

**¶ KANUNDAN DOĞAN ÖNALIM HAKKI İLE SÖZLEŞMEDEN DOĞAN  
ÖNALIM HAKKI VE BU KAVRAMLARIN MUKAYESESİ**  
(*CONTRACTUAL PRE-EMPTION RIGHT AND LEGAL PRE-EMPTION RIGHT WITH THEIR  
COMPARATIVE ANALYSIS*)

**Av. Onur GÜNERİ\* \*\***

**ÖZ**

743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi döneminde yenilik doğuran tek taraflı bir beyan ile kullanılan önalım hakkı, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile artık yenilik doğuran dava ile kullanılmaktadır. Önalım hakkının kullanımı bakımından getirilen bu esaslı değişiklik hem doktrin hem de uygulama bakımından, konuyu oldukça önemli bir hale getirmektedir. Çalışmamızda da bu önemli konu meyanında öncelikle "Kanundan Doğan Önalım Hakkı" ve "Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı" kavramları incelenmiştir. Birbirleri ile sıkı bir ilişkisi bulunan ancak kendilerine özgü yapısı ve farklılıkları olan bu iki kavram mukayese edilerek çalışma sonlandırılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Sözleşmeden doğan önalım hakkı, kanundan doğan önalım hakkı, önalım hakkının şerhi, önalım davası, kanuni süreler

**ABSTRACT**

*The pre-emption right, which had been exercising with a one-sided declaration that is formative during the Turkish Civil Code No. 743, is now used with the lawsuit that has created a formative right with the entry into force of the Turkish Civil Code No. 4721. This fundamental change brought in terms of the use of the pre-emption right makes the issue very important in terms of both doctrine and application. In our study, within the scope of this important issue, the concepts of "Preemptive Right Arising from the Law" and "Pre-emptive Right Arising from the Contract" were examined. The study was concluded by comparing these two concepts, which are closely related to each other but have their own unique structure and differences.*

**Keywords:** Contractual pre-emption right, legal pre-emption right, registration with a priority, case of pre-emption, prescribed terms

\*\*\*

---

¶ Eserin Dergimize geliş tarihi: 30.05.2019. İlk hakem raporu tarihi: 10.02.2020. İkinci hakem raporu tarihi: 03.04.2020. Onaylanma Tarihi:25.08.2020.

\* Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Öğrencisi

\*\* Yazarın ORCID belirleyicisi: 0000-0002-8183-8985.

**Eserin Atf Şekli:** Onur Güneri, "Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı ve Bu Kavramların Mukayesesi", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s.1353-1379.

## GİRİŞ

Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Doktora Programı kapsamında 2017-2018 öğretim döneminde **Prof. Dr. Abdülkadir ARPACI** tarafından yürütülen “*Topluluk Mülkiyeti*” dersinde seminer ödevi kabilinden hazırlanan bu çalışma “*Kanundan Doğan Önalım Hakkı - Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı ve Bunların Mukayesesi*”ni konu edinmektedir.

Dört bölümden mürekkep çalışmamızda; konu bütünlüğünün sağlanabilmesi için öncelikle çalışmamızın birinci bölümünde önalım hakkının tanımı ve türlerine kısaca değinilmiştir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde kanundan doğan önalım hakkına, bu hakkın hukuki niteliğine, şartlarına ve nihayet hakkın kullanılmasına yer verilerek ikinci bölüm tamamlanmıştır.

Çalışmamızın üçüncü bölümünde ise; sözleşmeden doğan önalım hakkı işlenmiş ve kanundan doğan önalım hakkı ile benzerlik gösteren bir sıra güdülmüştür.

Nihayet çalışmamızın dördüncü ve son bölümünde de kanundan doğan önalım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkının mukayesesi yapılmış, bu mukayese tekrara düşülmemesi maksadıyla benzerlik gösteren hususlardan ziyade, farklılık arz eden hususların mukayesesi biçiminde yürütülmüştür.

## I. ÖNALIM HAKKI VE TÜRLERİ

743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi ve 818 Sayılı Borçlar Kanunu döneminde *şuf'a hakkı* adı verilen *önalım hakkının*, “*önalım hakkı*” adı altında tam bir tanımını yapmak kolay olmamaktadır. Zira bu hususun iki temel gerekçesi bulunmaktadır. İlk olarak, önalım hakkı aşağıda da etraflıca izah edileceği üzere, kanundan ve sözleşmeden doğan önalım hakkı olarak iki biçimde görülmektedir ve sözleşmeden doğan önalım hakkı ile kanundan doğan önalım hakkı; gerek doğumu, gerek kullanımı, gerekse de hakkın içeriği bakımından birbirinden çok farklıdır. İkinci olarak ise bu iki kavramdan birisinin kanundan diğerinin sözleşmeden kaynaklı olması sebebiyle, müessesenin tüm unsurlarını ihtiva edecek bir tanım yapmak bir hayli zordur.

Doktrinde önalım hakkı ile ilgili olarak çeşitli tanım ve izahlara yer verilmiştir. Örneğin doktrinde mülga Türk Kanunu Medenisi döneminde **FEYZİOĞLU**'nun yaptığı tanıma göre; “*şuf'a hakkı, kanundan veya akitten doğan ve hak sahibinin tek taraflı bir irade beyanıyla hükümlerini husule getiren, subjektif aynı mahiyette öyle bir inşai haktır ki borçlu hakkın mevzuu olan şeyi, tamamen kendi ihtiyariyle, hissedarlardan gayri şahıslara salim bir bey akti neticesinde sattığı takdirde, şefi'e, kararlaştırılan bedeli ödeyerek meşfiuun mülkiyetinin tercihen kendisine geçirilmesini veya şerh verilmemiş akti şuf'ada vaki zararının tazminini muayyen müddet içinde talep salahiyetini bahşeder*”<sup>1</sup> biçimde ifade edilebilecektir.

Yine mülga Kanun döneminde **TANDOĞAN** ise; “*Şuf'a (önalım) hakkı, yükümlünün (bağlananın) hakkın konusu olan şeyi bir üçüncü kişiye satması halinde, hak sahibine (şefi'e, ön alıcıya) tek taraflı bir irade beyanıyla satılan şeyin mülkiyetinin kararlaştırılan*

<sup>1</sup> Feyzi Necmeddin **FEYZİOĞLU**, *Şuf'a Hakkı*, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1959, s. 3.

*bedel karşılığında öncelikle kendisine naklini talep yetkisi veren, yenilik doğurucu (inşai) bir hak<sup>2</sup>*” şeklinde bir tanımlama yapmıştır.

Ancak yine ileride değinileceği üzere, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu ile önalım hakkının kullanımı bakımından esaslı bir değişiklik yapıldığından bu tanımlar bugün için geçerli olmayacaktır.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden sonra doktrinde **AKALP DEMİRTABAK** önalım hakkını: “*Hakkın konusu olan şeyin bir üçüncü kişiye tamamen veya kısmen satılması halinde hak sahibine satılanın alıcısı olma yetkisini veren kanundan veya sözleşmeden doğan kurucu nitelikte yenilik doğuran bir hak<sup>3</sup>*” biçiminde tanımlamıştır. Kanaatimizce, önalım hakkının tanımından ziyade önalım hakkının genel izahı verilmek gerekmektedir ve bu bağlamda, önalım hakkı genel hatları ile; “*Kanundan veya sözleşmeden doğan ve yenilik doğuran bir hak olan önalım hakkı, üzerinde kurulduğu eşyanın satışı veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem ile devri söz konusu olduğunda paydaşlara o eşyanın alıcısı olma yetkisini veren bir hak<sup>4</sup>*” olarak ifade edilebilir.

## II. KANUNDAN DOĞAN ÖNALIM HAKKI

### A. Kanundan Doğan Önalım Hakkının Tanımı ve Hukuki Niteliği

Kanundan doğan önalım hakkı; 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun, “*Devir Hakkının Kısıtlamaları*” başlığını taşıyan 732’nci maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre “*Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler*”.

