BOZKURT

ARABULUCULUK VE AVUKATLIK BÜROSU

ARB. AV. CEM BOZKURT▼A.D.B.-18125▼İST. BAROSU-57555▼T.B.B.-131625

Önalım Davasında Rayiç Bedel Dönemi Sona Eriyor: Anayasa Mahkemesinin TMK m. 734/2 İptal Kararı ve Derdest Davalara Etkisi

Arb. Av. Cem BOZKURT

Bozkurt Arabuluculuk ve Avukatlık Bürosu

Kasım 2026

BOZKURT
ARABULUCULUK VE AVUKATLIK BÜROSU
ARB. AV. CEM BOZKURT ▼ A.D.B.-18125 ▼ İST. BAROSU-57555 ▼ T.B.B.-131625

Önalım Davasında Rayiç Bedel Dönemi Sona Eriyor: Anayasa Mahkemesinin TMK m. 734/2 İptal Kararı ve Derdest Davalara Etkisi

Kısa Özet

7571 sayılı Kanun, 25/12/2025 tarihinden itibaren yasal önalım bedelini tapudaki satış bedelinden koparmış ve payın hakim tarafından belirlenecek rayiç bedeline bağlamıştı. Aynı Kanun, bu değişikliğin derdest davalarda da uygulanmasını öngörmüştü. Anayasa Mahkemesi, 16/07/2026 tarihli ve E. 2026/23, K. 2026/162 sayılı kararıyla TMK m. 734'ün ikinci fıkrasındaki *"rayiç bedeli"* ibaresini mülkiyet hakkına aykırı bularak iptal etmiş; bu iptal nedeniyle uygulanma imkanı kalmayan fıkranın geri kalanını ve geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasını da iptal etmiştir. Karar 06/11/2026 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanmış, iptal hükümlerinin yayımdan başlayarak dokuz ay sonra, yani 06/08/2027 tarihinde yürürlüğe girmesine karar verilmiştir. Mahkemeye göre önalım hakkı, alıcının kabul ettiği satış koşullarının aynen üstlenilmesine dayanır; bedelin mahkemece rayiç değere göre belirlenmesi satış ilişkisini değiştirir ve taraflar arasındaki adil dengeyi bozar. Bu makale, dokuz aylık geçiş döneminde derdest davaların nasıl yürütüleceğini, Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin rayiç bedelin belirlenme tarihine ilişkin içtihadını, 06/08/2027 sonrasında doğacak yasal boşluğu ve önalım hakkı sahibi ile alıcı vekilleri bakımından izlenecek stratejiyi ele almaktadır.

1. Hukuki Sorun

Önalım (şufa) hakkı, paylı mülkiyette bir paydaşın payını üçüncü kişiye satması halinde diğer paydaşlara o payı öncelikle satın alma yetkisi veren, yenilik doğuran bir haktır (TMK m. 732). Hakkın kullanılmasında en çok tartışılan konu bedeldir. 7571 sayılı Kanundan önce önalım hakkı sahibi, tapuda gösterilen satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini yatırmakla yükümlüydü. 7571 sayılı Kanunla bu kural değiştirilmiş ve bedel, payın rayiç değerine bağlanmıştır.

Değişiklik iki yeni sorun doğurdu. Birincisi, kanun rayiç bedelin hangi tarihe göre belirleneceğini söylemiyordu. İkincisi, değişiklik yürürlükten önce açılmış davalara da uygulanacaktı; bu nedenle tapudaki bedeli zamanında depo etmiş davacılar, yargılama sırasında çok daha yüksek bir rayiç bedeli yatırmakla karşı karşıya kaldı.

Anayasa Mahkemesinin iptal kararı bu tartışmayı sona erdirmemiş, yeni bir soruyu da eklemiştir: İptal hükümleri 06/08/2027 tarihinde yürürlüğe girecektir. Bu tarihe kadar rayiç bedel kuralı uygulanmaya devam edecek midir? Bu tarihten sonra hüküm kurulacak derdest davalarda hangi bedel esas alınacaktır? Kanun koyucu yeni bir düzenleme yapmazsa önalım bedelinin depo edilmesine ilişkin kanuni dayanak da ortadan kalkacaktır.

