Önalımda Rayiç Değerin Tarihi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 7. Hukuk Dairesi	15.09.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/2278	2026/3940	TMK 732, TMK 733, TMK 734/2, TMK Geçici 1, TMK 1, TMK 4

ÖZET

2021'de satılan pay için açılan önalım davası tapudaki satış bedeli üzerinden kabul edildi. Yargıtay, 7571 sayılı Kanunla değişen TMK 734/2'nin derdest davalara da uygulandığını, değerleme tarihinin derdest davalarda 25.12.2025, yeni davalarda dava tarihi olduğunu belirterek bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/onalim-rayic-deger-tarihi-7571-derdest-dava-2026-3940/ →

Karar metni

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

7. Hukuk Dairesi 2026/2278 E. , 2026/3940 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2025/253 E., 2025/546 K.

İlk Derece Mahkemesince bozmaya uyularak verilen karar; davalı vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda 15.09.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde hükmü duruşmalı temyiz eden davalı vekili Avukat ... geldi. Karşı taraf adına gelen olmadı. Açık duruşmaya başlandı. Gelenin sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra açık duruşmanın bittiği bildirildi. İşin incelenerek karara bağlanması için uygun görülen günde Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; davacının 1 46... parsel sayılı taşınmazda paydaş olduğunu, dava dışı ...'in taşınmazdaki hissesini 01.02.2021 tarihinde davacıya hiçbir bildirimde bulunmadan

davalı ...'a sattığını, davacının ön alım hakkının bulunduğunu, davalının satın aldığı taşınmaz hissesinin gerçek değeri üzerinden, gerçek değerinin tespit edilememesi hâlinde tapudaki satış bedeli üzerinden davacının ön alım hakkını kullanmak istediğini ileri sürerek davalı adına kayıtlı olan hissenin iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; davalının ... . Noterliğinin 01.03.2021 tarihli ve ... yevmiye numaralı ihtarnamesiyle dava konusu payı satın aldığını davacıya bildirdiğini, ihtarnamenin 24.05.2021 tarihinde tebliğ edildiğini, hak düşürücü sürenin geçtiğini belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 16.06.2022 tarihli kararıyla davanın hak düşürücü süreden sonra açılması nedeniyle reddine karar verilmiş, davacı vekilinin İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunda bulunması üzerine Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesince davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı süresi içinde davacı vekilinin temyiz isteminde bulunması üzerine, Dairemizin 28.03.2024 tarihli ve 2023/2119 Esas, 2024/1840 Karar sayılı ilk bozma kararında, "noterde düzenlenen ihtarnamenin 01.03.2021 tarih ve ... yevmiye olduğu, ne var ki davacıya tebliğ edildiği belirtilen evrakın davacıya çıkarılan tebligat zarfına 20.05.2021 tarih ve 3027 yevmiye yazıldığı görülmüş olup bu haliyle davacıya ön alım hakkını kullanması bakımından tebligatın usulüne uygun olarak çıkarıldığından ve tebliğinden söz edilemeyeceğinden, üç aylık hak düşürücü sürenin işbu davada uygulanamayacağı, bu itibarla, davacı adına ön alım hakkını belirten ihtarnamenin davacıya tebliği usulüne uygun yapılmadığından, hak düşürücü sürenin başlangıcı olarak kabul edilerek davanın bu nedenle reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olduğu" gerekçeleriyle Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılmasına ve İlk Derece Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir.

2. İlk Derece Mahkemesinin 07.01.2025 tarihli kararıyla davanın kabulüne karar verilmiş, bu karara karşı taraf vekillerince temyiz isteminde bulunulmuştur.

3. Dairemizin 09.04.2025 tarihli 2025/1500 Esas, 2025/1841 Karar sayılı ikinci bozma ilâmı ile; "taraf vekillerinin sair temyiz itirazlarının reddine ancak konusunda uzman bilirkişiden denetime elverişli şekilde rapor alınarak 4721 sayılı Kanunun 734. maddesine göre belirlenecek ön alım bedelinin, ön inceleme tarihinden bilirkişi incelemesi yapılan tarihe kadar nemalandırılması hâlinde ulaşacağı değer belirlenerek bu miktardan depo edilen ve bankada mevcut bulunan miktar çıkarılıp aradaki farkın da depo edilen ön alım bedeline ilavesi suretiyle karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulmasının doğru olmadığı" gerekçesiyle hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

