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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Yasal Önalım Hakkı Nasıl Kullanılır? Süre, Bildirim ve Dava

MAKALE ÖZETİ

Önalım hakkı, güncel bir yıllık süre ve rayiç bedel ile geçiş kuralları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Hisseli bir taşınmazdaki pay üçüncü kişiye satıldığında, diğer paydaşlar belirli şartlarla **yasal önalım hakkını** kullanarak satılan payın kendi adlarına tescilini isteyebilir. Bu hak, paydaşın önceden verilmiş bir sözleşmeye dayanmasından değil, doğrudan Türk Medeni Kanunu'ndan doğar.

Ancak önalım hakkı “pay satıldı, ben de almak istiyorum” şeklinde kullanılabilen serbest bir satın alma hakkı değildir. Payın üçüncü kişiye satılması, kanuni sürelere uyulması, davanın doğru kişiye yöneltilmesi ve mahkemenin belirlediği rayiç bedel ile tapu giderlerinin süresinde depo edilmesi önemlidir.

En kritik nokta süredir: **25 Aralık 2025 ve sonrasında yapılan satışlarda noter bildiriminden itibaren üç ay ve her halde satıştan itibaren bir yıl** içinde dava açılmazsa önalım hakkı düşer. Daha önceki satışlar bakımından iki yıllık eski süreyi koruyan geçiş hükmü vardır.

Yasal önalım hakkı nedir?

Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyette bir paydaşın payını üçüncü kişiye satması halinde diğer paydaşlara tanınan öncelikli edinme imkanidir.

Amaç, paylı mülkiyet ilişkisine dışarıdan yeni kişilerin girmesini sınırlamak ve mevcut paydaşlara satılan payı öncelikle edinme fırsatı vermektir.

Bu hak taşınmazın tamamının satılmasında değil, **paylı mülkiyetteki bir payın üçüncü kişiye satılmasında** gündeme gelir.

Örneğin üç kardeşin paylı malik olduğu bir arsada kardeşlerden biri payını dışarıdan bir kişiye satarsa, diğer paydaşların yasal önalım hakkı doğabilir.

Her pay devri önalım hakkı doğurur mu?

Hayır.

Yasal önalım hakkının temelinde satış işlemi vardır. Bağış, miras, gerçek bir trampa veya satış dışındaki başka bir hukuki işlem kural olarak aynı sonucu doğurmaz.

Ancak tapuda satış dışı bir işlem gösterilmiş olsa bile gerçekte tarafların yaptığı işlem satış niteliğindeyse, işlemin gerçek hukuki niteliği ayrıca tartışılabilir. Bu durumda uyuşmazlık artık yalnız önalım hakkıyla değil, muvazaa ve ispat sorunlarıyla da bağlantılı hale gelir.

Bu nedenle tapudaki işlem adı tek başına her zaman yeterli değildir; somut olayda payın gerçekte hangi hukuki işlemle devredildiği önemlidir. Ayrıca 24 Aralık 2025 tarihli 7571 sayılı Kanun'la TMK m. 733 değiştirilmiştir: **2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamındaki satışlarda ve cebri artırmayla yapılan satışlarda yasal önalım hakkı kullanılamaz.**

Pay başka bir paydaşa satılırsa önalım hakkı kullanılabilir mi?

Yasal önalım hakkının temel amacı, paylı mülkiyet ilişkisine üçüncü bir kişinin girmesini önlemektir.

Bu nedenle payın mevcut paydaşlardan birine satılması ile paydaş olmayan üçüncü kişiye satılması aynı şekilde değerlendirilmez. Yasal önalım hakkı, esas olarak **payın üçüncü kişiye satılması** halinde gündeme gelir.

Bu ayrım özellikle aile içinde veya az sayıda paydaşın bulunduğu taşınmazlarda önemlidir.

Önalım hakkı satıştan önce kullanılabilir mi?

Yasal önalım hakkı, üçüncü kişiye yapılan satışla birlikte kullanılabilir hale gelir.

