Önalımda Rayiç Bedel Dönemi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	01.04.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/216	2026/195	TMK 732, TMK 733, TMK 734, TMK Geçici 1, 7571 s.K. 36

ÖZET

Paydaşların belediyeye karşı kamulaştırmasız el atma tazminatı davası açması önalım hakkını kaldırmaz ve tek başına hakkın kötüye kullanılması değildir. 7571 sayılı Kanunla önalım bedeli hâkimin belirleyeceği rayiç bedeldir; kural önceden açılmış davalara da uygulanır.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/onalimda-rayic-bedel-donemi-hgk-2026-195/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/216 E. , 2026/195 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/589 E., 2024/85 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 08.09.2022 tarihli ve

2022/434 Esas, 2022/5004 Karar sayılı BOZMA kararı

1. Taraflar arasındaki önalım hakkından kaynaklanan tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Ankara 15. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen davanın reddine ilişkin karar, davacı vekili ve katılma yoluyla davalılar vekilinin temyiz istemi üzerine Yargıtay 7. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

2. Direnme kararı davacı vekili ve katılma yoluyla davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3. Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten ve direnme kararının verildiği tarih itibariyle 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) "Geçici Madde 3" hükmüne göre

uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 26.09.2004 tarihli ve 5236 sayılı Kanun ile değişikliği öncesi hâliyle 438. maddesinin 2. fıkrası gereğince direnme kararlarının temyiz incelemesinde duruşma yapılamayacağından davalılar vekilinin duruşma isteminin reddine oy birliğiyle karar verilip dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği düşünüldü:

I. İNCELEME SÜRECİ

Davacı İstemi

4. Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin paydaşı olduğu dava konusu 432 49... parsel sayılı taşınmazda 13.05.2014 tarihinde davalı ...'a ve 26.05.2014 tarihinde davalılar ..., ..., ...'e satılan hisselerin önalım hakkı nedeniyle tapu kayıtlarının iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalılar Cevabı

5. Davalılar vekili cevap dilekçesinde; müvekkili ...'nun satış tarihi olan 26.05.2014 tarihinden önce taşınmazda hissedar olduğunu, bu nedenle müvekkiline karşı önalım hakkı kullanılamayacağını, davacının dava tarihinden önce müvekkilleri tarafından davacı ... aleyhine açılan kamulaştırmasız el atma nedenine dayalı tazminat davası sonucunda önalım bedelinden daha fazla tazminat ödeyeceğini bildiğinden kötüniyetli olarak bu davayı açtığını, eldeki davanın daha önce açılan kamulaştırmasız el atma nedenine dayalı tazminat davasıyla birleştirilmesi gerektiğini belirterek ve bedelde muvazaa iddiasında bulunarak davanın reddini savunmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin Birinci Kararı

6. Ankara 15. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.03.2016 tarihli ve 2015/143 Esas, 2016/140 Karar sayılı kararı ile; mahkemece verilen kesin süre içinde önalım bedelinin depo edilmediği gerekçesiyle davanın usulden reddine karar verilmiştir.

Özel Dairenin Birinci Bozma Kararı
7. İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

8. Yargıtay (Kapatılan) 14. Hukuk Dairesinin 16.04.2019 tarihli ve 2016/14591 Esas, 2019/3453 Karar sayılı kararı ile; mahkemece önalım bedelinin depo edilmesi için verilen kesin sürenin usulüne uygun olmadığı, 26.05.20 14... .05.2014 tarihli satış işlemlerinde davalıların ödediği satış bedelleriyle harç ve masraflar toplamının depo edilmesi için davacı tarafa süre verilerek sonucuna göre karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle karar bozulmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin İkinci Kararı

9. Ankara 15. Asliye Hukuk Mahkemesince bozma ilâmına uyularak yapılan yargılama sonunda 18.11.2021 tarihli ve 2020/746 Esas, 2021/808 Karar sayılı kararı ile; dava konusu taşınmazın İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması ile oluşturulan kamu ortaklık payı (KOP) parseli olduğu, ortaklar arasında yapılan satışlarda önalım hakkının kullanılması mümkün olmadığından

