

7571 SAYILI KANUN’LA PAYLI MÜLKİYETTE PAYDAŞLARIN YASAL ÖNALIM HAKKINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Evaluation of the Amendments to the Statutory Right of Pre-Emption of Co-Owners in Co-Ownership Introduced By Law No. 7571

İLYAS SAĞLAM*

Özet

Paylı mülkiyette paydaşlara tanınan yasal önalım hakkı, TMK m. 732 ila 734 arasında düzenlenmiştir. 25.12.2025 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan 7571 sayılı Kanun’la TMK m. 733 ve m. 734’te önemli değişiklikler yapılmıştır. İlk olarak Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan satışlarda da yasal önalım hakkının kullanılması yasaklanarak hakkın kullanım alanı daraltılmıştır. İkinci olarak yasal önalım hakkının kullanılması için öngörülen hak düşürücü süre kısaltılmıştır. Üçüncü olarak TMK m. 734/II hükmü değiştirilmiştir. Değiştirilen hükümde özellikle, yasal önalım hakkının ilgili payın rayiç bedeli üzerinden kullanılacağına kabul edilmiş olması ve alıcı tarafından ödenmesi gereken tapu giderleri ile ilgili payın rayiç bedelinin yatırılması için hâkim tarafından önalım hakkı sahibine verilen sürenin, kesin süre niteliğinde olduğunun açıkça belirtilmiş olması dikkat çekmektedir. Bu değişikliklerden üçüncüsü, derdest davalar açısından da önem arz etmektedir. Zira TMK m. 734’te yapılan değişiklik 7571 sayılı Kanun’un yürürlüğünden önce açılmış davalarda da uygulanacaktır (TMK geçici m. 1/II). Çalışmada, paydaşlara tanınan yasal önalım hakkında 7571 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikler incelenmiş ve olması gereken hukuk açısından önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyet, önalım olayı, rayiç bedel, kesin süre

Abstract

The statutory right of pre-emption granted to co-owners in co-ownership is regulated under Articles 732 to 734 of the Turkish Civil Code (TCC). Significant amendments were introduced to Articles 733 and 734 of the TCC by Law No. 7571, published in the Official Gazette dated 25 December 2025. First, the scope of the right has been narrowed by prohibiting the exercise of the statutory right of pre-emption in sales conducted within the framework of the State Tender Law. Second, the forfeiture period prescribed for the exercise of the statutory right of pre-emption has been shortened. Third, Article 734/II of the TCC has been amended. In particular, it is noteworthy that the amended provision accepts that the statutory right of pre-emption shall be exercised based on the fair market value of the relevant share, and explicitly stipulates that the period granted by the judge to the holder of the right of pre-emption for depositing the land registry expenses to be paid by the buyer, as well as the fair market value of the relevant share, is of a definitive nature. The third of these amendments is also significant in terms of pending cases, as the amendment to

➤ *Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.*

➤ *Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 8.3.2026*

➤ *Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 17.4.2026*

* Dr. Öğr. Üyesi, Antalya Bilim Üniversitesi Meslek Yüksekokulu Hukuk Bölümü, Antalya/Türkiye, e-posta: ilyas.saglam@antalya.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0003-1635-0008>.



Article 734 of the TCC will also apply to lawsuits filed prior to the entry into force of Law No. 7571 (Provisional Article I/II of the TCC). In this study, the amendments introduced by Law No. 7571 concerning the statutory right of pre-emption granted to co-owners have been examined, and proposals have been put forward from the perspective of de lege ferenda.

Keywords: Statutory right of pre-emption, co-ownership, pre-emption event, fair market value, preemptory time limit

GİRİŞ

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK)¹ m. 732 uyarınca, paylı mülkiyette konu bir taşınmazda paydaşlardan herhangi birinin payını gerek tamamen gerekse kısmen üçüncü kişiye satması durumunda, diğer paydaşların önalım hakkını kullanması mümkündür. Paylı mülkiyette paydaşlara tanınan bu yasal önalım hakkı, TMK m. 732, m. 733 ve m. 734'te düzenlenmiştir.

7571 sayılı Türk Ceza Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun² ile paylı mülkiyette paydaşlara tanınan yasal önalım hakkında önemli değişiklikler yapılmıştır. 27.11.2025 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) Başkanlığına sunulan “2/3393 Esas Numaralı Türk Ceza Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi³” metninde ve bu Teklif'e ilişkin Adalet Komisyonu Raporu'nda⁴ yasal önalım hakkına dair herhangi bir düzenleme veya açıklama bulunmamaktadır. Yasal önalım hakkına dair değişiklikleri içeren hükümler, 7571 sayılı Kanun'un kabul edildiği, 24.12.2025 tarihli bileşimin ikinci (son) oturumunda eklenmiş ve söz konusu hükümler hakkında herhangi bir söz talebi dahi olmamıştır⁵. Yasal önalım hakkına ilişkin değişiklikler 7571 sayılı Kanun'un 35., 36. ve 37. maddelerinde yer almaktadır.

Bu çalışmada, paylı mülkiyette paydaşların yasal önalım hakkına dair genel nitelikte açıklamalar yapıldıktan sonra 7571 sayılı Kanun'la paylı mülkiyette paydaşların yasal önalım hakkına getirilen değişiklikler değerlendirilecektir ve ayrıca olması gereken hukuk açısından önerilerde bulunulacaktır. İlk bölümde paylı mülkiyette paydaşların yasal önalım hakkının tanımına, konusuna ve hukuki niteliğine değinilecektir. İkinci bölümde, yasal önalım hakkını doğuran olayın kapsamına dair değişiklik değerlendirilecektir. Üçüncü bölümde, yasal önalım hakkının tabi olduğu mutlak hak düşürücü süreye ilişkin değişiklik ince-

¹ RG 08.12.2001/24607.

² RG 25.12.2025/33118. Çalışmanın devamında “7571 sayılı Kanun” olarak ifade edilecektir.

³ <<https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D28/Y4/T2/WebOnergeMetni/9dd73bbe-00f6-4c29-8295-bc87a4d228a2.pdf>> Erişim Tarihi 13.01.2026.

⁴ <<https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D28/Y4/T2/DosyaKomisyonRaporunuVerdi/77f84673-672c-4dfd-b6ac-cd0d3834b1f1.pdf>> Erişim Tarihi 13.01.2026.

⁵ 28. Dönem 4. Yasamı Yılı 42. Bileşim TBMM Genel Kurul Tutanağı (Tutanak için bkz. <<https://www.tbmm.gov.tr/Tutanaklar/Tutanak/24209>> Erişim Tarihi 13.01.2025).

lenecek ve önalım hakkının tabi olduğu hak düşürücü süre için olması gereken hukuk açısından öneriler sunulacaktır. Dördüncü bölümde ise TMK m. 734/II'de yapılan değişiklik ele alınacaktır. Ayrıca bu bölümde TMK m. 734/II'de yapılan değişikliğin derdest davalara da uygulanacak olması değerlendirilecek ve derdest davalar açısından hukuki güvenlik ilkesinin olumsuz etkilerini azaltmak amacıyla bir öneride bulunulacaktır.

I. GENEL OLARAK PAYLI MÜLKİYETTE PAYDAŞLARIN YASAL ÖNALIM HAKKI

Mülkiyet hakkı, “*sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkilerinin tamamını veren ve herkese karşı dermeyeran edilebilen, tam, mutlak, münhasır bir aynı hak*”⁶ olarak tanımlanmaktadır. Birlikte mülkiyetin türlerinden⁷ biri olan paylı mülkiyette de her paydaş, kendi payı üzerinde malikin hak ve yetkilerini haizdir (TMK m. 688/III). Dolayısıyla paydaşların paylarını devretmeleri mümkündür (TMK m. 688/III).

Mülkiyet hakkının hak sahibine verdiği yetkiler, “*hukuk düzeninin sınırları içinde*” kullanılabilir (TMK m. 683/I). Nitekim hukuk düzenince mülkiyet hakkına bazı kısıtlamalar getirilmiştir. Paylı mülkiyette paydaşlara tanınan yasal önalım hakkı da paylı mülkiyete konu teşkil eden bir taşınmazın paydaşları lehine öngörülen bir tasarruf yetkisi kısıtlamasıdır⁸.

Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyete konu teşkil eden bir taşınmazın paydaşlarından herhangi birinin payını üçüncü bir kişiye satması durumunda diğer paydaşlara söz konusu payın aynı şartlar altında alıcısı olabilme yetkisini tanıyan yenilik doğuran bir haktır⁹. Önalım hakkının en kapsamlı tanımlarında biri öğretide *Feyzioğlu* tarafından yapılmıştır. *Feyzioğlu*'na göre “Şuf'a hakkı, kanun veya akitten doğan ve hak sahibinin tek taraflı bir irade beyaniyle hüküm-

⁶ Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, Yetkin Yayınları 2020) 21.

⁷ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu birlikte mülkiyeti, “*paylı mülkiyet*” (TMK m. 688-700) ve “*elbirliği mülkiyeti*” (TMK m. 701-703) olmak üzere ikiye ayırmıştır.

⁸ Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku* (12. Baskı, Legem Yayınevi 2025) 605.

⁹ Sirmen, (n 8) 606; M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (26. Baskı, Filiz Kitapevi 2024) 633; Murat Aydoğdu ve Burcu Yağcıoğlu, *Yasadan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı* (Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi 2024) 3-4; Mustafa Kırmızı, *Yargıtay Kararları Işığında Ecrimisil - Önalım ve Zorunlu Geçit Hakkı Davaları* (Güncellenmiş 2. Baskı, Platon Plus Yayıncılık 2025) 223; Filiz Berberoğlu Yenipınar, *Taşınmazda Şuf'a (Önalım) Davaları* (Aristo Yayınevi 2023) 2; Mert Yaşar, ‘Yeni Medeni Kanunda Önalım Hakkına İlişkin Değişiklikler’ (2004) 3 (2) Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 423, 424; Gökhan Şahan, ‘Taşınmaz Devrine İlişkin Yapılan Arabuluculuk Anlaşmalarının Önalım Hakkı Açısından Değerlendirilmesi’ (2025) (64) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 377, 379; Pınar Altınok Ormancı, ‘Önalım Hakkından Feragat ve Hakkı Kullanmaktan Vazgeçme’ (2019) (141) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 265, 266.



lerini husule getiren, sübjektif-aynî mahiyette öyle bir inşai haktır ki, borçlu hakkın mevzuu olan şeyi, tamamen kendi ihtiyariyle, hissedarlardan gayri şahıslara salim bir bey akti neticesinde sattığı takdirde, şefie, kararlaştırılan bedeli ödüyerek meşfuun mülkiyetinin tercihan kendisine geçirilmesini veya şerh verilmemiş aktî şuf'ada vaki zararının tazminini muayyen müddet içinde talep selâhiyetini bahşeder.¹⁰⁹ Hem yasal hem de sözleşmesel önalım hakkını kapsayan nitelikteki bu tanımda geçen, hakkın tek taraflı irade beyanı ile kullanılabilmesi yönündeki ifade, 743 sayılı mülga Türk Kanunu Medenisi (TKM)¹¹¹'nin yürürlükte bulunduğu dönem açısından geçerlidir. Zira anılan Kanun açısından yasal önalım hakkının tek taraflı bir irade beyanı ile kullanılabilmesi mümkündür¹¹². Oysa TMK m. 734/I gereğince yasal önalım hakkı, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)¹¹³ m. 242 gereğince de sözleşmesel önalım hakkı ancak dava açmak suretiyle kullanılabilir. Nitekim önalım hakkı, 743 sayılı mülga Türk Kanunu Medenisi döneminde her ne kadar dava dışı bir beyanla kullanılabilir de söz konusu beyanla amaçlanan sonuca ulaşılabilmesi için davanın açılmasına gerek duyulmaktaydı. Bu nedenle kanun koyucu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda önalım hakkının dava yoluyla kullanılmasını gerektiği kabul etmiştir¹¹⁴.

Türk Medeni Kanunu m. 732 hükmü göz önünde bulundurulduğunda yasal önalım hakkının "taşınmaz" üzerindeki pay açısından geçerli olduğu açıkça anlaşılmaktadır. Dolayısıyla taşınır paylarının yasal önalım hakkına konu teşkil etmesi mümkün değildir¹¹⁵. Gerçekten yasal önalım hakkı, taşınır üzerindeki değil, yalnızca taşınmazlar üzerindeki paylı mülkiyette uygulanma alanı bulmaktadır¹¹⁶.

