Satın Alınan Evde İmar Cezası

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Danıştay 4. Daire	11.03.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/1055	2026/1198	İmar K. 42, İmar K. 32, Anayasa 38

ÖZET

Çatı katındaki aykırılıklar 2021'de yapılmış, davacı daireyi 2022'de satın almıştı. Belediyenin yeni malike verdiği 1.937.542,34 TL imar para cezasının iptali, cezanın aykırılığı yapanlara uygulanması gerektiği gerekçesiyle oyçokluğuyla onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/satin-alinan-dairede-imar-para-cezasi-cezalarin-sahsiligi-danistay-2026-1198/ →

Karar metni

Adalet Bakanlığı Bedesten sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2025/1055 E. , 2026/1198 K.

"İçtihat Metni"

T.C.

DANIŞTAY

DÖRDÜNCÜ DAİRE

Esas No : 2025/1055

Karar No : 2026/1198

TEMYİZ EDEN (DAVALI) : ... Belediye Başkanlığı

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF (DAVACI) : ...

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN KONUSU : ... Bölge İdare Mahkemesi .... İdare Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ :

Dava konusu istem: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazda yer alan ... kapı numaralı binanın C11 numaralı bağımsız bölümünde 96,78 m2 ölçüsündeki çatı katının tamamının parapetinin yükseltilerek eğiminin değiştirildiğinin, çatıda kırım yapıldığının, projesi dışında mahallerin ölçülerinin değiştirildiğinin ve yeni mahaller eklendiğinin tespit edildiğinden bahisle 3194 sayılı İmar Kanunun 42. maddesi uyarınca 1.937.542,34-TL idari para cezası verilmesine dair .. tarih ve 2023/107 sayılı belediye encümen kararının iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: .... İdare Mahkemesince verilen ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararda; yapı tatil tutanağına konu aykırılıkların Nisan 2021 ile Kasım 2021 tarihi arasında bir tarihte yapılmış olduğu, söz konusu bina için 12/05/2022 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alındığı, dolayısıyla dava konusu yapıda yapılmış olan müdahalelerin binanın iskan belgesi alınmasından önce yapıldığı, yapıya ait yapı kullanım izin belgesinin geçerliliğini koruduğu ve söz konusu aykırılıkların yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce yapıldığının tespit edildiği, davacının da yapı kullanma izin belgesi düzenlendikten sonra 21/06/2022 tarihinde dava konusu taşınmazı satın aldığı hususları birlikte dikkate alındığında, taşınmaza ait geçerli bir yapı kullanma izin belgesi bulunduğu sürece 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesine göre işlem tesis edilemeyeceği, ancak yapı kullanma izin belgesi düzenlendikten sonra ruhsata aykırı olarak yapılan bir imalat var ise buna ilişkin olarak işlem tesis edilebileceği açık olduğundan, dava konusu Encümen Kararında hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Belirtilen gerekçelerle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi kararının özeti: İdare Dava Dairesince; istinaf başvurusuna konu İdare Mahkemesi kararının usul ve hukuka uygun olduğu ve davalı tarafından ileri sürülen iddiaların söz konusu kararın kaldırılmasını sağlayacak nitelikte görülmediği belirtilerek 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.
TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Davalı idare tarafından, mevzuata ve usule uygun şekilde eksikliklerin ve aykırılıkların giderilmesi ve aksi durumda para cezası alınmasının yasal bir zorunluluk olduğu, Bölge İdare Mahkemesi kararının bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI : Temyiz isteminin reddi gerektiği savunulmuştur.

TETKİK HÂKİMİ : ...

DÜŞÜNCESİ :Bölge İdare Mahkemesi kararının gerekçesinin değiştirilerek onanması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Dördüncü Dairesince, Tetkik Hâkiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

İNCELEME VE GEREKÇE :

Anayasa'nın “Suç ve cezalara ilişkin esaslar” kenar başlıklı 38. maddesinin 7. fıkrasında, “Ceza sorumluluğu şahsidir” hükmü yer almaktadır. Ceza sorumluluğunun şahsiliği ceza hukukunun temel ilkelerindendir. Cezaların şahsiliğinden amaç, bir kimsenin işlemediği bir fiilden dolayı cezalandırılamaması, başka bir anlatımla bir kimsenin başkasının fiilinden sorumlu tutulamamasıdır. Anayasanın 38. maddesinde idari ve adli cezalar arasında bir ayrım yapılmadığından idari para cezaları da bu maddede öngörülen ilkelere tabidir.

