ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Anayasa Mahkemesi Başkanlığından:

Esas Sayısı : 2026/23
Karar Sayısı : 2026/162
Karar Tarihi: 16/7/2026

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURANLAR: 1. Yalova 2. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/23)

2. Tarsus 5. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/26)

3. İstanbul 24. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/27)

4. Bodrum 3. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/39)

5. Alanya 6. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/53)

6. Gaziosmanpaşa 1. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/66)

7. Gaziantep 7. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/82)

8. Denizli 5. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/102)

9. Erbaa 1. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/112)

10. Hatay 3. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/120)

11. Viranşehir 3. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/136)

12. Ulukışla 1. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/142)

13. Afşin 2. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2026/178)

İPTAL DAVASINI AÇAN: Türkiye Büyük Millet Meclisi üyeleri Murat EMİR, Gökhan GÜNAYDIN, Ali Mahir BAŞARIR ile birlikte 137 milletvekili (E.2026/51)

İTİRAZLARIN VE DAVANIN KONUSU: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı;

A. Türk Medenî Kanunu'nun 734. maddesinin 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 36. maddesiyle değiştirilen ikinci fıkrasının:

1. Birinci cümlesinde yer alan "...*rayiç bedeli*..." ve "...*gecikmeksizin*..." ibarelerinin,

2. İkinci cümlesinde yer alan "...*kesin süre*..." ibaresinin,

B. Türk Medenî Kanunu'na 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının,

Anayasa'nın 2., 5., 13., 35. ve 36. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptallerine ve yürürlüklerinin durdurulmasına karar verilmesi talepleridir.

I. İPTALİ İSTENEN KANUN HÜKÜMLERİ

Kanun'un iptali talep edilen kuralların da yer aldığı;

A. 734. maddesi şöyledir:

"*c. Kullanılması*

Madde 734- Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır.

*(Değişik ikinci fıkra:24/12/2025-7571/36 md.) 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 ilgilisine ödenir.*"

B. Geçici 1. maddesinin (2) numaralı fıkrası şöyledir:

"***(2) Bu maddeyi ihdas eden Kanunla 4721 sayılı Kanunun 734 üncü maddesinde yapılan değişiklikler, bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da uygulanır.***"

II. İLK İNCELEME

A. E.2026/23 Sayılı Başvuru Yönünden

1. Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Hasan Tahsin GÖKCAN, Basri BAĞCI, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 12/2/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

B. E.2026/26 Sayılı Başvuru Yönünden

2. Anılan İçtüzük hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Hasan Tahsin GÖKCAN, Basri BAĞCI, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 12/2/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

C. E.2026/27 Sayılı Başvuru Yönünden

3. İçtüzük hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Hasan Tahsin GÖKCAN, Basri BAĞCI, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 12/2/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

Ç. E.2026/39 Sayılı Başvuru Yönünden

4. İçtüzük hükümleri uyarınca Basri BAĞCI, Engin YILDIRIM, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 26/2/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

D. E.2026/51 Sayılı Başvuru Yönünden

5. İçtüzük hükümleri uyarınca Basri BAĞCI, Engin YILDIRIM, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 26/2/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine, yürürlüğü durdurma talebinin esas inceleme aşamasında karara bağlanmasına OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

E. E.2026/53 Sayılı Başvuru Yönünden

6. İçtüzük hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 26/3/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

F. E.2026/66 Sayılı Başvuru Yönünden

7. İçtüzük hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 26/3/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

G. E.2026/82 Sayılı Başvuru Yönünden

8. İçtüzük hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız

SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Kenan YAŞAR, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 16/4/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

Ğ. E.2026/102 Sayılı Başvuru Yönünden

9. İçtüzük hükümleri uyarınca Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR, Metin KIRATLI ve Şaban KAZDAL'ın katılımlarıyla 13/5/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

H. E.2026/112 Sayılı Başvuru Yönünden

10. İçtüzük hükümleri uyarınca Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR, Metin KIRATLI ve Şaban KAZDAL'ın katılımlarıyla 13/5/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

I. E.2026/120 Sayılı Başvuru Yönünden

11. İçtüzük hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR, Metin KIRATLI ve Şaban KAZDAL'ın katılımlarıyla 4/6/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

İ. E.2026/136 Sayılı Başvuru Yönünden

12. İçtüzük hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Kenan YAŞAR, Ömer ÇINAR, Metin KIRATLI ve Şaban KAZDAL'ın katılımlarıyla 25/6/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

J. E.2026/142 Sayılı Başvuru Yönünden

13. İçtüzük hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Kenan YAŞAR, Ömer ÇINAR, Metin KIRATLI ve Şaban KAZDAL'ın katılımlarıyla 25/6/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

K. E.2026/178 Sayılı Başvuru Yönünden

14. İçtüzük hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR, Metin KIRATLI ve Şaban KAZDAL'ın katılımlarıyla 16/7/2026 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine ve yürürlüğü durdurma talebinin esas inceleme aşamasında karara bağlanmasına OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

III. BİRLEŞTİRME KARARLARI

A. E.2026/26 Sayılı Başvuru Yönünden

15. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/26 sayılı davanın aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 12/2/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

B. E.2026/27 Sayılı Başvuru Yönünden

16. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/27 sayılı davanın aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 12/2/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

C. E.2026/39 Sayılı Başvuru Yönünden

17. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/39 sayılı davanın aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 26/2/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

Ç. E.2026/53 Sayılı Başvuru Yönünden

18. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/53 sayılı davanın aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 26/3/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

D. E.2026/66 Sayılı Başvuru Yönünden

19. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 734. maddesinin 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 36. maddesiyle değiştirilen ikinci fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/66 sayılı davanın, aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 26/3/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

E. E.2026/82 Sayılı Başvuru Yönünden

20. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/82 sayılı davanın aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 16/4/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

F. E.2026/102 Sayılı Başvuru Yönünden

21. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/102 sayılı davanın aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 13/5/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

G. E.2026/112 Sayılı Başvuru Yönünden

22. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/112 sayılı davanın, aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 13/5/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

Ğ. E.2026/120 Sayılı Başvuru Yönünden

23. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/120 sayılı davanın aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 4/6/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

