

6306 Kapsamında Tebligat ve Bildirim Usulleri: İlan, e-Devlet, Elektronik Tebligat ve Noter

6306 sayılı Kanunda riskli yapı tespiti, tahliye-yıkım, malik toplantısı, çoğunluk teklifi ve pay satışı aynı bildirim usulüne tabi değildir. 4 Şubat 2026 değişiklikleriyle ilan, elektronik tebligat ve kabul sürelerinin nasıl ayrılacağı açıklanmaktadır.

Riskli yapı tespitine itiraz bölümünde sürelerin teknik rapor kadar belirleyici olduğunu gördük. Bunun nedeni, 6306 sayılı Kanunun tek bir tebligat yöntemi kurmamasıdır. Riskli yapı tespiti, tahliye-yıkım emri, malik toplantısı çağrısı, çoğunluğun teklifi ve pay satışı günü **farklı bildirim zincirlerine** bağlanmıştır.

Kısa cevap

"Noter tebligatı gelmedi, süre başlamadı" veya "e-Devlet'e mesaj düştüğü gün bütün süreler başladı" önermeleri tek başına doğru değildir. Önce hangi işlemin bildirildiği bulunmalıdır.

- Riskli yapı tespiti ile tahliye-yıkım işleminde yapıdaki ilan, e-Devlet bildirim, muhtarlıkta 15 günlük ilan ve Başkanlık internet ilanı birlikte yürür; işlem kural olarak **muhtarlık ilanının son günü** tebliğ edilmiş sayılır.
- 4 Şubat 2026'dan sonra riskli yapı parselindeki malik toplantısı çağrısı Ek-12 formunun muhtarlıkta veya yapı ayaktaysa bina kapısında/duyuru panosunda 15 gün ilanı ya da noter yoluyla yapılabilir.
- Çoğunluğun karar ve teklifi, tapuya elektronik tebligat adresi bildiren kişiye elektronik yolla; bildirmeyene noter veya ilgili Ek formun muhtarlıkta ilanı ile ulaştırılır.
- İdarenin pay satışı günü bildirim ise elektronik tebligat adresi olanlar ile olmayanlar bakımından ayrı bir rejime sahiptir.

Bu özel hükümler uygulanırken 7201 sayılı Tebligat Kanunu bütünüyle ortadan kalkmaz; fakat özel kanunun açıkça ilanı veya elektronik bildirim tebliğ yerine koyduğu adımlarda genel tebligat kalıbı doğrudan ikame edilemez.

1. Riskli yapı tespitinin bildirimi

6306 sayılı Kanunun 3. maddesine göre riskli yapı, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde tapu müdürlüğüne bildirilir. Tespiti içeren

tutanak:

1. yapıya asılır,
2. maliklere e-Devlet Kapısı üzerinden bildirilir,
3. ilgili muhtarlıkta 15 gün ilan edilir,
4. Başkanlığın internet sayfasında 15 gün yayımlanır.

Kanun, tebliğ tarihini fiilî öğrenmeye değil, **muhtarlık ilanının son gününe** bağlar. Riskli yapı tespitine karşı teknik heyete başvuru için öngörülen 15 günlük süre bu tarihten başlar. İptal davasındaki 30 günlük özel sürenin hesabında da işlem ve bildirim evrakı birlikte incelenmelidir.

Bu yüzden yalnız tapu mesajı, apartman grubuna gönderilen ekran görüntüsü veya e-Devlet bildiriminin açıldığı tarih üzerinden süre çizelgesi kurmak yanlıştır. Muhtarlığın ilan başlangıç-bitiş tutanağı dosyaya alınmalıdır.

2. Tahliye ve yıkım bildirimi ayrı bir işlemdir

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi, tahliye-yıkım işleminin zaten tebliğ edildiği anlamına gelmez. Uygulama Yönetmeliği m.8 uyarınca Ek-7/A tutanağı düzenlenir; yapıya asılır, e-Devlet üzerinden bildirilir, muhtarlıkta 15 gün ilan edilir ve Başkanlık sitesinde yayımlanır. Burada da işlem muhtarlık ilanının son günü tebliğ edilmiş sayılır.