2. Hukuki Nitelendirme

Yasal önalım hakkı, taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamalarından biridir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu, 26/12/1951 tarihli ve 1951/1 E., 1951/6 K. sayılı kararında hakkın yenilik doğuran niteliğini kabul etmiştir. Aynı Kurulun 20/06/1951 tarihli ve 1949/13 E., 1951/5 K. sayılı kararına göre önalım hakkı, paydaşa, üçüncü kişiye satılan payı *"o hisse müşteriye neye mal olmuş ise o miktar ile"* ve belli süre içinde satın alma yetkisi verir (aktaran: Yargıtay HGK, E. 2022/890, K. 2023/1223, T. 13/12/2023). Bu tanım, önalım hakkının özünde bir *"yerine geçme"* olduğunu gösterir: Hak sahibi, satış sözleşmesinin koşullarını değiştirmeden alıcının yerini alır.

Önalım bedeli bu nedenle hakkın kurucu unsurudur. Bedeli yatırma yükümlülüğü, tescil kararının ön koşuludur. Bedelin belirlenme ölçütü, yalnız usule ilişkin bir kural değil, tarafların mülkiyet hakkı alanını doğrudan etkileyen maddi bir kuraldır. Anayasa Mahkemesi de bedel kuralını Anayasa m. 35 kapsamında, devletin özel kişiler arasındaki ilişkide adil dengeyi kurma yönündeki pozitif yükümlülüğü çerçevesinde incelemiştir (AYM, E. 2026/23, K. 2026/162, §§ 41-45).

Uyuşmazlık, önalım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil davası olarak genel mahkemede görülür. Önalım bedelinin rayiç değere göre belirlenmesi kuralı, mahkemeye resen değer tespiti yükümlülüğü yüklemekteydi. İptal ile birlikte bu yükümlülüğün kanuni dayanağı da ortadan kalkacaktır.

3. İlgili Mevzuat

TMK m. 732. Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilir.

TMK m. 733 (birinci ve dördüncü fıkralar 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanunun 35. maddesiyle değişik). 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan satışlar ile cebri artırmayla satışlarda önalım hakkı kullanılamaz. Önalım hakkı, satışın hak sahibine noter aracılığıyla bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden bir yıl geçmekle düşer. Değişiklikten önce üst süre iki yıldı. Geçici m. 1/1 uyarınca bu değişiklikler, yürürlükten önce yapılmış satışlara uygulanmaz.

TMK m. 734 (ikinci fıkra 7571 sayılı Kanunun 36. maddesiyle değişik). Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır. İkinci fıkraya göre dava konusu payın rayiç bedeli hakim tarafından gecikmeksizin belirlenir; hak sahibi, belirlenen rayiç bedel ile alıcıya düşen tapu giderlerini nemalandırılmak üzere hakimin belirlediği yere verilen kesin süre içinde nakden yatırır; yükümlülük yerine getirilmezse tescile karar verilemez; yatırılan bedel hükmün kesinleşmesi üzerine nemalarıyla birlikte ilgilisine ödenir. Değişiklikten önceki metin, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerinin hakimin belirlediği süre içinde yatırılmasını öngörüyordu.

TMK geçici m. 1/2 (7571 sayılı Kanunun 37. maddesiyle eklenen). TMK m. 734'te yapılan değişiklikler, yürürlükten önce açılmış davalarda da uygulanır.

Anayasa m. 35 ve m. 153/3; 6216 sayılı Kanun m. 43/4 ve m. 66/3. Anayasa Mahkemesi gereken hallerde iptal hükmünün yürürlüğe gireceği tarihi, yayımdan başlayarak bir yılı geçmemek üzere ayrıca kararlaştırabilir. İptal kararları geriye yürümez.

