HUKUK FAKÜLTESİ DERGİSİ LAW REVIEW

Araştırma Makalesi

e-ISSN: 2667-5714
https://dergipark.org.tr/tr/pub/inuhfd

İMAR PLANLARININ İPTALİ VE DEĞİŞTİRİLMESİNİN KAZANILMIŞ HAKLAR YÖNÜNDEN ETKİLERİ

Abdurrahim Çınar, Araştırma Görevlisi. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı, Eskişehir, Türkiye.
Doktora Öğrencisi. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Bölümü, Ankara, Türkiye.
Sorumlu Yazar: *Abdurrahim Çınar, arcinar@ankara.edu.tr*

Atıf Bilgisi Çınar, A. (2026). İmar Planlarının İptali ve Değiştirilmesinin Kazanılmış Haklar Yönünden Etkileri . *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,17*, 1, 269–293.

doi 10.21492/inuhfd.1813760

Gönderilme Tarihi: Ekim 30, 2025 / **Kabul Tarihi:** Şubat 2, 2026 / **Yayın Tarihi:** 18 Mayıs, 2026

Özet

İmar planları, hukuki nitelik yönünden çoğunlukla düzenleyici işlemler olarak sınıflandırılmaktadır. Yüksek mahkemenin süregelen içtihatlarında, anılan niteliği itibarıyla imar planlarının ilgililerine kazanılmış hak doğuramayacağı kabul edilmiştir. Bununla birlikte imar planlarının iptali veya değiştirilmesi halinde, söz konusu plan hükümlerine dayanılarak tesis edilen işlemlerin ve bu işlemler doğrultusunda elde edilen kazanılmış hakların nasıl etkileneceği halen devam eden bir tartışma konusu olup imar hukuku bağlamında önemli bir yer tutmaktadır. Söz konusu öneme binaen hazırlanan bu çalışmanın amacı, imar hukuku bakımından mevzuatta tanımı bulunmayan kazanılmış hak müessesesinin, imar planlarının değiştirilmesi ve iptal edilmesi ekseninde nasıl şekilleneceğini Danıştay içtihatları çerçevesinde incelemektir. Bu doğrultuda, öncelikle kazanılmış hak müessesesinin imar hukuku bağlamında sınırları ve özelliklerine odaklanılacaktır. Bu eksende, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması ile yapının inşaatına başlanmış olmasının kazanılmış hak bakımından yeri tartışılacaktır. Ardından imar planlarının iptal edilmesi veya değiştirilmesi durumunda kazanılmış hakların bundan nasıl etkileneceği, yıkım kararlarında yapı bedelinin ödenmesi ve iyiniyetli yapı sahibinin zararlarının giderilmesi hususları ele alınacaktır.

Anahtar Kelimeler: İmar Planları, İmar Planlarının İptali, İmar Planlarının Değiştirilmesi, Kazanılmış Hak, Yapı Ruhsatı.

İNÖNÜ ÜNİVERSİTESİ YAYINEVİ

Hukuk Fakültesi Dergisi hakemli, açık erişimli bir dergidir.
© 2026 Yazar(lar). AÇIK ERİŞİM

HUKUK FAKÜLTESİ DERGİSİ LAW REVIEW

Research Article

e-ISSN: 2667-5714
https://dergipark.org.tr/en/pub/inuhfd

THE EFFECTS OF THE CANCELLATION AND MODIFICATION OF ZONING PLANS ON ACQUIRED RIGHTS

Abdurrahim Çınar, Research Assistant. Eskişehir Osmangazi University, Faculty of Law, Department of Administrative Law, Eskişehir, Turkey.
Ph.D. student. Ankara University, Institute of Social Sciences, Department of Public Law, Ankara, Turkey.

Corresponding Author: *Abdurrahim Çınar, arcinar@ankara.edu.tr*

Citation Çınar, A. (2026). İmar Planlarının İptali ve Değiştirilmesinin Kazanılmış Haklar Yönünden Etkileri. *İnönü University Journal of Law Review,17,* 1, 269–293.

doi 10.21492/inuhfd.1813760

Received Date: October 30, 2025 / **Accepted Date:** February 2, 2026 / **Published Date:** May 18, 2026

Abstract

Zoning plans have been classified by the Council of State as regulatory acts in terms of their legal nature. In the ongoing case law of the high court, it has been accepted that zoning plans cannot give rise to acquired rights for the parties concerned due to their aforementioned nature. However, in the event of the cancellation or modification of zoning plans, how the transactions established based on the provisions of the said plans and the acquired rights obtained in line with these transactions will be affected is still a matter of ongoing debate and occupies an important place in the context of zoning law. Given this importance, the purpose of this study is to examine, within the framework of the Council of State's case law, how the institution of acquired rights, which is not defined in the legislation in terms of zoning law, takes shape in the context of the modification and cancellation of zoning plans. In this regard, the boundaries and characteristics of the institution of acquired rights in the context of zoning law will be examined first. In this context, the role of obtaining a building permit and a building occupancy permit and commencing construction in terms of acquired rights will be discussed. Subsequently, the study will address how acquired rights are affected in the event of the cancellation or modification of zoning plans, the payment of the building value in demolition decisions, and the compensation of damages incurred by the bona fide building owner.

Keywords: Zoning Plans, Cancellation of Zoning Plans, Modification of Zoning Plans, Acquired Rights, Building Permit

İNÖNÜ UNIVERSITY PRESS

Law Review is a peer-reviewed open access journal.
© 2026 The Author(s). OPEN ACCESS

EXTENDED SUMMARY

The institution of acquired rights, recognized as an expression of the principle of the rule of law, is one of the fundamental concepts of administrative law and has a unique and controversial field of application in urban planning law. In particular, the classification of zoning plans as regulatory acts by the Council of State raises the question of whether these plans can give rise to acquired rights, which is the subject of intense debate both in legal doctrine and in judicial precedent. This study aims to identify the conditions necessary for asserting acquired rights in urban planning law and to examine, in light of Council of State case law, the circumstances under which such rights can be protected.

The legal status of building permits issued based on zoning plans and constructed buildings in cases where such plans are cancelled by judicial authorities or modified by the administration constitutes one of the most problematic areas of zoning law. In this context, the institution of acquired rights lies at the intersection of multiple constitutional and administrative principles, such as the principle of respect for acquired rights, the protection of public order in zoning, the binding nature of judicial decisions and the obligation of the administration to comply with them, the right to property, and the principle of healthy urbanization.

The fact that the scope and limits of the concept of acquired rights are not clearly regulated in zoning legislation has led to disputes on the subject being largely shaped by the case law of the Council of State. Accordingly, this study examines the historical development of the Council of State's case law on the institution of acquired rights and compares the approaches adopted in different periods. Thus, the criteria used to determine the scope of acquired rights in zoning law are clarified.

Another important aspect of the study is the legal nature of demolition decisions in zoning law and their consequences. In the event of the demolition of structures built based on unlawful zoning plans or building permits, the issue of payment of the structure's value and compensation for damages suffered by bona fide owners is evaluated within the framework of the principles of established situation, service failure, trust in the administration, and administrative stability. In this context, the question of whether building permits issued unlawfully can give rise to acquired rights is also addressed separately.

The cancellation or modification of zoning plans has various consequences for the zoning system, perhaps the most important of which is the issue of protecting acquired rights. Accordingly, in the event of the cancellation or modification of zoning plans, it is debatable whether the rights acquired in relation to buildings that are currently under construction, completed, or not yet started will be protected.

In the cancellation of zoning plans, the Council of State has accepted that the parts constructed prior to the 2013 cancellation decision should be evaluated within the scope of acquired rights. The cancellation of a zoning plan does not automatically invalidate the transactions established based on this plan. The administration must cancel the building permit that lacks legal basis. In the case of the cancellation of a building permit, the relevant structure will lack legal basis, but an assessment must be made based on the building's compliance with the new zoning plan. The administration will need to issue a new building permit for the part of the building constructed up to that point.

After 2013, the high court ruled that in the event of the cancellation of the zoning plan or the building permit, the relevant building would lack legal basis, and that no acquired rights could be obtained based on the permit or zoning plan that was removed from the legal sphere as of the date of the cancellation decision. Accordingly, it has been stated that structures lacking legal basis must be demolished in the event of the cancellation of the zoning plan or building permit.

This change in case law narrows the scope of acquired rights and, with the proliferation of demolition decisions, leads to increased financial burdens, loss of national wealth, and undermines trust in the administration. Therefore, it is crucial to reconsider the principle of protecting acquired rights in zoning law in light of the principles of administrative stability and trust in the administration and to establish a legal basis for it, as it closely concerns property rights and involves large expenditures.

The modification of zoning plans, unlike their cancellation, produces results for the future rather than the past. Accordingly, it may be possible to protect the structure built up to the date of the modification decision as an acquired right and to complete the remaining part of the construction in accordance with the permit, as stipulated in Article

54/9 of the Planned Areas Zoning Regulation. It is accepted that the relevant regulation also guarantees legitimate expectations for the construction after the modification.

The damage suffered by the owners of the structure, who acted in reliance on the legality of the administration's actions, must be compensated by the administration that carried out the unlawful actions. Otherwise, the consequences of the administration's fault will be borne by the owners of the structure concerned. In this case, the administration is at fault, and the person concerned must file a full-fledged lawsuit to claim compensation for damages.

GİRİŞ

Hukuk devleti ilkesinin bir tezahürü olarak nitelendirilen kazanılmış hak müessesesi, idare hukukunun önemli konularından biri olup imar hukukunda somut bir uygulamaya sahiptir. Buna göre çalışmanın ilk kısmı, Danıştay tarafından düzenleyici işlem niteliğinde görülen imar planlarının kazanılmış hak doğurup doğurmayacağı sorusuna cevap aramaktadır. İmar hukukunda, ilgililerin kazanılmış hak iddiasında bulunabilmesi için gereken şartların ortaya konması gerekmektedir.

İmar hukukunda kazanılmış hakların hangi durumlarda söz konusu olabileceği belirlendikten sonra, söz konusu kazanılmış hakların uygulama alanı ortaya konulmalıdır. Bu bağlamda, imar hukuku açısından, imar planlarının mahkemeler tarafından iptal edilmesi veya idarece değiştirilmesi durumlarında bu planlara dayanılarak tesis edilen yapı ruhsatlarının ve ilgili binaların durumunun ne olacağı önemli bir tartışma konusudur.

Söz konusu tartışma, özünde "kazanılmış haklara saygı", "imar kamu düzeninin korunması", "yargı kararlarının gereklerinin idarece yerine getirilmesi", "mülkiyet hakkı" ve "sağlıklı kentleşme" gibi birçok hak ve ilkeyi barındırmaktadır.

Kazanılmış hak müessesesi, imar mevzuatında detaylarıyla düzenlenmediğinden konuya dair uyuşmazlıklar Danıştay içtihatlarıyla neticelendirilmektedir. Bu eksende çalışmanın akışı Danıştayın tarihsel süreçte kazanılmış hakka dair içtihatlarının ele alınması şeklinde planlanmıştır.

İlgili tartışma, imar gibi büyük meblağlarda harcamalara sahne olan ve mülkiyet hakkı temelinde şekillenen bir alanın önemli bir sorusuna ev sahipliği yapmaktadır. Buna göre tartışma, farklı ihtimaller göz önünde bulundurularak detaylarıyla ele alınmaya ve nihayetinde ilgili tartışmaya dair çözüm önerileri getirilmeye çalışılacaktır.

Öte yandan tartışmanın bir diğer boyutu, imar hukukunda yıkım kararlarının nasıl ele alınması gerektiğini içermektedir. İmar hukukunda mahiyeti ve doğurduğu sonuçlar bakımından önemli bir yere sahip olan yıkım kararları, bu kararların tesis edilmesi sürecinde yapı bedelinin ödenmesi ve iyi niyetli yapı sahibinin yıkım kararı dolayısıyla zararlarının giderilmesi hususları; müesses durum, hizmet kusuru, idareye güven ve idari istikrar ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmelidir.

Bu doğrultuda, önce kazanılmış hak kavramı ve imar hukukundaki yeri incelenecek, ardından imar planlarının iptal ve değişikliklerinin kazanılmış haklara etkisi değerlendirilecektir. Son olarak da yıkım kararlarında yapı bedelinin ödenmesi, hukuka aykırı verilen yapı ruhsatlarına ilişkin kazanılmış hak değerlendirilmesi ve iyi niyetli yapı sahibinin zararının giderilmesi konuları ele alınacaktır.

I. KAZANILMIŞ HAK KAVRAMI

Kazanılmış haklara saygı ilkesi, hukuk devleti idealinin en önemli yapıtaşlarından biridir[1]. Nitekim hukuk devletinde; hukukun üstünlüğü anlayışı çerçevesinde, yöntemine uygun biçimde yürürlüğe giren düzenleyici işlemlerin meydana getirdiği statülerin, kapsamlarına dahil olan kişilere tanıdığı haklara, idari istikrarın[2] sağlanması gereğince saygı gösterilmek durumundadır[3]. Bu doğrultuda, Anayasa'nın 153. maddesinde yer alan *"İptal kararları geriye yürümez"* ifadesi ile, Anayasa Mahkemesinin düzenleyici işlem niteliğindeki kanun hükümlerine yönelik iptal kararlarının geçmişe etkili olmadığı belirtilmiştir. Buradan yola çıkarak, düzenleyici işlem niteliğine sahip olduğu kabul edilen imar planlarının iptal edilmesinin de geçmişe yönelik etki doğurmaması gerektiği ileri sürülebilir. Bu bağlamda, imar planlarına dayanılarak kazanılan hakların korunması gerektiğini söyleyebilmek mümkün olacaktır.