İdare, riskli yapının yıktırılması için 90 günü aşmayan bir süre verir. Sürenin hangi gün başladığını bulmak için riskli yapı tespitinin ilanı değil, **tahliye ve yıkıma ilişkin ilan dosyası** esas alınır. İki işlem arasında aylar bulunabileceği gibi her birinin hukuka aykırılık sebepleri de farklı olabilir.

3. 2026 sonrası malik toplantısı çağrısı: Ek-12 ne işe yarar?

4 Şubat 2026 değişikliği, riskli yapıların bulunduğu parsellerde yeni uygulama hakkında karar alınması için özel bir toplantı düzeni getirdi. Maliklerden birinin istemiyle bütün malikler çağrılır. Toplantının yeri ve zamanı:

- Ek-12 formu doldurularak ilgili muhtarlıkta 15 gün ilan edilmek,
- yapı henüz yıkılmamışsa aynı form bina kapısında veya duyuru panosunda 15 gün ilan edilmek,
- yahut noter aracılığıyla bildirilmek

suretiyle duyurulabilir.

İlan yolunda toplantı yeri ve zamanı, ilan **son günü** bütün paydaşlara tebliğ edilmiş sayılır. Dolayısıyla toplantı tarihi, ilan henüz sürerken belirlenerek çağrının etkisiz bırakılmamalıdır. Çağrı formunun içeriği, asıldığı yer, ilan tarihleri ve indirme tutanağı saklanmalıdır.

Bu toplantı, Kat Mülkiyeti Kanunundaki olağan kat malikleri kurulu değildir. Nisap ve karar kuralı da 6306 rejiminden doğar. Ayrıntıları malik toplantısı ve Ek-12 bölümünde incelenmektedir.

4. Toplantı çağrısı ile çoğunluğun teklifinin bildirimi aynı şey değildir

Toplantı yapıp hisseleri oranında salt çoğunlukla karar alınması, karara katılmayan malikin payının hemen satışa çıkarılmasına yetmez. Karar ve anlaşma şartlarını taşıyan teklif veya teklifin incelenebileceği yer ayrıca bildirilmelidir.

Güncel Yönetmeliğe göre:

- Tapuya elektronik tebligat adresi bildiren malike bildirim bu adres üzerinden yapılır.
- Böyle bir adres bildirmeyen malike noter yoluyla veya riskli yapıda Ek-8, riskli/rezerv alanda Ek-10 formunun muhtarlıkta 15 gün ilanıyla bildirim yapılır.

Elektronik bildirim, muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen **beşinci günün sonunda**; muhtarlık ilanı ise ilanın son günü yapılmış sayılır. Bundan sonra malik için teklifin incelenmesi ve kabulü amacıyla ayrıca 15 günlük süre işler.

Burada sık yapılan hata, 15 günlük ilan süresi ile 15 günlük kabul süresini tek süre saymaktır. İlki bildirimin tamamlanmasına, ikincisi bildirimin tamamlanmasından sonra malikin iradesini açıklamasına ilişkindir.

5. Teklif gerçekten incelenebilir olmalıdır

İlan, yalnız “çoğunluk karar aldı” cümlesinden ibaret olamaz. Karara katılmayan malik, hangi bağımsız bölümü, hangi bedel veya borçlanma koşulunu, hangi yüklenici ve sözleşme şartıyla kabul etmesinin istendiğini anlayabilmelidir.

Yönetmelik; imzalı karar tutanağının, vekâletname veya sözleşme örneklerinin ve anlaşma şartlarını içeren teklifin muhtarlığa teslimi ya da il sınırları içindeki belirli bir adreste incelemeye hazır tutulması seçeneklerini düzenler. İnceleme yerinin çalışma saatleri, belgelere erişimin engellenip engellenmediği ve sunulan nüshanın çoğunluğun gerçekten kabul ettiği metinle aynı olup olmadığı somut uyuşmazlıkta önem taşır.

6. Pay satışı günü nasıl bildirilir?

Satış başvurusu kabul edildiğinde Müdürlük veya yetki devri yapılmış İdare, satış yeri ve zamanını bildirir:

- Tapuya elektronik tebligat adresi bildirilmişse elektronik tebligat yapılır; ulaşmayı izleyen beşinci günün sonunda tebliğ gerçekleşir.

