ve ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması için de 26. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir. Ancak ruhsat alınan yerlerde bağımsız bölümlerin brüt alanının artmaması ve niteliğinin değişmemesi durumunda ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmamaktadır (İmar Kanunu m.21/2).

Yapı ruhsatı alınması zorunluluğuna yine kanun koyucu tarafından bazı istisnalar getirilmiştir. İmar yaptırımlarının uygulanıp uygulanmaması açısından bu istisnalar önem arz etmekte olup söz konusu istisna kapsamına giren durumlarda, yapılan inşai faaliyetler hukuka

---

<sup>1</sup> Anayasa Mahkemesi, 10.01.2013, E:2012/93, K:2013/8, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı; Halil Kalabalık, İmar Hukuku Dersleri (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 377.

uygun kabul edileceği için imar yaptırımlarının uygulanması söz konusu olmayacaktır. Genel olarak basit nitelikteki tamirat ve tadilatlar, köylerde yapılan bazı yapılar, kamu kurum ve kuruluşlarına ait bazı yapılar yapı ruhsatı alınma zorunluluğunun istisnası olarak kabul edilmektedir.

## **II. RUHSAT VE EKLERİNE AYKIRI YAPI**

Daha önce değinildiği üzere bir yapının hukuka uygun inşa edilebilmesi için yapıya yapı ruhsatı alınarak başlanmış olması yeterli olmayıp, yapının inşası tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınana kadarki süreçte de yapının ruhsat ve eklerine (mimari projeye) uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.<sup>2</sup> İnşa edilen yapının, ruhsata veya ruhsat eklerine aykırı olarak yapılan kısımlarına ruhsat ve eklerine aykırı yapı denilmektedir. Ruhsat ve eklerine aykırı yapılar iki şekilde ortaya çıkabilmektedir. İlki; ışıklık veya merdivenlerin genişlik ve yüksekliğinde değişikliğe gidilmesi gibi iç boyutlarda ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan değişikliklerdir. İkincisi ise yapının eni, boyu ya da yüksekliği gibi dış boyutlarında ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan değişikliklerdir.<sup>3</sup> Yapının ruhsat ve eklerine aykırı nitelik taşıması durumunda imar yaptırımları uygulanabilmektedir.<sup>4</sup> Buradan yola çıkarak ruhsat eklerinin neler olduğuna değinmekte fayda bulunmaktadır. İmar Kanunu 22. maddesinde yapı ruhsatı almak için belediye ve valiliklere yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilirken dilekçeye sadece “tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki” eklenmesinin gerekli olduğu belirtilmiştir. Görüleceği üzere madde hükmünde ruhsat eklerinin neler olduğu belirtilmiş olup, ruhsatlı yapının hukuka uygun olarak tamamlanabilmesi için başvuruya eklenen söz konusu belgelere de uygun olarak inşa edilmesi gerekmektedir. Ruhsat ve

<sup>2</sup> Danıştay 14.Daire, 26.11.2013, E:2012/5527, K: 2013/8448, UYAP, 15.09.2023; Kalabalık, İmar Hukuku Dersleri, 548.

<sup>3</sup> Kalabalık, İmar Hukuku Dersleri, 548.

<sup>4</sup> Erol Köktürk ve Erdal Köktürk, Taşınmaz Değerlemesi (Taşınmaz Hukuku-İmar Hukuku, Değerleme Yöntemleri) (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015), 616-617.

eklerine uygun olarak yapılmayan yapılar, hukuka aykırı yapı olarak kabul edilmekte ve söz konusu yapıların ruhsat ve eklerine aykırı kısımları için de İmar Kanunu'nda yer alan imar yaptırımları uygulanabilmektedir.<sup>5</sup> Ancak imar yaptırımlarının uygulanabilmesi için öncelikle ruhsat alınmaksızın yapılabilecek yapılar ve kısımlar dışında, ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığının yetkili idari organlarca tespit edilmesi gerekmektedir. Çünkü yapı değişikliklerinin ruhsat ve eklerine aykırılık teşkil etmesi ve özellikle de hakkında yıkım kararı alınabilmesi için söz konusu değişikliklerin ruhsata tabi olup olmaması önem arz etmektedir.

3194 sayılı Kanun'un 21/3. maddesinde "derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir." denilmek suretiyle taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit bir başka ifadeyle tali nitelikteki tadilatların ruhsata tabi olmadığı düzenlenmiştir. Bu düzenlemeden de anlaşıldığı üzere sayılan hususlar, yapı olarak kabul edilmekle birlikte ruhsata tabi değildir.

Bir yapı üzerinde yapılan değişikliklerin hangilerinin esaslı hangilerinin basit değişiklikler olduğu hususu her somut olayın özelliklerine göre değişiklik arz etmekle birlikte bu konudaki somut düzenlemelerden biri de mülga Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği<sup>6</sup>'nin 16/23-24. maddesinde yer almaktaydı. Düzenlemeye göre: "23) Basit tamir ve tadil: Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemlerdir. 24) Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir."

---

<sup>5</sup> Köktürk ve Köktürk, Taşınmaz Değerlemesi, 616-617.

<sup>6</sup> 02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer Sayılı Resmi Gazete.



Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin<sup>7</sup> 4/1-i maddesinde basit tamir ve tadil "Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemleri" olarak tanımlanmıştır. Yine aynı Yönetmeliğin "Yapı ruhsatı gerektirmeyen inşai faaliyetler" başlıklı 59. maddesinin 1. fıkrasında da basit tamir ve tadillerin, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamalarının, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişiminin, iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişiklikleri ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişikliklerinin ruhsata tabi olmadığı düzenlenmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4/1-y maddesinde de esaslı tadilat tanımlanmıştır. Tanım uyarınca "Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemler" esaslı tadilat kabul edilerek ruhsata tabi tutulmaktadır.

Danıştay da bir imalatın yapı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine ilişkin olarak verdiği bir kararda: *"...esaslı onarım ve değişiklik sonucunu doğuran ve bina görünümüne etki eden nitelikte olup olmadığı, kapalı alan oluşturup oluşturmadığı, bağımsız bölüm kazanımına yol açıp açmadığı, binanın statik durumunu etkileyip etkilemediği ve niteliği saptanmak suretiyle ruhsat gerektirip gerektirmediği hususlarını açıklığa kavuşturmak üzere, İdare Mahkemesince yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılması ve sonucunda hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesi suretiyle karar verilmesi gerekirken, bu yola başvurulmaksızın yapı kapsamında olmayan pergolenin ruhsata tabi olmadığı gerekçesiyle davaya konu işlemin iptali yolunda verilen kararda hukuki isabet görülmemiştir..."*<sup>8</sup> şeklinde hüküm kurmuştur.

<sup>7</sup> 03.07.2017 tarih ve 30113sayılı Resmi Gazete.

<sup>8</sup> Danıştay 14. Daire, 21.09.2012, E:2011/9232, K:2012/5970, UYAP, 20.09.2023.

Yine Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından benzer şekilde verilen bir kararda da “Dosyanın incelenmesinden, davacıya ait taşınmazda 30.5.2001 tarihinde yapılan kontrolde, ruhsatsız olarak 2.50x15 m ebadında beton, açık pergole yapıldığı, pergoleye bağlı oval biçiminde altı adet 18 cm. ebadında beton kolon dikildiğinin 30.5.2001 günlü yapı tatil tutanağı ile saptanması üzerine inşaatın mühürlenerek durdurulduğu ve bu tarihten itibaren bir ay içinde ruhsata bağlanmayan yapının yıkımı ve davacı adına 500.000.000.- TL para cezası verilmesi yolundaki dava konusu işlemin tesis edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, dava konusu işlemin tesisine dayanak olan yapı tatil tutanağında da Belirtildiği üzere etrafi bütünüyle açık olan pergolenin güneş ve yağmurdan korunmak amacıyla yapıldığı, kapalı olan oluşturmadığı ve bu haliyle taşıyıcı unsuru etkilemediği sonucuna varıldığından, 3194 sayılı Yasanın 5. maddesinde yer alan ruhsata tabi ‘Yapı’ tanımı kapsamında bulunmayan pergolenin yukarıda yer verilen hükümler uyarınca ruhsata tabi olmaması nedeniyle dava konusu işlemde mevzuata uyarlılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.”<sup>9</sup> şeklinde sonuca varılmıştır.

Danıştay kararları incelendiğinde; yapının taşıyıcı unsurlarını etkilemeyen, inşaat alanını değiştirmeyen unsurların<sup>10</sup>, açık çıkma olmayan balkonların<sup>11</sup>, aynı kişiye ait olan bir binadaki iki dairenin birleştirilmesinin<sup>12</sup>, aynı bağımsız bölüm içindeki bölme duvarlarının kaldırılmasının<sup>13</sup> ruhsata tabi olmadığı görülmektedir.

<sup>9</sup> Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, 17.10.2008, E:2005/400, K: 2008/1808, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023.

<sup>10</sup> “Taşıyıcı unsuru etkilemeyen bağımsız bölüm içindeki duvarların kaldırılmasının ruhsat gerektirmediği...” Danıştay 14. Daire, 08.06.2017, E:2014/5069, K:2017/3989, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı; Danıştay 6. Daire, 23.12.2008, E:2007/373, K:2008/9477, UYAP, 03.10.2023; “Bu nitelikteki imalatların ruhsata tabi olmadığını kabul edilebilmesi için; genel olarak İmar Kanunu’nda düzenlenen, yapı tanımı kapsamında inşa edilmemiş olması, dolayısıyla kapalı alan oluşturmayacak şekilde güneş ve yağmurdan korunma amacına yönelik olarak ve taşıyıcı unsuru etkilemeyecek, çekme mesafelerine tecavüz etmeyecek şekilde, hafif yapı malzemeleri ile yapılmış olması gerekmektedir.” Danıştay 14.Daire, 06.05.2014, E:2012/907, K:2014/5179, Muhittin Abacıoğlu ve Ali Abacıoğlu, Açıklamalı- İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), 605.

<sup>11</sup> Danıştay 6.Daire, 21.12.2004, E:2004/2700, K:2004/6769, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 03.10.2023.

<sup>12</sup> Danıştay 6.Daire, 06.03.1991, E:1989/996, K:1991/363, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 03.10.2023.

<sup>13</sup> Danıştay 6.Daire, 23.11.2005, E:2004/124, K:2005/5760, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 03.10.2023.

Danıştay, ruhsat ve eklerine aykırılık durumunda aykırı olan kısımlar için yıkım kararı verilebilmesi için aykırılığın esaslı olup olmadığının tespit edilmesi, esaslı olmayan aykırılıklar için yıkım karar verilmemesi gerektiğini kararlarında ifade etmektedir.<sup>14</sup>

Gerek doktrin gerekse Danıştay kararlarından anlaşılacağı üzere genel olarak yapının taşıyıcı unsurunu etkilemeyen, yapının inşaat alanını artırmayan veya azaltmayan inşai faaliyetler ruhsat alınmasını gerektirmeyen basit nitelikte tamirat ve tadilat kapsamında kabul edilmektedir.<sup>15</sup>

### III. YAPI TATİL ZAPTI (TUTANAĞI)

İdare, bir yapının ruhsat ve eklerine aykırı olduğunu fenni mesulce yapılan tespit ya da ihbar ve şikâyet üzerine öğrenebileceği gibi yetkililerin denetimi üzerine de tespit edebilmektedir. İdarenin, bir yapının ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığını tespit etmesi durumunda, yapının denetimiyle görevli ilgili idari birimin görevlileri tarafından yapı mahaline gidilerek hukuka aykırılığın tutanak altına alınması gerekmektedir.<sup>16</sup> Bu tutanağa “yapı tatil tutanağı” ya da “yapı tatil zaptı” adı verilmektedir. Yapı tatil zaptı, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4/1-ssss maddesinde “Herhangi bir şekilde ruhsat alınmadan yapıya başlanılarak kaçak inşaat yapıldığı ya da ruhsatlı yapılarda ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı tespit edildiği takdirde, ilgili idaresince yetkilendirilmiş teknik elemanlarca, yapının o andaki durumu ile birlikte aykırı-

<sup>14</sup> Danıştay 14.Daire, 27.02.2014, E:2013/ 9488, K:2014/ 2772; Danıştay 6.Daire, 03.05.1994, E:1993/ 3323, K:1994/ 1794; Danıştay 6.Daire, 19.10.2010, E:2008/ 13096, K:2010/ 9533 (UYAP, 20.09.2023).

<sup>15</sup> Celal Karavelioğlu, İmar Kanunu ve Mevzuatı C:I (Ankara: Karavelioğlu Hukuk Yayınevi, 2007), 967; “Balkonların kapatılmasının balkonun gömme balkon ya da çıkma balkon olma durumlarına göre ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Gömme balkonların kapatılması sonucu, kapalı alan oluşarak kullanım alanında bir artışın ve buna bağlı olarak çekme mesafelerinin ihlal edilmesinin söz konusu olmadığı, tadilatın taşıyıcı unsurları etkilememesi koşuluyla, cephe görünümünde meydana gelen değişikliğin ise yukarıda anılan Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca ruhsat gerektirmediği sonucuna ulaşılmaktadır. Açık çıkma niteliğindeki balkonun kapatılması durumunda ise bu nitelikteki bir imalat ile binanın kullanım alanında artış meydana geldiğinden, yapının ruhsat ve eki mimari projesine aykırı düşecek olan bu imalatın ancak tadilat ruhsatı ile yapılabileceğinin kabulü gerekmektedir.” Danıştay 14.Daire, 19.04.2018, E: 2015/6674, K: 2018/2917, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 03.10.2023.

