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

İMAR HUKUKU

Yıkım Kararında Bir Aylık Süre ve Tebligat Usulü

MAKALE ÖZETİ

3194 sayılı İmar Kanunu m.32 uyarınca bir aylık sürenin başlangıcı, yapı tatil tutanağının asılması, bekleme süresinin istisnası ve yıkım takvimi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapı için uygulanan olağan usulde yapı sahibine, aykırılığı gidermesi veya ruhsat alması için en çok bir aylık süre tanınır. Sürenin başlangıcında esas alınan işlem, yapı tatil tutanağının **yapı yerine asılarak tebliğ edilmiş sayılmasıdır**. Bir aylık süre, yıkım kararına karşı dava açmak için verilen süre değildir.

Önemli istisna: İdare, yapının ruhsata bağlanamayacağını veya aykırılığın giderilemeyeceğini tespit etmişse İmar Kanunu m.32 uyarınca **bir aylık süreyi beklemeden** yıkım sürecini ilerletebilir. Ancak bu istisnanın somut dosyada hangi hukuki ve teknik nedenle uygulandığı denetlenebilir.

Bir aylık süre hangi tarihte işlemeye başlar?

Kural olarak yapı tatil tutanağının yapı yerine asılmasıyla tebliğ edilmiş sayıldığı tarih esas alınır. İmar Kanunu m.32, bu özel tebliğ yöntemini açıkça düzenler.

Örneğin tutanak yapı yerine 5 Kasım'da usulüne uygun şekilde asılmışsa, ilgilinin kendisine posta yoluyla daha sonra gönderilen evrakı beklemesi ciddi süre riski doğurabilir. Bu örnek, somut olayda asma işleminin gerçekten yapıldığı ve bunun belgelendirildiği varsayımına dayanır.

Dosyada yalnızca yapı tatil tutanağının düzenlenme tarihi değil, **asma işleminin yapıldığı tarih ile bunu gösteren kayıtlar** incelenmelidir. Tutanak tarihi ile tebliğ işleminin tarihi her olayda aynı olmayabilir.

Tutanak yalnızca belediye dosyasında bulunuyorsa tebliğ gerçekleşmiş olur mu?

Sırf belediye dosyasına tutanak konulması, yapı yerine asıldığı hususunu tek başına ispatlamaz. Kanunun aradığı özel tebliğ işleminin gerçekleşip gerçekleşmediği, tutanağın asıldığına ilişkin tutanak, fotoğraf ve diğer kayıtlarla araştırılır.

İmar Kanunu m.32, ayrıca tebligatın bir nüshasının muhtara bırakılmasını ve bir nüshasının ilgili il müdürlüğüne gönderilmesini öngörür. **Yapı yerine asma ile muhtara bırakma işlemlerinin gerçekten ve usulüne uygun yapılıp yapılmadığı birlikte denetlenmelidir.** Asmanın tarihi ve gerçekleştiği, tarihli fotoğraf, tutanak veya eşdeğer güvenilir kayıtlarla; muhtara bırakma ise teslim kaydıyla araştırılmalıdır. Yalnızca tutanağın üzerine "asılmıştır" yazılması, işlemin fiilen yapıldığını tartışmasız biçimde ispatlamaz.

Yapı yerine asıldığı ispatlanamayan tutanağın usulüne uygun tebliğ edildiği varsayılamaz; bu durumda asmaya bağlanan sürelerin başladığı kabulü de dava konusu yapılabilir. Yapıya asma ve muhtara nüsha bırakılması ayrı işlemlerdir. Danıştay 6. Dairesinin **E.2019/6776, K.2020/2366 sayılı kararına** göre yapı tatil tutanağı **yapı yerine usulüne uygun asılmışsa**, bir nüshasının muhtara bırakılmaması **tek başına tutanağı geçersiz kılmaz**. Muhtara nüsha bırakılması kanuni yükümlülük olmaya devam eder; **asma hiç yapılmamışsa veya ispatlanamıyorsa**, yalnızca bu kararın varlığı asmaya bağlı tebliği gerçekleşmiş hâle getirmez. Yapı tatil tutanağına itiraz yazımızda aynı ayrım açıklanmıştır. Her dosyada tarihli fotoğraf bulunmasını bağımsız ve mutlak bir geçerlilik şartı olarak görmek de doğru değildir.