1 OĞURLU, Yücel: "İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda ABD Hukukundan Çözümler: "Aykırı Kullanım Hakkı" ve "Kazanılmış Parselleme Hakkı"", Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, VII(1-2), 2003, s.201.; SEVER, Dilşad Çiğdem: Danıştay Kararları Işığında İdare Hukukunda Kazanılmış Haklar, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2006, s.75-80.

2 İdari istikrar ilkesi için bkz. BOZ, Selman Sacit: İdare Hukukunda Haklı Beklentinin Korunması, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya 2017, s.67.; GİŞİ, Selçuk: Haklı Beklentiler İlkesi, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2016, s.80.

3 ULUTAŞ, Tevfik Barbaros: İmar Planlarının Yargısal Denetiminde Kamu Yararı Kriteri, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s.150.

Kazanılmış hak müessesesinin kökeninin, Fransız Medeni Kanunu'nun 2. maddesine dayandığı ileri sürülmektedir[4]. Söz konusu maddede kazanılmış hak kavramı tanımlanmamış, "kazanılmış hak" (droit acquis) ifadesi, yorum yoluyla elde edilmiştir. Kavrama dair kesin bir tanımlamanın yapılamaması, kazanılmış hak müessesesine fonksiyonellik kazandırır ve somut olayın özelliklerine göre incelenebilmesi olanağı tanımaktadır. Bu nitelik, idari yargı hakimine takdir alanı oluşturur, nitekim yorumla ortaya çıkan bir kavramı kesin bir tanımla sınırlamak onun kapsamını daraltacaktır. Buna rağmen, kazanılmış hakkın; ilgililerin hukuki durumlarının korunmasını sağladığından, bu hususta çelişkili yargı kararlarının verilmesini önlemek amacıyla, objektif ölçütlerle düzenlenmesi ve bu hakkın var olması için gerekli şartların ortaya konması lazımdır.

Kazanılmış hakların unsurlarına yönelik olarak gerek öğreti gerek içtihatlarda çeşitli sınıflandırmalar söz konusudur. Örneğin Kent ve Tutal, kazanılmış hakların üç temel unsuru olarak; düzenleyici işlemin birel işlem aracılığıyla kişiye uygulanması, tamamlanması ve hukuka uygun olmasından söz etmektedir[5]. Danıştay ise bir kararında söz konusu şartları; somutlaşma, tamamlanmış olma, hukuka uygunluk ve iyi niyet olarak sıralamıştır[6].

Adı geçen şartları idari işlem teorisi bağlamında açıklayacak olursak, düzenleyici işlemin bireye uygulanması; bir diğer adıyla somutlaşma unsuru, tek başına ilgilisi üzerinde kazanılmış hak doğurmayan düzenleyici işlemlerin, uygulanması niteliğindeki birel işlemler aracılığıyla kişiler üzerinde hak doğurması ve soyut durumu ilgilisi için somut hale getirmesi şeklinde açıklanabilir[7]. Danıştay kararlarında da yer verildiği üzere düzenleyici işlemler, birel işlemler aracılığıyla kişilere uygulanmadıkça tek başlarına kazanılmış hak doğurmaya muktedir değildir. Bu husus bir düzenleyici işlem örneği olan imar planlarının, kişiler üzerinde hak doğurabilmesinin açıklanacağı bir sonraki başlıkta detaylandırılacaktır.

Tamamlanmış olma, hakkın kişi tarafından bütün sonuçlarıyla, fiilen elde edilmesi anlamına gelmektedir[8]. Kişinin bulunduğu statüden doğan, kesinleşen ve kişinin alacağı olarak görülebilecek bir haktan söz edilmesi gereklidir[9]. Aksi takdirde, ilgili hakkı elde etmeyen kişinin kazanılmış hak iddiasında bulunabilmesi mümkün değildir.

Hukuka uygunluk, ilgilinin hakkı elde etmesi esnasında yürürlükte olan mevzuata uygun şekilde hareket etmesi gerekliliğini ifade etmektedir[10]. Kazanılmış hakkın tespiti, hakkın ilgilisi tarafından elde edildiği dönemdeki normlara göre yapılır. Yasalara aykırı durumlara dayanılarak kazanılmış hak iddiasında bulunulamayacağı hukukun temel ilkelerinden biri olarak kabul edilmektedir[11].

İyi niyet unsuru, kişinin idarenin işlemlerine güvenip iyi niyetle hareket ederek bu işleme dayanarak eylemde bulunmuş olmalarıdır.[12] Kazanılmış hakkın doğmasında iyi niyetin kendi başına bir unsur olarak değil, hukuka uygunluk unsuruna ek bir ölçüt olarak kabul edildiği de ileri sürülmektedir.[13] Burada kişinin,

---

4 *"La loi ne dispose que pour l'avenir; elle n'a point d'effet rétroactif." ("Kanun yalnızca geleceğe etkilidir; geçmişe yönelik bir etkisi yoktur.")*

5 KENT, Bülent/ TUTAL, Alkım: "İmar Planlarının Değiştirilmesi, Plan ve Yapı Ruhsatlarının İptali ve Geri Alınmasının Kazanılmış Haklar Üzerindeki Etkisi", Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 3(1), 2015, s.13-14.; Başka sınıflandırmalar için bkz. SEVER, s.123.; GÖKYURT, Fatih: İdare Hukukunda Kazanılmış Hak ve Müesses Durum, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2007, s.6-7.; ÇOBAN ATİK, Ayşegül: "İdare Hukukunda Kazanılmış Hak İlkesi", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 21(1), 2013, s.14.

6 Danıştay 14.D., 20.01.2016, E.2015/10132, K.2016/92. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 22.06.2025).

7 ŞAHİN, Yahya: "Yasa ve Düzenleyici İdari İşlemlerin Değişmesinin Kazanılmış Haklar Yönünden İncelenmesi", Danıştay Dergisi, 39(120), 2009, s.18.

8 SANCAKDAR, Oğuz: İmar Hukuku, 3. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025, s.136-137.

9 AYM, 03.04.2013, E.2011/142, K.2013/52. (Aktaran: Kent, Tutal, s.14. Dipnot 12).

10 ÇOBAN ATİK, s.13.

11 Danıştay bir kararında AYM'nin 25.02.1986 tarih ve E.1985/1, K.1986/4 sayılı kararına atıf vermek suretiyle yasalara aykırı durumlara dayanılarak kazanılmış hak iddiasında bulunulamayacağının altını çizmiştir. Bkz. Danıştay 14.D.; 20.01.2016, E.2015/10132, K.2016/92. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 12.09.2025).; Danıştay 8.D., 07.02.2005, E.2004/2625, K.2005/452. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 12.09.2025).

12 OĞURLU, s.208,215.; ÇOBAN ATİK, s.15.

13 ÇOBAN ATİK, s.15.

idare tarafından tesis edilen işlemlerin hukuka uygun olduğu inancıyla hareket etmesi korunmaktadır.

Danıştay, kazanılmış hak kavramını bir kararında şu şekilde tanımlamıştır:

> *"Gerek öğretide, gerekse uygulamada, kişilerin hukuki statülerini belirlemiş ve buna dayalı olarak da yeni hukuki durumların ve hakların elde edilmesine neden olmuş, bir başka deyişle hukuki sonuçlarını yerine getirmiş olan durumların, artık geriye dönülmez, vazgeçilmez haklar olduğu, yani kazanılmış hak teşkil ettiği de bilinmektedir[14]."*

İdare hukukunda, özel hukuk ilişkilerinden farklı olarak salt akdi ve iradi bir ilişki bulunmayıp önceden belirlenen kurallar geçerlidir. Bu nedenle idare hukukunda ilişkiler taraflardan birinin iradesine ve kamu gücüne dayanmaktadır. İdarenin tek taraflı işlemleri sonucunda, muhatabına tayin edilen bir statü söz konusu olup kişi bu statünün kurallarına tabi olmaktadır. Bu doğrultuda kazanılmış hak kavramı; Özdemir'e göre, doğduğu alan olan özel hukukun aksine kamu hukukunda, çok daha sınırlı uygulama alanı bulmasının yanı sıra hukuki korumadan faydalanabilecek durumdaki "sübjektif durum" yerine hukuki korumadan faydalanabilecek durumdaki "sübjektif statüyü" ilgilendirmektedir[15]. Bu doğrultuda idare hukukunda, bir idari işlemin geri alınması, kaldırılması, iptali veya değiştirilmesi durumunda; kişinin önceden girmiş olduğu statünün, hukuki koruma kapsamında olup olmayacağının incelenmesinde, kazanılmış hak yerine korunmaya matuf statü kavramından bahsedilebileceği ileri sürülmüştür[16].

II. İMAR HUKUKUNDA KAZANILMIŞ HAK

Danıştay, kararlarında düzenleyici işlemlerin kazanılmış hak doğuramayacağına yönelik olarak şu ifadeleri kullanmıştır:

> *"Düzenleyici işlemlerin kural olarak kazanılmış hak yaratmayacağı, kaldırılmaları ve değiştirilmelerinin her zaman olanaklı olduğu idare hukunun bilinen ilkelerinden olup anılan işlemlerin kişilere uygulanması suretiyle bireyselleşmesi halinde kazanılmış hak yaratacakları ve bu durumda da düzenleyici işlemlerde yapılacak değişikliklerde idari istikrarın ve/veya kazanılmış hakların korunması gerektiği hukuk devleti ilkesinin bir sonucudur[17]."*

Bu doğrultuda, imar planında yer verilen arazi kullanım türlerinin, planda denk geldikleri yerdeki taşınmaz sahibinden bağımsız olarak o yere özgülendiği görülmektedir[18]. Planda yer alan, arazinin kullanım türüne dair kararlar kişilere verilmiş birer şahsi hak niteliği taşımamakta; planlama işleminin genel bir sonucu olarak ilgili yer için verilmektedir[19].

Danıştay kararları incelendiğinde, imar planlarının genel olarak düzenleyici işlem olarak nitelendirildiği görülmektedir.[20] Bu nitelendirmeden yola çıkılarak, imar planlarının kendi başlarına kazanılmış hak doğurmayacakları ileri sürülebilecektir.

İmar mevzuatında kazanılmış haklara dair en açık düzenleme, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun[21] 29. maddesinde *"Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır."* ifadesiyle yer almaktadır. Oldukça muğlak bir şekilde ifade edilerek kazanılmış hakların nasıl ve ne koşullarda değerlendirilmesi gerektiğine dair bir

14 Danıştay 5.D., 14.06.1989, E.1989/1-2, K.1989/2. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 23.06.2025).

15 ÖZDEMİR, Selman: "İmar Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı ve Kavramın Kentleşmeye Etkileri", Türk İdare Dergisi, (471-472), 2011, s.173-174.

16 ÖZDEMİR, s.174.

17 Danıştay 2.D., 20.04.2016, E.2016/827, K.2016/1829. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 05.07.2025).

18 KÖKTÜRK, Erdal/KÖKTÜRK, Erol: İmar Planları (Mekan Politikası, Şehircilik, İmar Hukuku, İmar Planları, İdari Yargı Denetimi), 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2022, s.304-307.

19 KÖKTÜRK, Erdal/KÖKTÜRK, Erol: "Mekansal Planlamada ve İmarda Kazanılmış Hak", İstanbul Barosu Dergisi, 95(3), 2021, s.29.

20 Danıştay 6.D., 18.11.2024, E.2023/7742, K.2024/6682. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 21.01.2026).; Benzer ifadeler için bkz. Danıştay 6.D., 04.10.2018, E.2016/7456, K.2018/7388. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 30.08.2025).; Danıştay 6.D., 19.06.2019, E.2019/6970, K.2019/6096. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 03.09.2025).; Danıştay 14.D., 12.06.2012, E.2011/3554, K.2012/4678. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 28.06.2025).

21 3194 sayılı İmar Kanunu. RG: 09.05.1985, 18749.

açıklama içermeyen hüküm, bu hususta herhangi bir çözüm niteliği taşımaktan uzaktır. İlgili hükmün yanı sıra Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin[22] 54/9 maddesinde, uygulama imar planı değiştiğinde ilgili plana göre tesis edilen ruhsatların geçersiz sayılmayacağı ve yapıların korunacağı ifade edilmiştir.

İmar Kanunu'nun geçici 3. maddesinde yer verilen *"Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce imar planı ve mevzuatına uygun olarak verilen ruhsat ve izinler geçerlidir."* ifadesi, eski tarihlerde mevzuat ve planlara uygun olarak düzenlenen ruhsatların, dolayısıyla ilgililerin kazanılmış haklarının korunacağını düzenlemiştir. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 12/2. maddesi de süresinde ruhsat yenileyen kişiler için ilk ruhsatın alındığı tarihteki mevzuat hükümlerinin uygulanacağını belirterek bu kişilerin kazanılmış haklarını korumaya yöneliktir.

