Önalımda Fiili Taksim Ne Zaman Var?

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	22.10.2025	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2024/542	2025/667	TMK 2, TMK 732, TMK 733, TMK 734, HMK 371

ÖZET

Paylı taşınmazda yalnızca önalım hakkını kullanan paydaşın ayrılmış bir yeri bulunup davalıya pay satan paydaşların eylemli kullanımı yoksa fiili taksim oluşmaz; satıcıların kullanabileceği yer olduğu varsayımıyla davayı reddeden direnme kararı bozuldu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/onalimda-fiili-taksim-sartlari-hgk-2025-667/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2024/542 E. , 2025/667 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/826 E., 2024/1017 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 18.01.2024 tarihli ve

2023/252 Esas, 2024/294 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki önalım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince davalı vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden hüküm kurulmak suretiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 7. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin hissedarı olduğu Tokat ili, Turhal ilçesi, ... Mahallesinde bulunan 1 16... parsel sayılı taşınmazda davalının 02.03.2021 tarihinde 354/409 oranında pay satın aldığını ileri sürerek müvekkiline yasal önalım hakkı tanınmak suretiyle tapuda davalı adına kayıtlı payın iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili cevap dilekçesinde; dava konusu taşınmazda fiili taksim bulunduğunu, hak düşürücü sürenin geçtiğini belirterek, davanın reddine karar verilmesini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Turhal 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 22.06.2022 tarihli ve 2021/325 Esas, 2022/396 Karar sayılı kararı ile; önalım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil şartlarının bulunduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 13.12.2022 tarihli ve 2022/2915 Esas, 2022/3171 Karar sayılı kararı ile; davacı tarafın payına karşılık olarak fiilen kullandığı yer haricindeki alanın, davalıya pay satan paydaşların kullanımına ayrılan yer olduğunun sabit olduğu, taşınmazın arsa niteliğinde olması ile bu kişilerin eylemli kullanımlarının olmamasının, davalı aleyhine değerlendirilmesinin hakkaniyete uygun düşmeyeceği, satıcılar zamanında bu yerde hak iddia etmeyen davacının tapuda yapılan satış nedeniyle önalım hakkını kullanmasının 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacağı, bu durumda önalım hakkının yasal şartlarının oluşmadığı gerekçesiyle davalı vekilinin istinaf başvurusunun kabulüne, 6100 sayılı HMK'nın 353/1-b/2. maddesi uyarınca İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak davanın reddine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1.Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 18.01.2024 tarih ve 2023/252 Esas, 2024/294 Karar sayılı kararı ile;

“...dava dosyası kapsamında bulunan kroki ve fotoğraflar ile keşif mahallinde ve duruşmada dinlenen mahalli bilirkişi ve tanık beyanlarından davacının 1 16... parsel sayılı taşınmazda öteden beri kullandığı sınırları belirli yer bulunduğu, davalıya pay satan satıcıların dava konusu taşınmazda eylemli olarak kullandıkları bir yer bulunmadığı anlaşılmaktadır. Davalıya pay satan satıcılar ve davacının satış tarihinden önce ayrı ayrı kullandıkları kısımlar bulunmadığından dava konusu taşınmazda fiili taksimin gerçekleştiğinden söz edilemez. Bu sebeple işin esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir...” gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; davacının 1974 yılından itibaren dava konusu taşınmazda fiilen ayırdığı yere ev ve müştemilat yapıp, yalnızca bu yeri imar ve ihya etmesi ile arta kalan yere ilişkin bu yönde herhangi bir eylem ve işlem yapmadığı, kendisi dışındaki tüm hissedarların hissesine düşen miktarca kalan kısma yönelik kullanıma karşı çıkmadığı, bu hali ile davalı tarafından satın alınan hissenin davacı dışındaki diğer hissedarlara ayrılan yer olduğu ayrıca bu hissedarların satıma yönelik kararlarından davacıyı haberdar ettiklerinin anlaşıldığı, davacının tapuda pay satışı nedeni ile önalım hakkını kullanmasının TMK'nın 2. ve 3. maddelerinde yer alan dürüstlük kuralı ve hakkaniyet ilkesi ile bağdaşmadığı gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Direnme kararına karşı süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; dava konusu taşınmazda fiili taksim bulunmadığını, davalıya dava konusu payı satan paydaşların kullandığı bir yerin bulunmadığının bilirkişi raporu ve tanık beyanları ile sabit olduğunu, davalının dava tarihinden sonra bir kısım yerin etrafını çevirdiğini ileri sürerek, direnme kararının bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; önalım hakkına dayalı tapu iptal ve tescil istemine ilişkin eldeki davada dava konusu taşınmazda fiili taksime yönelik olarak davacı ile davalıya pay satan paydaşların taşınmazın belirli kısımlarını kullanıp kullanmadıkları, buradan varılacak sonuca göre davacı lehine önalım hakkının doğup doğmadığı noktasında toplanmaktadır.
D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2, 732, 7 33... . maddeleri.