Görüldüğü üzere, kanun koyucu paylı mülkiyet (müşterek mülkiyet) ile bir mala malik olan paydaşlardan birinin taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması halinde diğer paydaşların bir haklarını ileri sürerek taşınmazın satıldığı kişiden bu taşınmazın satışa konu olan kısmını (bütünü veya bir kısmını) almasını bir *kısıtlama* olarak görmüştür. Ancak bu aşamada öncelikle “*kısıtlama*” kavramının yerindeliği üzerinde durulmak gerekmektedir.

Paylı mülkiyette kanuni önalım hakkının bir kısıtlama olup olmadığı hususunda doktrinde **EREN**; “*Yasal önalım hakkı, Türk Medeni Kanunu’nun 732’nci maddesinin kenar başlığının ‘Devir hakkının kısıtlamaları’ adını taşımasına rağmen, gerçekte paydaşın, önalım hakkına konu olan taşınmazdaki paylı mülkiyet hakkının devri serbestisini doğrudan doğruya kısıtlamamaktadır. Gerçekten de, önalım hakkı kullanılmadığı müddetçe mülkiyet hakkının kısıtlanması sözkonusu değildir. Bu nedenle, kısıtlama ancak önalım hakkının kullanılmasyla birlikte ortaya çıkar.*” demek suretiyle kısıtlama olması bakımından çekinmelerini ortaya koymuş ancak yine de neticeten bunun bir kısıtlama olduğuna kanaat getirmiştir<sup>5</sup>. Yine doktrinde **SAYIMLAR**; “*Yasal önalım hakkının 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu içerisindeki düzenlemesi ‘Devir Hakkının Kısıtlanması’ başlığını taşısa da bu kısıtlama hakkın kullanılmasıyla ortaya çıkmaktadır. Önalım hakkı kullanılmadığı sürece mülki-*

<sup>2</sup> Haluk **TANDOĞAN**, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/1, Kendisine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri Trampa, Bağışlama*, Evrim Dağıtım, İstanbul, 1988, s. 274.

<sup>3</sup> Didem **AKALP DEMİRTABAK**; *Yasal Önalım Hakkı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2008, s. 7.

<sup>4</sup> Benzer yönde bkz. 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi döneminde yapılan tanım: Hüseyin **HATEMİ/Rona SEROZAN/Abdülkadir ARPACI**; *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 8.

<sup>5</sup> Fikret **EREN**; *Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı*, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XII, Y. 2008, Sa. 1-2, s. 105-106.

yet hakkında doğrudan bir kısıtlanma sözkonusu değildir. Dolayısıyla paydaş veya paydaşlar bu hakkını kullanmadığı sürece üçüncü kişiye yapılan satış geçerliliğini korur.” şeklinde bir açıklama getirmek suretiyle bu kısıtlanmanın tam bir kısıtlama olmadığı yönünde görüş bildirmiştir<sup>6</sup>.

Bu görüşlerin aksine doktrinde **SİRMEN**; “...kanun gereği özel bir işleme gerek kalmaksızın doğrudan doğruya taşınmazı satma yükümlülüğü doğurduğundan, bir doğrudan mülkiyetin kısıtlanmasıdır” demek suretiyle önalım hakkı kullanımının doğrudan bir kısıtlama olduğunun altını çizmiştir<sup>7</sup>.

Nihayet **ARPACI**; “Kanuni önalım hakkının bir sınırlama olmasından bahsedilebilmek için, paydaşın müşterek mülkiyete tabi payını satamaması, o gayrimenkul üzerindeki tasarruf işlemi özgürce yapamaması gerekmektedir. Sınırlamanın anlamı budur. Oysaki müşterek mülkiyetteki paydaş payını dilediği gibi satabilmektedir. Bu sebeple bu duruma sınırlama demek mümkün değildir.” demektedir<sup>8</sup>.

Kanaatimizce bu hususta lafzi bakımdan da bir inceleme yapılmak gerekmektedir. *Kısıtlama*; Türk Dil Kurumu’nun *Güncel Türkçe Sözlük*’ünde; “Önceden verilmiş olan hak ve hürriyetlerin sınırlarını daraltmak, tahdit etmek işi” olarak tanımlanmıştır<sup>9</sup>. Belirtildiği üzere bir husustan *kısıtlama* olarak bahsedilebilmesi için verilmiş olan bir hakkın sınırlarının daraltılması gerekmektedir. Oysa kanuni önalım hakkının varlığı, müşterek mülkiyette taşınmazı bulunan malikin payını satmasına engel olmamaktadır. Hatta bir adım daha ileriye gidilir ise; müşterek mülkiyetteki paydaş payını sattıktan sonra diğer paydaşlar kanundan doğan bu haklarını kullanmadıkça ya da süresinde kullanmadıkça satım ile ilgili hiçbir mesele ortaya çıkmayacak satış geçerliliğini koruyacaktır. Bu sebeple kanuni önalım hakkına bir sınırlama demek kanaatimizce de yerinde değildir.

Kanundan doğan önalım hakkının niteliği üzerinde durulduktan sonra tanımına geçilir ise; gerek 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, gerek 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi döneminde kanunlarımızda önalım hakkının bir tanımı bulunmamaktadır. Bir diğer yandan mehz kanun olan İsviçre Borçlar Kanunu’nda da yine bir tanım olmadığı görülmektedir<sup>10</sup>.

Ancak yine de bir tanımı yapılmak gerekir ise; yasal önalım hakkı, “Paylı mülkiyette bir paydaşın, taşınmaz maldaki payını tamamen veya kısmen üçüncü bir kişiye satması - veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlem ile devretmesi- halinde, açacakları dava üzerine verilen kararlar diğer paydaş veya paydaşlara aynı şartlarla bu payı öncelikle satın alma ve mülkiyetini kazanma imkânı veren, kanundan doğan, eşyaya bağlı, yenilik doğuran (inşai) bir dava<sup>11</sup> ile kullanılan bir hak<sup>12</sup>” olarak tanımlanabilir.

<sup>6</sup> Zeynep **SAYIMLAR**; *Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasını Etkileyen Bir Durum Olarak Fıili Taksim*, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı C.1, 2015, s. 629-630. Ayrıca benzer yönde görüşler için bkz.: M. Kemal **OĞUZMAN**/ Özer **SELİÇİ**/ Saibe **OKTAY-ÖZDEMİR**; *Eşya Hukuku*, 21. Baskı, İstanbul 2018, s.561; İlker **ÖZTAŞ**; *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yaratılma Hakkı*, 1. Baskı, İstanbul 2011, s. 180.

<sup>7</sup> Lale **SİRMEN**; *Eşya Hukuku*, Ankara 2013, s. 457.

<sup>8</sup> Abdülkadir **ARPACI**; *Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Doktora Programı 2018-2019 Bahar Dönemi Topluluk Mülkiyeti Dersi Yayınlanmamış Ders Notları*, İstanbul, 2018.

<sup>9</sup> www.tdk.gov.tr

<sup>10</sup> **AKALP DEMİRTABAK**, s. 4.

<sup>11</sup> Önalım hakkının kullanılması davasının yenilik doğuran (inşai) dava olduğu konusunda Yüksek Mahkeme; 13.4.2005 Tarih, 2005/6-230 Esas ve 2005/244 Karar sayılı Hukuk Genel Kurulu kararında “Önalım hakkı eskisi gibi irade bildirimini ile değil ancak alıcıya karşı dava açılarak kullanıla-

## B. Kanundan Doğan Önalım Hakkının Kullanılabilmesi İçin Aranılan Şartlar

Kanundan doğan önalım hakkının kullanılabilmesi için bir kısım şartlar gerekmektedir. Bu hakkın kullanılabilmesi için öncelikle bir *paylı (müşterek) mülkiyet ilişkisi* olması gerekmektedir. İkinci olarak; *önalım olgusu* adı da verilen paydaşlardan birinin kendi payının bir kısmını veya tamamını satması veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlemle devretmesi gerekmektedir. Bu ilişki, paylı mülkiyette bulunan diğer kimselerle değil *üçüncü bir kişi* ile kurulmadır. Nihayet; önalım hakkının kullanılabilmesi için *önalım davasının* ikame edilmesi gerekmektedir.

