

Kentsel Dönüşümde Bir Malik İmzalamazsa Ne Olur? Salt Çoğunluk ve Pay Satışı

6306 kapsamındaki riskli yapıda oybirliği sağlanamazsa süreç kendiliğinden durmaz. Güncel rejimde hisseleri oranında salt çoğunlukla karar, bildirim ve anlaşmayan malikin payının satışı için özel usul vardır.

Önceki bölümde malik iradesinin vekâlet, miras ve vesayet hâllerinde kim tarafından açıklanacağını inceledik. Şimdi irade birliği sağlanamadığında 6306'nın kurduğu pay satışı mekanizmasına geçiyoruz.

Riskli yapı toplantılarının en gergin cümlesi genellikle şudur: "Bir kişi imzalamıyor, bütün bina bekleyecek mi?" 6306 kapsamındaki cevap otomatik olarak "evet" değildir; fakat "çoğunluk imzaladı, tapu hemen gider" de değildir.

Kısa cevap: Bir malik kentsel dönüşüm sözleşmesini imzalamazsa süreç durur mu?

Riskli yapıların bulunduğu parsellerde yeni uygulama için oybirliği sağlanamaması halinde, güncel 6306 rejiminde **hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu** ile karar alınabilen özel bir mekanizma vardır.

Ancak bu, "%50+1 imzaladı, kalanların tapusu ertesi gün gider" anlamına gelmez.

Karar alma, karar ve anlaşma şartlarının bildirilmesi, sürenin işlemesi, satış talebi, rayiç değer tespiti ve açık artırma birbirini izleyen ayrı aşamalardır. Usulün her adımı önemlidir.

1. Önce 6306 kapsamındaki karar ile özel hukuk sözleşmesini ayırın

Serinin başından beri yaptığımız temel ayırım burada tekrar önem kazanır.

Birincisi, maliklerin 6306 kapsamında **yeni uygulamaya ilişkin karar alma mekanizmasıdır**. İkincisi, maliklerle müteahhit arasında kurulacak **arsa payı karşılığı inşaat/kentsel dönüşüm sözleşmesinin içeriğidir**.

Salt çoğunluğun sağlanması kötü hazırlanmış bir sözleşmeyi iyi hale getirmez.

Bu nedenle pay satışı aşamasına gelmeden önce sözleşmenin 15 temel kontrolü, teklif karşılaştırması ve müteahhidin finansal gücü mümkün olduğunca olgunlaştırılmalıdır.

2. Güncel çoğunluk ve toplantı şartı

Güncel kural **hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğudur**. Eski kaynaklardaki üçte iki oranı, 7 Kasım 2023 tarihli 7471 sayılı Kanun değişikliğinden önceki rejime aittir.

4 Şubat 2026 değişikliği riskli yapı parselleri için toplantı aşamasını da açıkça düzenledi.

Maliklerden birinin istemiyle bütün malikler toplantıya çağrılır; toplantı toplam payların en az salt çoğunluğuyla yapılır ve karar yine toplam payların en az salt çoğunluğuyla alınarak imzalı tutanağa bağlanır.

3. Salt çoğunluk kişi sayısı mı, arsa payı mı?

Kişi sayısı değildir.

Kural, **hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu** üzerinden işler. Bu nedenle 10 malikli bir binada "6 kişi tamamdır" diye mekanik hesap yapmak yanlış olabilir.

Bir malikin arsa payı diğerlerinden farklıysa kişi sayısı ile hisse çoğunluğu farklı sonuç verebilir.

Bu nokta arsa payı ve arsa payı düzeltme bölümünün neden dönüşüm dosyasının ortasında yer aldığını da gösterir. Arsa payı yalnız paylaşım meselesi değil, karar gücü bakımından da önem kazanabilir.

4. Toplantı nasıl yapılmalı?

Yapının yıkılmış olması karar ve satış için şart değildir. Toplantı yeri ve zamanı; Ek-12 formunun muhtarlıkta veya bina ayaktaysa bina kapısında/duyuru panosunda 15 gün ilanı ya da noter bildirimiyle duyurulur. İlan yönteminde son gün bütün paydaşlara tebliğ tarihi sayılır.

Çağrı belgesi ile toplantı tutanağı 2026 sonrası satış başvurusunun zorunlu ekleridir. Katılım, temsil, pay hesabı, sunulan sözleşmenin sürümü, her oy ve imza denetlenebilir olmalıdır. Ek-12, nisap ve toplantı ispatı ayrı bölümde adım adım açıklanmaktadır.

5. Çoğunluğun aldığı karar ne kadar ayrıntılı olmalı?

Anlaşmayan malike yalnız "müteahhit seçildi" denilmesi yeterli bir süreç tasarımı değildir.