İlgili mevzuat hükümlerinde kazanılmış hak müessesesi tanımlanmamış, nasıl ve ne koşullarda uygulanacağı açıkça ortaya konulmamıştır. Bu nedenle, mülkiyet hakkıyla yakın bir ilişki içerisinde bulunan ve kişilerin önemli yatırımlarına konu olan kazanılmış hakların, imar mevzuatında daha detaylı bir düzenlemeye ihtiyaç duyduğunun altı çizilmelidir. Nitekim imar hukukunda kazanılmış hakların, hukuk devleti ilkesi, hukuki güvenlik ve belirlilik ilkesi ile geçmişe etkili olmama ilkeleri uyarınca korunduğu görülmektedir[23]. Bu yönüyle, kazanılmış hakların, imar hukuku alanında öneme sahip birçok farklı ilkeyle birlikte düşünülmesi gereken kapsamlı bir müessese olduğunu söylemek mümkündür. Örnek verilecek olursa, imar hukukunda kazanılmış hak kavramı; yürürlükteki imar planlarına duyulan güven, iptal edilen plan dolayısıyla korunması gerekli kamu yararı, idarenin yargı kararlarını yerine getirme zorunluluğu ve sağlıklı kentleşme ilkeleriyle birlikte düşünülmelidir[24].

İmar hukukunda kazanılmış haklardan söz edebilmek için çeşitli şartların sağlanması gerekmektedir. Anılan hususta öğreti ve içtihatlarda muhtelif unsurlar sıralanmaktadır. Kent ve Tutal; imar hukukunda kazanılmış hakkın doğabilmesi için, ilgili bölgeye yönelik imar planlarının yapılmış olması, bu planlara uygun olarak bir yapı ruhsatı alınmış olması[25], yapının inşasına ruhsat alınmasından itibaren iki yıl içinde başlanmış ve beş yıl içerisinde yapının tamamlanmış olması, yapının ruhsat ve eklerine uygun inşa edilmesi, gerekli durumlarda ruhsat yenilemesinin yapılması ve yapı kullanma izninin alınmış olması gerektiğini ifade etmiştir[26].

Danıştayın; imar işlemlerinde kazanılmış hakların saptanmasına yönelik olarak kararlarında, öğretiye benzer şekilde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninin bulunup bulunmadığı, inşaata başlanmış ve inşaatın tamamlanmış olup olmadığı, tamamlanmamışsa inşaatın seviyesine ve bu durumların tarihlerine dikkat ettiği görülmüştür.[27] Kazanılmış haklara dair sıralanan şartların bazılarının yakından incelenmesi, konunun daha iyi anlaşılmasını sağlamak açısından faydalı olacaktır.

A. Yapı Ruhsatının Alınmış Olması

Yapı ruhsatı, şart işlem olarak nitelendirildiğinden tek başına kazanılmış hak doğurup doğurmayacağı konusunda çeşitli görüşler mevcuttur. Onar, kural işlemlerin hiçbir zaman sübjektif hukuki durumlar meydana getiremediğini ve şart işlemlerden kişiye özel durumlar oluşamadığını ifade etmiştir[28]. Buna karşılık Oğurlu ise, şart işlemlerin bireysel işlemlerle aynı şekilde kazanılmış hak doğurabileceğini ileri sürmüştür[29].

22 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği. RG: 03.07.2017, 30113.

23 TUTAL, Alkım: İmar Hukukunda Kazanılmış Haklar, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2015, s.55.

24 KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.30.; Bu hususta ayrıca bkz. Danıştay 6.D, 04.02.2021, E.2017/7727, K.2021/1296. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 02.01.2026).; Ayrıca bkz. Danıştay 6.D, 18.11.2024, E.2023/7742, K.2024/6682. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim:02.01.2026).; Adana BİM, 2.İDD, 29.12.2023, E.2023/1160, K.2023/1707. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim:02.01.2026).

25 Yapı ruhsatlarına dair detaylı bir çalışma için bkz. İLGEZDİ, Ali Rıza/ BATAK, Gökhan: Yapı Ruhsatı (İnşaat İzni), 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024.

26 KENT/TUTAL, s.17.

27 Danıştay 1.D., 19.12.1988, E.1988/336, K.1988/355. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 02.06.2025).

28 ONAR, Sıddık Sami: İdare Hukukunun Umumi Esasları (Cilt I), 3. Bası, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1966, s.372-373.

29 OĞURLU, Yücel: İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2003, s.156.

ABD hukukuna bakıldığında, ruhsat (izin) alındığında idare tarafından bu izin görmezden gelinemez, inşaata başlanması aranmamakta olup esaslı harcama yapılması yeterli görülmektedir[30]. Ayrıca orada kazanılmış hak, inşaat seviyesi yerine ruhsatta düzenlenen yapı kısımlarına tanınmaktadır.

Yapı ruhsatı alınmadan inşaata başlanması durumunda, hukuka uygunluk koşulu sağlanmadığından kazanılmış hak iddiasında bulunulamayacaktır. Danıştay buna dair bir kararında, *"…yapının ruhsatsız olarak inşasına başlanılmış olmasının kazanılmış hak doğurmayacağı açıktır[31]."* ifadelerini kullanmıştır.

Danıştay, ruhsat için başvuruda bulunulmuş olmasını, binanın yıkımı hakkında karar verirken bir ölçüt olarak ele almış ve böyle bir durumda binanın yıktırılmasını mevzuata aykırı kabul etmiştir. Buradan yola çıkarak, ruhsat başvurusu yapılmış olmasının, binanın durumunun sonradan hukuka uygun hale gelebileceğine yönelik bir işaret olduğu düşünülebilecektir.

Yapı ruhsatı, inşaatın hukuka uygunluğunu gösteren belge olarak düzenlenmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54/1 maddesinde *"istisnalar dışında yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanama(yacağı)"* düzenlenmiştir. Bununla birlikte Danıştay; kazanılmış hak iddiasında bulunabilmek için yalnızca yapı ruhsatının alınmış olmasını yeterli görmemekte, inşaatın belirli bir seviyeye gelmiş olmasını aramaktadır. Bu durum kazanılmış hakların tamamlanmışlık unsuru ile açıklanmakta, bu unsur inşasına başlanılan inşaat kısımları için kabul edilmektedir.[32]

B. Yapı Ruhsatının Alınmasından İtibaren İki Yıl İçinde İnşaata Başlanmış ve Beş Yıl İçinde Yapının Tamamlanmış Olması

Yapı ruhsatının alınmış olması, imar hukukunda tek başına kazanılmış hak doğurmaya yeterli değildir. İlgili; yapı ruhsatının alınmasından itibaren iki yıl içerisinde yapının inşasına başlayarak, ruhsat ve eklerine uygun şekilde inşa edilen kısımlar için kazanılmış hak iddiasında bulunabilecektir. Bu durum, İmar Kanunu'nun 29. maddesinde düzenlenmiştir.

Yapı ruhsatının alınmasından itibaren iki yıl içerisinde inşaata başlanmaması durumunda yapı ruhsatı hükümsüz hale gelir ve ilgilinin tekrar idareye başvurmak suretiyle yeni bir yapı ruhsatı alması gereklidir. Yapıya başlanılmış olması, tamamlanmışlık unsurunun sağlanması bakımından kazanılmış hak iddiasında bulunulabilmesini olanaklı kılacaktır. Nitekim tamamlanmışlık, yapılan ve başlanılan inşaat kısımlar için geçerli olacaktır[33].

Benzer şekilde, İmar Kanunu'nun 29. maddesi uyarınca, yapı ruhsatının alınmasından itibaren beş yıl içerisinde inşaatın tamamlanmaması halinde de yapı ruhsatı hükümsüz sayılacaktır[34]. Bu durumda da ancak tamamlanmışlık koşulunu sağlayan inşaat kısımları için kazanılmış hak iddiasında bulunulabilecektir. Bu noktadan sonra ilgilinin, idareye tekrar başvurarak yeni bir yapı ruhsatı alması gerekmektedir.

Danıştay, konuya ilişkin kararlarında inşaatların yapı ruhsatı alınmasından itibaren beş yıl içerisinde bitirilmediği takdirde hükümsüz sayılacağını, yapıların ruhsatsız hale geleceğini belirtmiştir[35]. Benzer şekilde, bir başka kararda ise inşaata başlanılmayan durumlarda kazanılmış haklardan söz edilemeyeceğinin, yüksek mahkemece altı çizilmiştir[36].

İlgili, eğer ruhsat yenileme talebini beş yıl içinde yaparsa ilk ruhsat alma tarihindeki eski mevzuat hükümleri uygulanacakken beş yıl geçtikten sonra talepte bulunursa yeni ruhsat alma tarihinde yürürlükte

30 KENT/TUTAL, s.23.

31 Danıştay 6.D., 22.12.1993, E.1993/619, K.1993/5620. (Aktaran: Kent, Tutal, s.22. Dipnot 35).; Benzer yönde bkz. Danıştay 6.D., 21.10.1993, E.1992/3933, K.1993/4413. (Aktaran: Kent, Tutal, s.22. Dipnot 37).

32 Danıştay 1.D., 19.12.1988, E.1988/336, K.1988/355. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 20.09.2025).

33 KENT/TUTAL, s.24.

34 GENÇ, Mustafa: İmar Hukuku, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015, s.216-217.

35 Danıştay 6.D, 26.09.2023, E.2020/5112, K.2023/6831. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 07.01.2026).; Danıştay 6.D, 29.11.2010, E.2008/12154, K.2010/10561. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 20.10.2025).; Danıştay 6.D, 13.02.2008, E.2006/1409, K.2008/933. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 20.08.2025).

36 Danıştay 6.D, 03.02.2021, E.2017/7571, K.2021/1127. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 08.01.2026).

bulunan mevzuat hükümleri uygulanacaktır. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin[37] 12. maddesinde bu durum düzenlenmiş olup Danıştay kararlarında da benzer yönde ifadeler bulunmaktadır[38].

C. Yapı Kullanma İzin Belgesinin Alınmış Olması

İmar Kanunu'nun 31. maddesinde düzenlenen, *"inşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir"* ifadesi, yapı kullanma izin belgesinin inşaatın bitme gününü simgelediğini belirtmektedir. Söz konusu madde, ilgilisinin, tamamlanmış bir yapıya yapı kullanma izin belgesi verilmediği takdirde yapının tamamına yönelik olarak kazanılmış hak elde edemeyeceği şeklinde yorumlanmaya müsaittir[39].

Kent ve Tutal; ilgili düzenlemenin yalnızca bir ispat aracı olarak görüldüğünü, yapı kullanma izninin kazanılmış hakkın oluşumuna bir şart teşkil etmediğini ifade etmiştir[40]. Nitekim Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54/7. maddesi, süresi içinde tamamlanan ancak yapı kullanma izni alınmayan yapıların, idare tarafından incelenmek suretiyle haklarında yapı kullanma izin belgesi tesis edilebileceğini ifade etmiştir. Kazanılmış hakların tespitinde önemli görülen binanın fiili durumu olduğundan yapı kullanma izni alınmasa da yapının tamamının korunması uygun bulunmuştur. Burada önemli olan binanın durumunun nasıl tespit edileceği olup yapı kullanma izni için yapılan başvuru tarihinin dikkate alınması gerektiği ileri sürülebilecektir.

Danıştay; yapı kullanma iznine yönelik İmar Kanunu'ndaki düzenlemeyi,

> *"3194 sayılı İmar Kanununun 31. maddesinde, "inşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir" hükmü yer almış ise de, bu hüküm hukuken doğacak ihtilafları önlemeye yönelik olup yapı kullanma izni alınmasından sonra hukuki sorumluluğun ve hakların doğacağına ilişkin bir düzenlemedir. Diğer bir anlatımla, yapı kullanma izin belgesi binanın hukuken en son bittiği tarihi gösteren bir belgedir. İlgililer tarafından yapının daha önceki bir tarihte bittiğinin maddi delillerle ispatı hukuken olanaklıdır[41]."* şeklinde yorumlamıştır.

Öte yandan Danıştay, güncel içtihatlarında yapı kullanma izin belgesine benzer olabilecek nitelikteki yapı kayıt belgesinin, ilgilisi adına kazanılmış hak doğurmayacağını kabul etmiştir.[42]

Yapı kullanma izninin alınması, yapının tamamlanması ve tamamı üzerinde kazanılmış hak iddiasında bulunulabilmesi açısından etkili olmakla birlikte; yapı kullanma izni alınmadığı gerekçesiyle, ilgilisinin yapının tamamı üzerinde kazanılmış hakkının oluşmayacağını düşünmek doğru olmayacaktır[43].

III. İMAR PLANLARININ İPTALİNİN KAZANILMIŞ HAKLAR ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

A. İmar Planı İptalinin Bu Plana Göre Tesis Edilen İşlemlere Etkisi

İmar planlarının yargı yerlerince iptal edilmesinin[44], bu planlara dayanılarak tesis edilen işlemleri kendiliğinden hükümsüz kılıp kılmayacağı sorusu, kazanılmış hakların değerlendirilmesinde önem taşımaktadır. Burada idari istikrar ilkesi uyarınca kazanılmış hakların korunması ile imar düzenine aykırı yapılaşmanın ortadan kaldırılması ilkeleri arasında bir denge kurulmak durumundadır[45]. Danıştay; 2013 öncesi içtihatlarında, imar planlarının iptal edilmesinin bu planlara dayanılarak tesis edilen işlemleri kendiliğinden hükümsüz kılmayacağını ifade etmiştir[46].

---

37 Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği. RG: 02.11.1985, 18916 Mükerrer.

