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

İMAR HUKUKU

Yapı Tatil Tutanağı Nedir? Nasıl İtiraz Edilir?

MAKALE ÖZETİ

Yapı tatil tutanağının hukuki niteliği, yapı yerine asılarak tebliği, içeriğinde bulunması gerekenler ve iptal davası.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Yapı tatil tutanağı, idarenin ruhsatsız veya ruhsata aykırı inşaatı tespit ederek yapının o andaki durumunu belirlediği, inşaatı mühürleyip durdurduğu idari işlemdir (3194 sayılı İmar Kanunu m.32). Devam eden inşaatı mühürleyip durduran ve bu nedenle doğrudan hukuki sonuç doğuran tutanaklar, koşulları oluştuğunda idare mahkemesinde tek başına iptal davasına konu edilebilir.

Tutanağın düzenlenmesi, kendiliğinden yıkım kararı veya imar para cezası verilmiş olduğu anlamına gelmez. Ancak tutanağın tespitleri sonradan alınacak encümen kararlarının dayanağını oluşturabilir. Bu nedenle sadece yıkım veya para cezası gelmesini beklemek, yapı tatil tutanağına ilişkin dava süresi ve deliller bakımından risklidir.

Yapı tatil tutanağı hangi durumlarda düzenlenir?

İmar Kanunu m.32 kapsamında idare, **ruhsat alınmadan yapıya başlanması, ruhsat ve eklerine aykırılık veya ruhsatsız yapılabilen işlerde proje ve ilgili mevzuata aykırılık** hâllerini tespit ettiğinde inşaatın durumunu belirler ve çalışmayı durdurur.

Tutanak, sadece kaba inşaatı devam eden büyük binalarda değil; ek imalat, sonradan kapatma veya projeye aykırı değişiklik gibi uyuşmazlıklarda da gündeme gelebilir. Fakat her tadilat veya her cephe uygulaması zorunlu olarak ruhsat ihlali oluşturmaz. Önce imalatın teknik niteliği ve somut mevzuat değerlendirilmelidir.

Yapı tatil tutanağında hangi bilgiler bulunmalıdır?

Tutanağın temel işlevi, idarenin **hangi aykırılığı nerede ve ne şekilde tespit ettiğini** hem ilgilinin anlayabileceği hem de mahkemenin denetleyebileceği açıklıkta göstermesidir.

Bu amaçla özellikle şu unsurların incelenmesi gerekir:

- Yapının adresi, ada-parseli ve aykırılık tespit edilen bölümü.
- Ruhsatsız olduğu iddia edilen veya onaylı projeden ayrılan somut imalat.
- Aykırılığın yeri, ölçüleri ve etkilediği alan.
- Ruhsat, ekleri ve mevcut fiilî durum arasındaki fark.
- Düzenleme tarihi, görevlilerin tespiti ve mühürleme işlemi.
- İşlemin yapı yerine asılmasına ilişkin kayıtlar.

Her küçük biçim hatası tutanağı geçersiz kılmaz. Hukuken önemli olan, eksikliğin yapının ve aykırılığın teşhisini, ilgilinin savunmasını ya da işlemin yargısal denetimini engelleyip engellemediğidir.

Örneğin bir katta yapılan yerel müdahaleye karşı bütün binanın alanını aykırı alan olarak gösteren tutanakta, teknik gerekçe ve ölçümün neden bu sonuca ulaştığı sorgulanabilir.

Yapı tatil tutanağı nasıl tebliğ edilir?

İmar Kanunu m.32, özel bir tebliğ usulü düzenler. **Yapı tatil tutanağının yapı yerine asılmasıyla, yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılmasına** ilişkin hüküm vardır. Tutanak nüshasının muhtara bırakılması ve ilgili il müdürlüğüne gönderilmesi de kanuni sürecin parçalarıdır.

Bu nedenle yapı sahibine posta yoluyla ayrıca bir evrak gönderilmemiş olsa bile, yapı yerine asma işleminin gerçekleşip gerçekleşmediğinin ve tarihinin araştırılması gerekir.

