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

İMAR HUKUKU

İmar Para Cezasında Zamanaşımı ve Mükerrer Ceza

MAKALE ÖZETİ

İmar para cezasında soruşturma zamanaşımı, sekiz yıllık süre, tekrar ceza verilmesi, tekerrür ve AYM 2025/239 kararı.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İmar para cezasında zamanaşımı tek bir tarihe veya bütün ceza türleri için aynı süreye göre hesaplanmaz. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi kapsamında uygulanan cezanın **nispi veya maktu niteliği**, fiilin gerçekleştiği tarih ve 5326 sayılı Kabahatler Kanunu'nun 20. maddesi birlikte incelenir. **Nispi idari para cezasını gerektiren kabahatlerde soruşturma zamanaşımı sekiz yıldır.** Diğer ceza türlerinde farklı süreler uygulanabilir.

Aynı ruhsatsız imalat için yeniden ceza verilip verilemeyeceği de cezanın hesabından ayrı bir meseledir. Önceki cezanın aynı fiili mi kapsadığı, yeni inşai faaliyet bulunup bulunmadığı ve idarenin bu kez **aykırılığı gidermeme** gibi ayrı bir yükümlülüğün ihlalini mi yaptırıma bağladığı araştırılmalıdır.

İmar para cezasında zamanaşımı kaç yıldır?

3194 sayılı Kanun m.42 kapsamında nispi nitelikte hesaplanan imar para cezalarında 5326 sayılı Kabahatler Kanunu m.20/3'teki sekiz yıllık soruşturma zamanaşımı kuralı önem taşır. Ancak m.42, yalnızca bu tür cezalardan oluşmaz; kanunda belirli yükümlülükler için maktu tutarlı yaptırımlar da vardır.

Kabahatler Kanunu m.20/2, maktu idari para cezaları bakımından cezanın kanundaki miktarına göre **üç, dört veya beş yıllık** süreler düzenler. Bu nedenle bütün imar para cezaları için “daima sekiz yıl” veya “daima beş yıl” denilmesi doğru değildir.

Önce kararın hangi **madde ve fıkraya** dayandığı tespit edilmeli; ardından yaptırımın kanundaki niteliği ve zamanaşımı başlangıcı belirlenmelidir. Örneğin 2020 yılında tamamlanan ve 2026'da tespit edilen ruhsatsız bir imalata ilişkin **m.42/2 kapsamında nispi ceza** değerlendirilirken sekiz yıllık

süre gündeme gelir. Aynı tarihteki ayrı bir **m.42/3 maktu ceza** iddiasında ise cezanın kanuni miktarına göre üç, dört veya beş yıllık süre söz konusu olabilir. Fiilin tarihi, ceza türü ve zamanaşımına ilişkin özel hükümler somut olayda ayrıca kontrol edilmelidir.

Bu yazıda ceza verme yetkisini sınırlayan **soruşturma zamanaşımı** ile kesinleşen cezanın **yerine getirme/tahsil zamanaşımı** birbirinden ayrılmaktadır.

Kesinleşmiş imar para cezasının tahsil zamanaşımı kaç yıldır?

6183 sayılı Kanun m.102'nin genel kuralı, kamu alacağının vadesinin rastladığı takvim yılını izleyen yıl başından itibaren **beş yıllık tahsil zamanaşımıdır**. Ancak aynı madde, para cezalarının özel kanunlardaki zamanaşımı hükümlerini saklı tutar. Bu nedenle her kesinleşmiş imar para cezası için istisnasız beş yıl sonucu çıkarılamaz.

5326 sayılı Kabahatler Kanunu m.21, idari para cezalarında miktara göre **üç, dört, beş veya yedi yıllık yerine getirme zamanaşımı** öngörür; süre, kural olarak kararın kesinleştiği takvim yılını izleyen yıl başında başlar. Gelir İdaresinin tahsil uygulamasında da Kabahatler Kanunu kapsamındaki yaptırımlar bakımından bu özel hüküm dikkate alınır. Somut cezanın tabi olduğu rejim, varsa özel düzenleme ile zamanaşımını durduran veya kesen işlemler birlikte değerlendirilmelidir.

Bu ayrım önemlidir: **2020'deki imalat nedeniyle ceza verme süresi** ile **2026'da kesinleşmiş bir cezanın hangi tarihe kadar tahsil edilebileceği** birbirinden farklı sorulardır.