- Adres bildirilmemişse e-Devlet bildirim ile muhtarlıkta 15 günlük ilan birlikte kullanılır; tebliğ tarihi ilanın son günüdür.

Payı satılacak malike bu bildirim satışa gözlemci olarak katılabilmesi için yapılır. Yönetmelik, tebligatın yapılamamasının veya malikin satışa katılmamasının tek başına satışı geçersiz kılmayacağını söyler. Bu cümle idareye bildirim yapmama serbestisi vermez; usulüne uygun girişimin ve ilan dosyasının bulunması gerekir.

İlk satışta pay alınmazsa sonraki satışların duyurusu 4 Şubat 2026'dan itibaren Ek-13 ile Müdürlük/İdarenin yayın araçlarında ve ilan panosunda 15 gün yapılır; bütün maliklere e-Devlet üzerinden bildirim gönderilir.

7. Usulsüz bildirim her durumda aynı sonucu doğurmaz

Bildirim kusurunun hukuki sonucu, kusurun bulunduğu basamağa göre belirlenir. Riskli yapı tespitindeki ilan eksikliği itiraz ve dava süresinin başlamasını etkileyebilir. Toplantı çağrısındaki eksiklik kararın oluşumunu; teklif bildirimindeki eksiklik pay satışı başvurusunun ön koşullarını; satış günü bildirimindeki eksiklik ise satış işleminin savunma ve katılım güvencelerini tartışmalı hâle getirir.

İşlemden fiilen haberdar olmak da her zaman bütün şekil eksikliklerini iyileştirmez. Buna karşılık her küçük yazım yanlış otomatik olarak yokluk sonucu doğurmaz. Mahkeme, düzenlemenin koruduğu amacı, malikin sürece gerçek katılımını ve aykırılığın işlemin sonucuna etkisini değerlendirir.

Anayasa Mahkemesinin E.2012/87, K.2014/41 sayılı kararı, 6306'nın önceki adres tebligatı kuralını mahkemeye erişim bakımından denetleyip iptal etmişti. Bugünkü ilan ağı farklı bir kanunî yapıya dayanır; yine de bildirim belgelerinin yargısal denetime elverişli tutulması hukuk devleti bakımından vazgeçilmezdir.

8. Dosyada hangi deliller saklanmalıdır?

Her işlem için ayrı bir bildirim klasörü oluşturmak en güvenli yöntemdir:

- düzenlenen Ek formun imzalı örneği,
- yapıya veya bina panosuna asma ve indirme tutanakları,
- tarih ve yeri gösterebilen fotoğraflar,
- muhtarlık teslim, başlangıç ve bitiş kayıtları,
- noter tebliğ mazbataları ve iade evrakı,
- elektronik tebligatın ulaştığı tarih ile beşinci gün hesabı,
- e-Devlet bildirim kayıtları,
- teklifin nerede ve hangi saatlerde incelendiğini gösteren belge,
- incelemeye sunulan sözleşme, proje ve paylaşım tablosunun tarihli nüshası.

Bir WhatsApp mesajı bilgilendirme bakımından faydalı olabilir; fakat kanunun aradığı özel bildirimin yerine geçtiği varsayılmamalıdır.

Sonuç

6306 dosyasında "tebligat var mı?" sorusu yetersizdir. Doğru sorular şunlardır: Hangi işlem bildirildi, hangi özel yöntem kullanıldı, tebliğ hangi gün tamamlandı ve bundan sonra hangi süre başladı? Bu dört soru cevaplanmadan ne itiraz ve dava süresi ne de pay satışı dosyasının geçerliliği güvenle hesaplanabilir.

Bir sonraki bölümde, bu bildirimlerin tapu sicilineki karşılığı olan riskli yapı belirtmesinin konulması, etkisi ve terkinin incelenmektedir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.3/2, m.5/5, m.6/1 ve m.6/9.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.7/5, m.8/2, m.15/2 ve m.15/A.
- 4 Şubat 2026 tarihli ve 33158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği.
- 7201 sayılı Tebligat Kanunu.
- Anayasa Mahkemesi, 27.02.2014, E.2012/87, K.2014/41; 6306 kapsamındaki eski adres tebligatı kuralının mahkemeye erişim yönünden denetimi.