<sup>16</sup> Hasan Nuri Yaşar, İmar Hukuku (İmar Planları ve Değişiklikleri, Yapı Kuralları) (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2008), 269.

lıkları resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belgeyi” olarak tanımlanmıştır. O halde yapı tatil zaptı, henüz devam eden, bitmemiş inşaatlarda, inşaatın ruhsat ve eklerine aykırı olarak yürütüldüğünü tespit eden ve inşaatın durdurulmasına neden olan ve yetkili kişilerce tutulması gereken bir tutanaktır.<sup>17</sup> Ruhsat ve eklerine aykırı yapılarda imar para cezası ya da yıkım kararı alınabilmesi için öncelikle yapı tatil zaptı düzenlenmesi gerekmektedir. Usulüne uygun düzenlenen bir yapı tatil zaptı olmadan yapı hakkında imar para cezası uygulanması ya da yıkım kararı alınması, tesis edilen bu işlemleri hukuka aykırı kılmaktadır.

Ruhsat ve eklerine aykırı olan yapılarda, yapı tatil zaptının düzenlenmesi ile başlayan sürece İmar Kanunu 32. maddesinde yer verilmiştir. Söz konusu düzenlemeye göre: “Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılmaz. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası muhtara bırakılır, bir nüshası da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir.” Madde hükmü uyarınca ruhsat ve eklerine aykırı yapı (inşaat) yapıldığının tespit edilmesi üzerine ilgili idarenin yetkili görevlilerince yapı tatil zaptı düzenlenerek yapı mühürlenip durdurulmaktadır. Söz konusu tespit; belediye veya mücavir alan sınırları içinde belediyeler; belediye veya mücavir alan sınırları dışında kalan yerlerde valilik tarafından yapılmakta, fenni mesuller bir başka ifadeyle yeminli mühendislik ve mimarlık büroları da bu tespiti yapabilmektedir.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> A. Kürşat Ersöz, “Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, XIX/3 (2015): 108.

<sup>18</sup> Ersöz, “Yıkım Kararı”, 109-110.

Ruhsat ve eklerine aykırı yapılarda, yapı tatil zaptı düzenlenerek inşaatın mühürlenmesi, hem yıkım kararının ön şartını oluşturmakta hem de tek başına bir imar yaptırımı teşkil etmektedir.<sup>19</sup> Bu nedenle mühürleme işlemi, yapı tatil zaptı ile birlikte tesis edilen, yapı tatil zaptı ile iç içe geçmiş, iptal davasına konu edilebilecek, kesin ve yürütülmesi zorunlu bir işlemdir. Yine burada dikkat edilmesi gereken bir başka husus da mühürleme işleminin ruhsat ve eklerine aykırı kısımlar için yapılabildiğidir. Ancak ruhsat ve eklerine aykırılığın hangi kısımlarda yapıldığı, mühürleme kararı açısından belirleyici olmaktadır. Kural olarak mühürleme işlemi, yapının bir kısmı için değil tamamı için geçerli olmakla birlikte, ruhsat ve eklerine aykırılık bağımsız bölümlerde gerçekleşmişse o takdirde sadece aykırı olan kısımlar için de mühürleme işlemi yapılabilmektedir. Nitekim Danıştay iki katlı yapı için ruhsat alınmasına karşın üçüncü bir kat daha yapılması ve yapının tamamı için mühürleme kararı verilmesi nedeniyle açılan iptal davasında; *“...yapının birinci ve ikinci katlarının verilen ruhsata ve eklerine uygun olarak yapılmakta olmasının tartışmasız olduğu, böyle olunca da, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılan birinci ve ikinci katın mühürlenerek yapının durdurulmasının mevzuata uyarlığı bulunmadığı gerekçesiyle...”* idare mahkemesinin idari işlemin iptali yönündeki kararını onamıştır.<sup>20</sup>

Yapı tatil zaptının tebliği hususunda ise Tebligat Kanunu'ndan farklı hükümlere yer verilmiş olup yapı tatil zaptının yapıya asılması, yapı sahibine tebliğ edilmesi ve bir örneğinin de muhtara bırakılması gerekmektedir. Yapıya asılmak suretiyle yapılacak olan tebligatın herkesçe görülebilir, kolaylıkla algılanabilir bir yerde olması zorunluluktur.<sup>21</sup>

Yapının ruhsat ve eklerine aykırılığı durumunda yıkım kararı, idari para cezası gibi imar yaptırımlarının uygulanması için yapı tatil zaptının tutulması Kanun gereği zorunluluk arz etmektedir. Danıştay da vermiş olduğu kararlarda yapı tatil zaptı düzenlenmeden imar yaptırımları uygulanamayacağını kabul etmektedir. Nitekim Danıştay

<sup>19</sup> Kalabalık, İmar Hukuku Dersleri, 554.

<sup>20</sup> Danıştay 6.Daire, 27.01.1987, E:1986/574, K:1987/94, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 03.10.2023.

<sup>21</sup> Ersöz, “Yıkım Kararı”, 117.

6. Dairesi tarafından konuya ilişkin verilen bir kararda<sup>22</sup> “...ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapıların tespitine ilişkin olarak düzenlenecek yapı tatil tutanağında, aykırılıkların ölçüleri ile birlikte somut ve ayrıntılı olarak belirtilerek yapının o anki durumunun tespit edilmesi, ruhsatsız veya ruhsata aykırı inşaatın mühürlenerek durdurulması ve yapı tatil tutanağının yapı yerine asılmak suretiyle yapı sahibine tebliğ edilmesi, tebligatın bir nüshasının muhtara bırakılması gerekmektedir. Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapının mühürlenerek inşaatın durdurulmasından itibaren, yapı sahibine ruhsat almak veya yapısını ruhsata uygun hale getirmek için bir ayı geçmemek koşulu ile süre verilmesi durumunda bu sürenin; herhangi bir süre verilmemesi halinde ise tespit tarihinden itibaren bir aylık sürenin sonunda, ruhsat alınmayan veya ruhsatına uygun hale getirilmeyen yapılara ilişkin 3194 sayılı Kanununun 32. maddesi uyarınca yıkım kararı alınabileceği açıktır. Bu düzenlemeye göre, ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı yapı hakkında kanunda öngörülen yaptırımların uygulanabilmesi için, ihtilaf konusu imalatın ilgili fen elemanları tarafından açık ve tereddüte yer bırakmayacak şekilde saptanarak usule uygun şekilde düzenlenecek bir tutanağa bağlanması, ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar için yıkım kararı verilebilmesi için idarece usulüne uygun olarak yapı tatil tutanağının düzenlenmesi ve bu tutanakta ruhsata aykırılıkların somut ve ayrıntılı olarak belirtilmesi gerekmektedir.” denilmek suretiyle ruhsata uygun hale getirilmesi mümkün olan yapıların verilen süre içinde ruhsata uygun hale getirilmesi gerektiği, aksi halde imar mevzuatında öngörülen yaptırımların uygulanacağını ihtaren bildirilmiş olması gerekliliği aranmıştır. Ayrıca kararda görüleceği üzere yapı tatil zaptında ruhsat ve eklerine aykırılıkların ilgili fen adamları tarafından ölçüleri ile birlikte somut, ayrıntılı ve tereddüte yer bırakmayacak şekilde açık olarak belirtilerek yapının o anki durumunun tespit edilmesi gerektiği de belirtilmektedir.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Danıştay 6.Daire, 21.10.2020, E:2019/9588, K: 2020/9900, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 03.10.2023.

<sup>23</sup> Danıştay 6.Daire, 03.12.2020, E:2019/10947, K: 2020/12070; Danıştay 6.Daire, 08.02.2022, E:2021/1722, K: 2022/1214; Danıştay 6.Daire, 29.09.2022, E:2020/10508, K: 2022/8260 (Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 03.10.2023).

İdari görevlilerce yapı tatil zaptı düzenlenirken, hukuka aykırı yapılan yapının boyutunun, ebatının, cinsinin ve hukuka aykırılık teşkil eden yönlerinin somut, ayrıntılı, tereddüde yer vermeyecek şekilde ve uzman fen elemanlarınca (imar ve inşaat işleri ile ilgili olan tekniker, mühendis veya memurlar tarafından<sup>24</sup>) düzenlenmesine dikkat edilmelidir.<sup>25</sup> Danıştay yapı tatil zaptında bulunması gereken hususlara ilişkin vermiş olduğu bir başka kararda *“Davalı idare elemanlarınca düzenlenen yapı tatil tutanağı ile dava konusu taşınmazda yapı ruhsatı ve eklerine aykırı olarak inşaat yapıldığı belirlenmiş ise de, yapı tatil zaptında, söz konusu aykırılıkların somut ve ayrıntılı olarak belirlenmediği; yapı tatil tutanağı veya ekinde, bu hususta herhangi bir açıklama ya da krokinin bulunmaması nedeniyle söz konusu tutanağın 3194 sayılı Kanununun 32. maddesi hükmünde belirtilen ‘Yapı Tatil Tutanağı’nın ihtiva etmesi gereken unsurları taşımadığı...”*<sup>26</sup> demek suretiyle yukarıda belirtilen özellikleri taşımayan yapı tatil zaptının geçersiz olduğuna hükmetmiştir. Yine ruhsat ve eklerine aykırı yapı hakkında idarece verilen para cezasına karşı açılan bir başka davada Yüksek

<sup>24</sup> Ersöz, “Yıkım Kararı”, 120; *“...ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı yapı hakkında Kanunda öngörülen yaptırımların uygulanabilmesi, ihtilaf konusu imalatın ilgili fen elemanları tarafından açık ve tereddüde yer bırakmayacak şekilde çizim ve fotoğraf gibi, görsel verilere dayalı olarak saptanarak usule uygun şekilde düzenlenecek bir tutanağa bağlanması ile mümkündür.”* Danıştay 14.Daire, 13.03.2014, E:2013/266, K:2014/3517, UYAP, 26.09.2023; *“...yapı tatil tutanağının inşaat mühendisi/teknisyeni ve/veya mimar gibi yapı tekniği, ruhsat ve yapı inşaat alanı gibi hususlarda uzmanlığı bulunan teknik bir personelin de içinde bulunduğu bir ekip tarafından düzenlenmesi gerektiği...”* Samsun Bölge İdare Mahkemesi, 2.İdari Dava Dairesi, 22.02.2022, E:2021/613, K:2022/185, UYAP, 26.09.2023.

<sup>25</sup> Ersöz, “Yıkım Kararı”, 115; *“3194 sayılı Yasanın 32. maddesi ile dosyadaki bilgi ve belgeler birlikte değerlendirildiğinde, davalı idarenin elemanlarınca, teknik personelin de imzasının bulunduğu 17/07/2013 tarihli tutanak ile ruhsatsız yapıyı açıkça ortaya koyacak bir tespitin yapılmadığı, uyumsuzluk konusu yapıya yönelik, yapının ebatları ve niteliği, bulunduğu alanın özellikleri, konumu ve benzeri somut ve ayrıntılı tespitlerde bulunulmadığı, tutanağın 32. madde uyarınca düzenlendiğine dair bir ibareye de yer verilmediği, tutanakta inşai faaliyetin durdurulduğuna ve bir nüshasının muhtara bırakıldığına ilişkin kayıtların yer aldığı fakat, tutanağın üçüncü paragrafında ‘inşaatın yapımına devam edilmesi halinde 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri uyarınca inşaatın mühürlenerek yasal işlemlerin başlatılacağı’ ikrarı da dikkate alındığında; dava konusu işleme dayanak oluşturan tutanağın, 3194 sayılı Yasada öngörülen ‘yapı tatil tutanağı’ niteliğini taşımadığı sonucuna varılmıştır.”* Danıştay 6.Daire, 29.03.2022, E:2021/2423, K:2022/3789, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 18.09.2023.

<sup>26</sup> Danıştay 14.Daire, 26.12.2018, E:2017/4461, K:2018/8139, UYAP, 18.09.2023.

Mahkeme, para cezası miktarının belirlenebilmesi için yapı tatil tutanağı düzenlenmesi ve bu tutanakta ruhsata aykırılıktan etkilenen alanın yüzölçümü, inşaatın tamamlanıp tamamlanmadığı, kullanılıp kullanılmadığı gibi niteliği gereği yerinde tespiti gerektiren hususların açık bir şekilde belirtilmesi gerektiğini belirtmiştir.<sup>27</sup>

Yüksek Mahkeme konuya ilişkin bir başka kararında “...ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı yapı hakkında kanunda öngörülen yaptırımların uygulanabilmesi, ihtilaf konusu imalatın ilgili fen elemanları tarafından açık ve tereddüte yer bırakmayacak şekilde saptanarak usule uygun şekilde düzenlenecek bir tutanağa bağlanması ile mümkündür. Söz konusu tutanakta yer alması gereken hususların ise yine yasa hükmünde belirtildiği görülmektedir. Buna göre; yapının denetimini yapan ilgili idare elemanlarının yapıyla ilgili saptamaları ve imzalarının bulunduğu tutanağın düzenlendiği sırada yapı sahibinin de hazır bulunması halinde imzalatılması, yapı sahibi bulunamamış ise bu hususa da tutanakta yer verilmesi, tutanağın yapı yerine asılması, yapının mühürlenerek inşaatın derhal durdurulduğunun belirtilmesi gerekmektedir. Ayrıca yasa hükmünde yapı yerine asılan yapının durdurulduğuna dair tutanağın bir örneğinin muhtara bırakılması gerektiği de belirtilmiştir. Buna göre; 3194 sayılı Kanunda belirtilen usule uygun düzenlenmiş somut, ayrıntılı ve gerekçeli tespitler içeren bir yapı tatil tutanağı düzenlenmeden para cezasına ilişkin işlem tesis edilemeyeceğinden, öngörülen usule uygun düzenlenmeyen tutanağa dayalı olarak tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.”<sup>28</sup> demek suretiyle imar yaptırımlarının uygulanabilmesinin yapı tatil zaptı ve mühürleme işleminin hukuka uygun olmasına bağlı olduğunu, usulüne uygun düzenlenmeyen yapı tatil zaptına dayanılarak imar yaptırımları uygulanmasının hukuka aykırı olduğuna hükmetmiştir.

