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

İMAR HUKUKU

İmar Para Cezasına İtiraz ve İptal Davası Nasıl Açılır?

MAKALE ÖZETİ

Belediyenin 3194 sayılı Kanun m.42 uyarınca verdiği imar para cezasına karşı dava süresi, yetkili mahkeme, hesap hataları ve para cezasının muhatabı.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İmar para cezasına karşı idare mahkemesinde iptal davası açılabilir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine göre verilen belediye encümeni kararları bakımından, özel bir süre söz konusu değilse **genel dava açma süresi 60 gündür**. Süre, kural olarak ceza kararının usulüne uygun yazılı bildirimini izleyen gün başlar (2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu m.7).

İtirazın başarılı olabilmesi için yalnızca cezanın yüksek olduğunu söylemek yeterli değildir. **Aykırılığın ne olduğu, cezanın doğru kişiye yöneltilip yöneltilmediği, yapı tatil tutanağının yeterliliği ve hesabın kanundaki yöntemlere uygunluğu** somut belgelerle incelenmelidir.

Bu makale, özellikle **3194 sayılı Kanun m.42 kapsamında imar aykırılığı nedeniyle verilen idari para cezalarını** ele alır. Belediye zabıtası tarafından başka kanunlara göre kesilen cezaların başvuru usulü farklı olabilir.

İmar para cezasını kim verir?

İmar Kanunu m.42 uyarınca imar mevzuatına aykırılık tespit edildiğinde ilgili idare encümeni, kanunun öngördüğü usule göre sorumlular hakkında yaptırım kararı alır. Kanunda aykırılığın tespitinden itibaren **on iş günü** içinde encümence işlem yapılacağı düzenlenmiştir.

Bu **on iş günlük süre, vatandaşın dava açma süresi değil, idareye yönelik düzenleyici nitelikte bir karar alma süresidir**. Sürenin aşılması, tek başına encümen kararını kendiliğinden geçersiz kılmaz. Bununla birlikte tespitin, kararın ve tebliğin tarihleri; zamanaşımı ve diğer usul itirazları bakımından ayrıca incelenmelidir.

Ceza kararını düzenleyen teknik tespit, encümen kararı ve hesap cetveli birlikte okunmalıdır. Sadece tebligattaki toplam rakam, cezanın hukuka uygunluğunu denetlemek için yeterli olmayabilir.

İmar para cezasına kaç gün içinde ve hangi mahkemede dava açılır?

3194 sayılı Kanun m.42'ye dayanan para cezasının iptali için görevli yargı yeri **idari yargıdır**. Kural olarak idare mahkemesinde iptal davası açılır. Dava, işlemi tesis eden idareye karşı yöneltilir; yetki ve dava süresi somut işlemden belirlenir.

Genel süre 60 gündür. Ancak farklı bir özel kanunla verilen ceza, tebligatın hukuka uygunluğu veya dava süresini etkileyen idari başvuru gibi hususlar bulunuyorsa ayrıca değerlendirme gerekir.

İYUK m.11 kapsamında idareye başvuru mümkün olabilir. Fakat **belediyeye dilekçe vermek her dosyada dava süresini kendiliğinden ve süresiz biçimde uzatmaz**. Başvurunun tarihi, niteliği ve idarenin cevabı süre hesabında önem taşır. Sürenin son gününü yalnızca belediyeden cevap bekleyerek geçirmek hak kaybına neden olabilir.

Para cezasının iptali hangi gerekçelerle istenebilir?

İptal gerekçeleri, işlemin somut hukuka aykırılığına göre değişir. **Yetersiz yapı tatil tutanağı, yanlış muhataba ceza verilmesi, hesaplama hatası ve şartları oluşmamış artırım sebepleri** en sık araştırılması gereken başlıklardır. Her biri teknik belgeler ve encümen kararı üzerinden ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

1. Yapı tatil tutanağı aykırılığı yeterince açıklamıyorsa

Belediyenin hangi imalatı ruhsatsız veya projeye aykırı bulduğu açık olmalıdır. **Aykırılığa konu imalat, etkilediği alan, yapının sınıfı ve ceza hesabına alınan ölçüler** birbiriyle tutarlı değilse temel ceza ve artırımlar denetlenemez.

