İmar Cezasında Alan Hatası

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Danıştay 4. Daire	18.12.2025	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/995	2025/6817	3194 s. İmar K. 42, 2960 s. Boğaziçi K. 11, İYUK 45

ÖZET

Tescilli yapıda aykırılıktan etkilenen alan tutanakta 329 m², keşifte 319 m² bulundu. İdare Mahkemesi 3.605.040,87 TL imar para cezasını tamamen iptal etti. Danıştay, doğru alan üzerinden hesaplanan ceza esas alınarak kısmen iptal ve kısmen ret kararı verilmesi gerektiğini belirterek bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/imar-para-cezasinda-alan-hatasi-kismen-iptal-danistay-2025-6817/ →

Karar metni

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

Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2025/995 E. , 2025/6817 K.

"İçtihat Metni"

T.C.

DANIŞTAY

DÖRDÜNCÜ DAİRE

Esas No : 2025/995

Karar No : 2025/6817

TEMYİZ EDEN (DAVALI) : ... Büyükşehir 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 ili, Beşiktaş ilçesi, ... Mahallesi, ... Sokak,... ada, ... sayılı parselde yer alan 2. grup tescilli eser niteliğindeki yapıda, onaylı projesine aykırı imalatların tespit edilmesine yönelik 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu uyarınca düzenlenen ... tarih ve ... sayılı yapı tatil tutanağına dayanılarak yapı müteahhidi sıfatıyla davacıya 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesinin 2. fıkrası uyarınca 3.605.040,87-TL imar para cezası verilmesine ilişkin ... tarih ve ... sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Encümeni kararının iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: ... İdare Mahkemesince verilen ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararda; dava dosyası içerisinde bulunan bilgi ve belgeler ile yapı sahibine verilen para cezasının iptali istemiyle açılan davada Mahkemelerinin ... esasına kayıtlı dosyasına sunulan bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden, davalı idare tarafından aykırılıktan etkilenen alan olarak 329 m2 bulunduğu, ancak yerinde yapılan ölçümlerde bilirkişilerce aykırılıktan etkilenen alanın 319 m2 olarak tespit edildiği, dava konusu encümen kararına dayanak yapı tatil tutanağındaki tespitlerden farklı olarak 10 m2 daha düşük alan ölçümü yapıldığı, bilirkişi raporunda tespit edilen alan ile yapı tatil tutanağında yer verilen alandaki farklılığın 3194 sayılı Kanun'un 42. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen temel cezayı, temel ceza üzerinden hesaplanan anılan kanunun (c) ve (ç) bentleri uyarınca yapılan artırımları etkileyen nitelikte olduğu dikkate alındığında, hatalı aykırı alan üzerinden verilen imar para cezasında hukuka 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 : Dava konusu işlemin dayanağı olan yapı tatil tutanağında imara aykırılıkların ayrıntılı şekilde ölçüleri verilerek tespit edildiği, dava konusu işlemin usul ve hukuka uygun tesis edildiği, dava konusu taşınmazla ilgili açılan diğer davalarda sunulan bilirkişi raporlarının da bu durumu teyit ettiği hususları ileri sürülerek İdare Dava Dairesi Kararının bozulması istenilmiştir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI: Davalının temyiz isteminin reddi gerektiği savunulmuştur.

TETKİK HÂKİMİ : ...

DÜŞÜNCESİ : Temyiz isteminin karşı oyda yer alan gerekçeyle kabulü gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

İNCELEME VE GEREKÇE :

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. maddesinde para cezasıyla ilgili düzenlemelere yer verilmiş, söz konusu maddenin 2. fıkrasının (a) bendinde yapı sınıfı ve grubu dikkate alınmak suretiyle maddede belirtilen miktar ile yapının alanının çarpılması sonucu temel ceza miktarının hesaplanacağı ve bu miktar üzerinden (c) bendinin alt bentlerinde belirtilen artırım sebepleri için gösterilen oranlar uyarınca bulunan miktarların eklenmesi sonrasında toplam ceza miktarının bulunacağı belirtilmiş olup, söz konusu (c) bendinin 3. alt bendinde; uygulama ima planında veya parselasyon planında "Kamu Tesisi Alanı veya Umumi Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş bir alanda yapılmış ise cezanın % 60'ı oranında artırılacağı , 5. alt bendinde; uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise cezanın % 20 oranında arttırılacağı, 7. alt bendinde; özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış ise cezanın % 50 oranında arttırılacağı, (ç) bendinde, "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 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.", 46. maddesinde ise; 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 6. maddesiyle oluşturulan kurulların kaldırılarak, görev ve sorumlulukların 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 2. maddesinde belirlenen ve 22/07/1983 onay tarihli plana göre Boğaziçi alanında gösterilen "Boğaziçi Sahil Şeridi" ve "Öngörünüm" bölgelerindeki uygulamalar İstanbul Büyük Şehir Belediye Başkanlığınca, "Gerigörünüm" ve "Etkilenme" bölgelerindeki uygulamaların da ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca yerine getirileceği, hükümlerine yer verilmiştir.