3194 sayılı İmar Kanununun 4. maddesinde; bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı, 42. maddesinin 2. fıkrasında; ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, bin Türk Lirasından az olmamak üzere, maddede belirtilen şekilde hesaplanan idari para cezalarının uygulanacağı düzenlenmiş; (a) bendinde; Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için idari para cezası verileceği, bu miktarların her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298. maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılaracağı; (b) bendinde; mevzuata aykırılığı yapı inşaat alanı üzerinden hesaplanması mümkün olmayan, yapının cephelerini ve diğer yapı elemanlarını değiştiren veya yapı malzemesi için öngörülen gereklere aykırı bulunan uygulamalar için, Bakanlıkça yayımlanan ve aykırılığa konu imalatın tespiti tarihinde yürürlükte bulunan birim fiyat listesine göre ilgili idarece belirlenen bedelin % 20’si kadar idari para cezası verileceği düzenlenmiş, (c) bendinde artırım sebepleri sayılmış, 26/03/2020 tarih ve 31080 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 25/03/2020 tarih ve 7226 sayılı Kanun'un 39. maddesiyle eklenen (ç) bendinde ise bu fıkra uyarınca idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezasının yukarıdaki bentlere göre aykırılıktan sorumlu olan yapı sahibine ve yapı müteahhidine verilen para cezalarına ayrıca ilave edileceği, bu fıkraya göre verilen idari para cezasının ilgilisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde bu bent uyarınca ilave edilen para cezasının tahsil edilmeyeceği hükme bağlanmıştır.
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesindeki "yapı sahibi" ifadesinden fiilen ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapıyı yapan kişinin anlaşılması gerekmekte olup, cezaların şahsiliği ilkesi uyarınca; 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesine göre verilecek olan para cezasının ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapıyı fiilen yapan ya da yaptıran kişi adına, yani yapı sahibi adına verilmesi gerekmektedir. Yapı sahibinin her zaman taşınmaz maliki ile aynı kişi olmayabileceği, bu nedenle, suç ve cezaların şahsiliği ilkesi gereğince, para cezasına konu imar mevzuatına aykırı imalatın kim ya da kimler tarafından yapıldığının doğru tespit edilerek gerçek yapı sahibi ya da sahipleri adına para cezası verilmesi gerekmektedir. Yapının sahibi ibaresinden, mevzuata aykırı yapıyı inşa eden

kişinin anlaşılması gerekmekte olup, uygulamada idarelerce gerekli araştırma yapılarak mevzuata aykırı inşai faaliyeti yapan kişi tespit edilmeksizin doğrudan yapının mülkiyet sahibine para cezası verilmesi, yasanın amacı ve anlamı ile bağdaşmayan bir sonuç doğurur.

Dosyanın incelenmesinden; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazda yer alan ... kapı numaralı binanın C11 numaralı bağımsız bölümünde 96,78 m2 ölçüsündeki çatı katının tamamının parapetinin yükseltilerek eğiminin değiştirildiğinin, çatıda kırım yapıldığının, projesi dışında mahallerin ölçülerinin değiştirildiğinin ve yeni mahaller eklendiğinin tespitine ilişkin 25/01/2023 tarihli cilt no... sıra no... sayılı yapı tatil tutanağı ile tespit edilmesi üzerine, Beşiktaş Belediye Encümeninin .. tarih ve ... sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. Maddesi uyarınca üzere toplam 1.937.542,34-TL para cezası kesilmesi üzerine bakılan davanın açıldığı, 25/01/2023 tarihli cilt no... sıra no... sayılı Yapı tatil Tutanağının iptali istemiyle davacı tarafından açılan davada, ... İdare Mahkemesi'nin E:... sayılı dosyasından yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen 08/02/2024 tarihli Bilirkişi Raporunda " Uydu fotoğraflarının incelenmesi sonucunda aykırılığın Nisan 2021 ile Kasım 2021 tarihi arasında bir tarihte yapılmış olduğu..." yolunda tespitlere yer verildiği, davacının ise taşınmazın 21/06/2022 tarihinde satış yolu ile maliki olduğu, dolayısıyla ruhsata aykırı imalatın, davacının taşınmazı satın almadan önceki dönemde gerçekleştiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda; davacının taşınmazı mevcut imara aykırı imalatlar ile beraber satın aldığı, uyuşmazlığa konu imalatların yapımında yapı müteahhidinin sorumluluğunun bulunduğu, aykırılıklar nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi uyarınca belirlenecek para cezasının mevzuata aykırı imalatları yapanlar hakkında uygulanması gerekirken, yapının son maliki olan davacıya para cezası verilmesinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmış, idari para cezasının iptaline ilişkin kararda sonucu itibariyle isabetsizlik görülmemiştir.

