AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Önalım Davasında Rayiç Bedel Kuralının İptali: AYM Kararı ve Devam Eden Davalar

MAKALE ÖZETİ

AYM'nin E.2026/23, K.2026/162 sayılı kararıyla rayiç bedel kuralı iptal edildi. 6 Ağustos 2027 yürürlük tarihi, derdest davalar ve depo yükümlülüğü.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Anayasa Mahkemesi (AYM), önalım (şufa) davalarında pay bedelinin hâkim tarafından rayiç değer üzerinden belirlenmesini öngören kuralı iptal etti. Ancak kararın 6 Kasım 2026'da Resmî Gazete'de yayımlanması, rayiç bedel uygulamasının aynı gün sona erdiği anlamına gelmiyor. **İptal hükümleri 6 Ağustos 2027'de yürürlüğe girecek.** Bu tarihe kadar devam eden davalarda mevcut kanun hükmü ve mahkemenin verdiği usul kararları önemini koruyor.

Karar, 16 Temmuz 2026 tarihli **E.2026/23, K.2026/162** sayılı AYM kararıdır (Resmî Gazete: 6 Kasım 2026, sayı 33422). Ön alım hakkının kendisi kaldırılmadı; tartışma, bu hak kullanıldığında üçüncü kişi alıcıya ödenecek bedelin hangi yöntemle belirleneceğine ilişkindir. Önalım hakkının genel koşulları, satışın bildirilmesi ve dava süresi için yasal önalım hakkı rehberine bakılabilir.

AYM önalım davasında hangi hükmü iptal etti?

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 734. maddesinin ikinci fıkrası, 7571 sayılı Kanun'un 36. maddesiyle 2025 yılının sonunda değiştirilmişti. Yeni sistemde dava konusu payın **rayiç bedelinin hâkim tarafından belirlenmesi** ve önalım hakkı sahibinin belirlenen bedelle alıcıya düşen tapu giderlerini mahkemenin gösterdiği yere süresinde yatırması öngörülüyordu.

AYM öncelikle bu fıkradaki **"rayiç bedeli"** ibaresini Anayasa'ya aykırı buldu. Ardından bu ibarenin iptali nedeniyle uygulanma imkânı kalmayan fıkranın diğer hükümlerini de iptal etti. Ayrıca yeni bedel düzenlemesinin görülmekte olan davalara uygulanmasına ilişkin **TMK geçici madde 1'in ikinci fıkrası** da aynı gerekçeyle iptal edildi.

Karar, TMK m.732'deki paydaşların yasal önalım hakkını veya TMK m.733'teki bildirim ve hak düşürücü süreleri ortadan kaldırmıyor. **İptal edilen, bedelin belirlenmesi ve depo edilmesine ilişkin düzenleme ile buna bağlı geçiş hükmüdür.**

AYM rayiç bedel uygulamasını neden Anayasa'ya aykırı buldu?

Paylı taşınmazın bir payı üçüncü kişiye satıldığında, alıcı ile satıcı bir satış bedeli üzerinde anlaşır. Önalım hakkının kullanılması hâlinde ise alıcının yerine önalım hakkı sahibi geçer. AYM, bedelin tarafların kararlaştırdığı satış bedelinden koparılarak mahkemenin belirleyeceği rayiç değere bağlanmasının, tarafların menfaatleri arasında adil denge kurup kurmadığını inceledi.

Rayiç değer satış bedelinin **üzerinde** belirlenirse, alıcı ödediğinden daha yüksek bir tutarı elde edebilir. Rayiç değer **altında** kalırsa alıcının katlandığı satış bedeli karşılanmayabilir. Üstelik önalım hakkını kullanmak isteyen paydaş da dava başlarken nihai olarak ne kadar para yatıracağını kesin biçimde bilemeyebilir.

AYM, bu sonuçların üçüncü kişi alıcı ile önalım hakkı sahibi arasındaki dengeyi bozduğunu ve mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin anayasal yükümlülüklerle bağdaşmadığını değerlendirdi. Buradaki iptal gerekçesi, yalnızca bir bilirkişi raporunun yanlış değer biçmesi değil, **bedeli belirleme yönteminin kendisi** hakkındadır.

Rayiç bedel kuralı bugün hâlâ uygulanıyor mu?

Evet. 9 Kasım 2026 itibarıyla iptal hükmü henüz yürürlüğe girmedi. AYM, hukuk düzeninde oluşabilecek boşluğu dikkate alarak iptalin etkisini Resmî Gazete'de yayımından itibaren dokuz ay erteledi. Böylece yürürlük tarihi **6 Ağustos 2027** oldu.

Bu ayrım, dava açan veya kendisine dava yöneltilen taraf açısından belirleyicidir. Kararın yayımlandığını göstererek mahkemenin rayiç bedel tespitine veya depo yükümlülüğüne artık hiçbir şekilde karar veremeyeceği söylenemez. Hâlen yürürlükte olan düzenlemeye, mevcut yargılama işlemlerine ve somut dosyanın durumuna göre hareket edilmelidir.