Bir ay içinde yapı sahibi ne yapabilir?

Yapı sahibi, imalatı mevcut ruhsata uygun hâle getirebilir veya şartları varsa ruhsat başvurusunda bulunarak ruhsat alabilir. Kanun, bu yolla aykırılık giderildiğinde idareden mührün kaldırılmasının istenmesini öngörür.

Burada üç işlemi birbirinden ayırmak gerekir:

1. Aykırı kısmın mevzuata uygun hâle getirilmesi.
2. Ruhsatı bulunmayan veya tadilat ruhsatı gerektiren imalatın usulüne uygun ruhsatlandırılması.
3. İdarenin yerinde inceleme yaparak uygunluğu doğrulaması ve mührün kaldırılmasına karar vermesi.

Yalnızca ruhsat dilekçesi vermek, ruhsat alınmış veya aykırılık giderilmiş olduğu anlamına gelmez. Başvurunun hangi tarihte yapıldığı, başvuruya ne eklendiği, idarenin ne cevap verdiği ve fiziki düzeltmenin yapılıp yapılmadığı önemlidir.

Ruhsatlandırmanın maddi koşullarını ruhsatsız yapının sonradan ruhsata bağlanması yazımızda ayrıca açıklıyoruz.

Belediye bir ay dolmadan yıkım kararı verebilir mi?

Kanundaki istisnai koşullarda evet. 7153 sayılı Kanun'la 2018 yılında İmar Kanunu m.32'ye eklenen hüküm uyarınca idare, **ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkları giderilemeyeceği tespit edilen yapılar** bakımından olağan bir aylık bekleme süresini uygulamadan işlem tesis edebilir.

Bu, her ruhsatsız yapının hemen yıkılabileceği anlamına gelmez. İdarenin önce yapının neden ruhsata bağlanamayacağını veya aykırılığın neden giderilemeyeceğini değerlendirmiş olması gerekir.

Örneğin bir imalatın yalnızca proje çizimindeki eksik nedeniyle ruhsatsız olmasıyla, kamu kullanımına ayrılmış alanda yapılaşma yasağına aykırı bulunması aynı hukuki durum değildir. İkinci durumda ruhsatlandırma imkânı çok daha sınırlı olabilir; ancak sonuç yine ilgili plan, mülkiyet, özel kanun ve idari tespitlere bağlıdır.

Dava bakımından kritik soru: Encümen kararı bir aylık süreyi beklememişse, dayandığı istisna açıkça ve denetlenebilir biçimde ortaya konmuş mudur?

Bir aylık süre dolunca yapı kendiliğinden yıkılır mı?

Hayır. Olağan usulde sürenin sonunda aykırılığın giderilmemiş olması, tek başına fiilî yıkımın başladığı anlamına gelmez. İmar Kanunu m.32 kapsamında gereken tespit ve **yetkili organın yıkım kararı** değerlendirilmelidir.

Yıkım kararının, yıkıma konu alanı veya imalatı yeterince belirlemesi de önemlidir. Örneğin yalnızca çatı eklentisi hakkında tespit yapılmışken binanın tamamının yıkım kapsamına alınması, işlemin konusu ve ölçüsü bakımından ayrıca denetlenir.

Bir aylık süreye uyulmuş olmasına rağmen aykırılığın giderildiği tartışmalıysa belediyeye sunulan başvuru, teknik proje, fotoğraf ve yerinde inceleme kayıtlarının bir arada değerlendirilmesi gerekir.

Belediyenin yıkım kararı alma ve uygulama süresi nedir?

İmar Kanunu m.32'de idarenin gecikmesi hâlinde Bakanlığın devreye girmesine ilişkin ayrıca süreler bulunur. 7221 sayılı Kanun'la eklenen düzenleme uyarınca, yapı tatil tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren bir ay içinde uygun hâle getirilmeyen yapıda ilgili idarece gerekli tespit yapılmasına rağmen **iki ay içinde yıkım kararı alınmaması** veya **alınan kararın altı ay içinde uygulanmaması** hâlinde Bakanlığın yıkımı yapması veya yaptırması gündeme gelebilir.