H. E.2026/136 Sayılı Başvuru Yönünden

24. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/136 sayılı davanın aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 25/6/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

I. E.2026/142 Sayılı Başvuru Yönünden

25. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/142 sayılı davanın, aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 25/6/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

İ. E.2026/178 Sayılı Başvuru Yönünden

26. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'na 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının iptaline ve yürürlüğün durdurulmasına karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2026/178 sayılı davanın, aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 16/7/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

IV. AYIRMA VE BİRLEŞTİRME KARARI

27. 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Türk Ceza Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 631 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un;

A. 36. maddesiyle 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 734. maddesinin değiştirilen ikinci fıkrasının;

1. Birinci cümlesinde yer alan "...*rayiç bedeli*..." ve "...*gecikmeksizin*..." ibarelerinin,

2. İkinci cümlesinde yer alan "...*kesin süre*..." ibaresinin,

B. 37. maddesiyle 4721 sayılı Kanun'a eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının,

iptallerine ve yürürlüklerinin durdurulmasına ilişkin davanın E.2026/51 sayılı davadan ayrılmasına ve aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2026/23 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esas incelemenin E.2026/23 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 26/2/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

V. ESASIN İNCELENMESİ

28. Başvuru kararları, dava dilekçesi ve ekleri, Raportör Elif ÇELİKDEMİR ANKITCI tarafından hazırlanan işin esasına ilişkin rapor, itiraz konusu kanun hükümleri, dayanılan ve ilgili görülen Anayasa kuralları ve bunların gerekçeleri ile diğer yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

A. Kanun'un 734. Maddesinin İkinci Fıkrasının Birinci Cümlesinde Yer Alan "*...rayiç bedeli...*" ve "*...gecikmeksizin...*" İbareleri ile İkinci Cümlesinde Yer Alan "*...kesin süre...*" İbaresinin İncelenmesi

1. Anlam ve Kapsam

29. 4721 sayılı Kanun'un 732 ila 734. maddelerinde yasal ön alım hakkı düzenlenmiştir. Anılan Kanun'un 732. maddesinde paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde diğer paydaşların ön alım hakkını kullanabilecekleri belirtilmiştir.

30. Kanun'un 733. maddesinde ön alım hakkının kullanılamayacağı hâllere, hakkın kullanımında hak düşürücü süreye ve söz konusu haktan feragate ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Anılan maddenin dördüncü fıkrasına göre ön alım hakkı satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve herhâlde satış tarihinden itibaren bir yıl geçmekle düşer.

31. 734. maddenin birinci fıkrasında ön alım hakkının alıcıya karşı dava açılarak kullanılacağı öngörülmüştür. Anılan maddenin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde dava konusu payın rayiç bedelinin hâkim tarafından gecikmeksizin belirleneceği, ikinci cümlesinde ise ön alım hakkı sahibinin belirlenen rayiç bedel ile alıcıya düşen tapu giderlerini nemalandırılmak üzere hâkim tarafından belirlenen yere verilen kesin süre içinde nakden yatırmakla yükümlü olduğu belirtilmiştir. Söz konusu birinci cümlede yer alan "*...rayiç bedeli...*" ve "*...gecikmeksizin...*" ibareleri ile ikinci cümlede yer alan "*...kesin süre...*" ibaresi itiraz ve dava konusu kuralları oluşturmaktadır.

32. Anılan fıkranın üçüncü cümlesinde bu yükümlülüğün verilen kesin süre içinde yerine getirilmemesi hâlinde ön alım hakkı sahibi adına payın tesciline karar verilemeyeceği; dördüncü cümlesinde de yatırılan bedelin hükmün kesinleşmesi üzerine nemalarıyla birlikte ilgilisine ödeneceği hükme bağlanmıştır.

33. 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 266. maddesinde rayiç bedelin, bir iktisadi kıymetin değerleme günündeki normal alım satım değeri olduğu belirtilmiştir. Bu itibarla ön alım hakkına konu taşınmazın/payın rayiç bedelinin güncel piyasa koşullarında taşınmazın konumu, ulaşım imkânları, altyapı hizmetleri, imar durumu, benzer taşınmazların emsal satış miktarları gibi unsurlarla belirlenen değer olduğu anlaşılmaktadır.

2. İtirazların ve İptal Talebinin Gerekçeleri

34. Başvuru kararlarında ve dava dilekçesinde özetle; itiraz ve dava konusu kurallar uyarınca ön alım hakkını kullanmak isteyen paydaşın payı satın alabilmesi için hâkim tarafından payın gecikmeksizin tespit edilen rayiç bedelini verilen kesin süre içinde depo etmesi gerektiği, kurallar öncesinde *satış bedelinin* ve tapu masraflarının karşılanması

suretiyle kullanılabilen bu hakkın kurallarla payın *rayiç bedeli* ve tapu masrafları olarak değiştirilmesinin tapu siciline güven ilkesiyle bağdaşmadığı, Anayasa Mahkemesinin ön alım hakkında *satış bedelinin* esas alınmasını Anayasa'ya aykırı görmediği, rayiç bedelin hangi tarihe göre belirleneceğinin, kesin sürenin ve *gecikmeksizin* kavramlarının da belirsiz olduğu belirtilerek kuralların Anayasa'nın 2. maddesine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

3. Anayasa'ya Aykırılık Sorunu

a. Birinci Cümlede Yer Alan "*...rayiç bedeli...*" İbaresi

35. 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 43. maddesi uyarınca kural, ilgisi nedeniyle Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleri yönünden de incelenmiştir.

36. Anayasa'nın 35. maddesinde "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir./Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir./ Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*" denilmektedir. Mülkiyet hakkı kişiye -başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla- sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, onun üzerinde tasarruf etme ve ürünlerinden yararlanma imkânı veren temel bir haktır (AYM, E.2022/128, K.2023/136, 26/7/2023, § 18; *Mehmet Akdoğan ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 32).