### 1. Paydaşlar Arasında Bir Taşınmaz Üzerinde Paylı (Müşterek) Mülkiyet İlişkisi Var Olmalıdır

*Paylı (müşterek) mülkiyet* kavramı 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 688'inci maddesinin 1'inci fıkrasında tanımlanmıştır. Buna göre paylı mülkiyet, "*Birden çok kimse- nin maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olması*"dır<sup>13</sup>. Paylı mülkiyette paydaşların her biri mülkiyetin konusu olan şey üzerinde, hukuki tasarrufta bulunmalarını sağlayan ve nicelik olarak belirleyen bir paya sahiptir<sup>14</sup>.

Paylı mülkiyet ilişkisi ise; *hukuki işlem yoluyla, resmi bir makamın kararıyla* ya da *mahkeme kararıyla* dolaylı olarak kurulabilir ya da doğrudan doğruya *kanundan* doğabilir<sup>15</sup>. Kanuni önalım hakkı da ancak böyle bir paylı mülkiyet ilişkisinde sözkonusu olabilir. Bir başka deyişle; paylı mülkiyet ilişkisi elbirliği mülkiyetinde paydaş olunan bir şey üzerinde veya kat mülkiyetinde oluşmaz<sup>16</sup>.

Ancak bu noktada bir hususun üzerinde durmak gerekmektedir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 8'inci maddesinde kanun koyucu; "*Kat mülkiyeti kurulmuş bir gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden birinin veya kat irtifakı bağlanmış arsa payının satılması halinde diğer kat maliklerinin veya irtifak hakkı sahiplerinin öncelikle satın alma hakkı yoktur. Bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşlar, öncelikle satın alma hakkını kullanabilirler.*" demek suretiyle iki hususu hüküm altına almıştır. Kanun koyucu öncelikle maddenin birinci fıkrasında, kat mülkiyeti ilişkisinde önalım hakkının olmadığını hükme bağlamış, ardından ikinci fıkrada ise bir bağımsız bölümün paydaşlarından birinin kendi payını başkasına satması halinde öteki paydaşların öncelikle satın alma hakkını kullanabileceğini düzenlemiştir.

Kanaatimizce maddenin 2'nci fıkrası malumun ilanından öteye geçmemektedir. Zira öyle bir durumda bir taşınmazın içinde bulunduğu binanın kat mülkiyetine geçip geçmedi-

---

*bilir. Bu hakkın dava dışında kullanılması olanaklı değildir. Önalım davası yenilik doğuran bir dava, kararı da yenilik doğuran bir karardır.*" şeklinde bir karar vermiştir.

<sup>12</sup> **EREN**, s. 106-107. Benzer yönde bkz.: **FEYZİOĞLU**, s. 5; Selahaddin Sulhi **TEKİNAY**; Eşya Hukuku, İstanbul 1970-1971, s. 436, Şükran **TAMAN ŞİPKA**; *Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şuf'a) Hakkı*, İstanbul 1994, s. 2 vd.; Jale **AKİPEK**/ Turgut **AKINTÜRK**; *Eşya Hukuku*, İstanbul 2009, s. 553, Mustafa Reşit **KARAHASAN**; Eşya Hukuku, Ankara 1977, C. I, s. 810 vd., Çiğdem **KIRCA**; *Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanundaki Değişiklikler*, Ömer Teoman'a Armağan, İstanbul 2002, s. 1179 vd.; Mehmet **AYAN**; *Kanuni Şuf'a Hakkı*, Halil Cin'e Armağan, Konya 1995, s. 335 vd.; Müslim **TUNABOYLU**; *Açıklamalı-İçtihatlı Şuf'a, Vefa-İştira Davaları*, Ankara 1996, s. 29 vd.

<sup>13</sup> **TMK m. 688/1**: *Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.*

<sup>14</sup> **AKALP DEMİRTABAK**, s. 30.

<sup>15</sup> **AKALP DEMİRTABAK**, s. 31, **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 255.

<sup>16</sup> **EREN**, s. 108, **TUNABOYLU**, s. 563.

ğine değil, o taşınmazın üzerindeki mülkiyetin niteliğine bakılmak gerekecektir. Zira kat mülkiyeti ilişkisi taşınmazın malikinin (veya maliklerinin) diğer maliklerle (taşınmazın bulunduğu binadaki maliklerle) olan ilişkisini düzenlemektedir. Bir başka ifadeyle dış ilişkiyi düzenlemektedir. Oysa önalım hakkı aynı taşınmazın müştereken maliki olan kimseler arasındaki ilişkiyi yani iç ilişkiyi düzenlemektedir.

Bir diğer yandan ifade edilmelidir ki; kanuni önalım hakkı yalnız taşınmazlar için düzenlenmiş olup, taşınır mallarda bahse konu olmaz. Bunun sebebi ise kanuni önalım hakkının sosyal bir amaca yönelmesi, yani zaten yürütülmesi sorunlarla dolu olan paylı mülkiyet ilişkisine diğer paydaşların vizesi olmadan başkasının girmesini önlemek için düzenlenmiş bir ilişki olmasıdır<sup>17</sup>. Bununla birlikte, paydaşlar dilerlerse, aralarında yapacakları hukukî işlem ile taşınır mallarda da önalım hakkını kurabilirler<sup>18</sup>.

Son olarak paylı mülkiyette önalım hakkının doğumunun ne zaman gerçekleştiği üzerinde durulmak gerekir ise; doktrinde bu hususta iki görüş olduğu görülecektir. Doktrinde çoğunluk görüşü oluşturan görüşe göre; yasal önalım hakkı paylı mülkiyetin kurulma anıyla aynı anda kanunun gereği olarak meydana gelmektedir<sup>19</sup>. Diğer bir görüşe göre ise; yasal önalım hakkı; paylı mülkiyet ilişkisinin kurulması ile değil, payın üçüncü kişiye satılması halinde doğar<sup>20</sup>.

Kanaatimizce de yasal önalım hakkı paylı mülkiyetin kurulma anıyla aynı anda kanunun gereği olarak meydana gelmektedir. Zira payın üçüncü kişiye satılması, paylı mülkiyet ilişkisinin kurulması değil önalım olayının gerçekleşmesidir. Nitekim Yargıtay'ın uygulaması da bu yöndedir<sup>21</sup>.

## 2. Taşınmaz Üzerindeki Mülkiyet Payının Tamamen veya Kısmen Satılması ya da Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer Başka Bir İşlemlerle Devri Gerekmemektedir

Yasal önalım hakkının kullanılmasına imkân veren durum taşınmaz üzerindeki mülkiyet payının tamamen veya kısmen satılmasıdır ki buna da; “*Önalım Olgusu (Vorkaufsfall)*” veya “*Önalım Olayı*” denilmektedir<sup>22</sup>.

Önalım olgusu, zorla (cebri) olmayan, iradi (isteğe bağlı); ivazlı ve cüz’i halefiyet yoluyla gerçekleşen devir işlemleriyle, özellikle de satış sözleşmesiyle gerçekleşir<sup>23</sup>. Bir başka ifadeyle önalım olayı, malikin yaptığı taşınmaz payını konu edinen her hukuki işlem ile kullanılabilir hale gelmez<sup>24</sup>.

Bu noktadan hareketle; önalım olgusunun, örneğin satış sözleşmelerinde ve ihtiyari (iradi) açık artırmalarda gerçekleşeceği; buna karşılık, mülkiyetin devri borcunu doğuran

<sup>17</sup> Şeref **ERTAS**; *Eşya Hukuku*, İzmir, 2012, 10. Bastı, N. 1795.

<sup>18</sup> **EREN**, s. 109, **TEKİNAY**, s. 438, **ERTAS**, N. 1795.

<sup>19</sup> **FEYZİOĞLU**, s. 96, **TUNABOYLU**, s. 24, Ferhat **ERCİN**; *Kanuni Şufl’a Hakkının Kullanılmasına İlişkin 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 734. Maddesi Üzerine Düşünceler*, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2006, s. 3013, **AKALP DEMİRTABAK**, s. 31.

<sup>20</sup> **TAMAN ŞİPKA**, s. 50-51.

<sup>21</sup> Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 7.2.2005 Tarih, 2004/10448 Esas ve 2005/709 Karar numaralı kararı; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi’nin 19.09.2005 Tarih, 2005/8551 Esas ve 2005/8234 Karar numaralı kararı. Kararlar için bkz.: **AKALP DEMİRTABAK**, s. 32.

