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

İMAR HUKUKU

Komşu Parseldeki Ruhsata Aykırı İnşaat Nasıl Durdurulur?

MAKALE ÖZETİ

Komşu parselde ruhsatsız veya ruhsata aykırı inşaatta belediyeye başvuru, yapı ruhsatının iptali, dava açma süresi ve yürütmenin durdurulması.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Komşu parselde hukuka aykırı inşaat yapılıyorsa, izlenecek yol önce aykırılığın türüne göre belirlenir. Yapının hiç ruhsatı yoksa veya inşaat ruhsat ve eklerine aykırı ilerliyorsa yetkili idareye başvurularak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi kapsamında denetim ve gerekli işlemler istenebilir. İnşaat verilen ruhsata uygun yürütülüyor ancak **ruhsatın kendisi hukuka aykırıysa**, yapı ruhsatına karşı iptal davası ve koşulları varsa yürütmenin durdurulması gündeme gelir.

Belediyeye şikâyet etmek veya dava açmak inşaatı kendiliğinden durdurmaz. İlgili idari işlemin hangisi olduğu, komşunun dava açma menfaati, başvuru süresi ve acil koruma talebi ayrı değerlendirilmelidir.

Komşu parseldeki inşaatın ruhsatsız olması ile ruhsatın hukuka aykırı olması aynı mı?

Hayır. Bu ayrım, başvurunun muhatabını ve davanın konusunu değiştirir.

Somut durum	Öncelikle incelenecek yol
Yapı ruhsatı alınmadan ruhsata tabi inşaata başlanması	İdareden m.32 kapsamında tespit, mühürleme ve gerekli işlemlerin istenmesi
Ruhsat var, fakat kat adedi, çekme mesafesi veya diğer imalatlar onaylı projeye aykırı	Ruhsat ve ekleriyle fiilî imalatın karşılaştırılması; m.32 başvurusu
İnşaat ruhsata uygun, fakat ruhsatın dayandığı plan veya ruhsat işlemi hukuka aykırı	Ruhsatın ve gerekirse ilgili plan işleminin yargısal denetimi
Bina komşunun arsa sınırını aşıyor veya mülkiyet hakkına doğrudan müdahale ediyor	İdari yolların yanında özel hukukta elatmanın önlenmesi değerlendirmesi

Örneğin ruhsatta beş kat öngörülmesine rağmen altıncı katın yapıldığı ileri sürülüyorsa fiilî inşaat ile onaylı ruhsat ve proje karşılaştırılmalıdır. Buna karşılık ruhsat zaten hukuka aykırı biçimde altı kata izin veriyorsa esas sorun ruhsat işleminin hukuka uygunluğudur. Yalnızca “kaçak kat” denilmesi bu iki durumu ayırmaya yetmez.

Belediyeye başvurarak komşu inşaatın mühürlenmesi istenebilir mi?

Evet. 3194 sayılı İmar Kanunu m.32, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşmanın idarece tespit edilmesi ya da idarenin bu durumdan herhangi bir şekilde haberdar olması hâlinde uygulanacak denetim ve durdurma sürecini düzenler. Yetkili belediyeye veya yapının bulunduğu yere göre ilgili idareye **yazılı, kayıt altına alınmış bir başvuru** yapılabilir.

Başvuruda yalnızca “komşum kaçak inşaat yapıyor” ifadesiyle yetinilmemelidir. İnşaatın adresi ve ada-parsel bilgileri, iddia edilen aykırılık, görülen somut imalatlar ve varsa tarihli fotoğraflar belirtilmelidir. Mümkünse ruhsat ve proje örneklerinin incelenmesi, yerinde denetim yapılması ve sonucunun bildirilmesi istenmelidir.

Başvuru, belediyenin her iddiayı doğrudan kabul ederek inşaatı mühürlemesini gerektirmez. Önce aykırılığın teknik ve hukuki olarak tespit edilmesi gerekir. Kanundaki yapı tatil tutanağı, mühürleme ve sonraki işlemler bu tespitin niteliğine göre gündeme gelir.

Belediye başvuruya cevap vermezse veya talebi reddederse ne olur?

İdarenin işlem tesis etmesi istemiyle yapılan başvurularda 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun **10. maddesi** önem taşır. Kanundaki koşullara uygun bir başvuruya **30 gün içinde cevap verilmemesi**, talebin zımnen reddedilmiş sayılması sonucunu doğurabilir. Açık ret varsa bu işlemin hukuki niteliği ve tebliği ayrıca incelenir.