¹⁰⁹ Feyzi N. Feyzioğlu, Şuf'a Hakkı (Fakülteler Matbaası 1959) 5.

¹¹¹ RG 04.04.1926/339.

¹¹² Erhan Günay, Önalım Hakkı (Güncellenmiş 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2025) 36; Aydın Aybay ve Hüseyin Hatemi, Eşya Hukuku (Gözden Geçirilmiş 3. Bası, Vedat Kitapçılık 2012) 195; Avni Olcay, Önalım (Şuf'a) Hakkı ve Davaları (2013) 88.

¹¹³ RG 04.02.2011/27836.

¹¹⁴ TMK m. 734'ün gerekçesi <<https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D21/Y2/T1/DosyaKomisyonRaporunuVerdi/c1911614-9e82-4217-bcc5-61f54edbafa2.htm>> Erişim Tarihi 13.01.2026.

¹¹⁵ Ahmet Cemal Ruhi, Önalım Davaları (En Son Yargıtay İçtihatları İle) (Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2013) 20.

¹¹⁶ Şeref Ertaş, Eşya Hukuku (Bilimsel katkıları ile İlnur Serdar ve Damla Gürpınar) (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitapevi 2014) 391; Nagehan Kırkbeşoğlu, Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı (Yenilenmiş ve Güncellenmiş 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık 2023) 57; Turgut Akıntürk, Eşya Hukuku (Beta Basım Yayım Dağıtım 2009) 553.

Yasal önalım hakkı, kurucu yenilik doğuran bir hak niteliğindedir¹⁷. Ayrıca yasal önalım hakkı, paya bağlı bir hak niteliği taşımaktadır¹⁸. Dolayısıyla bu hakkın paydan ayrı olarak devredilebilmesi de söz konusu değildir¹⁹.

Yasal önalım hakkıyla mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamanın doğrudan doğruya mı yoksa dolaylı mı olduğu hususunda öğretilerde görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre, yasal önalım hakkı kullanılmadığı sürece pay sahibinin payı üzerindeki mülkiyet hakkına yönelik bir kısıtlamadan bahsedilemeyeceğinden yasal önalım hakkının mülkiyet hakkına getirdiği kısıtlama doğrudan doğruya bir kısıtlama niteliğinde değil, dolaylı bir kısıtlama niteliğindedir²⁰. Diğer bir görüşe göre ise bu hak, özel bir işleme ihtiyaç duyulmadan kanun hükmü gereğince taşınmazı doğrudan satma yükümlülüğü getirdiği için bir doğrudan kısıtlamadır²¹. Bununla birlikte öğretilerde, yasal önalım hakkının bir kısıtlama olarak nitelendirilemeyeceği de ileri sürülmektedir²². Kanaatimizce Türk Medeni Kanunu'nun sistematigi dikkate alındığında yasal önalım hakkının taşınmaz mülkiyetine getirilen bir kısıtlama olduğu açıktır. Nitekim bu hak, Türk Medeni Kanunu'nda "*taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamaları*" başlığı altındaki "*devir hakkının kısıtlamaları*" alt başlığı altında düzenleme alanı bulmuştur. Ayrıca bu kısıtlamanın sözü edilen ilk görüş doğrultusunda, dolaylı bir kısıtlama olduğu düşüncesindeyiz. Zira TMK m. 732'de de belirtildiği üzere "...diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilir." Bu ifade, yasal önalım hakkının kullanılmaması ihtimalini de barındırmaktadır. Dolayısıyla paydaşlar önalım hakkını kullanmadıkları durumda, taşınmaz mül-

¹⁷ Aydoğdu ve Yağcıoğlu (n 9) 7; Kırmızı (n 9) 223; Çiğdem Kurca, 'Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanundaki Değişiklikler' içinde Prof. Dr. Ömer Teoman'a 55. Yaş Günü Armağanı Cilt II (Beta Basım Yayın 2002) 1184; Cevdet Yavuz, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yasal Önalım Hakkının Kullanılması Sorununa Dair Görüşler' (2017) 4 (2) İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 109, 113. Yasal önalım hakkının bir aynı hak mı yoksa bir kişisel hak mı olduğuna ilişkin ayrıntılı değerlendirme için bkz. Feyzioğlu (n 10) 107-109.

¹⁸ Aydın Tekdoğan, *Aynı ve Şahsi Haklardan Kaynaklı Tapu İptali ve Tescil Davaları* (Seçkin Yayıncılık 2025) 461; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 9) 634; Vehbi Umut Erkan, 'Anayasa Mahkemesi'nin 12.12.2007 Tarihli E. 2003/34 ve K. 2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu'nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması' (2014) 5 (1) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 269, 279-280; İhsan Hüseyin ve Erhan Yaşbey, 'Önalım Hakkının Kullanılması Kapsamında Tapu Memurunun İlgilere Bildirim Yükümlülüğü' (2020) 10 (19) Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 175, 181; Yavuz (n 17) 113; Kırkbeşoğlu (n 16) 23; Yaşar (n 9) 425; Didem Akalp-Demirtabak, *Yasal Önalım Hakkı* (On İki Levha Yayıncılık 2010) 23.

¹⁹ Mehmet Ayan, 'Kanunî Şuf'a Hakkı', (1995) (Prof. Dr. Halil CİN'e Selçuk Üniversitesinde 10. Hizmet Yılı Armağanı) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 335, 337-338; Erkan (n 18) 280; Tekdoğan (n 18) 472; Akalp-Demirtabak (n 18) 23.

²⁰ Eren (n 6) 407-408; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 9) 635; Şükran Taman Şıpka, *Türk Hukukunda Kanunî Önalım (Şuf'a) Hakkı* (MK m. 659)(Hukuki Niteliği ve Kullanma Koşulları) (Alfa Basım Yayım Dağıtım 1994) 16; Kırkbeşoğlu (n 16) 14; Yaşar (n 9) 424-425.

²¹ Sirmen (n 8) 606. Aynı yönde bkz. Erkan (n 18) 275-276.

²² Onur Güneri, 'Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı ve Bu Hakların Mukayesesi' (2021) 18 (2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1353, 1356.

kiyetini kısıtlamaya yönelik TMK m. 732 ila 734 arasındaki yasal önalım hakkı, malikin mülkiyet hakkının devri hususunda herhangi bir etki oluşturmaz.

II. ÖNALIM HAKKINI DOĞURAN OLAYIN KAPSAMINA DAİR DEĞİŞİKLİK

A. Önalım Olayı Kavramına Genel Bakış

Önalım hakkının kullanılabilmesi için önalım olayının gerçekleşmesine ihtiyaç duyulmaktadır²³. Nitekim önalım olayı, genel bir ifadeyle önalım hakkının kullanılmasını sağlayan durumu ifade etmektedir²⁴. Payın mülkiyetinin devrini amaçlayan bir işlemin önalım olayı teşkil edebilmesi için iradi şekilde yapılan, ivazlı ve cüzi halefiyet şeklinde gerçekleştirilen bir devir işlemi olması aranmaktadır²⁵. Kanun koyucu, payın gerek kısmen gerekse tamamen üçüncü kişilere satılması durumunda önalım hakkının kullanılabilmesini düzenlemiştir (TMK m. 732). Dolayısıyla bir paydaşın payını, paydaşlardan birine satması durumunda diğer paydaşlar yasal önalım hakkını kullanamaz²⁶. Bununla birlikte satış sözleşmesinin yanı sıra ekonomik yönden satışa eşdeğer nitelikteki işlemler de önalım olayı teşkil edebilmektedir²⁷. Bunların önalım hakkının kullanılmasına temel oluşturabilmesi için geçerli olmaları gerekmektedir²⁸. Ancak alıcının satış bedelini ödeyip ödememesi, önalım hakkının kullanılabilmesi açısından önem arz etmemektedir²⁹.

27.03.1957 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu kararında, “*hibe, trampa, sermaye vaz'ı gibi tasarruflarda*” önalım hakkının kullanılmayacağı yönünde hem teoride hem de içtihatlarda bir kabulün bulunduğu açık şekilde belirtilmiştir. Yine aynı kararda, paydaşın payını eşine, çocuğuna ya da akrabasına temlik ettiği durumlarda her ne kadar şekli olarak bir satış sözleşmesi söz konusuysa da esasında miras hukukuna dair amaç ya da bağışlama düşüncesi hâkimse önalım hakkının kullanılmasının mümkün olmadığına karar verilmiştir³⁰. Fiilî taksimin söz konusu olması durumunda ise önalım hakkının kullanılmasının dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacağı kabul edilmektedir³¹. Ayrıca çifte (iki)

²³ Kırkbeşoğlu (n 16) 49; Sirmen (n 8) 607; Şahan (n 9) 379.

²⁴ Eren (n 6) 413; Yavuz (n 17) 113-114.

²⁵ Sirmen (n 8) 607; Eren (n 6) 413; Kırkbeşoğlu (n 16) 56; Tekdoğan (n 18) 471; Güneri (n 22) 1358.

²⁶ Kırmızı (n 9) 236; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 9) 635-636; Eren (n 6) 420.

²⁷ Kırkbeşoğlu (n 16) 50; Sirmen (n 8) 607.

²⁸ Aydoğdu ve Yağcıoğlu (n 9) 37; Sirmen (n 8) 608.

²⁹ Aydoğdu ve Yağcıoğlu (n 9) 38.

³⁰ Yargıtay İBGK, E 1956/12, K 1957/2, 27.03.1957 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 02.03.2026.

³¹ Yargıtay 14. HD, E 2015/8197, K 2018/1199, 19.02.2018 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 02.03.2026; Yargıtay 14. HD, E 2015/17174, K 2017/2116, 20.03.2017 <<https://>

tipli karma sözleşme niteliğindeki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi³² gereğince yapılan pay devirlerinde de önalım hakkının kullanılması mümkün değildir³³. Diğer taraftan kanun koyucu da bazı hukuki işlemlerde önalım hakkının kullanılmasına yasak getirilmiştir. Nitekim aşağıda ayrıntılı olarak inceleyeceğimiz üzere TMK m. 733/I’de bu yönde bir düzenlemeye yer verilmiştir. 7571 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikle kanun koyucu ilgili hükümdeki yasağın kapsamını genişletmiş, dolayısıyla önalım olayının kapsamını daraltmıştır.

B. Yasal Önalım Hakkını Kullanma Yasağının Genişletilmesi Suretiyle Önalım Olayının Kapsamının Daraltılması

1. 7571 sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklik Öncesinde Yasal Önalım Hakkını Kullanma Yasağının Kapsamı

7571 sayılı Kanun’la yapılan değişiklik önce TMK m. 733/I hükmü, “*Cebri artırma ile satışlarda önalım hakkı kullanılamaz.*” şeklindeydi. Kanun koyucuyu bu şekilde bir düzenlemeye sevk eden husus, cebri icrayla yapılan satışta gerçek anlamda bir satış iradesinin söz konusu olmamasıdır³⁴. Bu düzenleme, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile mevzuatta yerini almıştır. Nitekim 743 sayılı mülga Türk Kanunu Medenisi’nde böyle bir hüküm bulunmamaktaydı³⁵. Ancak cebri artırımlarda önalım hakkının kullanılamayacağına dair bir düzenlemeye yer verilmemiş olsa da yargı kararlarında ve öğretide bu tür satışlarda önalım hakkının kullanılamayacağı tartışmasız olarak kabul edilmekteydi³⁶. Bu nedenle

karararama.yargitay.gov.tr/> Erişim Tarihi 02.03.2026; Yargıtay 14. HD, E 2013/15910, K 2014/2430, 25.02.2014 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 02.03.2026. Fiili taksime ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. Ş. Barış Özçelik, ‘Fiili Taksim Halinde Yasal Önalım Hakkının Kullanılamayacağı Yönündeki Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi’ (2019) (141) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 253, 255 vd. Yasal önalım hakkının kullanılamayacağı durumlar için bkz. Eren (n 6) 417-419.

