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

İMAR HUKUKU

Yıkım Kararına Karşı İptal Davası ve Yürütmenin Durdurulması

MAKALE ÖZETİ

3194 sayılı İmar Kanunu m.32 kapsamındaki yıkım kararına karşı dava süresi, yapı tatil tutanağı, iptal sebepleri ve yürütmenin durdurulması şartları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapı hakkında verilen yıkım kararına karşı idare mahkemesinde iptal davası açılabilir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine dayanan yıkım kararlarında, özel bir süre öngörülmediği sürece genel dava açma süresi **60 gündür**. Bununla birlikte hangi belgenin ne zaman tebliğ edildiği ve uygulanacak özel mevzuat, süre hesabını değiştirebilir.

Dava açılması yıkımı kendiliğinden durdurmaz. Yapının dava sonuçlanmadan kaldırılması ihtimali varsa iptal davasında ayrıca **yürütmenin durdurulması** istenmelidir. Mahkeme bu istemi, işlemin açıkça hukuka aykırı olması ve uygulanması hâlinde telafisi güç veya imkânsız zarar doğması koşullarını birlikte değerlendirerek karara bağlar (2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu m.27).

Bu yazı, esas olarak **3194 sayılı Kanun m.32 uyarınca alınan yıkım kararlarını** inceler. 6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapı yıkımı, 2863 sayılı Kanun kapsamında koruma kurulu müdahaleleri ve kamu taşınmazının işgali nedeniyle tahliye gibi işlemlerin dayanakları ve usulleri farklı olabilir.

Belediye hangi şartlarda yıkım kararı verebilir?

İmar Kanunu m.32'ye göre ruhsat alınmadan yapıya başlandığının, ruhsata veya eklerine aykırılık bulunduğunun ya da ruhsatsız yapılabilen bir uygulamada ilgili proje ve mevzuata aykırılık olduğunun tespiti üzerine idare inşaatın mevcut durumunu belirler, yapıyı mühürleyerek çalışmayı durdurur.

Olağan usulde yapı sahibi, tutanağın tebliğinden itibaren **en çok bir ay içinde** ruhsat alarak veya aykırılığı gidererek mührün kaldırılmasını isteyebilir. İdare, yapının **ruhsata bağlanamayacağını ya da aykırılığın giderilemeyeceğini somut olarak tespit etmişse**, m.32'deki istisnai yıkım usulü

uygulanabilir; bir aylık bekleme her dosyada zorunlu değildir. Süre başlangıcı, asma işleminin ispatı ve istisnanın koşulları yıkımda bir aylık süre ve tebligat rehberinde ayrıntılı açıklanmıştır.

Yıkım kararının hukuka uygunluğu yalnızca yapının ruhsatsız olup olmadığına bağlı değildir. İlgili idarenin yetkisi, tespitin doğruluğu, izlenen usul ve kararın kapsamı da denetlenir.

Yapı tatil tutanağı neden önemlidir?

Yapı tatil tutanağı, ruhsatsızlığın veya projeye aykırılığın idarece tespit edilip inşaatın durdurulmasına ilişkin işlemdir. Sonradan verilen yıkım kararının dayanağını oluşturduğu için davadaki ilk inceleme belgelerinden biridir.

Tutanak, aykırılığın nerede ve nasıl ortaya çıktığını belirlemeye elverişli olmalıdır. Örneğin binanın hangi kısmının ruhsatsız olduğu, hangi imalatın onaylı projeden ayrıldığı ve bunun fiziksel niteliği anlaşılamıyorsa yıkım işleminin dayanağı tartışmalı hâle gelebilir.

Buna karşılık **tutanaktaki her eksiklik kendiliğinden iptal sebebi değildir**. Mahkeme, eksikliğin aykırılığın tespitini ve işlemin hukuka uygunluk denetimini etkileyip etkilemediğine bakar. Özellikle imar para cezasının hesabında önemli olan yapı sınıfı ve grubu gibi bilgilerle, yıkıma konu aykırılığın somut biçimde belirlenmesi aynı sorun değildir.

Yapı tatil tutanağı nasıl tebliğ edilir?

Yapı tatil tutanağının yapı yerine usulüne uygun asılması, İmar Kanunu m.32 uyarınca tebliğ edilmiş sayılma sonucunu doğurur; asmanın fiilen yapıldığının ispatı önemlidir. Muhtara nüsha bırakılması ayrıca öngörülse de bu yükümlülüğün eksikliği, **usulüne uygun asmayı tek başına geçersiz kılmaz**. İşlemlerin ve asma delillerinin ayrıntıları bir aylık süre ve tebligat yazımızda açıklanmıştır.

Yapı tatil tutanağı ve sonradan verilen yıkım kararı ayrı işlemlerdir. Her birinin tebliği ve dava süresi denetlenmelidir; sonraki karar, önceki tutanağa karşı kaçırılmış süreyi otomatik olarak yeniden başlatmaz.