<sup>22</sup> **HATEMİ/SEROZAN/ ARPACI**, s. 609, **TAMAN ŞİPKA**, s. 42 vd., **EREN**, s. 110.

<sup>23</sup> **EREN**, s. 110, **SAYIMLAR**, s. 633-634.

<sup>24</sup> Feyzi Necmeddin **FEYZİOĞLU**; *Şufl’a Hakkının Kullanılması İçin Gereken Şartlar*, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: XXVI, S.10, Ekim 1952, s.465.

bağışlama<sup>25</sup> veya trampa<sup>26</sup> hallerinde<sup>27</sup>, taşınırlara ilişkin akdedilen sözleşmelerde, kamulaştırma ve arazi toplulaştırması hallerinde<sup>28</sup>, önalım hakkına konu olan payın mülkiyetinin bir hâkim kararıyla başka bir kişiye geçirildiği hallerde<sup>29</sup>, satım karakterinin üstün bulunmayıp bağışlama karakterinin ağır bastığı karma sözleşmelerde<sup>30</sup> veya şirket birleşmelerinde<sup>31</sup> gerçekleşmeyeceği ve dolayısıyla önalım hakkının kullanılamayacağı sonucu ortaya çıkmaktadır<sup>32</sup>.

### 3. Payın Üçüncü Bir Kişiye Satılması veya Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer Başka Bir İşlemlerle Devredilmesi Gerekmemektedir

Yasal önalım hakkı, payı satın alan üçüncü kişilere karşı kullanılır. Payı, paydaş ve ya paydaşlar satın almış veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer bir işlemle devralmışlarsa, bunlar aleyhine önalım davası açılmaz. Zira paydaşın paydaş aleyhine önalım davası açma hakkı yoktur. Nitekim bu husus, TMK. m. 732’de, “*Paylı mülkiyette bir paydaşın .... payını..... üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler*” denilmek suretiyle açıkça hükme bağlanmıştır. Bir diğer yandan Yargıtay’ın uygulaması da bu yönde kökleşmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da 21 Eylül 2005 Tarih, 2005/8-358 Esas ve 2005/470 Karar sayılı kararında; “*Yasal önalım hakkı paylı mülkiyete konu bir taşınmazın, paydaşlardan birinin payını bir üçüncü kişiye satması halinde diğer paydaşlara aynı şartlarla bu payın alıcısı olabilme yetkisini veren yenilik doğuran haktır*” demek suretiyle iradesini açıkça belirtmiştir<sup>33</sup>.

### 4. Kanundan Doğan Önalım Hakkını Kullanmak İsteyen Hak Sahibi Paydaşın Üçüncü Kişi Aleyhine Önalım Davası İkame Etmesi Gerekmemektedir

Türk Medeni Kanunu’nun 734’üncü maddesinin 1’inci fıkrası önalım hakkının kullanımını, “*Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır.*” demek suretiyle yenilik

<sup>25</sup> **EREN**, s. 210, Mustafa Alper **GÜMÜŞ**; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Akdi Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerinin (TBK m. 237/III, 238, 239 ve 240-242) Değerlendirilmesi, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi – Prof. Dr. Erhan ADAL’a Armağan, C. XII-IX, S. VIII-IX, İstanbul, 2012, s. 441 (Anılış: *Değerlendirme*), **ŞIPKA**, s. 87-88, Mustafa Aykut **KAYAÖZÜ**; *Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2015, s. 76, İlay Zeynep **SUATA**; *Kanuni Önalım Hakkı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020, s. 39, Sultan Melis **SARAY TÜRE**; *Önalım Hakkı ve Sınırları*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019, s. 59-60.

<sup>26</sup> Ancak doktrinde **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**’e göre trampa sözleşmesinin önalım hakkının kullanımına müsaade etmesi gerekmektedir. Bu hususta bakınız: **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR**, s. 534-535.

<sup>27</sup> Bu hususta Yargıtay 6’ncı Hukuk Dairesi, 26.4.2004 Tarih, 2004/2905 Esas ve 2004/3060 Karar sayılı kararında; “*Önalım davasına konu edilen payın intikali tapuda hibe (bağış) olarak gözükmektedir. Yapılan temlikin satış olduğu davacı tarafça yasal delillerle ispat edilmiş değildir. Bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekir.*” demek suretiyle görüşünü sarih bir biçimde ortaya koymuştur.

<sup>28</sup> **EREN**, s. 115.

<sup>29</sup> **EREN**, s. 115, **KAYAÖZÜ**, s. 76.

<sup>30</sup> **FEYZİOĞLU**, 258, **AKİPEK/AKINTÜRK**, s. 554, **SARAY TÜRE**, s. 60.

<sup>31</sup> **EREN**, s. 115.

<sup>32</sup> Bu hususta daha detaylı bir liste için bkz.: **EREN**, s. 111 vd.

<sup>33</sup> Karar için bkz.: www.kazanci.com (Erişim Tarihi: 25.05.2020)

doğurucu nitelikteki (inşai) bir davanın ikame edilmesi şartına bağlamıştır. Doktrinde çeşitli eleştirilere maruz kalan bu düzenleme, aşağıda ayrıntılı olarak incelenecektir.

### C. Kanundan Doğan Önalım Hakkının Kullanılması: Önalım Davası

#### 1) Önalım Davasının Tanımı ve Hukuki Niteliği

743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi döneminde müşterek mülkiyetteki paydaşın önalım hakkını kullanabilmesi yenilik doğuran bir beyan ile hakkın ileri sürülmesi marifetiyle gerçekleşmekteydi. *Kanuni Şuf'a Hakkı* başlığıyla düzenlenen Türk Kanunu Medenisi'nin 659'uncu maddesi "*Bir gayrimenkulün hissedarları onun şayi bir hissesini satın alan üçüncü şahsa karşı kanuni şuf'a hakkını haizdir.*" şeklinde hüküm altına alınmıştı. Böylelikle kanun koyucu yenilik doğuran bir hak olan yasal önalım hakkını, yenilik doğuran bir beyanla kullanmaya cevaz veriyordu<sup>34</sup>.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 734'üncü maddesinin 1'inci fıkrasındaki; "*Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır.*" biçimindeki düzenleme ile önalım hakkının kullanımını artık bir *önalım davası* ile mümkün olabilmektedir.

Önalım hakkının kullanılması ile ilgili bu köklü değişikliğin gereği maddenin gerekçesinde; "*Yürürlükteki Kanunda bu maddeyi karşılayan bir hüküm mevcut değildir. Maddenin birinci fıkrası ile önalım hakkının alıcıya karşı dava açılması suretiyle kullanılması esas getirilmiştir. Yürürlükteki hükümler önalım hakkının, dava dışı bir beyanla kullanılabilmesine olanak sağlamaktadır. Ancak buna rağmen bu beyanla istenilen sonucun elde edilebilmesi sonuçta daima bir dava açılmasını gerektirmektedir. Yeni düzenlemeyle, uygulamada önalım hakkının gerçekleşmesinin daima bir davayı gerektirmesi, kanun hükmü hâline getirilmiş bulunmaktadır.*" biçiminde dile getirilmektedir.

Önalım hakkının kullanımının, bir önalım davasına bağlanması doktrinde kimi yazarlarca eleştirilmiştir. Bu hususta **EREN**; "*Kanun koyucunun bu hakkın kullanılmasını yenilik doğuran bir davaya bağlaması isabetli olmamış, sadece yargısal bürokrasinin artmasına yol açmıştır.*" demek suretiyle somut bir faydanın olmadığını yalnızca yargısal bürokrasinin arttığını belirtmiştir<sup>35</sup>.