Yine Danıştay tarafından verilen 2016 tarihli bir başka kararda; farklı kişilerin mülkiyetinde olan yapılarda her bir yapı için, somut ve ayrıntılı bir şekilde yapı tatil tutanağın düzenlenmesi, imzalatılması

<sup>27</sup> Danıştay 14.Daire, 09.03.2016, E:2014/8238, K:2016/1613, UYAP, 18.09.2023.

<sup>28</sup> Danıştay 6.Daire, 15.09.2020, E:2019/7066, K:2020/7680, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 18.09.2023.



ve yapıya asılması gerektiği, farklı kişilerin mülkiyetinde olan on üç adet yapı için idari görevlilerce tek yapı tatil tutanağının düzenlenmesinin Kanun'un açık hükmüne aykırı olduğu belirtilmiştir.<sup>29</sup>

O halde yapı tatil tutanağının açıklanan tüm bu hususları taşıması gerekmektedir.<sup>30</sup> İlave olarak yapı tatil zaptında, malikin bu işleme karşı başvurabileceği idari veya hukuksal başvuru yollarının neler olduğunun belirtilmesi gerekir. Nitekim 1982 Anayasası'nın doğrudan uygulanabilir nitelikteki 40. maddesi uyarınca "Devlet, işlemlerinde, ilgili kişilerin hangi kanun yolları ve mercilere başvuracağını ve sürelerini belirtmek zorundadır".<sup>31</sup> Bu hususları ihtiva etmeyen yapı tatil zaptı hukuken geçersiz sayılacağından bunun devamındaki yapının durdurulması ve mühürlenmesi işleminin de geçerliliği söz konusu olmayacaktır.<sup>32</sup>

Daha önce de değinildiği üzere ruhsat ve eklerine aykırı yapılarda imar yaptırımlarının uygulanabilmesi için öncelikle yetkili kişilerce ve usulüne uygun olarak yapı tatil zaptı düzenlenmesi ve yapının durdurularak mühürlenmesi gerekmektedir. Bir yapının hukuka aykırılığı

<sup>29</sup> Danıştay 14.Daire, 24.02.2016, E:2015/9119, K: 2016/1110, UYAP, 18.09.2023.

<sup>30</sup> "...yönetmeliğe aykırı yapılmış bahçe duvarı kroki üzerinde çizim ile belirtilmiş ise de, inşai faaliyetin metrajına ve inşaat ile ilgili açık ve somut tespitlere yer verilmediği gibi tutanağın 3194 sayılı Kanunun 32. maddesi uyarınca düzenlendiğine dair bir ibarenin de yer almadığı, davacıya yıkımı yapması için süre verilmediği, bu durumda açık ve tereddüte yer bırakmayacak şekilde aykırılığın saptanmasına elverişli olmayan, dava konusu işleme dayanak tutanağın 3194 sayılı Kanunun 32. maddesi hükmünde belirtilen "Yapı Tatil Tutanağı"nın ihtiva etmesi gereken unsurları taşımadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda; 3194 sayılı Kanunda belirtilen usule uygun düzenlenmiş somut, ayrıntılı ve gerekçeli tespitler içeren bir yapı tatil tutanağı düzenlenmeden yıkım ve para cezasına ilişkin işlem tesis edilemeyeceğinden, öngörülen usule uygun düzenlenmeyen tutanağa dayalı olarak tesis edilen dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık, işlemin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararında ise sonucu itibarıyla isabetsizlik görülmemiştir." Danıştay 6.Daire, 07.10.2020, E: 2019/6602, K: 2020/8969, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 18.09.2023.

<sup>31</sup> "Özel kanunlarda aksi yönde bir kural bulunmaması halinde idari yaptırımlara karşı ilgililerin belirtilen düzenlemeler uyarınca idari yargı yoluna başvurabilecekleri kuşkusuzdur. Bu bağlamda, 5225 sayılı Kanun'da iptali istenen kurallar yönünden başvurulacak kanun yolu ve süresinin özel olarak öngörülmemiş olması, Anayasa'nın 40. maddesine aykırılık oluşturmaz. Kaldı ki, 40. maddenin ikinci fıkrasıyla Devlet'e verilen görev, somut olaylarda ilgili kişiler hakkında tesis edilen işlemlere karşı başvurulacak kanun yolları ve merciler ile sürelerin belirtilmesi zorunluluğu olup, bu hususlara ilişkin olarak her yasa da özel bir düzenleme yapma yükümlülüğü içermemektedir." Anayasa Mahkemesi, 08.12.2004, E:2004/84, K:2004/124, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 18.09.2023.

<sup>32</sup> Karavelioğlu, İmar Kanunu, 1169.

nedeniyle durdurularak mühürlenmesi işleminde amaç, hukuka aykırı yapının imar mevzuatına uygun hale getirilmesi için yapıyı inşa edene belirli bir süre vermektir. İmar Kanunu 32/3. maddesine göre yapı tatil zaptının tebliğinden itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını isteyebilir. Yapı tatil zaptında yapı sahibine yapısını ruhsata uygun hale getirmek ya da ruhsat almak için süre verilmemiş olması durumunda da Danıştay kararları gereği bir aylık süre uygulanacaktır.<sup>33</sup>

Yapı tatil zaptı, müstekar Danıştay içtihatları gereği kesin ve yürütülebilir bir işlem olarak kabul edilmekte ve idari davaya konu edilebilmektedir. Danıştay, istikrarlı bir şekilde yapı tatil zaptının kesin ve yürütülebilir nitelikte bir idari işlem olarak kabul edip yapı tatil tutanaklarına karşı açılan davalarda işin esasına girerek karar vermektedir.<sup>34</sup> Konuyla ilgili verdiği bir kararda Danıştay “*Yapı tatil tutanağı, 3194 sayılı İmar Kanununun 32.maddesi uyarınca düzenlenen ve bir yapının ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapıldığını tespit eden, düzenlendiği tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapının ruhsata uygun hale getirilerek veya ruhsat alınarak yapının imar mevzuatına uygun hale getirilmesini sağlayan idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi zorunlu işlem*dir.” demek suretiyle yapı tatil zaptının idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olduğunu açıkça ifade etmiştir.

<sup>33</sup> “...Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapının mühürlenerek inşaatın durdurulmasından itibaren, yapı sahibine ruhsat almak veya yapısını ruhsata uygun hale getirmek için bir ayı geçmemek koşulu ile süre verilmesi durumunda bu sürenin; herhangi bir süre verilmemesi halinde ise tespit tarihinden itibaren bir aylık sürenin sonunda...” Danıştay 6.Daire, 21.10.2020, E:2019/9588, K: 2020/9900; Danıştay 6.Daire, 24.06.2021, E:2020/6905, K: 2021/8841 (Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023).

<sup>34</sup> Danıştay 6.Daire, 12.06.2019, E:2019/5131, K:2019/5552; “*Olayda; dava konusu yapının yıkımına ilişkin encümen kararının bildirilerek yıkım işleminin davacı tarafından yapılması gerektiği, aksi taktirde idarece yıkılacağı ve yıkım masraflarının davacıdan tahsil edileceği yaptırımlarını içeren ve dava konusu yapının yıkılması sonucunu doğuracak olan dava konusu işlemin, kesin ve yürütülmesi zorunlu bir işlem niteliğinde olduğu sonucuna ulaşıldığından, aksi yöndeki İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir*” Danıştay 14.Daire, 03.07.2014, E.2012/5207, K:2014/ 7297 (UYAP, 18.09.2023); Danıştay 6.Daire, 16.11.2005, E:2005/1641, K:2005/5523, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023.

Bilindiği üzere iptal davaları menfaati ihlal edilen kişiler tarafından açılabilir. Yapı tatil zaptı ve mühürleme işlemine karşı da sadece yapı sahipleri tarafından değil, bu karar nedeniyle menfaati ihlal edilen kişiler örneğin taşınmazın kiracısı, intifa hakkı sahipleri, kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılan yapı müteahhidi de dava açabilecektir.

Yapı tatil zaptı ile mühürleme işleminin hukuka aykırı olduğu iddiası ile sadece yapı tatil zaptına karşı iptal davası açılabilir gibi yapı tatil zaptına karşı, bunların ardından tesis edilen diğer imar yaptırımları ile birlikte aynı dilekçe ile de dava açılması mümkündür. Yapı tatil zaptı ve mühürleme işlemine karşı dava açma süresi ise tatil zaptının yapı yerine asıldığı tarihten itibaren altmış gün olup görevli yargı yeri taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemeleridir.

İmar Kanunu'nun 32/4. maddesi uyarınca ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderildiğinin veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygun olduğunun, inceleme sonunda anlaşılması durumunda mühür, belediye veya valilikçe kaldırılarak inşaatın devamına izin verilir. Aksi halde yapıya ait ruhsatlar iptal edilir.

Ruhsat ve eklerine aykırılığın giderilmesinde; mevzuat hükümlerine uygunluk birtakım düzeltmelerle sağlanabiliyorsa, söz konusu düzeltmelerin önce projesi üzerinde yapılması gerekir. Yapının iç bölümündeki düzeltmeler ya da taban alanı genişletilerek inşaat alanına taşmada, aykırı her kısmın harcı, cezalı alınarak inşaatın devamına izin verilir. Ancak bu durumlarda, yapı sahiplerine encümenlerce İmar Kanunu'nda öngörülen miktarda para cezası verilir. Ancak ruhsat ve eklerine aykırılıkların düzeltilerek mevzuat hükümlerine uygun duruma getirilmesinin mümkün olmadığı hallerde, İmar Kanunu'nun yıkıma ilişkin hükümleri uygulanır.<sup>35</sup>

#### **IV. RUHSAT VE EKLERİNE AYKIRILIK DURUMUNDA İMAR PARA CEZASI UYGULANMASI**

İdari para cezaları, bireylerin malvarlığına yönelik olarak uygulanan, kanunda açıkça öngörülen idari ihlaller nedeniyle doğrudan idari

<sup>35</sup> Ferruh Yıldız, İmar Bilgisi (Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, 2007), 311.

merciler tarafından karara bağlanabilen bir idari yaptırım türüdür.<sup>36</sup> Ruhsat ve eklerine aykırılık durumunda ilgili idarece uygulanacak yaptırımlardan biri de yapı sahibine kesilen para cezalarıdır. Bu kişiler; yapı ve parsel sahibi, yapı müteahhitleri, plan, proje, harita müellifleri ile fenni mesullerdir.<sup>37</sup> Bir başka ifadeyle yapı sahibi, mülkiyet durumuna bakılmaksızın, ruhsat ve eklerine aykırı yapıyı yapan veya yapılması yönünde harekete geçen, bu anlamda da imar para cezası verilmesine neden olan fiili işleyen kişi olarak kabul edilmektedir.<sup>38</sup>

İmar Kanunu'nun 42/2. maddesine göre yapı sahibine, yapı müteahhidine ve aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere "yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre" yine aynı maddede öngörülen oran ve miktarlar dâhilinde nispi para cezası hesaplanarak uygulanmaktadır. Kanun'un 42/3. maddesine göre ise yapı veya parsel sahibine, harita, plan, etüt ve proje müelliflerine ve gözetmenlerine, fenni mesullere, yapı müteahhidine ve şantiye şefine de maktu para cezası uygulanmaktadır.<sup>39</sup> Da-

<sup>36</sup> Yücel Oğurlu, İdari Yaptırımlar Karşısında Yargısal Korunma (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2001), 90-91; Mustafa Karabulut, İdari Yaptırımların Hukuki Rejimi (Ankara: Turhan Kitabevi, 2008), 22; Berrin Akbulut, "İdari Para Cezası ve İdari Para Cezasının Belirlenmesi", Çatalhöyük Uluslararası Turizm ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 9 (2022): 88; Haluk Çolak ve Uğurtan Altun, "Bir Yaptırım Türü Olarak Para Cezalarının Teori ve Uygulamadaki Analizi", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 69 (2007): 271; Anayasa Mahkemesi, 15.05.1997, E:1996/72, K:1997/51, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023.

<sup>37</sup> Selman Özdemir, "İmar Para Cezaları Özelinde İdari Yaptırımların Zaman Bakımından Uygulanması", Türk İdare Dergisi, 473 (2011): 122.

<sup>38</sup> Şenol Coşkun ve Fatma Kurşun, "Cezaların Şahsiliği İlkesi Bakımından İmar Kanununun 42 inci Maddesinde Belirtilen "Yapının Sahibi" Kavramı", Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 5/18 (Temmuz 2014): 525; Ali Rıza İlgezdi, İmar Hukukunda Yıkım ve İmar Para Cezaları (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 194-195; "Görüldüğü üzere, ister sabit olsun, ister hareketli olsun sadece ana yapı değil, ana yapıya ek olarak yapılan yapılar (ilaveler), ana yapı üzerinde yapılan değişiklikler; onarımlar (tamirler) da yapı olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla 'yapının sahibi' ibaresiyle, yukarıda sayılan inşai faaliyetleri gerçekleştiren kişiler ifade edilmektedir. Başka bir deyişle 'yapının sahibi' ibaresinden ister yapının mülkiyetine sahip kişiler isterse kiracı, yapı malikinin yakını, intifa hakkı sahibi gibi üçüncü kişiler olsun inşai faaliyeti yapan kişiler anlaşılmaktadır." Anayasa Mahkemesi, 10.01.2013, E:2012/93, K:2013/8, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023.

