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

İMAR HUKUKU

İmar Para Cezası Kime Kesilir? Malik, Kiracı ve Müteahhidin Sorumluluğu

MAKALE ÖZETİ

Ruhsatsız yapı nedeniyle imar para cezası malik, kiracı veya müteahhitten hangisine verilir? 3194 sayılı Kanun m.42 ve cezaların şahsiliği.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İmar para cezası, yalnızca taşınmazın tapu kaydında adı geçen kişiye otomatik olarak kesilemez. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesinde aykırı yapının sahibi, yapı müteahhidi ve belirli koşullarda ilgili fenni mesuller bakımından yaptırım düzenlenir. Ancak **idari para cezasında sorumluluğun kişisel olması** nedeniyle, para cezasının yöneltildiği kişinin aykırı imalattaki rolü araştırılmalıdır.

Bir dükkânı kiralamak, ruhsatsız eklemeyi yaptırmış olmakla aynı şey değildir. Benzer biçimde, bir taşınmazı sonradan satın alan kişi, daha önce yapılmış her imalattan sırf malik olduğu için cezalandırılamaz. Bununla birlikte malik veya kiracı sıfatının tek başına yeterli olmaması, somut delillerle ortaya konulan fiilî sorumluluğu ortadan kaldırmaz.

Bu yazı **3194 sayılı Kanun m.42/2 kapsamındaki ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıya ilişkin para cezasının muhatabını** inceler. Yıkım kararının muhatabı, yıkım giderleri ve başka kanunlarda düzenlenen yaptırımlar aynı kurallara tabi olmak zorunda değildir.

İmar para cezası tapu malikine mi kesilir?

Tapu malikine ceza verilebilir; fakat tapu malikliği tek başına yeterli gerekçe değildir. İdare, imar aykırılığını kimin yaptığı veya yaptırdığına ilişkin somut olguları incelemelidir.

Danıştay kararlarında, yapının mülkiyeti ile izinsiz imalatı gerçekleştiren kişinin farklı olabileceği özellikle vurgulanır. Örneğin taşınmaz üzerindeki ruhsatsız eklenti, mülk edinilmeden önce inşa edilmiş olabilir. Bu durumda yeni malikin fiiliyle bağlantısı kurulmadan ceza verilmesi tartışmalı hâle gelir.

Danıştay 6. Dairesinin 23.11.2022 tarihli, E.2021/9224, K.2022/10077 sayılı kararında da ruhsata aykırı imalatı yapan kişinin belirlenmesinin önemi değerlendirilmiştir. Birden fazla kat malikine yaptırım yöneltilen uyuşmazlıkta, aykırılığı yapanın tespit edilmeden herkese ceza yüklenmesi hukuka uygun görülmemiştir.

Apartman veya site ortak alanlarında (sığınak, otopark, çatı ya da bahçe gibi) yapılan ruhsatsız imalatlarda da cezaların şahsiliği ilkesi geçerlidir. İmalatın bir kat maliki, yüklenici veya başka kişi tarafından fiilen yapıldığı ya da yaptırıldığı belirlenmelidir. İşin **kat malikleri kurulu kararı veya yönetim aracılığıyla** gerçekleştirildiği ileri sürülüyorsa kararın içeriği, oylar, temsil ve uygulamaya ilişkin belgeler değerlendirilir; sırf kat maliki olmak veya sırf toplantıya katılmak otomatik ceza sorumluluğu doğurmaz. Öte yandan yalnızca olumlu oy veren maliklerin her durumda ve tek başına sorumlu olduğu da peşinen söylenemez.

Buna karşılık, malikin fiilen yapım işini üstlendiğini gösteren ruhsat kaydı, ödeme, sözleşme veya başka deliller mevcutsa yalnızca “ben malikim, yapıyı ben yapmadım” demesi yeterli olmayabilir.

Kiracıya imar para cezası kesilebilir mi?

Evet, kiracı aykırı imalatı yapmış veya yaptırmışsa imar para cezasının muhatabı olabilir. Fakat sırf iş yerini kullanması veya ruhsatsız eklentiden faydalanması, önceki imalatı kiracının yaptırdığını tek başına ispatlamaz.

Örneğin kiracı, dükkânı mevcut kapalı terasla teslim almış olabilir. Başka bir olayda ise mağazanın önüne kapalı bölüm yaptıran, işçileri çalıştıran ve faturaları ödeyen kişi kiracının kendisidir. İki durumda değerlendirme aynı olamaz.