38 Danıştay 6.D, 04.05.2010, E.2008/3542, K.2010/4412. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 29.09.2025).

39 KENT/TUTAL, s.26.

40 KENT/TUTAL, s.26.

41 Danıştay 6.D., 19.06.2006, E.2004/2644, K.2006/3240. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 24.08.2025).

42 Danıştay 8.D, 06.02.2024, E.2020/7823, K.2024/414. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 20.01.2026).

43 KENT/TUTAL, s.26-27.

44 İmar planlarının iptali ve değişikliği sonucu kazanılmış hak müessesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. KÜÇÜK, Yunus Emre: Uygulama İmar Planlarının İptali/Değişikliği Sonucu Yapıya İlişkin Kazanılmış Hakların İrdelenmesi (İstanbul-Esenyurt Örneği), Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul 2013.

45 AYANOĞLU, Taner: Yapı Hukukunun Genel Esasları, 1. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s.382.

46 Danıştay 6.D., 21.11.2002, E.2001/4142, K.2002/5462. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 22.09.2025).

Yüksek mahkeme; 2013 sonrasında imar planlarının iptalinin bu planlara dayanılarak tesis edilen işlemleri kendiliğinden hükümsüz kılacağı yönünde içtihat değiştirmiş[47] olup, güncel içtihatlarında da ilgili görüşünü sürdürmektedir.[48]

B. İmar Planının Mahkeme Tarafından İptali Üzerine Davaya Konu Edilmeyen Yapı Ruhsatının Hukuki Dayanaktan Yoksun Hale Gelmesi

Danıştay 6. Daire, 2013 öncesi içtihatlarında imar planlarının mahkemece iptali üzerine hukuki dayanaktan yoksun hale gelen yapı ruhsatlarının, ilgili binanın yıkılmasına neden olmayacağını ifade etmiştir[49]. Buna göre, iptal kararı verildiği tarihe kadar ilgilisinin hata, hile yahut kusuru bulunmadan yapının inşa edilen kısımları kazanılmış hak sayılmış; idarenin, inşaatın fiili durumunu tespit etmesinin ardından mühürlemesi ve ruhsatı iptal etmesi gerektiği belirtilmiştir.

Danıştay bir kararında bu durumu şöyle ifade etmiştir:

> *"…inşaat ruhsatının düzenlenmesi kazanılmış hak için tek başına yeterli olmasa da İdare Mahkemesince iptal hükmünün verildiği tarihe kadar ilgilinin hatası hilesi ya da kusuru olmadan yapıya devam edilmesi durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece yapının ruhsatının iptal edilerek inşaatın mühürlenmesi, bu aşamaya kadar gelmiş yapının fiili durumunun da kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerekmektedir[50]."*

Bununla birlikte, iptal kararına kadar tamamlanan yapı için ruhsatın iptal edilemeyeceğinin ifade edildiği kararlar da mevcuttur[51]. Buna göre; binanın tamamının inşası bitmediği takdirde, o zamana kadar inşa edilen kısmı için yeni bir yapı ruhsatı düzenlenmesi, yapı tamamlanmışsa da halihazırdaki ruhsatın korunmasının gerekeceği söylenebilir[52]. Bir başka deyişle, yapı sahibinin hatası, hilesi veya kusuru bulunmadan, imar planının iptalinden haberi olana (iptal kararı verilene) dek yapımı devam eden ve tamamlanan durumlar korunmaktadır.[53]

2013 öncesi Danıştayın fiili durumu koruma içtihadına yönelik getirilen en ciddi eleştiri, mahkemenin iptal kararı üzerine idarenin ilgili yapının inşaatını mühürlemekte geç kalması üzerine, bu yönde bir işlem tesis edilene dek inşaatın tamamlanması nedeniyle ilgili yapı sahibi lehine önemli bir avantaj sağlaması yönündedir[54]. Nitekim burada idarenin harekete geçmekte ağır kalması, ilgili yapı sahipleri adına önemli bir avantaj doğurmakta ve kararın verildiği andaki fiili durum içtihadı teknik olarak uygulama alanı bulamamaktadır.

2013 sonrası Danıştay kararlarında, 14. Daire; hukuka aykırı işlemlerden kazanılmış hak doğmayacağı argümanı doğrultusunda, yargı yerince imar planının iptal edilmesiyle hukuki dayanağı ortadan kalkan, davaya konu edilmiş yapı ruhsatının da iptal edilerek ruhsatsız konuma düşen yapının yıkılması gerektiğine karar vermiştir[55]. Daire bu hususta,

> *"Yargı yerince iptal edilen plana dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatının idarece iptal*

47 Danıştay İDDK, 16.04.2018, E.2016/1426, K.2018/1791. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 20.07.2025).; Danıştay İDDK, 12.11.2014, E.2012/477, K.2014/3990. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 21.06.2025).; Danıştay 14.D., 28.02.2013, E.2011/14794, K.2013/1444. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 29.06.2025).

48 Danıştay 4.D, 12.02.2025, E.2024/2381, K.2025/988. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 18.01.2026).; Danıştay 4.D, 14.01.2025, E.2024/2002, K.2025/346. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 18.01.2026).

49 Danıştay 6.D., 11.02.2004, E.2002/4645, K.2004/685. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 25.08.2025).

50 Danıştay 6.D., 19.10.2005, E.2005/3489, K.2005/4902. (Aktaran. TEKİNSOY, s.55.)

51 Danıştay 6.D., 03.12.1998, E.1997/6294, K.1998/5931. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 29.09.2025).

52 ŞAHİN, Cenk: "Danıştay Kararlarına Göre İmar Planının Yargı Yerince İptal Edilmesinin Yapının Hukuki Durumuna Etkisi – Eleştirel Bir Bakış", İstanbul Hukuk Mecmuası, 76(2), 2018, s.771.

53 Bu yönde bir Danıştay kararı için bkz. Danıştay 6.D., 19.10.2005, E.2005/3489, K.2005/4902. (Aktaran: TEKİNSOY, Ayhan: "İmar Planlarının Hukuksal Niteliği", İmar Planı İptalinin Bu Plana Dayanılarak Verilmiş Ruhsatlar Üzerindeki Etkisi. Ankara Barosu Dergisi, 66(2), 2008, s.55).

54 YILMAZ, Serdar: İmar Planlarının Hukuki Rejimi, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s.545.

55 Danıştay 14.D., 28.02.2013, E.2011/14794, K.2013/1444. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 29.06.2025).; Danıştay 14.D., 20.01.2016, E.2015/10132, K.2016/92. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 06.06.2025).; Danıştay İDDK, 12.11.2014, E.2012/477, K.2014/3990. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 21.06.2025).

edilmesi veya söz konusu ruhsatla ilgili olarak açılmış bir davanın mevcut olması halinde her ne kadar ruhsat işlemi tesis edildiği tarihde plana uygun ise de hukuka aykırılığı saptanan plana ilişkin olarak verilen iptal kararı nedeniyle imar planı tesis tarihi itibariyle yürürlükten kalkacağından inşaat ruhsatının da hukuki dayanağı kalmayacağı ve iptali gerekeceği gibi, ruhsatsız konuma düşen yapının da yıkılması gerekmektedir[56]." ifadelerini kullanmıştır.

14. Daire'nin anılan içtihatlarından sonra İdari Dava Daireleri Kurulu (İDDK) da imar planıyla birlikte davaya konu edilen yapı ruhsatları hakkında, benzer yönde karar vermiştir. Anılan kararda,

"…Yargı yerince iptal edilen plana dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatının idarece iptal edilmesi veya söz konusu ruhsatla ilgili olarak açılmış bir davanın mevcut olması halinde her ne kadar ruhsat işlemi tesis edildiği tarihte plana uygun ise de, hukuka aykırılığı saptanan plana dair olarak verilen iptal kararı sebebiyle imar planı tesis tarihi itibarıyla yürürlükten kalkacağından inşaat ruhsatının da hukuki dayanağı kalmayacağı ve iptalinin gerekeceği tabiidir[57]…" sonucuna varılmıştır.

Bununla birlikte, iptal edilen imar planına dayanılarak verilmiş olan yapı ruhsatının, idarece geri alınmaması veya dava konusu edilmemesi durumunda sonuç doğuracağını söyleyebilmek mümkündür. Benzer şekilde, davaya konu edilmeyen yapı ruhsatı idare tarafından geri alınmadıkça bu ruhsata dayanılarak kazanılmış hak iddiasında bulunulması da mümkün olacaktır. İDDK, yukarıda yer verilen kararında, davaya konu edilen yapı ruhsatlarının yanında bu hususa da değinmiştir:

"Yargı yerince iptal edilmiş olan imar planlarına dayalı olarak verilmiş yapı ruhsatının idarece iptal edilmemesi ve dava konusu da edilmemesi halinde ise, ruhsat hukuken varlığını sürdüreceğinden bu ruhsatlara göre yapılmış inşaatlarda kazanılmış hakkın varlığı söz konusu olacaktır[58]."

Ancak bu tür durumlarda da kazanılmış hak mutlak kabul edilmemiş, kamu yararı ve kamu hizmetlerinin gereklerini engelleyici veya kamu düzenini bozucu nitelikte ise idarenin kazanılmış hakkı ortadan kaldırabileceği belirtilmiştir.

Danıştay, imar planının iptaline yönelik olarak güncel içtihatlarında, dayanağı mahkeme kararıyla iptal edilen yapı ruhsatlarının iptal edilmesi ve bu ruhsata dayanılarak inşa edilen yapının yıkılması gerektiği görüşünü sürdürmektedir.[59] Buna göre yüksek mahkemenin; imar planının iptal edilmesi durumunda yapı ruhsatlarının dayanaksız kalması nedeniyle iptal edilmesi ve ilgili yapının yıkılması gerekliliği yönündeki içtihadı güncelliğini korumaktadır.[60]

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5/1. maddesindeki *"Uygulama imar planı olmayan (…) yapı ruhsatı düzenlenemez."*, 55/16. maddesindeki *"Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan (…) ruhsat düzenlenemez* hükümleri, Danıştayın 2013 sonrası ve halihazırdaki güncel içtihatları ile uyumludur. Yönetmeliğin, 2017'de düzenlenen 54/10. maddesi, yürürlüğe girmesinden 3 ay sonra ilga edilmiştir[61]. Öğretide, söz konusu hükmün 2013 sonrası Danıştay içtihatlarıyla çeliştiği gerekçesiyle ilga edildiği ileri sürülmüştür.[62]

Danıştay içtihatlarındaki değişim, kazanılmış hakların korunmasının sınırlarını daraltmakta ve yıkım kararlarının yaygınlaşması sonucunda hem idareye yüklenen mali yüklerin artmasına hem de idareye güvenin azalmasına sebep olmaktadır. Öte yandan, bir imar planının yargı yerince iptal edilmesi, söz konusu plana dayanılarak tesis edilen yapı ruhsatının kendiliğinden hükümsüz hale gelmesini sağlamamaktadır[63]. İdare de

56 Danıştay 14.D., 21.01.2016, E.2015/1701, K.2016/239. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 20.08.2025).

57 Danıştay İDDK, 12.11.2014, E.2012/477, K.2014/3990. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 21.06.2025).

58 Danıştay İDDK, 12.11.2014, E.2012/477, K.2014/3990. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 21.06.2025).

59 Danıştay 4.D, 13.02.2025, E.2024/504, K.2025/1019. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 03.01.2026).; Danıştay 6.D, 17.03.2022, E.2021/6519, K.2022/3237. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 03.01.2026).; Danıştay 4.D, 13.03.2024, E.2023/9100, K.2024/1763. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 03.01.2026).

60 Danıştay 4.D, 13.02.2024, E.2023/6920, K.2024/861. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 04.01.2026).

61 Mülga metin için bkz. KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.53.

62 KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.53.

63 İmar planlarının iptali konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. ÇELİK ŞİMŞEK, Nida/ UZUN, Bayram: "İptale Konu İmar Planı

idari istikrar ve idareye güven[64] ilkeleri gereğince, müesses durum incelemesinde bulunmadan, ilgili ruhsatı makul süre geçtikten sonra geri alamayacaktır[65]. Buna göre, yapının iptal kararına kadar tamamlanmış kısmı için fiili durumun korunması ve inşaatın geri kalanına izin verilmemesi uygun olacaktır[66].

C. Yapı Ruhsatının Mahkeme Tarafından İmar Planıyla Birlikte İptal Edilmesi

Danıştay 6. Dairesi; yapı ruhsatının dayanağı imar planıyla beraber iptal edilmesi durumunda, yapının o zamana kadar inşa edilen kısımlarının kazanılmış hak sayılarak korunması gerektiğine hükmetmiştir[67]. Bu doğrultuda, fiili durumu korunan yapının bu yeni hali için, idarece yeni bir yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekeceği kuşkusuzdur[68].