B. İlk Derece Mahkemesince Bozmaya Uyularak Verilen Karar

İlk Derece Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla davanın kabulü ile ... ili, ... ilçesi, ... Köyü 1 46... parsel sayılı taşınmazın davalı ... adına kayıtlı 342990/1589903 hisseye isabet eden tapu kaydının iptali ile davacı ... adına kayıt ve tesciline, karar kesinleştiğinde davacı tarafça ayrı ayrı depo edilen 510.000,00 TL ve 899.936,00 TL olmak üzere toplam 1.409.936,00 TL'den ön alım bedeli olan 1.359.205,33 TL'sinin karar kesinleştiğinde karar tarihinden sonra işleyecek nemalarıyla birlikte davalıya ödenmesine, kalan kısmın davacıya iadesine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili temyiz dilekçesinde;

1. Bildirimin davacıya 24.05.2021 tarihinde usule uygun tebliğ edildiğini, hak düşürücü sürenin geçtiğini,

2. Noterden 2. kez bildirimin tebliği işlemi yapılınca ikmal ile ... yevmiye sayı numarasının ... yevmiye olarak değiştirildiğini, ... yevmiye sayılı işlemin içeriğinin ilgili Noterden sorulmadan karar verildiğini,

3. Ön alım bedelinin uyarlamasında, mahalli emlak değer artışının dikkate alınması gerektiğini,

4. Uyarlama hesabında emlak değer endeksinin karma hesaba katılmasının göz ardı edildiğini,

5. Davaya konu taşımazın şufa bedelinin 29.10.2025 tarihli raporda ve sadece üfe, tüfe ve mevduat hesabı gözetilerek hesap edildiğini, ancak emlak değer artışının dikkate alınması gerektiğini, depo edilen bedelin, parası erimiş olan davalının maddi haklarına ve ayrıca hak ve nısfete aykırı olduğunu,

6. Yerel mahkemece bozma kararının amacına uygun bir hesaplama yapılmadığını ileri sürerek temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Dosya içeriğine, bozmanın mahiyeti ve kapsamına göre taraflar arasındaki uyuşmazlık; ön alım hakkına dayalı tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir.
25.12.2025 tarihinde yürürlüğe giren 7571 sayılı Türk Ceza Kanunu İle Bazı Kanunlarda ve 631 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un (7571 sayılı Kanun) 36. maddesi ile değişik 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK'nın) "Kullanılması" kenar başlıklı 734. maddesinin ikinci fıkrasında; "Dava konusu payın rayiç bedeli hâkim tarafından gecikmeksizin belirlenir. Ön alım hakkı sahibi, belirlenen rayiç bedel ile alıcıya düşen tapu giderlerini nemalandırmak üzere hâkim tarafından belirlenen yere verilen kesin süre içinde nakden yatırmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük, verilen kesin süre içinde yerine getirilmezse ön alım hakkı sahibi adına payın tesciline karar verilemez. Yatırılan bedel, hükmün kesinleşmesi üzerine nemalarıyla birlikte ilgilisine ödenir."

7571 sayılı Kanun ile TMK'ya eklenen geçici 1. maddesinin ikinci fıkrasında ise; "Bu maddeyi ihdas eden Kanunla 4721 sayılı Kanunun 734. maddesinde yapılan değişiklikler, bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da uygulanır." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

7571 sayılı Kanun ile TMK'nın 734. maddesinin ikinci fıkrasında yapılan değişiklikle, ön alım bedelinin, ön alım hakkına konu payın hâkim tarafından belirlenecek rayiç bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerinden ibaret olduğu hüküm altına alınmış ve ön alım hakkı sahibine, bu bedeli nemalandırılmak üzere hâkim tarafından belirlenen yere, verilen kesin süre içinde nakden yatırılması yükümlülüğü getirilmiştir. Bununla birlikte; 7571 sayılı Kanun ile TMK'ya eklenen geçici 1. maddenin ikinci fıkrasında, TMK'nın 734. maddesinin ikinci fıkrasında yapılan bu değişikliğin, değişikliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış davalarda da uygulanacağı öngörülmüştür.

Kanun koyucu anılan değişiklikte, ön alım davalarında ön alım hakkına konu payın rayiç değerinin hangi tarih esas alınarak belirleneceği hususunda bir düzenlemeye yer vermemiş, bu tarihin belirlenmesini uygulamaya bırakmıştır.

