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

İMAR HUKUKU

Yapı Ruhsatı İptal Edilirse İnşaat Nasıl Korunur? Yürütmenin Durdurulması

MAKALE ÖZETİ

Yapı ruhsatının iptali hâlinde inşaatın durumu, imar planı iptali, kazanılmış hak, dava süresi ve yürütmenin durdurulması.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Yapı ruhsatının iptal edilmesi hâlinde inşaata devam edilip edilemeyeceği, iptalin sebebine ve yapı hakkında bulunan diğer idari işlemlere bağlıdır. Ruhsat iptaline karşı idare mahkemesinde iptal davası açılması ve koşulları varsa yürütmenin durdurulması istenmesi mümkündür. Ancak **dava açılması, tek başına inşaatın sürdürülmesine izin vermez.**

Yapı ruhsatının iptali, yapı tatil tutanağı, imar planının iptali ve yıkım kararı farklı idari işlemlerdir. İnşaatın hukuki durumunu doğru değerlendirmek için bunların her birinin dayanağı, tarihi ve kapsamı incelenmelidir.

Yapı ruhsatı neden iptal edilir?

Yapı ruhsatı, ilgili plan ve mevzuat koşullarına göre yapılaşmaya izin veren bir idari işlemdir. Verilmiş olması, bütün durumlarda iptal edilemeyeceği anlamına gelmez.

Örneğin ruhsatın düzenlendiği tarihte geçerli imar planına veya mevzuata aykırı olması, başvuru belgelerinde hukuken önemli yanlışlıklar bulunması ya da dayanağı imar planının mahkemece iptal edilmesi, ruhsatın hukuki durumunu tartışmalı hâle getirebilir.

Ancak gösterilen her gerekçe otomatik olarak iptali haklı kılmaz. Ruhsat tarihindeki imar koşulları, onaylı projeler ve idari işlemin hukuki dayanağı birlikte incelenmelidir.

Ruhsatın iptali ile inşaatın mühürlenmesi aynı işlem mi?

Hayır. Ruhsatın iptali, yapılaşmaya izin veren işlemi ilgilendirir. İnşaatın mühürlenmesi ise fiilî yapılaşmanın durdurulmasına ilişkindir.

3194 sayılı İmar Kanunu m.32, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar bakımından yapı tatil tutanağı ve sonrasındaki işlemleri düzenler. Ruhsat iptali kararından sonra ayrıca yapı tatil tutanağı düzenlenmiş veya yıkım kararı alınmış olabilir.

Bu nedenle yalnızca ruhsat iptaline dava açılması, farklı işlemlere dayalı bütün hukuki sonuçların ortadan kalkacağı anlamına gelmez. Yıkım kararına karşı dava ve yürütmenin durdurulması farklı bir işlemi konu alır.

İmar planı iptal edilince yapı ruhsatı kendiliğinden geçersiz mi olur?

İmar planının mahkemece iptal edilmesi ile belediyenin planı değiştirmesi farklı hukuki durumlardır. Plan iptali, ona dayalı ruhsatı etkileyebilir; ancak yapının hukuki akıbeti yalnızca “plan iptal edildi” ifadesinden hareketle belirlenemez.

Şu hususlar önemlidir: Plan neden iptal edilmiştir? Yapı ruhsatı ayrıca dava konusu edilmiş midir? İdare ruhsat hakkında yeni işlem tesis etmiş midir? İnşaat hangi tarihte ve hangi seviyededir? Ruhsat ve projeye uygunluk sağlanmış mıdır?

Danıştay içtihatlarında idari istikrar ve kazanılmış hak tartışması bu değerlendirmeyle ilişkilidir. **Planın iptali her durumda doğrudan yıkım sonucu doğurmaz; ancak mevcut ruhsatı tartışmasız koruduğu da söylenemez.**

Plan değişikliğinin etkileri hakkında imar planı değişikliği ve kazanılmış haklar yazımız ayrıca incelenebilir.

İnşaat belli seviyeye geldiyse kazanılmış hak doğar mı?

İnşaata başlanması ve yapının belli bir aşamaya gelmesi kazanılmış hak değerlendirmesinde önem taşıyabilir. Ancak yalnızca ruhsatın alınması veya betonarme imalatın başlaması, bütün bağımsız bölümler için koşulsuz hak doğurmaz.

Ruhsatın verildiği tarihteki hukuki durum, yapı sahibinin iyi niyeti, ruhsatın iptal sebebi, inşaatın gerçekleşme seviyesi ve yapılaşmanın onaylı projeye uygunluğu birlikte değerlendirilmelidir.

Özellikle hukuka uygun bir ruhsata dayanılarak ilerleyen inşaatın sonradan plan değişikliğiyle karşılaşması ile hukuka aykırı planın yargı kararıyla iptal edilmesi aynı değildir. Kazanılmış hak iddiası somut olayın belge ve tarihleriyle açıklanmalıdır.

