

“25/12/2025 tarihli, 33118 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 24/12/2025 tarih, 7571 numaralı Kanun’un 36. maddesi ile 4721 numaralı Türk Medeni Kanunu’nun 734. maddesi "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." iken, "dava konusu payın rayiç bedeli hâkim tarafından gecikmeksizin belirlenir. Önalım hakkı sahibi, belirlenen rayiç bedel ile alıcıya düşen tapu giderlerini nemalandırmak üzere hâkim tarafından belirlenen yere verilen kesin süre içinde nakden yatırmakla yükümlüdür. Bu yükümlü-lük, verilen kesin süre içinde yerine getirilmezse önalım hakkı sahibi adına payın tesciline karar verilemez. Yatırılan bedel, hükmün kesinleşmesi üzerine nemalarıyla birlikte ilgisine ödenir." şeklinde değiştirilmiştir.

25/12/2025 tarihli, 33118 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 24/12/2025 tarih, 7571 numaralı Kanun’un 37. maddesi ile 4721 numaralı Türk Medeni Kanunu’na GEÇİCİ MADDE 1 - (2) olarak "Bu maddeyi ihdas eden Kanunla 4721 sayılı Kanunun 734. maddesine yapılan değişiklikler bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da uygulanır." eklenmiştir.

Mahkememizce somut norm denetimine konu yapılan madde 25/12/2025 tarihli, 33118 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 24/12/2025 tarih, 7571 numaralı Kanun’un 37. maddesi ile 4721 numaralı Türk Medeni Kanunu’na GEÇİCİ MADDE 1 - (2) olarak eklenen "Bu maddeyi ihdas eden Kanunla 4721 sayılı Kanunun 734. maddesine yapılan değişiklikler bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da uygulanır." hükmüdür.

Hükmün Anayasa’ya aykırı olduğu kanaatindeyiz. Çünkü bu düzenleme ile kanun koyucu, devam eden önalım davalarının maddi ve usuli kaderini doğrudan etkileyecek yeni kuralları, geçmişte açılmış davalara da teşmil etmiştir.

Anayasa’nın 2. maddesinde güvence altına alınan hukuk devleti ilkesi, bireylerin hukuki durumlarının öngörülebilir ve güvenilir olmasını zorunlu kılar. Bu bağlamda, kişilerin mevcut mevzuata güvenerek dava açabilmelerini ve yargılamanın, sonradan çıkarılan ve somut olaya müdahale eden düzenlemelerle aleyhlerine çevrilmemesini hukuki güvenliğin doğal sonucu olarak değerlendirmelidir. Bu nedenle, yargılama devam ederken çıkarılan ve davanın sonucunu doğrudan etkilemeyi amaçlayan kanunlar, hukuki belirlilik ve öngörülebilirlik ilkeleriyle bağdaşmaz.

Derdest davalara etkili kanunlar, Anayasa’nın 36. maddesinde güvence altına alınan adil yargılanma hakkı bakımından da ayrıca incelenmelidir. Zira yargılama sürerken taraflardan birinin lehine veya aleyhine olacak şekilde sonucu belirleyici bir normun yürürlüğe konulması, “silahların eşitliği” ve “çelişmeli yargılama” ilkelerini zedeler. Bu tür bir müdahale, bireyin mahkemeye başvurma hakkını işlevsiz hale getirmekte ve yargılamadan makul bir sonuç elde edeceğine dair meşru beklentisini ortadan kaldırmaktadır. Yine özellikle kazanılmış hakları veya makul beklentileri zedeleyen düzenlemelerin, hukuk devleti ilkesiyle bağdaşmadığı açıktır. Gerçekten de devam eden bir yargılamaya müdahale eden ve taraflardan biri lehine “oyunun kurallarını değiştiren” yasama tasarrufları, adil yargılanma hakkının, eşitlik ilkesinin ihlalidir.

Hasılı Geçici Madde 2, derdest davaların sonucunu taraflardan biri aleyhine olacak şekilde değiştiren ve yargılamaya yasama müdahalesi niteliği taşıyan bir düzenleme olup; Anayasa'nın 2., 9., 10. ve 36. maddelerine aykırıdır.

KARAR: Yukarıda açıklanan gerekçelerle;

1- 25/12/2025 tarihli, 33118 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 24/12/2025 tarih, 7571 numaralı Kanun'un 37. maddesi ile 4721 numaralı Türk Medeni Kanunu'na GEÇİCİ MADDE 1 - (2) olarak eklenen "Bu maddeyi ihdas eden Kanunla 4721 sayılı Kanunun 734. maddesine yapılan değişiklikler bu değişikliklerin yürürlüğe girdiği tarihten önce açılmış olan davalar hakkında da uygulanır." şeklindeki düzenlemenin İPTALİ İSTEMİ ile RESEN ANAYASA MAHKEMESİNE İTİRAZ YOLU İLE MÜRACAAT EDİLMESİNE VE BU HÜKMÜN İPTALİNİN İSTENİLMESİNE,

2- 6216 numaralı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanunun 40. maddesi uyarınca

a- Başvuru kararının aslı ile tutanağın ve dava dosyasında yer alan evrakın onaylı birer örneğinin oluşturulacak dizi listesine bağlanılarak bir dosya halinde ANAYASA MAHKEMESİNE GÖNDERİLMESİNE,

b- Başvuru dosyasının Anayasa Mahkemesine tebliğinden itibaren BEř AY BEKLENİLMESİNE, bu süre içinde karar verilmezse işbu davanın yürürlükteki hükümlere göre (Anayasa Mahkemesinin kararı esas hakkında karar kesinleşinceye kadar gelirse Anayasa Mahkemesi hükmüne uyulması koşuluyla) SONUÇLANDIRILMASINA,

Karar verildi.”