Yıkım kararının iptalini gerektirebilecek hukuka aykırılıklar nelerdir?

İptal davasında 2577 sayılı Kanun m.2 uyarınca işlem, **yetki, şekil, sebep, konu ve maksat** yönlerinden denetlenir. Somut dosyada özellikle şu sorunlar araştırılır:

1. **Yetki:** Karar, İmar Kanunu m.32'nin öngördüğü yetkili organ tarafından mı alınmıştır? Büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyesi arasındaki yetki paylaşımı doğru uygulanmış mıdır?
2. **Tespit:** Yapı tatil tutanağında ruhsatsız veya ruhsata aykırı bölüm açık biçimde gösterilmiş midir? Mevcut proje, ruhsat ve yerindeki durum karşılaştırılmış mıdır?
3. **Süre ve usul:** Olağan bir aylık giderme süreci veya bunun uygulanmamasını haklı kılan kanuni istisna doğru değerlendirilmiş midir?

4. **Kararın kapsamı:** Yıkımı istenen imalat tam olarak belirli midir? İdare, aykırılığa konu olmayan bölümleri de gerekçesiz biçimde kapsama almış mıdır?
5. **Hukuki nitelendirme:** Tartışılan uygulama gerçekten ruhsat veya izin gerektiren bir yapı/imalat mıdır? Ruhsat istisnası ileri sürülüyorsa bunun somut koşulları karşılanıyor mudur?

Örneğin bir iş yerinin cephesindeki tente, sundurma veya başka bir eklenti hakkında, yalnızca kullanılan isme bakılarak "kesin ruhsatsız yapı" ya da "kesin ruhsattan muaf" denilemez. Sisteminin sabitliği, oluşturduğu kullanım alanı, mimari proje, taşınmazın statüsü ve ilgili yönetmelikler birlikte incelenmelidir.

İmar planı veya yapı ruhsatına ilişkin ayrı bir uyuşmazlık bulunması da yıkım kararının kendiliğinden hukuka aykırı olduğu anlamına gelmez. İşlemlerin hukuki dayanakları ve aralarındaki ilişki ayrıca değerlendirilir. İmar planının iptaline ilişkin süreç için imar planı iptal davası hakkındaki yazımız incelenebilir.

Yıkım kararına karşı dava kaç gün içinde ve nerede açılır?

3194 sayılı Kanun m.32 kapsamında tesis edilen yıkım kararına karşı kural olarak **idare mahkemesinde iptal davası** açılır. İdari yargıda genel dava açma süresi, özel bir düzenleme bulunmadıkça yazılı bildirimi izleyen günden itibaren **60 gündür** (2577 sayılı Kanun m.7).

Sürenin doğru hesaplanabilmesi için önce hangi işlemin dava konusu olduğu belirlenmelidir: yapı tatil tutanağı mı, belediye encümeninin yıkım kararı mı, yoksa başka bir kanuna dayanan kaldırma veya tahliye kararı mı?

Yıkım kararının tebliğ tarihi, tebligatın muhatabı, varsa özel kanundaki süre ve idari başvuruların etkisi ayrı ayrı kontrol edilmelidir. İdareye dilekçe verilmesinin her durumda dava süresini durduracağı varsayılmamalıdır.

Kiracı yıkım kararına karşı dava açabilir mi?

İptal davasını yalnızca tapu maliki açabilir şeklinde genel bir kural yoktur. 2577 sayılı Kanun m.2 uyarınca **menfaati ihlal edilen kişi** dava açabilir. Kiracının kullandığı iş yerinin yıkımı nedeniyle kira ilişkisinin ve fiilî kullanımının doğrudan etkilenmesi hâlinde dava açma menfaati bulunabilir.

Bununla birlikte kiracı olmak, imalata ilişkin tüm hak veya sorumlulukların kiracıya ait olduğu anlamına gelmez. Yapının sahibi, yapıyı fiilen yaptıran kişi ve kiracı farklı kişiler olabilir. Özellikle yıkım masrafları ve ayrı para cezası işlemleri bakımından bu ayrım ayrıca incelenmelidir.

Yıkım kararında yürütmenin durdurulması nasıl istenir?

Yürütmenin durdurulması, dava sonuna kadar idari işlemin uygulanmasını geçici olarak engellemeyi amaçlayan yargısal korumadır. Yıkım gerçekleştikten sonra yapının eski hâline döndürülmesi çoğu zaman güç olduğundan bu talep davalarda özel önem taşır.

İdari Yargılama Usulü Kanunu m.27'ye göre iki koşulun birlikte gerçekleşmesi gerekir:

- İdari işlemin **açıkça hukuka aykırı** olması.
- Uygulama hâlinde **telafisi güç veya imkânsız zarar** doğması.