AYM'nin iptal kararı kesin ve bağlayıcı niteliktedir; ancak **iptal kararının bağlayıcı olmasıyla iptal hükmünün yürürlüğe girme tarihi ayrı konulardır.**

Devam eden önalım davalarında hangi bedel esas alınacak?

Bu sorunun cevabı, yalnız AYM kararının yayım tarihine bakılarak verilemez. Özellikle şu hususlar incelenmelidir:

- Pay satışının ve önalım davasının açıldığı tarih;

- Davanın 7571 sayılı Kanun yürürlüğe girdiğinde devam edip etmediği;
- Bedelin tespiti konusunda daha önce bilirkişi incelemesi ve mahkeme kararı bulunup bulunmadığı;
- Depo için süre verilip verilmediği, para yatırılıp yatırılmadığı;
- Yargılamanın 6 Ağustos 2027 tarihinde hangi aşamada olacağı ve o tarihe kadar yeni bir kanuni düzenleme yapılıp yapılmayacağı.

2025 sonundaki değişiklikten **önce** TMK m.734/2 satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerinin depo edilmesini düzenliyordu. 7571 sayılı Kanun ile rayiç bedel esası getirildi ve geçiş hükmüyle derdest davalara da etkisi öngörüldü. AYM her iki yeni hükmü de iptal etti; fakat iptal hükümlerinin yürürlüğü ertelendi.

Bu nedenle **6 Ağustos 2027 sonrasında eski satış bedeli sisteminin her davada kendiliğinden ve tartışmasız uygulanacağını söylemek doğru değildir.** Yasama organının bu süre içinde yeni bir düzenleme yapması mümkündür. Yapılmazsa da derdest davalardaki uygulamanın, yürürlük ve geçiş hükümleriyle birlikte değerlendirilmesi gerekecektir.

Mahkemeye önalım bedeli yatırılmışsa para geri alınabilir mi?

AYM'nin iptal kararı, yatırılmış bedelin kendiliğinden iadesi sonucunu doğurmaz. Depo edilen paranın akıbeti, davanın devam edip etmediğine, verilen ara kararlara, tarafların taleplerine ve sonuçta kurulacak hükme bağlıdır.

Örneğin mahkemenin belirlediği bedeli süresinde yatırmış bir paydaş ile henüz bilirkişi incelemesi yapılmamış bir davanın tarafı aynı usulî durumda değildir. İlk durumda yatırılmış paranın otomatik olarak çekilebileceği varsayımı ciddi hak kaybı doğurabilir. Bedel depo etme yükümlülüğünü yerine getirmemek de sonuçsuz bir tercih değildir.

Somut dosyada bedelin değiştirilmesi, ek inceleme yapılması veya daha önce yatırılan tutarın akıbeti tartışılıyorsa, kararın yürürlük takvimiyle mahkemenin mevcut ara kararları birlikte incelenmelidir. Ayrıca uzun yargılama sırasında depo edilmiş paranın ekonomik değerinin korunması meselesi, **rayiç bedel kuralının iptalinden farklı bir hukuki sorundur.**

Paydaşlar ve payı satın alan kişiler ne yapmalı?

Önalım hakkını kullanmak isteyen paydaş, kararı davayı bekletmenin veya mevcut yükümlülükleri yerine getirmemenin gerekçesi saymamalıdır. Satışın noterle bildirimi, hak düşürücü süreler, davanın kime yöneltildiği ve bedelin yatırılması gibi koşullar ayrı ayrı önem taşır.

Payı satın alan kişi ise satış sözleşmesinin ve tapu işlem belgelerinin gerçek bedeli ve ödeme koşullarını göstermesine dikkat etmelidir. Dava açılmışsa, bedel tespiti bakımından taşınmazın gerçek değeri kadar sözleşmeyle kararlaştırılan bedelin ve yapılan ödemenin de nasıl belgelendiği önem kazanır.

Sonuç olarak: Önalımda rayiç bedel kuralı iptal edilmiştir; ancak uygulamanın sona ereceği tarih 6 Ağustos 2027'dir. Karar bütün önalım davalarını aynı gün sonuçlandırmaz. Bedel, süre, yürürlük ve varsa geçiş kuralları, satış ile dava tarihleri üzerinden birlikte değerlendirilmelidir.

Kaynaklar

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Anayasa Mahkemesinin 16 Temmuz 2026 tarihli, E.2026/23, K.2026/162 sayılı, 6 Kasım 2026 tarihli ve 33422 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan önalım bedeline ilişkin iptal kararı.
2. 24 Aralık 2025 tarihli 7571 sayılı Kanun'un Türk Medeni Kanunu'nun 733 ve 734. maddeleri ile geçici 1. maddesine ilişkin 35, 36 ve 37. maddeleri (25 Aralık 2025 tarihli Resmî Gazete).

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.