Doktrinde **ARPACI** da önalım hakkının dava yoluyla kullanılmasını düzenleyen yeni maddenin isabetsiz olduğu görüşündedir<sup>36</sup>. **ARPACI** bu hususta; *önalım hakkı sahibinin para sıkıntısında olması sebebiyle dava giderlerini ve satış bedelini karşılamayı göze almayıp, yalnızca beyan hakkını kullanarak hak düşürücü süreyi kesmek isteyebileceğine* değinmiş, yine mevcut düzenleme dava açılmasını şart kılarak önalım hakkı sahibinin haklı menfaatine adeta *sırtını döndüğünü* belirtmiştir<sup>37</sup>. Ayrıca hükümet gerekçesinde yer alan "*dava açılmasının nasıl olsa gerekli olduğu*" yönündeki nitelendirmesini de eleştirmiş ve

<sup>34</sup> 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi döneminde önalım hakkının düzenlenişi, Mecelle'deki hali ile benzerlik göstermektedir. Mecelle'nin (Mecelle-i Ahkam-ı Adliyye) 1028'inci ve devamı maddelerinde şuf'a talebinin nasıl olması gerektiği hakkında özel düzenlemeler bulunmaktadır. Bu hususta etraflı bilgi için bkz.: Ali Himmet **BERKİ**; *Açıklamalı Mecelle (Mecelle-i Ahkam-ı Adliyye)*, Hikmet Yayınları, İstanbul, 1968, s. 201 vd., İlyas **YILDIRIM**; *Şuf'a – Önalım Hakkı: Mecelle ve Türk Medeni Kanunu Merkezli Bir Mukayese*, İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi, İstanbul, 2018, s. 31, s. 322 vd.

<sup>35</sup> **EREN**, s. 103.

<sup>36</sup> Abdülkadir **ARPACI**; *Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış*, Prof. Dr. Necip KOCAYUSUFPAŞAOĞLU için Armağan, Seçkin Basım Yayım Dağ. A.Ş., Ankara, 2004, s. 104 vd.

<sup>37</sup> **ARPACI**, s. 105 vd.



her halükarda dava açıldığı gerekçesiyle hukuki ilişkiyi de hâkimin kurmasının istenmesinin kanunun özüne uygun olmadığı; ayrıca alım ve geri alım haklarının dava yoluyla kullanılma zorunluluğunun olmamasının kanunun kendi içindeki çelişkileri daha da çok ortaya çıkardığını da savunmuştur<sup>38</sup>.

Doktrinde **AKIN** ise bu düzenlemenin yalnızca isabetsiz bir hüküm koymak ile tanımlanamayacağını yasal önalım hakkının kullanılmasının ancak dava yoluyla sağlanmasına ilişkin bu düzenlemenin Anayasaya aykırı olduğunu ileri sürmüştür<sup>39</sup>.

Bir diğer yandan bu hususta Adana 4. Asliye Hukuk Mahkemesi ile Şarköy Asliye Hukuk Mahkemesi, maddenin Anayasaya aykırılığı ile ilgili başvuru yapmışlardır. Başvuru inceleyen Anayasa Mahkemesi ise;

*“Anayasa'nın 10. maddesinde yer verilen “yasa önünde eşitlik ilkesi” hukuksal durumları aynı olanlar için söz konusudur. Bu ilke ile eylemli değil, hukuksal eşitlik öngörülmüştür. Eşitlik ilkesinin amacı, aynı durumda bulunan kişilerin yasalar karşısında aynı işleme bağlı tutulmalarını sağlamak, ayırım yapılmasını ve ayrıcalık tanınmasını önlemektir. Bu ilkeyle, aynı durumda bulunan kimi kişi ve topluluklara ayrı kurallar uygulanarak yasa karşısında eşitliğin çiğnenmesi yasaklanmıştır. Yasa önünde eşitlik, herkesin her yönden aynı kurallara bağlı tutulacağı anlamına gelmez. Durumlarındaki özellikler, kimi kişiler ya da topluluklar için değişik kuralları ve uygulamaları gerektirebilir. Aynı hukuksal durumlar aynı, ayrı hukuksal durumlar farklı kurallara bağlı tutulursa Anayasa'da öngörülen eşitlik ilkesi zedelenmez.*

*Anayasa'nın 36. maddesinin birinci fıkrasında, “Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir”; 141. maddesinin son fıkrasında ise “Davaların en az giderle ve mümkün olan süratle sonuçlandırılması, yargının görevidir” denilmiştir.*

*4721 sayılı Yasa'nın 736. maddesinde, “Tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları, şerhte belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir. Şerhin etkisi, her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer” hükmü yer almıştır.*

*736. maddedeki alım ve geri alım hakları, sözleşmeden doğan, taraflar arasında etki oluşturan, sözleşmede belirlenen süre içinde ve hak sahibi tarafından istenildiği zaman kullanılabilen kişisel nitelikte haklardır. Yasal önalım hakkı ise yasadın kaynaklanır, sözleşme söz konusu olmadığı için, pay satın alan bütün üçüncü kişilere karşı hüküm doğurur ve aynı hak niteliğindedir. Bu nedenlerle yasal önalım hakkı, alım ve geri alım haklarından ayrılır ve bu iki gruptaki hak sahipleri de, hakkın doğumu, niteliği ve kullanılması bakımından aynı hukuksal durumda bulunmadıklarından kural Anayasa'nın 10. maddesine aykırı değildir.*

*Kuralın, 743 sayılı Türk Medeni Kanunu döneminde dava zorunluluğunun olmamasından kaynaklanan mağduriyetlerin giderilmesi ve ayrıca büyük çoğunlukla dava ile sonuçlanabilme uygulaması da gözetilerek yasal önalım hakkının amacına uygun bir biçimde kullanılması için getirildiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle hak arama özgürlüğüne aykırılıktan söz edilemez.*

*Yasal önalım hakkının kullanıldığı davanın ilk duruşmasında davayı kabul eden davalının, yargılama giderleri ile vekâlet ücreti ve ilâm harcından sorumlu olup olmayacağı konusunun, 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 94. maddesi ve ilgili mevzuat hükümlerine göre belirlenmesi gerektiği açıktır. Kuralın davaların en az giderle ve*

<sup>38</sup> **ARPACI**, s. 105 vd.

<sup>39</sup> Mustafa **AKIN**; *Önalım Hakkı Kullanımının Anayasaya Aykırılığı*, İstanbul Barosu Dergisi, C. 79, S. 2005/3, İstanbul, 2005, s. 728 vd.

*kısa sürede sonuçlandırılması amacına da aykırı bir hüküm içermediği gözetildiğinde Anayasa'nın 141. maddesine aykırı olmadığı kuşkusuzdur.*

*Açıklanan nedenlerle itiraz konusu kural, Anayasa'nın 10., 36. ve 141. maddelerine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir.*

*İtiraz konusu kuralın Anayasa'nın Başlangıç Bölümü ile 2. ve 5. maddeleri ile ilgisi görülmemiştir<sup>40</sup>*

gerekçesi ile başvuruyu reddetmiştir.

Kanaatimizce de önalım hakkı kullanımının bir davaya bağlanmış olması isabetli olmayan bir düzenleme niteliğindedir. Zira bu düzenleme önalım hakkı sahibi olan bir kimsenin yenilik doğuran bir beyan ile elde edeceği hakkı bir davaya bağlayarak -günümüz yargılamalarının ne denli uzun sürdüğü düşünülürse- kişinin hakkından bir süreliğine daha mahrum olması sonucunu doğuracaktır. Bir diğer yandan da **ARPACI**'nın da belirttiği üzere, yargılama giderleri de fazladan bir külfet olmaktan öteye gitmemektedir. **AKIN**'ın bu düzenlemenin Anayasaya aykırı olduğu görüşüne katılmamakla birlikte düzenlemenin yerinde olmadığı kanaatindeyiz. Bir diğer bakımdan düzenlemenin gerekçesinin düzenleme gibi isabetsiz olduğu görüşümüzü de bu noktada belirtmek gerekmektedir. Zira *uygulamada her hâl ve kârda dava açılıyor* olmasından hareketle kanun yapılmak istenmesi halinde kanunlarımızda birçok dava düzenlemesi daha yapılmak gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır.