KARAR SONUCU :

Açıklanan nedenlerle;

1. Temyiz isteminin reddine,

2. Temyize konu ... Bölge İdare Mahkemesi .... İdare Dava Dairesinin .. tarih ve E:..., K:... sayılı kararının yukarıda belirtilen gerekçeyle Üye ...'ın ve Üye ...'nin karşı oyu ve oyçokluğuyla ONANMASINA,

3. Temyiz giderlerinin istemde bulunan üzerinde bırakılmasına,

4. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 50. maddesi uyarınca, kararın taraflara tebliğini ve bir örneğinin de İdare Dava Dairesine gönderilmesini teminen dosyanın İdare Mahkemesine gönderilmesine, 11/03/2026 tarihinde kesin olarak karar verildi.

(X) KARŞI OY :
Anayasa'nın “Suç ve cezalara ilişkin esaslar” kenar başlıklı 38. maddesinin 7. fıkrasında, “Ceza sorumluluğu şahsidir.” hükmü yer almaktadır. Ceza sorumluluğunun şahsiliği ceza hukukunun temel ilkelerindendir. Cezaların şahsiliğinden amaç, bir kimsenin işlemediği bir fiilden dolayı

cezalandırılmamasıdır. Başka bir anlatımla cezaların şahsiliği ilkesi; kimsenin, işlemediği bir eylemden dolayı sorumlu tutulmamasını, suçun işlenmesine bizzat ya da dolaylı olarak katılmadıkça cezalandırılamayacağını belirtmektedir.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 1/c maddesinde, yapı sahibi, yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan gerçek ve tüzel kişiler olarak tanımlanmış, 3194 sayılı Kanun'un Ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olarak başlanan yapılar başlıklı 32. maddesinde "Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur." Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası muhtara bırakılır, bir nüshası da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir."

42. maddesinin 1. ve 2. fıkralarında, bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.

Ruhsat alınmaksızın veya ruhsat eki etüt ve projelere ve imar mevzuatına aykırı olarak yapılan ya da 27. madde kapsamında ruhsat alınmadan yapılabilen yapılardan aynı maddede belirtilen koşullar sağlanmadan yapılanların sahibine, yapı müteahhidine ve aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere, yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, idari para cezası uygulanır,

42. maddenin 2. fıkrasının (ç) bendinde ise, (Ek:25/3/2020-7226-39 md.) bu fıkra uyarınca idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası yukarıdaki bentlere göre aykırılıktan sorumlu olan yapı sahibine ve yapı müteahhidine verilen para cezalarına ayrıca ilave edilir. Bu fıkraya göre verilen idari para cezasının ilgilisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde bu bent uyarınca ilave edilen para cezası tahsil edilmez, hükmüne yer verilmiş,

2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun Yapı Denetimi başlıklı 11. maddesinde, Boğaziçi Alanındaki yapılar, kazı izni verildiği günden itibaren Boğaziçi İmar Müdürlüğünce inşaat ruhsatına ve eklerine ve bu Kanunla belirlenen esaslara göre denetlenir.