Dosyanın ve Dairemizin 2025/994, 2025/998, 2025/1001, 2025/1852, 2025/2218 esas sayılı dosyalarının birlikte incelenmesinden; davalı idare elemanları tarafından "İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, ... Mahallesi, ... Sokak, ... ada, ... sayılı parselde yer alan taşınmaz" üzerinde yer alan 2. sınıf korunması gerekli kültür varlığı tescilli, ... tarih ve ... sayılı projesi ile ... tarih ve ... sayılı ruhsata sahip yapıda yapılan denetimde, "Ekli krokide belirtilen tescilli eserin iç bölme duvarlarında değişiklik yapıldığı, tüm katlarda döşeme kotlarıyla oynandığı ve yapıya krokiyle belirtilen ilave kat ve alanların eklendiğinin tespit edildiği"ne dair 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 11. maddesi uyarınca ... tarih ve ... sayılı 1 numaralı yapı tatil tutanağı düzenlenmiş, anılan yapı tatil tutanağındaki verilere dayanılarak, söz konusu imara aykırılıklarla ilgili 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi ile (c) bendinin 3.,5. ve 7. alt bentleri ile (ç) bendi uyarınca davacıya yapı müteahhidi sıfatıyla toplam 3.605.040,87-TL para cezası verilmesine ilişkin encümen kararının tebliği üzerine bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır

Aynı encümen kararıyla yapı sahibine verilen para cezasının iptali istemiyle açılan davada ... İdare Mahkemesinin ... esasına kayıtlı dosyasında mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda, ... tarih ve ... sayılı yapı tatil tutanağında aykırılıktan etkilenen toplam alanın 329 m2 olarak tespit edildiği, keşif günü mahallinde yapılan ölçümlerde,

anılan yapı tatil tutanağında; zemin kat diye tabir edilen alanın toplam 78,10 m2, 1. normal kat diye tabir edilen alanın toplam 78,10 m2, 2. normal kat diye tabir edilen alanın toplam 78,10 m2, 3. normal kat diye tabir edilen alanın toplam 84,70 m2, olmak üzere aykırılıktan etkilenen toplam alanın 319 m2 olarak ölçüldüğü, tespit edilen imalatların yapı niteliğinde olduğu ve ruhsat gerektirdiği yönünde kanaat belirtildiği görülmektedir.

Her ne kadar İdare Mahkemesince, 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendinde temel para cezasının hesaplanmasında, yapı inşaat alanı ve yapı sınıfı ile yapı grubunun temel kriterler olarak öngörüldüğü, bu kriterlere aykırı hesaplanan temel para cezasının toplam para cezasının tamamını etkilediğinden bahisle dava konusu işlemin tamamının iptaline karar verildiği anlaşılmakta ise de, dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler dikkate alınarak davanın nihai şekilde sonuçlandırılmasına olanak bulunan durumlarda, Mahkemelerin uyuşmazlığı tamamen sonlandıracak nitelikte karar vermeleri usul ekonomisi ilkesinin gereğidir.

Dava konusu yapıyla ilgili olarak tesis edilen işlemlerin hukuka uygunluk denetiminin yapıldığı davada, uyuşmazlığın teknik yönünün çözümlenmesini teminen keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilerek, mahallinde keşfin icra edilmesi üzerine, yapı inşaat alanı, yapı sınıfı ve yapı grubunun bilirkişiye tespiti yaptırıldıktan sonra, bilirkişi tarafından yapılacak teknik ve bilimsel inceleme ve değerlendirmeler sonucunda temel para cezasının belirlenmesi ve bu temel para cezasından yola çıkılarak, Kanun'da öngörülen artırım oranları da uygulanmak suretiyle toplam ceza miktarının belirlenmesi, işin doğası gereği olup, yapılan tespitler uyarınca hesaplanan para cezası miktarına göre karar verilmesi gerekmektedir, aksi bir durum davacı ile davalı idare arasındaki uyuşmazlığı sonuçlandırmayacağı gibi yeni uyuşmazlıklara da yol açabilecektir.

