Yıkılan Binada Önalım Hakkı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 7. Hukuk Dairesi	03.03.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/1998	2026/1210	TMK 732, TMK 2, 6306 s.K. 6, HMK 370/4

ÖZET

Kentsel dönüşüm için yıkılan binada bir bağımsız bölüm ve arsa payı satılınca diğer malikler önalım davası açtı. Yargıtay, yıkımla kat mülkiyetinin sona erdiğini ancak satışın konusunun yeni binadaki bağımsız bölüm olduğunu ve davanın dürüstlük kuralına aykırı olduğunu belirterek reddi onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kentsel-donusumde-yikilan-binada-onalim-2026-1210/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

7. Hukuk Dairesi 2025/1998 E. , 2026/1210 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 22. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/2946 E., 2025/537 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İzmir 6. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2018/40 E., 2022/398 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacılar vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 24.02.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde davacılar vekili Avukat ... ile diğer taraftan davalı vekili Avukat ... geldiler. Açık duruşmaya başlandı. Gelenlerin sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra açık duruşmanın bittiği bildirildi. İş karara bırakıldı. Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili dava dilekçesinde; 5 18... sayılı taşınmazın 25.05.2016 tarihinde riskli yapı kapsamında yıkılarak kat mülkiyetinin sona erdiğini, davalı tarafından 08.02.2017 tarihli satış ile taşınmazdan gerçekte 150.000,00 TL'ye alınan yeri, tapuda 900.000,00 TL göstermek suretiyle bedelde muvazaa yapılarak hisse satın aldığını ancak davacının bu satış işleminin usulünce bildirilmediğini belirterek davalı adına olan hisse kaydının iptali ile davacılar adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; dava konusu taşınmaz hissesinin davalı tarafından 900.000,00 TL bedelle satın aldığını, davacı tarafından taşınmaz değerinin yüksek gösterildiği iddiasının tamamen gerçek dışı olduğunu, taşınmazda paylı mülkiyet olmayıp, kat irtifakı kurulu olduğunu ve ön alım hakkının olmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davaya konu taşınmazın üzerinde bulunan ana bina yıkılmış olsa da kat irtifakının son bulmadığı, bedelde muvazaa iddiasının ise ispatlanamadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacılar vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine kararın isabetli olduğu gerekçesiyle istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacılar vekili temyiz dilekçesinde; taşınmaz üzerindeki binanın satış tarihinden önce yıkıldığını ve kat mülkiyetinin sona erdiğini, fiili taksim olmadığını, bedelde muvazaa iddiasının ispatlandığını, gerçekte satın alınan bedelin depo edilmesi için süre verilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmiş olmasının usul ve yasaya aykırı olduğunu belirterek kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, ön alım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil istemlerine ilişkindir.

1. Tarafların iddia, savunma ve dayandıkları belgelere, uyuşmazlığın hukuki nitelendirilmesi ile uygulanması gereken hukuk kurallarına, dava şartlarına, yargılamaya hâkim olan ilkelere, davacının her iki talebi bakımından iddialarını ispatladığının anlaşılmasına ve temyiz olunan kararda belirtilen gerekçelere göre davacılar vekilinin sair temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2. Davaya konu 5 18... parselde kat mülkiyeti kurulu bir bina bulunuyorken 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereğince riskli yapı olarak tespit edilip 25.05.2016 tarihinde bina yıkılmıştır. Yıkım gerçekleştikten sonra 08.02.2017 tarihinde, davalıya dava konusu taşınmaz üzerindeki zemin kat 1 No.lu bağımsız bölüm ve arsa payı satılmıştır.

Davacılar, işbu satış zamanında binanın yıkılmış olduğunu ve kat mülkiyetinin yasa gereği sona erdiğinden paydaşlık hükümleri gereğince ön alım haklarının olduğunu ileri sürerek davalının adına olan tapu kaydının iptali ile davacılar adına tescilini istemişlerdir.

Her ne kadar anayapının tümünün yıkılmış olmasına rağmen kat mülkiyeti devam eder şekilde bağımsız bölümlere ilişkin kayıtların devam ettiği görülmekte ise de, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesine göre binanın yıkılması hâlinde kat mülkiyeti kendiliğinden sona ereceği dikkate alınmalıdır. Bu nedenle anılan kayıtlara değer verilemeyeceği, anayapının yıkılması ile beraber arsa payı üzerindeki paylı mülkiyetin devam edeceği kuşkusuzdur.

Ancak 25.05.2016 tarihli yıkım formunda da düzenlendiği gibi 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan yıkımlar binanın riskli hâle gelmesi nedeniyle yeniden yapılması için gerekli anlaşmalar sağlandıktan sonra yıkım gerçekleştirilmektedir. Yıkımdan önce sahip olunan bağımsız bölümler yeniden yapılacak binadaki hak sahipliğini de belirlediği gibi yeni bina yapımına kadar olan süreçte geçici olarak arsa payına dönüş ve ortaklık hükümlerinin uygulanması taşınmaz üzerinde kimin nereyi kullandığı hususunda bilgi sahibi olunduğu gerçeğini değiştirmemektedir. Başka bir anlatımla kentsel dönüşüm kapsamında yeni bir bina yapılmak üzere yıkılan yerde her ne kadar kat mülkiyeti sona ermiş olsa da satışın konusu arsa payı değil, arsa payına denk gelecek bağımsız bölümdür. Böyle bir durumda yeni inşaa edilecek binadan davacının kendisine düşecek daire gibi belirli bir daire satın almayı amaçlayarak kendisine satış yapanların haklarına halef olan davalıya düşecek kısmı da bilerek eldeki davayı açması iyi niyet kuralları ile bağdaşmamaktadır.

Mahkemece açıklanan bu nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken değişik gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru olmamıştır.

Ne var ki, gerekçeye ilişkin bu yanlışlık kararın bozulmasını gerektirmiş ise de; yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 370/4 hükmü gereğince temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılarak İlk Derece Mahkemesi kararının gerekçesinin aşağıdaki şekilde düzeltilerek onanmasına karar vermek gerekmiştir.

VI. KARAR

1. Yukarıda açıklanan sebeplerle davacılar vekilinin sair temyiz itirazlarının reddine,

2. Bölge Adliye Mahkemesi kararının KALDIRILMASINA, 6100 sayılı Kanun'un 370/4 hükmü gereğince İlk Derece Mahkemesi kararının gerekçesinin; yukarıda açıklanan gerekçeler ile düzeltilmesine, hükmün gerekçesinin DÜZELTİLMİŞ ve DEĞİŞTİRİLMİŞ bu şekli ile ONANMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek hâlinde ilgiliye iadesine,

40.000,00 TL Yargıtay duruşma vekâlet ücretinin davalıdan alınarak davacılara verilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

03.03.2026 tarihinde kesin olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.