Güncellik notu. TMK m. 733 ve 734'ün metni 07/11/2026 itibarıyla Mevzuat Bilgi Sisteminden kontrol edilmiştir. Anayasa Mahkemesinin iptal kararı 06/11/2026 tarihli ve 33422 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. İptal hükümleri 06/08/2027 tarihinde yürürlüğe gireceğinden, bu tarihe kadar TMK m. 734/2'nin 7571 sayılı Kanunla değişik metni ve geçici m. 1/2 yürürlüktedir. TMK m. 733'teki değişiklikler iptal kararının kapsamı dışındadır ve yürürlüğünü korumaktadır.

4. Güncel İçtihatlar

4.1. Anayasa Mahkemesi, E. 2026/23, K. 2026/162, T. 16/07/2026 (RG 06/11/2026, S. 33422)

Karar, çok sayıda mahkemenin itiraz başvurusu ile bir iptal davasının birleştirilmesiyle verilmiştir. Başvurularda, satış bedeli yerine rayiç bedelin esas alınmasının tapu siciline güven ilkesiyle bağdaşmadığı; rayiç bedelin hangi tarihe göre belirleneceğinin ve *"gecikmeksizin"* ile *"kesin süre"* kavramlarının belirsiz olduğu ileri sürülmüştür (§ 34).

Mahkeme önce önalım hakkının üç taraflı bir ilişki doğurduğunu, hakkın kanunla tanınması ve mülkiyete bağlı olarak kullanılması nedeniyle Anayasa m. 35 kapsamında güvence altında olduğunu belirtmiştir (§§ 38-40). Kural, önalım hakkı sahibi ile alıcı arasındaki menfaat dengesine ilişkin olduğundan devletin pozitif yükümlülükleri çerçevesinde incelenmiştir (§ 42). Kararın temel gerekçesi şudur:

> *"Önalım hakkı, üçüncü kişinin kabul ettiği satış koşullarının önalım hakkı sahibi tarafından aynen üstlenilmesi esasına dayanmaktadır." (§ 46)*

Mahkeme, daha önce E. 2024/152, K. 2025/116 sayılı kararında yasal önalım hakkını ve E. 2023/77, K. 2023/190 sayılı kararında eski metindeki *"satış bedeli"* ibaresini Anayasa'ya aykırı görmediğini, her iki kararda da satış sözleşmesi koşullarının korunarak yalnız alıcının değişmesi olgusunu esas aldığını hatırlatmıştır (§§ 47-48). Rayiç bedel kuralı ise tarafların serbest iradeleriyle kararlaştırdıkları bedeli devre dışı bırakmaktadır. Bu durum, rayiç bedelin satış bedelinden düşük olması halinde alıcının zarara uğramasına, yüksek olması halinde haksız kazanç elde etmesine yol açabilir; ayrıca önalım hakkı sahibi ne kadar ödeyeceğini ancak yargılamanın sonunda öğrenmektedir (§ 49). Sonuç olarak kural, Anayasa m. 5 ve 35'e aykırı bulunmuştur (§§ 50-51).

"Rayiç bedeli" ibaresi dört üyenin karşı oyu ve oy çokluğuyla iptal edilmiştir. *"Gecikmeksizin"* ve *"kesin süre"* ibareleri, ikinci fıkranın kalan kısmı ve geçici m. 1/2 ise uygulanma imkanı kalmadığı gerekçesiyle 6216 sayılı Kanun m. 43/4 uyarınca, oy birliğiyle iptal edilmiştir (§§ 52-56). Doğacak hukuki boşluk kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden iptal hükümleri dokuz ay sonra yürürlüğe girecektir (§ 58). Yürürlüğün durdurulması talebi, iptalin ertelenmesi nedeniyle reddedilmiştir.

Karşı oy yazısına göre ise rayiç bedel kuralı, satış bedelinin muvazaalı olarak yüksek ya da düşük gösterilmesinden bağımsız olarak taşınmazın gerçek değerini esas alıp her iki tarafı korumakta ve satıştan uzun süre sonra açılan davalarda enflasyon karşısında düşük kalan satış bedeli nedeniyle alıcının uğrayacağı mağduriyeti de önlemektedir. Karşı oy ayrıca, bedelde muvazaa iddiası halinde yerleşik yargı uygulamasının zaten rayiç bedel üzerinden depo kararı verdiğini belirterek Yargıtay 14. HD'nin E. 2016/14772, K. 2020/2732, T. 05/03/2020 sayılı kararına atıf yapmaktadır (karşı oy yazısında aktarıldığı şekliyle).