Boğaziçi İmar Müdürlüğü, denetleme sırasında inşaat ruhsatı ve eklerine ve bu Kanunla belirlenen imar mevzuatına aykırılıkları bir tutanakla tespit eder. Tutanak tanziminde mal sahibi veya müteahhit veya fenni mesulün bulunması esastır. Bunların bulunmamaları halinde inşaatta çalışan herhangi bir kişinin bulunması da yeterlidir. Terkedilmiş bir inşaatta tutanak, Boğaziçi İmar Müdürlüğünce görevlendirilecek asgari üç görevli tarafından tanzim edilir.

İnşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırılığı tespit edilen yapılar için, tutanak tanzimi ile birlikte inşaat mühürlenir. Yapının mühürlendiğini belirten belge ve levhalar yapının muhtelif cephelerine asılır. Bu suretle durum mal sahibine veya müteahhide veya fenni mesule tebliğ edilmiş sayılır,

Kullanılan yapının denetimi başlıklı 12. maddesinde, Kullanım izni verilen yapıların, Boğaziçi İmar Müdürlüğünce tespit edilecek önceliklere göre ve bir program dahilinde, projelerine ve imar mevzuatına uygunluğu denetlenir.

Denetleme sırasında tespit edilen aykırılıklar bu Kanun'un 11. maddesinde belirtilen esaslara göre tespit edilir ve derhal Boğaziçi İmar Müdürlüğüne bildirilir.

Tutanak tanziminde mal sahibi veya yönetici veya kiracının bulunması esastır. Terkedilmiş yapılarda tutanak Boğaziçi İmar Müdürlüğünce görevlendirilecek asgari üç görevli tarafından tanzim edilir,

Yıkım işleri başlıklı 13. maddesinde ise, Yıkım emri, 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine bağlı kalınmaksızın güvenlik kuvvetleri veya belediye zabıta kuvvetleri tarafından mal sahibine veya müteahhide tebliğ edilir. Bu tebligat onbeş gün içinde tamamlanır. Tebligatın bu şekilde yapılması mümkün olmadığı takdirde, yıkım emri yapı mahallinde görülebilecek bir yere onbeş gün müddetle asılır ve bu işlem bir tutanakla belirlenir. Bu suretle durum mal sahibi veya müteahhide tebliğ edilmiş sayılır, hükümleri düzenlenmiştir.

Yukarıda yazılı mevzuat hükümlerinde, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapıların tespit, tebliğ, yıkım ve para cezası uygulamalarında "yapı sahibi" ifadesine yer verilmiş, yapı sahibi ifadesi ise imar mevzuatı olan 4708 sayılı Kanunda açıkça, yapı üzerinde mülkiyet hakkına sahip olan kişiler olarak tanımlanmış, 2960 sayılı Kanunda ise "yapı sahibi" ifadesi yerine "mal sahibi" ifadesi kullanılmıştır. Belirtilen mevzuat hükümleri ve tanımlamalara göre yapı sahibi ifadesinden anlaşılması gereken yapının malikidir. Malik ise, "mülk sahibi" "sahip olan" anlamına gelip bir şeyin üzerinde sahiplik hakkı olan kimseyi ifade etmektedir. Buna göre ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapılarla ilgili tespit, tebligat, yıkım ve idari yaptırımların muhatabı, tespitin yapıldığı tarihteki yapı sahibi, taşınmazın tapuda üzerinde kayıtlı olduğu mal sahibi, yapının halihazırdaki malikidir. Buna karşın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca düzenlenen yapı tatil tutanağında tespit edilen imar mevzuatına aykırılıkların yapı maliki olan kişi tarafından tespit tarihi itibarıyla kendisi tarafından yapılmadığının ispat edilmesi durumunda, halihazırdaki malik adına idari para cezası verilemeyeceği; başka bir ifadeyle tespit tarihi itibarıyla o andaki yapı maliki tarafından yapılmadığı ispatlanan imar mevzuatına aykırılıklar nedeniyle, tespite konu yapıları yapmadığı sabit olan yapı malikine "cezaların şahsiliği ilkesi"ne göre yukarıda belirtilen Kanun hükümleri (3194 sayılı Kanun'un 42/2-a-b-c bentleri) uyarınca idari para cezası verilemeyeceği sonucuna varılmaktadır.