Kararın dayandığı anlaşma şartları görünür olmalıdır. Örneğin:

- hangi müteahhit,
- hangi paylaşım,

- hangi bağımsız bölüm düzeni,
- hangi sözleşme,
- hangi teknik şartname,
- hangi teslim ve teminat koşulları

üzerinden karar alındığı belirli olmalıdır.

Çünkü anlaşmayan malike yapılacak bildirim de **alınan karar ve anlaşma şartlarını içeren teklif** üzerinden ilerler.

6. Anlaşmayan malike bildirim nasıl yapılır?

Çoğunluğun kararı ve anlaşma şartlarını içeren teklif veya teklifin incelenebileceği yer karara katılmayana bildirilir:

- tapuya elektronik tebligat adresi bildiren kişiye bu adres üzerinden,
- bildirmeyene noter vasıtasıyla veya riskli yapıda Ek-8 formunun muhtarlıkta 15 gün ilanıyla.

Elektronik bildirim, adrese ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda; muhtarlık ilanı son gün yapılmış sayılır. "Elektronik posta" ile "elektronik tebligat adresi" aynı değildir. Sıradan e-posta veya mesajlaşma uygulaması kanuni yöntemin yerine geçmez.

İlan yönteminde teklif muhtarlığa teslim edilir veya karara katılmayanın görebileceği il içindeki adres açıkça belirtilir. Bildirimde 15 gün içinde inceleme/kabul olmazsa payın satılacağı ve satışın sonraki aşamaları yazılmalıdır.

7. Teklif kısmen kabul edilebilir mi?

Karara katılma, çoğunluğun kabul ettiği aynı teklif üzerinde irade uyuşmasını gerektirir. Esaslı hükme çekince koymak kabul değil yeni öneri sayılabilir. Yönetmelik, ihaleyi kazanan kişinin sözleşme ve diğer belgeleri **şartsız ve şerhsiz** imzalamasını açıkça ister.

Bu, malikin hukuka aykırılığa karşı bütün dava hakkından peşinen vazgeçtiği anlamına gelmez. Fakat satıştan çıkmak amacıyla imza atarken hangi hakkın saklı tutulabileceği dikkatle kurulmalıdır. İhtirazi kayıt ve delil tespiti bölümünde bu ayrım incelenmektedir.

8. On beş günlük sürede teklif kabul edilmezse ne olur?

Pay kendiliğinden devrolmaz. Çoğunluk; toplantı çağrısı, toplantı tutanağı, çoğunluk karar/sözleşme/vekâlet belgeleri, teklif tebliği ve hissesi satılacak her malik için SPK yetkili kuruluş değerlendirme raporuyla Müdürlüğe veya yetki devri yapılmış İdareye yazılı başvurulur.

Yetkili birim il ve tarihteki güncel yetki devri kararından kontrol edilmelidir; bütün İstanbul dosyalarının değişmez biçimde ilçe belediyesine ait olduğu genellenemez. Yapının yıkılması satışın

ön koşulu değildir.

Başvurudan önce teklif tebliği ve satış talebi tamamlanmadan, çoğunluk kararına dayanılarak yapı ruhsatı başvurusu yapılamaz. Yetkili birim çoğunluk ve bildirimleri ön inceleyip talep üzerine ruhsat makamına yazı gönderir. Bu sıra satış dosyası ve ruhsat bölümünde ayrıntılıdır.

9. Payın fiyatını apartman mı belirler?

Hayır. Yetkili birim bünyesindeki en az üç kişilik Bedel Tespiti Komisyonu ve Satış Komisyonu süreci yürütür. Komisyon, maliklerin sunduğu SPK yetkili kuruluş raporunu da gözeterek rayiç değeri tespit eder. İhale bu değerden aşağı başlayamaz.

Raporun güncelliği, imar hakkı ve emsalleri yargısal denetime açıktır. Pay satışında değerlendirme ayrı teknik bölümdür.

10. Satış başvurusundan sonra tapuda ne olur?

Müdürlük/İdare, satılacak payın beyanlar hanesine 6306 satışına tabi olduğu ve satılamayacağı veya devri gerektiren benzer işleme konu edilemeyeceği yönünde belirtme ister. Bu kayıt, süreç başladıktan sonra üçüncü kişiye devirle usulü etkisizleştirmeyi önler.

Payda ipotek, haciz, ihtiyati haciz veya intifa bulunması satışı engellemez. Haklar satış bedeli üzerine geçer, hesap bloke edilir ve hak sahibi/ilgili icra makamı bilgilendirilir. Ayrıntı takyidatlı pay satışında açıklanmıştır.

11. İlk ve sonraki satışlara kim katılır?