4.2. Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2026/2111, K. 2026/2224, T. 22/04/2026

Dava, 7571 sayılı Kanundan önce açılmış ve tapudaki satış bedeli depo edilerek kabulle sonuçlanmıştır. Daire, geçici m. 1/2 nedeniyle değişikliğin derdest davaya uygulanması gerektiğini kabul etmiş ve rayiç bedelin belirlenme tarihi konusundaki kanuni boşluğu TMK m. 1 ve 4 ile Anayasa m. 35'ten hareketle doldurmuştur. Daireye göre rayiç değer, değişiklikten sonra açılan davalarda dava tarihine, değişiklikten önce açılmış ve derdest olan davalarda ise değişikliğin yürürlüğe girdiği 25/12/2025 tarihine göre belirlenmelidir. Bu şekilde belirlenen bedel daha önce depo edilen bedelden fazlaysa fark depo ettirilecek, eski bedel de nemalandırılmak üzere vadeli hesaba aktarılacaktır. Daire, aksi uygulamanın *"bir taraf lehine diğer taraf aleyhine hak dengesini zedeleyen"* sonuçlar doğuracağını belirtmiştir. Karar gerekçede oy çokluğuyla verilmiştir.

Gerekçeye katılmayan üye ise rayiç bedelin her durumda satış tarihi esas alınarak belirlenmesi gerektiğini savunmuştur. Bu görüşe göre değişiklik yalnız resmi senetteki *"satış bedeli"* yerine satış tarihindeki gerçek bedeli koymuştur; dava tarihinin esas alınması, aynı pay için birden çok paydaşın açtığı davalarda farklı bedellerin ortaya çıkmasına da yol açacaktır. Derdest davalarda ise satış tarihindeki rayiç bedelin tahkikat başından itibaren nemalandırılması halinde ulaşacağı değer esas alınmalıdır.

Aynı gerekçe ve aynı karşı oy, Dairenin 2026 yılında verdiği çok sayıda kararda tekrarlanmaktadır (ör. Yargıtay 7. HD, E. 2025/2386, K. 2026/575, T. 04/02/2026; E. 2025/5955, K. 2026/1328, T. 09/03/2026; E. 2026/1408, K. 2026/1804, T. 06/04/2026). Uygulamada dava tarihi ve 25/12/2025 ölçütü yerleşmiş görünmektedir.

4.3. Anayasa Mahkemesi, Günday Ökmen Başvurusu, B. No: 2021/37427, K.T. 16/09/2026

Söke 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde 07/01/2015 tarihinde açılan önalım davasında 17/05/2016 tarihinde depo edilen bedel, hiçbir nemalandırma yapılmadan 17/06/2021 tarihinde alıcıya ödenmiştir. Anayasa Mahkemesi, mahkemenin makul süre içinde bedelin vadeli hesaba yatırılması biçimindeki *"basit bir tedbir almayarak"* pozitif yükümlülüğü ihlal ettiğine karar vermiştir (§ 15). Mahkeme, TÜİK verileriyle değer kaybını ayrıca hesaplamış ve başvurucunun talebiyle sınırlı olarak 79.120,92 TL maddi tazminata hükmetmiştir (§§ 14, 22). Karar, Hüseyin Ak (B. No: 2016/77854, 01/07/2020) çizgisinin devamıdır ve 24/10/2026 tarihli raporumuzda değinilen Osman Çiftçi (B. No: 2022/86882, 16/09/2026) kararıyla aynı yöndedir.