Yapıya asma ve muhtara nüsha bırakma iki ayrı işlemdir. Danıştay 6. Dairesinin **E.2019/6776, K.2020/2366** sayılı kararına göre, tutanak **yapı yerine usulüne uygun asılmışsa**, bir nüshanın muhtara bırakılmaması **tek başına tutanağı geçersiz kılmaz**. Bununla birlikte muhtara bırakma kanunda öngörülen bir yükümlülüktür ve yerine getirilip getirilmediği dosyadan araştırılmalıdır. **Asma işlemi hiç yapılmamışsa veya yapıldığı ispatlanamıyorsa**, bu içtihat asmaya bağlı tebliğ sonucunu kendiliğinden doğurmaz.

Asma tarihi, mühürleme kaydı, fotoğraf ve belediye işlem dosyası tebliğin ispatında önemlidir. Fiilî asma ile muhtara teslimin ayrı kanıtları ve süre hesabı yıkımda bir aylık süre ve tebligat yazımızda incelenmiştir. **İlgilinin öğrendiği tarih ile kanunun tebliğ edilmiş saydığı tarih farklı olabilir.**

Yapı tatil tutanağına kaç gün içinde dava açılır?

Yapı tatil tutanağı, **devam eden inşaatı mühürleyerek durdurduğu ölçüde** kesin ve icrai sonuç doğurabilir; bu durumda doğrudan iptal davası açılması gündeme gelir. Buna karşılık fiilen tamamlanmış yapıda yalnızca geçmişteki aykırılığı kayda geçiren tutanağın **salt tespit veya hazırlık işlemi** niteliğinde olup olmadığı ayrıca araştırılmalıdır. Böyle bir tutanağa karşı doğrudan dava açılması, kesin ve yürütülmesi gereken işlem bulunmadığı gerekçesiyle usulden reddedilme riski taşıyabilir.

Tamamlanmış yapıda düzenlenen her tutanak dava edilemez denilemez: Tutanağın mühürleme, kullanım veya başka bir icrai sonuç doğurup doğurmadığı somut içeriğine göre belirlenir. Tutanak icrai değilse, daha sonra tesis edilen yıkım veya imar para cezası kararları kendi koşulları içinde dava konusu edilebilir. İYUK m.7'de genel dava açma süresi, özel hüküm olmadıkça **60 gün** olarak düzenlenmiştir.

Ancak bu sürenin hangi tarihte işlemeye başladığı, m.32'deki yapı yerine asma yöntemi ve somut işlemin içeriği birlikte değerlendirilmelidir. Özel bir mevzuat kapsamında farklı usul varsa onun hükümleri incelenir.

Yapı tatil tutanağına karşı sürenin geçirilmiş olması, daha sonra verilen **ayrı yıkım veya para cezası kararlarına** karşı her durumda dava açılamayacağı anlamına gelmez. Bunun tersine, sonraki kararın tebliğ edilmesi de önceki tutanağa karşı kaçırılmış süreyi otomatik olarak yeniden başlatmaz.

Mühürleme sonrası inşaata devam edilebilir mi?

Tutanakla mühürlenerek durdurulmuş bir inşaata, hukuki durum düzelmeden devam edilmemelidir. İmar Kanunu m.32, yapı sahibinin belirlenen süre içinde ruhsat veya aykırılığı giderme yoluna başvurmasını ve koşullar gerçekleştiğinde mührün kaldırılmasını istemesini öngörür.

Yetkili idarenin yazılı izni kapsamında mevzuata uygun hâle getirme amacıyla gerçekleştirilecek işlemler ise ayrı değerlendirilebilir. Kanunun 42. maddesi, yapıyı mevzuata uygun hâle getirmek için idarenin yazılı izni dahilinde yapılan işlerin mühür bozma suçu oluşturmadığını da düzenler.

Aykırılığı gidermek için yapılacak müdahalenin kapsamı, idarenin yazılı izniyle belirlenmelidir. Sadece 'düzeltme yapıyorum' denilerek mühürlü yapıda serbestçe çalışma yapılabileceği varsayılmamalıdır.

Yapı tatil tutanağı yanlış düzenlendiyse nasıl itiraz edilir?