İlk satışa yalnız salt çoğunlukla anlaşılan paydaşlar katılabilir. Müteahhit ancak kendisi de malikse bu sıfatla ilk satışa katılabilir. Tek katılımcı bulunması ihaleyi geçersiz kılmaz; rayiçten az olmayan teklifi kabul edilebilir.

İlk satışta pay alınmazsa çoğunluğun talebiyle sonraki satış yapılır. 4 Şubat 2026 sonrasında Ek-13 formu yetkili birimin yayın araçları ve ilan panosunda 15 gün ilan edilir; bütün maliklere e-Devlet üzerinden bildirilir. Bu satışlara anlaşılan paydaşlarla birlikte üçüncü kişiler de katılabilir. Üçüncü kişi:

- çoğunluk kararını ve sözleşmeyi kabul edeceğini yazılı beyan eder,
- rayiç değer in yüzde 10'u kadar nakit teminat yatırır.

İhaleyi kazanan, yedi gün içinde bedeli vadeli hesaba yatırır ve sözleşme/diğer belgeleri şartsız ve şerhsiz imzalar. Aksi hâlde sıradaki teklif sahibine geçilir; üçüncü kişinin teminatı Başkanlığa gelir kaydedilebilir.

Tescil sonrası satış pay malikine bildirilir. Satışın iptali hâlindeki resen geri tescil, kanuni ipotek ve eksik değer istisnası tapu sonuçları bölümünde incelenmektedir.

12. Bir malik haklı nedenle karşı çıkıyorsa ne olacak?

Çoğunluğa katılmamak ile bütün itirazların hukuken değersiz olması aynı şey değildir.

Örneğin malik:

- arsa payının yanlış olduğunu,
- kararın usulsüz alındığını,
- kendisine bildirilen teklifin çoğunluğun imzaladığı teklifle aynı olmadığını,
- değer tespiti hatalı olduğunu,
- idari işlemin mevzuata aykırı olduğunu

ileri sürebilir.

Hangi itirazın hangi yargı kolunda, hangi süre içinde ve hangi işlem üzerine ileri sürüleceği somut dosyaya göre ayrıca değerlendirilir.

Bu nedenle satış tehdidi karşısında yalnız sözleşmeye değil **idari işlem zincirine** de bakılır.

13. Çoğunluk neden “ne pahasına olursa olsun hız” anlamına gelmemeli?

Salt çoğunluk mekanizmasının amacı dönüşümün tek bir uyuşmazlık nedeniyle süresiz kilitlenmesini önlemektir. Fakat çoğunluk sahipleri için de ciddi bir sorumluluk alanı yaratır.

Kötü müteahhit seçimi, zayıf teminat, erken tapu devri veya belirsiz teknik şartname yalnız anlaşmayan maliki değil çoğunluğu da etkiler.

Bu nedenle serinin tamamı aslında bu son bölüme hazırlanır:

- ana rehber risk haritasını kurar,
- sözleşme bölümü anlaşma metnini denetler,
- metrekafe ve arsa payı malikin neyi koruduğunu gösterir,
- teknik şartname teslim standardını kurar,
- teklif karşılaştırması ile finansal analiz müteahhit seçimini derinleştirir,
- gecikme ve cezai şart zaman riskini düzenler.

Salt çoğunluk, ancak **neye evet denildiği biliniyorsa** anlamlı bir karar mekanizmasıdır.

Sık sorulan sorular

Bir malik imzalamazsa kentsel dönüşüm tamamen durur mu?

6306 kapsamındaki riskli yapılarda oybirliği yoksa hisseleri oranında salt çoğunlukla karar alınabilen özel mekanizma vardır. Ancak bildirim ve satış prosedürü tamamlanmadan anlaşmayan malikin payı

kendiliğinden ortadan kalkmaz.

Çoğunluk kişi sayısına göre mi hesaplanır?

Hayır. Güncel sistem hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğuna dayanır.

Anlaşmayan malikin payı hemen müteahhide mi geçer?

Hayır. Karar, bildirim, süre, satış talebi, rayiç değer tespiti ve açık artırma gibi ayrı aşamalar vardır.

Eski kaynaklarda neden üçte iki yazıyor?

Çünkü 6306 sayılı Kanun 2023'te değişmiştir. Güncel uygulamada salt çoğunluk esastır; bu nedenle eski kaynakların çoğunluk oranı güncel mevzuatla kontrol edilmelidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.15 ve m.15/A.
- 4 Şubat 2026 tarihli ve 33158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği.
- Kentsel Dönüşüm Başkanlığı, Bilgi Merkezi: salt çoğunluk, bildirim ve pay satışı.
- Av. Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm; tarihsel ve doktriner açıklamalar.