2.Değerlendirme

1. Dava önalım (şuf'a) hakkından kaynaklanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkin olup, uyuşmazlığın çözümü için öncelikle önalım hakkı ve hukuki niteliğine ilişkin açıklama yapılmasında yarar vardır.

2. Bilindiği üzere paylı mülkiyette paydaşlar arasında ortak idare ve kullanma durumu söz konusu olduğundan paydaşların birbirlerini bilmeleri ve tanımaları önem taşımaktadır. Bu ihtiyacın gereği olarak paydaşlar arasına yabancı bir kişinin girişini engellemek, taşınmazın daha küçük parçalara ayrılmasını önleyebilmek, hisselerin mümkün olduğu kadar diğer hissedarlar elinde toplanmasını temin etmek amacıyla paylı taşınmazlarda hissedarların temlik hakkı sınırlandırılarak yasal önalım hakkı tanınmıştır.

3. Önalım hakkı taşınmaz mal mülkiyetinin kanundan doğan takyitlerinden biri olup 26.12.1951 tarihli ve 1951/1 Esas, 1951/6 Karar sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında önalım hakkının yenilik doğuran bir hak olduğu belirtilmiştir.

4. Öte yandan 20.06.1951 tarihli ve 1949/13 Esas, 1951/5 Karar sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında ise önalım hakkının hukuki niteliği, "Şufa hakkı, mefşu hissenin üçüncü şahsa satılması ve satışa ıttıladan itibaren bir ay içinde kullanılmış olması gibi muayyen şartlar altında kullanılacak yenilik doğurucu bir haktır ki, şefinin bu hakkı kullandığı yolundaki tek taraflı irade beyanının müşteriye vasıl olmasıyla yeni bir hukuki vaziyet meydana getirilmesine yarar. Bu hakkın kullanılmasıyla şefi yeni bir akit yapmaya hacet kalmaksızın müşteriye halef olur" şeklinde açıklanmıştır.

5. Yasal önalım hakkı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği ve Kısıtlamaları" başlıklı ikinci ayrımında, "II. Devir Hakkının Kısıtlamaları 1.Yasal Önalım Hakkı" alt başlıkları altında "a. Önalım Hakkı Sahibi" başlıklı 732; "b. Kullanma yasağı, feragat ve hak düşürücü süre" başlıklı 733 ve "c. Kullanılması" başlıklı 734. maddelerinde düzenlenmiştir.

6. Yürürlükte bulunan bu hükümlerle; yasal önalım hakkının, paylı mülkiyette paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde kullanılabileceği, önalım hakkından feragatin yöntem ve koşullarının neler olduğu, satışın diğer paydaşlara bildirilmesi gereği, bu bildirimden ve satış tarihinden itibaren uygulanacak yasal sürelerin neler olduğu, bu hakkın dava açılarak kullanılabileceği, önalım bedelinin ve giderlerin nakden yatırılması gerektiği düzenleme altına alınmıştır. Önalım bedeli ise tapuda gösterilen satış bedeli ile davalı tarafından ödenen harç ve masrafların toplamından ibarettir.