<sup>39</sup> "3194 sayılı Kanunun 42. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen cezanın yapı sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni

nıştay 2005 tarihli bir kararında “3194 sayılı Yasanın 42.maddesinde, ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının yapı sahibine ve müteahhidine para cezası verileceği kurala bağlanmıştır. İdari para cezalarında da cezaların şahsiliği ilkesi geçerli bulunmaktadır. Uyuşmazlık konusu olayda, taşınmaz maliki olan davacının kira kontratında veya başka bir belgede tadilatların niteliğini de belirterek açık olarak kiracıya muvafakat vermediği ve tadilatların kira kontratından sonraki bir dönemde idarece tespit edildiği anlaşıldığından, bu tadilatların mülk sahibi olan davacının açık muvafakatı olmaksızın kiracı tarafından yapıldığı ve bu tadilatlar nedeniyle taşınmaz maliki olan davacı adına imar para cezası verilmesine ilişkin işlemde cezaların şahsiliği ilkesi de gözönünde bulundurulduğunda mevzuata uyarlık bulunmadığı...” şeklinde hüküm kurmak suretiyle imar para cezalarının şahsiliğine vurgu yapmış ve imar para cezasının sadece yapı malikine kesilemeyeceğine hükmetmiştir. O halde imar para cezalarında geçerli olan cezaların şahsiliği ilkesi gereği, imar mevzuatına aykırı davranışta bulunan kim ise para cezası da o kişi adına kesilecektir. Uygulamada yetkili idari mercilerce gerekli araştırma yapılarak mevzuata aykırı inşai faaliyeti yapan kişi tespit edilmeksizin doğrudan yapının mülkiyet sahibine para cezası verilmesi, hukuka aykırılık oluşturmaktadır.<sup>40</sup> Danıştay konuyla ilgili verdiği bir kararında “Taşınmazın maliki olarak görünen davacının, sadece bu nedenle ruhsatsız yapıları yaptığı kabul edilerek, yapı sahibi olarak nitelendirilemeyeceği, yapıları yapanın açık ve net olarak belirlen-

mesullere verileceğinin belirtildiği, şantiye şefinin ise bu fıkraya göre ceza verilecek kişiler arasında sayılmadığı, şantiye şefinin Kanununun 18, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40 ve 41 inci maddelerde belirtilen mükellefiyetleri yerine getirmeyen veya bu maddelere aykırı davranışlara verilecek cezaları düzenleyen 42. maddenin 3. fıkrasında sayıldığı hususu dikkate alındığında, şantiye şefi olan davacıya 42. maddenin 2. fıkrasına göre belirlenen para cezası verilemeyeceği...” Danıştay 14.Daire, 13.12.2018, E: 2016/2207, K: 2018/7409, UYAP, 19.09.2023.

<sup>40</sup> “Dosyanın incelenmesinden, ruhsatsız inşaatın sahibi ... adına 26.4.2001 günlü belediye encümeni kararıyla para cezası verilmiş ise de, bu kişinin öldüğünün tesbiti üzerine anılan encümen kararının mirasçıları olan davacılar adına düzeltilmesi suretiyle uyumsuzluğa konu belediye encümeni kararının alındığı anlaşıldığından, yapının mirasçılar tarafından yapıldığı konusunda bir tesbitin bulunmaması karşısında cezaların şahsiliği prensibi uyarınca yapı sahibi olan ...'e verilen para cezasının mirasçılarından tahsil edilmesi mümkün değildir.” Danıştay 6.Daire, 19.04.2005, E:2003/5615, K:2005/2335, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023.

mesi ve yapıyı yapana para cezası verilmesi gerekirken, davacı adına para cezası verilmesine ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmadığından...<sup>41</sup> demek suretiyle taşınmazın maliki ile yapı sahibinin farklı olabileceğine, bu durumda taşınmaz malikinin yapı sahibi olarak kabul edilemeyeceğine, yapıyı yapanın idarece açık ve net olarak belirlenmesi gerektiğine hükmetmiştir. Yine kat mülkiyetine tabi olan bir taşınmazda ortak kullanım alanlarında yapılan ruhsata aykırılıklar nedeniyle yetkili idare encümeni tarafından apartman yönetim kurulu adına para cezası tesis edilmesi işlemi Danıştay, cezaların şahsiliği ilkesine vurgu yapmak suretiyle binanın ortak kullanım alanında yapılan tadilatlardan tüm kat maliklerinin sorumlu tutulamayacağı, ruhsata aykırılıkları gerçekleştiren kişi ya da kişilerin belirlenerek para cezasının onlar adına kesilmesi gerektiği gerekçesiyle tesis edilen para cezasını iptal etmiştir.<sup>42</sup>

İmar para cezası, hukuka aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde uygulanacak olup para cezasına karar vermeye yetkili merci, ilgili idarelerin encümenleridir. İlgili idarelerin encümenlerinden kastedilen, belediye sınırları içerisinde belediye encümenleri, belediye sınırları dışında ise il encümenleridir (İmar Kanunu 42/1. madde). İmar para cezasının verilmesinde öngörülen “on iş günü”, süreye uyulmaması halinde herhangi bir yaptırım öngörülmediği için bağlayıcı süre olmayıp, idareye yönelik getirilmiş düzenleyici bir süredir. Dolayısıyla on iş gününü geçtikten sonra da imar para cezası verilebilmekte, sürenin geçirilmiş olması, para cezasının iptaline neden olmamaktadır.<sup>43</sup>

İmar Kanunu'nun 42/2. maddesi (a) bendinde temel para cezasının hesaplanma kriterleri belirtilmiştir. Bu kriterler; yapı inşaat alanı, yapı sınıfı ve grubu olup para cezalarına konu olan alanın hesaplan-

<sup>41</sup> Danıştay 14.Daire, 23.11.2011, E:2011/2005, K:2011/3517; Danıştay 14.Daire, 10.04.2013, E:2011/16408, K:2013/2663 (UYAP, 27.09.2023).

<sup>42</sup> Danıştay 6.Daire, 22.12.2003, E:2002/3435, K:2003/7049, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023.

<sup>43</sup> İllgezi, İmar hukukunda Yıkım, 219; Mustafa Genç, İmar Hukuku (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015), 258; Danıştay 10.Daire, 22.06.2022, E:2017/2629, K:2022/3442; Danıştay 8. Daire, 14.10.2022, E:2019/329, K:2022/5672 (Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023); Danıştay 14.Daire, E:2011/14143, K:2012/8441, Genç, İmar Hukuku, 259-260.

masında, ruhsat ve eklerine aykırı olan alan dikkate alınacaktır. Nitekim İmar Kanunu 42/2-a maddesinde “Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için” denilmek suretiyle yapı sınıfının, yapı grubunun ve ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan inşaatın metrekaresinin, yapı tatil zaptında açıkça yer alması gerektiği de belirtilmektedir. Dolayısıyla yıkım kararında olduğu gibi imar para cezalarının uygulanabilmesi için de ruhsat ve eklerine aykırılıkların kroki ya da şema ile belirtilerek aykırı olan hususların neler olduğunun, aykırılık nedenlerinin, aykırı olan kısmın yüzölçümünün (metrekare ile) de belirtilmesi gerekmektedir.<sup>44</sup> Nitekim para cezalarının tespitinde aykırılıktan etkilenen alan (metrekare olarak) dikkate alınmaktadır. Yine para cezası verilmesinde yapının esas alınması gerekliliği de gözden kaçırılmamalıdır. Bir parsel üzerinde birden fazla ruhsat ve eklerine aykırı yapı varsa, her bir yapı için ayrı ayrı para cezası verilmektedir.<sup>45</sup>

Aynı maddenin (c) bendinde ise artırım nedenleri ve oranları belirtilmiştir. Temel para cezasının bu kriterlere aykırı olarak hesaplanması ve hesap edilen para cezasına (c) bendinde yer alan artırım oranlarının uygulanması halinde, toplam para cezasının tamamı hukuka aykırı hale gelip iptali gerekirken; temel para cezasının Kanun’un 42/2. maddesinde öngörülen kriterlere uygun olarak hesaplandığı, ancak koşulları oluşmadığı halde (c) bendinde öngörülen artı-

<sup>44</sup> Coşkun ve Kurşun, “Cezaların Şahsiliği İlkesi”, 525; Melikşah Yasin, İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımın Usul ve Esasları (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2009), 68; Danıştay 14.Daire, 05.02.2014, E:2012/6345, K:2014/1608; Danıştay 14.Daire, 05.02.2014, E:2012/6559, K:2014/1609 (UYAP, 20.09.2023); “...para cezalarına konu olan alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alanın dikkate alınacağı...” Danıştay 14.Daire, 08.06.2017, E:2014/5069, K:2017/3989, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023; “...hangi alanların aykırılıktan etkilenen alan olarak kabul edildiği, başka bir ifadeyle aykırılıktan etkilenen alanın nasıl belirlendiği tam olarak ortaya konulmaksızın verilen para cezasında hukuka uyarlık bulunmadığından...” Danıştay 14.Daire, 29.04.2015, E:2013/4554, K:2015/3421, Abacıoğlu ve Abacıoğlu, İmar Kanunu Mevzuatı, 605-606.

<sup>45</sup> “...dava konusu işlemin para cezasına ilişkin bölümüne gelince, anılan parseller üzerine yapılmış yaklaşık 7000 m2 alanı kapsayan tek bir yapının olması karşısında 3194 sayılı Yasanın 42. maddesi uyarınca tek bir yapı için yalnızca bir para cezası verilmesi gerekirken her bir parsel yönünden ayrı ayrı para cezası verilmesinde hukuka uyarlık bulunmadığının anlaşıldığı...” Danıştay 6.Daire, 20.02.2006, E:2004/4776, K:2006/659, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 21.09.2023.

rım oranlarının uygulandığının tespit edilmesi halinde ise para cezasının sadece hukuka aykırı olarak artırılan kısmı hukuka aykırı hale gelmekte ve para cezasının sadece artırım miktarının iptali gerekmektedir.<sup>46</sup> Yine Danıştay, idarece imar para cezası kesilirken yapı sınıfının yanlış tespit edildiği ancak bu tespitin davacı lehine sonuç doğurduğu durumlarda da davacı aleyhine iptal kararı verilemeyeceğine hükmetmektedir.<sup>47</sup>

Danıştay kararları incelendiğinde, ruhsat ve eklerine aykırı inşa edilen yapılarda, yapı sahibine para cezası verilebilmesi için ilgili idarece ruhsat ve eklerine aykırılığın tespit edilmesinin yeterli olduğu; yapıdaki ruhsata aykırılıkların giderilmesinin, para cezası verilmesini ya da verilmiş olan para cezalarının ortadan kalkması sonucunu doğurmadığı görülmektedir.<sup>48</sup>

İmar para cezaları, yer yıl yeniden değerlendirme oranında artırıldığı için söz konusu cezaların hesaplanma ve verilme tarihleri de önem arz etmektedir. Bazen ruhsat ve eklerine aykırılığın tespit edildiği tarihteki para cezaları ile ilgili idarelerin encümenlerinin imar para cezasına karar verdiği tarihteki imar para cezaları tutar olarak farklılık gösterebilmektedir. Bu durumda para cezasına karar verilirken, imar mevzuatına aykırılığın tespit edildiği tarihte mevzuatta öngörülen para cezasının uygulanması gerekecektir.<sup>49</sup>

## V. RUHSAT VE EKLERİNE AYKIRILIK DURUMUNDA YIKIM KARARI

Yıkım kararı, en son başvuru ve ruhsat ve eklerine aykırı yapıların ekonomik ve fiziksel varlığını ortadan kaldıran bir idari yaptırımdır.<sup>50</sup> Yapının ortadan kaldırılması da ilgililerin haklarını ve çıkar-

<sup>46</sup> Danıştay 6.Daire, 26.06.2019, E:2019/5134, K: 2019/6526, UYAP, 19.09.2023.

<sup>47</sup> Danıştay 6.Daire, 20.05.2019, E:2019/3479, K: 2019/4571, UYAP, 19.09.2023.

<sup>48</sup> Danıştay 6.Daire, 14.04.1997, E:1996/2970, K:1997/2027; Danıştay 6.Daire, 20.10.2006, E:2004/3982, K:2006/4919 (Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023).

<sup>49</sup> Yaşar, İmar Hukuku, 275; Yunus Eraslan, "İmar Hukukunda Ruhsat Aranmayan Yapılar Yönünden Öngörülen İdari Yaptırımlar", Adalet Dergisi, 69 (2022): 111-112.

<sup>50</sup> Oğurlu, İdari Yaptırımlar, 99; Kalabalık, İmar Hukuku Dersleri, 557-558.



larını önemli ölçüde etkileyen ve zedeleyen bir olaydır. Bu nedenle yıkım kararı en son başvurulması gereken bir yaptırım olmalı ve yıkım kararı alınmadan önce, öncelikle yapıyı imar mevzuatına uygun hale getirmenin yolları araştırılmalı, ruhsat ve eklerine aykırılık halinin ruhsata bağlanabilme ihtimali varsa ilk olarak bu yola başvurulmalıdır.<sup>51</sup>

Yıkım kararı ve bunun bildirimini gerekçeli olmalı ve gerekçede hukuki neden doğru tespit edilmiş olmalıdır. Gerekçede gösterilen nedenin aynı zamanda gerçeğe uygun olması ve hukuki niteliğinin de doğru yapılması gerekmektedir.<sup>52</sup> Yıkım kararının hukuka uygunluğu için sadece yıkım kararında değil, yıkım kararının temelini oluşturan yapı tatil zaptında da yıkıma sebep teşkil eden hususların şüpheye yer bırakmayacak şekilde çok açık ve net olarak belirtilmesi gerekmektedir.<sup>53</sup> Yapı tatil zaptı düzenlenirken, yapının mevcut durumunun, ruhsat ve eklerine aykırılıkların neler olduğunun, inşaatın

<sup>51</sup> Tekin Akilloğlu, "Yıkma Kararında Yöntem Sorunları", Amme İdaresi Dergisi, 12/4 (1976): 41,48.