Şartları oluştuğunda açık veya zımni ret işlemine karşı idare mahkemesinde iptal davası açılabilir. Bununla birlikte **ret işlemine karşı yürütmenin durdurulması istenmesinin, doğrudan inşaatı mühürleten bir mahkeme kararıyla aynı sonucu doğuracağı varsayılmamalıdır.** Mahkemenin verebileceği geçici korumanın etkisi, dava edilen işlemin niteliği ve talep edilen hukuki sonuca göre değerlendirilir.

Bir başka önemli nokta: Yapı ruhsatına karşı dava süresi daha önce başlamış ve dolmuşsa, belediyeye yeni dilekçe vermek bu süreyi her durumda yeniden başlatmaz. Mevcut bir idari işlemin kaldırılmasını isteme bakımından İYUK m.11'deki kurallar ile yeni işlem yapılmasını isteme bakımından m.10 hükümleri birbirine karıştırılmamalıdır.

Komşu, başka bir parsele verilen yapı ruhsatının iptalini isteyebilir mi?

Komşu parsel maliki olmak tek başına her ruhsatı dava edebilme hakkı vermez; fakat ruhsatın kendi taşınmazının kullanımına veya korunmaya değer menfaatine somut etkisi varsa iptal davası açma menfaati bulunabilir. İYUK m.2 uyarınca iptal davasında kişisel, meşru ve güncel menfaat ilişkisi aranır.

Çekme mesafesine uyulmaması, hukuka aykırı bina yüksekliği veya yoğunluk artışının komşu taşınmaz üzerindeki etkileri menfaat ihlali bakımından önem taşıyabilir. Güneş ışığının belirgin biçimde azalması, yapının yaklaşması veya imar planında öngörülmeyen kullanımın yarattığı etkiler somut belgelerle ortaya konulmalıdır.

Manzaranın kapanması veya taşınmaz değerinin düşmesi iddiası tek başına ruhsatı mutlaka iptal ettirmez. Dava açma menfaatinin bulunmasıyla ruhsatın esas yönünden hukuka aykırı olması iki ayrı incelemedir. Planın ve ruhsatın ilgili yapılaşma koşullarına uygunluğu da gösterilmelidir.

Komşunun yapı ruhsatına karşı dava açma süresi ne zaman başlar?

İdare mahkemelerinde genel dava açma süresi, özel bir süre öngörülmemişse İYUK m.7 uyarınca **60 gündür**. Ruhsatın adına düzenlendiği yapı sahibine yapılan tebligat ile komşu parsel malikinin durumu farklıdır. Komşuya çoğu zaman ruhsat ayrıca tebliğ edilmez.

Bu nedenle üçüncü kişi bakımından **ruhsatın öğrenildiği tarih** önemli olabilir. Ruhsatın veya ilgili düzenleyici işlemin kanunen ilan edilmesi gereken hâllerde ilan usulü ve o işleme özgü süre başlangıcı ayrıca incelenir. İnşaatın ilk görüldüğü günün, her somut olayda ruhsatın içeriğinin öğrenildiği gün olduğu kabul edilmemelidir.

Öğrenme tarihinin ispatına ilişkin tartışmaların önüne geçmek için belediyeye yapılan bilgi-belge başvuruları, alınan cevaplar, ruhsatın örneği ve tarihli yazışmalar saklanmalıdır. **Sürenin geçirilmesi riskine karşı yalnızca sözlü bilgiye veya sonradan yapılacak yeni bir belediye başvurusuna güvenilmemelidir.**

Komşu inşaat için yürütmenin durdurulması nasıl istenir?

İnşaatın dayanağı olan **yapı ruhsatı** dava konusu yapılıyorsa, iptal davasıyla birlikte İYUK m.27 uyarınca yürütmenin durdurulması istenebilir. Mahkemenin bu yönde karar verebilmesi için **işlemin açıkça hukuka aykırı olması** ve **uygulanması hâlinde telafisi güç veya imkânsız zarar doğması** şartlarının birlikte bulunması gerekir.

Örneğin ruhsatta yapılaşma koşullarının açıkça aşıldığı ileri sürülüyorsa plan notları, ruhsat ve onaylı proje karşılaştırması gerekir. İnşaat hızla ilerliyorsa sonradan giderilmesi güç sonuçlar doğurabileceği teknik durum ve belgelerle açıklanmalıdır. Ancak inşaatın sürmesi veya komşunun rahatsız olması tek başına yürütmenin durdurulması kararı verileceği anlamına gelmez.

Mahkeme ruhsatın yürütmesini durdurursa ilgili idarenin kararı uygulaması gerekir. Buna karşılık yalnızca belediyenin denetim yapmamasına ilişkin bir ret işleminin yürütülmesinin durdurulması, doğrudan yapı ruhsatının yürütülmesinin durdurulmasıyla aynı hukuki etkiyi taşımaz.

