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

İMAR HUKUKU

Yıkım Kararı ve İmar Para Cezası Aynı Davada İptal Ettirilebilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Yıkım kararı ve imar para cezasına tek dilekçeyle dava açılabilmesinin İYUK m.5 ve Kabahatler Kanunu m.27/8 bakımından koşulları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Belediyenin aynı ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapı için verdiği yıkım kararı ile imar para cezası, aralarında gerekli maddi veya hukuki bağlantı bulunuyorsa aynı dava dilekçesinde ileri sürülebilir. Ancak **aynı taşınmaza ilişkin olmaları tek başına her durumda yeterli değildir**. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 5. maddesindeki bağlantı şartı, kararların muhatabı, tesis sebepleri, görevli yargı yeri ve tebliğ tarihleri birlikte incelenmelidir.

İki işlemin hukuki sonucu farklıdır: Yıkım kararı hukuka aykırı imalatın kaldırılmasını, imar para cezası ise Kanun'un 42. maddesine göre idari yaptırımı konu alır. Bu nedenle tek dava açılabilse bile **her işlem için iptal nedenleri ayrı açıklanmalıdır**. Dava açılması, yıkımı kendiliğinden durdurmaz.

İki farklı idari işleme tek dilekçeyle dava açılabilir mi?

İYUK m.5'in temel kuralı her idari işleme karşı ayrı dava açılmasıdır. Ancak aralarında **maddi veya hukuki yönden bağlılık ya da sebep-sonuç ilişkisi** bulunan birden fazla işlem için tek dilekçeyle dava açılabilmesine imkân tanır.

Örneğin aynı yapı tatil tutanağıyla belirlenen tek bir imalat hakkında belediye encümeni hem yıkım hem de imar para cezası kararı almış olabilir. Bu durumda iki işlem, aynı denetim ve aynı mevzuat aykırılığından kaynaklandığı için tek dilekçe ihtimali araştırılabilir.

Buna karşılık farklı tarihlerde, farklı imalatlara veya farklı kişilerin ayrı fiillerine ilişkin kararlar söz konusuysa bağlantı değerlendirmesi değişir. **Kararların aynı belediyeden çıkması, tek başına kanuni bağlantının gerçekleştiğini göstermez.**

Aynı encümen kararında hem yıkım hem para cezası varsa ne olur?

İki yaptırımın aynı encümen kararının içinde bulunması, aralarında bağlantı olduğu yönünde güçlü bir göstergedir. Fakat dilekçede hangi karar kısmının hangi nedenle iptalinin istendiği açıkça belirtilmelidir.

Örneğin yapı tatil tutanağının aykırı alanı somut biçimde belirlememesi hem yıkımın hem para cezasının dayanağını etkileyebilir. Buna karşılık **imar para cezasında yapı sınıfının yanlış seçilmiş olması**, yıkım kararını aynı nedenle otomatik olarak hukuka aykırı kılmayabilir.

Aynı dilekçede yıkım kararı için **İmar Kanunu m.32'ye**, para cezası için ise **m.42'ye** dayanan farklı iddiaların ayrılması gerekir. İdarenin yetkisi, yapı tatil tutanağı, aykırılığın ölçüsü ve sorumlu kişi tespiti her işlem bakımından ayrı incelenmelidir.

İmar para cezasına ilişkin görevli mahkeme nasıl belirlenir?

3194 sayılı İmar Kanunu m.42 uyarınca verilen imar para cezalarına karşı görevli yargı yeri idare mahkemesidir. Bu cezalar bakımından sırf işlem "idari para cezası" adını taşıdığı için sulh ceza hâkimliğine başvurulmaz. Yıkım kararı da idari yargıda denetlenir.