TMK'nın "Hukukun uygulanması ve kaynakları" kenar başlıklı 1. maddesinde, kanunun sözüyle ve özüyle değindiği bütün konularda uygulanacağı, kanunda uygulanabilir bir hüküm bulunmaması hâlinde, hâkimin örf ve âdet hukukuna göre, bu da yoksa kanun koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacak idiyse ona göre karar vereceği ve hâkimin karar verirken bilimsel görüşlerden ve yargı kararlarından yararlanacağı, "Hâkimin takdir yetkisi" kenar başlıklı 4. maddesinde ise, kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hâkimin hukuka ve hakkaniyete göre karar vermesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Buna göre; 7571 sayılı Kanun ile değişik 734. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca ön alım davalarında ön alım hakkına konu payın rayiç değerinin belirleneceği tarihin tespitinde esas alınması gereken temel düzenleme olan Anayasanın "Mülkiyet hakkı" kenar başlıklı 35. maddesine göre; "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

Anayasanın 35. maddesiyle, bireyin mülkiyet hakkının korunması konusunda devlete atfedilebilen müdahalelere yönelik sınırlamalar getirilmiştir. Bununla birlikte; anılan maddenin, lafzında açık bir biçimde düzenlenmemiş ise de bireyin mülkiyet hakkına üçüncü kişilerin müdahalelerine karşı korumasız bırakılmaması için devlete birtakım pozitif yükümlülükler de yüklediği kabul edilmektedir. Pozitif yükümlülüklerin ortaya çıkmasının nedeni, mülkiyet hakkına gerçek anlamda koruma sağlama amacıdır. Özel kişilerin mülkiyet haklarının çatıştığı durumlarda, her iki tarafın menfaatlerinin mümkün olduğunca dengelenmesi ve sürecin taraflardan biri aleyhine ölçüsüz bir sonuca da yol açmaması gerekir. Olayın bütün koşulları ve taraflara tanınan tüm imkânlar ile tarafların tutum ve davranışları göz önünde bulundurularak menfaatlerin adil bir şekilde dengelenmesi sağlanmalıdır.

Bu kapsamda, ön alım davalarında, ön alım bedeli belirlenirken ön alım hakkı sahibi davacının edimi ile ön alım yükümlüsü davalının edimi arasındaki adil denge kurulmalı ve bu denge kurulurken ön alım hakkı sahibi davacıyı amaç dışında zenginleştirecek, ön alım yükümlüsü

davalıyı ise fakirleştirecek yorum ve sonuçlardan kaçınılarak mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülük gerçekleştirilmelidir.

Yukarıda açıklanan yasal düzenlemeler ve ilkeler gözetildiğinde; 7571 sayılı Kanun ile değişik TMK'nın 734. maddesinin ikinci fıkrasında bir düzenleme yer almadığından, ön alım hakkına konu payın rayiç değerinin belirlenmesinde, değişikliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra açılacak davalar bakımından dava tarihinin, değişikliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış ve bu tarihte derdest davalar bakımından ise değişikliğin yürürlüğe girdiği tarihin esas alınması kanunun amacına ve hukukun genel prensiplerine uygun olacaktır. Aksine bir uygulama, bir taraf lehine, diğer taraf aleyhine hak dengesini zedeleyen ve ön alım hakkının asıl amacıyla çelişir adil olmayan sonuçlar doğuracaktır.

Bu genel açıklamalardan sonra; Mahkemece 25.12.2025 tarihinde yürürlüğe giren 7571 sayılı Kanun ile TMK'nın 734. maddesinin ikinci fıkrasında yapılan değişiklikten önce yürürlükte bulunan kanun hükümleri uyarınca ön alım bedeli olarak tapuda gösterilen satış bedeli ile alıcıya düşen tapu masrafları esas alınarak davanın kabulüne karar verilmişse de, anılan değişiklikten önce açılan temyize konu davada, değişiklik doğrultusunda, ön alım hakkı sahibi davacının bedele ilişkin yükümlülüğünün ön alım hakkına konu payın, değişikliğin yürürlüğe girdiği tarihteki rayiç değeri ile resmî senette alıcıya düşen tapu giderleri olduğu sonucuna varıldığından, ön alım hakkına konu payın rayiç değerinin, tarafların bu konudaki delilleri toplanarak, mahallinde yapılacak keşif ve taşınmazın vasfına uygun bilirkişi heyeti marifetiyle 25.12.2025 tarihi itibariyle tespit edilmesi, bu şekilde belirlenecek ön alım bedelinin daha önce depo edilen ve nemalandırılan bedelden fazla olması hâlinde, daha önce depo edilen ve nemalandırılan toplam bedel önalım bedelinden mahsup edilerek, bakiye bedelin nemalandırılmak üzere aynı hesaba depo ettirilmesi ve sonucuna göre karar verilmesi için hükmün bozulması gerekmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan İlk Derece Mahkemesi kararının BOZULMASINA,