6. Daire başka bir kararında ise yapı ruhsatına uygun olarak tamamlanan yapının, yargı yerince ruhsatının iptal edilemeyeceğini ifade etmiştir:

> *"Uyuşmazlık konusu taşınmaza 20.04.2007 tarihli, 235 sayılı verilen yapı ruhsatının yürürlükte olan nazım ve uygulama imar planlarına uygun olarak düzenlendiği, taşınmaz üzerinde inşaata başlandığı ve yapımına devam edildiği, yapı sahibinin hatası, hilesi, ya da kusurunun olmadığı, inşaatın ruhsat ve eklerine aykırı olduğu yolunda herhangi bir saptamanın da bulunmadığı, ortada söz konusu inşaat açısından yapı kullanma izninin de alınmış olduğu anlaşıldığından; yapı ruhsatının iptali istemiyle açılan davanın reddine karar veren temyize konu İdare Mahkemesi kararının yapı ruhsatına ilişkin kısmı açısından 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49/1. maddesinde sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmamaktadır[69]."*

Danıştay 14. Dairesi; yapı ruhsatının iptal edilmesi durumunda binanın yıkılmasının gerekeceğini belirtmiştir:

> *"Yargı yerince iptal edilen plana dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatının idarece iptal edilmesi veya söz konusu ruhsatla ilgili olarak açılmış bir davanın mevcut olması halinde her ne kadar ruhsat işlemi tesis edildiği tarihde plana uygun ise de hukuka aykırılığı saptanan plana ilişkin olarak verilen iptal kararı nedeniyle imar planı tesis tarihi itibariyle yürürlükten kalkacağından inşaat ruhsatının da hukuki dayanağı kalmayacağı ve iptali gerekeceği gibi, ruhsatsız konuma düşen yapının da yıkılması gerekmektedir[70]."*

İdari Dava Daireleri Kurulu da benzer şekilde,

> *"…Yargı yerince iptal edilen plana dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatının idarece iptal edilmesi veya söz konusu ruhsatla ilgili olarak açılmış bir davanın mevcut olması halinde her ne kadar ruhsat işlemi tesis edildiği tarihte plana uygun ise de, hukuka aykırılığı saptanan plana dair olarak verilen iptal kararı sebebiyle imar planı tesis tarihi itibarıyla yürürlükten kalkacağından inşaat ruhsatının da hukuki dayanağı kalmayacağı ve iptalinin gerekeceği tabiidir[71]…"* değerlendirmesinde bulunmuştur.

Yapı ruhsatının iptal edilmesi halinde, ilgili yapının hukuki dayanaktan mahrum kalacağı aşikardır.[72]

Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi", Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, (33), 2018, 709-720.

64 İdareye güven ilkesi için bkz. ALTINDAĞ, Halil: Yürürlükte Olan Yasalara ve İdari Düzenleyici İşlemlere Güvenden Kaynaklanan Haklı Beklenti Kavramı ve Korunması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2010, s.34.

65 ŞAHİN, C. s.770.

66 Benzer bir görüş için bkz. TANRIVERDİ, Hacı Osman: (2024). İmar Planlarının İdari ve Yargısal Denetimi, 1. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara 2024, s.132-133.

67 Danıştay 6.D., 23.12.2014, E.2014/6095, K.2014/9235. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 03.09.2025).; Danıştay İDDK, 23.10.2008, E.2005/1721, K.2008/1837. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 03.09.2025).

68 TEKİNSOY, s.56.

69 Danıştay 6.D., 20.02.2013, E.2013/276, K.2013/1030. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 20.08.2025).

70 Danıştay 14.D., 21.01.2016, E.2015/1701, K.2016/239. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 20.08.2025).

71 Danıştay İDDK, 12.11.2014, E.2012/477, K.2014/3990. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 21.06.2025).

72 Danıştay 6.D, 20.03.2024, E.2020/4275, K.2024/1925. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 21.01.2026).; Danıştay

Bununla birlikte, söz konusu durumun, her zaman yapının yıkılmasının gerekli olduğu şeklinde yorumlanması doğru olmayacaktır. Zira yıkım işlemlerinin mali yükü, milli servet kaybı ve idareye güveni sarsması boyutu göz önünde bulundurulmalıdır. İptal kararının gerekçesi incelenmeden, idarece tesis edilecek yeni imar planına uyumlu olup olmadığının tespiti beklenmeden yıkım kararının alınması erken olacaktır[73]. Şahin, ilgili kararın zamansal bakımdan erken verilmesi nedeniyle hukuka aykırı olacağını belirtmiştir[74]. Bununla birlikte, yapı için ruhsat alınabilmesi hiçbir koşulda mümkün değilse veya yapı yeni imar planına tamamen aykırıysa yıkılması icap edecektir[75].

6. Dairenin, yapı ruhsatına uygun tesis edilen yapılar için ilgili yapı ruhsatının yargı mercilerince iptal edilemeyeceği görüşüne katılmak mümkün değildir. Zira bir mahkemenin, iptal talebiyle incelediği davada, iptal kararı veremeyeceği yönünde görüş belirtmek, idari yargının hukuki koruma sağlamaktan uzak durması anlamına gelir[76]. Böylesine bir kabulün, idari yargının varlık amacı ile çeliştiği ileri sürülebilecektir.

D. Yapı Ruhsatının Mahkeme Tarafından İptal Edilmesi

Yapı ruhsatının iptal edilmesi, bu ruhsata göre inşa edilen yapının hukuki dayanağının kalmadığı anlamına gelmektedir.[77] İptal kararları geriye yürüdüğünden ilgili yapı ruhsatı, tesis edildiği andan itibaren hukuki düzlemden kaldırılmış ve yapı, temelden itibaren ruhsatsız inşaat hale gelmiş olacaktır[78]. Özdemir, bu durumda İmar Kanunu'nun 29. maddesinde yer alan *"başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır"* maddesinin uygulanamayacağını, zira ilgili düzenlemenin imar mevzuatına aykırı olarak başlayan inşaatlar için geçerli olamayacağını, İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca yapının yıkılması gerektiğini ileri sürmüştür[79]. Bu görüş, yukarıda aktarılan Danıştay'ın 2013 sonrası ve halihazırdaki güncel içtihatlarıyla uyumludur. Yapının yıkılması, hukuka uygunluk karinesine tabi olan yapı ruhsatına güvenerek yapı inşa eden maliklerin zararlarının giderilmesi gerektiği sonucunu doğurur. Buna göre idare, hizmet kusuru gereğince ilgilisinin zararını karşılamalıdır. Bu husus ilerleyen bölümlerde detaylı olarak incelenecektir.

Danıştay; 2013 öncesi içtihatlarında, yapı ruhsatının iptali durumunda inşaatın mühürlenerek devamına izin verilmemesi, iptal kararına kadar tamamlanan kısımların ise kazanılmış hak çerçevesinde değerlendirilerek korunması gerektiğini ifade etmiştir.[80] Burada fiili durumu korunan yapının yeni hali için idarenin yeniden yapı ruhsatı tesis etmesi gerekecektir.

IV. İMAR PLANLARININ DEĞİŞTİRİLMESİNİN KAZANILMIŞ HAKLAR ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ

İmar planı değişiklikleri, planların hazırlanması sürecinde öngörülemeyen değişiklikler sebebiyle yapılmaktadır. Zira zorunluluk bulunmadıkça, imar planlarının değişmezliği ilkesi uyarınca imar planlarında değişiklik yapılmaması esastır[81]. Burada amaç, planların uygulanma kabiliyetini artırmak, kamusal gereksinimleri karşılamak ve ilgililerin haklarının korunmasıdır[82]. Planın ana kararlarının değişiklikten etkilenmemesi, değişikliğin onlara aykırılık teşkil etmemesi esastır.

İmar planı değişikliklerinin, iptallerden farklı olarak planın hukuka aykırı olması nedeniyle tesis

İDDK, 10.06.2024, E.2023/2411, K.2024/1345. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 21.01.2026).

73 ŞAHİN, C. s.776.

74 ŞAHİN, C. s.776.

75 ŞAHİN, C. s.777.

76 ŞAHİN, C. s.774-775.

77 Ankara BİM, 5.İDD, 28.12.2023, E.2021/1321, K.2023/2289. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 21.01.2026).

78 ÖZDEMİR, Selman: İmar İdare Hukukunda Kazanılmış Hak, 1. Bası, Adalet Yayınları, Ankara 2019, s.559-560.

79 ÖZDEMİR, s.560.

80 Danıştay 6.D., 19.10.2005, E.2005/3489, K.2005/4902. (Aktaran. TEKİNSOY, s.55.)

81 KARA, Seyfettin: Danıştay Kararları Işığında İmar Planı Değişikliği, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2015, s.83-84.

82 ERĞUN, Hüseyin: İmar Planlarının Değiştirilmesi ve Revizyonu, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2013, s.43-44.; KENT/TUTAL, s.27.; MURATOĞLU, Tahir: Teşkilat, Planlama ve Uygulama Boyutlarıyla İmar Hukuku, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2025, s.211-212.

edildiğinden söz konusu işlemler geleceğe yönelik olduğu kabul edilmiştir[83]. Burada, değişiklik öncesi elde edilen hakların koruma altına alınmasının amaçlandığı söylenmektedir[84]. Nitekim geriye yürümeyen bu kararlardan, yapı ruhsatı alınmış ve inşaatına devam edilen yapıların etkilenmeyeceği kabul edilmektedir[85]. Buna göre, değişiklik öncesi tamamlanan katlar, tüm sonuçlarıyla elde edilmiş olmaları halinde kazanılmış hak olarak değerlendirilecek ve korunacaktır[86]. Burada "tamamlanma" ifadesiyle, inşaatı bitmiş olma durumunun kastedildiği ileri sürülebilecektir.

İmar planı değişikliği yapılmış olsa dahi; yapı ruhsatı ve eklerine göre tamamlanan bir yapı için, yapı kullanma izin belgesi, işyeri açma ve çalışma izin belgesi verilmesine engel bir durum bulunmadığı ileri sürülmektedir[87]. Benzer şekilde, yapı ruhsatı ve ekleri uyarınca inşaatı ve yasal işlemleri tamamlayan malik, imar planı değişikliği sonucunda plana aykırı hale gelen yapısını, esaslı onarıma yahut yıkıma kadar kullanabilecektir[88].

Danıştay'ın imar planı değişikliklerine yönelik güncel içtihatlarında,

> *"Mevzuat gereği kazanılmış hakkı bulunan taşınmazların imar planlarında bu haktan sürekli yararlanacağı kabul edilerek daha sonraki imar planlarında aynı yapılaşma hakkının tanınması ve sonraki tarihli planlarda kullanım kararların değiştirilmemesinin imar planlama esas ve tekniklerine uygun olmadığı, kazanılmış hakkın mevcut yapıyla sınırlı olduğu yargı içtihatlarıyla ortaya konulmuştur. Geçerli ruhsata göre yapılan yapıda kazanılmış hak yapı ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar korunur. Kazanılmış hak süresiz ve koşulsuz değilidir. Genel düzenleyici nitelikte, soyut, objektif işlemler olan imar planlarına ilişkin kazanılmış hak kapsamında taşınmazın fonksiyonunun veya yapılaşma haklarının süresiz olarak korunmasının mümkün olmadığı açıktır[89]."* ifadelerine yer verilmiştir.

Yüksek mahkeme, söz konusu kararıyla birlikte imar planı değişikliklerinde kazanılmış hakkın değerlendirilmesi bakımından farklı bir bakış açısı ortaya koymuştur. Buna göre, imar planı değişikliklerine yönelik, yalnızca geleceğe etkili oldukları genel kabulü dolayısıyla yapının değişikliğe kadar inşa edilen kısmının genellikle kazanılmış hak kapsamında sayılacağı görüşünün farklı açılardan ele alındığını söyleyebilmek mümkündür.

Danıştay ilgili kararıyla, imar planı değişikliklerinde yapı sahiplerine tanınan kazanılmış hakların, süresiz olarak korunamayacağını ifade etmiştir. Yapının durumu, imar planına değişikliği çerçevesinde değerlendirilebilecektir. Burada yapılar açısından getirilen "ekonomik ömrünü tamamlama" ölçütünün; imar planı değişikliklerinde kazanılmış haklar için, her somut olayın özellikleri göz önünde bulundurularak ayrı ayrı değerlendirilmede bulunulmasını gerektirdiğini söyleyebilmek mümkün olacaktır.[90]

İmar planı değişikliklerinde; genel kabule göre söz konusu değişiklikler geleceğe etkili olduklarından, o zamana kadar yapılmış kısım için kazanılmış hak iddiasında bulunulabileceği kabul edilmekle beraber yapı ruhsatında düzenlenmiş olan, inşaatın kalan kısmı için nasıl hareket edileceği hususu tartışmalıdır[91]. Bu bağlamda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54/9. maddesi, imar planı değişiklikleri için ziyadesiyle önem

---

83 OĞURLU, ABD Hukukundan Çözümler, s.200.; GÜLTEKİN GÖKTOLGA, Sevda: Yapı Ruhsatları Açısından Kazanılmış Hak, Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2014, s.127-128.

84 KENT/TUTAL, s.28.; OĞURLU, Kazanılmış Haklara Saygı, s.168-169.

85 KALABALIK, Halil: İmar Hukuku Dersleri, 1. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2024, s.167-168.; KARA, s.119-120.

86 SANCAKDAR, s.278-279.

87 KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.55.

88 KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.55.

89 Danıştay 6.D, 15.04.2025, E.2021/10402, K.2025/2011. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim:16.01.2026).; Benzer yönde bkz. Danıştay 6.D, 19.02.2024, E.2023/6738, K.2024/1015. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim:16.01.2026).