³² Hasan Erman, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Gözden Geçirilmiş 3. Basım, Der Yayınları 2010) 6; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, Beta Basım Yayın Dağıtım 2021) 593; Ş. Barış Özçelik, *Tapu Siciline Güven İlkesi* (Yetkin Yayınları 2016) 186; Gürkan Coşkun, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Hak Kazanan Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Yetkin Yayınları 2010) 26; Dilek Sertler, *Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (On İki Levha Yayıncılık 2021) 12; Gülay Kahraman, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Durumu* (Seçkin Yayıncılık 2022) 32.

³³ Yavuz (n 17) 127-128; Kırmızı (n 9) 240; Yargıtay HGK, E 2017/1765, K 2020/1033, 15.12.2020 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 04.03.2026.

³⁴ Yargıtay 6. HD, E 2012/4343, K 2012/8619, 08.06.2012 (Ruhi (n 15) 669).

³⁵ Abdülkadir Arpacı, ‘Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış’ içinde *Prof. Dr. Necip Kocayusufoğlu İçin Armağan* (Seçkin Yayıncılık 2004) 104; Olcay (n 12) 132.

³⁶ Olcay (n 12) 132.



haklı olarak öğretide haklı olarak, TMK m. 733/I'deki düzenlemenin herhangi bir ihtiyacı karşılamadığı ileri sürülmüştür³⁷.

Cebrî artırma, malikin rızasından bağımsız olarak resmî makamlarca yapılan artırma türüdür³⁸. Cebrî artırmayla yapılan satışlarda önalım hakkının kullanılmasının mümkün kılınmamasının temelinde, bu tür satışların iradi şekilde yapılmıyor olması yer almaktadır³⁹.

İhtiyari (isteğe bağlı) artırma yoluyla yapılan satışlarda ise isteğe bağlı özel arttırma da olsa isteğe bağlı açık arttırma da olsa önalım hakkı kullanılabilirdi⁴⁰. Zira her iki ihtiyari artırma türünde de malikin satışa rıza gösterdiği tartışmasızdır⁴¹. 15.03.1940 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu kararında da 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu⁴² kapsamında yapılan taşınmaz satışlarının ihtiyari satışlar olduğu ve ihtiyari satışlarda da hem sözleşmeleşme önalım hakkına ilişkin TKM m. 658'in hem de yasal önalım hakkına ilişkin TKM m. 659'un uygulanma alanı bulunduğu açıkça ortaya koyulmuştur⁴³. Öğretide de anılan Kanun gereğince yapılan satışlarda paydaşın yasal önalım hakkını kullanabilmesinde herhangi bir tereddüdün bulunmadığı ifade edilmiştir⁴⁴. Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'yla⁴⁵ ilga edilmiştir⁴⁶.

Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan satışlarda da bunların ihtiyari satışlar olması nedeniyle önalım hakkı kullanılabilirdi⁴⁷. Zira sözü edilen Kanun gereği hazineye ait payın satışı, herkese açık ihtiyari ihale niteliğindedir⁴⁸. Yargıtay da bir kararında, yerel mahkemenin Devlet İhale Kanunu m. 45 uyarınca yapılan satışın cebrî icra yoluyla yapılan satış olduğu yönündeki değerlendirmesini yerinde bulmamış ve bu satışın ihtiyari ihale yoluyla yapılan bir satış olduğunu belirterek önalım hakkının kullanılabileceği sonucuna ulaşmıştır⁴⁹.

³⁷ Arpacı (n 35) 104.

³⁸ Mehmet Samet Kılıçcıoğlu, *Yasal Önalım Hakkının Kullanılması* (Seçkin Yayıncılık 2023) 161.

³⁹ Kırkbeşoğlu (n 16) 195; Günay (n 12) 39; Kılıçcıoğlu (n 38) 162.

⁴⁰ Eren (n 6) 416; İlay Zeynep Suata, *Kamuni Önalım Hakkı* (Yetkin Yayınları 2020) 76.

⁴¹ Ekrem Yıldız, *Önalım Davaları (Açıklamalı-İçtihatlı)* (Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık 2009) 57.

⁴² RG 10.06.1934/2723.

⁴³ Yargıtay İBGK, E 1940/17, K 1940/57, 15.03.1940 <<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/4506.pdf>> Erişim Tarihi 11.02.2026; Günay (n 12) 173.

⁴⁴ Feyzioğlu (n 10) 241.

⁴⁵ RG 10.09.1983/18161.

⁴⁶ Bkz. Devlet İhale Kanunu m. 94.

⁴⁷ Olcay (n 12) 113.

⁴⁸ Olcay (n 12) 134.

⁴⁹ Yargıtay 6. HD, E 2010/13231, K 2011/4949, 19.04.2011 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 12.02.2026.

2. 7571 sayılı Kanun'la Yapılan Değişiklikle Yasal Önalım Hakkını Kullanma Yasağının Kapsamının Genişletilmesi

7571 sayılı Kanun m. 35'le TMK m. 733/I hükmünde yapılan değişiklik neticesinde Devlet İhale Kanunu çerçevesinde yapılan satışlarda önalım hakkının kullanılması yasaklanmıştır. Dolayısıyla bu değişiklik neticesinde önalım olayının kapsamı daraltılmıştır. Zira söz konusu değişiklikte birlikte iradi olarak yapılan satışlarda önalım hakkının kullanılmasına kanuni bir istisna getirilmiş oldu. Böylece yasal önalım hakkıyla mülkiyet hakkına paydaşlar lehine getirilen kanuni kısıtlama⁵⁰ daraltıldı.

Diğer taraftan Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan satışlarda önalım hakkının kullanılıp kullanılmayacağı belirlenmesinde, söz konusu satışın 25.12.2025 tarihinden önce mi yoksa bu tarihten sonra mı yapıldığı önem arz etmektedir. Zira TMK m. 733'de yapılan değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan satışlar açısından değişiklikten önceki hükümler uygulanma alanı bulmaktadır⁵¹. TMK m. 733'ü değiştiren 7571 sayılı Kanun m. 35 hükmü, Kanun'un Resmî Gazete'de yayımlanma tarihi olan 25 Aralık 2025'te yürürlüğe girmiştir⁵². Dolayısıyla 25.12.2025 tarihinden önce Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılmış olan satışlar için paydaşlar önalım hakkını kullanabilecektir. Bununla birlikte 25.12.2025 tarihinden önce Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılmış olan bir satış noter aracılığıyla önalım hakkı sahibine bildirilmişse ve söz konusu satışın bildirildiği tarihin üzerinden üç ay geçmişse TMK m. 733/III gereği yasal önalım hakkı sona erer.

Kişiler önalım hakkına konu teşkil eden bir mala parasını bağlamak istemeyeceğinden Devlet İhale Kanunu Kapsamında yapılan satışlarda önerilen bedel düşük olabilmektedir⁵³. Bu nedenle Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan satışlara getirilen önalım hakkının kullanılması yasağı, söz konusu satışlara konu payların artık daha yüksek bedele satılmasını sağlayabilir.

Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan satışlarda önalım hakkının kullanılması imkânının ortadan kaldırılması, yasal önalım hakkının kullanılması suretiyle bu Kanun kapsamında yapılan ihaleler aracılığıyla gerçekleştirilen satışlardan pay alan kişiler ile paydaşlar arasındaki menfaat dengesini hakkaniyete aykırı şekilde bozan Yargıtay uygulamasına son verecek olması yönüyle yerindedir. Zira paydaşlar, ihaleden haberdar olmalarına rağmen ihaleye katılmayarak ihaleden sonra önalım haklarını kullanabilmektedirler. Öyle ki bu tür bir durumda, hakkın kötüye kullanıldığı yönünde bir iddianın da karşılık bulması söz konusu değildir. Nitekim Yargıtay, ihaleden haberdar olmasına rağmen ihaleye katılmayıp ihale-

⁵⁰ Kırkbeşoğlu (n 16) 14.

⁵¹ Bkz. 7571 sayılı Kanun m. 37 ile eklenen TMK geçici m. 1/1.

⁵² Bkz. 7571 sayılı Kanun m. 39.

⁵³ Benzer yönde bkz. Yıldız (n 41) 63.



den sonra önalım hakkını kullanan paydaşın kötü niyetli kabul edilemeyeceğini ve bu durumun söz konusu paydaş tarafından önalım hakkının kullanılmasına engel oluşturmayacağını kabul etmektedir⁵⁴. Hatta paydaşın ihaleye katılmış ama sonradan ihaleden çekilmiş olması da durumu değiştirmemektedir. Gerçekten bir paydaş ihaleye katılarak pey sürmüştü ama sonra ihaleden çekilmiş olsa bile ilgili paydaşın ihaleden sonra önalım hakkını kullanabileceği kabul edilmektedir⁵⁵.

Ayrıca TMK m. 733/I'de yapılan değişiklik Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan ihaleler aracılığıyla paylı mülkiyete konu bir taşınmazdan pay alanların ihalenin kesinleşmesinden uzun yıllar geçtikten sonra önalım hakkının kullanılabilmesi riskiyle karşı karşıya kalmasını engellemiştir. Şöyle ki ihalenin kesinleşmesinden sonra idari yargıda ve adli yargıda yürütülen yargılamalar nedeniyle tapu kütüğüne tescilin yıllar sonra yapıldığı durumlarla karşılaşılabilir. Nitekim Yargıtay'ın bir kararında, ihale 21.12.1994 tarihinde kesinleşmiştir. Ancak adli ve idari yargılamalardan dolayı pay satışı 06.01.2009 tarihinde tescil edilmiştir. İki yıllık süre ihalenin kesinleştiği tarihten değil de tescil tarihinden itibaren başlayacağı için 24.04.2009 tarihinde açılan davanın hak düşürücü süre içinde açıldığı kabul edilerek esastan değerlendirilme yapılmıştır⁵⁶.

III. ÖNALIM HAKKININ TABİ OLDUĞU HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜREYE DAİR DEĞİŞİKLİK

A. Önalım Hakkının Kullanılmasındaki Hak Düşürücü Sürenin Düşürülmesine İlişkin Genel Açıklamalar

7571 sayılı Kanun'la yapılan bir diğer değişiklik, hakkın kullanılmasının tabi olduğu hak düşürücü süreye dairdir. Değişiklikten önce önalım hakkının kullanılmasının tabi olduğu süreyi düzenleyen TMK m. 733/IV hükmü “Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.” şeklindeydi. 7571 sayılı Kanun m. 35'le yapılan değişiklik sonucunda iki yıllık mutlak hak düşürücü süre, bir yıla inmiştir⁵⁷.

⁵⁴ Yargıtay HGK, E 2013/6-855, K 2013/376, 20.03.2013 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 12.02.2026; Yargıtay 6. HD, E 2011/11257, K 2012/134, 16.01.2012 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 12.02.2026; Yargıtay 6. HD, E 2003/554, K 2003/1104, 04.03.2003 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 12.02.2026.

⁵⁵ Yargıtay 6. HD, E 2003/554, K 2003/1104, 04.03.2003 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 12.02.2026.

⁵⁶ Yargıtay 6. HD, E 2012/15703, K 2012/14579, 12.11.2012 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 05.03.2026. Karara konu olayda noterle yapılan herhangi bir bildirim olmadığından üç aylık süre uygulama alanı bulamamıştır.

⁵⁷ Hükümde yer alan üç aylık süre, “*nispi hak düşürücü süre*” olarak; iyi yıllık süre ise “*mutlak hak düşürücü süre*” olarak adlandırılmaktadır (Eren (n 6) 423-424).

Önalım hakkının kullanılmasının tabi olduğu mutlak hak düşürücü süreyi⁵⁸ önalım olayının gerçekleştiği tarih esas alınarak ikiye ayırmak gerekir. Eğer önalım olayı 25.12.2025 tarihinden önce gerçekleşmişse bu süre iki yıl, söz konusu tarihten sonra gerçekleşmişse bir yıldır. Zira TMK m. 733’de yapılan değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan satışlar bakımından değişiklikten önceki hükümler uygulanma alanı bulmaktadır⁵⁹. TMK m. 733’de değişiklik yapan 7571 sayılı Kanun m. 35 ise Kanun’un Resmî Gazete’de yayımlanma tarihi olan 25 Aralık 2025’te yürürlüğe girmiştir⁶⁰.