Örneğin yalnızca bir kısmında izinsiz tadilat yapılan binanın tamamının yüzölçümü üzerinden ceza hesaplanması, somut verilerle gerekçelendirilmiyorsa hukuka aykırılık doğurabilir.

Tutanağın taşıması gereken unsurları ayrıntılı olarak yapı tatil tutanağına ilişkin yazımızda inceliyoruz.

2. Ceza yanlış kişiye verilmişse

Taşınmazın tapu maliki olmak, imar aykırılığına ilişkin her para cezasından otomatik sorumlu olmak demek değildir. İmar Kanunu m.42, aykırılıktan sorumlu yapı sahibi, yapı müteahhidi ve kanunda sayılan diğer sorumlular yönünden ayrı koşullar öngörür.

Bir yapının sonradan satın alınması, kiralanması veya işletilmesi; önceki dönemdeki izinsiz imalatın mutlaka yeni malik ya da kiracı tarafından yaptırıldığını göstermez. İnşaatın yapım tarihi, faturalar,

ruhsat dosyası, kira başlangıcı, teknik görüntüler ve diğer deliller önemlidir.

Öte yandan malik veya kiracı sıfatının tek başına ceza sorumluluğu doğurmaması, ruhsatsız yapının kaldırılmasına ilişkin idari işlemi de kendiliğinden geçersiz hâle getirmez.

3. Para cezasının hesaplanmasında hata varsa

İmar Kanunu m.42/2, farklı türde aykırılıklar için farklı hesaplama yöntemleri içerir. **Yapı inşaat alanı üzerinden hesap yapılabilen aykırılıkla**, cephenin, diğer yapı elemanlarının veya malzemenin değiştirilmesi gibi metrekareyle ölçülemeyen aykırılığın bedeli aynı yöntemle belirlenmez.

Dava dosyasında yapı sınıfı ve grubu, aykırılıktan etkilenen alan, tespit tarihindeki birim tutar, artırma sebepleri ve varsa ilave ceza ayrı ayrı kontrol edilmelidir.

Ayrıntılı yöntem ve 2026 yılına ilişkin açıklamalar için imar para cezasının hesaplanması hakkındaki yazımız incelenebilir.

4. Artırım sebebi somut olayda yoksa

3194 sayılı Kanun m.42/2-(c), belirli şartlarda temel cezaya artırım uygulanmasını öngörür. Örneğin başkasına ait parselde yapım, kamu tesisi alanı veya belirli koruma statülerinin varlığı gibi ölçütler ceza hesabını etkileyebilir.

Her artırma sebebi ayrı ayrı ispatlanmalıdır. İdarenin aynı olayda birden çok artırım uygulaması tek başına hukuka aykırılık anlamına gelmez; fakat her birinin kanuni koşulları mevcut olmalıdır. Özellikle 'çevre ve görüntü kirliliği' gibi fiilî tespit gerektiren başlıklarda soyut ifadeler yeterli olmayabilir.

Bir ay içinde aykırılığı gidermek cezayı kaldırır mı?

Hayır; koşulları oluşursa yalnızca m.42/2-(ç) bendindeki ilave ceza tahsil edilmez. Bunun için ceza kararının tebliğinden itibaren **bir ay içinde** aykırılığın giderilip yapının mevzuata uygun hâle getirilmesi gerekir. **Temel ceza ve diğer artırımlar otomatik olarak silinmez.** Hesap kalemlerinin ayrımı imar para cezası hesaplama yazımızda gösterilmiştir.

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 01.10.2025 tarihli, E.2024/68, K.2025/61 sayılı kararı uyarınca, bu bir aylık tahsil etmeme imkânının encümen kararında ayrıca yazılmamış olması, tek başına (ç) bendine dayalı cezayı hukuka aykırı hâle getirmez. Bu sebeple yalnızca uyarının bulunmadığı iddiasına dayanılarak iptal sonucu beklenmemelidir.

İmar para cezasına dava açılması tahsilatı durdurur mu?

Hayır, dava açılması tek başına idari işlemin yürütmesini durdurmaz. Uygun koşullarda yürütmenin durdurulması istenebilir; fakat İYUK m.27'deki açık hukuka aykırılık ve telafisi güç veya imkânsız zarar koşullarının birlikte değerlendirilmesi gerekir.

