Paydaşa Satışta Önalım Olur mu?

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 7. Hukuk Dairesi	09.06.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/140	2026/3074	TMK 732, TMK 733, TMK 640, HMK 370, HMK 371

ÖZET

Mirasçı, elbirliğiyle malik olunan taşınmazdaki üç pay satışına karşı önalım davası açtı. Alıcılar bu satışlardan önce paydaş olduğundan, paydaşa karşı önalım kullanılamayacağı gerekçesiyle dava reddedildi. Yargıtay, tereke temsilcisi atanınca mirasçının takip yetkisinin bittiğini belirterek onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/paydasa-satista-onalim-tereke-temsilcisi-2026-3074/ →

Karar metni

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

7. Hukuk Dairesi 2026/140 E. , 2026/3074 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/2502 E., 2025/1148 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Adana 7. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2017/168 E., 2023/240 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili ve tereke temsilcisi tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 09.06.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde davacı asil ... 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

Davacı vekili dava dilekçesinde; Adana ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, 80 05... parsel sayılı taşınmazda davacının paydaş olduğunu, davaya konu taşınmazda diğer paydaşların davalı ...'ya 05.07.2013 tarih ve ... yevmiye No.suyla 10.000,00 TL bedelle, davalı ...'e 28.10.2013 tarih ve ... yevmiye No.suyla 15.000,00 TL bedelle ve davalı ...'e 24.04.2015 tarih ve ... yevmiye No.suyla 70.000,00 TL bedelle satıldığını, davacının hâlen davaya konu taşınmazda paydaş olduğunu, satış işlemlerinden haricen haberdar olduğunu, davacının taşınmazda el birliği mülkiyeti ile malik olduğunu, yargılama aşamasında diğer kardeşlerinin vekâletlerini sunacaklarını veya olmadığı takdirde 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 640. maddesine göre işlem yapacaklarını belirterek davaya konu taşınmazda davacının ön alım hakkı nedeniyle davalılar adına olan hisselerin tapu kaydının iptali ile davacı adına tapuya tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; davalının davaya konu taşınmazda ilk olarak 03.05.2013 tarihinde hisse iktisap ettiğini, yani davalının daha önceden davaya konu taşınmazda hissedar olduğunu ve 03.05.2013 tarihli iktisaptan itibaren 2 yıl geçmesine rağmen bir şuf'a davası açılmadığını bu nedenle davanın reddi gerektiğini savunmuştur.

2. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; davalının davaya konu taşınmazda iki ayrı tarihte hisse aldığını, davalının davaya konu taşınmazda ilk hissesini 09.10.2013 tarihinde aldığını, ikinci olarak da 28.10.2013 tarihinde aldığını, yine davacının tapuda malik olarak görünen ... ... mirasçısı olarak tek başına dava açamayacağını belirterek 28.10.2013 tarihinde satın aldığı hisse nedeniyle davanın reddi gerektiğini savunmuştur.

3. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; davacının dava açma hakkının bulunmadığını, yine davaya konu taşınmazın imar durumunda bir değişiklik olup olmadığının araştırılması gerektiğini, bu nedenle davanın reddi gerektiğini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davalılardan ...'nın taşınmazda ilk kez 03.05.2013 tarihinde, davalı ...'in 09.10.2013 tarihinde, davalı ...'in ise 03.12.2014 tarihinde hissedar oldukları, buna karşılık davacı tarafından dava dilekçesinde davalı ... yönünden 05.07.2013, davalı ... yönünden 28.10.2013, davalı ... yönünden 24.04.2015 tarihli satışlar için ön alım hakkına dayalı dava açıldığının belirtildiği, önceki tarihli satışların dava konusu edilmediği, bu durumda paydaşa karşı ön alım hakkı kullanılamayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili ve tereke temsilcisi tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile davacı vekilinin istinaf başvurusunun taraf sıfatı bulunmadığından usulden reddine, tereke temsilcisinin istinaf başvurusunun ise esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili ve tereke temsilcisi ayrı ayrı verdikleri temyiz dilekçelerinde; davacının tapu müdürlüğü yazı cevabı doğrultusunda kendisine bildiren satışlara yönelik dava açtığını, önceki satışların bilgisinin verilmediğini, davalı ... ve ... için diğer satış bilgileri verilse idi dava açma hakkının olduğunun açık olduğunu, tapu kayıtlarına ve idareye güvenerek hareket edildiğini, davalılar .... ve ...yönünden ilk satış tarihlerine göre eldeki davanın süresinde açıldığı gözetilerek davanın kabulü gerektiğini ileri sürerek kararın bozulmasını talep etmişlerdir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

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

1. Davacı vekilinin temyiz dilekçesinin değerlendirilmesi; davacı tarafça Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı temyiz isteminde bulunulmuşsa da, ön alım hakkına dayanak hissenin el birliği hâlinde mülkiyet hükümlerine tâbi olması nedeniyle muris ... terekesi için tereke temsilcisi atanmış olduğu, terekeye temsilci atanmasından sonra tereke ortağının ya da ortaklarının davayı takip yetkisinin ortadan kalkacağı, bir başka ifade ile davayı açan mirasçı ya da mirasçıların davayı takip yetkisinin sona ereceği hükmü karşısında, temyiz hakkı bulunmayan davacı vekilinin temyiz dilekçesinin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

2. Tereke temsilcisinin temyiz istemine gelince; Bölge Adliye Mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 371. maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere ve istinafta ileri sürülmeyen sebeplerin temyiz aşamasında ileri sürülemeyeceği kuralına göre usul ve kanuna uygun olup tereke temsilcisinin temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davacı vekilinin temyiz dilekçesinin REDDİNE,

2. Tereke temsilcisinin yerinde görülmeyen tüm temyiz itirazlarının reddiyle temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370/1 hükmü uyarınca ONANMASINA,

Peşin alınan temyiz harcının istek hâlinde davacıya iadesine, aşağıda yazılı temyiz giderinin temyiz edene tereke temsilcisine yükletilmesine,

40.000,00 TL Yargıtay duruşma vekâlet ücretinin muris ... terekesinden (mirasçılarından) alınarak davalıya verilmesine,

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

09.06.2026 tarihinde kesin olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.