Her ne kadar Anayasa Mahkemesinin 10/01/2013 gün E:2013/93, K:2013/8 sayılı kararında, "Görüldüğü üzere, ister sabit olsun, ister hareketli olsun sadece ana yapı değil, ana yapıya ek olarak yapılan yapılar (ilaveler), ana yapı üzerinde yapılan değişiklikler; onarımlar (tamirler) da yapı olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla "yapı sahibi" ibaresiyle, yukarıda sayılan inşai faaliyetleri gerçekleştiren kişiler ifade edilmektedir. Başka bir deyişle "yapının sahibi" ibaresinden ister yapının mülkiyetine sahip kişiler isterse kiracı, yapı malikinin yakını, intifa hakkı sahibi gibi üçüncü kişiler olsun inşai faaliyeti yapan kişiler anlaşılmaktadır.
Danıştay'ın istikrar kazanan içtihatlarında da yapının sahibi ibaresinden, mevzuata aykırı yapıyı inşa eden kişinin anlaşılacağı belirtilmiş olup, uygulamada idarelerce gerekli araştırma yapılarak mevzuata aykırı inşai faaliyeti yapan kişi tespit edilmeksizin doğrudan yapının mülkiyet sahibine para cezası verilmesi, yasanın amacı ve anlamı ile bağdaşmayan bir sonuç doğurur," ifadesine yer verilmiş ise de, anılan karar, ruhsata veya projeye aykırı yapıyı inşa edenin mülk sahibinden farklı bir kimse olması halinde cezaların şahsiliği ilkesinden hareketle idari para cezasının, varsa malik dışında inşai faaliyeti gerçekleştiren kişiye verilmesine yönelik olup yapı sahibi ifadesi, para cezasının tatbikinde cezaların şahsiliği ilkesi kapsamında "mevzuata aykırı inşai faaliyeti gerçekleştiren kişi" şeklinde ve ancak belirtilen hukuki durumla sınırlı olarak tanımlanmıştır. Belirtilen istisnai durum dışında esas olan, yapı sahibi, tespit tarihinde taşınmazın üzerinde kayıtlı olduğu, tasarruf yetkisine sahip yapı malikidir. İdari para cezasının tatbikinde, cezaların şahsiliği prensibi kapsamında malik tarafından inşai faaliyetin başkası tarafından gerçekleştirildiğinin iddia edilmesi halinde ise, ispat külfeti bu iddiayı öne süren, iddiasını ispatlamakla mükellef olan yapı sahibi/malikine aittir. Nitekim "6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 190/1 maddesinde; ispat yükünün, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakıaya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa ait olduğu, 7421 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 6. maddesinde; Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça taraflardan her birinin, haklarını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlü olduğu düzenlenmiş olup, idari işlemlerin hukuka uygun olduklarına dair bir yargı kararına gereksinim duymadan hukuka uygun kabul edilerek ilgililer üzerinde hukuki sonuç doğurması olarak tanımlanabilen hukuka uygunluk karinesine göre, idarenin yaptığı işlemler, idari yargı merci kararları ile iptal edilmedikleri ya da idarece geri alınmadıkları sürece hukuk aleminde varlıklarını ve etkilerini sürdürmesi idari yargıda ve doktrinde kabul edilmektedir. Kaldı ki İmar Kanununun 32. (Boğaziçi Kanununun 11 ve 12.) maddesine istinaden düzenlenen yapı tatil tutanağı öncelikle yıkıma ilişkin olup yıkım işlemi ise doğrudan yapıya yönelik olduğundan yapı tatil tutanağının düzenlenmesi aşamasında yapıyı bilfiil yapan kişinin "cezaların şahsiliği" ilkesi kapsamında tespit zorunluluğu zaten bulunmamaktadır. Uygulamada ise, yukarıda alıntısı yapılan mevzuat hükümleri çerçevesinde, kanunda yazılı tanıma uygun olarak tespit tarihindeki yapı sahibi/malikine yönelik işlem yapılabileceğinden ilgili idarenin, cezaların şahsiliği ilkesi kapsamında inşai faaliyeti gerçekleştiren kişiyi tespit zorunluluğu bulunmadığı gibi inşa tarihi üzerinden uzun zaman geçmiş olması ve yapının el değiştirmesi vs. sebeplerle inşai faaliyeti yapan kişinin tespiti her zaman mümkün değildir.