Kanun koyucu tarafından öngörülen süreler, satışın yanı sıra ekonomik yönden satışa eşdeğer işlemler açısından da uygulanma alanı bulacaktır⁶¹. İlgili hükümde açıkça belirtildiği üzere öngörülen sürelerin geçmesiyle birlikte önalım hakkı düşmektedir⁶². Ayrıca yasal önalım hakkı, yenilik doğuran hak niteliğinde olduğundan bu hakkın kullanılmasının tabi olduğu sürelerin, hak düşürücü süre olduğu sonucuna ulaşılmaktadır⁶³.

Diğer taraftan bir paydaşın noter aracılığıyla kendisine yapılan bildirimden itibaren üç ay içinde yasal önalım hakkını kullanmamış olması, onun yasal önalım hakkının artık sona erdiği anlamına gelmez. Böyle bir durumda, söz konusu paydaşın, sadece o satıştan doğan yasal önalım hakkını kullanma imkânı ortadan kalkmış olup ileride yapılacak diğer satışlarda yasal önalım hakkını kullanması mümkündür. Zira bir kişi pay sahibi olmaya devam ettiği sürece, onun payına bağlı yasal önalım hakkı da varlığını korur⁶⁴.

⁵⁸ Bir hak düşürücü sürenin veya zamanaşımı süresinin mutlak ya da nispi olarak nitelendirilmesinde, o sürenin başlangıç anının objektif bir ölçüte mi yoksa nispi olarak ölçüte mi bağlandığının esas alındığı görülmektedir. Eğer sürenin başlangıç anı, objektif bir ölçüte bağlanmışsa “mutlak”, subjektif bir ölçüte bağlanmışsa “nispi” nitelendirmesi yapılmaktadır (Haksız fiilin tabi olduğu zamanaşımı yönünden bkz. Ayşe Havutçu, ‘Haksız Fiil Sorumluluğunda Zamanaşımı Sürelerinin Başlangıcı’ (2010) 12 (Özel Sayı) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 579, 583). TMK m. 733/IV hükmünde, önalım hakkının tabi olduğu üç aylık sürenin başlangıcında “*satışın hak sahibine bildirildiği tarih*” esas alındığı için bu sürenin başlangıç anının subjektif bir ölçüte bağlandığı anlaşılmaktadır. Zira alıcı veya satıcının satış sözleşmesi yapıldıktan ne kadar süre sonra önalım hakkı sahibine bildirimde bulunacağı her önalım olayında farklılık arz edebilir. Hatta satışın önalım hakkı sahibine bildirilmemesi de mümkündür. İki yıllık hak düşürücü sürenin başlangıcı ise satışın önalım hakkı sahibi tarafından öğrenilip öğrenilmemesinden ya da söz konusu satışın önalım hakkı sahibine bildirilip bildirilmemesinden bağımsızdır (Kırca (n 17) 1191). Zira bu süre hükmün açık lafzı gereği, “*her hâlde*” satış sözleşmesinin kurulduğu andan itibaren başlar. Dolayısıyla noter aracılığıyla bildirim yapılmamış olması durumunda da satış sözleşmesinin kurulduğu andan itibaren iki yıl içinde önalım davasının açılması gerekmektedir (Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, *Tapu İptali ve Tescil Davaları* (Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınları 2025) 720).

⁵⁹ Bkz. 7571 sayılı Kanun m. 37 ile eklenen TMK geçici m. 1/I.

⁶⁰ Bkz. 7571 sayılı Kanun m. 39.

⁶¹ Sirmen (n 8) 612.

⁶² TMK m. 733 hükmünün başlığında da “*hak düşürücü süre*” ifadesi yer almaktadır.

⁶³ Kırkbeşoğlu (n 16) 162; Aybay ve Hatemi (n 12) 197; Akalp-Demirtabak (n 18) 92.

⁶⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 9) 642; Yaşar (n 9) 430.



B. Üç Aylık Nispi Hak Düşürücü Sürenin Başlangıç Anına İlişkin Değerlendirme

7571 sayılı Kanun'la önalım hakkının kullanılmasının tabii olduğu üç aylık nispi hak düşürücü süre hususunda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Kanatimizce sürede herhangi bir değişiklik yapılmasa da sürenin başlangıç anının değiştirilmesi yerinde olabilirdi. Mevcut düzenleme gereği, bu sürenin başlaması için alıcı ya da satıcı tarafından noter aracılığıyla yapılacak bir bildirim gerek duyulmakta olup satışın başka bir şekilde öğrenilmesi üç aylık sürenin başlamasına neden olmamaktadır⁶⁵. Söz konusu sürenin işlemeye başlayacağı tarih, noter aracılığıyla yapılan bildirim önalım hakkı sahibine tebliğ edildiği tarihi izleyen gündür⁶⁶. Bu nedenle satışı öğrendiği açıkça belli olan kişilerin de kendilerine bildirim yapılmadığını öne sürmek suretiyle satışı öğrenmelerinin üzerinden üç ay geçmiş olmasına rağmen önalım davası açmaları mümkündür⁶⁷. Gerçekten önalım hakkı sahibinin satışı başka bir şekilde öğrendiği kesin de olsa bu süre işlemeye başlamaz⁶⁸. Dolayısıyla bu düzenleme gereği, uyuşmazlığa konu olan olayda önalım hakkı sahibinin satışı öğrendiği hususunda hiçbir şüphe bulunmayan durumların dahi göz ardı edilmek zorunda kalınması, önalım hakkının dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacak şekilde kullanılabilmesine neden olabilmektedir. Zira bir paydaşın satışı kesin şekilde öğrenmiş olmasına rağmen uzun süre susması ve daha sonra da kendisine herhangi bir bildirim yapılmadığını ileri sürerek önalım davası açması durumunda, söz konusu paydaş çelişkili davranış yasağına aykırı davranmış olacağından hakkın kötüye kullanılmasının özel bir şekli gerçekleşmiş olur⁶⁹. Oysaki hakkın kötüye kullanılması yasağı (TMK m. 733/I), önalım hakkı sahibi açısından da uyulması gereken genel bir kuraldır⁷⁰. Nitekim tüm diğer haklarda olduğu gibi önalım hakkının kullanılmasında da dürüstlük kuralına uyulması zorunludur⁷¹.

Anılan hükmün satışın noter aracılığıyla yapılan bildirim dışında öğrenilmiş olmasının üç aylık sürenin başlamasında bir etkisinin olmamasının bu sürenin başlayıp başlamadığı yönünde ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkları engelleyeceği ileri sürülebilir. Nitekim 1984 tarihli Türk Medeni Kanunu Öntasarısı'nın yasal önalım hakkında kullanılmasında uygulanacak süreleri düzenleyen m. 653/VI

⁶⁵ Eren (n 6) 424; Günay (n 12) 70; Erkan (n 18) 282.

⁶⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 9) 641; Kılıççıoğlu (n 38) 117.

⁶⁷ Kırca (n 17) 1195.

⁶⁸ Ragıp Şahin, *Asliye Hukuk Davaları Uygulama Rehberi* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2025) 87; Berberoğlu Yenipınar (n 9) 5.

⁶⁹ İsmet Sungurbey, 'Medenî Yasa Öntasarısında Yöntem ve İçerik Bakımından Temel Yanılgılar (İsviçre-Türk Öğreti ve Uygulaması Işığında Uyarılar)' içinde *Medenî Hukuk Sorunları Altıncı Cild* (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1994) 89.

⁷⁰ Şıpka (n 20) 171.

⁷¹ Ayan (n 19) 343.

hükümün gerekçesinde de sürenin bildirimden başka şekilde öğrenilip öğrenilmediği yönündeki uyuşmazlıklara yer bırakılmadığı belirtilmiştir⁷². Ancak bu tür bir yaklaşım, sırf başka şekilde öğrenmenin ispatının zor olması nedeniyle ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklardan dolayı yukarıda açıklandığı üzere hakkın kötüye kullanılmasına göz yumulmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle üç aylık sürenin, paydaşın satışı noter bildirim dışında başka herhangi bir şekilde öğrenmesi durumunda da başlayacağına 7571 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikler içinde yer alması yerinde olabilirdi⁷³. Örneğin TMK m. 733/IV hükmüne “Ancak önalım hakkı sahibinin satışı noter bildirim dışında herhangi başka bir şekilde öğrendiği ispatlanırsa üç aylık süre, satışın öğrenildiği tarihten itibaren işlemeye başlar.” cümlesi eklenebilirdi.

C. Mutlak Hak Düşürücü Sürenin Kısaltılmasına İlişkin Değişikliğin Değerlendirilmesi ve Olması Gereken Hukuk Açısından Bir Öneri

Önalım hakkının kullanılmasının tabi olduğu nispi hak düşürücü sürede herhangi bir değişiklik yapmayan kanun koyucu, 7571 sayılı Kanun m. 35 uyarınca mutlak hak düşürücü süreyi bir yıla indirmiştir. Yasal önalım hakkı sahiplerinin hakkını kullanıp kullanmayacağına dair belirsizliğin⁷⁴ daha kısa sürmesini sağlayacağı için bu değişikliğin yeni malikin lehine olduğu tartışmasızdır. Ancak yasal önalım hakkının bir yıllık mutlak hak düşürücü süre içinde kullanılabilir olmasının yeni paydaş ile önalım hakkı sahibi arasındaki menfaat dengesini bozduğu kanaatindeyiz. Nitekim bir yıllık süre, yasal önalım hakkının kullanıl-

⁷² 2467 sayılı Kanun Hükümlerine göre Adalet Bakanlığınca Kurulan Komisyon Tarafından Hazırlanan Türk Medeni Kanun Öntasarısı ve Gerekçesi (İstanbul Üniversitesi Fen Fakültesi Döner Sermaye İşletmesi 1984) 395.

⁷³ Nitekim öğretide Arpacı düzenlemenin “Yapılan satış tapu memuru tarafından diğer paydaşlara bildirilir; önalım hakkı bu bildirimden veya paydaşların satışı başka biçimde öğrenmelerinden itibaren üç ay ve her halde satıştan başlayarak beş yıl geçmekle düşer.” şeklinde olması gerektiğini ileri sürmüştür (Arpacı (n 35) 104). Ayrıca öğretide Ertaş da öğrenmeden itibaren üç aylık sürenin uygulanması gerektiği kanaatinde (Ertaş (n 16) 397). Öğretide, noter aracılığıyla bildirim yapma yükümlülüğünün olumlu yönlerinin olduğu da ifade edilmektedir. Şöyle ki noter aracılığıyla bildirim yapma yükümlülüğünün, önalım yükümlüsünün önalım hakkıyla uzun süre karşı karşıya kalmasını engelleyeceği ve aynı zamanda üç aylık nispi hak düşürücü sürenin başlangıç anının belirlenmesinde karşılaşılabilecek ispat zorluklarına da son vereceği ileri sürülmektedir (Tülay Aydın Ünver, ‘Yasal Önalım Hakkında Önalım Olayının Bildirilmesi’ (2016) 11(145-146) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 829, 843). Bildirimin noter aracılığıyla yapılmasının zorunluluk arz ettiği düşüncesindeki bir görüş de noter aracılığıyla yapılan bildirim, satış sözleşmesine ve içeriğine dair bilgi edinme imkânı sunmak suretiyle önalım hakkı sahibinin başkalarından duyarak öğrendiği bilgilerle hakkını kullanmasını engelleyeceğini ve ayrıca önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibinin, noter aracılığıyla yapılan bildirim sayesinde paydaşın üçüncü kişiyle yaptığı sözleşmenin tüm ayrıntılarını kesin şekilde öğrenmiş olacağını belirtmektedir (Mahmut Kizir, ‘6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi’ (2016) 22 (3) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 1773, 1786-1787).