<sup>52</sup> Akilloğlu, "Yıkma Kararında Yöntem Sorunları", 49; "...dava konusu işlemin dayanağı 6.9.2010 günlü yapı tatil tutanağı ile, işleme konu yapıda ruhsat ve eklerine aykırı kısımların niteliğine ilişkin, aykırılıkları açık ve somut olarak ortaya koyan belirlemelere, verilere yer verilmeden, yapının 1. ve 2. bodrum katlarının ruhsatına uygun kullanılmadığının tespit edilerek, bu tespite dayalı olarak yapının yıkımına ilişkin encümen kararının alındığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, dava konusu yıkım işleminin "yapıya" yönelik olarak tesis edilmesi ve ruhsatsız ve/veya ruhsata aykırı yapı nedeniyle imalatı yapmayan yapı sahibi, kiracısı veya bu kişilerin dışında yapı ile ilgisi bulunmayan kişi adına işlem tesis edilmesinin, işlemi sadece bu nedenle sakatlamayacağı açık ise de, 3194 sayılı Yasaya uygun düzenlenmeyen tutanağa dayalı olarak tesis edilen dava konusu encümen kararında hukuka uyarlık bulunmadığından, işlemin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararında sonucu itibarıyla isabetsizlik görülmemiştir" Danıştay 14.Daire, 07.05.2014, E:2012/387, K:2014/5245; aynı yönde karar için Danıştay 6.Daire, 16.04.2008, E:2007/ 8640, K:2008/2358; Danıştay 14.Daire, 16.04.2014, E:2012/4400, K:2014/4743 (UYAP, 20.09.2023).

<sup>53</sup> "3194 sayılı Kanununun 32. maddesi uyarınca ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapıların yıktırılmasına karar verilebilmesi için, idarece düzenlenen yapı tatil tutanağının ruhsata aykırılıkları somut ve ayrıntılı olarak belirtecek şekilde düzenlenmesinin gerektiği, ruhsat ve eklerine aykırılıkların neler olduğu açık ve net bir şekilde ortaya konulmaksızın yıkım kararı verilemeyeceğinin kuşkusuz olduğu, dava konusu olayda, davalı idarece inşaat emsalinin ne şekilde aşıldığı somut bir şekilde ortaya konulmadan, verilen inşaat ruhsatı iptal edilmeden ve bu inşaat ruhsatına aykırılıkların neler olduğu açıkça tespit edilmeden yıkım kararı verilmesinde mevzuata uyarlık bulunmamaktadır." Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, 05.05.2005, E:2004/2530, K:2005/1121, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 28.09.2023.

yapı tatil zaptının düzenlendiği andaki durumunun somut ve ayrıntılı bir biçimde belirlenmesi, yıkım işleminin sebep unsurunun gerçekleşmesi açısından aranan en önemli unsurlardır.<sup>54</sup> Somut ve ayrıntılı düzenlemeden kastedilen ise ruhsat ve eklerine aykırılıkların kroki ya da şema ile belirtilerek aykırı olan hususların neler olduğunun, aykırılık nedenlerinin, aykırı olan kısmın yüzölçümünün (metrekare ile) de belirtilmesidir.<sup>55</sup> Ayrıca yapı tatil zaptında “yıkım” ifadesine açıkça yer verilmesi gerekli olup “gerekli işlemlerin yapılacağı” ya da “gerekli yaptırımların uygulanacağı gibi ifadelere yer verilmesi yıkım kararı alınması için yeterli değildir.<sup>56</sup> Bu hususları içermeyen yapı tatil zaptına dayanılarak tesis edilen yıkım kararı, sebep unsuru yönünden hukuka aykırı hale gelmektedir.<sup>57</sup>

İmar Kanunu'nun 32/5. maddesine göre ruhsat ve eklerine aykırılık olan yapıda, söz konusu aykırılığın yapı tatil zaptının düzenlendiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde giderilmemesi veya ruhsat alınarak yapının ruhsata uygunluğunun sağlanamaması halinde ruhsat iptal edilerek ruhsat ve eklerine aykırı yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı alınarak belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi tarafından verilen bir kararda “Öte yandan; dava konusu yapı tatil tutanağı eki kroki incelendiğinde, bu aykırılıkların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan kısımlara zarar vermeden giderilmesinin mümkün olmadığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, mevcut haliyle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi verilen imalatlardaki aykırılıkların, 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi uyarınca giderilebilmesi için öncelikle hukuken geçerliliği devam eden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin iptal edilmesi gerekmektedir. Bu durumda; mevcut haliyle yapı kullanma izni bulunan yapıdaki, projeye aykırılıkla-

<sup>54</sup> Danıştay 14.Daire, 01.06.2011, E:2011/5192, K:2011/5; Danıştay 14.Daire, 22.04.2014, E:2012/4904, K:2014/5094; Danıştay 14.Daire, 13.05.2014, E:2012/283, K:2014/5510; Danıştay 14.Daire, 16.04.2014, E:2012/ 894, K:2014/ 4767 (UYAP, 20.09.2023).

<sup>55</sup> Danıştay 14.Daire, 05.02.2014, E:2012/6559, K:2014/1609; Danıştay 14.Daire, 05.02.2014, E:2012/6767, K:2014/1611; Danıştay 14.Daire, 05.02.2014, E:2012/6345, K:2014/1608 (UYAP, 20.09.2023).

<sup>56</sup> Danıştay 6.Daire, 23.01.2004, E:2002/3582, K:2004/394, UYAP, 26.09.2023.

<sup>57</sup> Ersöz, “Yıkım Kararı”, 131-132; Abacıoğlu ve Abacıoğlu, İmar Kanunu Mevzuatı, 499.

*rın giderilebilmesi için, yapı kullanma izninin iptal edilmesinden sonra karar alınması gerekirken, söz konusu izin iptal edilmeden tesis edilen dava konusu işlemin bu kısmında hukuka uygunluk, davanın bu kısım yönünden reddi yolundaki ilk derece Mahkemesi kararında ise hukuki isabet bulunmamaktadır.”<sup>58</sup> denilmek suretiyle yapı tatil zaptındaki aykırılıkların yapı ruhsatı bulunan kısımlara zarar vermeden giderilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, söz konusu aykırılıkların giderilebilmesi için hukuken geçerli olan yapı ruhsatının iptal edilmesi gerektiği, mevcut yapı ruhsatı iptal edilmeden ve ardından ruhsat ve eklerine aykırılıkların giderilip giderilmediği değerlendirilmeden yıkım kararı alınamayacağına hükmedilmiştir.*

İlgili idare tarafından yapılan tespite rağmen iki ay içinde hakkında yıkım kararı alınmayan yapılar ile hakkında yıkım kararı alınmasına rağmen altı ay içinde ilgili idaresi tarafından yıktırılmayan yapılar, yıkım maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça yıkılabilir veya yıktırılabilir. Ancak kanun hükmünün lafzından Bakanlığın söz konusu yetkisinin takdir yetkisi kapsamında olduğu sonucu çıkmaktadır.

İmar Kanunu 32/son maddesi hükmünce de ruhsat ve eklerine aykırılık hallerinin, ruhsata bağlanamayacağına veya aykırılıkların giderilemeyeceğinin ilgili idare tarafından tespit edilmesi durumunda, yapıların ruhsatı bir aylık süre beklenmeden de iptal edilebilir.<sup>59</sup>

İmar Kanunu'nun 32/5. maddesine göre yıkım kararı vermeye yetkili idari merciler belediye encümenleri ile il idare kurullarıdır. Her ne kadar İmar Kanunu'nda mücavir alan dışında yıkım kararının il idare kurulu tarafından alınacağı belirtilmiş olsa da 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte bu yetki il özel idaresi bulunan yerlerde, il encümenleri tarafından kullanılmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nün 14399437/247266 sayılı ve 23.12.2020 tarihli kararında da bu husus açıklanmıştır.<sup>60</sup> Belediye encümeni, il encümeni ya da il idare kurulu

<sup>58</sup> <https://rayp.adalet.gov.tr/resimler/26/dosya/bilirk-1pdf13-05-202210-04-pm.pdf>, 27.09.2023.

<sup>59</sup> Danıştay 14.Daire, E:2012/5137, K:2014/5911, Genç, İmar Hukuku, 241.

<sup>60</sup> "Buna göre yukarıdaki mevzuat hükümleri çerçevesinde; belediye ve mücavir alan sınırları dışında imar hizmetleri ile ilgili görevli ve yetkili idarenin 5302 sayılı Ka-

yerine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ya da başka bir idari merciin yıkım kararı vermesi, kararı yetki unsuru yönünden hukuka aykırı hale getirecektir.<sup>61</sup> Encümen ya da il idare kurulunun konuyla ilgili kararının hukuka uygun kabul edilebilmesi için bu organların kanuni düzenlemelere uygun şartlarda toplanması ve karar alması gerekmektedir. Aksi hal, alınan kararı şekil ve usul unsuru açısından hukuka aykırı kılacaktır.

İmar Kanunu'nun 32/5. Maddesinde, bir yapı hakkında yetkili idari merciler tarafından yıkım kararı alınıp uygulanması kademeli olarak hüküm altına alınmıştır. Bu kademeli uygulama uyarınca; öncelikle yapının ruhsata ve eklerine aykırı yapıldığının tespit edilmesi, bu hususun yapı tatil zaptına geçirilerek yapının mühürlenmesi, daha sonra bunun ilgisine tebliğ edilmesi ve ilgisine belirtilen hukuka aykırılığın giderilmesi için bir aylık sürenin verilmesi ve bu süre zarfında da ruhsat ve eklerine aykırılığın giderilmemesi durumunda yetkili olan belediye ve il encümenleri veya il idare kurulları tarafından yıkım kararı alınması öngörülmüştür.<sup>62</sup> Bu arada yıkım kararının,

*nun uyarınca il özel idareleri olduğu, 3194 sayılı Kanun'daki buna aykırı hükümlerin uygulanmasının mümkün olmadığı, diğer taraftan imar hizmetlerinin imar planı hazırlama ve onaylama, yapı etüt ve projeleri hazırlama, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenleme, mücavir alanları ve köy yerleşik alanlarını belirleme, mevzuata uygunluğun denetlenmesi, mevzuata aykırılık halinde ise mevzuata uygunluğun sağlanması, bunun mümkün olmaması halinde ise yıkım kararının verilmesi ve idari yaptırım uygulanması gibi aşamaları kapsadığının ve bu aşamaların birbirinden ayrılmasının mümkün olmadığını kabulü gerekmektedir. Bu bakımdan, diğer imar hizmetlerinde olduğu gibi ruhsata aykırı veya ruhsatsız bir yapının imar mevzuatı kapsamında yıkılması kararının, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki alanlarda il özel idaresince verilmesinin, il özel idaresinde ise yaptırım kararlarını veren organ olan il encümeni tarafından bu yetkinin kullanılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.” [https://webdosya.csb.gov.tr/db/yerelyonetimler/icerikler/beled-ye-ve-mucav-r-alan-sinirlari-disindak--yikim-kararlari\\_son-20220322075041.pdf](https://webdosya.csb.gov.tr/db/yerelyonetimler/icerikler/beled-ye-ve-mucav-r-alan-sinirlari-disindak--yikim-kararlari_son-20220322075041.pdf), 27.09.2023.*

<sup>61</sup> “3194 sayılı Kanununun 32. maddesinde öngörülen usul izlenmeden, yıkım kararı almaya ve para cezası vermeye yetkili olmayan Yapı Kontrol ve İskan Müdürlüğü'nce tesis edilen dava konusu işlemden yetki yönünden hukuka aykırılık, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir” Danıştay 14.Daire, 10.10.2012, E:2012/4962, K:2012/6897; Danıştay 6.Daire, 08.10.1987, E:1987/74, K:1987/874 (Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 28.09.2023).