Yargıtay duruşma vekâlet ücreti olan 40.000,00 TL'nin davacıdan alınarak davalıya verilmesine,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek hâlinde ilgiliye iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine gönderilmesine,

15.09.2026 tarihinde kesin olmak üzere gerekçede oy çokluğuyla, sonuçta oy birliğiyle karar verildi.

KARŞIOY

Dava, önalım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Hemen belirtilmelidir ki; yasal önalım hakkı, 08.12.2001 tarihinde 24607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 732, 7 33... . maddelerinde yer almakta olup, "önalım hakkı sahibi" başlığı altındaki 732. maddesi "Paylı

mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar ön alım hakkını kullanabilirler" şeklinde düzenlenerek önalım hakkının; taşınmaz paydaşına, başka paydaş tarafından üçüncü kişiye satılan payı öncelikle satın alma yetkisi veren bir hak olduğu vurgulanmıştır. "Kullanma yasağı, feragat ve hak düşürücü süre" başlığı altında 733. maddesi hüküm altına alınmış olup, bu maddenin dördüncü fıkrası "Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer" şeklinde düzenlenmişken, 25.12.2025 tarihinde 33118 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7571 sayılı Türk Ceza Kanunu İle Bazı Kanunlarda ve 631 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 35. maddesiyle "iki yıl" ibaresi "bir yıl" olarak değiştirilmiştir. Bu süre hak düşürücü süre olup, mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir. Yine, 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun önalım hakkının "kullanılması" başlığı altındaki 734. maddesinin ilk fıkrasında önalım hakkının, alıcıya karşı dava açılarak kullanılacağı belirtilmiştir. 734. maddenin ikinci fıkrası ise "Önalım hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür" şeklinde düzenlenmiş iken, 7571 sayılı Kanunun 36. maddesiyle "Dava konusu payın rayiç bedeli hâkim tarafından gecikmeksizin belirlenir. Önalım hakkı sahibi, belirlenen rayiç bedel ile alıcıya düşen tapu giderlerini nemalandırılmak üzere hâkim tarafından belirlenen yere verilen kesin süre içinde nakden yatırmakla yükümlüdür. Bu yükümlülük, verilen kesin süre içinde yerine getirilmezse önalım hakkı sahibi adına payın tesciline karar verilemez. Yatırılan bedel, hükmün kesinleşmesi üzerine nemalarıyla birlikte ilgilisine ödenir" olarak değiştirilmiştir. Ayrıca 7571 sayılı Kanunun 37. maddesiyle 4721 sayılı Kanuna geçici madde eklenmiş olup, "GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu Kanunla 4721 sayılı Kanunun 733 üncü maddesinde yapılan değişiklikler, bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan satışlar bakımından uygulanmaz. Bu satışlar bakımından değişiklikten önceki hükümlerin uygulanmasına devam olunur.

(2) Bu Kanunla 4721 sayılı Kanunun 734 üncü maddesinde yapılan değişiklikler, bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da uygulanır" biçiminde hüküm altına alınmıştır.

O halde eldeki davada öncelikle, 7571 sayılı Yasa ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda yapılan değişiklik ve getirilen yasal düzenlemelerin nasıl uygulanacağının çözümlenmesi gerekmektedir.

Bilindiği üzere; 20.06.1951 tarih ve 1949/13 esas, 1951/5 karar sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının gerekçesinde "...gayrımenkul mülkiyetinin takyitlerinden olan kanuni şufa hakkı gayrımenkulde hisse sahibi bulunan şahsa diğer bir hissenin üçüncü şahsa satılması halinde o hisse müşteriye neye mal olmuş ise o miktar ile ve belli süre içinde satın almak salahiyetini veren ayni bir haktır..." ve "...müşteri meşfu hisse kendisine neye mal olmuş ise o miktar ile şefiin alacaklısı olur..." açıklamalarına yer verilmiştir. Bu bağlamda; önalım hakkı, paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda payın üçüncü kişiye satılması halinde, diğer paydaşlara o payı öncelikle ve o hisse müşteriye neye mal olmuş ise o miktarla ve belli süre içinde satın alma yetkisi veren bir haktır. Bu hak, paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğu anda doğar ve satışın yapılmasıyla kullanılabilir hale gelir.