90 Kazanılmış hakların belirlenmesinde somut olayın özellikleri ekseninde bir değerlendirme yapılması gerekliliğine, Danıştay kararlarında da değinilmiştir. Bkz. Danıştay 6.D, 03.02.2021, E.2017/7571, K.2021/1127. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 08.01.2026).; Danıştay 6.D, 18.11.2021, E.2019/640, K.2021/12745. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 08.01.2026).; Danıştay 6.D, 09.01.2024, E.2023/5939, K.2024/88. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 08.01.2026).; Ayrıca bkz. Bursa BİM, 2.İDD, 29.12.2023, E.2022/2025, K.2023/4305. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 08.01.2026).; Bursa BİM, 2.İDD, 29.12.2023, E.2021/603, K.2023/4241. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 08.01.2026).

91 ERĞUN, s.89-90.

taşıyan bir düzenlemedir[92]. İlgili maddeye göre, uygulama imar planı değişikliklerinde plana aykırı düşen yapıların, ruhsat eki projelerine göre tamamlanabilmesi veya talep üzerine tadilatlı ruhsat düzenlenmesi mümkündür.

İmar Kanunu'nun 29. maddesinde yer verilen, "*Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.*" ifadesi doğrultusunda; yapı ruhsatında düzenlenen tüm yapının kazanılmış hakka konu olamayacağı ileri sürülebilir. Bununla birlikte, maddede ifade edilmek istenenin ne olduğu iyi anlaşılmalıdır. Yapımına başlanan inşaatlarda, belli bir katın inşasına başlanması o katın korunması için yeterli midir yoksa o katın inşaatının tamamlanmış olması mı aranmalıdır? Bu bağlamda, inşaatın ruhsatta düzenlenen halinin kalan kısmı için nasıl hareket edileceği de ayrı bir tartışma konusudur. Kent ve Tutal, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54/9. maddesinin, inşaatın kalan kısmı için haklı beklenti çerçevesinde bir koruma sunduğunu ileri sürmektedir[93].

Yazarlar; inşaatın kalan kısmının, tamamlanmışlık unsurunu sağlamadığı gerekçesiyle kazanılmış hakka konu edilemeyeceğini, durumun haklı beklenti müessesesi çerçevesinde incelenmesi gerektiğini ifade etmiştir[94]. Bu durumun imar faaliyetleri kapsamında ciddi yatırımlar yapan kişilerin daha güvenli bir hareket alanına sahip olması bakımından önemli olduğu belirtilmiştir[95].

İlgili düzenlemenin yalnızca uygulama imar planlarını içermesi, nazım imar planlarını kapsayacak şekilde ele alınmaması da eleştirilmiş olmakla beraber; uygulama imar planlarının nazım imar planlarına uygun olma zorunluluğu ve imar hukukuna hakim olan kademeli birliktelik ilkesi göz önünde bulundurulduğunda, nazım imar planlarındaki değişikliklerin uygulama imar planlarında değişiklik yapılmasını gerektireceği hallerde ilgili hükmün uygulama alanı bulacağını söyleyebilmek mümkündür. Bu bağlamda, ilgili maddeye nazım imar planlarında değişiklik ifadesi eklenmese de nazım imar planı değişikliklerinde dolaylı olarak bu maddenin uygulanacağı ileri sürülebilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54/9. maddesinde ayrıca; uygulama imar planı değişikliklerinde, yeni plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar için sayılan hususlar tahdidi olarak sayılmamış olup madde hükmünde "gibi" ifadesi kullanılarak ilgili hususların ucu açık bırakılmıştır. Bu durum, imar planı değişikliklerinde yeni plana ait kararlara aykırı hale gelebilecek hususlardan hangileri için eski ruhsata göre tamamlanmasına müsaade edileceğinin sınırını net belirlemediğinden bir karışıklığa mahal verebilecektir. Bunun için ilgili maddenin uygun biçimde tekrar düzenlenmesi, karışıklıkların giderilmesi açısından önem taşımaktadır. Ayrıca bu hususların yönetmelikle düzenleniyor olması kanunilik ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Bu nedenle, ilgili madde hükmünün çeşitli açılardan çözüm getirmekten uzak ve hatta hukuka aykırı olduğu ileri sürülebilecektir.

V. YIKIM KARARLARINDA YAPI BEDELİNİN ÖDENMESİ

Danıştay 14. Daire; 2013 tarihli bir kararında, imar planının iptali durumunda, iyi niyetli yapı sahibine taşınmaz bedeli ödenmeden yapının yıkımına karar verilmesinin hukuka aykırı olduğuna hükmetmiştir[96]. Bu yoruma çeşitli AİHM kararları[97] gerekçe gösterilmiş ve kişinin ilgili mülkün değeriyle orantılı bir bedel ödenmeden mülkten mahrum bırakılmasının orantısız bir müdahale teşkil ettiği kabul edilmiştir.

Şahin; ilgili kararı Anayasa'nın 125. maddesi uyarınca idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olması yönünden incelemiş ve hukuk devleti ilkesine dayalı idarelerin, hukuka aykırı

92 İlgili maddeye yönelik bir inceleme için bkz. KALABALIK, s.186-188.

93 KENT/TUTAL, s.29.; Haklı beklenti için bkz. Danıştay 6.D, 04.02.2021, E.2017/7727, K.2021/1296. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 02.01.2026).; Danıştay İDDK kazanılmış hak bağlamında, *"bir statüye bağlı olarak ileriye dönük, beklenen haklar bu nitelikte değildir."* ifadesiyle haklı beklentiyi ayırmıştır. Bkz. Danıştay İDDK, 17.02.2021, E.2020/2139, K.2021/310. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim:17.01.2026).

94 Haklı beklentinin korunması ilkesine yönelik detaylı çalışmalar için bkz. BOZ, Selman Sacit: İdare Hukukunda Haklı Beklentinin Korunması, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya 2017.; Gişi, Selçuk: Haklı Beklentiler İlkesi, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2016.; KENT/TUTAL, s.29.

95 KENT/TUTAL, s.29.

96 Danıştay 14.D., 28.02.2013, E.2011/14794, K.2013/1444. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 29.06.2025).

97 Bkz. Nastou-Yunanistan (no:2), no: 16163/02, § 33. https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-196019%22]} (Erişim:04.07.2025).; Jahn ve diğerleri-Almanya, no: 46720/99, 72203/01 ve 72552/01, § 111. https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-69560%22]} (Erişim:05.07.2025).

ruhsat verilmesinden kaynaklanan zararlarını tazmin etmesi gerektiğini belirtmiştir[98]. Buna karşın; yazarın da belirttiği üzere, bir yapının yıkılmasını, yapı bedeli ön koşuluna bağlayabilmek için yasal bir dayanağa ihtiyaç vardır. Bu şekilde bir dayanak bulunmadığı sürece, idarenin hukuka aykırı işlemleri nedeniyle hak ihlali doğması durumunda, yıkım işleminden önce hak ihlalinin giderilmemesi işlemi hukuka aykırı kılmayacak ve iptalini şart kılmayacaktır. Şahin ayrıca, atıf verilen AİHM kararlarında, mülkten mahrum bırakma durumlarında tazminat ödenmesi gerekliliğinin, tazminat ödenmeden tesis edilen yıkım kararlarını hukuka aykırı kıldığına değinilmediğini ifade etmiştir[99].

Nitekim 14. daire, ilerleyen tarihlerde (2016) bu kararından dönerek ilgilisine yapı bedeli ödenmeden yıkım kararı alınabileceğini; ancak yıkımdan sonra iyi niyetli yapı sahiplerinin zararlarının tazmini istemiyle tam yargı davası açabilecekleri belirtmiştir[100]. İDDK da sonradan aynı yönde bir karar vermiş olup ilgili kararda,

> *"Öte yandan, benzer durumdaki yapıların yıkımına karar verilebilmesi öncesinde yapının bedelinin ilgilisine mutlaka ödenmesi gerektiğine ilişkin bir hukuk kuralı bulunmamakta olup, yıkım kararının dayanağını oluşturan bireysel işlemlerin iptali ve yıkım kararı nedeniyle zarara uğradığını ileri süren ilgililer tarafından, hizmet kusurundan bahisle tam yargı davası açılabileceği ve tarafların kusur durumlarının açılacak bu davada değerlendirileceği de tabiidir[101]."* ifadelerini kullanmıştır.

VI. HUKUKA AYKIRI VERİLEN YAPI RUHSATININ BULUNMASI: MÜESSES DURUM

Kazanılmış hakkın unsurlarından biri de hukuka uygunluktur. Gerçekten de kişinin, söz konusu hakkı bütün sonuçlarıyla ve o dönem yürürlükte bulunan mevzuata uygun bir biçimde elde etmiş olması gerekmektedir. Hak, elde edildiği dönemde hukuka uygun olarak kazanılmamışsa kazanılmış hak iddiasında bulunulabilmesi mümkün değildir.

İdarenin, hukuka aykırı biçimde tesis ettiği yapı ruhsatlarını geri alabilmesi mümkündür. Bu durum hukuk devleti idealinin bir gerekliliği olarak görülmektedir. İdare, hukuka aykırı işlemini belli koşullar altında ve makul bir sürede geri alabilecektir. Anılan süre geçmiş ve işlem idare tarafından geri alınmamışsa, bu durumdan kendisine hak doğan kişiler için, idari istikrar ilkesi gereğince ilgili durumun korunması gerektiği ileri sürülmektedir.[102]

Söz konusu durum, hukuka uygun olmayan bir işlemden kaynaklandığı için ilgilisine kazanılmış hak sağlamayacaktır[103]. Burada oluşan duruma "müesses durum" adı verilmektedir[104]. Söz konusu kavram,

> *"hukuka aykırı bir işlemin uygulanması sonucu elde edilen bazı kazanımların bir yandan zaman içinde bu yolla idarede sağlanmış olan istikrarın ve kamu düzeninin bozulmaması amacıyla, öte yandan, belli bir süre kesintisiz uygulanması sonucu ilgili kişinin statüsünün ayrılmaz bir parçası durumuna dönüşmüş olduğu göz önüne alınarak[105]"* ortaya çıkmış ve hukuken korunmaya layık görülmüştür[106].

Müesses durum; hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle idare tarafından geri alınması veya kaldırılması

98 ŞAHİN, C. s.778-779.

99 ŞAHİN, C. s.778-779.

100 Danıştay 14.D., 20.01.2016, E.2015/10132, K.2016/92. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 23.06.2025).

101 Danıştay İDDK, 16.04.2018, E.2016/1426, K.2018/1791. (Aktaran: KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.52.)

102 BOZ, Selman Sacit: "Yargı Kararları Işığında Müesses Durum", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 20(2), 2018, s.133.

103 Bu konuda bkz. Danıştay 6.D., 16.10.1991, E.1990/2978, K.1991/2045. (Aktaran: KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.72-73).: Benzer yönde bkz. Danıştay 6.D., 25.01.1993, E.1992/1664, K.1993/154. (Aktaran: KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.73).: *"...Hatalı verilen inşaat ruhsatı müktesep hak kazandırmayacağı gibi, başka emsal yapılar olmasının da davacıya aynı nitelikte ruhsat verilmesini gerektirmeyeceği açıktır..."*

104 GÖKYURT, s.12-13.; TUTAL, s.21.; Müesses durum hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. BOZ, Selman Sacit: "Yargı Kararları Işığında Müesses Durum", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 20(2), 2018.

105 KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.70.

106 Danıştay İBK, 26.09.1952, 1952/44. (Aktaran: KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.70).; Ayrıca bkz. Danıştay İBK, 22.12.1973, E.1968/8, K.1973/14. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim:13.01.2026).

gereken işlemlerde, bu işlemlerden önce mevcut olan durumun, taşıdığı bazı özellikler nedeniyle korunması gerektiğini ifade etmektedir.[107] Müesses durum, bazı çalışmalarda kazanılmış hakka içkin bir müessese olarak kabul edilmiştir.[108]

Müesses durumla, idarenin geçmişteki bir işlemine dayanarak ortaya çıkarılan kişisel durum veya sonuçların korunmasının amaçlandığı; bu yönüyle müesses durumların idarenin eski tarihli tasarruflarından kaynaklandığı söylenebilir.[109] Müesses durum, hukuka aykırı işlemlerde ortaya çıkmakla beraber her hukuka aykırı durumun korunma gerektirmeyeceği aşikardır. Nitekim yanıltma, hile veya açık hata durumlarında müesses durumdan söz edilemeyeceği kabul edilmiştir.[110]

Hukuka aykırı işlemler sonucunda ortaya çıkan müesses durumların, kamu düzeni ve kamu yararını ihlal etmedikleri sürece korunması gerektiği ve makul süre geçtikten sonra bu durumların kaldırılmasının mümkün olmadığı kabul edilmektedir[111]. Burada makul sürenin, dava açma süresi olarak kabul edilebilmesi mümkünken[112] bazı Danıştay kararlarında ilgili sürenin her somut olayın özellikleri doğrultusunda ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir[113].

Bu bağlamda, hukuka aykırı olarak verilen yapı ruhsatlarının, yukarıda sayılan koşulları sağlaması halinde, ilgilisi için müesses durum teşkil edebilmesi mümkündür. Buna göre, kamu düzenine ve kamu yararının gereklerine aykırılık teşkil etmemesi şartıyla; hukuka aykırı verilen yapı ruhsatına göre inşa edilen yapıların, idare tarafından geri alınması için makul sürelerin geçmiş olması durumunda artık korunmaya değer kabul edilmesi gerekmektedir. Zira idari istikrar ve idareye güven ilkeleri; yalnızca hukuka uygun olan işlemlerle kazanılan hakların değil, belli şartları sağlamaları koşuluyla hukuka aykırı işlemlerden doğan müesses durumların da korunmasını gerektirir[114]. Kural bu olmakla birlikte her somut olay kendi içerisinde ve kendi özellikleri çerçevesinde değerlendirilmek durumunda olacaktır.