Paydaşın “ileride payını satarsan ben alırım” şeklindeki beklentisi, henüz gerçekleşmemiş bir satış üzerinden yasal önalım davası açmasına imkan vermez.

Satış gerçekleştiğinde hak somutlaşır. Bundan sonra bildirim, süre ve dava aşaması başlar.

Satış diğer paydaşlara nasıl bildirilmelidir?

Türk Medeni Kanunu, yapılan satışın alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara **noter aracılığıyla bildirilmesini** esas alır.

Bu bildirim önemlidir; çünkü üç aylık hak düşürücü sürenin başlangıcı bildirimle bağlantılıdır.

Paydaşın satışı komşudan duyması, internet ilanını görmesi veya tapu kaydını kendi araştırmasıyla öğrenmesi ile kanunun öngördüğü noter bildirimi aynı şey değildir.

Bu nedenle önalım hakkı bakımından “satışı ne zaman öğrendiniz?” sorusunun yanında “kanuna uygun bildirim ne zaman yapıldı?” sorusu da ayrıca incelenmelidir.

Önalım davası açma süresi ne kadardır?

Önalım hakkının paylı mülkiyet içindeki temel hukuki yapısı ile 25 Aralık 2025 tarihinde yürürlüğe giren süre ve bedel düzenlemeleri birbirinden ayrılmalıdır. Kitaptaki açıklamalar önalım hakkının niteliği için kullanılırken, güncel dava ve geçiş koşulları sonraki kanun değişikliklerine göre değerlendirilmelidir.

25 Aralık 2025 ve sonrasında yapılan satışlarda iki ayrı hak düşürücü süre vardır:

- Satışın hak sahibine noter aracılığıyla bildirildiği tarihten itibaren **üç ay**.
- Her halde satış tarihinden itibaren **bir yıl**.

Sürelerden birinin dolması önalım hakkını sona erdirir. Noter bildirimi yapılmamış olması, satıştan itibaren bir yıllık üst sınırı ortadan kaldırmaz.

25 Aralık 2025'ten önceki satışlar için TMK'ya 7571 sayılı Kanun'la eklenen geçici madde 1 gereğince eski TMK m. 733 uygulanır: noter bildiriminden itibaren üç ay ve satıştan itibaren her halde **iki yıl**. Dava tarihinden önce satışın ne zaman gerçekleştiği mutlaka belirlenmelidir.

Üç aylık süre hangi tarihte başlar?

Üç aylık süre, kanunun aradığı nitelikteki bildirimin yapılmasıyla başlar.

Bu nedenle sıradan bir mesaj, sözlü haber verme veya başka bir dava dosyasında satıştan söz edilmesi ile noter bildirimi aynı sonucu doğurmayabilir.

Somut olayda süre hesabı yapılırken bildirimin içeriği, kime ve ne zaman yapıldığı ve noter bildiriminin gerçekten tamamlanıp tamamlanmadığı birlikte incelenmelidir.

Bir yıllık üst süre ne işe yarar?

Yeni düzenlemedeki bir yıllık üst süre, satışın noter aracılığıyla hiç bildirilmemesi halinde dahi hakkın süresiz devam etmesini önler.

25 Aralık 2025 ve sonrasındaki satışlarda bir yıl geçmesiyle önalım hakkı düşer. Daha önceki satışlarda ise geçiş hükmü uyarınca iki yıllık eski üst süre uygulanır. Bu nedenle “bana noter bildirimi gelmedi” tek başına süresiz dava hakkı anlamına gelmez.

Önalım hakkı dava açmadan kullanılabilir mi?

Yasal önalım hakkı, alıcının gönüllü olarak payı devretmesi dışında, kural olarak **dava yoluyla** kullanılır.

Hak sahibi paydaş, yalnızca alıcıya ihtar göndererek tapunun kendiliğinden adına geçmesini sağlayamaz.