7571 sayılı Yasa ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 734. maddesinde yapılan değişiklik öncesinde "önalım hakkının kullanılmasıyla bu hakkı kullanan paydaş ile alıcı arasında kapsam ve şartları satıcı ile davalı arasında yapılan sözleşmenin aynı olan bir satım ilişkisinin kurulmuş olacağı" değinilen İçtihadı Birleştirme Kararı ile Yargıtayın istikrarlı içtihatlarında sıkça vurgulanmıştır. Anılan değişiklik öncesi önalım bedeli, tapuda gösterilen satış bedeli ile davalı tarafından ödenen harç ve masrafların toplamından ibaret iken yapılan değişiklikle, dava konusu payın rayiç bedelinin hâkim tarafından gecikmeksizin belirleneceği ve önalım hakkı sahibinin, belirlenen rayiç bedel ile alıcıya düşen tapu giderlerini nemalandırılmak üzere hâkim tarafından belirlenen yere verilen kesin süre içinde nakden yatırmakla yükümlü olduğu hüküm altına alınmıştır. Böylece; yapılan değişiklikle, satış tarihi itibariyle gerçek bedel üzerinden önalım hakkı kullandırılmak suretiyle tarafların satış bedeline ilişkin itirazları ortadan kaldırılmış ve bedelle ilgili olarak önalım hakkının kötüye kullanılması engellenmiş ve tarafların mülkiyet hakları korunmuştur. Ayrıca, 4721 sayılı Yasanın 733. maddesinde önalım hakkının kullanılmasına ilişkin öngörülen iki yıllık hak düşürücü sürenin bir yıla indirilmesiyle de taraflar arasında adil bir denge sağlanmaya çalışılmıştır. Yine yukarıda belirtilen geçici madde uyarınca doğmuş olan önalım hakkı korunmuş, ancak satış tarihi itbarıyla gerçek değer üzerinden önalım bedelinin belirlenmesinin adilane olacağı düşüncesiyle önalım bedeline ilişkin değişikliğin derdest davalara da uygulanması öngörülmüştür.

Görüldüğü üzere, 4721 sayılı Yasanın 734. maddesinde yapılan değişiklik sadece önalım bedeline ilişkin olup, önalım hakkının hukuki niteliği ve kullanılması gibi unsurlarında, yani bedel dışında hiçbir unsurunda değişiklik yapılmamıştır. Kaldı ki; Yasa Koyucu, önalım bedelinin, önalım hakkının niteliği gereği satış tarihinden farklı bir tarih itibarıyla belirlenmesi iradesinde olsaydı, önalım davasının asli unsurlarından olan önalım bedelinin tespit tarihi konusunda ayrıca ve açıkça düzenleme yapması gerekirdi. Oysa yasa hükmünde böylesi bir düzenlemenin bulunmadığı, değişikliğin tüm paydaşlar bakımından önalım hakkının kullanılabilir hale geldiği tarih olan satış tarihine ilişkin olmadığı açıktır. Yani, aslında sadece -resmi satış senedinde gösterilen- "satış bedeli" yerine, -satış tarihindeki- "rayiç (gerçek) bedel" şeklinde değişiklik söz konusudur.

Diğer taraftan, paylı mülkiyet üzere olan taşınmazdan pay satın alan davalının, diğer paydaşların yasal önalım haklarının bulunduğunu yasa gereği bilmesi gerektiği ve satışı diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirerek aynı yasanın 733. maddesi uyarınca 3 aylık hak düşürücü süreden yararlanabileceği gibi aksi halde dahi yapılan değişiklikle satıştan itibaren en fazla bir yıl içerisinde önalım davası açılabileceği ve ayrıca önalıma konu pay hakkında birden fazla paydaşın birden fazla dava ile önalım haklarını kullanmaları halinde, dava tarihleri itibariyle önalım bedellerinin belirlenmesi, her bir dava bakımından farklı önalım bedellerinin ortaya çıkmasına neden olacağı hususları da önalımla ilgili tüm yasa hükümlerinin amaç ve kapsamlarıyla birlikte değerlendirildiğinde; dava konusu payın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin belirlenmesi, önalım hakkının ruhu, amaç ve niteliği ile "önalım hakkının kullanılmasıyla bu hakkı kullanan paydaş ile alıcı arasında kapsam ve şartları satıcı ile davalı arasında yapılan sözleşmenin aynı olan bir satım ilişkisinin kurulmuş olacağı" yönündeki istikrarlı Yargıtay içtihatlarıyla uyumlu olacaktır.

