

2026 Sonrası Kentsel Dönüşüm Malik Toplantısı ve Çağrı: Ek-12, Nisap ve İspat

4 Şubat 2026 sonrası riskli yapı parselinde malik toplantısına çağrı, Ek-12 ilanı, toplantı ve karar nisabı, imzalı tutanak ile gerçekte yapılmamış toplantının ispatı tek bölümde ele alınmaktadır.

Alan bazlı dönüşüm alt kitabından sonra maliklerin karar sistemine geçiyoruz. 4 Şubat 2026 değişikliği, uzun süredir uygulamada tartışılan toplantı çağrısı ve toplantı nisabını riskli yapı parselleri için açıkça düzenledi. Bu nedenle 2024 veya daha eski metinlerden aktarılan "toplantı gerekmiyor" değerlendirmeleri güncel dosyada kullanılamaz.

Kısa cevap

Riskli yapının bulunduğu parselde yeni uygulama hakkında karar almak için maliklerden birinin istemiyle **bütün malikler toplantıya çağrılır**. Çağrı, Ek-12 formunun muhtarlıkta veya bina henüz ayaktaysa bina kapısında/duyuru panosunda 15 gün ilanı ya da noter aracılığıyla yapılır.

Toplantı hisseleri oranında paydaşların en az salt çoğunluğuyla yapılır; karar da yine hisseler oranında en az salt çoğunlukla alınır ve imzalı tutanağa bağlanır. Kişi sayısı değil tapudaki paylar esastır.

Çağrı belgesi ve toplantı tutanağı, 2026 sonrası pay satışı başvurusunun zorunlu evrakıdır. Gerçekte yapılmamış bir toplantıyı yalnız imza listesiyle varmış gibi göstermek satış dosyasını sakatlar ve belgenin düzenleniş biçimine göre ceza hukuku sorunları da doğurabilir.

1. Yeni kuralın uygulama alanı

Yönetmelik m.15/2'deki açık toplantı cümlesi **riskli yapıların bulunduğu parsellerde yapılacak yeni uygulamalar** için getirilmiştir. Riskli alan ve rezerv yapı alanında çoğunlukla karar kuralı sürse de aynı Ek-12 toplantı cümlesini, metin dayanağı göstermeden bütün alan uygulamalarına aynen taşımak doğru değildir.

Riskli yapı bakımından tespitin kesinleşme evrakı görülmelidir. Bina yıkılmadan toplantı yapılabilir; yıkım toplantının ön koşulu değildir. Ancak kesinleşmemiş tespitle 6306 çoğunluk mekanizmasını işletmek ayrı risk taşır.

2. Toplantıyı kim çağırabilir?

Maliklerden birinin istemi yeterlidir. Site yöneticisi, müteahhit veya dışarıdan danışman sırf bu sıfatla kanundaki malik isteminin yerine geçmez. Kendisi de malikse veya usulüne uygun vekâleti varsa çağrı sürecinde bu sıfat açıkça gösterilmelidir.

Çağrıyı yapan kişi kararı tek başına belirlemez. Bütün maliklerin çağırılması, toplantının pay çoğunluğuyla yapılması ve kararın imzalanması ayrı aşamalıdır.

3. Bütün malikler nasıl belirlenir?

Eski bir apartman listesi veya aidat çizelgesi yeterli değildir. Çağrı öncesinde güncel tapu kaydından:

- maliklerin adı ve payı,
- sonradan yapılan satışlar,
- ölen malik ve mirasçılık durumu,
- elbirliği mülkiyeti,
- vesayet/kısıtlılık kayıtları,
- pay satışı veya başka tasarruf kısıtları

kontrol edilmelidir. Toplantı günü tapu maliki değişmişse eski malike yapılan çağrı ve yeni malikin katılımı uyumsuzluk yaratabilir.

4. Ek-12 çağrısının üç yolu

Güncel metin alternatif yöntemler kurar:

1. Ek-12 formunun ilgili muhtarlıkta 15 gün ilanı,
2. riskli yapı henüz yıktırılmadıysa Ek-12'nin bina kapısında veya duyuru panosunda 15 gün ilanı,
3. noter vasıtasıyla bildirim.

İlan yolunda toplantı yeri ve zamanı, ilan son günü bütün paydaşlara tebliğ edilmiş sayılır. Bu nedenle toplantı, ilan süresi tamamlanmadan veya ilgilinin hazırlanmasına fiilen imkân vermeyecek biçimde aynı güne konulmamalıdır.