Ruhsat iptaline karşı hangi mahkemede dava açılır?

Yapı ruhsatının iptaline yönelik idari işleme karşı kural olarak idare mahkemesinde iptal davası açılır. İYUK m.7 uyarınca genel dava açma süresi 60 gündür; özel kanuni düzenlemeler ve işlemin niteliği yönünden ayrıca kontrol gerekir.

Kararın tebliğ tarihi ve tebliğ yöntemi belirlenmeden süre hesabı yapılmamalıdır. İmar planı, ruhsat iptali, yapı tatil tutanağı ve yıkım farklı tarihlerde bildirilmişse her işlemin süresi ayrı incelenir.

Yapı ruhsatı iptalinde yürütmenin durdurulması nasıl alınır?

İYUK m.27 uyarınca yürütmenin durdurulabilmesi için **açık hukuka aykırılık** ve **telafisi güç veya imkânsız zarar** koşullarının birlikte bulunması gerekir.

Açık hukuka aykırılık iddiası; idarenin yetkisiz olması, ruhsatın dayanağı mevzuatın yanlış uygulanması, iptal sebebinin somutlaştırılmaması veya işlemin teknik-hukuki dayanağındaki ciddi eksikliklerle ilgili olabilir. Ancak bu iddialar genel ifadelerle değil, işlem dosyasıyla desteklenmelidir.

İnşaatın durmasıyla oluşan zarar da yalnızca maliyet artışı şeklinde anlatılmamalıdır. Yapının korunması için zorunlu teknik işlemler, tamamlanmamış imalatların maruz kaldığı riskler ve projenin somut şartları değerlendirilir. Her ekonomik kayıp tek başına telafisi güç zarar niteliğinde değildir.

İdarenin savunması beklenmeden karar verilebilir mi?

İYUK m.27, uygulanmakla etkisi tükenecek işlemlerde savunma alındıktan sonra yeniden karar verilmek üzere savunmasız yürütmenin durdurulmasına imkân tanır. Fakat ruhsat iptali veya inşaat durdurma işlemi bu kapsama otomatik olarak girmez.

İşlemin uygulanması hâlinde ortaya çıkacak sonuçların niteliği ve geri döndürülebilirliği somutlaştırılmalıdır.

Yürütmenin durdurulması kararı çıkarsa inşaata devam edilir mi?

Yürütmenin durdurulması kararı, yalnızca kapsamına aldığı işlemin uygulanmasını geçici olarak durdurur. Ruhsat iptali hakkındaki kararın etkisi, başka yapı tatil veya yıkım işlemleri bulunup bulunmadığı dikkate alınarak belirlenir.

Yapının ruhsat ve onaylı projeye aykırı kısımları varsa bunlar ayrıca değerlendirilir. **Mahkeme kararının kapsamı ve diğer idari işlemler kontrol edilmeden inşaatın yeniden başlatılabileceği varsayılmamalıdır.**

Ruhsat iptali uyuşmazlığında hangi belgeler gerekir?

Yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatları, onaylı mimari ve teknik projeler, imar planı ile plan notları, iptal kararı, varsa yapı tatil tutanağı ve yıkım işlemleri, tebligat belgeleri ve yargı kararları ilk incelenecek belgelerdir.

İnşaatın hangi tarihte hangi seviyede bulunduğu önemliyse teknik rapor, fotoğraf, yapı denetim kayıtları ve resmî yazışmalar da dosyaya eklenmelidir. İnşaat seviyesi tartışmalıysa **delil tespiti** yolunun gerekip gerekmediği ayrıca değerlendirilebilir.

Yapı ruhsatı iptal edilirse ilk ne yapılmalı?

Önce ruhsat iptalinin sebebi ve tebliğ tarihi belirlenmeli, sonra yapıya ilişkin bütün diğer idari işlemler incelenmelidir. Geçici koruma ihtiyacı varsa iptal davasıyla birlikte yürütmenin durdurulması şartları değerlendirilmelidir.

İnşaatın hukuki durumunu belirleyen tek belge ruhsat değildir; **imar planı, yargı kararları, teknik proje, fiilî inşaat seviyesi ve idari işlemlerin tamamı** birlikte ele alınmalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Adalet Yayınevi tarafından 2024 yılında yayımlanan, Engin Akın'ın *İmar Hukuku Yaptırımları* adlı kitabı
2. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 4. baskısı yayımlanan, Ali Rıza İlgezdi'nin *İmar Hukukunda Yıkım ve İmar Para Cezaları* adlı kitabı
3. *İstanbul Hukuk Mecmuası* dergisinin 2018 yılı 76. cilt, 2. sayısında, 757–785. sayfalar arasında yayımlanan *Danıştay Kararlarına Göre İmar Planının Yargı Yerince İptal Edilmesinin Yapının Hukuki Durumuna Etkisi – Eleştirel Bir Bakış* başlıklı makale

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