Uyuşmazlık varsa mahkemeden satılan payın davacı adına tescili istenir.

Bu nedenle önalım hakkı, tek taraflı bildirimle tapu devri sağlayan basit bir satın alma opsiyonu değildir.

Önalım davası kime karşı açılır?

Dava, payı satın alan **alıcıya** karşı açılır.

Çünkü dava açıldığı anda tapuda payın maliki alıcıdır ve davanın amacı, belirli şartların gerçekleşmesi halinde bu payın davacı paydaş adına tescil edilmesidir.

Satıcı, önalım hakkının doğmasına yol açan satış sözleşmesinin tarafı olsa da, önalım davasının temel hedefi artık alıcının edindiği paydır.

Hangi mahkeme görevlidir?

Önalım davası, taşınmazın aynına ilişkin sonuç doğuran bir tapu tescil uyuşmazlığıdır.

Somut olayda görev ve yetki değerlendirmesi yapılırken taşınmazın bulunduğu yer, uyuşmazlığın niteliği ve yürürlükteki usul kuralları dikkate alınmalıdır.

Dava açılmadan önce yalnız sürelere değil, doğru mahkemeye ve doğru davalıya yönelme meselesine de dikkat edilmesi gerekir.

Satış bedeli mahkemeye yatırılmak zorunda mı?

Evet. Önalım hakkını kullanan paydaş, payı bedelsiz olarak edinmez.

24 Aralık 2025 tarihli 7571 sayılı Kanun'la değiştirilen TMK m. 734 uyarınca **dava konusu payın rayiç bedeli hakim tarafından belirlenir.** Önalım hakkı sahibi bu bedeli ve alıcıya düşen tapu giderlerini, hakim tarafından verilen **kesin süre içinde**, nemalandırılmak üzere belirlenen yere nakden yatırmalıdır.

Depo yükümlülüğü yerine getirilmezse davacı adına payın tesciline karar verilemez. Yatırılan bedel hükmün kesinleşmesinden sonra nemalarıyla birlikte ilgilisine ödenir. Kanunun geçici madde 1/2 hükmüne göre bu yeni bedel ve nemalandırma sistemi, değişikliğin yürürlüğe girmesinden **önce açılmış davalarda da** uygulanır.

Tapudaki satış bedeli rayiç bedelden farklıysa ne olur?

7571 sayılı Kanun'la değişik TMK m. 734, önalımda depo edilecek bedel bakımından **hakimin belirleyeceği rayiç bedeli** esas alır. Bu nedenle tapu resmi senedinde gösterilen tutar tek başına depo edilecek önalım bedelini belirlemez.

Mahkeme dava konusu payın rayiç değerini gecikmeksizin belirlemeli; bu tutar ile alıcıya düşen tapu giderlerinin nemalandırılmak üzere yatırılması için kesin süre vermelidir.

Satış bedelinde muvazaa iddiaları, işlemin gerçek niteliği ve diğer uyuşmazlıklar bakımından önem taşıyabilirse de 2025 değişikliği sonrasında bedel depo hesabının kanuni temeli rayiç bedeldir. Üstelik geçici madde 1 uyarınca yeni TMK m. 734 daha önce açılmış önalım davalarında da uygulanır.

Alıcı payı dava sırasında başka birine satarsa ne olur?

Önalım davası açıldıktan sonra payın el değiştirmesi, davanın akıbetini etkileyebilir; ancak bu durum her zaman davanın kendiliğinden sona erdiği anlamına gelmez.

Taşınmazın dava sırasında üçüncü kişiye devri, usul hukuku ve tapu sicili kuralları çerçevesinde ayrıca değerlendirilir.

Bu nedenle önalım davasında dava konusu payın dava süresince takip edilmesi önemlidir.

Önalım hakkından önceden vazgeçilebilir mi?

Yasal önalım hakkından feragat mümkündür; ancak bunun hukuki sonuç doğurabilmesi için kanunun aradığı şekil ve şartlara uyulması gerekir.

