

Kentsel Dönüşümde Pay Satışı Dosyasının İdari Denetimi ve Yapı Ruhsatı

4 Şubat 2026 sonrası idarenin çoğunluk, toplantı, teklif ve tebligat belgelerini ön inceleme yükümlülüğü ile pay satışı başvurusu yapılmadan ruhsat sürecine geçilememesi ele alınmaktadır.

Pay satışında idarenin görevi, çoğunluğun getirdiği belgeleri dosyalayıp ihale günü vermekten ibaret değildir. 4 Şubat 2026 değişikliği, riskli yapı parsellerinde çoğunluk kararıyla yapı ruhsatı süreci arasındaki bağlantıyı açıkladı ve ön incelemeyi görünür hâle getirdi.

Kısa cevap

Çoğunluk kararına katılmayan malike teklif usulüne uygun bildirilmeden ve payının satışı için yetkili Müdürlüğe/İdareye başvurulmadan, çoğunluk kararına dayanılarak yapı ruhsatı başvurusu yapılamaz. Satış başvurusu üzerine yetkili birim, çoğunluğun sağlanıp sağlanmadığını ve bildirimlerin yapılıp yapılmadığını öncelikle inceler. Şartlar uygunsa, maliklerin talebi üzerine ruhsat düzenlemeye yetkili idareye bu yönde yazı gönderir.

Bu yazı ruhsat değildir. İmar, proje, müteahhitlik, yapı denetimi ve 6306 teminatı gibi diğer koşullar ayrıca yerine getirilir.

1. 2026 öncesi belirsizlik neydi?

Uygulamada bazı dosyalarda azınlık payı henüz satışa çıkarılmadan, hatta teklif bildirimini tamamlanmadan çoğunluğun ruhsat işlemlerine başladığı görülüyordu. Kanunun salt çoğunlukla izin ve ruhsat işlerinin yürütülebileceğine ilişkin cümlesi, satış güvencelerinden koparılarak yorumlanabiliyordu.

Yönetmelik m.15/4 artık riskli yapı parselleri için sıralamayı açık kurar: teklif bildirimini, kabul süresi, pay satış başvurusu, idari ön inceleme ve ruhsat makamına yazı. Böylece azınlığın payı hakkındaki süreç görünmezken projenin geri dönülmez aşamaya taşınması sınırlandırılmıştır.

2. Ruhsat öncesi doğru sıra

Riskli yapı parselinde çoğunluk kararıyla ilerlenen olağan dosyada sıra şöyledir:

1. bütün maliklerin Ek-12 veya noterle toplantıya çağırılması,
2. toplam pay salt çoğunluğuyla toplantı ve karar,
3. imzalı karar tutanağı/sözleşme ve temsil belgelerinin oluşturulması,
4. karara katılmayan malike aynı teklifin veya inceleme yerinin bildirilmesi,
5. 15 günlük inceleme ve kabul süresinin tamamlanması,
6. pay satışı başvurusunun yapılması,
7. çoğunluk ve tebligat yönünden ön inceleme,
8. talep varsa ruhsat makamına uygunluk yazısı,
9. diğer ruhsat şartlarının tamamlanması.

Azınlık sonradan aynı koşullarla anlaşırса pay satışı talebinin geri çekilmesi ve ruhsat dosyasının yeni malik/temsil durumuna göre güncellenmesi gerekir.

3. Satış başvurusunun zorunlu belgeleri

Yönetmelik m.15/A/1 uyarınca dosyada özetle şunlar bulunmalıdır:

- bütün maliklerin toplantıya çağrıldığını gösteren belgeler,
- toplantının yapıldığına ilişkin tutanak,
- salt çoğunluk kararını gösteren imzalı karar tutanağı, sözleşme veya vekâletname örnekleri,
- karara katılmayanlara teklifin bildirildiğini ve 15 günlük sürenin geçtiğini gösteren belgeler,
- hissesi satılacak her malik için SPK yetkili kuruluşça hazırlanmış değerlendirme raporu,
- güncel tapu ve pay bilgileri,
- uygulamanın niteliğine göre idarece istenen tamamlayıcı belgeler.

Belgelerin varlığı kadar birbirleriyle uyumu önemlidir. Toplantıda kabul edilen sözleşme sürümü ile azınlığa gönderilen sürüm farklıysa şeklen dolu dosya hukuken eksik olabilir.

4. İdarenin incelemesi yalnız matematik mi?