4.4. İçtihatların birlikte okunması

Üç kararın ortak paydası, önalım bedelinin tarafların mülkiyet hakkı alanında yer aldığı ve devletin bedeli belirlerken de saklarken de adil dengeyi gözetmek zorunda olduğudur. Yargıtay 7. Hukuk Dairesi bu dengeyi rayiç bedel ile kurmaya çalışmış, Anayasa Mahkemesi ise dengeyi satış sözleşmesinin koşullarına bağlı kalınmasında görmüştür. Günday Ökmen kararı, hangi bedel esas alınırsa alınsın, depo edilen paranın nemalandırılmasının ayrı ve bağımsız bir anayasal yükümlülük olduğunu göstermektedir.

5. Doktrindeki Görüşler

Rayiç bedelin esas alınacağı tarih. İlyas SAĞLAM, *"7571 Sayılı Kanun'la Paylı Mülkiyette Paydaşların Yasal Önalım Hakkında Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi"* başlıklı makalesinde (Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Yıl 17, S. 66, Nisan 2026, s. 465-492), rayiç bedelin hangi tarihe göre belirleneceğinin kanunda açıkça düzenlenmemesinin hem önalım hakkı sahibi hem de alıcı bakımından bir belirsizlik yarattığını belirtir. Yazar, bu konunun kanunla düzenlenmesi gerektiğini ve payın satış sözleşmesinin yapıldığı tarihteki rayiç bedelinin esas alınmasının daha yerinde olacağını savunur. Sağlam'a göre değişiklik öncesinde belirleyici olan, payın piyasadaki rayiç bedeli değil, tapuda gösterilen satış bedeliydi; rayiç bedel esasının getirilmesiyle bedelde muvazaa tartışmalarının pratik önemi de büyük ölçüde azalmıştır.

Önalımın satış şartlarına bağlılığı. Suat ŞİMŞEK, *"Yasal Önalım Hakkının Şartları ve Bu Hakkın Kullanılamayacağı Haller"* başlıklı incelemesinde (Adalet Dergisi, 2025/2, S. 75, s. 783-810, s. 798), önalım hakkının payın satışındaki şartlar dahilinde kullanılması gerektiğini ve bu nedenle önalıma konu satışta bedelin nakden ödenmiş olması gerektiğini belirtir. Yazar, muvazaa iddialarında satış bedelinin düşük bulunması ve alıcının ödeme kabiliyeti gibi unsurların dikkate alınacağını da İçtihadı Birleştirme Kararına dayanarak aktarır (s. 793). Bu yaklaşım, Anayasa Mahkemesinin *"satış koşullarının aynen üstlenilmesi"* ölçütüyle örtüşmektedir.

Görüşlerin karşılaştırılması. Sağlam'ın önerisi, rayiç bedel kuralını korumakla birlikte bedeli satış tarihine sabitleyerek belirsizliği gidermeye yöneliktir. Bu öneri, Yargıtay 7. HD kararlarındaki karşı oy ile aynı doğrultudadır. Anayasa Mahkemesi çoğunluğu ise bir adım öteye geçmiş ve mahkemece belirlenen değeri, tarih ne olursa olsun, satış sözleşmesinin koşullarını değiştirdiği için anayasal dengeyle bağdaşmaz bulmuştur. Mahkeme karşı oyu ise rayiç değeri, bedelin muvazaalı gösterildiği hallere karşı daha etkili bir koruma olarak görmektedir.

6. Hukuki Değerlendirme

a) Geçiş dönemi: 06/08/2027 tarihine kadar. İptal kararı yayımlanmış olsa da iptal hükümleri dokuz ay ertelenmiştir. Anayasa m. 153/3 uyarınca ertelenen hükümler, erteleme süresi boyunca yürürlükte kalır ve mahkemeleri bağlar. Bu nedenle 06/08/2027 tarihine kadar verilecek hükümlerde rayiç bedel kuralı ve Yargıtay 7. HD'nin dava tarihi ile 25/12/2025 ölçütü uygulanmaya devam edecektir. Bu tespit tartışmaya kapalı değildir; Anayasa'ya aykırılığı saptanmış bir kuralın uygulanmasının hukuk devleti ilkesiyle bağdaşmadığı ileri sürülebilir. Ancak Anayasa'nın erteleme yetkisini açıkça tanıması karşısında baskın yorum, erteleme süresi içinde kuralın uygulanacağı yönündedir.