<sup>62</sup> “...davacı ruhsat başvurusunda bulunduğundan anılan başvurunun sonuçlandırılarak idarece bir işlem tesis edilmesi ve ruhsata bağlanmaması halinde davacıya bu işlemin iptali istemiyle dava açma hakkı tanınması gerekirken ruhsat başvurusu sonuçlandırılmadan anılan yapıların yıkımı yolunda karar alınmasında hukuka uyar-

sadece ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilen hukuka aykırı olan kısım üzerinde alınabileceği unutulmamalıdır.<sup>63</sup> Danıştay 2019 tarihinde verdiği bir kararda; İmar Kanunu'nun 32. maddesinde öngörülen usul izlenmeden ve bu hususta yetkili merci olan belediye encümeni tarafından yıkım kararı alınmadan, çatı tadilatına ilişkin kısmın yıkımına yönelik tesis edilen işlemi hukuka aykırı bularak iptaline karar vermiştir.<sup>64</sup>

Ruhsata bağlanma imkânı olan yapılarda yıkım kararı alınabilmesi için idarece verilen sürenin bitmesi zorunludur.<sup>65</sup> Çünkü bu sürede, ilgisinin ruhsat ve eklerine aykırılığı giderme imkânı bulunmaktadır. Süre sonunda aykırılığı giderilen veya aykırılığı giderme yönünde çalışma başlatılan yapı hakkında yıkım cezası uygulanmaktadır. Bir aylık süre dolmasına rağmen ruhsat ve eklerine aykırılığı gidermeyen ancak sürenin bitiminden sonra gidermek için çalışma başlatılan yapılarda yıkım kararı alınması, idarenin takdir yetkisindedir. Ancak burada ilgisinin kötü niyeti yoksa, idarece verilen süre içinde makul nedenlerle hukuka aykırılığın giderilememesi söz konusu olmuşsa, yıkım kararının özellikleri düşünülerek yıkım kararı verilmemesi daha uygun olacaktır.<sup>66</sup> Uygulamada ilgili idarelerce yapı tatil zaptı düzenlendikten sonra ayrı bir yazı ile ya da imar para cezası verilmesine ilişkin encümen kararıyla birlikte yapının ruhsata bağ-

---

*lık bulunmamaktadır.*" Danıştay 6.Daire, 13.02.2008, E:2006/780, K:2008/941, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023.

<sup>63</sup> Danıştay 14.Daire, 06.05.2014, E:2012/4617, K:2014/5177, UYAP, 20.09.2023.

<sup>64</sup> Danıştay 6.Daire, 26.06.2019, E:2019/4289, K:2019/6525, UYAP, 20.09.2023; Danıştay 6.Daire, 11.05.2005, E:2003/6322, K:2005/2725, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023.

<sup>65</sup> Cafer Ergen ve Veli Böke, Kaçak Yapı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005), 282; Eraslan, "İmar Hukukunda", 115; "Uyuşmazlık konusu olayda; davacıya 3194 sayılı Kanunun 32. maddesi uyarınca yapı tatil tutanağının yapı yerine asılmasından (tebliğden) itibaren ruhsat alması için süre verilmesi gerektiği, nitekim davalı idarece de davacıya ruhsat alması için 1 ay süre verildiği, ancak bu süre beklenilmeden yapı tatil tutanağının düzenlendiği 18/08/2014 tarihinden onaltı (16) gün sonra 04/09/2014 günlü encümen kararı ile yıkıma karar verildiği görülmüştür. Buna göre; dava konusu işlemin yıkıma ilişkin kısmında hukuka uyarlık, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesi kararının bu kısmında hukuki isabet bulunmamıştır." Danıştay 6.Daire, 17.02.2020, E:2019/4530, K:2020/1765; Danıştay 14.Daire, 21.05.2014, E:2012/5137, K:2014/5911, Danıştay 14.Daire, 02.04.2014, E:2012/2159, K:2014/4177 (UYAP, 21.09.2023).

<sup>66</sup> İlgezi, İmar Hukukunda Yıkım, 83.

lanması ya da yıkımı için ayrıca bir süre öngörülebilmektedir. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, yapı tatil zaptının düzenlendiği tarihten itibaren bir aylık süre geçmiş olsa bile ilgili idarece verilen süre geçmeden alınacak bir yıkım kararı hukuka aykırı olacaktır.<sup>67</sup>

Ruhsat ve eklerine aykırılığın giderilmesi için ilgiliye süre verildikten sonra ve yıkım kararı alınmadan önce, ilgili idare tarafından, ruhsat ve eklerine aykırılığın giderilmiş olup olmadığına veya ruhsat alınıp alınmadığına ilişkin inceleme ve tespit işlemi yapılması gerekmektedir. Bu inceleme ve tespit işleminin de ilgiliye ruhsat ve eklerine aykırılığın giderilmesi ya da ruhsat alması için verilen süre geçtikten sonra yapılması gerekir. Bu nedenle bir aylık süre beklenilmeden yapılan tespit ve inceleme işlemi ile bu işleme binaen alınan yıkım hukuka aykırı olacaktır. Uygulamada ilgili idari merciler tarafından aynı işlemle ilgiliye hem aykırılığın giderilmesi için bir aylık süre verildiği hem de verilen bir aylık süre içinde aykırılık giderilmediği veya ruhsat alınmadığı takdirde yapının yıkılacağı bildirildiği görülmektedir. İdarenin bu yöndeki yıkım işlemi, bir aylık sürenin bitmesi beklenip ardından ruhsat ve eklerine aykırılığın giderilip giderilmediği ya da ruhsat alınıp alınmadığı inceleme ve tespiti yapılmadan tesis edilmiş olduğundan hukuka aykırı hale gelecektir ki konuyla ilgili Danıştay kararları da bu yöndedir.<sup>68</sup>

<sup>67</sup> Danıştay 14.Daire, E:2015/415, K:2018/4184, Aktaran, İlgezdi, İmar Hukukunda Yıkım, 161.

<sup>68</sup> "...dava konusu diğer işlem olan yapının 15 gün içerisinde ruhsatlandırılması veya kaldırılması, aksi taktirde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca işlem yapılarak masrafların ilgisinden tahsil edileceğine ilişkin Konyaaltı Belediye Başkanlığının ... tarihli ... sayılı yazısı yönünden ise; işlemin dayanağı olan ... tarih ve ... sayılı Konyaaltı Belediye Encümeni kararında yıkıma ilişkin bir karar alınmadığı, işlem tarihi itibarıyla belediye encümenince alınmış başka bir yıkım kararının da bulunmadığı... görüldüğünden bu işlemde de hukuka uyarlık görülmeyeceği gerekçesiyle, dava konusu işlemlerin iptali..." Danıştay 6.Daire, 24.12.2020, E:2020/8443, K:2020/13742; "...belediyelerce binaların ruhsatsız olduğunun tespit edilmesi halinde öncelikle İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca gerekli süreler verilerek ruhsat alınması gerektiğinin bildirilmesi, verilen süre içerisinde ruhsat alınmaması halinde binanın yıkımına karar verilebileceği hususunun belirtilerek usulüne uygun şekilde yapı tatil zaptı düzenlenmesi ve 30 günlük sürenin sonunda bir işlem tesis etmesi gerekirken..." Danıştay 8.Daire, 10.03.2021, E:2016/13069, K:2021/1443; "Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapının mühürlenerek inşaatın durdurulmasından itibaren, yapı sahibine ruhsat almak veya yapısını ruhsata uygun hale getirmek için bir ayı geçmemek koşulu ile süre verilmesi durumunda bu sürenin; herhangi bir süre verilmemesi halinde ise tespit tarihinden itibaren bir aylık sürenin sonunda, ruhsat alınmayan veya ruhsatına uygun hale getirilmeyen yapı-

İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca ruhsat ve eklerine aykırılık durumunda yıkım kararının yapı sahibi adına alınması gerekmektedir. Hakkında yıkım kararı alınan taşınmazın muhatabı, taşınmazın maliki olmakla birlikte taşınmazın paylı mülkiyete tabi veya elbirliği mülkiyetine konu olması durumunda bütün maliklere bildirim yapılmalıdır.<sup>69</sup> Danıştay kararları uyarınca taşınmazın maliki olmayıp da taşınmaz üzerinde intifa hakkı ya da kiracılık hakkına sahip olanlara yıkım kararının tebliğ edilmemesi tali şekil sakatlığı olarak kabul edilmekte ve tek başına yıkım kararının iptaline neden olmamaktadır.<sup>70</sup> Bununla birlikte yıkım kararı ile menfaati ihlal edilen taşınmazın kiracısının, yapı müteahhidinin de dava açma hakkının bulunduğu kabul edilmektedir.<sup>71</sup>

İmar Kanunu 32/5. maddesi gereğince alınan yıkım kararının ardından kural olarak yıkımın ruhsat ve eklerine aykırı yapıyı yapan kişi tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Ancak bu kişilerce yıkımın gerçekleştirilmemesi halinde, yıkım kararını veren yetkili idari merciler tarafından yıkım gerçekleştirilir. Yıkımın ilgili idarece gerçekleştirilmesi durumunda, idare yıkım için yaptığı masrafları ilgisinden tahsil edecektir.

Yürürlükteki imar planına uygun olarak verilmiş ruhsata dayanılarak yapılmakta olan inşaatın, ruhsatın dayanağı imar planının iptal edilmesi nedeniyle hukuka aykırı hale gelmesi durumunda, ruhsatın iptal edilip yapının yıkılması mı gerektiği yoksa o imar planının iptalinden sonra ruhsatın iptaline kadar geçen sürede yapılan kısımların korunması mı gerektiği konusunda Danıştay kararları arasında bir birlik bulunmamaktadır. Söz konusu mesele çok sayıda yargısal uyuşmazlığın konusunu

---

*lara ilişkin 3194 sayılı Kanunun 32. maddesi uyarınca yıkım kararı alınabileceği açıktır.” Danıştay 6.Daire, 21.10.2020, E:2019/9588, K: 2020/9900 (Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 20.09.2023).*

<sup>69</sup> Akıllıoğlu, “Yıkma Kararında Yöntem Sorunları”, 49; İlgezdi, İmar Hukukunda Yıkım, 142.

<sup>70</sup> Danıştay 14.Daire, 10.06.2014, E:2012/6589, K:2014/6620, UYAP, 20.09.2023.

<sup>71</sup> İlgezdi, İmar Hukukunda Yıkım, 143; “3194 sayılı Kanun hükümleri uyarınca tesis edilen yıkım işleminin, doğrudan yapıya yönelik olarak tesis edilmesi nedeniyle, adına işlem tesis edilen ve yapının maliki olan kişiler dışında, yapıda kiracı olarak bulunanların da yıkım işleminin iptalini istemelerinde meşru, kişisel ve güncel ilişkisi vardır. Dolayısıyla yıkım işleminin iptali istemiyle dava açma ehliyetleri de bulunmaktadır” Danıştay 14.Daire, 18.4.2012, E:2011/9654, K:2012/2931, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 21.09.2023.

teşkil etmektedir. Bu uyuşmazlıkların çözümünde de iptal edilen imar planı döneminde alınan ruhsata uygun olarak inşa edilen yapılar bakımından kazanılmış hak doğup doğmadığı önem arz etmektedir.

2004 yılında Danıştay 6. Daire'nin önüne gelen bir olayda; imar planı değişikliği yapıp bu değişikliğe göre davacıya yapı ruhsatı verilmiş, ardından imar planı değişikliği idari yargı yerince iptal edilerek karar kesinleşmiş ve belediye tarafından yeni bir imar planı hazırlanarak yürürlüğe konulmuştur. Davacının yapı ruhsatının iptaline ise yeni yapılan planın yürürlüğe girmesinden iki yıl sonra karar verilmiştir. Ruhsat iptali kararına karşı açılan davada ilk derece mahkemesince uyuşmazlık konusu yapının, yeni imar planına aykırı kısımlarının yıkımında hukuka aykırılık bulunmamış, bunun üzerine karar temyiz edilmiştir. Temyiz incelemesinde Danıştay 6. Daire "*Olayda, 24.10.1995 günlü inşaat ruhsatı, verildiği tarihte yürürlükte olan imar planına uygun olarak düzenlenmiş, bu ruhsata dayalı olarak inşaata başlanılmış, anılan planın 22.5.1997 tarihinde İdare Mahkemesince iptal edilmesine karşın inşaat mühürlenmeyerek devamına izin verilmiştir. Davalı idarece iptale ilişkin Mahkeme kararının onandığı 26.11.1998 tarihi itibarıyla dahi işlem yapılmamış, yeni planın yürürlüğe girdiği tarihten yaklaşık 2 yıl sonra inşaat ruhsatı iptal edilmiştir. Bu durumda, davalı idarece 22.5.1997 günlü Mahkeme kararının gereğinin yerine getirilmesi için ancak 25.2.2000 gününde bir işlemin tesis edilmesi ve inşaat ruhsatının iptal edildiğinden bahisle tadilat projesi yapılmasının da istenilmesi nedeniyle arada geçen bu sürede yapımına devam edilen inşaatın bu tarihe kadar tamamlanmış kısmının korunması zorunlu olduğundan, bu hususun gözönünde bulundurulması suretiyle İdare Mahkemesince yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, inşaat ruhsatının iptalinden sonra yeni plana aykırı bir yapılaşma varsa buna göre yeniden işlem tesis edileceği de açıktır.*" demek suretiyle yapı ruhsatının, yeni imar planının yürürlüğe girdiği tarihte değil, yeni imar planına göre ruhsatın iptal edildiğine karar verildiği tarih itibarıyla hukuka aykırı hale geleceğine ve yapının ruhsatın iptal edildiği tarihe kadar tamamlanan kısımlarının korunması gerektiğine hükmetmiştir.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> Danıştay 6.Daire, 20.02.2004, E:2003/6430, K:2004/948, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 22.09.2023.