Sorumluluğu belirlerken **ilk kira sözleşmesi, teslim tarihi, eski fotoğraflar, belediye tespitleri, tadilat faturaları, yazışmalar ve yapım süreci** birlikte incelenmelidir. Kiracılık başlangıcıyla imalatın meydana geldiği zamanın örtüşmesi önemli bir olgu olabilir; yine de tek başına kesin fail tespiti sayılmaz.

Yapı müteahhidine de aynı aykırılık nedeniyle ceza verilebilir mi?

Evet. 3194 sayılı Kanun m.42, yapı sahibinin yanında yapı müteahhidini de sorumlular arasında sayar. Kanundaki düzenleme, üstlenilen her bir sorumluluk bakımından ayrı yaptırım uygulanmasına imkân tanır.

Ancak müteahhit sıfatının adı geçen her kişiye, işin kapsamı ve aykırılıktaki rolü araştırılmadan ceza verilmesi doğru değildir. Yüklenicinin hangi işi üstlendiği, sözleşmenin kapsamı, imalatın kim tarafından yaptırıldığı ve aykırılığın hangi aşamada ortaya çıktığı belirlenmelidir.

Taşeronla çalışılması da asıl yüklenicinin veya yapı sahibinin kanundan doğan yükümlülüklerini her durumda sona erdirmez. Hangi kişiye hangi fiil nedeniyle yaptırım uygulandığı encümen kararından anlaşılmalıdır.

Fenni mesulün sorumluluğu hangi koşullarda doğar?

3194 sayılı Kanun m.42/2, **aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesuller** bakımından da yaptırım öngörür. Dolayısıyla yalnızca projede isminin bulunmasıyla yetinilmemeli; kişinin görev dönemi, denetim yükümlülüğü, bildirimin yapılıp yapılmadığı ve isnat edilen ihlal ayrı ayrı incelenmelidir.

Fenni mesulün denetim ve bildirim sorumluluğu, yapıyı fiilen yaptıran kişinin sorumluluğuyla aynı hukuki olgu değildir. Bir kişinin hukuki durumu diğerinden otomatik olarak çıkarılamaz.

Binayı sonradan alan kişi eski imar para cezasını ödemek zorunda mı?

Yeni malike, önceki malikin veya üçüncü kişinin işlediği fiil için kendiliğinden yeni bir imar para cezası kesilmesi hukuken tartışmalıdır. İdarenin, cezanın yöneltildiği kişi ile aykırılık arasında somut bağlantı kurması gerekir.

Burada iki durum ayrılmalıdır: Birincisi, yeni malik adına ilk kez düzenlenen idari para cezası; ikincisi, önceki kişi adına kesinleşmiş bir idari para cezasının tahsili. Bu işlemlerin muhatabı ve hukuki dayanakları aynı değildir.

Ayrıca **yapının sonradan el değiştirmesi, mevcut imar aykırılığını meşru hâle getirmez**. İdare, aykırı yapının ruhsata bağlanması veya kaldırılması için 3194 sayılı Kanun m.32 kapsamında işlem yapabilir. Para cezasının şahsiliği ile yapıya yönelik yıkım işlemi birbirinden ayrılmalıdır.

Mirasçılara imar para cezası kesilebilir mi?

Muris tarafından gerçekleştirildiği ileri sürülen imar aykırılığı, sırf miras yoluyla taşınmazı edindikleri için mirasçılara kişisel para cezası verilmesini haklı kılmaz. İdari para cezalarının cezalandırıcı niteliği ve şahsilik ilkesi gözetilmelidir.

Ancak mirasçıların, mirasın açılmasından sonra bizzat yeni bir aykırı imalat yaptırmaları veya başka bir kanuni yükümlülüğü ihlal etmeleri ayrı bir meseledir.

Ölen kişi adına daha önce verilmiş fakat henüz tahsil edilmemiş idari para cezası da kural olarak mirasçılardan tahsil edilemez. Anayasa m.38'deki **cezaların şahsiliği** ilkesi ve **Tahsilat Genel Tebliği (Seri: B, Sıra No: 18) m.16**, idari para cezası muhatabı gerçek kişinin ölümü hâlinde cezaların mirasçılardan takip edilmemesini ve **tahsilinden vazgeçilmesini** öngörür. Bu nedenle kesinleşmiş ceza, sırf mirasın kabul edilmesi nedeniyle mirasçıya geçen olağan bir kamu borcu gibi işlem görmez; idaredeki takip ve terkin işlemleri bu esasa göre değerlendirilmelidir.