7. Türk Medeni Kanunu'nun 732. maddesi; "Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler" hükmünü içermektedir. Madde gerekçesinde ise: "Maddede paylı mülkiyette herhangi bir paydaşın kendi payını ister tamamen ister kısmen bir başkasına satması hâlinde, diğer paydaşların önalım haklarını kullanabilecekleri öngörülmüştür. Bu suretle, önalım hakkının, bir payın üçüncü kişiye tamamen veya kısmen satılması durumunda da kullanılabileceği vurgulanmıştır" ifadelerine yer verilmiştir.

8. Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyete konu bir taşınmazın paydaşlarından birinin payını üçüncü kişiye satması hâlinde diğer paydaşlara aynı şartlarla bu payın alıcısı olabilme yetkisini veren yenilik doğuran bir haktır. Payın tamamının veya bir kısmının satılması arasında bir fark yoktur. Kişiye değil paya bağlı bir haktır ve kim paydaş olursa bu hakka sahiptir. Önalım hakkı kullanılınca paydaş payını yasal önalım hakkını kullanan diğer paydaşa devretme yükümlülüğü altına girmektedir. Böylece önalım hakkı taşınmaz mülkiyetinin dolaylı sınırlama biçimlerinden birisidir. Bu hak kullanılmadığı sürece ortada bir kısıtlama olmayıp, önalım hakkının kullanılmasıyla birlikte ortaya çıkar. Yasal önalım hakkının kullanılması, ancak paydaş olmayan birisine yapılan satışta söz konusu olur. Önalım hakkı eskisi gibi irade bildirimi ile değil ancak alıcıya karşı dava açılarak kullanılabilir. Bu hakkın dava dışında kullanılması olanaklı değildir. Önalım davası yenilik doğuran bir dava, kararı da yenilik doğuran bir karardır.

9. Türk Hukuk Lûgatında da önalım hakkı, bir taşınmazın satılması durumunda satışın şartlarına uyulması koşuluyla bir kimsenin öncelikle satın alma hakkı olarak tanımlanmıştır (Türk Hukuk Lûgatı, Türk Hukuk Kurumu, Cilt I, Ankara 2021, s. 884).

10. Nitekim aynı ilkeler Hukuk Genel Kurulunun 31.05.2022 tarihli ve 2019/14-740 Esas, 2022/795 Karar ve 13.12.2023 tarihli ve 2022/(14)7-890 Esas, 2023/1223 Karar sayılı kararlarında da benimsenmiştir.

11. Gelinen noktada fiili taksim kavramının açıklanmasında fayda bulunmaktadır.

12. Türk Medeni Kanunu'nda paydaşlar arasında fiili taksim hususu düzenlenmediği gibi önalım hakkının kullanımına olan etkisine dair bir düzenleme de bulunmamaktadır. Bu kavram uygulamaya Yargıtay içtihatları ile girmiştir. Yargısal içtihatlarda yapılan tanıma göre paydaşlar arasında fiili taksim bulunduğu takdirde önalım hakkının kullanılmasının dürüstlük kurallarına aykırı olduğunun kabul edilebilmesi için, yasal önalım hakkına konu payın ilişkin bulunduğu bir taşınmazın varlığı, bu taşınmazın paydaşlarca kendi aralarında taksim edilmesi, davacı ve davalıya pay satan paydaş (paydaşların) taşınmazın belirli bir kısmını kullanması gerekli ve yeterlidir.

13. Paydaşlar arasında fiili taksim bulunması hâlinde yasal önalım hakkının kullanılamayacağına dair bir yasa hükmü bulunmasa da taşınmazda fiili bir kullanma biçimi oluştuğundan uzun süre de paydaşlar bu durumu benimsemişlerse kayıtta paylı, eylemli olarak bağımsız bu oluşumun korunması, TMK'nın 2. maddesinde tanımını bulan dürüstlük kuralının gereğidir. Zira TMK'nın 2. maddesinde herkesin haklarını kullanırken ve borçlarını ifa ederken dürüstlük kurallarına uyması zorunluluğu getirilmiş, uyulmamasının yaptırımı olarak da hakkın kötüye kullanılmasının hukuk düzeni tarafından korunmayacağı belirtilmiştir. Bilindiği üzere hakkın açıkça kötüye kullanıldığı tüm hâllerde dürüstlük kuralına da aykırılık söz konusudur. Fiili taksimin hukuki dayanağını da TMK'nın bu maddesi oluşturmaktadır (Müslüm Tunaboylu, Önalım (Şuf'a) Davaları, Ankara 2008, s. 440).