5326 sayılı Kabahatler Kanunu m.27/8, genel olarak sulh ceza hâkimliğinin görevine girebilecek bir idari yaptırımın, aynı kişi hakkında ve aynı işlem kapsamında idari yargının görevine giren bir kararla birlikte verilmesi hâline ilişkin özel bağlantı kuralıdır. **m.42 imar para cezasında idare mahkemesinin görevini kurmak için m.27/8'e dayanmak gerekmez.**

Aynı mahkemenin görevli olması, iki işlemin mutlaka tek dilekçede dava edilebileceği anlamına gelmez. Özellikle yıkım kararının malike, para cezasının ayrı bir kişiye yöneltildiği olaylarda **İYUK m.5'teki bağlantı ile davacıların dava açma menfaatleri** ayrıca değerlendirilmelidir.

Malik ile kiracı farklı kişilerse aynı dava açılabilir mi?

İşlemlerin muhatapları farklıysa tek dilekçeyle dava açma imkânı kendiliğinden doğmaz. Bir binanın maliki hakkında yıkım kararı, imalatı yaptırdığı belirlenen kiracı hakkında ise imar para cezası uygulanmış olabilir.

Yıkım kararı nedeniyle menfaati etkilenen kiracının da iptal davası açma menfaati bulunabilir; fakat bu, başkasına yöneltilmiş para cezasının iptalini her durumda isteyebileceği anlamına gelmez. **Dava açma menfaati, yaptırımın muhatabı ve işlemler arasındaki bağlantı** ayrı konulardır.

Ortak bir hukuki neden bulunması da farklı kişilerin bütün taleplerini otomatik olarak tek dilekçede birleştirmeye yetmez. Davacıların kim olduğu ve her birinin hangi işlemle hukuki ilişkisi bulunduğu netleştirilmelidir.

Para cezasının doğru muhatabını belirlemek için malik, kiracı ve müteahhidin imar para cezasından sorumluluğu yazımıza bakılabilir.

Yıkım kararıyla para cezasının tebliğ tarihleri farklıysa dava süresi nasıl hesaplanır?

Her kararın tebliği ve uygulanabilecek dava süresi ayrı değerlendirilmelidir. Aynı yapı tatil tutanağından doğmuş olmaları, önceden tebliğ edilen bir kararın süresini sonradan tebliğ edilen diğer kararla yeniden başlatmaz.

İYUK m.7 kapsamında genel dava açma süresi özel bir düzenleme yoksa **60 gündür**. Ancak uyuşmazlığın hukuki niteliğine göre uygulanabilecek başka bir usul veya süre varsa onun incelenmesi gerekir.

Örneğin yıkım kararı önce, imar para cezası bir ay sonra tebliğ edilmişse **ilk kararın süresi**, ikinci kararın tebliği geldiği gerekçesiyle bekletilmemelidir. Ayrı dava açmak gerekecekse bunun da süre dolmadan değerlendirilmesi gerekir.

Aynı davada iki kararın farklı gerekçelerle iptali istenebilir mi?

Evet; taleplerin ve dayanaklarının açıkça ayrılması gerekir. Dilekçede şu iki hukuki denetim birbirine karıştırılmamalıdır:

Yıkım kararı (İmar Kanunu m.32)	**İmar para cezası (m.42)**
Yapı tatil tutanağı ve mühürleme usulü	Ceza hesabı ve yapı sınıfı
Aykırılığı giderme süresi veya istisna	Aykırı alan ya da imalat bedeli
Yıkıma konu imalatın belirlenmesi	Artırım ve ilave ceza kalemleri
Yetkili yıkım organı	Cezanın doğru kişiye verilmesi

Bazı hukuka aykırılıklar ortak olabilir. Örneğin **ortada aykırılık olmadığı veya tutanağın hangi imalatı kapsadığının anlaşılamadığı** savunması iki işlemi de etkileyebilir. Bununla birlikte mahkemenin yıkımı iptal etmesi her hesap kaleminin de mutlaka yanlış olduğu anlamına gelmez.

Tek dilekçeyle dava açılırsa yürütmenin durdurulması da birlikte mi istenir?