Zamanaşımı ve tekerrür tablosu

Konu	Süre veya yaptırım	Başlangıç ve uygulama şartı
Soruşturma zamanaşımı (5326 m.20)	Nispi cezada **8 yıl**; maktu cezada ceza miktarına göre **3, 4 veya 5 yıl**	Fiilin hukuken işlendiği zaman ve varsa özel hükümler
Tahsil / yerine getirme zamanaşımı	**6183 m.102 genel olarak 5 yıl**; idari para cezalarında **5326 m.21 özel olarak 3, 4, 5 veya 7 yıl**	İlgili alacağa uygulanacak hüküm, kesinleşme/vade ve kesilme-durma koşulları ayrı incelenir
Tekerrür (3194 m.42/6)	İnşa sürecinde fiilin tekrarında cezanın **bir kat artırılması**	Önceki ceza kararı tek başına yetmez; yeni fiil ve zamanı belgelenir
Aykırılığı gidermemek (3194 m.42/3)	Yeni bir imalattan farklı, **ayrı süreli yükümlülük ihlali** olabilir	Bildirim, sürenin dolması ve yükümlülüğün yerine getirilmemesi kanıtlanır

Bu tablo **ceza verme süresi ile tahsil süresini birbirine eşitlemez**. Somut cezanın kanuni niteliği belirlenmeden tek bir zamanaşımı tarihi hesaplanamaz.

Zamanaşımı belediyenin tespit tarihinde mi başlar?

Her zaman hayır. Fiilin ne zaman işlendiği veya hukuken ne zaman tamamlandığı ile belediyenin bunu hangi tarihte fark ettiği farklı olabilir.

Örneğin 2019'da yapımı tamamlanmış bir eklentinin belediyece 2026'da görülmesi, eski fiilin tarihini sırf tespit yapıldığı için 2026'ya taşımaz. Öte yandan aykırı inşaatın 2019'da başlayıp sonraki yıllarda devam ettiği veya 2026'da **yeni imalat** yapıldığı kanıtlanıyorsa ayrı değerlendirme gerekir.

Bu nedenle imalatın tamamlanma tarihi, eski uydu ve sokak görüntüleri, kira veya mülkiyet kayıtları, yapı tatil tutanakları ve sonraki denetimler somut olayda önem taşır.

Yapının mevcut durumunu koruması ile aykırı inşa faaliyetine devam edilmesi aynı şey olarak kabul edilmemelidir. İdare, yaptırıma konu fiili ve tarihini belirlemelidir.

Yapı 10 yıldır duruyorsa imar para cezası artık verilemez mi?

Yalnızca yapının uzun süredir mevcut olması bu sonuca varmak için yeterli değildir. Önce hangi yaptırımın uygulandığı ve fiilin ne zaman gerçekleştiği belirlenmelidir. Nispi cezada sekiz yıllık süre gündeme gelebilse de yeni imalat, sonradan işlenen bağımsız bir ihlal veya farklı maktu yaptırım iddiası varsa hesap değişebilir.

Ayrıca **para cezasının zamanaşımına uğraması, ruhsatsız yapıyı kendiliğinden ruhsatlı hâle getirmez.** Yapıya yönelik yıkım ve aykırılığın giderilmesi işlemlerinin hukuki rejimi farklıdır.

Yıkım kararının şartlarına ilişkin ayrı makalemizde usul ve iptal nedenleri açıklanmıştır.

Aynı ruhsatsız yapı için ikinci kez para cezası kesilebilir mi?

Aynı fiilin yeni bir olgu bulunmadan yeniden cezalandırılması ile sonradan gerçekleşen yeni aykırılığın cezalandırılması aynı değildir. İdare, ikinci encümen kararında hangi fiil veya yükümlülük ihlalinin ilk karardan farklı olduğunu göstermelidir.

İki yapı tatil tutanağında aynı ölçülerin ve aynı imalatın yer alması, tek başına bütün ikinci cezaların geçersiz olduğunu kesinleştirmez; fakat **fiil tekrarı, yeni inşa faaliyeti ve ayrı yükümlülük** bakımından ciddi denetim ihtiyacı doğurur.

Özellikle ilk tespitten sonra mühürlenmiş yapıya yeni kat veya yeni kapalı alan eklenmişse bu, ilk denetimde mevcut olmayan bir fiil olabilir. Yeni imalatın ölçü ve tarihinin ilk cezanın kapsamından ayrılması gerekir.

Tekerrür nedeniyle imar para cezası iki katına çıkar mı?

3194 sayılı İmar Kanunu m.42'nin altıncı fıkrası, kanunda öngörülen fiil ve hâllerin **yapının inşa edilmesi süreci içinde tekrarlanması** hâlinde idari para cezasının bir kat artırılarak uygulanmasını düzenler.

Bu hükmün uygulanması için yalnızca önceki bir ceza kararının varlığı yeterli kabul edilmemelidir. İnşaat süreci içinde **yeniden gerçekleşen aykırılık** ve bunun hangi tespitle ortaya konduğu araştırılmalıdır.

Örneğin ilk ceza 100 m²'lik aykırı alana ilişkinse ve daha sonra yeni 30 m²'lik bölümün inşa edildiği tespit edilmişse **eski 100 m² üzerinden yeniden temel ceza hesaplamakla yeni 30 m²'lik fiil ve tekerrürü değerlendirmek aynı yöntem değildir**. İdarenin güncel tespiti, hesabın hangi alana dayandığını açıklamalıdır.