taşınmazda 09.05.2013 tarihinden itibaren malik olan davalı ...'na karşı davacı Belediyenin önalım hakkını ileri sürmesinin zaten mümkün olmadığı, diğer davalıların almış oldukları paylar açısından ise; dava konusu taşınmazda davacı idarenin mahkeme kararı ile hissedar olduğu, taşınmaza kamulaştırmasız olarak el attığı mahkeme kararıyla kabul edilen davacının daha düşük bedel ödemek suretiyle davalıların hisselerini şufa yoluyla almak için eldeki davayı açtığı, kamulaştırmasız el atma davasında taşınmaz bedelinin dava tarihindeki duruma ve yasal düzenlemelere göre hesaplanmakta iken şufa davasında davalıların resmî senette belirtmiş oldukları bedel ve tapu masrafları esas alınarak karar verildiği, taşınmaza kamulaştırmasız olarak el atan idarenin daha düşük bedel ödemek adına şufa yoluna başvurmasının hakkın amacına uygun olmaması, davalıların zarar görmesi, davacı ile davalı arasındaki menfaat dengesinin davacı lehine bozulması ve dolayısıyla hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracağı gibi bu durumun aynı zamanda davalıların mülkiyet hakkını da ihlâl edeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Özel Dairenin İkinci Bozma Kararı

10. İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

11. Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile;

"...Önalım hakkı paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda payın üçüncü kişiye satılması halinde, diğer paydaşlara o payı öncelikle satın alma yetkisi veren bir haktır. Bu hak paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğu anda doğar ve payın üçüncü kişiye satılması ile kullanılabilir hale gelir.

Önalım davasının davalısı önalım hakkına ilişkin taşınmazdaki payı satın almadan önce o taşınmazda paydaş ise bu paydaş hakkında önalım hakkı kullanılamaz. Çünkü, TMK'nın 732. maddesi ile bir paydaşın payını üçüncü şahsa satması halinde önalım hakkının kullanılabileceği kabul edilmiştir. Paydaş üçüncü kişi sayılamayacağından paydaşın paydaş aleyhine önalım hakkını kullanması söz konusu olamaz. Dava hakkına ilişkin bu hususun davanın her aşamasında kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir.

Somut olayda; mahkemece, davalılardan ... açısından dava konusu taşınmaza ilk kez 09.05.2013 tarihli işlemle malik olduğu, davacının ise dava konusu taşınmazda ilk kez 01.08.2013 tarihinde mahkeme kararı ile satış işleminden malik olduğu ortaklar arasında yapılan satışlarda önalım hakkının kullanılması mümkün olmadığından taşınmazda 09.05.2013 tarihinden itibaren malik olan davalı ...'na karşı davacı belediyenin önalım hakkını ileri sürmesinin mümkün olmadığı gerekçesiyle verilen ret kararında bir isabetsizlik bulunmamaktadır.
Davalı ... ve ... 26.05.2014 tarihli işlem ile, davalı ... ise 13.05.2014 tarihli işlem ile ilk kez taşınmazda pay sahibi olan kişilerden satış suretiyle pay satın almışlardır. Bu nedenle ... dışındaki diğer davalılar açısından önalım hakkı doğmuştur. Dava konusu taşınmazda paydaş olan davalıların kamulaştırmasız el atma nedeniyle davacı ... Başkanlığına karşı tazminat davası açmaları önalım hakkını ortadan kaldırmaz.

Mahkemece, dosyadaki deliller değerlendirilerek şartların oluşması halinde ... dışındaki diğer davalılar açısından davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bu nedenle kararın bozulması gerekmiştir..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

Direnme Kararı

12. Ankara 15. Asliye Hukuk Mahkemesinin 15.02.2024 tarihli ve 2023/589 Esas, 2024/85 Karar sayılı kararı ile; önceki karar gerekçesi genişletilmek suretiyle direnme kararı verilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi

13. Direnme kararı süresi içinde davacı vekili ve katılma yoluyla davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

II. UYUŞMAZLIK

14. Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; önalım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkin eldeki davada, dava konusu taşınmazda paydaş olan davalıların kamulaştırmasız el atma nedeniyle Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığına karşı tazminat davası açmalarının önalım hakkına etkisinin bulunup bulunmadığı, buradan varılacak sonuca göre davalı ... dışındaki diğer davalılar yönünden davacının önalım hakkının doğup doğmadığı noktasında toplanmaktadır.

III. GEREKÇE

15. Uyuşmazlığın çözümü için konu ile ilgili kavram ve yasal düzenlemelerin incelenmesi gerekmektedir.

16. Türk Hukuk Lûgatında 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).

17. Yasal önalım hakkı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "Taşınmaz Mülkiyetinin İçeriği ve Kısıtlamaları" başlıklı 2. 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. Buna göre, paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabileceği, önalım hakkının da alıcıya karşı dava açılarak kullanılacağı hüküm altına alınmıştır.

18. 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.

19. 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.