Öte yandan gerek 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesinde ve gerekse 2960 sayılı Kanun'un 11-12-13 maddelerinde ifade edilen yapı/mal sahibi, ruhsata aykırı inşaatın tespiti ve tutanağın tebliğinde tespit tarihindeki yapı maliki olduğundan, aykırılıkların giderilmesi ve ruhsata uygunluğun

sağlanması bakımından halihazırdaki malik dışındaki kişilerin belirtilen yükümlülükleri yerine getirmesi hukuken ve fiilen mümkün olmadığından malik dışında varsa inşai faaliyeti gerçekleştiren kişiler hakkında anılan hükümlerin tatbiki mümkün değildir. Aynı şekilde 42. maddede belirtilen yapı sahibi ifadesinin, 3194 sayılı Kanun'un 32. ve 2960 sayılı Kanun'un 11-12-13. maddelerinde yer alan yapı/mal sahibi ifadelerinden farklı düşünülmesi/yorumlanması/uygulanması söz konusu olmayacağından para cezasının da tespit tarihindeki yapı sahibine/malikine verilmesi gerekmektedir.

Dosyanın incelenmesinden; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazda yer alan ... kapı numaralı binanın C11 numaralı bağımsız bölümünde 96,78 m2 ölçüsündeki çatı katının tamamının parapetinin yükseltilerek eğiminin değiştirildiğinin, çatıda kırım yapıldığının, projesi dışında mahallerin ölçülerinin değiştirildiğinin ve yeni mahaller eklendiğinin tespit edildiğinden bahisle 3194 sayılı İmar Kanunun 42. maddesi uyarınca 1.937.542,34-TL idari para cezası verilmesine dair .. tarih ve ... sayılı belediye encümen kararının iptali istemiyle görülmekte olan davanın açıldığı, Dairemiz kararı ile ruhsata aykırılıkların davacı tarafından yapıldığı kanıtlanamamış olduğundan, şahsilik ilkesine uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle, para cezası verilmesine ilişkin Belediye Encümeni kararının hukuka uygun olmadığı gerekçesi ile Bölge İdare Mahkemesi kararının onandığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlıkta; dava konusu taşınmaza davacının 2022 yılında satış yoluyla malik olduğu anlaşılmaktadır. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda, muhtelif yıllara ilişkin hava fotoğrafları ve sokak görüntülerinin karşılaştırmalı olarak değerlendirilmesi sonucunda tespite konu aykırılıkların davacı taşınmazı satın almadan evvel yapı müteaahidi tarafından yapıldığı hususunda tereddüt bulunmadığı, imara aykırı imalatların sonradan tespiti halinde söz konusu aykırı imalatların bir başkası tarafından yapıldığının ispatlanamaması halinde para cezasının yapı malikine verilebileceği ancak somut olayda aykırı imalatların yapı müteahhidi tarafından yapıldığının tespit edilmesi nedeniyle para cezasının yapı müteahhidi adına düzenlenmesi gerektiği sonucuna varıldığından, Bölge İdare Mahkemesi İdare Dava Dairesi kararının, İmar Kanununun 42. maddesi 2. fıkrasının (a) ve (c) bentleri uyarınca verilen para cezasının 71.443,55-TL'lik kısmının belirtilen gerekçe ile onanması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Uyuşmazlık 42. maddenin 2. fıkrasının (ç) bendi yönünden incelendiğinde;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesinin 2. fıkrasının (a), (b) ve (c) bentlerinde ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapılar için yapı sahibine kesilecek cezaya ilişkin düzenlemeler getirirken, 25/03/2020 tarihinde 7226 sayılı yasanın 39. maddesiyle (ç) fıkrası eklenerek yapıdaki imara aykırılığın mevzuata uygun hale getirilmesini teminen yeni bir kanuni düzenleme yapılmıştır. Bahse konu yasa maddesine (ç) bendi ile getirilen düzenleme ile idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası düzenleneceği, aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde ise bu para cezasının tahsil edilmeyeceği kurala bağlanmıştır. Bahse konu düzenleme ile düzenli, sağlıklı ve çevre koşullarına uygun yapılaşmanın temini ile imar mevzuatına aykırı yapıların bir an önce ortadan kaldırılması, imar mevzuatına aykırı

yapılaşmanın önlenmesi cezai yaptırım öngörülmesi suretiyle caydırıcılığın sağlanması amaçlanarak, gerçekleşmiş olan aykırılıkların bir an önce bizzat ilgilisi tarafından giderilmesi istenmiştir.