37. Anayasa'nın anılan maddesiyle güvenceye bağlanan mülkiyet hakkı, ekonomik değer ifade eden ve parayla değerlendirilebilen her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır (AYM, E.2024/8, K.2024/126, 27/6/2024, § 10). Bu bağlamda mülk olarak değerlendirilmesi gerektiğinde şüphe bulunmayan menkul ve gayrimenkul mallar ile bunların üzerinde tesis edilen sınırlı ayni haklar ile fikrî hakların yanı sıra icrası mümkün olan her türlü alacak da mülkiyet hakkının kapsamına dâhildir (*Mahmut Duran ve diğerleri* [2. B.], B. No: 2014/11441, 1/2/2017, § 60).

38. 4721 sayılı Kanun'un ön alım hakkına ilişkin hükümleri birlikte değerlendirildiğinde ön alım hakkının satıcı, alıcı ve ön alım hakkı sahibi olmak üzere üç tarafın menfaatini ilgilendiren bir hukuki ilişki doğurduğu görülmektedir. Ön alım hakkına konu payın satış işleminden önce satıcının mülkiyetinde bulunduğu, satışın yapılmasıyla birlikte ise söz konusu payın alıcının mülkiyetine geçtiği açıktır. Buna göre söz konusu payın, satıcı ve alıcı yönünden Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında mülk niteliği taşıdığı hususunda tereddüt bulunmamaktadır (AYM, E.2024/152, K.2025/116, 3/6/2025, § 30)

39. Öte yandan ön alım hakkında diğer paydaşların ön alım hakkının kullanımıyla ilgili hak ve yetkilerinin mülkiyet hakkıyla ilgisinin bulunup bulunmadığı da değerlendirilmelidir. Bu bağlamda ön alım hakkına konu payın ön alım hakkı sahibinin mülkiyetinde olmadığı açıktır. Ön alım hakkı sahibine aynı taşınmaza paydaş olması nedeniyle diğer payları satın alma hususunda bir öncelik hakkı tanınmıştır. Bu hak, kaynağını doğrudan Anayasa'dan almamaktadır. Diğer bir ifadeyle Anayasa'nın 35. maddesi müşterek maliklere ön alım hakkı tanınması yönünden herhangi bir güvence sağlamamaktadır (bazı farklarla birlikte bkz. AYM, E.2024/152, K.2025/116, 3/6/2025, §§ 31-32; *C.B.B.*, [2.B.], B. No: 2018/27003, 11/5/2022, § 25).

40. Ayrıca ön alım hakkı, mülkiyet hakkının doğasından kaynaklanan bir yetki de bahşetmemektedir. Buna karşılık söz konusu hakkın kanunla getirilmesi ve mülkiyet hakkına bağlı olarak kullanılabilmesi nedeniyle Anayasa'nın 35. maddesinde düzenlenen mülkiyet hakkı kapsamında güvence altına alındığı kabul edilmelidir. Dolayısıyla ön alım hakkı sahibinin anılan Kanun'un 732. ve devamı maddelerinde düzenlenen ön alım hakkının kullanımıyla ilgili hak ve yetkilerinin de mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirilmesi gerekir (AYM, E.2024/152, K.2025/116, 3/6/2025, §§ 32-33; *C.B.B.*, § 25).

41. Ön alım hakkı, taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin kanundan veya sözleşmeden doğan bir sınırlama olmakla birlikte bu sınırlamanın özel kişiler arasındaki hukuki ilişkilerin düzenlenmesine yönelik olduğu açıktır. Dolayısıyla bu hakkın iki yönü bulunmakta olup hakkı düzenleyen hükümler devletin, mülkiyet hakkı bağlamındaki negatif ve pozitif yükümlülüklerine ilişkin unsurları birlikte barındırmaktadır.

42. Bununla birlikte itiraz ve dava konusu kural, ön alım hakkını kullanmak isteyen paydaşın ödeme yükümlülüğünü ön alım hakkına konu payın hâkim tarafından belirlenecek rayiç bedeliyle sınırlamaktadır. Dolayısıyla ön alım hakkını kullanmak isteyen paydaş ile alıcı üçüncü kişi arasındaki menfaatlerin dengelenmesi bakımından kural, devletin, mülkiyet hakkına ilişkin pozitif yükümlülükleri çerçevesinde değerlendirilmelidir.

43. Anayasa'nın 5. maddesi insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamayı devletin temel amaç ve görevleri arasında saymıştır. Bu kapsamda devlet, kişilerin mülkiyet hakkından tam anlamıyla yararlanabilmeleri ve etkili bir şekilde mülkiyet hakkının korunması amacıyla yasal, idari, mali, yargısal ve diğer önlemleri almak zorundadır (AYM, E.2021/82, K.2022/167, 29/12/2022, § 16).

44. Anayasa'nın 35. maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınan mülkiyet hakkının etkili bir şekilde korunabilmesi yalnızca devletin bu hakka müdahaleden kaçınmasıyla sağlanamaz. Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleri uyarınca devletin mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin pozitif yükümlülükleri de bulunmaktadır. Bu pozitif yükümlülükler kimi durumlarda özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklar da dâhil olmak üzere mülkiyet hakkının korunması için belirli tedbirlerin alınmasını gerekli kılar (AYM, E.2021/82, K.2022/167, 29/12/2022, § 17; E.2019/11, K.2019/86, 14/11/2019, § 13; *Eyyüp Boynukara* [1. B.], B. No: 2013/7842, 17/2/2016, §§ 39, 40).

45. Bu bağlamda devlet, ön alım hakkı sahibi ile payı satın alan üçüncü kişinin mülkiyet hakkından kaynaklanan menfaatleri arasında adil bir denge kurmalıdır. Bununla birlikte kanun koyucunun bu kapsamda öngördüğü düzenlemelerin menfaatler dengesinin kurulmasında taraflardan biri aleyhine ölçüsüzlüğe neden olması mülkiyet hakkının pozitif yükümlülükleriyle bağdaşmayabilir. Bu nedenle her iki tarafın menfaatlerinin dengelenmesi ve sürecin taraflardan biri aleyhine ölçüsüz bir netice doğuracak şekilde sonuçlandırılmaması gerekir. Menfaat dengesinin adil şekilde kurulup kurulmadığının değerlendirilmesinde ise taraflara tanınan tüm imkânların gözönünde bulundurulması zorunludur.