b) 06/08/2027 sonrasında hüküm kurulacak davalar. Asıl belirsizlik bu dosyalardadır. İptal geriye yürümez; ancak yargılama devam ederken yürürlükten kalkan bir hüküm, hükmün kurulduğu tarihte artık uygulanamaz. Danıştay 8. Dairesi, E. 2025/6613, K. 2026/1235, T. 03/03/2026 sayılı kararında, iptal edildiği bilinen bir kurala göre derdest davaların çözülmesinin Anayasa'nın üstünlüğü ve hukuk devleti ilkesine aykırı olacağını belirtmiştir. Buna karşılık Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2025/623, K. 2026/518, T. 23/09/2026 sayılı kararında, tamamlanmış ve sonuçlarını doğurmuş hukuki durumlar bakımından iptal kararının geriye yürümeyeceğini oy çokluğuyla kabul etmiştir. Önalım davasında bedel yükümlülüğü ancak hükümle kesinleşen bir yükümlülük olduğundan, kanaatimizce 06/08/2027 sonrasında kurulacak hükümlerde rayiç bedel kuralı uygulanamayacaktır. Bu durumda mahkemelerin, İçtihadı Birleştirme Kararındaki *"o hisse müşteriye neye mal olmuş ise o miktar"* ölçütüne, yani satış bedeline dönmesi beklenir. Ancak bu sonuç kanunla güvenceye alınmış değildir ve Yargıtay uygulamasıyla netleşecektir.

c) Yasal boşluk. İptal, yalnız *"rayiç bedeli"* ibaresini değil, ikinci fıkranın tamamını kapsamaktadır. Kanun koyucu 06/08/2027 tarihine kadar yeni bir düzenleme yapmazsa bedelin depo edilmesi, depo süresinin niteliği, nemalandırma ve depo yükümlülüğünün yerine getirilmemesinin sonucu kanunda düzenlenmemiş olacaktır. Bu boşluk, TMK m. 1 uyarınca hakim tarafından doldurulacaktır. Anayasa Mahkemesinin dokuz aylık süre tanıması da kanun koyucuya bu boşluğu doldurma imkanı vermek amacını taşımaktadır.

d) Bedelde muvazaa iddiasının yeniden önem kazanması. Rayiç bedel döneminde muvazaa tartışmalarının pratik önemi azalmıştı. Satış bedeline dönülmesi halinde, önalım hakkını engellemek için resmi senette bedelin yüksek gösterildiği iddiası yeniden öne çıkacaktır. Anayasa Mahkemesi karşı oyunda aktarılan Yargıtay uygulamasına göre davacı, bu iddiasını tanık dahil her türlü delille ispatlayabilir (Yargıtay 14. HD, E. 2016/14772, K. 2020/2732; karşı oy yazısında aktarıldığı şekliyle).

e) İsabet değerlendirmesi. Anayasa Mahkemesinin yaklaşımı önalım hakkının hukuki niteliğine uygundur. Önalım, alıcının yerine geçme hakkıdır ve yerine geçilen sözleşmenin bedelini mahkemenin yeniden belirlemesi, hakkı zorunlu bir yeni satışa dönüştürür. Bununla birlikte karşı oyun haklı olduğu bir nokta vardır: Satıştan uzun süre sonra sonuçlanan davalarda nominal satış bedeli alıcı aleyhine ciddi bir değer kaybı doğurur. Bu sorunun çözüm

yeri bedelin rayiç değere bağlanması değil, depo edilen bedelin gecikmeden ve nemalandırılarak saklanmasıdır. Günday Ökmen kararı bu sonucu doğrulamaktadır.

7. Hukuki Çözüm

Önalım hakkı sahibi (davacı) vekili açısından:

1. Dava açma süreleri yeni TMK m. 733/4'e göre hesaplanmalıdır. 25/12/2025 sonrasındaki satışlarda üst süre bir yıldır; bu süre iptal kararından etkilenmemiştir.