Yine 1991 yılında aynı Daire tarafından verilen bir kararda “Dava dosyasının incelenmesinden, uyumsuzluk konusu inşaat için imar durumuna göre inşaat ruhsatı verildiği, ruhsat ve eklerine uygun olarak 5 katlı inşaatın kaba olarak bitilmesini takiben, sözkonusu bölgede imar planı değişikliği yapıldığı ve taşınmazın yeşil alana ayrıldığı gerekçesiyle ruhsatın iptali ve inşaatın mühürlenmesi yoluna gidildiği anlaşılmış olup, bir idari işlemin geri alınması olgusu karşısında, konunun kazanılmış haklar yönünden incelenmesini gerekmektedir. İmar mevzuatı ve Danıştay İçtihatları birlikte incelendiğinde imar işlerinde ilgililer yönünden kazanılmış hakların saptanmasında inşaatın tamamlanmış olup, olmadığına önemli bir kriter olarak alındığı görülmektedir. Olayda da, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen yapının kaba inşaatın tamamlanmasından sonra imar planında değişiklik yapıldığı gerekçesiyle ruhsatın iptali yoluna gidildiği ihtilafsız olduğunda bu durumun kazanılmış hakların korunması ilkesi ile bağdaştırılması mümkün değildir.”<sup>73</sup> şeklinde hüküm tesis edilmek suretiyle imar planı değişikliğine bağlı olarak yapı ruhsatının iptalinde, inşaatın tamamlanmış olup olmamasının, ilgililer yönünden kazanılmış hakların saptanmasında önemli bir kriter olarak görüldüğü ifade edilmiştir.<sup>74</sup>

Danıştay 6. Dairesi'nin imar planının iptaline kadar hukuka uygun olarak yapılan ancak tamamlanamayan yapılara ilişkin verdiği çoğu kararda ise söz konusu plana göre verilen ruhsatlara uygun olarak ve

<sup>73</sup> Danıştay 6.Daire, 24.10.1991, E:1991/1704, K:1991/2144, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 22.09.2023.

<sup>74</sup> “Bu durumda, verilen inşaat ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin yapı bittikten sonra, söz konusu taşınmazın bulunduğu yeri konut alanı olarak belirleyen imar planı değişikliğinin ... günlü mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle iptal edilmesinde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.” Danıştay 6.Daire, 03.12.1998, E:1997/6294, K:1998/5931; “Olayda ise imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin İdare Mahkemesi kararının 10.11.1998 tarihinde verilmesine ve davacıya 25.12.1998 tarihinde yapı kullanma izni düzenlemesine karşı davalı idarece yapı bittikten sonra 1.11.2000 günlü işlemle inşaat ruhsatının iptal edildiği ve yapı tatil tutanağının 25.1.2001 tarihinde düzenlenerek yapının mühürlendiği anlaşıldığından davacının kazanılmış hakkının bulunduğu kabulü zorunludur. Bu durumda, söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda kat artışı getiren imar planı değişikliğinin 10.11.1998 günlü, mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle yapı bittikten sonra inşaat ruhsatı iptal edilerek yapı tatil tutanağı ile inşaatın mühürlenmesine ilişkin işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığından, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesinin ısrar kararında hukuki isabet görülmemiştir.” Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, 23.10.2008, E: 2005/1721, K: 2008/1837 (Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 22.09.2023).

ilgilisinin hilesi ve kusuru olmadan yapılan yapı kısımlarının, geldiği seviye itibariyle korunması gerektiğine hükmettiği görülmektedir.<sup>75</sup>

Görülebileceği üzere özellikle Danıştay 6. Daire kararlarında çoğunlukla, imar planı değişikliği ya da iptali durumunda, bu plana uygun olarak verilen yapı ruhsatına uygun olarak tamamlanan yapının ya da yapı bölümlerinin, sonradan imar planının iptal edilmesi durumunda korunması gerektiği kabul edilmektedir.

Danıştay 14. Dairesi ise 6. Daireden farklı olarak kararlarında çoğunlukla, yapı ruhsatının dayanağı olan düzenleyici işlem niteliğindeki imar planının iptal edilmesi durumunda, dayanağı ortadan kalkan yapı ruhsatının da iptal edilmesi gerektiğine hükmetmektedir.<sup>76</sup> Burada yapının tamamlanan kısımları için kazanılmış hak doğmayacağına değinen 14. Daire, kazanılmış haktan bahsedebilmek için her şeyden önce işlemin hukuka uygun olması gerektiğini, hukuka aykırı işlemlerin kazanılmış hak yaratmayacağını, bu nedenle hukuka aykırı olan ve iptal edilen imar planına göre verilen yapı ruhsatlarının ve ruhsatlara göre inşa edilen yapıların kazanılmış hak yaratmayacağına karar vermektedir.<sup>77</sup>

<sup>75</sup> "Davacının yapısı için inşaat ruhsatının düzenlenmesi kazanılmış hak için tek başına yeterli olmasa da İdare Mahkemesince iptal hükmünün verildiği tarihe kadar ilgilinin hatası hilesi yada kusuru olmadan yapıya devam edilmesi durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece yapının ruhsatının iptal edilerek inşaatın mühürlenmesi, bu aşamaya kadar gelmiş yapının fiili durumunun da kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerekmektedir." Danıştay 6.Daire,19.10.2005, E:2005/3489, K: 2005/4902; Danıştay 6.Daire, 02.06.2004, E:2002/6073, K:2004/3442; "...ilgilinin hatası, hilesi veya kendisine isnat edilebilecek bir kusurunun bulunmaması halinde yürürlükteki imar planı ile ruhsatına uygun olarak yapılan inşaatın kazanılmış hak kapsamına girdiğinin kabulü gerektiği hususu Dairemizin istikrar kazanmış içtihatlarındandır. Uyuşmazlık konusu otel binasının da uygulama imar planı ve yapı ruhsatlarına uygun yapıldığının görülmesi karşısında ilgilinin kazanılmış hakkının doğduğu..." Danıştay 6.Daire, 23.12.2014, E:2014/6095, K:2014/9235 (Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 22.09.2023).

<sup>76</sup> "İmar planı değişikliğinin yargı kararıyla iptal edilmesi üzerine değişiklikten önce yürürlükte bulunan imar planının kendiliğinden yürürlüğe girmemekte söz konusu alan plansız duruma düşmektedir. Bu durumda, yapı ruhsatının dayanağı olarak belirtilen ... tarihli, ... sayılı Cide Belediye Meclisi kararıyla tesis edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yürürlükte olmadığından, yürürlükte bulunmayan uygulama imar planı esas alınarak düzenlenen dava konusu yapı ruhsatında hukuka uyarlık bulunmamaktadır." Danıştay 08.12.2020, E:2016/6741, K:2020/12294, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 22.09.2023.

<sup>77</sup> Danıştay 14.Daire, 20.01.2016, E:2015/10132, K:2016/92, Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı, 22.09.2023.

Bu noktada Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun da daha önce Danıştay 6. Dairesinin verdiği kararlar doğrultusunda oluşturduğu içtihadından vazgeçerek Danıştay 14. Dairesinin kararları yönünde içtihat oluşturduğu görülmektedir. O halde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun, Danıştay 6. Dairesi ile 14. Dairesi arasındaki görüş farklılığında 14. Dairenden yana bir tavır sergilediği söylenebilir.<sup>78</sup>

Danıştay içtihatları arasındaki farklılıkta Danıştay 6. Daire kararlarının daha yerinde olduğu kanaati hâsıl olmaktadır. Her ne kadar imar planı iptal edilse de o plana göre verilen ruhsata uygun olarak yapıлып tamamlanan yapının, kamu yararı ve kamu düzenine aykırılık teşkil etmediği sürece idari istikrar ilkesi uyarınca korunması gerekmektedir. İmar planı iptal edildiğinde, yapı henüz tamamlanmamış ise yapı ruhsatı iptal edilerek kamu yararı ve kamu düzenine aykırılık teşkil etmediği sürece yapının biten kısımlarının da korunması yerinde olacaktır. Bu durumda yeni imar planına göre yeni bir ruhsat tesis edilmesi gerekmektedir. Ancak imar planının iptali davasında; planın kamu düzeni, kamu yararı, çevrenin korunması, yapı güvenliği, tarihi ve kültürel değerlerin korunması gibi nedenlerle iptalinden bahsediliyorsa, bu durumda her halde ruhsatın iptali ve yapının yıkılması gerekmele birlikte iyi niyetli yapı sahibinin bu nedenle uğradığı zararlarının tazmini gerekecektir.

## SONUÇ

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca ruhsat ve eklerine aykırı yapılar nedeniyle düzenlenen yapı tatil zaptı ve mühürleme işlemleri ile devamında buna bağlı olarak tesis edilen idari para cezası ve yıkım kararı nedeniyle idari yargı yerlerinde çok sayıda dava açıldığı görülmektedir. Bir yapının hukuka uygun inşa edilmiş kabul edilebilmesi

<sup>78</sup> Cenk Şahin, "Danıştay Kararlarına Göre İmar Planının Yargı Yerince İptal Edilmesinin Yapının Hukuki Durumuna Etkisi – Eleştirel Bir Bakış", İstanbul Hukuk Mecmuası, 76/2 (2018): 769; ""...Yargı yerince iptal edilen plana dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatının idarece iptal edilmesi veya söz konusu ruhsatla ilgili olarak açılmış bir davanın mevcut olması halinde her ne kadar ruhsat işlemi tesis edildiği tarihte plana uygun ise de, hukuka aykırılığı saptanan plana dair olarak verilen iptal kararı sebebiyle imar planı tesis tarihi itibarıyla yürürlükten kalkacağından inşaat ruhsatının da hukuki dayanağı kalmayacağı ve iptalinin gerekeceği tabiidir..." Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, 12.11.2014, E:2012/477, K:2014/3990

için yapıya, yapı ruhsatı alınarak başlanmış olması gerekmektedir birlikte yapının inşası tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınana kadar da yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak yürütülmesi şarttır. Akdi halde ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapıldığı tespit edilen kısımlar, hukuka aykırı yapı olarak kabul edilmekte ve söz konusu yapıların ruhsat ve eklerine aykırı kısımları için de İmar Kanunu'nda yer alan para cezası ve yıkım kararı uygulanabilmektedir. Ancak burada yapının, ruhsat ve eklerine aykırı kısımlarının yine ruhsata tabi olup olmadığı önem arz etmektedir. Kural olarak yapıdaki değişiklikler ve ilaveler de yapı olarak kabul edilip ruhsat gerektirmekle birlikte gerek doktrin gerekse Danıştay kararlarından anlaşılacağı üzere, genel olarak yapının taşıyıcı unsurunu etkilemeyen, yapının inşaat alanını artırmayan veya azaltmayan ve esaslı nitelikte olmayan inşai faaliyetler, ruhsat alınmasını gerektirmeyen basit nitelikte tamirat ve tadilat kapsamında kabul edilmektedir.

Ruhsat ve eklerine aykırılık durumunda ilk yapılması gereken yapı tatil zaptı düzenlenerek yapının mühürlenmesidir. Yapı tatil zaptı, henüz devam eden inşaatlarda, inşaatın ruhsat ve eklerine aykırı olarak yürütüldüğünün yetkililerce tespit edilerek inşaatın durdurulmasına neden olan bir tutanak olup ruhsat ve eklerine aykırı yapılar da imar para cezası ya da yıkım kararı alınabilmesi için öncelikle usulüne uygun düzenlenmiş ve tebliğ edilmiş bir yapı tatil zaptı bulunması gerekmektedir. O halde İmar Kanunu'nda yer alan para cezası ve yıkım kararının hukuka uygun kabul edilebilmesi için her şeyden önce yapı tatil zaptının usulüne uygun düzenlenmesi ve tebliği esastır. Bir başka ifadeyle usulüne uygun düzenlenmeyen ve tebliğ edilmeyen yapı tatil zaptına dayanılarak imar yaptırımları uygulanması hukuka aykırı olacaktır.

Gerek bilimsel gerekse yargısal içtihatlar gereği yapı tatil zaptının usulüne uygun düzenlenmiş kabul edilebilmesi için ilk olarak yapı tatil zaptında ruhsat ve eklerine aykırılıkların ilgili fen adamları tarafından yüz ölçümü (metrekare olarak) ile birlikte somut, ayrıntılı ve tereddüte yer bırakmayacak şekilde açık olarak belirtilerek yapının o anki durumunun tespiti gerekmektedir. Devamında ruhsata uygun hale getirilmesi mümkün olan yapıların verilen süre içinde ruhsata

uygun hale getirilmesi gerektiği, aksi halde imar mevzuatında öngörülen yaptırımların uygulanacağına ihtaren bildirilmiş olması ve 1982 Anayasası'nın 40/2. maddesi gereği yapı tatil zaptında, malikin bu işleme karşı başvurabileceği idari veya hukuksal başvuru yollarının neler olduğunun ve süresinin belirtilmesi gerekmektedir.

İmar Kanunu'nda yer alan idari yaptırımların, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar bakımından uygulanabilmesi için her şeyden önce yaptırım kararı alan idarenin, bu konuda yetkili olması ve kararların usulüne uygun olarak alınması gerekmektedir. Ardından en önemli şart, idari yaptırımlara temel teşkil eden yapı tatil zaptının usulüne uygun olarak düzenlenerek ilgisine tebliğ edilmesidir.

İmar Kanunu'nun 42. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenen para cezaları açısından dikkat edilmesi gereken hususlardan ilki; cezaların şahsiliği ilkesi gereği, imar mevzuatına aykırı davranışta bulunan kişi adına para cezası tesis edilmesi gerektiğidir. Uygulamada yetkili idari mercilerce gerekli mevzuata aykırı inşai faaliyeti yapan kişi tespit edilmeksizin doğrudan yapının malikine para cezası verildiği görülmektedir. İdari yargı kararları uyarınca bu gibi durumlarda cezaların şahsiliği ilkesi gereği, tesis edilen para cezaları iptal edilmektedir. Bu nedenle para cezası tesis etmeye yetkili idari mercilerin ruhsat ve eklerine aykırı yapıyı yapanı açık ve net olarak belirlemesi, kesilecek para cezasının hukuka uygunluğu açısından önemlidir. Diğer yandan Danıştay kararları incelendiğinde görülmektedir ki ruhsat ve eklerine aykırı inşa edilen yapılarda, yapı sahibine para cezası verilebilmesi için ilgili idarece ruhsat ve eklerine aykırılığın tespit edilmesi yeterli olup, yapıdaki ruhsata aykırılıkların giderilmesi, para cezası verilmesine ya da verilmiş olan para cezasının ortadan kalkmasına neden olmamaktadır. İmar para cezaları ile ilgili idari yargı kararları uyarınca dikkat edilmesi gereken bir diğer husus da para cezalarının her yıl yeniden değerlendirme oranında artırılması nedeniyle bazen ruhsat ve eklerine aykırılığın tespit edildiği tarihteki para cezaları ile ilgili idarelerin encümenlerinin imar para cezasına karar verdiği tarihteki imar para cezalarının tutar olarak farklılık gösterebilmesidir. Bu durumda para cezası tesis edilirken ruhsat ve eklerine aykırılığın tespit edildiği tarihte mevzuatta öngörülen para cezasının uygulanması gerekmektedir.