46. Önalım hakkı, üçüncü kişinin kabul ettiği satış koşullarının önalım hakkı sahibi tarafından aynen üstlenilmesi esasına dayanmaktadır. Bu hak, satış sözleşmesinin tüm koşulları korunmak suretiyle önalım hakkı sahibinin üçüncü kişi alıcının yerine geçmesini sağlamaktadır.

47. Nitekim Anayasa Mahkemesinin 3/6/2025 tarihli ve E.2024/152, K.2025/116 sayılı kararıyla yasal ön alım hakkını değerlendirmiş, söz konusu müessesede payını devretmek isteyen paydaşın payını dilediği zamanda ve bedelle satabilme imkânının korunduğunu belirterek mülkiyet hakkına getirilen sınırlamanın orantılı olduğu sonucuna ulaşmıştır. Kararda ayrıca ön alım hakkını kullanan paydaşın üçüncü kişi alıcının ödediği satış bedeli ile tapu giderlerini karşılamak suretiyle payı devralabildiği, bu nedenle üçüncü kişiye yüklenen maddi külfetin telafi edildiği ve taraflar bakımından herhangi bir kaybın ortaya çıkmadığı belirtilmiştir. Kararda üçüncü kişi alıcı ile ön alım hakkı sahibi paydaşın mülkiyet hakkından kaynaklanan menfaatleri arasında adil bir dengenin kurulduğu ifade edilmiştir. Bu itibarla Anayasa Mahkemesi söz konusu kararında yasal ön alım hakkının Anayasa'ya aykırı olmadığı sonucuna ulaşırken söz konusu müessesede satış sözleşmesi koşullarının korunarak yalnızca alıcının değişmesi olgusunu esas aldığı anlaşılmaktadır.

48. Benzer şekilde Anayasa Mahkemesi anılan Kanun'un 734. maddesinin 7571 sayılı Kanun'la değiştirilmeden önceki hâlinde ön alım hakkının kullanılmasında payın satış bedelinin esas alınacağını öngören "*...satış bedeli...*" ibaresini de Anayasa'ya aykırı görmemiştir. (AYM, E.2023/77, K.2023/190, 8/11/2023). Anılan kararda söz konusu ibarenin tarafların mülkiyet hakkından kaynaklanan çatışan menfaatleri arasındaki dengeyi taraflardan biri aleyhine ölçüsüz biçimde bozmadığı, ayrıca satış bedeline ilişkin olarak taraflar arasında ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklarda mülkiyet hakkının korunmasını sağlayacak etkin ve yeterli güvencelerin öngörüldüğü belirtilmiştir (AYM, E.2023/77, K.2023/190, 8/11/2023, § 30).

49. Bu itibarla yasal ön alım bedelinin paydaş ile üçüncü kişi alıcı arasında kararlaştırılan satış bedeli olmaması hâlinde ön alım hakkına konu satış sözleşmesinin şartları değişerek farklı bir satış ilişkisine dönüşeceği açıktır. Kural, tarafların serbest iradeleriyle kararlaştırdıkları satış bedelini esas almayıp payın bedelinin rayiç değer üzerinden mahkemece belirlenmesini öngörmek suretiyle tarafların iradesini ortadan kaldırmaktadır. Böylece, satış sözleşmesinde kararlaştırılan bedel yerine mahkemenin tespit edeceği bedel üçüncü kişi alıcıya ödenecektir. Ön alım hakkı sahibince, üçüncü kişi alıcının satıcıya ödediği bedelden daha farklı bir bedelin üçüncü kişi alıcıya ödenmesi, üçüncü kişi alıcının haksız kazanç elde etmesine yol açabileceği gibi taraflarca kararlaştırılan satış bedelinin yargılama sürecinde belirlenen rayiç bedelin üzerinde olması hâlinde üçüncü kişi alıcının haksız yere zarara uğramasına da sebebiyet verebilir. Satıcının ekonomik tercihlerini etkisiz kılan bu yöntem, ön alım hakkı sahibini de üçüncü kişi alıcıya ödeyeceği bedelin ne kadar olacağı hususunda belirsiz bir konuma sokmaktadır. Zira ön alım hakkı sahibinin ne kadar bedel ödeyeceği ancak yargılamanın sonunda belirli hâle gelmektedir.

50. Sonuç olarak satıcı ve üçüncü kişi alıcının iradelerini ortadan kaldıran, üçüncü kişi alıcının haksız yere kazanç elde etmesine veya zarara uğramasına yol açan ve ön alım hakkı sahibini hukuken belirsiz bir konuma sokan kuralla, hukuki ilişkinin taraflarının menfaatleri arasında adil bir denge kurulduğu söylenemez. Dolayısıyla kural devletin, mülkiyet hakkından kaynaklanan pozitif yükümlülükleriyle bağdaşmamaktadır.

51. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 5. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir.

Basri BAĞCI, Selahaddin MENTEŞ, Muhterem İNCE ve Ömer ÇINAR bu görüşe katılmamışlardır.

Kuralın Anayasa'nın 2. maddesine de aykırı olduğu ileri sürülmüş ise de bu bağlamda belirtilen hususların Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleri yönünden yapılan değerlendirmeler kapsamında ele alınmış olması nedeniyle Anayasa'nın 2. maddesi yönünden ayrıca bir inceleme yapılmasına gerek görülmemiştir.

b. Birinci Cümlede Yer Alan "*...gecikmeksizin...*" İbaresi

52. 4721 sayılı Kanun'un 734. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "*...rayiç bedeli...*" ibaresinin iptali nedeniyle anılan cümlede yer alan dava ve itiraz konusu "*...gecikmeksizin...*" ibaresinin uygulanma imkânı kalmamıştır. Bu nedenle söz konusu ibare 6216 sayılı Kanun'un 43. maddesinin (4) numaralı fıkrası kapsamında değerlendirilmiş ve bu kural yönünden Anayasa'ya uygunluk denetiminin yapılmasına gerek görülmemiştir.

c. İkinci Cümlede Yer Alan "*...kesin süre...*" İbaresi

53. 4721 sayılı Kanun'un 734. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "*...rayiç bedeli...*" ibaresinin iptali nedeniyle anılan fıkranın ikinci cümlesinde yer alan dava ve itiraz konusu "*...kesin süre...*" ibaresinin uygulanma imkânı kalmamıştır. Bu nedenle söz konusu ibare 6216 sayılı Kanun'un 43. maddesinin (4) numaralı fıkrası kapsamında değerlendirilmiş ve bu kural yönünden Anayasa'ya uygunluk denetiminin yapılmasına gerek görülmemiştir.