Noter yöntemi seçildiğinde de bütün güncel maliklere ulaşan gönderi ve tebliğ/iade belgeleri saklanmalıdır. Kanunun izin verdiği ilan yoluna ek olarak e-posta veya WhatsApp ile hatırlatma yapılabilir; bunlar tek başına Ek-12/noter düzeninin yerine geçmez.

5. Ek-12'de ne bulunmalıdır?

Resmî formun zorunlu alanları eksiksiz doldurulmalıdır. Uygulamada özellikle şu bilgiler denetlenmelidir:

- riskli yapının açık adresi, ada-parseli ve yapı kimliği,
- toplantının açık tarih ve saati,
- herkesin erişebileceği belirli yer,
- çağrıyı isteyen malik ve iletişim bilgisi,
- görüşülecek yeni uygulamanın gündemi,
- formun ilan başlangıç ve bitiş tarihleri.

Gündemde yalnız “kentsel dönüşüm” yazıp toplantıda ilk kez bambaşka yüklenici, ödeme veya tapu devri koşulu oylanması katılım hakkını zayıflatır. Çağrının amacı, maliki yalnız fiziksel olarak salona getirmek değil ne hakkında karar verileceğini anlamasını sağlamaktır.

6. Toplantı nisabı nasıl hesaplanır?

Toplantının açılabilmesi için paydaşların **hisseleri oranında en az salt çoğunluğu** hazır veya usulüne uygun temsil edilmiş olmalıdır. Salt çoğunluk, toplam dikkate alınan payın yarısından fazlasıdır.

Örneğin tapu paylarının yüzde 50'si salondaysa toplantı nisabı oluşmaz; yüzde 50,01'i temsil ediliyorsa oluşabilir. Payların kesirli yazımı nedeniyle hesap tapu paydaları ortaklaştırılarak yapılmalıdır.

Bir kişinin birden çok bağımsız bölümü olabilir; kişi tek olsa da bütün kayıtlı payı hesaba girer. Aynı şekilde çok sayıda küçük pay sahibi kişi sayısında çoğunluk olduğu hâlde pay çoğunluğunu sağlayamayabilir.

7. Karar yeter sayısı toplantı nisabından farklı mı?

Yönetmelik her ikisi için de hisseler oranında en az salt çoğunluğu arar. Ancak bu, toplantıya katılanların salt çoğunluğu değildir; esas alınan toplam paylar üzerinden en az salt çoğunluktur.

Toplantıya yüzde 70 pay katılıp bunların yüzde 40'ı lehte oy verirse, toplantıya katılanlar içinde çoğunluk görüntüsü oluşsa bile toplam payda yüzde 28'de kalınır ve 6306 kararı çıkmaz.

Çekimser oy lehte imza değildir. Karara sonradan katılan malik varsa katılım tarihi, kabul ettiği belge nüshası ve imzası açıkça dosyalanmalıdır.

8. Kat Mülkiyeti Kanunu toplantısından farkı

Kat Mülkiyeti Kanunu yönetim, işletme gideri, ortak yer veya yönetici seçimi için kendi toplantı ve oy kurallarını kurar. 6306 toplantısı ise riskli yapı parselindeki yeniden değerlendirme kararına ilişkindir.

Başlıca farklar şunlardır:

- 6306 kişi/bağımsız bölüm sayısından çok pay oranına dayanır.
- Ek-12 ilanı özel çağrı yöntemidir.
- Toplantı ve karar için aynı toplam pay salt çoğunluğu aranır.

- Sonuç, şartları varsa azınlık payının satışına uzanabilir.

Kat malikleri kurulu karar defterine kayıt yapılması delil değerini artırabilir; fakat Ek-12 ve 6306 tutanağının yerine tek başına KMK kararı koymak doğru değildir.

9. Toplantı tutanağı nasıl kurulmalıdır?

Tutanak sonradan "ortak karar protokolü" adıyla genişletilebilir; en azından şu unsurları taşınmalıdır:

- çağrının hangi yöntem ve tarihlerle yapıldığı,
- toplantı yeri, başlangıç-bitiş saati,
- hazır bulunan malik/temsilci ve pay listesi,
- vekâletlerin kapsamı,
- sunulan teklif, sözleşme ve paylaşım belgelerinin sürümü,
- her gündem maddesi için oy ve pay hesabı,
- kabul edilen kararın tam metni,
- lehte irade açıklayanların imzası,
- varsa karşı oy gerekçesi ve ekler.

Toplantı yapılmış olsa bile tutanakta hangi sözleşme sürümünün kabul edildiği anlaşılmıyorsa azınlığa sunulan teklifin çoğunluk kararıyla aynı olup olmadığı denetlenemez.