Bu aşamada önalım davasının hukuki niteliği üzerinde durulmak gerekmektedir. Daha önceden de belirtildiği üzere önalım hakkı yenilik doğuran hak niteliğindedir. Kural olarak da yenilik doğuran haklar; tek taraflı bir beyanla kullanılmakla beraber, bazı hallerde kanun koyucu yenilik doğuran hakkın sonuçlarını tek taraflı bir beyanla doğurmasını sakıncalı görmüştür ve yenilik doğuran hakların dava yoluyla kullanılmasına ilişkin düzenlemeler yapmıştır<sup>41</sup>. Önalım davası da bu nitelikte bir davadır. Dolayısıyla önalım davası da yenilik doğuran (inşai) bir dava olup, önalım davası neticesinde çıkacak karar da yenilik doğuran bir karardır<sup>42</sup>.

Önalım davalarında yetkili mahkeme, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olup<sup>43</sup>, görevli mahkeme ise asliye hukuk mahkemesi olarak karşımıza çıkmaktadır<sup>44</sup>.

Tüm izah edilen hususlar muvacehesinde önalım davasına ilişkin bir tanım yapılmak gerekir ise önalım davası; *"Hak sahibinin alıcıya karşı önalım hakkını kullanmak için açtığı ve sonunda hâkimin davacı adına payın satımına ve mülkiyetinin tesciline karar verdiği yenilik doğuran dava"*<sup>45</sup> olarak tanımlanabilir.

<sup>40</sup> 28 Şubat 2008 Tarih ve 26801 Sayılı Resmî Gazete

<sup>41</sup> **AKALP DEMİRTABAK**, s. 85.

<sup>42</sup> **EREN**, s. 117-118, **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 453 vd., **SAYIMLAR**, s. 636. Ancak doktrinde **ARPACI**, önalım davalarının yenilik doğuran dava olduğu görüşünün bu denli kesin söylenemeyeceği görüşündedir. Bkz.: **ARPACI**, *Ders Notları*.

<sup>43</sup> **HMK m. 12/1**: *Taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile, taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir.*

<sup>44</sup> **HMK m. 2/1**: *Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.*

<sup>45</sup> **EREN**, s. 117.

## 2) Önalım Davasının Tarafları ve Tabi Olduğu Süreler

Önalım davası neticesinde müşterek mülkiyette hakkı ihlal edilen paydaş veya paydaşlar bu hakkını kullanacağından önalım davasında davacı sıfatı; *paylı mülkiyete konu taşınmazda payını üçüncü kişiye satan paydaş dışında bir veya daha çok paydaşın bulunması halinde bunların her biri veya bunların bir kısmı ya da tamamına aittir*<sup>46</sup>. Bu paydaşların bu davayı tamaminin birlikte açma zorunluluğu ise bulunmamaktadır<sup>47</sup>.

Önalım davasının davalı sıfatı ise; önalım hakkına konu taşınmazda satılmış olan payın alıcısı bir başka ifade ile taşınmazın bir kısmının veya tamamının yeni malikidir<sup>48</sup>. Yasal önalım hakkından doğan borç, kanun icabı eşyaya bağlı bir borç (yükümlülük) oluşturduğu için satış yoluyla devredilen pay üzerindeki mülkiyet hakkını kim kazanmışsa, davalı da o olur<sup>49</sup>. Bu noktada belirtilmelidir ki; hâkim payı satın alan kişinin paydaş olup olmadığını re'sen inceleyecektir<sup>50</sup>.

Önalım davasının açılması kanunda hak düşürücü süreye bağlanmıştır<sup>51</sup>. Türk Medeni Kanunu'nun 733'üncü maddesinin 3'üncü fıkrasına göre "*Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.*"

Üç aylık nispi sürenin işlemeye başlaması, dolayısıyla davacının (hak sahibinin) önalım davasını açabilmesi için alıcının veya satıcının, satışı, tüm paydaşlara bildirmesi ve alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara yapılacak bu satış bildiriminin noter kanalıyla olmasını öngörmektedir<sup>52</sup>.

Alıcı veya satıcı, satışı hak sahibine noter kanalıyla bildirmediği takdirde, 3 aylık süre işlemeye başlamaz. Bu takdirde, hak sahibi önalım davasını satışın yapıldığı tarihten itibaren 2 yıl içinde açabilir<sup>53</sup>. İki yıllık hak düşürücü sürenin işlemesi noter bildirimini yapılmasına bağlı değildir<sup>54</sup>. Çünkü burada süre bildirimden değil, satışın yapıldığı tarihten itibaren işlemeye başlamaktadır<sup>55</sup>.

<sup>46</sup> EREN, s. 118, AYAN, s. 413, SUATA, s. 59, SARAY TÜRE, s. 46.

<sup>47</sup> EREN, s. 118, AYAN, s. 413, SUATA, s. 59-60, SARAY TÜRE, s. 46.

<sup>48</sup> EREN, s. 120, SUATA, s. 60, SARAY TÜRE, s. 47 vd.

<sup>49</sup> EREN, s. 120, OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 451-452, TEKİNAY, s. 438. Eşyaya bağlı borç mefhumu hakkında etraflı bilgi için ayrıca bkz.: Şafak N. EREL; *Eşyaya Bağlı Borç*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982, s. 50 vd.

<sup>50</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 556, dn. 1209, Zeynep ÖZCAN; *Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 118-119.

<sup>51</sup> Bu sürelerin hak düşürücü süre olduğu hususunda bkz.: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 13.4.2005 Tarih, 2005/6-230 Esas ve 2005/244 Karar sayılı Kararı: "..... öğrenme ile hak düşürücü süre başlamayacağından hak düşürücü sürenin geçtiğinden de söz edilemez" ve Yargıtay 6'ncı Hukuk Dairesi'nin 21.03.2005 Tarih, 2005/955 Esas ve 2005/2510 Karar sayılı kararı: "*Bu süre hak düşürücü süre olup mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir*", EREN, s. 120.

<sup>52</sup> TMK m. 733/3: *Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığı ile bildirilir.*

<sup>53</sup> Bu hususta bkz.: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 21.09.2005 Tarih, 2005/8-358 Esas ve 2005/470 Karar sayılı kararı: "*Dolayısıyla öğrenme ile hak düşürücü süre başlamayacağından hak düşürücü sürenin geçtiğinden de söz edilemez. Davacının kendisine yapılan bir bildirim olmadığından, satıştan itibaren iki yıl içinde açtığı dava süresindedir ve davacı dava yoluyla önalım hakkını kullanmıştır.*" EREN, s. 123.

<sup>54</sup> EREN, s. 123.

<sup>55</sup> EREN, s. 123.

### 3) Önalım Davasının Karar Verilebilmesi Şartı Olarak Önalım Bedelinin Yatırılması

Önalım davasında karar verilebilmesinin şartı önalım bedelinin payın tesciline karar verilmeden yatırılmasıdır. Kanun koyucu bu düzenlemeyi Türk Medeni Kanunu'nun 734'üncü maddesinin 2'nci fıkrasında hüküm altına almıştır: “*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 yatırarak yükümlüdür*”. Fıkranın düzenlemesinden de açıkça anlaşılacağı üzere işbu bedel yatırılmadan mahkeme karar veremeyecektir.

Bu noktada tartışılması gereken bir husus bu bedelin teminat mektubu olarak verilip verilemeyeceği hususudur. Bu noktada Yüksek Mahkeme bir hukuk genel kurulu kararında aynen; “*Hukuk Genel Kurulu'ndaki görüşmede, önalım hakkı sahibine satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırma yükümlülüğü getiren sözkonusu hükmün emredici nitelikte olup - olmadığı tartışılmış; yapılan değerlendirme sonucunda ağırlıklı görüş, anılan hükmün emredici nitelikte olmadığı, bir önalım davasında davalı tarafın açıkça muvafakat etmesi halinde, bu yükümlülüğün teminat mektubu sunulmak suretiyle de yerine getirilmesinin mümkün bulunduğu yönünde olmuştur.*” demek suretiyle bu soru işaretini gidermiştir<sup>56</sup>.

Bedel hususunda uygulamada en sık karşılaşılabilecek sorun ise bedelde muvazaa (nisbi/mevsuf muvazaa) olması halidir. Bu durumda sorun iki yönlü olarak karşımıza çıkabilmektedir.