B. Kanun'un Geçici 1. Maddesinin (2) Numaralı Fıkrasının İncelenmesi

54. 4721 sayılı Kanun'un 734. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "*...rayiç bedeli...*" ibaresinin iptali nedeniyle 4721 sayılı Kanun'un geçici 1. maddesinin dava ve itiraz konusu (2) numaralı fıkrasının uygulanma imkânı kalmamıştır. Bu nedenle söz konusu fıkra 6216 sayılı Kanun'un 43. maddesinin (4) numaralı fıkrası kapsamında değerlendirilmiş ve bu kural yönünden Anayasa'ya uygunluk denetiminin yapılmasına gerek görülmemiştir.

VI. İPTALİN DİĞER KURALLARA ETKİSİ

55. 6216 sayılı Kanun'un 43. maddesinin (4) numaralı fıkrasında kanunun, Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin veya Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü'nün belirli kurallarının iptali, diğer kurallarının veya tümünün uygulanmaması sonucunu doğuruyorsa bunların da Anayasa Mahkemesince iptaline karar verilebileceği öngörülmektedir.

56. 4721 sayılı Kanun'un 734. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "*...rayiç bedeli...*" ibaresinin iptali nedeniyle uygulanma imkânı kalmayan söz konusu cümlede yer alan "*...gecikmeksizin...*" ibaresi ile anılan fıkranın ikinci cümlesinde yer alan "*...kesin süre...*" ibaresinin, fıkranın kalan kısmının ve geçici 1. maddesinin (2) numaralı fıkrasının 6216 sayılı Kanun'un 43. maddesinin (4) numaralı fıkrası gereğince iptalleri gerekir.

VII. İPTAL KARARININ YÜRÜRLÜĞE GİRECEĞİ GÜN SORUNU

57. Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrasında "*Kanun, Cumhurbaşkanlığı kararnamesi veya Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü ya da bunların hükümleri, iptal kararlarının Resmî Gazetede yayımlandığı tarihte yürürlükten kalkar. Gereken hallerde Anayasa Mahkemesi iptal hükmünün yürürlüğe gireceği tarihi ayrıca kararlaştırabilir. Bu tarih, kararın Resmî Gazetede yayımlandığı günden başlayarak bir yılı geçemez.*" denilmekte, 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrasında da bu kural tekrarlanmak suretiyle Anayasa Mahkemesinin gerekli gördüğü hâllerde Resmî Gazete'de yayımlandığı günden başlayarak iptal kararının yürürlüğe gireceği tarihi bir yılı geçmemek üzere ayrıca kararlaştırabileceği belirtilmektedir.

58. 4721 sayılı Kanun'un 734. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "*...rayiç bedeli...*" ve "*...gecikmeksizin...*" ibareleri ile ikinci cümlesinde yer alan "*...kesin süre...*" ibaresinin, fıkranın kalan kısmının ve geçici 1. maddesinin (2) numaralı fıkrasının iptal edilmeleri nedeniyle doğacak hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edici nitelikte görüldüğünden Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince iptal hükümlerinin kararın Resmî Gazete'de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra yürürlüğe girmesi uygun görülmüştür.

VIII. YÜRÜRLÜĞÜN DURDURULMASI TALEBİ

59. Dava dilekçesinde özetle, dava konusu kuralların uygulanmaları hâlinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğabileceği belirtilerek yürürlüklerinin durdurulmasına karar verilmesi talep edilmiştir.

22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı;

A. Türk Medenî Kanunu'nun 734. maddesinin 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 36. maddesiyle değiştirilen ikinci fıkrasının;

1. Birinci cümlesinde yer alan "*...rayiç bedeli...*" ve "*...gecikmeksizin...*" ibarelerine,

2. İkinci cümlesinde yer alan "*...kesin süre...*" ibaresine,

B. Türk Medenî Kanunu'na 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasına,

yönelik iptal hükümlerinin yürürlüğe girmelerinin ertelenmeleri nedeniyle bu fıkraya ve ibarelere ilişkin yürürlüğün durdurulması taleplerinin REDDİNE 16/7/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

IX. HÜKÜM

22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı;

A. Türk Medenî Kanunu'nun 734. maddesinin 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 36. maddesiyle değiştirilen ikinci fıkrasının;

1. Birinci cümlesinde yer alan;

a. "...*rayiç bedeli*..." ibaresinin Anayasa'ya aykırı olduğuna ve İPTALİNE, Basri BAĞCI, Selahaddin MENTEŞ, Muhterem İNCE ile Ömer ÇINAR'ın karşıoyları ve OYÇOKLUĞUYLA, iptal hükmünün Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince KARARIN RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMASINDAN BAŞLAYARAK DOKUZ AY SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNE OYBİRLİĞİYLE,

b. "...*gecikmeksizin*..." ibaresinin 6216 sayılı Kanun'un 43. maddesinin (4) numaralı fıkrası gereğince İPTALİNE, iptal hükmünün Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince KARARIN RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMASINDAN BAŞLAYARAK DOKUZ AY SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNE OYBİRLİĞİYLE,

2. İkinci cümlesinde yer alan "...*kesin süre*..." ibaresinin 6216 sayılı Kanun'un 43. maddesinin (4) numaralı fıkrası gereğince İPTALİNE, iptal hükmünün Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince KARARIN RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMASINDAN BAŞLAYARAK DOKUZ AY SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNE OYBİRLİĞİYLE,

3. Kalan kısmının 6216 sayılı Kanun'un 43. maddesinin (4) numaralı fıkrası gereğince İPTALİNE, iptal hükmünün Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince KARARIN RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMASINDAN BAŞLAYARAK DOKUZ AY SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNE OYBİRLİĞİYLE.