Yürütmenin durdurulması her işlem yönünden gerekçelendirilmelidir. İYUK m.27 uyarınca idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması ve uygulanması hâlinde telafisi güç veya imkânsız zarar

doğması şartlarının birlikte gerçekleşmesi aranır.

Yıkımın uygulanması, yapının fiilen ortadan kaldırılması nedeniyle acil koruma ihtiyacı oluşturabilir. **Para cezasının tahsili** ise farklı nitelikte zararlara yol açtığından bu işlem yönünden zarar iddiası ayrıca somutlaştırılmalıdır.

Bir talep bakımından yürütmenin durdurulması kararı verilmesi, diğer işlemin yürütmesinin de otomatik olarak durduğu anlamına gelmez. Mahkemenin hüküm kısmının hangi işlemleri kapsadığı dikkatle okunmalıdır.

Yıkım kararına karşı iptal davası ve yürütmenin durdurulması yazımız acil koruma koşullarına odaklanır.

Tek dilekçe şartları sağlanmıyorsa ne yapılmalı?

İşlemler arasında kanunun aradığı bağlantı bulunmuyorsa ayrı davalar açılmalıdır. İYUK m.5'e aykırı biçimde tek dilekçeyle dava açılmışsa mahkeme, ilk inceleme sonucunda **İYUK m.15/1-d uyarınca dilekçenin reddine** karar verir. Kararın tebliğinden itibaren **30 gün içinde**, mahkemenin gösterdiği eksiklik giderilerek gerekiyorsa her işleme ilişkin ayrı dilekçelerle yeniden dava açılabilir.

Bu 30 gün, dilekçenin reddi üzerine tanınan yenileme imkânıdır; bütün davalar için genel dava açma süresinin 30 gün uzadığı anlamına gelmez. Bu nedenle sırf aynı olaydan doğduğu düşüncesiyle süre ve görev denetimi yapılmadan bütün işlemlerin tek dilekçeye yazılması, özellikle yakın tarihli yıkım tehlikesinde zaman kaybettirebilir.

Uygulamada **işlemin tam metni, muhatabı, tebliğ tarihi, dayanak yapı tatil tutanağı ve encümen kararları** temin edilerek öncelikle acil yıkım riski için en güvenli başvuru yolu belirlenmelidir.

Dava hazırlığında hangi belgeler karşılaştırılmalı?

- Yapı tatil tutanağı ve yapı yerine asılma kayıtları.
- Encümenin yıkıma ilişkin karar metni ve tebliğ evrakı.
- Encümenin para cezası kararı ve ayrıntılı hesap cetveli.
- Yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı ve onaylı mimari proje.
- Para cezasının kime yöneltildiğini gösteren kayıtlar.
- İşlemlerin her biri için tebliğ tarihi ve varsa idari başvuru kayıtları.
- Aynı veya farklı aykırılıkları gösteren teknik tespit ve krokiler.

Başvuru stratejisi, iki işlemin gerçekten aynı maddi olay ve hukuki temele dayanıp dayanmadığına göre oluşturulmalıdır. Bu değerlendirme yapılmadan dava süresinin geçirilmemesi gerekir.

Sonuç

Yıkım kararı ile **3194 sayılı Kanun m.42 kapsamındaki imar para cezası**, **İYUK m.5'te aranan maddi veya hukuki bağlılık ya da sebep-sonuç ilişkisi** varsa tek dilekçeyle dava edilebilir; bu yöntem zorunlu değildir. **m.42 para cezasında görevli idare mahkemesini belirlemek için Kabahatler Kanunu m.27/8'e dayanmak gerekmez.** Bu hüküm, kural olarak adli yargı yoluna tabi olabilecek bir yaptırımın aynı işlem kapsamında idari yargının görevine giren kararla verilmesi bakımından ayrı bir bağlantı kuralıdır.

Dava tek dilekçeyle açılsa bile **yıkım ve para cezasının ayrı hukuki sebepleri, süreleri ve yürütmenin durdurulması şartları** bulunduğu unutulmamalıdır.

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.