O halde, yukarıda açıklanan nedenlerle, gerek önalım davasının ilkeleri gerekse yasa hükümleri dikkate alındığında, 7571 sayılı Yasanın yürürlük tarihinden sonra açılacak önalım davalarında,

önalıma konu payın rayiç bedelinin -yasal değişiklik öncesinde olduğu gibi- satış tarihi esas alınarak belirlenmesi gerektiği, farklı bir ifadeyle, önalım bedelinin, önalım davasına konu payın satış tarihi itibarıyla rayiç bedeli ile alıcıya düşen tapu giderleri toplamından ibaret olduğu görüşünde olduğumdan Sayın Çoğunluğun rayiç bedelin belirlenmesinde, yasal değişiklikten sonra açılacak davalarda dava tarihinin esas alınmasına ilişkin gerekçesine katılamıyorum.

Öte yandan görülmekte olan davalar bakımından da; değinilen gerekçeler yanında, dava tarihinde yürürlükte olan yasa hükümleri uyarınca yasal önalım hakkını kullanan ve mahkemece verilen süre içerisinde önalım bedelini depo eden ve yine mahkeme ara kararıyla nemalandıran önalım hakkı sahibi davacının, dava sonuçlanana kadar hem anılan parayı hem de önalım hakkını kullandığı payı tasarruftan mahrum kalacağının gözetilmesi gerektiği gibi yasal değişiklikle davacının kullandığı önalım hakkının bertaraf edilmesinin amaçlanmadığı, aksine önalım davasına konu payın satış bedelinin gerçek bedel dışında bir bedel gösterilmesi halinde payın satış tarihindeki gerçek bedeli itibarıyla önalım hakkı tanınarak tarafların mülkiyet haklarının korunduğu dikkate alınmalıdır. Öyleyse, hakim tarafından dava konusu payın rayiç bedelinin gecikmeksizin belirlenip, bu bedel ile alıcıya düşen tapu giderlerinin nemalandırılmak üzere davacı tarafından mahkemece belirlenen yere verilen kesin süre içerisinde nakden yatırılması gereğine ilişkin yasal düzenleme uyarınca, mahkemece önalım davasına konu payın satış tarihi itibariyle rayiç bedelinin belirlenmesi ve bu bedel ile alıcıya düşen tapu giderlerinin gecikmeksizin yani 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda öngörülen tahkikat aşamasının başında yatırtılması gereği dikkate alınarak, bu bedellerin tahkikat aşamasının başından itibaren nemalandırılması halinde ulaşacağı değerin bilirkişi aracılığıyla tespit ettirilmesi ve tespit ettirilen bu önalım bedelini -varsa daha önce yatırılan bedel ve nemalandırmanın da mahsubundan sonra kalan miktarı- nemalandırılmak üzere nakden yatırması için davacıya usulüne uygun kesin süre verilerek sonucuna göre hüküm kurulması; tarafların mülkiyet, adil yargılanma ve hukuki dinlenme haklarının korunması ve aralarında adil bir dengenin sağlanması yönünden uygun olacağı gibi önalıma ilişkin tüm yasa hükümlerinin içerik, kapsam ve amaçlarıyla da uyumlu olacaktır.

O halde, yukarıda açıklanan nedenlerle ve ayrıca önalım davasına konu payın rayiç bedelinin 7571 sayılı Yasanın yürürlük tarihi itibarıyla belirlenmesinin yasada yer almadığı, bu şekilde belirlemenin yasanın amacını aşacağı ve davacının kullanmış olduğu yasal önalım hakkını akamete uğratacağı düşüncesiyle, görülmekte olan davalarda önalım bedelinin, dava konusu payın satış tarihi itibariyle belirlenen rayiç bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerinin tahkikat aşamasının başından itibaren nemalandırılması halinde ulaşacağı bedel olduğu görüşünde olduğumdan Sayın Çoğunluğun derdest davalar bakımından önalım davasına konu payın rayiç değerinin 7571 sayılı Yasanın yürürlük tarihi olan 25.12.2025 tarihi itibarıyla belirlenmesi yönündeki gerekçesine iştirak edemiyorum.

Hal böyle olunca, Sayın Çoğunluğun bozma kararına sonucu itibarıyla katılmakla birlikte gerekçe yönünden katılamıyorum.