Başka bir anlatımla, 3194 sayılı Kanun'un 42. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendinde, temel para cezasının hesaplanmasında temel kriterler olarak öngörülen yapı inşaat alanı, yapı sınıfı ve grubunun, idarece hesaplanan temel para cezası tutarını aşmamak koşuluyla, bilirkişi tarafından teknik ve bilimsel inceleme ve değerlendirmeler sonucu bulunacak temel para cezasına ve tespit edilen temel para cezası miktarına aynı fıkranın (c) bendinde öngörülen artırım oranları uygulanarak belirlenen toplam para cezasına göre karar verilebileceği, temel para cezasına ilişkin söz konusu kriterlere aykırı hesaplama yapıldığının tespit edilmesi halinde, toplam para cezasının tamamının iptalinin gerekmediği, temel para cezasının hesaplanmasına ilişkin aykırılıklar tespit edildikten sonra, bilirkişi tarafından, aykırılıktan etkilenen alan ve/veya yapı sınıfı grubuna ilişkin yapılan tespitler uyarınca hesaplanan para cezası miktarı esas alınarak dava konusu işlemin kısmen iptaline karar verilebileceğinden bu şekilde karar verilmesi idari yargı denetimi yetkisinin aşılarak, idari eylem ve işlem niteliğinde yargı kararı verilmesi sonucunu doğurmayacaktır.

Bu çerçevede, uyuşmazlıkta, bilirkişi incelemesi ile işlemin hukuka uygun olan ve olmayan kısımlarının açık bir şekilde ortaya konulduğu hallerde Mahkemesince dava konusu işlemin hukuka uygun olan kısmı yönünden davanın reddine, hukuka uygun olmayan kısmının ise iptaline karar verilmesi mümkündür. Temel para cezasındaki aykırılığın uygulanacak para cezasının tamamını etkilediği gerekçesiyle "kısmen iptal, kısmen ret" kararı yerine işlemin tamamen iptaline karar verilmesi durumunda, ilgili idare tarafından karar gerekçesi göz önünde bulundurularak yeniden

işlem tesis edilmesi üzerine yargılama sürecinin yeniden başlatılmasının usul ekonomisi ilkesine aykırı olacağı açıktır.

Bu itibarla, temyize konu kararda hukuka uygunluk bulunmadığından, yukarıda yer verilen hususlar dikkate alınmak suretiyle İdare Dava Dairesince işin esası incelenerek yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir.

KARAR SONUCU :

Açıklanan nedenlerle;

1. Temyiz isteminin kabulüne,

2. Temyize konu ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdare Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının Başkan ..., Üye ...'in karşı oyu ve oyçokluğuyla BOZULMASINA,

3. Yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın İdare Dava Dairesine gönderilmesine, 18/12/2025 tarihinde kesin olarak karar verildi.

(X) KARŞI OY :

Dosyanın ve Dairemizin 2025/994 ve 2025/1001 esasına kayıtlı dosyalarıyla birlikte incelenmesinden; aynı dava konusu encümen kararıyla yapı sahibine verilen para cezasının iptali istemiyle açılan davada ... İdare Mahkemesinin ... esasına kayıtlı dosyasında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldığı ve dosyaya sunulan bilirkişi raporunda, ... tarih ve ... sayılı yapı tatil tutanağı ile tespit edilen aykırılıklarla fiili durumun birbirine uygun olduğu sadece metrekare bazında farklılık olduğu yönünde kanaat bildirildiği, aynı yapı tatil tutanağına dayanılarak tespit edilen izinsiz imalatların yıkımına ilişkin encümen kararının iptali istemiyle açılan davada ... İdare Mahkemesinin ... esasa sayılı dosyasına sunulan 26/09/2023 tarihli bilirkişi raporunda ise "Mahallinde yapılan incelemede, yapının tamamen yenilendiği, yenilenen yapının eski hali ile mevcut durumu karşılaştırıldığında döşeme kotlarının yükseltildiği, yapının arka cephesinde komşu ... parsel sınırlarının içerisinde yapıya ilave kapalı alanlar eklendiğinin yerinde tespit edildiği, ancak 2 bodrum ve 1 zemin kat olarak 3 kat tescilli yapının fiili durumda da 3 kat olarak mevcut olduğunun tespit edildiği, İdare tarafından ilave olarak yapıldığı belirtilen çatı katının tespit edilemediği...davalı idare tarafından ... tarih ve ... sayılı tutanakla tespit edilen durumun yapının mevcut durumuna kısmen uygun olduğu, yapıya ilave çatı katı yapıldığı yönündeki tespit açısından uygun olmadığı" yönünde kanaat bildirildiği, dolayısıyla aynı yapıya ve aynı yapı tatil tutanağındaki tespitlere ilişkin her iki bilirkişi raporunun birbiriyle çelişkili unsurlar içerdiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davaya konu yapının ruhsatlı alanların nereler olduğunun net olarak tespit edildiği yeni bir keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmak suretiyle uyuşmazlık hakkında yeniden bir karar verilmesi gerektiği düşüncesiyle İdare Mahkemesi kararına karşı yapılan istinaf başvurusun reddine dair temyize konu İdare Dava Dairesi kararının bozulması gerektiği oyuyla Dairenin bozma kararına gerekçe yönünden katılmıyoruz.