Danıştayın kararlarında da tekerrür artırımının **önceden cezalandırılmış imalat ile daha sonra yapılan yeni imalat ayrıştırılmadan** uygulanması hukuki denetime konu olmuştur. Bu nedenle ilk ve ikinci hesap cetvellerinin karşılaştırılması önemlidir.

Aykırılığı gidermemek nedeniyle ayrıca ceza verilebilir mi?

Evet, şartları varsa. İmar Kanunu m.42/2 uyarınca **ruhsatsız veya ruhsata aykırı imalatı gerçekleştirmek** ile m.42/3 kapsamında **m.32'deki belirli yükümlülükleri süresinde yerine getirmemek**, farklı fiiller olarak değerlendirilebilir.

Bu ayrımın güncel ve önemli dayanağı **Anayasa Mahkemesinin 26.11.2025 tarihli, E.2025/35, K.2025/239 sayılı kararıdır**. 10 Mart 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan kararda AYM, m.42/3'teki m.32'ye ilişkin düzenlemenin **yapı sahibi** yönünden Anayasa'ya aykırı olmadığına karar vermiştir.

AYM, m.42'nin ikinci fıkrasında aykırı inşa faaliyetinin; üçüncü fıkrasında ise **verilen süre içinde aykırılığın giderilmemesinin** yaptırıma bağlandığını belirterek bunların aynı fiil olmadığını açıklamıştır.

Ancak **ayrı ceza verilebilir** demek, somut dosyadaki her ikinci encümen kararının hukuka uygun olduğu anlamına gelmez. **m.42/3 uyarınca m.32'deki süreli giderme yükümlülüğünün yerine getirilmemesi cezalandırılıyorsa**, ilgiliye bu yükümlülüğün usulüne uygun biçimde bildirilmiş ve uygulanabilir sürenin dolmuş olması gerekir. Yapı tatil tutanağının tebliği, sürenin başlangıcı, aykırılığın giderilip giderilmediği ve cezaya muhatap kişinin sorumluluğu araştırılmadan doğrudan ikinci ceza verilmesi hukuki denetime açıktır. Bu değerlendirme, m.42/3'ün diğer yükümlülükler bakımından farklı olabilecek koşullarının yerine geçmez.

Bir ay içinde aykırılığı gidermek ikinci cezayı önler mi?

Hangi bir aylık süreden söz edildiğine bağlıdır. İmar Kanunu m.32, olağan süreçte yapı tatil tutanağından sonra ruhsat alma veya aykırılığı giderme imkânını düzenler. Buna karşılık m.42/2-(ç), **para cezasının tebliğinden itibaren** koşulları gerçekleşirse yalnızca ilgili **ilave ceza kaleminin tahsil edilmemesini** öngörür.

Bu süreler birbirinin yerine geçmez. Bir aylık süre içerisinde usulüne uygun başvuru yapılması ile yapının gerçekten mevzuata uygun hâle getirilmesi de aynı şey değildir.

Yıkım kararında bir aylık süre ve tebligat usulü ile imar para cezası hesaplama yazılarımız bu ayrımı farklı yönleriyle ele alır.

Zamanaşımı veya mükerrer ceza itirazı nasıl ileri sürülür?

Para cezasına karşı başvuru süresi ile ceza verme zamanaşımı farklı hukuki sürelerdir. Zamanaşımı itirazı önemli olsa bile, bunun değerlendirilmesini bekleyerek encümen kararına karşı başvuru süresi geçirilmemelidir.

Öncelikle **ilk ve sonraki encümen kararları**, bunların dayandığı tutanaklar, tutanakların düzenleme ve tebliğ tarihleri, karşılaştırmalı krokiler ve varsa yapı ruhsatı dosyası temin edilmelidir.

Mükerrer ceza iddiasında ilk cezanın tam olarak hangi imalata ilişkin olduğu; ikinci cezada **yeni fiil, tekerrür artırımının kanuni koşulları veya aykırılığı gidermeme yükümlülüğü** bulunup bulunmadığı gösterilmelidir. Zamanaşımı bakımından ise fiilin gerçekleşme dönemi somut delillerle ortaya konulmalıdır.

Başvuru ve yargılama yolu için imar para cezasına itiraz ve iptal davası yazımız ayrıca incelenebilir.

Sonuç

İmar para cezasında zamanaşımı hesabının ilk adımı, **kanunun hangi fıkrasından hangi tür ceza verildiğini ve fiilin hangi tarihte gerçekleştiğini** belirlemektir. Nispi cezalardaki sekiz yıllık soruşturma zamanaşımı, bütün yaptırımlara otomatik uygulanmaz.

İkinci para cezasının hukuka uygunluğunda ise **aynı fiil, inşaat sırasında tekrarlanan yeni fiil ve aykırılığın süresinde giderilmemesi** ayrımı belirleyicidir. Bu ayrım, özellikle 2026'da yayımlanan AYM kararı ışığında değerlendirilmelidir.

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.