Dava dilekçesinde yalnızca "yıkım telafisi güç zarar doğurur" denilmesi yeterli değildir. İşlemin hangi yönlerden açıkça hukuka aykırı olduğu, yapı tatil tutanağı, encümen kararı, ruhsat, proje ve diğer belgeler üzerinden somutlaştırılmalıdır.

İdarenin savunması alınmadan yürütmenin durdurulması mümkün mü?

Evet, fakat istisnai koşullarla. İYUK m.27, uygulanmakla etkisi tükenecek işlemlerde idarenin savunması alındıktan sonra yeniden karar verilmek üzere, savunma alınmadan da geçici yürütmenin durdurulmasına imkân verir.

Yakın tarihte uygulanması planlanan bir yıkım, bu yönden ayrıca değerlendirilmelidir. Mahkeme böyle bir karar vermek zorunda değildir; aciliyetin ve açık hukuka aykırılık iddiasının delillerle ortaya konulması gerekir.

İptal davası açılması veya YD talep edilmesi tek başına yıkımı durdurmaz. İşlemin uygulanmasını engelleyen sonuç, mahkemenin verdiği yürütmenin durdurulması kararıyla doğar. Kararın idare tarafından uygulanması süreci de takip edilmelidir.

İdare mahkemesine başvurmadan önce hangi belgeler toplanmalı?

Yıkım kararının dayanağını incelemek için öncelikle şu belgeler gereklidir:

- Yapı tatil tutanağı ve tutanağın yapı yerine asılmasına ilişkin kayıtlar.
- Belediyenin veya yetkili idarenin yıkım kararı ve tebliğ belgeleri.
- Yapı ruhsatı, onaylı mimari proje, varsa tadilat ruhsatı.
- Aykırılığa konu bölümün fotoğrafları, ölçümleri ve krokileri.
- Taşınmazın imar durumu, plan notları ve özel koruma statüsüne ilişkin kararlar.
- Aykırılığın giderilmesi veya ruhsatlandırma için yapılan başvurular ve idarenin cevapları.

Belgelerden bazıları ilgili kişide bulunmuyorsa **idari işlem dosyasının mahkemeden celbi** istenebilir. Ancak dosyanın temin edilememesi gerekçesiyle dava açma süresi geçirilmemelidir.

Yıkım kararı ile imar para cezası aynı işlem midir?

Hayır. Yıkım kararı, mevzuata aykırı yapılaşmanın ortadan kaldırılmasına yöneliktir. İmar para cezası ise 3194 sayılı Kanun m.42 kapsamında ayrıca tesis edilen idari yaptırımdır.

İki işlem aynı denetimden kaynaklanabilir; ancak hukuka uygunluk gerekçeleri ve cezanın muhatabı gibi meseleler farklılaşır. Yıkım kararının hukuka aykırılığı, para cezasının da her durumda otomatik

olarak iptal edilmesini sağlamaz. Aynı şekilde para cezası hesabındaki bir hata, tek başına yıkım kararını geçersiz kılmayabilir.

Para cezasının **muhatabı, tebliği ve iptal sebepleri** için imar para cezasına itiraz ve iptal davası yazımızı; tutarın hangi alan ve birim fiyat üzerinden belirlendiğini kontrol etmek için imar para cezası hesaplama rehberimizi inceleyebilirsiniz.

Her yıkım işlemi İmar Kanunu'nun 32. maddesine mi dayanır?

Hayır. İmar Kanunu m.39 kapsamındaki tehlikeli yapılar, 6306 sayılı Kanun'a göre riskli yapıların tahliyesi ve yıkımı, 2863 sayılı Kanun kapsamında koruma kurulunun müdahale kararları ve kamu taşınmazının işgaline ilişkin tahliye işlemleri farklı yetki ve usul kurallarına tabi olabilir.

Bu nedenle idarenin belgesinde “yıkım”, “kaldırma” veya “tahliye” yazması tek başına hukuki rejimi belirlemez. Önce **işlemin dayandığı kanun, kararı veren makam ve kaldırılması istenen fiziki unsur** saptanmalıdır.

Sonuç

3194 sayılı Kanun m.32 kapsamındaki yıkım kararına karşı açılacak davada en önemli mesele yalnızca yapının ruhsatsız olduğu iddiasını tartışmak değildir. **Yapı tatil tutanağının içeriği, yıkım kararının yetkili makamca alınması, aykırılığı giderme usulü, tebligat ve kararın kapsamı** birlikte incelenmelidir.

Yıkımın kısa sürede uygulanması ihtimali varsa iptal davasıyla birlikte yürütmenin durdurulması talebi de somut delillerle hazırlanmalıdır. Genel 60 günlük dava süresi ve bir aylık giderme süresi ise her dosyada istisnasız uygulanan süreler olarak görülmemelidir.

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.