⁷⁴ Kırca (n 17) 1198.



ma imkânını zaman yönüyle ziyadesiyle daraltacak ve hakkın amacına⁷⁵ hizmet etmesini de zorlaştıracaktır. Özellikle önalım hakkının kullanılmasını istemeyen alıcının ve satıcının, satışı noter aracılığıyla bildirmeyerek ve oldukça kısa bir süre sayılabilecek bir yıl içinde de satışın yapıldığına dair herhangi bir belirti ortaya koymaktan kaçınarak hakkın kullanılabilmesi mutlak hak düşürücü sürenin geçmesini sağlamaları kolaylaşmıştır. Bu nedenle mutlak hak düşürücü sürenin iki yıldan bir yıla düşürülmesinden önce yukarıda da ifade edildiği üzere, üç aylık sürenin satışın yeni paydaş tarafından noter aracılığıyla yapılan bildirim dışında herhangi bir şekilde öğrendiği durumda da işlemeye başlayacağı yönünde bir değişiklik yapılmış olsaydı hem hakkın kötüye kullanılmasının önüne geçilmiş olacak hem de yeni paydaş ile önalım hakkı sahibi arasındaki menfaat dengesi korunmuş olacaktı. Kaldı ki öğretilerde iki yıllık mutlak hak düşürücü sürenin dahi yeterli olmadığı görüşü savunulmaktadır. Gerçekten de öğretilerde, sürenin iki yıla düşürülmesinin tarafların menfaat dengesini bozduğu, bu sürenin beş yıl olması gerektiği ileri sürülmüştür⁷⁶.

Kanaatimizce olması gereken hukuk yönünden, hem önalım hakkı sahibinin satışı derhâl ve kolayca öğrenmesi sağlanmalı hem de böylece nispi hak düşürücü süre - mutlak hak düşürücü süre ayırımına gerek kalmadan tek bir süre öngörülmemelidir. Şöyle ki önalım hakkının tabii olduğu sürenin noter aracılığıyla yapılacak bildirimle bağlanması yerine günümüz teknolojik imkânlarından faydalanılması tercih edilebilir. Örneğin her paydaşın Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'ne (TAKBİS) cep telefonu numarasını tanımlaması zorunlu hâle getirilebilir. Taşınmazdaki herhangi bir payın maliki değiştiğinde diğer paydaşa veya paydaşlara kısa mesaj aracılığıyla bir payın malikinin değiştiği ve belirli bir süre (örneğin 5 iş günü) içinde TAKBİS üzerinden veya ilgili tapu müdürlüğüne giderek ayrıntılı bilgileri öğrenebileceği bu süre sonunda gerekli incelemeyi yapmamış olsa dahi satışı öğrenmiş sayılacağı ve üç aylık hak düşürücü sürenin işlemeye başlayacağı doğrudan bildirilebilir. Bu durumda önalım hakkı sahibi, kendisine tanınan süre geçtikten sonra satışı zaten öğrenmiş sayılacağı için her hâlde satıştan itibaren başlayan bir mutlak hak düşürücü süre öngörmeye de ihtiyaç kalmaz. Böylece hem alıcı ve satıcı noterden yapılacak tebliğ masrafından kurtulur hem de önalım hakkı sahipleri, hiçbir süre geçmeden, tapu siciline tescille birlikte satıştan haberdar olur. Dolayısıyla da alıcının önalım hakkının kullanılıp kullanılmayacağı hususunda yaşayacağı belirsizlik daha kısa sürer ve ayrıca noter aracılığıyla bildirim yapılmamasının önalım hakkının kötüye kullanılmasına yönelik oluşturduğu hukuki zemin ortadan kaldırılmış olur.

⁷⁵ Yasal önalım hakkının amacı için bkz. Mehmet Üçer ve Mehmet Göktimur, 'Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasında Gerçek Değer Yerine Tapuda Gösterilen Satış Bedelinin Esas Alınmasının Anayasaya Aykırılığı Sorunu' (2023) 28 (49) Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi 499, 506-507; Kırmızı (n 9) 224; Suata (n 40) 23-24.

⁷⁶ Arpacı (n 35) 104-105.

IV. TÜRK MEDENİ KANUNU M. 734/II HÜKMÜNDE YAPILAN DEĞİŞİKLİK

A. Önalım Bedeline İlişkin Değişiklik Konusunda Genel Açıklamalar

7571 sayılı Kanun m. 36'yla yapılan değişiklikten önce TMK m. 734/II hükmü, “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.” şeklindeydi. Değişiklikten sonra ise söz konusu hüküm, “*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 ilgisine ödenir.*” şeklini almıştır. Dolayısıyla 7571 sayılı Kanun’la yapılan diğer bir değişiklik, önalım bedeli ve bu bedelin ödenmesi için hâkim tarafından takdir edilecek sürenin niteliğine ilişkindir. Ayrıca öngörülen yükümlülüğün yerine getirilmemesinin yaptırımını da hükümde açıkça belirtilmiştir.

B. Önalım Bedelinin Hesaplanmasında Payın Hâkim Tarafından Belirlenecek Rayiç Bedelinin Esas Alınması

TMK m. 734/II hükmünde yapılan değişikliklerden en dikkat çekici olanı, hiç şüphesiz, önalım bedeli hakkındadır. Nitekim değişiklikten önce TMK m. 734/II dikkate alındığında, önalım bedelinin payın tapuda gösterilen satış bedeli ile davalının ödediği harç ve masrafların toplamı olduğu⁷⁷ görülmektedir. Ayrıca eğer önalım olayı teşkil eden satış bazı yükümlülüklerle yapılmış ve söz konusu yükümlülüklerin ortadan kaldırılması (örneğin ipoteğin kaldırılması⁷⁸) amacıyla birtakım masraflar yapılmışsa, bu masraflar da önalım bedeline dâhil edilmekteydi⁷⁹.

7571 sayılı Kanun’la yapılan değişiklik öncesi de sonrası da önalım bedelin kapsamında olduğu açıkça kabul edilen kalem, alıcı tarafından ödenmesi gereken tapu giderleridir. Uygulamada tüm tapu harç ve masraflarının, genelde, alıcı tarafından karşılanıyor olması hem satıcı hem de alıcı tarafından ödenmesi gereken masrafların önalım bedeline dâhil edilmesini gerektirmez. Zira Yargıtay bir kararında, uygulama gereği tüm tapu masraflarının davalı tarafından ödendiğinden hareketle tüm bu masrafların satış bedeliyle birlikte depo ettirilmesini

⁷⁷ Olcay (n 12) 299; Günay (n 12) 76; Kılıççıoğlu (n 38) 133; Yargıtay HGK, E 2024/447, K 2025/400, 25.06.2025 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 21.02.2026.

⁷⁸ Bkz. Kırmızı (n 9) 251, dipnot 72.

⁷⁹ Kırmızı (n 9) 251.



yerinde bulmamış, resmî senede göre satıcı ve alıcı tarafından ödenen miktarları ayrı ayrı belirterek depo ettirilmesi gerekenin davalı alıcı tarafından ödenmesi gereken kısım olduğunu ortaya koymuştur⁸⁰.

7571 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önce, önalım hakkının kullanılması açısından önem taşıyan husus, payın piyasadaki rayiç bedeli değil, tapuda gösterilen satış bedeliydi. Satış bedeli, payı satın alan üçüncü kişiyle satıcının aralarında yapmış oldukları satış sözleşmesinde kararlaştırdıkları bedeldir⁸¹. Daha kısa bir ifadeyle, resmi senette gösterilen bedel, satış bedelidir⁸².

Önalım hakkının kullanılmasında satış bedelini esas alınmasının, alıcı ile satıcının tapuda satış bedelini gerçeğe uygun bir şekilde beyan ettikleri varsayımında herhangi bir sakıncasının bulunmadığı düşünülebilir. Ancak taşınmaz satışlarında, uygulamada, bedelde muvazaanın yaygın olduğu da bilinmektedir. Zira ülkemizde, tapuda ödenmesi gereken vergi ve masraflardan kaçınmak için taşınmaz satış bedelini, gerçek satış bedelinden oldukça düşük gösterme yönünde alışılabilir bir uygulama söz konusudur. Diğer taraftan satıcı ve alıcının, önalım hakkının kullanılmasının önüne geçmek için tapuda satış bedelini, gerçek satış bedelinden çok daha yüksek göstermeleri de mümkündür⁸³.

Tapuda bedelin gerçek satış bedelinden daha düşük gösterilmesi durumunda Yargıtay, davalının kendi muvazaasına dayanmasının hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğundan hareketle çoğunlukla, önalım hakkının tapuda gösterilen düşük bedel üzerinde kullanılması gerektiği yönünde bir uygulama benimsemiştir⁸⁴. Ancak bir Yargıtay kararının karşı oy yazısında, hakkın kötüye kullanıldığı yönünde bir ön kabule dayanarak davanın reddedilmesi isabetli bulunmamış, hakkın kötüye kullanılmasının söz konusu olup olmadığının tartışılması ve ihtiyaç duyulursa davalı tarafın delillerinin toplanmasının gerektiği⁸⁵ belirtilmek suretiyle kanaatimizce de haklı olarak Yargıtay'ın yerleşik içtihadı eleştirilmiştir. Öğretide de önalım hakkı sahibine karşı payın rayiç bedelinin tapuda alıcı ve satıcının göstermiş olduğu bedelden fazla olduğunun ileri sürülebilmesi gerektiği; aksi hâlde önalım hakkı sahibinin, esasında onun hakkını ortadan kaldırmaya yönelik olmayan bir muvazaanın sonucundan hem kanunen hem de ahlâken gerekmeden

⁸⁰ Yargıtay 14. HD, E 2014/12255, K 2015/2901, 17.03.2015 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 20.02.2026.

⁸¹ Tekdoğan (n 18) 490.

⁸² Özge Erbek Odabaşı, 'Yargıtay Kararları Işığında Yasal Önalım Hakkının Tapuda Düşük Gösterilen Bedel Üzerinde Kullanılması' (2021) 23 (2) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1001, 1024.

⁸³ Şıpka (n 20) 76.

⁸⁴ Erbek Odabaşı (n 82) 1032. Örneğin bkz. Yargıtay 7. HD, E 2021/882, K 2022/799, 08.02.2022 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 22.02.2026; Yargıtay HGK, E 2014/292, K 2015/1544, 10.06.2015 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 22.02.2026.

⁸⁵ Yargıtay 7. HD, E 2021/882, K 2022/799, 08.02.2022 kararının karşı oy yazısı, <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 22.02.2026.

biçimde fayda sağlamış olacağı ileri sürülmektedir⁸⁶. Satıcı ve alıcı önalım hakkı sahibinin hakkını kullanmasının önüne geçmek için satış bedelini yüksek göstermeleri durumunda ise önalım hakkı sahibi bedelde muvazaayı ileri sürebilir ve bu iddiasını da her tür delille ispatlayabilir⁸⁷. Bununla birlikte Yargıtay, muvazaanın kanıtlanabilmesi açısından keşfi tek başına yeterli görmemekte; keşfin sadece davacı tarafın diğer delillerini doğrulamak yönüyle önem arz ettiğini kabul etmektedir⁸⁸. Bedelde muvazaayı ispatlayan davacı önalım hakkı sahibi, hakkını payın gerçek bedeli üzerinden kullanma imkânını elde etmektedir⁸⁹.

7571 sayılı Kanun’la TMK m. 734/II’de yapılan değişiklikten sonra, yasal önalım hakkının kullanılması için açılan davalarda ileri sürülen bedelde muvazaa iddialarına yönelik Yargıtay uygulamasının ve öğretinin yaklaşımının değerlendirilmesinin, değişiklikten önce açılan derdest davalar da dâhil olmak üzere⁹⁰, pratikte bir önemi kalmamıştır. Zira 7571 sayılı Kanun m. 36’yla ilgili hükümde yapılan değişiklik gereği artık payın hâkim tarafından belirlenen rayiç bedelinin esas alınacak olması, önalım hakkının kullanıldığı davalarda bedelde muvazaa iddialarının ileri sürülmesinin önüne geçecektir. Böylece hem daha hızlı bir yargılama sürecine zemin oluşturulmuş hem de yukarıda belirtilen, davalının muvazaasına dayanması durumunda hakkını kötüye kullanmış olacağı yönündeki uygulamaya gerek kalmamıştır. Ayrıca anılan hükümde hâkimin bedeli “*gecikmeksizin*” belirleyeceğinin ifade edilmiş olması, yargılama sürecinde payın bedelinde meydana gelecek artışın, davacı önalım hakkı sahibini etkilemesinin önüne geçebilecek olması yönüyle yerindedir.