İdareden işlem dosyasının temini, hatanın somutlaştırılması ve gerekli idari başvuruların değerlendirilmesi ilk adımlardır. Fakat idareye bir dilekçe verilmesi, dava açma süresinin her durumda kendiliğinden duracağı anlamına gelmez.

İptal davasında aşağıdaki soruların cevaplanması önem taşır:

Aykırılık yeterince somutlaştırılmış mı?

Sadece 'ruhsatsız tadilat yapılmıştır' ifadesi, imalatın neresi ve niteliği gösterilmemişse yetersiz kalabilir. Önce mevcut ruhsat ve proje ile fiilî durumun karşılaştırılması gerekir.

İmalat gerçekten ruhsata tabi mi?

Planda ve yönetmelikte istisna varsa, imalatın türüyle istisnanın şartlarının karşılaşıp karşılanmadığı araştırılmalıdır. Tente, pergola, sundurma veya basit onarım adı kullanılması tek başına ruhsat

gerekliliğini ortadan kaldırmaz.

Ölçüm hangi alana dayanıyor?

Sonradan para cezası hesaplanacaksa aykırılıktan etkilenen alan ile yapının toplam alanının karıştırılmaması gerekir. Bu tespit, para cezası bakımından da önemlidir.

Tebliğ ve mühürleme usulü doğru mu?

Yapı yerine asma, tutanak tarihleri ve mühürleme işlemi doğrulanmalıdır. Bunlar yargısal denetim ve süre hesabının temel verileridir.

Yapı tatil tutanağından sonra ne olur?

Olağan usulde m.32, tebliğden itibaren en çok bir ay içinde ruhsat alma veya aykırılığı giderme olanağı tanır. Aykırılığın giderilemeyeceği veya ruhsatlandırmanın mümkün olmadığı **idarece tespit edilmişse**, kanundaki istisnai usul uygulanabilir. Bir aylık sürenin başlangıcı ile beklenmeden yıkım koşulları 8. makalemizde ayrıntılı anlatılmıştır.

Yıkım kararının koşullarını ve yargısal korunma yollarını yıkım kararına karşı iptal davası yazımızda açıklıyoruz.

Yapı tatil tutanağı imar para cezasını nasıl etkiler?

Yapı tatil tutanağı, 3194 sayılı Kanun m.42 kapsamında para cezası verilmesinin **tespit dayanağı** olabilir. Ancak para cezası, tutanaktan ayrı bir encümen kararıyla uygulanır.

Tutanağın aykırı imalatı veya etkilenen alanı belirlemekte yetersiz kalması, daha sonra verilen para cezasının da hukuka uygunluğunu etkileyebilir. Buna karşılık para cezasına ilişkin her hesap hatası, inşaatı durduran tutanağın da mutlaka hukuka aykırı olduğunu göstermez.

İmar para cezasına itiraz ve iptal davası ayrı bir değerlendirme gerektirir. Tutanaktaki **aykırı alan, yapı sınıfı ve ölçüm bilgileri** üzerinden cezanın hesaplanmasını kontrol etmek için imar para cezası hesaplama rehberimiz de incelenebilir.

Yapı tatil tutanağını incelemek için hangi belgeler gerekir?

Yapı tatil tutanağının aslı veya okunaklı örneği, mühürleme ve asma kayıtları, onaylı mimari proje, ruhsatlar, mevcut fotoğraflar, ölçümler ve varsa belediyeye yapılan başvurular birlikte incelenmelidir.

Tutanağın hangi imalata dayandığı açık değilse idari işlem dosyasının mahkemeden getirtilmesi istenebilir. **Bu araştırma, dava süresinin geçirilmesi pahasına ertelenmemelidir.**

Sonuç

Yapı tatil tutanağı yalnızca bir 'tespit kâğıdı' değildir; inşaatın durdurulmasına ve sonraki yaptırım kararlarına etkisi bulunan bir idari işlemdir. **Tebliğin yapı yerine asma yoluyla gerçekleşebilmesi**, doğrudan dava hakkı ve süre hesabı bakımından özellikle önem taşır.

Hukuki denetimin odağı, tutanağın somut ve denetlenebilir bir aykırılık ortaya koyup koymadığı ve idarenin kanuni usule uyup uymadığıdır.

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.