Bunun yanında belirli bir satışa ilişkin olarak önalım hakkının kullanılmaması ile önalım hakkından genel olarak feragat aynı şey değildir.

Somut bir satıştan sonra sessiz kalmak, her zaman gelecekteki bütün satışlar yönünden önalım hakkından tamamen vazgeçildiği anlamına gelmez.

Fiili taksim önalım davasını etkileyebilir mi?

Uygulamada paydaşların taşınmazı uzun süredir kendi aralarında fiilen bölerek kullanmaları, önalım hakkının kullanılması bakımından önemli bir tartışma yaratabilir.

Kaynakta, Yargıtay uygulamasında dürüstlük kuralı çerçevesinde fiili taksim olgusuna önem verildiği ve paydaşların belirli bölümleri uzun süredir bağımsız biçimde kullandığı bazı olaylarda önalım hakkının kullanılmasının sınırlandırılabildiği açıklanmaktadır.

Ancak fiili taksim, tapuda resmi paylaşma ile aynı şey değildir. Her “herkes kendi yerini kullanıyor” iddiası önalım hakkını ortadan kaldırmaz.

Taşınmazın kullanım biçimi, paydaşların iradesi, bu düzenin ne kadar süredir devam ettiği ve satılan payla bağlantısı somut olayda incelenmelidir.

Önalım davasında en sık yapılan hatalar nelerdir?

Uygulamada özellikle şu hatalar önem taşır:

- satış tarihine göre üç aylık ve bir yıllık (eski satışlarda iki yıllık) hak düşürücü sürenin yanlış hesaplanması,
- noter bildirim tarihinin araştırılmaması,
- davanın yanlış kişiye yöneltilmesi,
- rayiç bedel ile tapu giderlerinin verilen kesin süre içinde depo edilmemesi,
- satış dışındaki bir işlemin otomatik olarak önalım doğurduğunun varsayılması,
- tapu kaydı ve satış belgeleri incelenmeden dava açılması,
- fiili taksim savunmasının göz ardı edilmesi.

Önalım davalarında sürenin hak düşürücü olması nedeniyle dosyanın daha başında tarihlerin kronolojik olarak çıkarılması özellikle önemlidir.

Önalım hakkı bakımından hangi belgeler incelenmelidir?

Somut olayın sağlıklı değerlendirilmesi için genellikle şu belgeler önem taşır:

- güncel tapu kaydı,
- satışın resmi senedi ve tapu işlem bilgileri,
- noter bildirim belgesi,
- bildirim tebliğ evrakı,
- varsa ödeme belgeleri,
- paydaşlık geçmişini gösteren tapu kayıtları,
- fiili kullanım ve taksim iddiasını destekleyen belgeler.

Önalım hakkı, kısa süreli ve şekli unsurları güçlü bir dava türüdür. Bu nedenle “pay satıldı” bilgisinden çok daha fazlasının incelenmesi gerekir.

Sonuç

Yasal önalım hakkı, hisseli taşınmazda payın üçüncü kişiye satılması halinde diğer paydaşlara önemli bir koruma sağlar. Fakat hak otomatik olarak tapu kazandırmaz.

Satışın tarihi ve niteliği, noter bildirimi, üç aylık süre ile yeni bir yıllık üst süre (eski satışlar için iki yıllık süre), davanın alıcıya yöneltilmesi ve rayiç bedel ile tapu giderlerinin süresinde depo edilmesi

birlikte değerlendirilmelidir.

Özellikle satıştan sonra zaman kaybedilmesi, önalım hakkının tamamen ortadan kalkmasına yol açabilir. Bu nedenle pay satışı öğrenildiğinde ilk yapılması gereken işlem, tapu devrinin ve bildirim tarihinin belgeleriyle birlikte kontrol edilmesidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1 adlı eserin Sanem Aksoy Dursun tarafından kaleme alınan “Taşınmaz Mülkiyetinin Kısıtlamaları” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.