Diğer bir yaptırım olan yıkım kararının, ruhsat ve eklerine aykırı yapıların ekonomik ve fiziksel varlığını ortadan kaldıran, ilgililerin haklarını ve çıkarlarını önemli ölçüde etkileyen bir idari yaptırım olduğu düşünüldüğünde, bu yola en son başvurulması gerektiği, bu nedenle yıkım kararı alınmadan önce öncelikle yapıyı imar mevzuatına uygun hale getirmenin yollarının idari mercilerce araştırılması, ruhsat ve eklerine aykırılık halinin ruhsata bağlanabilme ihtimali varsa ilk olarak bu aykırılıkların ruhsata bağlanmaya çalışılmasının daha yerinde olacağı kanaati hasıl olmaktadır. Yıkım kararında da sebep unsuru açısından hukuka uygunluğu sağlamak adına bildirim gerekçeli olması, gerekçede hukuki nedenin doğru tespit edilmiş olması ve nedenin aynı zamanda gerçeğe uygun olması ve hukuki nitelemesinin de doğru yapılması gerekmektedir. Ruhsata bağlanma imkânı olan yapılarda yıkım kararı alınabilmesi için idarece verilen sürenin bitmesinin zorunlu olduğuna dikkat edilmelidir. Zira bu süre, ilgisinin ruhsat ve eklerine aykırılığı gidermesi için verilmekte olup süre sonunda aykırılığı giderilen veya aykırılığı giderme yönünde çalışma başlatılan yapı hakkında yıkım kararı alınmamalıdır. Süre dolmasına rağmen ruhsat ve eklerine aykırılığı gidermeyen ancak sürenin bitiminden sonra gidermek için çalışma başlatılan yapılarda yıkım kararı alınıp alınmaması, idarenin takdir yetkisinde olmakla birlikte, ilgisinin kötü niyetinin olmadığı ve idarece verilen süre içinde makul nedenlerle hukuka aykırılığın giderilemediği durumlarda da yıkım kararı verilmemesi daha yerinde olacaktır.

Ruhsat ve eklerine aykırılığın giderilmesi için ilgiliye süre verildikten sonra ve yıkım kararı alınmadan önce, ilgili idare tarafından, ruhsat ve eklerine aykırılığın giderilmiş olup olmadığına veya ruhsat alınıp alınmadığına ilişkin inceleme ve tespit işlemi yapılması önem arz etmektedir ki idari yargı yerlerince verilen kararlarda da bu hususa vurgu yapılmaktadır. Oysa uygulamada ilgili idari mercilerce, aynı işlemle ilgiliye hem aykırılığın giderilmesi için bir aylık süre verildiği hem de verilen bir aylık süre içinde aykırılık giderilmediği veya ruhsat alınmadığı takdirde yapının yıkılacağı bildirildiği görülmektedir.

Yürürlükteki imar planına uygun olarak verilmiş ruhsata dayanarak yapılmakta olan inşaatın, ruhsatın dayanağı imar planının iptal edilmesi nedeniyle hukuka aykırı hale gelmesi durumunda, nasıl bir

karar verilmesi gerektiği meselesi de çok sayıda yargısal uyuşmazlığın konusunu teşkil etmektedir. Ancak söz konusu uyuşmazlıkta Danıştay kararları arasında içtihat birliği bulunmamaktadır. Her ne kadar imar planı iptal edilse de o plana göre verilen ruhsata uygun olarak yapılıp tamamlanan yapının ya da yapının tamamlanan kısımlarının, kamu yararı ve kamu düzenine aykırılık teşkil etmediği sürece idari istikrar ilkesi gereğince korunması yerinde olacaktır. Ancak imar planının iptali davasında; imar planının kamu düzeni, kamu yararı, çevrenin korunması, yapının güvenliği gibi değerlere aykırılığı nedeniyle iptalinden bahsediliyorsa, kamu yararı gereği ruhsatın iptali ve yapının yıkılması gerekmektedir. Bu durumda iyi niyetli yapı sahibinin bu nedenle uğradığı zararlarının tazmin edilmesi uygun bir yaklaşım olacaktır.

Her ne kadar İmar Kanunu'nda ruhsat ve eklerine aykırı yapılar konusunda yapı tatil zaptının düzenlenip yapının mühürlenmesi, imar para cezası ve yıkım kararları düzenlenmişse de konuyla ilgili ayrıntılara idari yargı kararları ışık tutmaktadır. Bu nedenle idari mercilerin konuyla ilgili karar alırken, idari yargı içtihatlarını göz önüne almaları, uygulanacak yaptırımların hukuka uygun olarak tesisi açısından önemlidir.

<b>YAZAR BEYANI</b>	
<b>Mali Destek/Teşekkür Beyanı:</b>	Bulunmamaktadır.
<b>Yazarların Katkıları</b>	Eserin tamamı yazar tarafından kaleme alınmıştır
<b>Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı</b>	Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir. Yazar Erciyes Üniversitesi Öğretim Üyesi ve dergimiz editör kurulu üyesidir.
<b>Etik Kurul Onayı:</b>	Gerekmemektedir.

## KAYNAKÇA

- Abacıoğlu Muhittin ve Ali Abacıoğlu. Açıklamalı- İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Akbulut, Berrin. “İdari Para Cezası ve İdari Para Cezasının Belirlenmesi”. Çatalhöyük Uluslararası Turizm ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 9 (2022): 87-99.
- Akıllıoğlu, Tekin. “Yıkma Kararında Yöntem Sorunları”. Amme İdaresi Dergisi, 12/4 (1976): 41-55.
- Coşkun Şenol ve Fatma Kurşun. “Cezaların Şahsiliği İlkesi Bakımından İmar Kanununun 42 inci Maddesinde Belirtilen “Yapının Sahibi” Kavramı”. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi. 5/18 (Temmuz 2014): 515-550.
- Çolak, Haluk ve Uğurtan Altun. “Bir Yaptırım Türü Olarak Para Cezalarının Teori ve Uygulamadaki Analizi”. Türkiye Barolar Birliği Dergisi. 69 (2007): 241-338.
- Eraslan, Yunus. “İmar Hukukunda Ruhsat Aranmayan Yapılar Yönünden Öngörülen İdari Yaptırımlar”. Adalet Dergisi. 69 (2022): 99-132.
- Ergen Cafer ve Veli Böke. Kaçak Yapı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005.
- Ersöz, A. Kürşat. “Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı”. Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. XIX/3 (2015): 103-149.
- Genç, Mustafa. İmar Hukuku. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015.
- İlgezdi, Ali Rıza. İmar Hukukunda Yıkım ve İmar Para Cezaları. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Kalabalık, Halil. İmar Hukuku Dersleri. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Karabulut, Mustafa. İdari Yaptırımların Hukuki Rejimi. Ankara: Turhan Kitabevi, 2008.
- Karavelioğlu, Celal. İmar Kanunu ve Mevzuatı C:I. Ankara: Karavelioğlu Hukuk Yayınevi, 2007.
- Köktürk Erol, Erdal Köktürk. Taşınmaz Değerlemesi (Taşınmaz Hukuku-İmar Hukuku, Değerleme Yöntemleri). Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015.
- Oğurlu, Yücel. İdari yaptırımlar Karşısında Yargısal Korunma. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2001.



Selman, Özdemir. “İmar Para Cezaları Özelinde İdari Yaptırımları Zaman Bakımından Uygulanması”. Türk İdare Dergisi. 473 (2011): 113-132.

Şahin, Cenk. “Danıştay Kararlarına Göre İmar Planının Yargı Yerince İptal Edilmesinin Yapının Hukuki Durumuna Etkisi – Eleştirel Bir Bakış”. İstanbul Hukuk Mecmuası. 76/2 (2018): 757-785.

Yasin, Melikşah. İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımın Usul ve Esasları. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2009.

Yaşar, Hasan Nur., İmar Hukuku (İmar Planları ve Değişiklikleri, Yapı Kuralları). İstanbul: Filiz Kitabevi, 2008.

Yıldız, Ferruh. İmar Bilgisi. Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, 2007.

### **Yargı Kararları**

Anayasa Mahkemesi. K:1997/51 (15.05.1997). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

Anayasa Mahkemesi. K:2004/124 (08.12.2004). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

Anayasa Mahkemesi. K:2013/8 (10.01.2013). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

Anayasa Mahkemesi. K:2013/8 (10.01.2013). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu. K:2005/1121 (05.05.2005). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu. K: 2008/1808 (17.10.2008). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

Danıştay 6.Daire. K:1987/94 (27.01.1987). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

Danıştay 6.Daire. K:1987/874 (08.10.1987). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

Danıştay 6.Daire. K:1991/363 (06.03.1991). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

Danıştay 6.Daire. K:1994/ 1794. (03.05.1994). UYAP

Danıştay 6.Daire. K:1997/2027 (14.04.1997). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

Danıştay 6.Daire. K:2003/7049 (22.12.2003). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

- Danıştay 6.Daire. K:2004/394 (23.01.2004). Kanunum Mevzuat ve İçtihat veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2004/6769 (21.12.2004). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2005/2335 (19.04.2005). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2005/2725 (11.05.2005). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2005/3650 (17.06.2005). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2005/5523 (16.11.2005). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı.
- Danıştay 6.Daire. K:2005/5760 (23.11.2005). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2006/659 (20.02.2006). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2006/4919 (20.10.2006). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2008/941 (13.02.2008). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2008/ 2358 (16.04.2008). UYAP
- Danıştay 6. Daire. K:2008/9477 (23.12.2008). UYAP
- Danıştay 6.Daire. K:2010/ 9533 (19.10.2010). UYAP
- Danıştay 6.Daire. K: 2019/4571 (20.05.2019). UYAP
- Danıştay 6.Daire. K:2019/5552 (12.06.2019).
- Danıştay 6.Daire. K:2019/6525 (26.06.2019). UYAP
- Danıştay 6.Daire. K:2020/1765 (17.02.2020). UYAP
- Danıştay 6.Daire. K:2020/7680 (15.09.2020). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K: 2020/8969 (07.10.2020). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K: 2020/9900 (21.10.2020). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı

- Danıştay 6.Daire. K: 2020/12070 (03.12.2020). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2020/13742 (24.12.2020). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K: 2021/8841 (24.06.2021). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K: 2022/1214 (08.02.2022). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K:2022/3789 (29.03.2022). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 6.Daire. K: 2022/8260 (29.09.2022). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 8. Daire. K:2022/5672 (14.10.2022). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 8.Daire. K:2021/1443 (10.03.2021). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 10.Daire. K:2022/3442 (22.06.2022). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 14.Daire. K:2011/5 (01.06.2011). UYAP
- Danıştay 14.Daire. K:2011/3517 (23.11.2011). UYAP
- Danıştay 14.Daire. K:2012/8441
- Danıştay 14. Daire. K:2012/5970 (21.09.2012). UYAP
- Danıştay 14.Daire. K:2012/2931 (18.04.2012). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 14.Daire. K:2012/6897 (10.10.2012). Kanunum Mevzuat ve İçtihat Veri Tabanı
- Danıştay 14.Daire. K:2013/2663 (10.04.2013). UYAP
- Danıştay 14.Daire. K: 2013/8448 (26.11.2013). UYAP
- Danıştay 14.Daire. K:2014/1608 (05.02.2014). UYAP
- Danıştay 14.Daire. K:2014/1609 (05.02.2014). UYAP
- Danıştay 14.Daire. K:2014/1611 (05.02.2014). UYAP
- Danıştay 14.Daire. K:2014/ 2772 (27.02.2014). UYAP
- Danıştay 14.Daire. K:2014/4177 (02.04.2014). UYAP

- Danıştay 14.Daire. K:2014/ 4743 (16.04.2014). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2014/ 4767 (16.04.2014). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2014/5094 (22.04.2014). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2014/5179 (06.05.2014)  
Danıştay 14.Daire. K:2014/5177 (06.05.2014). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2014/5245 (07.05.2014). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K.2014/5510 (13.05.2014). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2014/5911 (21.05.2014). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2014/6620 (10.06.2014). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2014/ 7297 (03.07.2014). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2015/3421 (29.04.2015)  
Danıştay 14.Daire. K: 2016/1110 (24.02.2016). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2016/1613 (09.03.2016). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2017/3989 (08.06.2017). Kanunum Mevzuat ve  
İçtihat Veri Tabanı  
Danıştay 14.Daire. K: 2018/2917 (19.04.2018). Kanunum Mevzuat ve  
İçtihat Veri Tabanı  
Danıştay 14.Daire. K: 2018/7409 (13.12.2018). UYAP  
Danıştay 14.Daire. K:2018/8139 (26.12.2018) UYAP  
Samsun Bölge İdare Mahkemesi 2.İdari Dava Dairesi. K:2022/185  
(22.02.2022). UYAP