2. Geçiş döneminde açılacak davalarda mahkeme rayiç bedeli dava tarihine göre belirleyecektir. Rayiç değerin tapudaki bedelin üzerinde olduğu dosyalarda hükmün 06/08/2027 sonrasına kalması davacı lehine sonuç doğurabilir; ancak bu, kesin olmayan bir yoruma dayanır. Davacı, rayiç bedel depo ara kararına uyup uymama konusunda bu belirsizliği gözeterek karar vermelidir. Kesin süreye uyulmaması tescil talebinin reddine yol açacağından, mahkemece verilen süre her durumda kaçırılmamalıdır.

3. Depo edilen bedelin nemalandırılmak üzere vadeli hesaba yatırılması açıkça talep edilmelidir. Bu talep, hem kanunun mevcut metninin hem de Anayasa Mahkemesinin Hüseyin Ak, Osman Çiftçi ve Günday Ökmen kararlarının gereğidir.

4. Resmi senette bedelin önalımı engellemek amacıyla yüksek gösterildiği kanısı varsa bu iddia dava dilekçesinde somut olarak ileri sürülmeli ve tanık dahil delillerle desteklenmelidir. Satış bedeline dönüş ihtimali bu iddiayı yeniden belirleyici hale getirecektir.

Alıcı (davalı) vekili açısından:

1. Geçiş döneminde rayiç bedelin satış bedelinin üzerinde olduğu dosyalarda, rayiç değer tespitinin dava tarihine veya 25/12/2025 tarihine göre güncel ve emsal satışlara dayalı yapılması istenmeli, bilirkişi raporuna ayrıntılı itiraz edilmelidir.

2. Rayiç bedelin satış bedelinin altında kaldığı dosyalarda, Anayasa Mahkemesinin iptal gerekçesi (§ 49) dilekçelerde açıkça ileri sürülmeli ve yargılamanın 06/08/2027 sonrasına kalması halinde satış bedelinin esas alınması gerektiği savunulmalıdır.

3. Bedel depo edildiyse nemalandırma yapılıp yapılmadığı denetlenmeli; yapılmamışsa talep edilmeli, aksi halde bireysel başvuru hakkı saklı tutulmalıdır.

Uyuşmazlık çözümü açısından:

Önalım uyuşmazlığı, tarafların serbestçe tasarruf edebileceği bir özel hukuk uyuşmazlığıdır ve dava şartı arabuluculuğa tabi olmasa da ihtiyari arabuluculuğa elverişlidir (6325 sayılı Kanun m. 1/2). Bedel konusundaki belirsizlik, her iki taraf için de ciddi bir yargılama riski doğurmaktadır. Payın uzlaşılan bir bedelle hak sahibine tapuda devri, dokuz aylık geçiş döneminde iki taraf için de öngörülebilir bir çözüm sunar.

8. Uygulamada Dikkat Edilmesi Gerekenler

İptal kararı 06/11/2026 tarihinde yayımlanmış, ancak 06/08/2027 tarihinde yürürlüğe girecektir. Bu tarihe kadar rayiç bedel kuralı ve kesin süre yürürlüktedir.

Yargıtay 7. HD'ye göre rayiç değer, 25/12/2025 sonrası açılan davalarda dava tarihine, öncesinde açılan derdest davalarda 25/12/2025 tarihine göre belirlenir.

TMK m. 733'te yapılan değişiklikler (bir yıllık üst süre ve Devlet İhale Kanunu kapsamındaki satışlarda önalım yasağı) iptal kararının kapsamı dışındadır.

06/08/2027 sonrasında hüküm kurulacak davalarda hangi bedelin esas alınacağı kanunla düzenlenmiş değildir; kanun koyucunun bu tarihe kadar yapacağı düzenleme izlenmelidir.

Depo edilen her bedel için nemalandırma talebi zorunlu bir avukatlık adımı olarak görülmelidir.

Satış bedeline dönüş ihtimali, bedelde muvazaa iddiasının ispatına ilişkin delillerin şimdiden toplanmasını gerektirir.

Pay satın alacak yatırımcılar bakımından, satışın diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilmesi üç aylık sürenin işlemesi için hala en etkili yoldur (TMK m. 733/3-4).