Yukarıda da vurgulandığı üzere, imar mevzuatına aykırılıklar, aykırılıkların meydana geldiği tarihten uzun süre ve hatta yıllar sonra tespit edildiğinde, imara aykırı inşa fiilinin faili ile taşınmazın mevcut sahibi bazı durumlarda aynı kişi olmamaktadır. Gayrimenkuller, satış, kiralama, veraset ve benzeri sebeplerle yıllar içerisinde defalarca el değiştirmekte, bu da imara aykırılığın kim tarafından giderileceği, giderilmezse (ç) bendi uyarınca kesilen idari para cezasının muhatabının kim olacağı sorununu ortaya çıkarmaktadır. İmara aykırı fiili gerçekleştiren yapının eski sahibi, taşınmaz elinden çıktığı, öldüğü veya herhangi başka bir sebeple aykırılıkları ortadan kaldıramayacağına göre, mevcut yapıdaki imara aykırılığın giderilmesi ve/veya yıkımı işinin muhatabı yapının halihazırdaki sahibi olmak durumundadır. Zira, imara aykırı inşaatı/imalatı yapan ancak son aşamada yapı maliki olmayan kişilerin yapıyı eski haline getirebilmesi hukuken ve fiilen mümkün değildir. Öte yandan (ç) bendi ile getirilen idari para cezasının yapının imar mevzuatına uygun hâle getirilmesi hâlinde tahsilinden vazgeçilen bir ceza olduğu dikkate alındığında, amaçlananın yapının fiilen kullanan tarafından imara uygun hale getirilmesi olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Aksi düşünüldüğünde, yapının eski malikinin (ç) bendi uyarınca kesilen idari para cezasını ödeme sorumluluğu doğacaktır. Ancak bu şahısların aykırılığı gidermesi ve yapıyı mevzuata uygun hale getirmesi fiilen mümkün değildir, yeni malikin ise yapıyı imara uygun hale getirme yönünden bir sorumluluğunun bulunmadığı, bu nedenle herhangi bir yaptırım uygulanamayacağı sonucu ortaya çıkacaktır.

Sonuç olarak, yukarıda (ç) bendinin gerekçesinde de yer verildiği üzere, getirilen düzenleme ile mevcut aykırılığın giderilmesi amaçlandığından 42. maddenin (a) ve (b) bentlerinde imara aykırı yapının tespit tarihinden önceki "inşaası, yapılması" aşamasına yönelik yaptırım söz konusu iken (ç) bendi ile "halihazırda mevcut ve kullanılmakta olan" yapıların/aykırılıkların giderilmesine, mevzuatta uygun hale getirilmesine dolayısı ile tespit tarihindeki fiili ve hukuki olarak tasarruf yetkisine sahip yapı malikine yönelik olması nedeniyle anılan (ç) bendi yönünden cezaların şahsiliği ilkesinin uygulanması mümkün değildir.

Bu itibarla, davacının maliki olduğu taşınmazdaki imara aykırılıkların giderilmemesi nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesinin 2. fıkrası (ç) bendi uyarınca düzenlenen idari para cezası yönünden sorumlu olduğundan, idari para cezasının 1.847.218,57-TL tutarındaki kısmı yönünden davanın reddine karar verilmesi gerekirken, idari para cezasının tamamının iptali yolunda verilen İdare Mahkemesi kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun reddine dair temyize konu İdare Dava Dairesi kararında belirtilen kısım yönünden hukuki isabet bulunmadığından, bozulması gerektiği görüşü ile onamaya ilişkin Daire kararına katılmıyoruz.