B. Türk Medenî Kanunu'na 7571 sayılı Kanun'un 37. maddesiyle eklenen geçici 1. maddenin (2) numaralı fıkrasının 6216 sayılı Kanun'un 43. maddesinin (4) numaralı fıkrası gereğince İPTALİNE, iptal hükmünün Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince KARARIN RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMASINDAN BAŞLAYARAK DOKUZ AY SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNE OYBİRLİĞİYLE.

16/7/2026 tarihinde karar verildi.

Başkan	Başkanvekili	Başkanvekili
Kadir ÖZKAYA	Basri BAĞCI	İrfan FİDAN

Üye Rıdvan GÜLEÇ	Üye Recai AKYEL	Üye Yusuf Şevki HAKYEMEZ
Üye Yıldız SEFERİNOĞLU	Üye Selahaddin MENTEŞ	Üye Kenan YAŞAR
Üye Muhterem İNCE	Üye Yılmaz AKÇİL	Üye Ömer ÇINAR
Üye Metin KIRATLI	Üye Şaban KAZDAL	

KARŞIOY

Mahkememiz çoğunluğu tarafından 22/11/2001 tarihli 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun 734. maddesinin 24/12/2025 tarihli ve 7571 sayılı Kanun'un 36. maddesiyle değiştirilen ikinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "*...rayiç bedeli...*" ibaresinin Anayasa'ya aykırı olduğuna ve iptaline karar verilmiştir. Aşağıda belirttiğimiz gerekçelerle çoğunluk görüşüne katılmıyoruz.

Dava konusu ibarenin de yer aldığı Türk Medenî Kanunu'nun 734. maddesinin 2. fıkrası şöyledir; "*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 ilgilisine ödenir*".

Çoğunluk gerekçesinde, Anayasa Mahkemesinin anılan Kanun'un 734. maddesinin 7571 sayılı Kanun'la değiştirilmeden önceki hâlinde önalım hakkının kullanılmasında payın satış bedelinin esas alınacağını öngören "*...satış bedeli...*" ibaresini Anayasa'ya aykırı görmediği (AYM, E.2023/77, K.2023/190, 8/11/2023), anılan kararda söz konusu ibarenin tarafların mülkiyet hakkından kaynaklanan çatışan menfaatleri arasındaki dengeyi taraflardan biri aleyhine ölçüsüz biçimde bozmadığı, ayrıca satış bedeline ilişkin olarak taraflar arasında ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklarda mülkiyet hakkının korunmasını sağlayacak etkin ve yeterli güvencelerin öngörüldüğünün belirtildiği ifade edilmiştir. Yine çoğunluk tarafından iptal gerekçesi olarak, yasal ön alım bedelinin paydaş ile üçüncü kişi alıcı arasında kararlaştırılan satış bedeli olmaması hâlinde, ön alım hakkına konu satış sözleşmesinin şartları değişerek farklı bir satış ilişkisine dönüşeceği, payın bedelinin rayiç değer üzerinden mahkemece belirlenmesinin öngörülmesi suretiyle tarafların iradesinin ortadan kaldırıldığı, önalım hakkı sahibince, üçüncü kişi alıcının satıcıya ödediği bedelden daha farklı bir bedelin üçüncü kişi alıcıya ödenmesi durumunda üçüncü kişi alıcının haksız kazanç elde etmesine yol açabileceği gibi zarara uğramasına da yol açılabileceği, ön alım hakkı sahibini hukuken belirsiz bir konuma sokan kuralın, tarafların menfaatleri arasında adil bir denge kuramadığı kanaatine varıldığı, dolayısıyla kuralın devletin, mülkiyet hakkından kaynaklanan pozitif yükümlülükleriyle bağdaşmadığı, Anayasa'nın 5. ve 35. maddelerine aykırı olduğu belirtilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin 3/6/2025 tarihli ve 2024/152 E., 2025/116 K. sayılı (R.Gazete; 22/9/2025-33025) kararına ilişkin karşıoy yazısında belirtildiği üzere, günümüzde paylı mülkiyetin kaynağı sadece miras ya da sözleşme ilişkisinden meydana gelmemekte, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasından kaynaklı onlarca hatta yüzlerce kişiden oluşan paylı mülkiyet ilişkileri oluşmakta, taraflar, hiç tanımadığı kişilerle iradesi dışında paylı mülkiyete tabi kılınmaktadır. Hal böyle olunca önalım hakkının paydaşlar arasına yabancı kişilerin girmemesi şeklinde meşru bir amacının varlığından bahsedilemeyeceği gibi, her türlü paylı mülkiyet ilişkisi için kabul edilen önalım hakkının, Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında değerlendirilmesi de mümkün değildir. Nitekim Anglo- Sakson (Common Law) hukuk sistemini uygulayan ülkelerde (Örneğin,

Amerika Birleşik Devletleri, İngiltere, Kanada vb.) yasal önalım hakkı bulunmadığı gibi, bazı kara Avrupası ülkelerde ise önalım hakkının kapsamı oldukça daraltılmıştır.

Çoğunluk gerekçesinde, Mahkememizin **(AYM, E.2023/77, K.2023/190, 8/11/2023)** kararına atıf yapılarak, *"...satış bedeli..."* ibaresinin Anayasa'ya aykırı görülmediği, söz konusu ibarenin tarafların mülkiyet hakkından kaynaklanan çatışan menfaatleri arasındaki dengeyi taraflardan biri aleyhine ölçüsüz biçimde bozmadığı, ayrıca satış bedeline ilişkin olarak taraflar arasında ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklarda mülkiyet hakkının korunmasını sağlayacak etkin ve yeterli güvencelerin öngörüldüğü ileri sürülmüştür.