7571 sayılı Kanun’la TMK m. 734/II hükmünde yapılan değişiklik, önalım bedeline dair bir belirsizliğin ortaya çıkmasına da neden olmuştur. Nitekim önalım hakkının kullanılmasında taşınmazın hangi andaki rayiç bedelinin esas alınacağı hususu açık değildir. Taşınmazın satış sözleşmesinin yapıldığı tarihteki rayiç bedeli esas alınabileceği gibi önalım davasının açıldığı tarihteki rayiç bedeli de esas alınabilir. Ayrıca rayiç bedelin belirlenmesi için keşif yapıldığı takdirde taşınmazın keşif tarihindeki rayiç bedelinin esas alınabilme ihtimali de düşünülebilir. Bütün bu ihtimaller gerek önalım yükümlüsünün gerek önalım hakkı sahibinin önemli bir hukuki belirsizlikle karşı karşıya olduğunu göstermektedir. Örneğin

⁸⁶ Şıpka (n 20) 79.

⁸⁷ Olcay (n 12) 208; Kırkbeşoğlu (n 16) 183; Kılıççıoğlu (n 38) 133; Turan Şahin, ‘Paylı Mülkiyette ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında Yasal Önalım Hakkı’ (2018) 24 (2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 906, 924.

⁸⁸ Yargıtay 14. HD, E 2016/15415, K 2020/2944, 10.03.2020 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 23.02.2026; Yargıtay 14. HD, E 2016/16118, K 2019/2202, 12.03.2019 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 23.02.2026; Yargıtay 14. HD, E 2014/10146, K 2014/14501, 18.12.2014 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 23.02.2026.

⁸⁹ Yıldız (n 41) 280.

⁹⁰ Bkz. TMK geçici m. 1/II.



alıcı veya satıcının satış sözleşmesini noter aracılığıyla bildirmediği ve önalım hakkı sahibinin satış sözleşmesinin yapıldığı tarihten on bir ay sonra dava açtığı bir durumda, aradan geçen on bir aylık süreçte ilgili payın rayiç bedelinin artmış olması kuvvetle muhtemeldir. Dolayısıyla bu tür bir durumda, satış sözleşmesinin yapıldığı tarihteki rayiç bedel esas alınırsa önalım yükümlüsünün, davanın açıldığı tarihteki rayiç bedel esas alınırsa önalım hakkı sahibinin aleyhine bir sonuç ortaya çıkar. Önalım hakkının kullanılmasında payın hangi andaki rayiç bedelinin esas alınacağına bir kanun hükmüyle belirlenmesi oldukça elzemdir. Kanaatimiz önalım hakkının kullanılmasında payın satış sözleşmesinin yapıldığı tarihteki rayiç bedelinin esas alınmasının daha yerinde olacağı yönündedir. Nitekim eğer davanın açıldığı tarihteki rayiç bedel esas alınırsa önalım yükümlüsü, TMK m. 733/III'de öngörülen satışı noter aracılığıyla bildirme yükümlülüğünü yerine getirmekten kaçınacaktır. Zira önalım hakkı sahibinin satışı öğrenme anı geciktikçe payın bedelinde meydana gelecek artış nedeniyle hakkın kullanılması zorlaşır ve hatta payın rayiç bedelinde gerçekleşen artış, önalım hakkının kullanılmasını hak sahibi açısından ekonomik olarak imkânsızlaştırabilir. Bu nedenle önalım hakkı sahibine bildirim yapılmaması, önalım yükümlüsünün lehine olur. Ayrıca payın satış sözleşmesinin yapıldığı tarihteki rayiç bedelinin esas alınması, alıcı ve satıcıyı satış sözleşmesinin yapılmasının üzerinden fazla süre geçmeden noter aracılığıyla önalım hakkı sahibine bildirimde bulunmaya teşvik eder. Zira önalım hakkının geç kullanılması, enflasyonist bir ekonomik ortamda paranın alım gücünü düşüreceğinden önalım hakkı sahibine derhâl noter aracılığıyla bildirim yapılması ve üç aylık nispi hak düşürücü sürenin işlemeye başlaması önalım yükümlüsünün menfaatine daha uygundur.

Diğer taraftan payın rayiç bedelinin belirlenmesi sürecinde tarafların ileri süreceği itirazlar önalım davalarının sürelerinin daha da uzamasına neden olabilir. Gerçekten payın rayiç bedelinin belirlenmesi amacıyla alınacak bilirkişi raporuna yönelik davacı ve/veya davalı çeşitli itirazlar sunabilir. Dolayısıyla hâkim, yeni bir bilirkişi raporu veya ek bilirkişi raporu almak durumunda kalabilir.

C. Önalım Bedelinin Depo Edilmesi İçin Hâkim Tarafından Verilecek Sürenin Kesin Süre Niteliğinde Olması

Depo kararı, “*hakimin önalım hakkı sahibine, satım bedelini ve tapu giderlerini yatırması için süre verdiği ve yer tayin ettiği karar*”⁹¹ şeklinde tanımlanabilir. Ancak 7571 sayılı Kanun m. 36'yla yapılan değişiklikten sonra, bu tanımda geçen “*satım bedeli*” ifadesinin yerini, “*payın hâkim tarafından belirlenen rayiç bedeli*” almıştır. Önalım bedelinin depo edilmesinin hukuki dayanağını, TMK m. 734/II hükmü teşkil etmektedir⁹².

⁹¹ Akalp-Demirtabak (n 18) 118.

⁹² Aynı yönde bkz. Kırca (n 17) 1203.

Önalım bedelinin ne kadar süre içinde yatırılması gerektiği, 7571 sayılı Kanun’la yapılan değişiklik öncesinde olduğu gibi değişiklik sonrasında da kanun koyucu tarafından belirlenmiş değildir. İlgili hüküm gereği bu süre, hâkim tarafından belirlenir. Yargıtay ise, TMK m.734/II uyarınca hükümden önce mahkeme tarafından belirlenecek olan “*uygun bir zamanda içinde*” depo edilmesi için davacı tarafa süre verilmesi gerektiğini belirtmektedir⁹³. Gerçekten somut olaya göre uygun bir süre belirlenmesi gerekir⁹⁴. Özellikle hâkim depo kararında davacı önalım hakkı sahibine verdiği süreyi belirlerken, söz konusu bedelin yerine getirilmesindeki zorluğu dikkate almalıdır⁹⁵. Nitekim hâkimin bu sürenin, önalım hakkının kullanılmamasına neden olmayacak uzunlukta bir süre olmasına özen göstermesi gerekir⁹⁶. Bununla birlikte sürenin gerekenden fazla olacak şekilde belirlenmesinin de davalıyı zarara uğratabileceği gözden kaçırılmamalıdır⁹⁷. Ayrıca hâkim tarafından önalım bedelinin depo edilmesi için verilecek bu süre, tahkikat aşamasında verilmelidir. Sürenin, ön inceleme duruşmasına davet tutanağıyla verilmesi yerinde değildir⁹⁸.

7571 sayılı Kanun’la yapılan değişiklik öncesi, hâkim tarafından önalım bedelinin yatırılması için belirlenecek sürenin, kesin süre olması gerektiği yönünde bir düzenleme bulunmamaktaydı. Dolayısıyla hâkimin vereceği sürenin kesin süre olup olmaması onun takdirindeydi. Zira kanunda aksi ifade edilmediği takdirde hâkim tarafından verilen süreler, kural olarak kesin süre niteliğinde olmasa⁹⁹ da hâkimin takdir yetkisi dâhilinde kendisinin verdiği sürenin kesin süre niteliğinde olduğuna karar vermesi mümkündür¹⁰⁰. Değişiklik öncesi TMK m. 734/II dikkate alındığında, hâkim tayin ettiği sürenin kesin süre olduğunu belirtmediği durumda, davacı önalım hakkı sahibi bu süre içinde önalım bedelini yatırmazsa ikinci bir süre talep edebilmekte ve dolayısıyla ilk tayin edilen sürede önalım

⁹³ Yargıtay 7. HD, E 2021/1415, K 2022/5313, 20.09.2022 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 21.02.2026; Yargıtay 7. HD, E 2021/2053, K 2022/191, 06.01.2022 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 21.02.2026.

⁹⁴ Ahmet Durap, *Yargıtay Kararları Işığında Sorularla Önalım Hakkı* (Bilge Yayınevi 2020) 91. Hâkim süre belirlerken hem tarafların özel durumlarını göz önünde bulundurmalı hem de ilgili olayın özelliklerine uygun düşen bir süre vermelidir (Baki Kuru ve Burak Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku Ders Kitabı (8. Baskı, Yetkin Yayınları 2023) 613).

⁹⁵ Şıpka (n 20) 206.

⁹⁶ Akalp-Demirtabak (n 18) 119.

⁹⁷ Yıldız (n 41) 372.

⁹⁸ Yargıtay 14. HD, E 2021/554, K 2021/1438, 03.03.2021 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 21.03.2021.

⁹⁹ Şanal Görgün, Levent Börü ve Mehmet Kodakoğlu, *Medenî Usul Hukuku* (Gözden Geçirilmiş ve Güncel Yargı Kararları İşlenmiş 13. Baskı, Yetkin Yayınları 2024) 176; Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, *Medenî Usul Hukuku* (Güncellenmiş 10. Baskı, Yetkin Yayınları 2024) 180.

¹⁰⁰ Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, *Medenî Usul Hukuku* (n 99) 180.



bedelinin yatırılmamış olması nedeniyle dava reddedilmemektedir¹⁰¹. Zira 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu¹⁰² m. 94/II gereği, eğer hâkim verdiği sürenin kesin olduğunu belirtmemişse bu süreyi geçiren tarafın tekrar süre talep edebilmesi mümkündür ve ikinci kez verilen bu süre, kesin süre niteliğindedir.

7571 sayılı Kanun m. 36'yla yapılan değişiklikle TMK m. 734/II'de açıkça önalım bedelinin yatırılması için hâkim tarafından verilecek sürenin kesin süre olacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla artık önalım bedelinin yatırılması için verilecek sürenin kesin süre olup olmaması, hâkimin takdirinde değildir. Hâkimin belirleyeceği kesin süre içinde önalım bedelinin yatırılmaması, davacı önalım hakkı sahibinin davasının reddiyle sonuçlanacaktır. Zira TMK m. 734/II c. 3 uyarınca, hâkimin belirlediği kesin süre içinde söz konusu bedel nakden yatırılmadığı takdirde önalım hakkı konusu olan payın davacı önalım hakkı sahibinin adına tescil edilmesi yönünde karar verilmesi mümkün değildir.

D. Önalım Bedelinin Nakden Yatırılmasına Yönelik Düzenlemenin Emredici Nitelik Kazanması

Türk Medeni Kanunu m.734/II hükmünde, 7571 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önce olduğu gibi değişikikten sonra da bedelin nakden yatırılması gerektiği açıkça ifade edilmektedir. Bununla birlikte Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nca yapılan değerlendirme neticesinde, ağırlıklı görüş, bedeli nakden yatırma yükümlülüğü getiren düzenlemenin emredici olmadığı şeklinde oluşmuştur. Dolayısıyla davalının açık muvafakatinin bulunması durumunda, önalım bedelini yatırma yükümlülüğünün banka teminat mektubu sunularak yerine getirilebileceği sonucuna ulaşılmıştır¹⁰³.

Kanaatimizce 7571 sayılı Kanun'la 734/II'de yapılan değişikikten sonra, önalım bedelini hâkimin belirlediği yere nakden yatırma yükümlülüğünü düzenleyen hükmün, kanun koyucu tarafından emredici bir hüküm olarak düzenlendiği kabul edilmelidir. Zira yeni düzenlemede, hâkimin öngördüğü kesin süre içinde söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmemesi durumunda, payın önalım hakkı sahibi adına tesciline karar verilemeyeceği (TMK m. 734/II c. 3) açıkça belirtilmiştir. Hükmün bu cümlesi ile bedeli nakden yatırmayı da içeren yükümlülüğü belirten bir önceki cümlesi birlikte değerlendirildiğinde, artık önalım bedelinin mutlaka nakden yatırılması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Bu nedenle davalının açık muvafakati, önalım bedelinin nakden yatırılması yerine banka teminat mektubu sunulduğu durumlarda, ilgili payın davacı adına tescil edilmesine karar verilmesini mümkün kılmaz.

¹⁰¹ Suata (n 40) 123; Feyzioğlu (n 10) 389.

¹⁰² RG 04.02.2011/27836.