Bu hüküm, yapı sahibine **iki ya da altı aylık yeni bir ruhsatlandırma hakkı** vermez. Düzenleme, idarenin yıkım görevini yerine getirmemesine karşı başka bir kamu makamının devreye girmesini sağlar. **İmar Kanunu m.32 uyarınca Bakanlıkça yapılan yıkımın maliyeti, %100 fazlasıyla ilgili idareden tahsil edilir.** Bu, Bakanlığın ilgili idareye yönelttiği tahsil hükmüdür; yapı sahibinin yıkım masrafından sorumluluğu ile aynı kalemmiş gibi değerlendirilmemelidir.

Dolayısıyla yapı sahibi, belediye karar almadığı için artık aykırılığın hukuka uygun hâle geldiğini varsaymamalıdır.

Bir aylık süre ile imar para cezasındaki bir aylık süre aynı mı?

Hayır. Uygulamada birbirine karıştırılan iki süre vardır.

Süre	Hukuki dayanak	Hukuki sonuç
Yapı tatil tutanağı sonrası olağan düzeltme süresi	İmar Kanunu m.32	Ruhsat alınması veya aykırılığın giderilmesi için imkân
Para cezası tebliğinden itibaren bir ay	İmar Kanunu m.42/2-(ç)	Koşulları oluşursa yalnız bu bentteki **ilave cezanın tahsil edilmemesi**

Birinci süre, yıkım usulüne; ikinci süre, belirli bir idari para cezası kaleminin tahsiline ilişkindir. İkinci süreden yararlanmak bütün para cezasını otomatik olarak ortadan kaldırmaz.

İmar para cezasının bu özel kalemi ceza hesaplama rehberimizde açıklanmıştır.

Yıkım kararına karşı dava süresi ne zaman başlar?

Bir aylık düzeltme süresi ile iptal davası süresi farklıdır. İmar Kanunu m.32 kapsamındaki yıkım kararına karşı özel süre bulunmadıkça idare mahkemesinde **genel 60 günlük iptal davası süresi** değerlendirilir; sürenin başlangıcı yıkım kararının bildirilmesine ilişkin hukuki kurallara göre belirlenir (İYUK m.7).

Yapı tatil tutanağı, mührün kaldırılmasına ilişkin işlem ve yıkım kararı her zaman aynı belge değildir. Her birinin **kesin ve icrai niteliği**, tebliğ usulü ve yargısal denetimi ayrıca incelenmelidir.

Dava açılması yıkımı kendiliğinden durdurmaz. Yakın bir yıkım riski varsa İYUK m.27 kapsamında yürütmenin durdurulması istemi ayrıca ve gerekçeli olarak ileri sürülmelidir. Yıkım kararına karşı iptal davası yazımız dava yoluna odaklanmaktadır.

Bir aylık süre ve tebligat tartışmasında hangi belgeler gerekir?

İlk incelemede özellikle **yapı tatil tutanağının asıl nüshası, yapı yerine asma ve mühürleme tutanakları, tarihli fotoğraflar, muhtarlığa gönderim kayıtları, mevcut ruhsat ve proje ile belediye encümeni kararı** birlikte okunmalıdır.

Ruhsatlandırma başvurusu yapılmışsa başvuru kaydı ve cevabı; aykırılığın giderildiği ileri sürülüyorsa önceki ve sonraki durumu gösteren teknik belgeler dosyaya eklenmelidir. İdare bir ayı

beklememişse **ruhsatlandırma veya giderme imkânsızlığının hangi tespitle ortaya konduğu** ayrıca istenmelidir.

Sonuç

İmar Kanunu m.32'deki **bir aylık süre, yapı tatil tutanağının tebliğiyle ilişkili bir düzeltme süresidir**; yıkım kararının dava süresi değildir. Kanundaki olağan usulün istisnası bulunan yapılarda süre beklenmeden işlem yapılabilse de bu seçimin nedenleri yargısal denetime açıktır.

Süre, tebliğ ve istisna tartışmasında belirleyici olan, belediyenin hangi belgeyi hangi gün düzenlediği kadar **hangi işlemi usulüne uygun biçimde tebliğ ettiğinin ve neden bu usulü uyguladığının** ortaya konulmasıdır.

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.