Salt bir para borcunun bulunması her durumda telafisi güç zarar oluşturmaz. Tahsilatın mali sonuçları ve davacı üzerindeki etkileri somut olayda ortaya konulmalıdır. İmar para cezasına karşı açılan iptal davası ile cezanın tahsili için sonradan düzenlenen ödeme emrine karşı açılacak dava birbirinden ayrılmalıdır.

İmar para cezası için ödeme emri gönderilirse kaç günde dava açılır?

3194 sayılı Kanun m.42 kapsamında verilen imar para cezasının tahsili amacıyla 6183 sayılı Kanun uyarınca gönderilen ödeme emrine karşı, tebliği izleyen günden başlayarak 15 gün içinde idare mahkemesinde dava açılabilir (6183 sayılı Kanun m.58). Bu süre, para cezasının kendisine karşı açılan iptal davasının süresiyle aynı değildir.

Ödeme emrine karşı davada kural olarak **böyle bir borcun bulunmadığı, borcun kısmen ödendiği veya zamanaşımına uğradığı** nedenleri ileri sürülebilir. Para cezasının miktarı, yapı sınıfı ya da aykırılığın teknik niteliği hakkındaki bütün itirazlar, ödeme emri aşamasında baştan sona yeniden incelenmez. Ancak borcun hukuken doğup doğmadığı, muhataba yöneltilip yöneltilemeyeceği ve usulüne uygun şekilde tahsil edilebilir duruma gelip gelmediği, **borcun bulunmadığı** iddiası bakımından ayrıca önem taşıyabilir.

Asıl ceza kararının tebliğiyle başlayan dava süresini kaçırıp yalnızca ödeme emrini beklemek güvenli değildir. Ayrıca ceza verme süresi ile kesinleşmiş cezanın tahsil zamanaşımı aynı değildir: 5326 sayılı Kanun m.20 ve m.21 ile 6183 sayılı Kanun m.102 ayrımı için imar para cezasında zamanaşımı ve mükerrer ceza yazımıza bakılmalıdır.

Yıkım kararı ve imar para cezası aynı davada istenebilir mi?

İki işlem aynı yapı tatil tutanağından doğabilir; fakat **yıkım kararı ile para cezası aynı idari işlem değildir**. İşlemler arasında maddi veya hukuki bağlılık bulunması hâlinde İYUK m.5 çerçevesinde birlikte dava konusu edilmeleri değerlendirilebilir. Ayrı kararlar, tebliğler ve süreler varsa her biri bakımından ayrıca süre ve dava koşulları kontrol edilmelidir.

İşlemlerin **İYUK m.5 kapsamında aynı dilekçeyle dava edilmesinin şartları ve usul riskleri** yıkım ve imar para cezasının birlikte dava edilmesi yazımızda açıklanmıştır. Yıkım kararına karşı iptal davası ve yürütmenin durdurulması ayrı bir konudur.

Dava öncesinde hangi belgeler incelenmeli?

- İmar para cezasına ilişkin belediye encümeni kararı ve tebliğ belgesi.
- Ceza hesap cetveli, uygulanan kanun bentleri ve artırım oranları.
- Yapı tatil tutanağı, kroki, ölçüm ve fotoğraflar.
- Yapı ruhsatı, onaylı mimari proje ve varsa tadilat ruhsatı.
- Yapıyı kimin, ne zaman yaptırdığına ilişkin sözleşme, fatura ve kayıtlar.
- İmar planı, koruma statüsü ve tespit tarihindeki ilgili mevzuat.

Sonuç

İmar para cezasında ilk iş yalnızca toplam tutara bakmak değil; **işlemin muhatabını, tutanağı ve hesaplamanın her kalemini** kontrol etmektir. 3194 sayılı Kanun m.42 uyarınca verilen bir cezaya karşı kural olarak 60 gün içinde idare mahkemesinde dava açılabilir. Ancak dava süresinin başlangıcı ve uygulanabilecek özel hükümler tebliğ edilen karar üzerinden belirlenmelidir.

Cezanın hesaplanma yöntemindeki ve artırım sebeplerindeki yanlışlıklar, somut delillerle gösterilebildikleri ölçüde iptal davasında önem taşır.

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.