10. 2026 sonrası pay satışı dosyasında toplantı delili

4 Şubat 2026 değişikliğiyle m.15/A/1-a'ya açıkça iki belge eklendi: maliklerin toplantıya davet edildiğine dair belgeler ve toplantının yapıldığına dair tutanak. Ayrıca salt çoğunluk anlaşmasını gösteren imzalı karar tutanağı, sözleşme veya vekâletname örnekleri sunulur.

Bu değişiklik, "imzaları ayrı ayrı topladık; toplantı gereksiz" uygulamasını riskli yapı parselindeki yeni dosyalar için sürdürülemez hâle getirir. İdare yalnız nihai imza yüzdesine değil çağrı ve toplantı aşamasına da bakmalıdır.

11. Gerçekte yapılmamış toplantı nasıl ispatlanır?

İspat tek bir delile bağlanmaz. Bir toplantının gerçekte yapılmadığını veya tutanağın sonradan üretildiğini gösterebilecek kayıtlar şunlardır:

- muhtarlıkta/bina kapısında Ek-12 ilan kaydının bulunmaması,
- ilan tarihinin toplantıdan sonra olması,
- noter gönderi ve tebliğ kayıtları,
- toplantı salonunun rezervasyon veya kamera kayıtları,
- aynı gün farklı yerde bulunan malike ilişkin objektif kayıtlar,
- imzanın inkârı hâlinde belge aslı ve imza incelemesi,
- tutanak sürümleri arasındaki tarih, katılımcı veya metin çelişkileri,

- toplantıya katılanların tanıklığı,
- elektronik dosyanın oluşturma/değiştirme metaverisi,
- çoğunluğun kabul ettiği ileri sürölen sözleşmenin o tarihte henüz oluşmamış olması.

Kamera ve kişisel veri kayıtları hukuka uygun yoldan istenmeli; yok edilme riski varsa mahkemeden delil tespiti veya ilgili davada celp talep edilmelidir.

12. Sahte imza ve gerçeğe aykırı tutanak

Bir malikin imzası taklit edilmişse belge aslı korunmalı, fotokopiyle yetinilmemeli ve imza incelemesi talep edilmelidir. Belgenin niteliğine, düzenleyene ve kullanım biçimine göre özel veya resmî belgede sahtecilik, dolandırıcılık ya da başka ceza hukuku tartışmaları doğabilir. Suç vasfı dosya görülmeden kesinleştirilemez.

Ceza soruşturması açılması, pay satışı idari işlemini kendiliğinden durdurmaz. İdareye delillerle başvuru ve süresinde iptal/yürütmenin durdurulması talebi ayrıca düşünölmelidir.

13. Usulsöz toplantının hukuki sonucu

Çağrı veya toplantı eksikliği, çoğunluk kararının ve buna dayalı pay satışı başvurusunun hukuka uygunluğunu etkiler. Sonuç, aykırılığın ağırlığına ve hangi işlemde ileri süröldüğüne göre belirlenir:

- özel hukuk yönünden karar/sözleşmenin yokluğu veya geçersizliği,
- idari pay satışı ve satış kısıtı işleminin iptali,
- ruhsat dosyasındaki ön incelemenin hukuka aykırılığı,
- sahte belgeden doğan tazminat/ceza sorumluluđu.

İdari işlem için 6306'daki 30 günlük süre kaçırılmamalıdır. "Toplantı zaten yoktu, süre işlemez" varsayımıyla beklemek güvenli değildir; hangi işlemin ne zaman öğrenildiği ayrıca değerlendirilir.

Sonuç

2026 sonrasında riskli yapı parselindeki malik kararı yalnız imza yüzdesinden ibaret değildir. Ek-12/noter çağrısı, toplam pay salt çoğunluğuyla toplantı, aynı çoğunlukla karar ve imzalı tutanak birbirini izler. Bu belgeler pay satışı dosyasının zorunlu parçalarıdır ve gerçeğe uygunlukları idari, medeni ve gerektiğinde ceza hukuku denetimine açıktır.

Bir sonraki bölümde, toplantıda üretilen belgenin içeriği incelenmektedir: Ortak karar protokolü nedir; yokluğu veya sakatlığı ne sonuç doğurur?

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/1.

- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliđi; özellikle 4 Şubat 2026'da değişen m.15/2 ve m.15/A/1.
- 4 Şubat 2026 tarihli ve 33158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ve Ek-12.
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu; kat malikleri kurulu düzeniyle karşılaştırma için.