İlk olarak tarafların önalım bedelini düşük göstermeleri halinde ne olacağı üzerinde durulmak gerekmektedir. Önalım hakkının doğduğu bir durumda şayet taraflar, önalım bedelini düşük göstermişlerse ve önalım hakkı sahibi daha sonra bu bedel üzerinden önalım hakkını kullanmak isterse artık satıcı ve alıcı, önalım hakkı sahibine, bedelin daha yüksek olduğunu ve bu yüksek bedel üzerinden önalım hakkının kullanılması gerektiğini ileri sürmeyeceklerdir<sup>57</sup>.

Bedel tapuda yüksek gösterilmişse, bu halde doktrinadaki genel kabul gören görüş önalım hakkı sahibinin gerçek rayiç değeri ödemeyi teklif etmesi –ya da kabul etmesi- durumunda bu bedel üzerinden önalım hakkını kullanmasıdır<sup>58</sup>. Kanaatimizce de bu noktada önalım hakkı sahibinin muvazaa iddiasını ileri sürerek rayiç bedelin hesaplanmasını mahkemeden talep etmesi daha tutarlı bir hukuki yoldur.

### 4) Önalım Davasının Hüküm ve Sonuçları

Önalım davası sonunda hâkimin vereceği karar ile önalım hakkı sahibi paydaşla alıcı üçüncü kişi arasında kendiliğinden iki tür ilişki doğar<sup>59</sup>. İlk ilişki, davacı ile davalı arasında kurulan ve ilk satıştaki şartların aynını taşıyan satış ilişkisidir<sup>60</sup>. Taraflar arasında kurulan

<sup>56</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 17.06.2009 Tarih, 2009/6-221 Esas ve 2009/265 Karar sayılı kararı, **EREN**, s. 124.

<sup>57</sup> **FEYZİOĞLU**, s. 431, **TAMAN ŞIPKA**, s. 77, Selahaddin Sulhi **TEKİNAY**; *Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1988, s. 52, Feride **DEMİRBAŞ**; *Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı*, Ankara Hukuk Fakültesi Dergisi, Ankara, 2016, S. 65/2, s. 269.

<sup>58</sup> **FEYZİOĞLU**, s. 421-422, **TAMAN ŞIPKA**, s. 76, **TEKİNAY**, s. 27 ve s. 52.

<sup>59</sup> **EREN**, s. 124.

<sup>60</sup> **EREN**, s. 124, **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 453; **TEKİNAY**, s. 439.

ikinci ilişki ise, bu dâva üzerine hâkimin vereceği karar, mülkiyeti, alıcı üçüncü kişiden önalım hakkı sahibine geçirdiğinden mülkiyeti geçiren ilişkidir<sup>61</sup>.

Önalım hakkı sahibi, bu karar uyarınca tapu memurundan tescilin yapılmasını bir zamanasını veya hak düşürücü süreye bağlı olmaksızın talep edebilir<sup>62</sup>. Ancak, kararın bu sonucu doğurabilmesi için kesinleşmiş olması gerekir<sup>63</sup>.

### III. SÖZLEŞMEDEN DOĞAN ÖNALIM HAKKI

#### A. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Tanımı ve Hukuki Niteliği

Kanundan doğan önalım hakkı yalnızca Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenmiş iken sözleşmeden doğan önalım hakkı hem Türk Medeni Kanunu'nun 735'inci maddesinde hem de 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "*Taşınmaz Satışı ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar*" başlığı altında Kanunun 237 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir.

Sözleşmeden doğan önalım hakkının hukuki niteliği bakımından temel özelliği, bir *alacak hakkı* niteliğinde olması ve bu sebeple kural olarak yalnızca sözleşmenin taraflarına karşı ileri sürülebilmesi; bir başka deyişle yalnızca sözleşmenin tarafları bakımından bağlayıcı olmasıdır<sup>64</sup>. Önalım hakkının üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesinin yolu Türk Medeni Kanunu'nun 1009'uncu maddesi çerçevesinde tapuya şerh verilmesine bağlıdır<sup>65</sup>.

İkinci olarak belirtilmelidir ki; sözleşmeden doğan önalım hakkı da kanundan doğan önalım hakkı gibi yenilik doğurucudur<sup>66</sup> ve yenilik doğurucu hakların özelliği gereği şarta bağlı tutulamazlar, kullanılmakla sona ererler ve bir kere kullanıldıktan sonra geri alınamazlar<sup>67</sup>.

Bir diğer yandan; bilindiği üzere yenilik doğuran haklar kural olarak muhatabına yöneltilen tek taraflı bir irade beyanı ile kullanılırlar. Ancak sözleşmeden doğan önalım hakkı Türk Medeni Kanunu'nun 735'inci maddesi hükmü gereği yenilik doğuran bir dava<sup>68</sup> ile kullanılmaktadır. Zira maddenin 3'üncü fıkrası "*Yasal önalım hakkının kullanılmasına*

<sup>61</sup> EREN, s. 124, OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 453; TEKİNAY, s. 439.

<sup>62</sup> EREN, s. 124, SARAY TÜRE, s. 55, SUATA, s. 33.

<sup>63</sup> EREN, s. 124.

<sup>64</sup> DEMİRBAŞ, s. 252, Mehmet AYAN; *Eşya Hukuku II – Mülkiyet*, Seçkin Basım Yayım Dağıtım A.Ş., Ankara, 2016, 11. Bası, s. 364., Kemal T. GÜRSOY/ Fikret EREN/ Erol CANSAL; *Türk Eşya Hukuku*, Ankara, 1984, 2. Bası, s. 635.

<sup>65</sup> **TMK m. 1009:** *Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhdilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhdilebilir.*

*Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.*

<sup>66</sup> Doktrinde büyük bir çoğunluk tarafından kabul edilmekle birlikte yenilik doğuran hak olmadığı yönünde görüşler de bulunmaktadır. Bu bağlamda etraflı bilgi için bkz.: EREN, s. 106-107, FEYZİOĞLU, s. 5; TEKİNAY, s. 436, TAMAN ŞİPKA, s. 2 vd., AKİPEK/AKINTÜRK, s. 553, KARAHASAN, s. 810 vd., KIRCA, s. 1179 vd.; AYAN, s. 335 vd., TUNABOYLU, s. 29 vd., DEMİRBAŞ, s. 252, AKALP DEMİRTABAK, s. 14 vd.

<sup>67</sup> DEMİRBAŞ, s. 252, AYAN, *Mülkiyet*, s. 364.

<sup>68</sup> Önalım hakkının kullanılması davasının yenilik doğuran (inşai) dava olduğu konusunda Yüksek Mahkeme; 13.4.2005 Tarih, 2005/6-230 Esas ve 2005/244 Karar sayılı Hukuk Genel Kurulu kararında "*Önalım hakkı eskisi gibi irade bildiri ile değil ancak alıcıya karşı dava açılarak kullanılabilir. Bu hakkın dava dışında kullanılması olanaklı değildir. Önalım davası yenilik doğuran bir dava, kararı da yenilik doğuran bir karardır.*" şeklinde bir karar vermiştir.

ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır.” biçiminde tanzim edilmiş olup, kanundan doğan önalım hakkının kullanımına atif yapılmıştır<sup>69</sup>.

Nihayet, sözleşmeden doğan önalım hakkının taşınırılar üzerinde kurulup kurulamayacağı üzerinde de durulmak gerekmektedir. Kanun koyucu, sözleşmeden doğan önalım hakkını her ne kadar taşınmazlar için tanzim etmiş olsa da, doktrinde kanuni önalım hakkından farklı olarak önalım sözleşmesinin hem taşınmazlar hem de taşınırılar için yapılabileceği yönünde görüşler bulunmaktadır<sup>70</sup>. Kanaatimizce de, önalım sözleşmesinin taşınırılar için de yapılmasının önünde bir engel bulunmamaktadır. Zira bu husus evveleminde sözleşme serbestisi prensibi ilkesinin bir gereğidir. Ancak bu noktada hakkın niteliği bakımından bir hususa dikkat edilmek gerekmektedir; taşınırlarda önalım hakkının şerh edilebilme imkânı bulunmamaktadır. Bu hususta doktrinde **AYİTER**<sup>71</sup>; “*Bu hak sadece nisbi bir mahiyet alır; yani akde muhalif hareket eden malikten şuf’a (önalım) hakkı sahibi sadece tazminat talep edebilir müşteriye karşı hakkını dermeyan edemez*” demek suretiyle hakkın nisbi bir mahiyet alacağı belirtilmiştir.