14. Nitekim öğretide paylı mülkiyette fiili taksim durumu Yargıtay kararlarından bağımsız olarak tanımlanmamış olup yalnızca yasal önalım hakkının dürüstlük kuralına aykırı kullanımlarından biri olarak nitelendirilmiştir.

15. Bu doğrultuda önalım davasına konu payın bulunduğu taşınmazda paydaşlar arasında fiili taksim yapıldıktan sonra bunlardan biri kendisinin kullandığı yeri ve bu yere tekabül eden payı bir üçüncü şahsa satarsa aynı taşınmazda farklı bir bölüm kendisine bırakılan ve satıcı zamanında bu yerde hak iddia etmeyen davacının tapuda yapılan satış nedeniyle önalım hakkını kullanması TMK'nın 2. maddesinde yer alan dürüst davranma kuralı ile bağdaşmaz. Kötüniyet iddiası Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun 14.02.1951 tarihli ve 1951/17 Esas, 1951/1 Karar sayılı kararı uyarınca davanın her aşamasında ileri sürülebileceği gibi mahkemece de kendiliğinden nazara alınması gerekir. 16. Somut olay ve dosya kapsamına göre, dava dışı ..., ..., ... ve ...'in 02.03.2021 tarihinde davaya konu 1 16... parsel sayılı taşınmazdaki paylarını tapuda davalı ...'e sattıkları, taşınmazda paydaş olan davacı tarafından önalım hakkına dayalı olarak eldeki davanın açıldığı anlaşılmaktadır. Davalı cevap dilekçesi ile fiili taksim savunmasında bulunmuş, Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiştir. Davacı vekilinin istinaf başvurusu üzerine Bölge Adliye Mahkemesince davalıya pay satan paydaşların taşınmazın belirli bir kısmını eylemli kullanımlarının mevcut olmaması hâlinin, davalı aleyhine değerlendirilmesinin hakkaniyete uygun düşmeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

17. Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde, önalım davalarında fiili taksime değer verilebilmesi için taşınmazın çok sayıda paydaşının bulunması hâlinde tüm paydaşlar tarafından fiili olarak kullanılan bölümlerin bulunmasına gerek olmadığı, davacının ve davalının (davalıya pay satan kişilerin) kullandığı ayrı ayrı bölümlerin olması durumunda, satıcı zamanında kullanıma karşı çıkmayan (hak iddia etmeyen) davacının, pay satışı nedeniyle önalım hakkını kullanmasının dürüst davranma kuralı ile bağdaşmayacağı, dava konusu 2.4 54... "Bahçeli Ahşap Ev" niteliğindeki taşınmazın, 707, 41... 'sinin davacı tarafından etrafı çevrilerek kullanıldığı, arta kalan kısımların davalıya pay satan kişiler tarafından kullanıldığına ilişkin bir tespit bulunmadığı gözetildiğinde Bölge Adliye Mahkemesince davalıya pay satan kişileri dava konusu taşınmazda eylemli kullanımlarının mevcut olmamasına rağmen kullanabilecekleri bir yer olduğu hususunda yanılgılı gerekçeyle direnme kararı verilmesi uygun olmamıştır.

18. Hâl böyle olunca Bölge Adliye Mahkemesince verilen direnme kararı bozulmalıdır.

VII. KARAR

Açıklanan sebeple;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında açıklanan gerekçe ve nedenlerden dolayı 6100 sayılı Kanun'un 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın 6100 sayılı Kanun'un 373. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kararı veren Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine,

22.10.2025 tarihinde oybirliğiyle kesin olarak karar verildi.