¹⁰³ Yargıtay HGK, E 2009/6-221, K 2009/265, 17.06.2009 <<https://karararama.yargitay.gov.tr/>> Erişim Tarihi 20.02.2026.

Ayrıca ilgili hüküm gereğince önalım bedelinin “nemalandırılmak üzere” yatırılacak olması da nakden yatırmayı zorunlu hâle getirmektedir. Zira nemalanmak kavramı, “ (para için) faizin eklenmesiyle çoğalmak¹⁰⁴” anlamına gelmektedir. Oysa banka teminat mektupları¹⁰⁵, bir tür gayri nakdi kredidir (5411 sayılı Bankacılık Kanunu¹⁰⁶ m. 48/I) ve öğretilerde teminatı amaçlayan garanti sözleşmeleri olarak nitelendirilmektedirler¹⁰⁷.

Önalım hakkı sahibinin özellikle payın rayiç bedelinin yüksek olması durumunda, önalım bedelini karşılayabilecek miktarda nakit parayı hâkimin vereceği süre içinde temin edebilmesi kolay olmaz. Bu nedenle önalım hakkının kullanılmasında teminat mektubundan faydalanılamaması, bu hakkın kullanılmasını zorlaştırır. Hâlbuki banka teminat mektupları, ilgili bankanın itibarı söz konusu olduğu için önemli bir güce sahiptir. Nitekim bir banka verdiği teminat mektubunu tazmin etmediği takdirde söz konusu bankaya karşı dava açılacağından bankanın güvenilirliği olumsuz etkilenir ve ayrıca bu bankanın teminat mektuplarına yönelik talep azalacağı için ilgili banka, teminat mektubu vermek suretiyle elde ettiği komisyon gelirinden de mahrum kalabilir¹⁰⁸.

E. Türk Medeni Kanunu m. 734/II’de Yapılan Değişikliğin Derdest Davalara Uygulanacak Olması

7571 sayılı Kanun’la TMK m. 734/II’de yapılan değişiklik, söz konusu değişikliğin yürürlüğe girdiği 25.12.2025 tarihinden önce açılmış davalarda da uygulanma alanı bulacaktır (TMK geçici m. 1/II). Bu değişikliğin derdest davalar açısından uygulanmasının en önemli etkisi, hiç şüphesiz önalım bedeli yönünden olur. Nitekim satış bedeli üzerinden kullanılan önalım hakkı, değişikliğin uygulanmasıyla hâkim tarafından belirlenecek rayiç bedel üzerinden kullanılmak durumundadır. Dolayısıyla üç ihtimalle karşılaşmak mümkündür: Rayiç bedelin satış bedelinden yüksek olması, rayiç bedelin satış bedelinden düşük olması ve bu iki

¹⁰⁴ <https://www.lugatim.com/s/nemalanmak> (Erişim Tarihi 01.04.2026).

¹⁰⁵ Banka teminat mektubunun türleri için bkz. Bengisu Önder, *Banka Teminat Mektupları* (Seçkin Yayıncılık 2020) 34-48; Ayşe Nilüfer Türkçü ve Serap Süer, *Banka Teminat Mektuplarının Tazmininin İhtiyari Tedbir Kararı Alınarak Durdurulması* (Seçkin Yayıncılık 2025) 51-64.

¹⁰⁶ RG 01.11.2005/25983 (Mükerrer).

¹⁰⁷ Seza Reisoğlu, *Banka Teminat Mektupları ve Kontrgarantiler* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, 2003) 36. Yargıtay’a göre banka teminat mektupları “*Borçlar Kanununun 110. maddesinde sözü edilen 3. şahsın filini taahhüt niteliğinde bir garanti aktı*” niteliğindedir (Yargıtay İBKG, E 1969/4, K 1969/6, 11.06.1969 <<https://khyk.kazancihukuk.com/>> Erişim Tarihi 02.04.2026. Banka teminat mektuplarının hukuki niteliğine ilişkin öğretilerdeki görüşler için bkz. Musa Kama, ‘Banka Teminat Mektuplarının Hukuki Niteliği ve Uygulamada Sorun Oluşturan Durumlar’ içinde Bilgehan Çetiner ve Abdullah Furkan Korkmaz (edr) *Teminat Hukuku* (Seçkin Yayıncılık 2023) 1237-1244; Himmet Koç, ‘Hukuki Açından Banka Teminat Mektupları’ (2020) 69 (2) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 567, 571-574.

¹⁰⁸ Reisoğlu (n 107) 24; Ferdi Süsler, *Teminat Mektupları ve Banka Garantileri* (İktisat Bankası, Eğitim Yayınları No: 16 1990) 9.



bedelin birbirine eşit olması. Bunlardan en sık karşılaşılabilecek olan, ülkemizdeki bedeli tapuda oldukça düşük gösterme yönündeki alışılabilir uygulamalar¹⁰⁹ göz önünde bulundurulduğunda, birinci ihtimaldir. Kaldı ki enflasyonist ekonomik şartlar ve yargılamaların kısa sürede tamamlanmaması nedeniyle taşınmazın rayiç bedelinin dava tarihinden sonra artması da kaçınılmazdır. Bu nedenle TMK geçici m.1/II hükmü, hukuk güvenliği ilkesiyle bağdaşmayan bir yargılama yapılmasına neden olacaktır.

Anayasa Mahkemesi'nin bir kararına göre, hukuk devleti ilkesinin önkoşullarından olduğu kabul edilen *"hukuk güvenliği"* gereği, kişiler bütün işlem ve davranışlarında devlete güvenebilmeli ve devlet de kanuni düzenlemelerinde söz konusu güvene zarar verecek yöntemlerden uzak durmalıdır. Bu doğrultuda *"Kanunların uzun süreli uygulanmasına güvenerek hayatını yönlendiren, hukuki iş ve işlemlere giren bireyin, bu kanunların uygulanacağı yolunda oluşan beklentisinin mümkün olduğunca korunması gerekmektedir."* Kişinin bir beklentisinin hukuk tarafından korunması ise söz konusu beklentisinin meşru bir beklenti olmasını gerektirir. Meşruluğa ilişkin yapılacak değerlendirmede esas alınacak olan, *"hakkaniyet"* tir. Nitekim kanun koyucunun da takdir yetkisini kullanırken hakkaniyeti dikkate alması zorunludur¹¹⁰.

TMK m. 734/II'de yapılan değişikliklerin derdest davalara uygulanmasıyla, kanun koyucunun hukuk güvenliği ilkesine uygun bir yöntem benimsediğini söylemek güçtür. Zira kanun koyucu, paylı mülkiyette paydaşlara bizzat kendisinin verdiği yasal önalım hakkının şartlarını belirlemiş, hak sahibi de buna güvenerek dava açmıştır ve hatta önalım bedelini hâkimin belirlediği yere yatırmış olması da muhtemeldir. Değişiklikten önce dava açan hak sahibinin önalım hakkını artık daha yüksek bir bedel (rayiç bedelin satış bedelinden yüksek olması ihtimalinde) üzerinden kullanması gerektiğinin düzenlenmesi suretiyle hak sahibinin meşru beklentisi göz ardı edilmiştir. Aynı durum, satış bedelinin rayiç bedelden yüksek olduğu ihtimalde önalım yükümlüsü açısından da geçerlidir.

Bu nedenlerle TMK m. 734/II'de yapılan değişikliğin derdest davalara uygulanmaması yerinde olurdu. Bununla birlikte derdest davalar açısından da mutlaka değişiklik yapma zarureti hâsıl olmuşsa da en azından tarafların meşru beklentilerine daha az zarar verecek derdest davalara özgü ayrı bir düzenleme getirilebilirdi. Gerçekten bir taşınmazın değerinin, özellikle enflasyonist bir ekonomik ortamda, kısa bir süre içinde dâhi çok fazla artabileceği açıktır. Payın, önalım hakkı sahibinin davayı açtığı tarihteki rayiç bedeli ile ilgili değişikliğin yürürlüğe girmesi üzerine sonradan belirlenen rayiç bedeli arasında oluşabilecek farkın, süresi içinde hakkını kullanmış olan davacıya yükletilmesi kabul edilebilir değildir.

¹⁰⁹ Şıpka (n 20) 76.

¹¹⁰ Anayasa Mahkemesi, E 2012/65, K 2012/128, 20.09.2012 <<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/2012/128?EsasNo=2012%2F65>> Erişim Tarihi 26.02.2026.

Derdest davalarda, hâkim tarafından önalım bedelinin yatırılmasına karar verilmiş olup olmamasına göre iki farklı ihtimal dikkate alınarak bir düzenleme yapılabilirdi. Birinci ihtimalde hüküm yürürlüğe girdiğinde henüz önalım bedelinin yatırılmasına karar verilmiş değilse önalım hakkının, payın davanın açıldığı tarihteki rayiç bedeli üzerinden kullanılacağı öngörülebilirdi. İkinci ihtimalde ise ancak hükmün yürürlüğe girmesinden önce önalım bedelinin yatırılmasına karar verilmişse:

- Davanın açıldığı tarihteki payın rayiç bedeli ile önalım hakkının kullanıldığı satış bedeli arasındaki fark,
- Davanın açıldığı tarihten bu farkın yatırılması için hâkim tarafından sürenin verildiği ana kadar işleyecek olan faiz,
- İki bedel (satış bedeli ile dava tarihindeki payın rayiç bedeli) arasındaki farkın neden olacağı alıcı tarafından ödenmesi gereken tapu giderleri

toplanmak suretiyle ortaya çıkacak miktarın yatırılması gerektiğinin düzenlenmesi yapılabilirdi. Bu durum, her ne kadar hukuki güvenlik ilkesiyle bağdaşmasa da, değişikliğin hukuki güvenlik ilkesine aykırılığının neden olacağı olumsuz etkiyi azaltabilirdi. Rayiç bedelin satış bedelinden daha az olması durumunda da söz konusu miktarın davacı önalım hakkı sahibine iade etmesi gerektiği düzenlenebilirdi.

SONUÇ

Paylı mülkiyette paydaşların yasal önalım hakkı, TMK m. 732 ila 734 arasında düzenlemiştir. 7571 sayılı Kanun'la söz konusu yasal önalım hakkında önemli değişiklikler yapılmıştır.

7571 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerden ilki, önalım olayının kapsamının daraltılmasıdır. Zira Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan satışlarda yasal önalım hakkının kullanılması yasaklanmıştır. Böylece yasal önalım hakkının mülkiyet hakkına getirdiği sınırlama da daraltılmıştır. Bu değişiklikle birlikte artık Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan satışlara konu teşkil eden payların daha yüksek bedele satılabileceği düşüncesindeyiz. Diğer taraftan bu değişiklik, söz konusu Kanun kapsamında yapılan ihalelerle pay alan kişiler ile paydaşlar arasındaki menfaat dengesini hakkaniyete aykırı şekilde bozan uygulamanın sona ermesini sağlayacaktır. Gerçekten Yargıtay'ın bazı kararları gereği ihaleden haberdar olmasına rağmen ihaleye katılmayan paydaşlar veya ihaleye katılıp pey sürmekle birlikte ihaleden çekilen paydaşlar ihaleden sonra haklarını kullanabilmektedirler. Ayrıca ihale kesinleşmiş olmakla birlikte bazı yargılama süreçleri nedeniyle tescilin yıllar sonra yapılabilmiş olmasından dolayı uzun yıllar sonra önalım hakkının kullanılabilmesi riski de ortadan kalkmıştır.

Diğer bir değişiklik, yasal önalım hakkının tabi olduğu mutlak hak düşürücü sürenin iki yıldan bir yıla düşürülmesidir. Üç aylık nispi hak düşürücü süreye dair ise herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Oysa üç aylık nispi hak düşürücü



sürenin, satışın noter aracılığıyla yapılan bildirim dışında herhangi bir şekilde öğrenildiği durumlarda da işlemeye başlayacağı yönünde bir değişiklik yapılmak suretiyle paydaşların yasal önalım hakkını kötüye kullanmasının önüne geçilemiyordu. Mutlak hak düşürücü sürenin bir yıla düşürülmesi ise hakkın hem zaman bakımından kullanılma imkânını oldukça daraltmış hem de amacına ulaşmasını güçleştirmiştir. Bu nedenle mutlak hak düşürücü süre düşürülmeyerek nispi hak düşürücü sürenin önalım hakkı sahibinin satışı, noter aracılığıyla yapılan bildirim dışında öğrendiğinde de başlayacağı şeklinde değişiklik yapılması yerinde olabilirdi.