Belirtmek gerekir ki, *"satış bedeli"* ibaresinin iptal edilmesi gerektiğine yer veren karşı oy gerekçesi büyük ölçüde bu başvuru için de geçerli olmaktadır **(AYM., 2023/77 E., 2023/190 K., T. 8.11.2023, R.G. Tarih-Sayı: 12/12/2023-32397).** Söz konusu karşı oy yazısında, mülkiyet hakkına sınırlama getirilirken temel hak ve özgürlüklerin sınırlanmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de göz önünde bulundurulması gerektiği, buna göre, mülkiyet hakkına sınırlama getiren düzenlemelerin kanunla yapılması, Anayasa'da öngörülen sınırlama sebebine uygun olması ve ölçülü olması gerektiği, Anayasa'nın anılan hükümleri uyarınca mülkiyet hakkına yapılan sınırlamalarda dikkate alınacak öncelikli ölçütün sınırlamanın kanunla yapılması gerektiği, Anayasa Mahkemesinin sıkça vurguladığı gibi temel hakları sınırlayan kanunun şeklen var olmasının yeterli olmayıp yasal kuralların keyfiliğe izin vermeyecek şekilde belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir düzenlemeler niteliğinde olması gerektiği, hukuk devletinin temel unsurlarından olan hukuki belirlilik ilkesi uyarınca kanuni düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuya yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır, uygulanabilir ve nesnel olması, ayrıca kamu otoritelerinin keyfi uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermesi gerektiği, kanunda bulunması gereken bu niteliklerin hukuki güvenliğin sağlanması bakımından da zorunlu olduğu, zira bu ilke hukuk normlarının öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde devlete güven duyabilmesini, devletin de yasal düzenlemelerinde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kıldığı, (AYM, E.2015/41, K.2017/98, 4/5/2017, § 153, 154), dolayısıyla Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerinde sınırlama ölçütü olarak belirtilen kanunilik, Anayasa'nın 2. maddesinde güvenceye alınan hukuk devleti ilkesi ışığında yorumlanması gerektiği belirtilmiştir.

Yine söz konusu karşı oy yazısında **(AYM., 2023/77 E., 2023/190 K.)**, TMK'nun 734. maddesindeki *"satış bedeli"* ibaresinin yukarıda belirtilen ilkeler çerçevesinde incelenmesi halinde, gerçek durum ile yargı kararları ve ulaşılan sonuçlar arasındaki farklılıklardan kuralın belirsiz olduğunun aşikar olduğu, TMK 207. maddesinin satış bedelini resmi senetteki bedel olarak sınırlandırdığı, oysa gerçeğin buna ne kadar uygun olduğunun tartışmalı olduğu, bu konudaki yargı kararları incelendiğinde çok sayıda muvazaa iddiasının varlığı ve bu konuda açılan davalardan gerçek durumun böyle olmadığı, aksine taraflar arasında kararlaştırılan bedel ile tapudaki satış bedelinin farklı olduğunun anlaşıldığı, Kanuni düzenlemedeki satış bedeli ibaresinin bu şekilde yorumlanmasının mülkiyet hakkını koruyucu nitelikte olmadığı, tapudaki satış bedeli önalım (şufa) hakkına konu yerin gerçek bedelini tespit etmediğinden mülkiyet hakkını kullanan tarafların ve önalım hakkını kullanan kişinin hak ve menfaatlerini dengelemediği, önalım hakkına konu yargısal olayların çözümünde ve hakkın kullanımında mülkiyetin gerçek değerinin yerine tapuda gösterilen satış değerinin esas alınması sadece önalım hakkını kullanan paydaşa hizmet ettiği, satış bedeline ilişkin ibarenin bir ceza normu olmamasına rağmen, sonucu itibariyle bedel muvazaası yapan tarafı

cezalandırıcı bir sonuca sebebiyet verdiği, gerçek ve güncel değerin esas alınmamasının somut olaylar bağlamında sadece davacı paydaşa imkan tanıdığı, davalının elinden çıkan değerlerin davacıyı haksız bir şekilde zenginleştirdiği, kuralın anlamındaki belirsizliğin davacıya böyle bir imkan sunduğu ve mülkiyet hakkına sahip davalıların hak ve menfaatlerini korumasını engellediği, kuralın bu haliyle açık, anlaşılır, taraflar hak ve menfaatlerini koruyan ve dengeleyen bir yapısı olduğunun söylenemeyeceği ifade edilmiştir.

Çoğunluk tarafından ileri sürülen diğer bir iptal gerekçesi ise, yasal önalım bedelinin paydaş ile üçüncü kişi alıcı arasında kararlaştırılan satış bedeli olmaması hâlinde, ön alım hakkına konu satış sözleşmesinin şartları değişerek farklı bir satış ilişkisine dönüşeceği, payın bedelinin rayiç değer üzerinden mahkemece belirlenmesinin öngörülmesi suretiyle tarafların iradesinin ortadan kaldırıldığı, önalım hakkı sahibince, üçüncü kişi alıcının satıcıya ödediği bedelden daha farklı bir bedelin üçüncü kişi alıcıya ödenmesi durumunda üçüncü kişi alıcının haksız kazanç elde etmesine ya da zarara uğramasına yol açabileceği hususlarıdır.

Anayasa Mahkemesi özellikle kamulaştırma bedelinin/kamulaştırmasız el atma tazminatlarının taşınmazın gerçek değerini yansıtması gerektiği yönünde çok sayıda karar vermiş ve ilkeleri belirtmiştir. Bkz. *Mehmet Akdoğan ve diğerleri* ([1. B.], B. No: 2013/817, 19/12/2013), *Mukadder Sağlam ve diğerleri* ([2. B.], B. No: 2013/2511, 22/1/2015), *Abdülkerim Çakmak ve diğerleri* ([2. B.], B. No: 2014/1964, 23/2/2017), *Ali Taşgeldi* ([2. B.], B. No: 2018/30814, 16/11/2021) ve *Hilmi Kocabey* ([1. B.], B. No: 2019/21192, 21/5/2024). Anayasa Mahkemesi söz konusu kararlarında, Anayasa'nın 46. maddesi uyarınca kamulaştırma bedeli olarak gerçek değerin ödenmesinin mülkiyetten yoksun bırakılan malikler için anayasal bir güvence olduğunu, Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine göre müdahalenin ölçülü olabilmesi için gerçek değerin ödenmesini sağlayabilmek amacıyla gerekli usule ilişkin güvencelerin etkili bir biçimde uygulanması, mahkemelerin ilgili ve yeterli bir gerekçe ile gerçek değeri belirlemesi gerektiğini ifade etmiştir. Önalım hakkının kullanılması halinde taşınmazın maliki olan paydaşın (alıcının) mülkiyet hakkına müdahale edildiği tartışmadan uzak bir husustur. Hal böyle iken, kamulaştırma yoluyla mülkiyet hakkına müdahale edildiğinde taşınmazın değerinin belirlenmesinde uygulanan bir yöntemin önalım hakkı açısından da uygulanması mümkün olup, önalım hakkı sahibinin haksız kazanç elde edeceği ya da zarara uğrayacağı görüşünün kabulü mümkün değildir.