Hayır. Ön incelemede elbette tapu paylarının toplamı hesaplanır; ancak denetim bununla sınırlı değildir. İdare şu sorulara da cevap verebilmelidir:

- çağrı bütün güncel maliklere yöneltilmiş mi?
- toplantı ve karar için ayrı ayrı salt çoğunluk var mı?
- temsil belgeleri o karar için yeterli mi?
- teklif, çoğunluğun gerçekten kabul ettiği şartları içeriyor mu?
- bildirim yöntemi ve 15 günlük süre güncel kurala uygun mu?
- satışı istenen kişi veya pay doğru mu?
- değerlendirme yetkili kuruluşça mı yapılmış?

İdare özel sözleşmenin her hükmünü hukuk mahkemesi gibi geçerlilik denetimine tabi tutmaz. Buna karşılık satışın kanuni ön koşulu olan belgedeki açık çelişkiyi de " tarafların özel meselesi" diyerek yok sayamaz.

5. Yetki devri neyi deęiřtirir?

Kanun ve Yönetmelik, bazı görevlerin Başkanlıkça ilgili idarelere devrine imkân verir. Bu nedenle başvurunun il müdürlüğüne mi, belediyeye mi veya yetkilendirilmiş başka birime mi yapılacağı ilin ve tarihin güncel yetki devri kararından kontrol edilmelidir.

Bir belediyenin yapı ruhsatı vermeye genel olarak yetkili olması, pay satışı dosyasını da mutlaka onun yürüteceğı anlamına gelmez. Tersine satış dosyasını inceleyen birim de imar mevzuatı yönünden nihai ruhsat makamı olmayabilir.

6. Ruhsat makamına gönderilen yazının niteliğı

Ön inceleme sonunda gönderilen yazı, 6306 çoğunluk ve bildirim şartlarının incelendiğini gösterir. Ruhsat makamı ayrıca:

- malik/vekâlet ve tapu kayıtlarını,
- imar planı ve imar durumunu,
- mimari ve mühendislik projelerini,
- yapı denetimi sözleşmesini,
- müteahhit yetki belgesini,
- otopark, sığınak ve yangın koşullarını,
- zorunlu yüzde 6 teminat veya bina tamamlama sigortasını

incelemeye devam eder. 6306 yazısı imar aykırılığını iyileştiren bir onay değildir.

7. Eksik denetimin hukuki sonucu

Eksik dosyayla satış veya ruhsat işlemi yapılmışsa birbirinden ayrı idari işlemler gündeme gelir. Satış işleminin iptali, ruhsatın iptali veya her ikisinin dava konusu edilmesi gerekebilir. Dava süreleri her işlem için tebliğ/öğrenme ve özel hükme göre ayrıca hesaplanır.

Ruhsat verilmiş olması, önceki usulsüz pay satışını kendiliğinden geçerli kılmaz. Buna karşılık inşaatın ilerlemesi, yargısal korumanın fiilî etkisini azaltabilir. Bu nedenle dava dilekçesinde yürütmenin durdurulmasının hangi somut geri dönölmezliğı önleyeceğı açıklanmalıdır.

İdarenin gerekli belgeyi hiç incelemeden işlem kurması hizmet kusuru ve tazminat tartışması da doğurabilir; fakat tazminat, iptal ve tapu sonucunun yerine otomatik olarak geçmez.

8. Malik dosyayı nasıl denetlemeli?

Karara katılmayan malik, yalnız ihale davetini beklememelidir. Yazılı başvuruyla:

- satış başvuru tarihi ve eklerini,
- ön inceleme tutanağı/yazısını,

- ruhsat makamına gönderilen yazıyı,
- değerleme ve satış komisyonu kararını,
- ruhsat başvurusu ile düzenlenmiş ruhsatı

istemelidir. Kişisel veri içeren kısımlar gerektiği ölçüde maskelenebilir; fakat kişinin kendi payının satışı ve mülkiyetine etki eden işlemin hukuki dayanaklarına erişimi sağlanmalıdır.

Sonuç

2026 düzeninde pay satışı başvurusu ruhsat yolunun şekli bir eki değil, azınlığın teklif ve mülkiyet güvencelerini doğrulayan eşiktir. Yetkili birim çoğunluk ile bildirimleri incelemeli; ruhsat makamı ise bu yazının yanında imar ve yapı hukukunun bütün koşullarını ayrıca denetlemelidir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/1.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmelięi; özellikle m.15/4 ve m.15/A.
- 4 Şubat 2026 tarihli ve 33158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği.
- 3194 sayılı İmar Kanunu.