Önalım hakkına uygulanacak hak düşürücü süreye yönelik önerimiz ise şu şekildedir: Hem önalım hakkı sahibinin satışı derhâl ve kolayca öğrenmesi sağlanmalı hem de böylece nispi hak düşürücü süre - mutlak hak düşürücü süre ayırımına gerek kalmadan tek bir süre öngörülmelidir. Şöyle ki önalım hakkının tabii olduğu sürenin noter aracılığıyla yapılacak bildirimle bağlanması yerine günümüz teknolojik imkânlarından faydalanılması tercih edilebilir. Örneğin her paydaşın Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'ne (TAKBİS) cep telefonu numarasını tanımlaması zorunlu hâle getirilebilir. Taşınmazdaki herhangi bir payın maliki değiştiğinde, diğer paydaşa veya paydaşlara kısa mesaj aracılığıyla paydaşlarda bir değişiklik gerçekleştiği ve belirli bir süre (örneğin 5 iş günü) içinde TAKBİS üzerinden veya ilgili tapu müdürlüğüne giderek ayrıntılı bilgileri öğrenebileceği, bu süre sonunda gerekli incelemeyi yapmamış olsa dahi satışı öğrenmiş sayılacağı ve üç aylık hak düşürücü sürenin işlemeye başlayacağı doğrudan bildirilebilir. Bu durumda önalım hakkı sahibi, kendisine tanınan süre geçtikten sonra satışı zaten öğrenmiş sayılacağı için her hâlde satıştan itibaren başlayan bir mutlak hak düşürücü süre öngörmeye de ihtiyaç kalmaz. Böylece hem alıcı ve satıcı noterden yapılacak tebliğ masrafından kurtulur hem de önalım hakkı sahipleri, hiçbir süre geçmeden tapu siciline tescille birlikte satıştan haberdar olur. Dolayısıyla alıcının önalım hakkının kullanılıp kullanılmayacağı hususunda yaşayacağı belirsizlik daha kısa sürer ve ayrıca noter aracılığıyla bildirim yapılmamasının önalım hakkının kötüye kullanılmasına yönelik oluşturduğu hukuki zemin ortadan kaldırılmış olur.

7571 sayılı Kanun'la TMK m. 734/II hükmü de değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklik gereğince önalım hakkı, payın hâkim tarafından belirlenecek rayiç bedeli üzerinden kullanılacaktır. Dolayısıyla önalım bedelinin belirlenmesi açısından artık bedelde muvazaa iddiaları herhangi bir önem taşımamaktadır.

Ayrıca TMK m. 734/II'de yapılan değişiklikle, önalım bedelinin depo edilmesi için hâkimin belirleyeceği sürenin kesin süre niteliğinde olduğu da belirtilmiştir. Bu nedenle önalım bedelinin süresinde yatırılmaması, her durumda önalım davasının reddiyle sonuçlanacaktır. Ayrıca önalım bedelinin nakden yatırılmasına ilişkin düzenlemenin değişiklikle birlikte emredici nitelik kazandığı görülmektedir. Nitekim önalım bedelinin hâkimin belirlediği yere nakden yatırılması yükümlülüğünün yerine getirilmediği takdirde payın önalım hakkı sahibi adına tescil edilemeyeceği söz konusu fıkranın üçüncü cümlesinde açıkça ortaya koyulmuştur.

TMK m. 734/II hükmünde yapılan değişikliğin derdest davalar açısından da uygulanacak olması, satış bedelinin hâkim tarafından belirlenecek rayiç bedelden düşük olması durumunda önalım hakkı sahibinin, yüksek olması durumunda ise önalım yükümlüsünün meşru beklentisinin göz ardı edilmesine neden olacağı için kanun koyucunun TMK geçici m. 1/II hükmünde hukuk güvenliği ilkesine aykırı bir yöntem tercih ettiği ileri sürülebilir.

KAYNAKÇA

- Akalp-Demirtabak D, *Yasal Önalım Hakkı* (On İki Levha Yayıncılık 2010).
- Akıntürk T, *Eşya Hukuku* (Beta Basım Yayım Dağıtım 2009)
- Altınok Ormancı P, ‘Önalım Hakkından Feragat ve Hakkı Kullanmaktan Vazgeçme’ (2019) (141) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 265-287
- Arpacı A, ‘Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış’ içinde Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan (Seçkin Yayıncılık 2004) 89-113
- Arslan R, Yılmaz E, Taşpınar Ayvaz S ve Hanağası E, *Medenî Usul Hukuku* (Güncellenmiş 10. Baskı, Yetkin Yayınları 2024)
- Ayan M, ‘Kanunî Şuf’a Hakkı’ (1995) (Prof. Dr. Halil CİN’e Selçuk Üniversitesinde 10. Hizmet Yılı Armağanı) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 335-368
- Aybay A ve Hatemi H, *Eşya Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 3. Bası, Vedat Kitapçılık 2012)
- Aydın Ünver T, ‘Yasal Önalım Hakkında Önalım Olayının Bildirilmesi’ (2016) 11 (145-146) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 829-857
- Aydoğdu M ve Yağcıoğlu B, *Yasadan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı* (Gözden Geçirilmiş ve Güncellenmiş 2. Baskı, Adalet Yayınevi 2024)
- Berberoğlu Yenipınar F, *Taşınmazda Şuf’a (Önalım) Davaları* (Aristo Yayınevi 2023)
- Coşkun G, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Hak Kazanan Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (Yetkin Yayınları 2010)
- Durap A, *Yargıtay Kararları Işığında Sorularla Önalım Hakkı* (Bilge Yayınevi 2020)
- Erbek Odabaşı Ö, ‘Yargıtay Kararları Işığında Yasal Önalım Hakkının Tapuda Düşük Gösterilen Bedel Üzerinde Kullanılması’ (2021) 23 (2) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1001-1056
- Eren F, *Mülkiyet Hukuku* (Gözden Geçirilmiş 5. Baskı, Yetkin Yayınları 2020)



Erkan V U, 'Anayasa Mahkemesi'nin 12.12.2007 Tarihli E. 2003/34 ve K. 2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu'nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması' (2014) 5 (1) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 269-294

Erman H, *Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi* (Gözden Geçirilmiş 3. Basım, Der Yayınları 2010)

Ertay Ş, *Eşya Hukuku* (Bilimsel katkıları ile İlkur Serdar ve Damla Gürpınar) (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 11. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitapevi 2014)

Feyzioğlu, F N, *Şuf'a Hakkı* (Fakülteler Matbaası 1959)

Görgün Ş, Börü L ve Kodakoğlu M, *Medeni Usul Hukuku* (Gözden Geçirilmiş ve Güncel Yargı Kararları İşlenmiş 13. Baskı, Yetkin Yayınları 2024)

Günay E, *Önalım Hakkı* (Güncellenmiş 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2025)

Güneri O, 'Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı ve Bu Hakların Mukayesesi' (2021) 18 (2) Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1353-1379

Havutçu A, 'Haksız Fiil Sorumluluğunda Zamanaşımı Sürelerinin Başlangıcı' (2010) 12 (Özel Sayı) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 579-605

Hüseyin İ ve Yaşbey E, 'Önalım Hakkının Kullanılması Kapsamında Tapu Memurunun İlgilere Bildirim Yükümlülüğü' (2020) 10 (19) Hasan Kalyoncu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 175-200

Kahraman G, *Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Durumu* (Seçkin Yayıncılık 2022)

Kama M, 'Banka Teminat Mektuplarının Hukuki Niteliği ve Uygulamada Sorun Oluşturan Durumlar' içinde Bilgehan Çetiner ve Abdullah Furkan Korkmaz (edr) *Teminat Hukuku* (Seçkin Yayıncılık 2023) 1235-1263

Kılıççioğlu M S, *Yasal Önalım Hakkının Kullanılması* (Seçkin Yayıncılık 2023).

Kırca Ç, 'Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanundaki Değişiklikler' içinde Prof. Dr. Ömer Teoman'a 55. Yaş Günü Armağanı Cilt II (Beta Basım Yayın 2002) 1179-1203

Kırkbeşoğlu N, *Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı* (Yenilenmiş ve Güncellenmiş 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık 2023)

Kırmızı M, *Yargıtay Kararları Işığında Ecrimisil - Önalım ve Zorunlu Geçit Hakkı Davaları* (Güncellenmiş 2. Baskı, Platon Plus Yayıncılık 2025)

Kızır M, '6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Satış İlişkisi Doğuran Haklar ve Özellikle Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi' (2016) 22 (3) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 1773-1796

Koç H, 'Hukuki Açından Banka Teminat Mektupları' (2020) 69 (2) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 567-602

Kuru B ve Aydın B, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku Ders Kitabı (8. Baskı, Yetkin Yayınları 2023).

Oğuzman M K, Seliçi Ö ve Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku* (26. Baskı, Filiz Kitapevi 2024)

Olca A, Önalım (Şuf'a) *Hakkı ve Davaları* (2013)

Önder B, *Banka Teminat Mektupları* (Seçkin Yayıncılık 2020)

Özçelik Ş B, 'Fiili Taksim Halinde Yasal Önalım Hakkının Kullanılmayacağı Yönündeki Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi' (2019) (141) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 253-264. ('Fiili Taksim')

Özçelik Ş B, *Tapu Siciline Güven İlkesi* (Yetkin Yayınları 2016). (*Güven İlkesi*).

Reisoğlu S, *Banka Teminat Mektupları ve Kontrgarantiler* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, 2003)

Ruhi A C, Önalım Davaları (En Son Yargıtay İçtihatları İle) (Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2013)

Ruhi C ve Ruhi A C, *Tapu İptali ve Tescil Davaları* (Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayınları 2025)

Sertler D, *Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Hukuki Durumu* (On İki Levha Yayıncılık 2021)

Sirmen L, *Eşya Hukuku* (12. Baskı, Legem Yayınevi 2025)

Suata İ Z, *Kanuni Önalım Hakkı* (Yetkin Yayınları 2020)

Sungurbey İ, 'Medenî Yasa Öntasarısında Yöntem ve İçerik Bakımından Temel Yanılgılar (İsviçre-Türk Öğreti ve Uygulaması Işığında Uyarılar)' içinde *Medenî Hukuk Sorunları Altıncı Cild* (İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1994) 70-102

Süsler F, *Teminat Mektupları ve Banka Garantileri* (İktisat Bankası, Eğitim Yayınları No: 16 1990)

Şahan G, 'Taşınmaz Devrine İlişkin Yapılan Arabuluculuk Anlaşmalarının Önalım Hakkı Açısından Değerlendirilmesi' (2025) (64) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 377-396



Şahin R, *Asliye Hukuk Davaları Uygulama Rehberi* (Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2025)

Şahin T, 'Paylı Mülkiyette ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında Yasal Önalım Hakkı' (2018) 24 (2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 906-930

Şıpka Ş T, *Türk Hukukunda Kanunî Önalım (Şuf'a) Hakkı (MK m. 659) (Hukuki Niteliği ve Kullanma Koşulları)* (Alfa Basın Yayım Dağıtım 1994)

Tekdoğan A, *Ayni ve Şahsi Haklardan Kaynaklı Tapu İptali ve Tescil Davaları* (Seçkin Yayıncılık 2025)

Türkçü A N ve Süer S, *Banka Teminat Mektuplarının Tazmininin İhtiyari Tedbir Kararı Alınarak Durdurulması* (Seçkin Yayıncılık 2025)

Üçer M ve Göktimur M, 'Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasında Gerçek Değer Yerin Tapuda Gösterilen Satış Bedelinin Esas Alınmasının Anayasaya Aykırılığı Sorunu' (2023) 28 (49), Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi 499-530

Yaşar M, 'Yeni Medeni Kanunda Önalım Hakkına İlişkin Değişiklikler' (2004) 3 (2) Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 423-434

Yavuz C, 'Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yasal Önalım Hakkının Kullanılması Sorununa Dair Görüşler' (2017) 4 (2) İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 109-131

Yavuz C, Acar F ve Özen B, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım 2021)

Yıldız E, *Önalım Davaları (Açıklamalı-İçtihatlı)* (Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık 2009)