9. Sonuç

Anayasa Mahkemesi, 16/07/2026 tarihli ve E. 2026/23, K. 2026/162 sayılı kararıyla yasal önalım bedelinin payın rayiç değerine bağlanmasını mülkiyet hakkına aykırı bulmuştur. Mahkemeye göre önalım, alıcının kabul ettiği satış koşullarının aynen üstlenilmesidir; bedelin mahkemece rayiç değere göre belirlenmesi bu ilişkiyi değiştirir ve tarafları öngörülemez sonuçlarla karşı karşıya bırakır. İptal, TMK m. 734'ün ikinci fıkrasının tamamını ve derdest davalara uygulama hükmünü kapsamaktadır.

İptal hükümleri 06/08/2027 tarihinde yürürlüğe girecektir. Bu tarihe kadar rayiç bedel kuralı, Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin dava tarihi ve 25/12/2025 ölçütüyle uygulanmaya devam edecektir. Bu tarihten sonra hüküm kurulacak davalarda satış bedeline dönülmesi beklenmekle birlikte, kanunda bir düzenleme bulunmadığından sonuç kesin değildir. Vekiller, dokuz aylık geçiş döneminde dava zamanlamasını, depo ara kararlarını ve muvazaa delillerini bu belirsizliği gözeterek planlamalı; depo edilen bedelin nemalandırılmasını her dosyada ayrıca talep etmelidir.

Kaynakça

A) Mevzuat

2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, m. 5, 35, 153.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, m. 1, 4, 732, 733 (7571 sayılı Kanunla değişik), 734 (7571 sayılı Kanunla değişik), geçici m. 1 (Mevzuat Bilgi Sistemi, erişim 07/11/2026).

7571 sayılı Türk Ceza Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, m. 35-37 (RG 25/12/2025, S. 33118).

6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun, m. 43/4, 66/3.

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu, m. 1.

B) Yargı Kararları

Anayasa Mahkemesi, E. 2026/23, K. 2026/162, T. 16/07/2026 (RG 06/11/2026, S. 33422).

Anayasa Mahkemesi, Günday Ökmen Başvurusu, B. No: 2021/37427, K.T. 16/09/2026.

Anayasa Mahkemesi, Osman Çiftçi Başvurusu, B. No: 2022/86882, K.T. 16/09/2026.

Anayasa Mahkemesi, Hüseyin Ak Başvurusu, B. No: 2016/77854, K.T. 01/07/2020 (Günday Ökmen kararında aktarıldığı şekliyle).

Anayasa Mahkemesi, E. 2024/152, K. 2025/116, T. 03/06/2025 ve E. 2023/77, K. 2023/190, T. 08/11/2023 (E. 2026/23, K. 2026/162 sayılı kararda aktarıldığı şekliyle).

Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2026/2111, K. 2026/2224, T. 22/04/2026.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2025/2386, K. 2026/575, T. 04/02/2026; E. 2025/5955, K. 2026/1328, T. 09/03/2026; E. 2026/1408, K. 2026/1804, T. 06/04/2026.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2022/890, K. 2023/1223, T. 13/12/2023.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E. 2025/623, K. 2026/518, T. 23/09/2026.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu, E. 1949/13, K. 1951/5, T. 20/06/1951 ve E. 1951/1, K. 1951/6, T. 26/12/1951 (HGK, K. 2023/1223 kararında aktarıldığı şekliyle).

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E. 2016/14772, K. 2020/2732, T. 05/03/2020 (AYM, K. 2026/162 karşı oy yazısında aktarıldığı şekliyle).

Danıştay 8. Dairesi, E. 2025/6613, K. 2026/1235, T. 03/03/2026.

C) Doktrin

SAĞLAM İlyas, "7571 Sayılı Kanun'la Paylı Mülkiyette Paydaşların Yasal Önalım Hakkında Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi", Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Yıl 17, S. 66, Nisan 2026, s. 465-492.

ŞİMŞEK Suat, "Yasal Önalım Hakkının Şartları ve Bu Hakkın Kullanılamayacağı Haller", Adalet Dergisi, 2025/2, S. 75, s. 783-810.