İdarenin savunması beklenmeden inşaat durdurulabilir mi?

İYUK m.27, **uygulanmakla etkisi tükenecek nitelikteki idari işlemler** bakımından, idarenin savunması alındıktan sonra yeniden değerlendirilmek üzere savunma alınmadan yürütmenin durdurulmasına imkân tanır.

Fakat komşu parselde inşaatın devam etmesi bu istisnanın her dosyada uygulanacağı anlamına gelmez. İnşaatın hangi aşamada olduğu, ileri sürülen hukuka aykırılığın niteliği ve dava sürerken oluşabilecek sonuçlar somutlaştırılmalıdır.

Belediye denetimi veya dava için hangi deliller önemlidir?

Uyuşmazlığın türüne göre ilk incelemede şu belgeler öne çıkar:

1. Komşu parselin güncel ada-parsel bilgileri ve tapu/kadastro krokisi.
2. Ruhsat ve varsa tadilat ruhsatları; onaylı mimari proje ve vaziyet planı.
3. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notları ve imar durum belgesi.
4. Çekme mesafesi, bina yüksekliği, kat adedi ve emsal hesabını gösteren teknik bilgiler.
5. Farklı tarihlerde çekilmiş fotoğraflar ile gerekli hâllerde teknik tespit raporu.
6. Belediyeye yapılan başvurular, kayıt numaraları, cevap ve tebligat belgeleri.
7. Varsa yapı tatil tutanağı, mühürleme, ruhsat iptali veya yıkım kararları.

Bir inşaatın görsel olarak yüksek görünmesi tek başına ruhsat ihlalini ispatlamaz. **Asıl karşılaştırma, fiilen yapılan imalat ile hukuken izin verilmiş yapılaşma koşulları arasında yapılır.** Özellikle ölçüm gerektiren konularda harita, mimarlık ve mühendislik verileri belirleyici olabilir.

Elatmanın önlenmesi davası mı, idare mahkemesinde iptal davası mı açılır?

İdari yargı, yapı ruhsatı, idarenin denetim işlemi veya hukuka aykırı olduğu ileri sürülen ret kararı gibi idari işlemleri inceler. **Adli yargı** ise komşu taşınmaza taşma, doğrudan mülkiyet hakkına müdahale veya Türk Medeni Kanunu m.737 kapsamındaki komşuluk hukukundan doğan özel hukuk talepleri bakımından gündeme gelebilir.

Örneğin binanın temeli veya balkonu parsel sınırını aşmışsa taşkın yapı hükümleri ayrıca önemlidir. Genel olarak elatmanın önlenmesi davası ile idari yargıda ruhsatın iptali aynı talep değildir. Özel hukuk uyuşmazlığında geçici koruma ihtiyacı varsa HMK m.389'daki ihtiyati tedbir koşulları ayrıca değerlendirilebilir.

İdari işlem hakkında verilen yürütmenin durdurulması kararı ile özel hukuk uyuşmazlığında verilen ihtiyati tedbir birbirinin yerine geçmez. Komşu inşaatın varlığı, her iki yargı yolunun da mutlaka açılmasını gerektirmez.

Komşu parseldeki inşaatı durdurmak için ilk ne yapılmalı?

İlk olarak **inşaatın ruhsatsız mı, ruhsata aykırı mı, yoksa hukuka aykırı bir ruhsata dayanarak mı yürütüldüğü** belirlenmelidir. Bu ayrım yapılmadan açılan dava yanlış işleme yöneltilebilir veya belediyeye yapılan başvurudan beklenen sonuç elde edilemeyebilir.

Ardından ruhsat ve proje belgelerine erişilmesi, teknik aykırılık iddiasının somutlaştırılması, üçüncü kişinin dava açma menfaati ile süre başlangıcının incelenmesi gerekir. İnşaat ilerlediği için sonradan giderilmesi güç sonuçlar doğacaksa, doğru işlem bakımından geçici hukuki koruma koşulları ayrıca değerlendirilmelidir.

En kritik husus, belediyeye şikâyet, yapı ruhsatının iptali ve özel hukukta elatmanın önlenmesi yollarını tek bir dava gibi düşünmemektir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Adalet Yayınevi tarafından 2024 yılında yayımlanan Engin Akın'ın *İmar Hukuku Yaptırımları* adlı kitabı
2. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*'nin 2024 yılı 30. cilt, 1. sayısında, 1–35. sayfalar arasında yayımlanan *İmar Durum Belgesi* başlıklı makale

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