Önalım hakkı dava yoluyla kullanıldığından, söz konusu davaların noter bildirimi yapılmamış ise, satış tarihinden itibaren iki yıl süre gibi uzun bir süre sonra (7571 sayılı Kanun'un 35. maddesiyle TMK'nın 733. maddesinde yapılan değişiklik ile bu süre bir yıl olarak düzenlenmiştir) önalım hakkının kullanıldığı ayrıca mahkemeye depo edilen satış bedelinin hüküm kesinleşinceye kadar davalıya ödenmediği ve davalı taşınmaz alıcısının depo edilen bedeli yıllar sonra elde edebildiği nazara alındığında, bu hususlara ilave olarak Anayasa Mahkemesinin çeşitli kararlarında vurgulandığı üzere, depo edilen satış bedelinin nemalandırılmaması ya da nemalandırılmış olsa bile söz konusu faiz getirisinin enflasyon karşısında yetersiz kaldığı da aşikar olduğundan, rayiç bedelin değil de satış bedelinin esas alınmasının payı devralan alıcının haklarını ihlal ettiği tartışmadan uzaktır. (Bu hususlaki Anayasa Mahkemesi kararlarından bazıları şöyledir; Hüseyin Ak, B. No: 2016/77854, 1/7/2020; İlkay Mahanoğlu, B.No: 2018/17652, 19/10/2023; Mehmet Pervane ve Mehmet Emin Dünen B. No: 2020/23633, 16/7/2025).

Bir an için satıcının ya da alıcının noter bildirimi yapmayarak zararın ortaya çıkmasına sebebiyet verdiği ileri sürülebilir ise de yukarıda belirtildiği üzere, Türk Medenî Kanunu'nda paylı mülkiyetin meydana geldiği tüm durumlarda önalım hakkının varlığı kabul edildiğinden, İmar Kanunu'ndan kaynaklanan paylı mülkiyet hallerinde yüzlerce paydaşa noter aracılığıyla bildirimde bulunmak mali külfeti ve bildirimlerin tebliği bakımından mümkün olmayabilecektir.

Değişiklikten önce yürürlükte olan TMK'nın 734. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca tapuda gösterilen satış bedeli ve tapu harcının mahkemeye depo edilmesi, sadece davacıyı (önalım hakkı sahibi alıcıyı) korumakta olup, payı satın alan alıcının (davalının) haklarını korumadığından, önalım hakkının kullanılmasında tarafların çatışan menfaatlerinin dengelenmesi söz konusu olmadığı gibi payı devralan (davalı) alıcıya aşırı bir külfet yüklenmediği de söylenemez. Çoğunluk görüşü uyarınca, önalım hakkını kullanan davacının zarara uğramaması için payı devralan alıcının (davalının) zarara uğramasının Anayasa'ya uygun olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır ki bu hususun kabulü mümkün değildir.

Çoğunluk gerekçesinde satış bedelinin değil de rayiç bedelin esas alınmasının farklı bir satış ilişkisi doğuracağı ileri sürülmüş ise de yerleşik yargı uygulamasında zaten önalım hakkını kullanan davacının satış bedelinin muvazaalı olarak yüksek belirlendiği iddiasında bulunması halinde mahkemelerce rayiç bedel tespit edilerek önalım hakkı bu tutar üzerinden kullandırılmaktadır. Yani, yerleşik yargı uygulaması taşınmaz bedelinin muvazaalı olarak yüksek belirlendiği hallerde satış bedelini değil dava konusu kuralda olduğu üzere rayiç bedeli esas alarak depo kararı vermektedir. (Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, E. 2016/14772, K. 2020/2732, 5 Mart 2020; *...Dava konusu payın satışına ilişkin hukuki işlemin tarafı olan davalı, üçüncü kişi durumundaki davacıya karşı bedelde muvazaa iddiasında bulunamaz ise de; davacı önalım hakkına engel olmak amacıyla satış bedelinin resmi satış senedinde yüksek gösterildiğini iddia edebilir ve bu iddiasını tanık dahil her türlü delille kanıtlayabilir...*; Aynı yönde bkz.: Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, E. 2021/7262, K. 2022/5323, 20 Eylül 2022), (www.lexpera.com).

Nitekim mukayeseli hukukta da özellikle Alman ve Fransız hukuklarında kentsel dönüşüm ya da tarımsal taşınmazlarda belediye ya da kiracı gibi kişi ve kurumlara tanınan önalım hakkının mahkemelerce belirlenen rayiç bedel üzerinden kullanılmasına ilişkin düzenlemeler mevcuttur. Hal böyle olunca önalım hakkının kullanılmasında rayiç bedelin esas alınması halinde farklı bir satış ilişkisine dönüşeceği ya da belirsizlik meydana geleceği görüşü mevcut yargı uygulaması ve mukayeseli hukuk nazara alındığında isabetli değildir.

Dava konusu kural gerek taşınmaz satış bedelinin yüksek gerekse düşük belirlenmesinden bağımsız olarak taşınmazın gerçek (rayiç) değerini esas alarak hem alıcının hem de önalım hakkını kullanan üçüncü kişinin haklarını korumakta ve dengelemektedir. Aynı şekilde rayiç bedelin esas alınması, satış tarihinden uzun bir süre sonra önalım hakkının kullanılması halinde enflasyon karşısında düşük kalan satış bedeli nedeniyle payı satın alan alıcının (davalının) mağduriyetini de önlemiş olmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural, Anayasa'nın 5. ve 35. maddelerine aykırı olmadığı ve iptal edilmemesi gerektiği kanaatinde olduğumuzdan, aksi yöndeki çoğunluk görüşüne katılmıyoruz.

Başkanvekili Basri BAĞCI	Üye Selahaddin MENTEŞ
Üye Muhterem İNCE	Üye Ömer ÇINAR