Mirasçının kendi fiili nedeniyle doğan yeni bir imar para cezası ve ceza niteliği taşımayan ayrı kamu borçları ise bu sonucun dışında tutulmalıdır. Aynı şekilde, borçlu gerçek kişi için uygulanan şahsilik kuralı, tüzel kişi hakkında verilen cezalara ilişkin diğer tahsil rejimleriyle karıştırılmamalıdır.

Belediye imar para cezasından sorumlu kişiyi nasıl belirler?

Ceza işleminin kişiselleştirilmesi için yalnızca **tapu kaydına veya mevcut kullanım durumuna** bakılması yeterli olmayabilir. İlgili idarenin araştırması somut dosyaya göre şunları içermelidir:

- Yapı tatil tutanağı, imalatın kapsamı ve tespit tarihi.
- Tapu kayıtları ile mülkiyetin el değiştirdiği tarihler.
- Kiracılık başlangıcı, taşınmazın teslim durumu ve varsa tadilat protokolü.
- Yapı ruhsatı, mimari proje, müteahhit ve fenni mesul kayıtları.
- Tarihli fotoğraf, uydu görüntüsü ve teknik incelemeler.
- İşçilik, malzeme, fatura ve ödeme belgeleri.
- İmalatı kimin yaptırdığına ilişkin tutarlı diğer deliller.

Danıştay 6. Dairesinin 22.11.2022 tarihli, E.2020/10553, K.2022/10015 sayılı kararında, ruhsat ve tadilat ruhsatında davacının **yapı sahibi ve yapı müteahhidi** olarak yer alması ile imalatın başkası tarafından yapıldığına ilişkin aksini gösteren bilgi veya belge sunulmaması birlikte değerlendirilmiştir. Daire, bu koşullarda davacıya yöneltilen cezanın **cezaların şahsiliği ilkesi bakımından hukuka aykırı olmadığına** hükmederek önceki iptal kararını bozmuştur. Ancak **cezanın bütün unsurlarını nihai olarak onamamış**; özellikle tekerrür uygulamasının hukuka uygunluğunun yeniden değerlendirilmesi gerektiğini belirtmiştir. Dolayısıyla tapu malikliği tek başına yeterli olmadığı gibi, ruhsat kayıtları ve imalata ilişkin somut deliller de göz ardı edilemez.

Hatalı kişiye kesilen imar para cezası nasıl iptal ettirilir?

Yanlış muhatap iddiası, ceza kararına karşı açılacak **idare mahkemesindeki iptal davasında** ileri sürülebilir. 3194 sayılı Kanun m.42'ye dayanan ceza kararlarında özel bir süre yoksa genel dava açma süresi **60 gündür**; başlangıç, tebliğ ve varsa idari başvurular somut olay üzerinden hesaplanmalıdır.

Dava dilekçesinde yalnızca “ben yapmadım” ifadesine dayanmak yerine, **imalatın oluştuğu dönem ile kişinin malik, kiracı veya müteahhit olduğu dönem arasındaki ilişki** belgelerle açıklanmalıdır.

Dava usulü ve diğer hukuka aykırılıklar için imar para cezasına itiraz ve iptal davası yazımıza; temel ceza ve artırımlar için imar para cezasının hesaplanması yazımıza bakılabilir.

Sonuç

3194 sayılı Kanun'un 42. maddesi kapsamında imar para cezası **malike, kiracıya veya müteahhide yalnızca sıfatından dolayı değil, kanunda tanımlanan sorumluluk ve somut fiil bağlantısı araştırılarak** uygulanmalıdır. Birden fazla kişinin sorumlu olabileceği hâllerde herkesin hangi sıfat ve fiille işlemde yer aldığı açıklanmalıdır.

Ceza kararının doğru kişiye yöneltilmemiş olması önemli bir iptal gerekçesi olabilir. Ancak bunun tespiti, yapı tatil tutanağı, ruhsat, kira ve yapım belgelerinin birlikte incelenmesini gerektirir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında güncellenmiş 4. baskısı yayımlanan, Ali Rıza İlgezdi tarafından kaleme alınan *İmar Hukukunda Yıkım ve İmar Para Cezaları*
2. Adalet Yayınevi tarafından 2024 yılında yayımlanan, Engin Akın tarafından kaleme alınan *İmar Hukuku Yaptırımları*

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