VII. İYİNİYETLİ YAPI SAHİBİNİN ZARARLARININ GİDERİLMESİ

İmar planlarının iptali, değiştirilmesi veya hukuka aykırı verilen yapı ruhsatı neticesinde yıkılacak olan yapının, iyi niyetli malikinin zararları tazmin edilmek durumundadır. Nitekim Anayasa'nın 125. maddesinde, *"İdare, kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlüdür."* hükmü yer almaktadır. Buna göre idare; hizmet kusuru bulunduğundan, hukuka aykırı olarak tesis ettiği imar planı veya ruhsat işlemine güvenerek hareket eden, iyi niyetli maliklerin zararını karşılamalıdır.

Burada önemli olan husus, iyi niyetin tespit edilebilmesidir. Nitekim söz konusu iyi niyetli yapı sahibinin, hangi durumlarda kötü niyetle hareket ettiğinin belirlenebilmesi gerekmektedir. İmar planının iptali veya değiştirilmesi, yapı sahibine tebliğ edilmelidir. Keza yapı sahibinin plana dair iptal veya değişikliklerden haberdar olması, iyi niyeti etkileyecektir. Örneğin, belediyenin hukuki bir bildirimde bulunmadan müteahhide "inşaatı durdur" demesi durumunda, kişiye hukuki bir bildirim yapılmadığı gerekçesiyle inşaatın durdurulmamasının, kötü niyet olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği tartışmalıdır.

Yapının yıkılması karşılığında iyi niyetli yapı sahibinin zararının giderilmesinde; imar (kamu düzeninin) tesisini şart koşan kamu yararı ile idarenin işlemlerine güvenerek yatırımlarda bulunan, inşaat yapan iyi niyetli kişinin bu yöndeki beklenti ve menfaati arasında denge kurulmak durumundadır[115]. Aksi takdirde,

107 BOZ, Müesses Durum, s.130.

108 AKSOYLU, Özge: "Yargıcın Bakış Açısıyla İdare Hukukunda 'Kazanılmış Hak' Kavramı", Yıldızhan Yayla'ya Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, Armağan Serisi 4, İstanbul 2003, s.73.; Benzer bir görüş için bkz. Danıştay İDDK, 17.02.2021, E.2020/2139, K.2021/310. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim:17.01.2026).

109 BOZ, Müesses Durum, s.133.

110 BOZ, Müesses Durum, s.133.

111 BOZ, Müesses Durum, s.130-131.; Danıştay 5.D., 06.05.1982, E.1979/5897, K.1982/5683. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 28.06.2025).; Danıştay 10.D, 13.02.1985, E.1984/2208, K.1985/204. (Aktaran: ŞAHİN, C. s.763. Dipnot 13).

112 ŞAHİN, C. s.762.

113 Danıştay 8.D, 07.07.2007, E.2006/2880, K.2006/2896. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 25.08.2025).; Danıştay 5.D., 24.11.1998, E.1998/2760, K.1998/1685. (Aktaran: ŞAHİN, C. s.762-763. Dipnot 12).

114 ŞAHİN, C. s.770.

115 ŞAHİN, C. s.772.

idarenin hukuka aykırı işlem tesis etmesinin külfeti ilgili yapı sahibine yüklenmiş olacaktır.

Danıştay; bir kararında bu konuyu,

> *"Bu gibi durumlarda kazanılmış hakkın varlığı söz konusu olmamakla birlikte, açık hata, ilgilinin hilesi veya kusuru ile tesis edilmemiş olması kaydıyla hukuka aykırı olan bu işlemlerin yürürlüklerini sürdürdükleri zaman içerisinde ilgili kişiler bakımından geçmişe dönük olarak sağladıkları sübjektif hakların parasal olarak karşılığının idarece tazmini, başka bir deyişle, kişilerin bu işlemler sebebiyle uğradıkları zararlarının hizmet kusurunun varlığından bahisle açacakları tam yargı davasına konu etmeleri mümkündür[116]."* şeklinde açıklamıştır.

Yüksek mahkeme bir başka kararında ise,

> *"Öte yandan, benzer durumdaki yapıların yıkımına karar verilebilmesi öncesinde yapının bedelinin ilgilisine mutlaka ödenmesi gerektiğine ilişkin bir hukuk kuralı bulunmamakta olup, yıkım kararının dayanağını oluşturan bireysel işlemlerin iptali ve yıkım kararı nedeniyle zarara uğradığını ileri süren ilgililer tarafından, hizmet kusurundan bahisle tam yargı davası açılabileceği ve tarafların kusur durumlarının açılacak bu davada değerlendirileceği de tabiidir[117]."* ifadelerini kullanmıştır.

Yapının korunmaması durumunda; idare tarafından düzenlenen imar planı ve buna uygun olarak tesis edilen yapı ruhsatına göre inşaatı gerçekleştiren yapı sahibinin zararının, yalnızca binanın yıkılması ve halihazırda inşa edilen kısmı ekseninde düşünülmesi eksik kalabilecektir. Burada yapı sahibinin ayrıca, korunmayan kısım bakımından da zararının olabileceğini söylemek mümkündür. İlgili zararın tam yargı davasıyla giderilebilmesi mümkün olmalıdır.

Örnek vermek gerekirse; yüksek katlı yapılarda, inşaatın yüzde ancak yüzde yirmisinin tamamlanmış olduğu hallerde kalan yüzde seksenlik bölüm için yapı sahibinin zararının giderilmesi önemli bir yer tutacaktır. Zira yapı sahibinin; ilgili yapıda ev sahibi olmak için parasını ödeyen ve inşaatın tamamlanmasını bekleyen kişilere karşı sözleşmeden doğan borçları mevcuttur. Bu bağlamda yapı sahibinin, ev sahibi olmak için bekleyen kişilerle arasında sözleşmeden doğan zararların tazmini hususu, ilgilinin iflasına sebebiyet verebilecek boyuttadır. Bu bağlamda, doğan zararlar ekseninde yapı sahibinin yahut ev sahibi olma beklentisindeki kişilerin; idareye tam yargı davası açabilmesinin mümkün olması gerektiği ileri sürülebilecektir.

Danıştay; ilgili zararların giderilmesi bakımından önüne gelen bir davada söz konusu zararlara ve bu hususta idarenin "hizmet kusurunun" bulunup bulunmadığına yönelik olarak,

> *"…davalı idarenin verdiği yapı ruhsatına istinaden yapıya başlandığı, yine daha sonra davalı idare tarafından yapı tatil zaptı düzenlenerek inşaatın durdurulması, yapı ruhsatının iptal edilmesi ve yapının yıkımına ilişkin kararların alınması nedeniyle oluşan zararın, davalı idarenin hizmet kusurundan kaynaklandığı ve tazmini gerektiği anlaşılmakta ise de, davalı idarece yıkım işleminin gerçekleştirilmediği ve davacı tarafından 3194 sayılı Kanunun Geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınarak binadaki eksik kısımların da tamamlanarak tam ve oturulur hale getirildiğinin beyan edildiği, bu durumda davacının somut olayda gerçekleşmiş bir zararı olduğundan söz edilemeyeceği anlaşılmaktadır[118]."* ifadelerini kullanmıştır.

Danıştay; idare tarafından tesis edilen yapı ruhsatına güvenilerek inşa edilen yapının yıkılması durumunda ilgilinin zararının, idarenin hizmet kusurundan kaynaklandığını ve tazmin edilmesi gerektiğini belirtmiştir.

116 Danıştay İDDK, 12.11.2014, E.2012/477, K.2014/3990. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 21.06.2025).

117 Danıştay İDDK, 16.04.2018, E.2016/1426, K.2018/1791. (Aktaran: KÖKTÜRK/KÖKTÜRK, Mekansal Planlama, s.52).

118 Danıştay 6.D, 15.01.2025, E.2022/1040, K.2025/256. https://www.lexpera.com.tr/ictihat (Erişim: 20.01.2026).

Keza idare tarafından tesis edilen imar planı ve plana dayanılarak verilen yapı ruhsatına uygun inşaat yapan yapı sahibinin iyi niyetli olduğu kabul edilebilecektir. Bu hususta, yıkımın gerçekleştirilmemesiyle yapının tam ve oturulur hale getirilmiş olmasının zarar doğurmayacağı ile yüksek mahkemenin somut olayın koşullarına göre değerlendirmede bulunduğu söylenebilir. Öte yandan, bu bağlamda iyiniyetli yapı sahibinin sözleşmeden kaynaklanan zararlarının tazmini ekseninde bir değerlendirmede de bulunulması gerektiği ileri sürülebilecektir.

SONUÇ

İmar planlarının iptal edilmesi veya değiştirilmesi, imar düzeninde çeşitli sonuçlar doğurmakta olup bu etkilerden belki de en önemlisi kazanılmış hakların korunması iddialarıdır. Buna göre imar planlarının iptali veya değiştirilmesi halinde halihazırda inşaatı devam eden, tamamlanan veya inşaatına henüz başlanmamış yapılara yönelik elde edilen hakların korunup korunmayacağı hususu tartışmalıdır.

İmar planlarının iptalinde Danıştay, 2013 öncesinde iptal kararına kadar inşa edilen kısımların kazanılmış hak kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini kabul etmiştir. İmar planının iptali, bu plana dayanılarak tesis edilen işlemleri kendiliğinden hükümsüz kılmaz. İdarenin hukuki dayanaktan yoksun kalan yapı ruhsatını iptal etmesi gerekmektedir. Yapı ruhsatının iptalinde ise ilgili yapı hukuki dayanaktan yoksun kalacak olmakla beraber binanın yeni yapılacak imar planına uygunluğu ekseninde bir değerlendirme yapılmalıdır. Binanın o ana kadar inşa edilen kısmı için idarenin yeniden bir yapı ruhsatı tesis etmesi gerekecektir.

2013 sonrasında ise yüksek mahkeme; imar planının veya beraberinde yapı ruhsatının iptali durumunda ilgili yapının hukuki dayanaktan yoksun kalacağını, iptal kararı neticesinde tesis edildiği tarihten itibaren hukuk düzleminden kaldırılan ruhsat veya imar planına dayanılarak kazanılmış hak elde edilemeyeceğine karar vermiştir. Buna göre, imar planı veya yapı ruhsatının iptal edilmesinde, hukuki dayanağı kalmayan yapıların yıkılması gerektiği söylenmiştir.

Güncel içtihatlarında Danıştay, imar planının iptali ile dayanaksız kalan yapı ruhsatlarının iptal edilmesi gerektiği görüşünü sürdürmektedir. Bu doğrultuda, imar planının iptal edilmesiyle yapı ruhsatı dayanaksız kalan yapının kazanılmış haklar bağlamında değerlendirilmesinin, Danıştay'ın halihazırda karşılaştığı bir uyuşmazlık türü olarak mevcudiyetini koruduğu söylenebilecektir.

Anılan içtihat değişikliği, kazanılmış hakkın sınırlarını daraltmakta olup yıkım kararlarının yaygınlaşmasıyla mali yükün artışı, milli servet kaybı ve idareye güvenin sarsılmasına sebebiyet vermektedir. Bu nedenle, imar hukukunda kazanılmış hakların korunması ilkesinin, idari istikrar ve idareye güven ilkeleri ışığında tekrar düşünülmesi ve mülkiyet hakkını yakından ilgilendirerek büyük meblağlarda harcamalara sahne olması nedeniyle yasal bir zemine kavuşturulması oldukça mühimdir.

İmar planlarının değiştirilmesi, iptal edilmesinin aksine geçmişe değil geleceğe yönelik olarak sonuç doğurmaktadır. Buna göre, değişiklik kararı verilen tarihe kadar inşa edilen yapının kazanılmış hak kapsamında görülerek korunması ve inşaatın kalan kısmının da Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54/9. maddesinde düzenlendiği üzere ruhsata göre tamamlatılabilmesi mümkün olabilecektir. İlgili düzenlemenin inşaatın değişiklik anından sonrası için haklı beklentileri de güvence altına aldığı kabul edilmektedir.

Danıştay'ın; imar planı değişikliklerine yönelik güncel içtihatlarında, söz konusu değişikliklerin yalnızca geleceğe yönelik sonuç doğurduğu ve değişikliğe kadar inşası tamamlanan yapının kazanılmış hak kapsamında korunacağı içtihadına yönelik farklı bir bakış açısı getirdiğini söyleyebilmek mümkündür. Yüksek mahkeme; kazanılmış hakkın, süresiz ve koşulsuz olmadığını, ancak yapı ekonomik ömrünü tamamlayana kadar korunabileceğini ifade etmiştir.

Yapılar için getirilen "ekonomik ömrünü tamamlama" ölçütünün; imar planı değişikliklerinde kazanılmış hak değerlendirmesinin, her somut olay için ayrı ayrı ve olayın özellikleri göz önünde bulundurularak yapılmasını gerektirdiği söylenebilecektir. Bu doğrultuda, güncel Danıştay kararlarının, imar planı değişikliklerinde kazanılmış hakka yönelik genel kabule varan "geleceğe etkili" olma hususuna farklı bir boyut getirdiği ileri sürülebilecektir.