20. Eldeki davada, davacının taşınmazda ilk kez mahkeme kararı ile 01.08.2013 tarihinde paydaş olduğu, mahkeme kararı ile satış işleminden malik olduğu, davalılardan ...'nun ise daha önce 09.05.2013 tarihli işlemle paydaş olduğu, davalı ... ve ...'in 26.05.2014 tarihli satış işlemleriyle, davalı ...'ın da 13.05.2014 tarihli işlem ile taşınmazda pay sahibi olan kişilerden satış suretiyle pay satın alarak paydaş oldukları anlaşılmaktadır. Taşınmazda davacıdan daha önce 09.05.2013 tarihinden itibaren malik olan davalı ...'na karşı davacı belediyenin önalım hakkını ileri sürmesinin mümkün olmadığı, diğer davalılar açısından ise mevcut yasal düzenlemelere göre taşınmazda ilk kez davacı Belediyeden daha sonra pay satın alarak paydaş olan bu davalılara karşı davacının yasal önalım hakkının doğduğu noktasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır.

21. Nitekim, Anayasa Mahkemesinin 15.12.2021 tarihli ve 2018/13305 başvuru numaralı kararında da TMK'nın 732 ve devamı maddelerinde düzenlenen önalım hakkından yararlanan Belediyenin kamu gücü kullanmasının söz konusu olmadığı, Belediyenin sıradan bir özel hukuk kişisi gibi mülkiyet hakkından kaynaklanan yetkisini kullandığı, bu açıdan bakıldığında Belediyenin mülkiyet hakkından doğan yetkilerini kullanmasının tek başına ihlalin kamu gücüne atfedilebilmesine imkân vermediği, bununla birlikte olayın somut koşullarının da değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Somut olayda, davalı ... dışındaki diğer davalılar açısından önalım hakkının doğduğu, dava konusu taşınmazda paydaş olan davalıların kamulaştırmasız el atma nedeniyle davacı ... Başkanlığına karşı tazminat davası açmalarının önalım hakkını ortadan kaldırmayacağı, bu durumun tek başına hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilemeyeceği açıktır.

22. Mahkemece direnme gerekçesi yapılan husus ise, dava konusu taşınmazda davacı idarenin mahkeme kararı ile hissedar olduğu, taşınmaza kamulaştırmasız olarak el attığı mahkeme kararıyla kabul edilen davacının, daha düşük bedel ödemek suretiyle davalıların hisselerini şufa yoluyla edinmek için eldeki davayı açtığı, taşınmaza kamulaştırmasız olarak el atan idarenin daha düşük bedel ödemek adına önalım yoluna başvurmasının hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracağı noktalarında toplanmaktadır.

23. Ancak, 25.12.2025 tarihinde yürürlüğe giren 7571 sayılı Türk Ceza Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 36. maddesi ile önalım hakkının hangi bedel üzerinden kullanılacağına dair mevcut yasal düzenleme değiştirilmiştir. Buna göre, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "Kullanılması" kenar başlıklı 734/2. fıkrası: "Dava konusu payın rayiç bedeli hâkim tarafından gecikmeksizin belirlenir. Önalım 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 önalım hakkı sahibi adına payın tesciline karar verilemez. Yatırılan bedel, hükmün kesinleşmesi üzerine nemalarıyla birlikte ilgilisine ödenir" şeklindedir. 7571 sayılı Kanun ile 4721 sayılı Kanun'a eklenen geçici 1. maddesinin 2. fıkrası 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" hükmünü taşımaktadır.

24. 7571 sayılı Kanun ile TMK'nın 734/2. hükmünde yapılan değişiklikle önalım bedelinin, önalım hakkına konu payın hâkim tarafından belirlenecek rayiç bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerinden ibaret olduğu hüküm altına alınmış ve önalım hakkı sahibine bu bedelin nemalandırılmak üzere hâkim tarafından belirlenen yere mahkemece verilecek kesin süre içinde nakden yatırılması yükümlülüğü getirilmiştir. Bununla birlikte; 7571 sayılı Kanun ile TMK'ya eklenen geçici 1. maddenin 2. fıkrasında, TMK'nın 734/2. maddesi hükmünde yapılan bu değişikliğin, değişikliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış davalarda da uygulanacağı öngörüldüğünden, Mahkemece, yukarıda açıklanan Kanun değişiklikleri ve dosyadaki deliller değerlendirilerek (... dışındaki diğer davalılar açısından) sonucuna göre karar verilmesi gerekmektedir.

25. Hâl böyle olunca direnme kararının Özel Daire bozma kararında ve yukarıda açıklanan ilave gerekçe ve nedenlerden ötürü bozulması gerekmiştir.

IV. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında ve yukarıda açıklanan ilave gerekçe ve nedenlerle BOZULMASINA,

Bozma neden ve şekline göre davalılar vekilinin katılma yoluyla temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatıranlara geri verilmesine,

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,

01.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.