İdarenin işlemlerinin hukuka uygun olduğu güvencesiyle hareket eden yapı sahiplerinin zararı, hukuka aykırı işlem tesis eden idarece karşılanmalıdır. Aksi takdirde idarenin kusurunun sonuçları ilgili yapı sahiplerine

yüklenmiş olacaktır. Burada idarenin hizmet kusuru söz konusu olup ilgilisinin, zararının tazmini talebiyle tam yargı davası açması gerekmektedir. Öte yandan, iyiniyetli yapı sahibinin sözleşmeden kaynaklanan zararlarının tazmini ekseninde bir değerlendirmede de bulunulması gerekliliği söz konusu olabilecektir. Buna göre, sözleşmeden doğan zararlar ekseninde yapı sahibinin yahut ev sahibi olma beklentisindeki muhataplarının; idareye tam yargı davası açabilmesinin mümkün olması gerektiği ileri sürülebilir.

Mali Destek | Financial Support: Abdurrahim ÇINAR, bu çalışmanın araştırılması, yazarlığı veya yayınlanması için herhangi bir finansal destek almamıştır. | Abdurrahim ÇINAR who is the author has not received any financial support for the research, authorship, or publication of this study.

Yazarların Katkıları | Authors's Contributions: Bu makale yazar tarafından tek başına hazırlanmıştır. | This article was prepared by the author alone.

Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı | The Declaration of Conflict of Interest/Common Interest: Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir. | No conflict of interest or common interest has been declared by the author.

Etik Kurul Onayı Beyanı | The Declaration of Ethics Committee Approval: Çalışmanın herhangi bir etik kurul onayı veya özel bir izne ihtiyacı yoktur. | The study doesn't need any ethics committee approval or any special permission.

Araştırma ve Yayın Etiği Bildirgesi | The Declaration of Research and Publication Ethics: Yazar, makalenin tüm süreçlerinde İnÜHFD'nin bilimsel, etik ve alıntı kurallarına uyduğunu ve verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığını, karşılaşılacak tüm etik ihlallerde İnÜHFD'nin ve editör kurulunun hiçbir sorumluluğunun olmadığını ve bu çalışmanın İnÜHFD'den başka hiçbir akademik yayın ortamında değerlendirilmediğini beyan etmektedir. | The author declares that he complies with the scientific, ethical, and quotation rules of InULR in all processes of the paper and that he does not make any falsification of the data collected. In addition, he declares that Inonu University Law Review and its editorial board have no responsibility for any ethical violations that may be encountered, and that this study has not been evaluated or published in any academic publication environment other than Inonu University Law Review.

Adana BİM, 2.İDD, 29.12.2023, E.2023/1160, K.2023/1707.

Aksoylu, Ö. (2003). Yargıcın Bakış Açısıyla İdare Hukukunda 'Kazanılmış Hak' Kavramı. *Yıldızhan Yayla'ya Armağan, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, Armağan Serisi 4.*

Altındağ, H. (2010). *Yürürlükte Olan Yasalara ve İdari Düzenleyici İşlemlere Güvenden Kaynaklanan Haklı Beklenti Kavramı ve Korunması.* (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Ankara BİM, 5.İDD, 28.12.2023, E.2021/1321, K.2023/2289.

Ayanoğlu, T. (2014). *Yapı Hukukunun Genel Esasları.* (1. Bası). Vedat Kitapçılık.

AYM, 25.02.1986, E.1985/1, K.1986/4.

AYM, 03.04.2013, E.2011/142, K.2013/52.

Boz, S.S. (2017). *İdare Hukukunda Haklı Beklentinin Korunması*. (Doktora Tezi). Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Boz, S.S. (2018). Yargı Kararları Işığında Müesses Durum. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 20*(2), 127-157. (Müesses Durum).

Bursa BİM, 2.İDD, 29.12.2023, E.2021/603, K.2023/4241.

Bursa BİM, 2.İDD, 29.12.2023, E.2022/2025, K.2023/4305.

Çelik Şimşek, N., & Uzun, B. (2018). İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi,* (33), 709-720.

Çoban Atik, A. (2013). İdare Hukukunda Kazanılmış Hak İlkesi. *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 21*(1), 11-53.

Danıştay İBK, 26.09.1952, 1952/44.

Danıştay İBK, 22.12.1973, E.1968/8, K.1973/14.

Danıştay 5.D., 06.05.1982, E.1979/5897, K.1982/5683.

Danıştay 10.D., 13.02.1985, E.1984/2208, K.1985/204.

Danıştay 1.D., 19.12.1988, E.1988/336, K.1988/355.

Danıştay 5.D., 14.06.1989, E.1989/1-2, K.1989/2.

Danıştay 6.D., 16.10.1991, E.1990/2978, K.1991/2045.

Danıştay 6.D., 25.01.1993, E.1992/1664, K.1993/154.

Danıştay 6.D., 21.10.1993, E.1992/3933, K.1993/4413.

Danıştay 6.D., 22.12.1993, E.1993/619, K.1993/5620.

Danıştay 5.D., 24.11.1998, E.1998/2760, K.1998/1685.

Danıştay 6.D., 03.12.1998, E.1997/6294, K.1998/5931.

Danıştay 6.D., 21.11.2002, E.2001/4142, K.2002/5462.

Danıştay 6.D., 11.02.2004, E.2002/4645, K.2004/685.

Danıştay 8.D., 07.02.2005, E.2004/2625, K.2005/452.

Danıştay 6.D., 19.10.2005, E.2005/3489, K.2005/4902.

Danıştay 6.D., 19.06.2006, E.2004/2644, K.2006/3240.

Danıştay 8.D., 07.07.2007, E.2006/2880, K.2006/2896.

Danıştay 6.D., 13.02.2008, E.2006/1409, K.2008/933.

Danıştay İDDK, 23.10.2008, E.2005/1721, K.2008/1837.

Danıştay 6.D., 04.05.2010, E.2008/3542, K.2010/4412.

Danıştay 6.D., 29.11.2010, E.2008/12154, K.2010/10561.

Danıştay 14.D., 12.06.2012, E.2011/3554, K.2012/4678.

Danıştay 6.D., 20.02.2013, E.2013/276, K.2013/1030.

Danıştay 14.D., 28.02.2013, E.2011/10119, K.2013/1433.

Danıştay 14.D., 28.02.2013, E.2011/14794, K.2013/1444.

Danıştay İDDK, 12.11.2014, E.2012/477, K.2014/3990.

Danıştay 6.D., 23.12.2014, E.2014/6095, K.2014/9235.

Danıştay 14.D., 20.01.2016, E.2015/10132, K.2016/92.

Danıştay 14.D., 21.01.2016, E.2015/1701, K.2016/239.

Danıştay 2.D., 20.04.2016, E.2016/827, K.2016/1829.

Danıştay İDDK, 16.04.2018, E.2016/1426, K.2018/1791.

Danıştay 6.D., 04.10.2018, E.2016/7456, K.2018/7388.

Danıştay 6.D., 19.06.2019, E.2019/6970, K.2019/6096.

Danıştay 6.D, 03.02.2021, E.2017/7571, K.2021/1127.

Danıştay 6.D, 04.02.2021, E.2017/7727, K.2021/1296.

Danıştay İDDK, 17.02.2021, E.2020/2139, K.2021/310.

Danıştay 6.D, 18.11.2021, E.2019/640, K.2021/12745.

Danıştay 6.D, 17.03.2022, E.2021/6519, K.2022/3237.

Danıştay 6.D, 26.09.2023, E.2020/5112, K.2023/6831.

Danıştay 6.D, 09.01.2024, E.2023/5939, K.2024/88.

Danıştay 8.D, 06.02.2024, E.2020/7823, K.2024/414.

Danıştay 4.D, 13.02.2024, E.2023/6920, K.2024/861.

Danıştay 6.D, 19.02.2024, E.2023/6738, K.2024/1015.

Danıştay 4.D, 13.03.2024, E.2023/9100, K.2024/1763.

Danıştay 6.D, 20.03.2024, E.2020/4275, K.2024/1925.

Danıştay İDDK, 10.06.2024, E.2023/2411, K.2024/1345.

Danıştay 6.D, 18.11.2024, E.2023/7742, K.2024/6682.

Danıştay 4.D, 14.01.2025, E.2024/2002, K.2025/346.

Danıştay 6.D, 15.01.2025, E.2022/1040, K.2025/256.

Danıştay 4.D, 12.02.2025, E.2024/2381, K.2025/988.

Danıştay 4.D, 13.02.2025, E.2024/504, K.2025/1019.

Danıştay 6.D, 15.04.2025, E.2021/10402, K.2025/2011.

Erğun, H. (2013). *İmar Planlarının Değiştirilmesi ve Revizyonu.* (Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Genç, M. (2015). *İmar Hukuku.* (1. Bası). Seçkin Yayıncılık.

Gişi, S. (2016). *Haklı Beklentiler İlkesi.* (Doktora Tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Gökyurt, F. (2007). *İdare Hukukunda Kazanılmış Hak ve Müesses Durum.* (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Gültekin Göktolga, S. (2014). *Yapı Ruhsatları Açısından Kazanılmış Hak.* (Doktora Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

İlgezdi, A. R., & Batak, G. (2024). *Yapı Ruhsatı: İnşaat İzni.* (1. Bası). Seçkin Yayıncılık.

Kalabalık, H. (2024). *İmar Hukuku Dersleri.* (1. Bası). Seçkin Yayıncılık.

Kara, S. (2015). *Danıştay Kararları Işığında İmar Plan Değişikliği.* (Doktora Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Kent, B., & Tutal, A. (2015). İmar Planlarının Değiştirilmesi, Plan ve Yapı Ruhsatlarının İptali ve Geri Alınmasının Kazanılmış Haklar Üzerindeki Etkisi. *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 3*(1), 11-37.

Köktürk, E., & Köktürk, E. (2021). Mekansal Planlamada ve İmarda Kazanılmış Hak. *İstanbul Barosu Dergisi, 95*(3), 15-80. (Mekansal Planlama).

Köktürk, E., & Köktürk, E. (2022). *İmar Planları: Mekan Politikası, Şehircilik, İmar Hukuku, İmar Planları, İdari Yargı Denetimi.* (2. Bası). Seçkin Yayıncılık. (İmar Planları).

Küçük, Y.E. (2013). *Uygulama İmar Planlarının İptali/Değişikliği Sonucu Yapıya İlişkin Kazanılmış Hakların İrdelenmesi: İstanbul-Esenyurt Örneği.* (Yüksek Lisans Tezi). Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Muratoğlu, T. (2025). *Teşkilat, Planlama ve Uygulama Boyutlarıyla İmar Hukuku.* (5. Bası). Seçkin Yayıncılık.

Oğurlu, Y. (2003). *İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu.* (1. Bası). Seçkin Yayıncılık. (Kazanılmış Haklara Saygı).

Oğurlu, Y. (2003). İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda ABD Hukukundan Çözümler: "Aykırı Kullanım Hakkı" ve "Kazanılmış Parselleme Hakkı". *Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, VII*(1-2), 199-216. (ABD Hukukundan Çözümler).

Onar, S.S. (1966). *İdare Hukukunun Umumi Esasları: Cilt I.* (3. Bası). İsmail Akgün Matbaası.

Özdemir, S. (2011). İmar Hukukunda Kazanılmış Hak Kavramı ve Kavramın Kentleşmeye Etkileri. *Türk İdare Dergisi,* (471-472), 169-196. (Kazanılmış Hak Kavramı).

Özdemir, S. (2019). *İmar İdare Hukukunda Kazanılmış Hak.* (1. Bası). Adalet Yayınları. (İmar İdare Hukuku).

Sancakdar, O. (2025). *İmar Hukuku.* (3. Bası). Seçkin Yayıncılık.

Sever, D.Ç. (2006). *Danıştay Kararları Işığında İdare Hukukunda Kazanılmış Haklar.* (Yüksek Lisans Tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Şahin, Y. (2009). Yasa ve Düzenleyici İdari İşlemlerin Değişmesinin Kazanılmış Haklar Yönünden İncelenmesi. *Danıştay Dergisi, 39*(120), I-XXVIII.

Şahin, C. (2018). Danıştay Kararlarına Göre İmar Planının Yargı Yerince İptal Edilmesinin Yapının Hukuki Durumuna Etkisi – Eleştirel Bir Bakış. *İstanbul Hukuk Mecmuası, 76*(2), 757-785.

Tanrıverdi, H.O. (2024). *İmar Planlarının İdari ve Yargısal Denetimi.* (1. Bası). Adalet Yayınevi.

Tekinsoy, A. (2008). İmar Planlarının Hukuksal Niteliği, İmar Planı İptalinin Bu Plana Dayanılarak Verilmiş Ruhsatlar Üzerindeki Etkisi. *Ankara Barosu Dergisi, 66*(2), 46-56.

Tutal, A. (2015). *İmar Hukukunda Kazanılmış Haklar.* (Yüksek Lisans Tezi). Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Ulutaş, T.B. (2021). *İmar Planlarının Yargısal Denetiminde Kamu Yararı Kriteri.* (1. Bası). Seçkin Yayıncılık.

Yılmaz, S. (2021). *İmar Planlarının Hukuki Rejimi.* (1. Bası). Seçkin Yayıncılık.