Tüm bu izahımız muvacehesinde sözleşmeden doğan önalım hakkının tanımı yapmak gerekir ise; “*Kanunen geçerli bir biçimde akdedilen önalım sözleşmesi neticesinde, taşınmaz veya taşınır malın malikinin maldaki payını tamamen veya kısmen üçüncü bir kişiye satması halinde, sözleşmeden doğan önalım hakkı sahibinin bu payı aynı şartlarla öncelikle satın alma ve mülkiyetini kazanma imkânı veren, hukuki işlemde doğan, eşyaya bağlı, yenilik doğuran (inşai) bir dava<sup>72</sup> ile kullanılan bir hak<sup>73</sup>*” olarak tanımlanabilir.

## B. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Türleri

Sözleşmeden doğan önalım hakkı birçok bakımdan tasnif edilmiştir. Bunlar *adi (olağan)/vasıflı (nitelikli) önalım hakkı<sup>74</sup>, taşınırlara ilişkin önalım hakkı/taşınmazlara ilişkin önalım hakkı<sup>75</sup>, sağlar arası tasarrufla kurulan önalım hakkı/ölüme bağlı tasarrufla kurulan önalım hakkı<sup>76</sup> ve son olarak tapu siciline tescil edilmiş önalım hakkı ve tapu siciline tescil edilmemiş önalım hakkı<sup>77</sup> olarak teşekkül etmektedir.*

İleride ele alacağımız üzere, tapu siciline verilen şerhte önalım hakkını kullanmanın şartları belirtilmişse *vasıflı (nitelikli)*; belirtilmemişse *adi (olağan) önalım hakkının* var olduğu kabul edilmektedir<sup>78</sup>. Böyle bir *adi (olağan) önalım sözleşmesinde önalım hakkı*

<sup>69</sup> Bu hususta bkz.: Kanuni Önalım Hakkının Kullanılması başlığında yapılan açıklamalarımız.

<sup>70</sup> **AYAN**, *Mülkiyet*, s. 365, Nuşin **AYİTER**; *Eşya Hukuku*, Ankara, 1987, 3. Bası, s. 145, Cihan **AVCI BRAUN**; *Türk Borçlar Kanunu 238-242 Satış İlişkisi Doğuran Haklar (Şerh Bölümü)*, Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu İstanbul Şerhi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019, 3. Bası, s. 2584.

<sup>71</sup> **AYİTER**, s. 145.

<sup>72</sup> Bu hususta bkz.: Önalım hakkının kullanılması davası hususunda yapılan açıklamalarımız.

<sup>73</sup> **EREN**, s. 106-107, **FEYZİOĞLU**, s. 5; **TEKİNAY**, s. 436, **TAMAN ŞIPKA**, s. 2 vd., **AKİPEK/AKINTÜRK**, s. 553, **KARAHASAN**, s. 810 vd., **KIRCA**, s. 1179 vd.; **AYAN**, s. 335 vd., **TUNABOYLU**, s. 29 vd, **DEMİRBAŞ**, s. 252, **AKALP DEMİRTABAK**, s. 14 vd.

<sup>74</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 439-440, **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s. 637, **AYAN**, *Mülkiyet*, s. 366, **AYİTER**, s. 145, **DEMİRBAŞ**, s. 254.

<sup>75</sup> **AYAN**, *Mülkiyet*, s. 366, **DEMİRBAŞ**, s. 254, **TAMAN ŞIPKA**, s. 4.

<sup>76</sup> **AYAN**, *Mülkiyet*, s. 366, **DEMİRBAŞ**, s. 254.

<sup>77</sup> **AYAN**, *Mülkiyet*, s. 366, **DEMİRBAŞ**, s. 254, **SARAY TÜRE**, s. 21.

<sup>78</sup> **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 439-440, **GÜRSOY/EREN/CANSEL**, s. 637, **AYAN**, *Mülkiyet*, s. 366, **AYİTER**, s. 145, **DEMİRBAŞ**, s. 254.

sahibi; alıcı, taşınmazı hangi şartlarla ve bedelle satın almışsa o şartlar ve bedelle satın alacaktır<sup>79</sup>.

### C. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Şartları

Sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılabilmesi için de bir kısım şartlar gerekmektedir. Bu hakkın kullanılabilmesi için öncelikle; kanunen gerekli unsurları taşıyan bir önalım sözleşmesi bulunması gerekmektedir. Ayrıca yine tıpkı kanuni önalım hakkında olduğu gibi burada da; *önalım olgusu* veya *önalım olayı* adı verilen paydaşlardan birinin kendi payının bir kısmını veya tamamını satması şartı gerçekleşmelidir. Nihayet; sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılabilmesi için de kanundan doğan önalım hakkının kullanılmasında olduğu gibi bir önalım davasının açılması gerekmektedir.

#### 1. Kanuni Unsurlarını Taşıyan Bir Önalım Sözleşmesi Gerekmemektedir

Sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılabilmesi için gereken şartlardan temel olanı kanuni unsurlarını taşıyan taşınır veya taşınmaz malın maliki ile önalım hakkı tanınacak kişi arasında akdedilmiş bir önalım sözleşmesinin varlığıdır. Bu sözleşmeye ilişkin hususlar aşağıda etraflıca incelenecektir.

##### a) Önalım Sözleşmesi

Sözleşmeden doğan önalım hakkının hem Türk Medeni Kanunu'nun 735'inci maddesinde hem de 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "*Taşınmaz Satışı ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar*" başlığı altında Kanunun 237 ve devamı maddelerinde düzenlendiğine tarafımızca değinilmişti<sup>80</sup>. Ancak sözleşmeden doğan önalım hakkının temelini oluşturan sözleşmeye her iki kanunda da yer verilmemiştir. Bu anlamda hakkın kullanımını sağlayan önalım sözleşmesinin tanımı doktrince yapılmaktadır.

Doktrinde **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**<sup>81</sup>; "*Malikin bir kişiye önalım hakkı tanımak için yaptığı sözleşmeye önalım sözleşmesi denir*" biçiminde oldukça dar kapsamlı bir tanım yapmışlardır.

Doktrinde **SİRMEN**<sup>82</sup> ve **DEMİRBAŞ**<sup>83</sup> ise, sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılmasının temeli olan önalım sözleşmesini; "*Hak sahibi ile taşınmazın maliki arasında akdedilen ve önalım hakkı sahibine o taşınmazın ivazlı bir hukuki işlemle devredilmesi halinde taşınmazı öncelikle satın alma yetkisi veren sözleşmedir*" biçiminde tanımlamışlardır.

Ancak kanaatimizce bu tanım isabetli değildir. İlk olarak belirtilmelidir ki; kanundan doğan önalım hakkı yalnızca müşterek mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde doğarken, sözleşmeden doğan önalım hakkı; sözleşme serbestisi ilkesi gereği gerek paylı mülkiyete gerek

<sup>79</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 439-440, GÜRSOY/EREN/CANSEL, s. 637, AYAN, *Mülkiyet*, s. 366, AYİTER, s. 145, DEMİRBAŞ, s. 254.

<sup>80</sup> Bu hususta bkz.: Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Tanımı ve Hukuki Niteliği başlığı altındaki açıklamalarımız.

<sup>81</sup> Cevdet YAVUZ/Faruk ACAR/Burak ÖZEN; *Türk Borçlar Hukuku – Özel Hükümler*, Beta Basım A.Ş., İstanbul, 2014, 10. Bası, s. 254.

<sup>82</sup> SİRMEN, s. 446.

<sup>83</sup> DEMİRBAŞ, s. 255.

elbirliği mülkiyetine ve dahi ferdi mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde doğabilir<sup>84</sup>. Bir diğer yandan her ne kadar kanun koyucu düzenlemeyi taşınmazlar bakımından vaz' etmişse de daha önce de tarafımızca değinildiği üzere önalım sözleşmesi taşınır mallar için de yapılabilecektir. İkinci olarak; **SİRMEN** ve **DEMİRBAŞ**'ın yukarıdaki tanımında yer alan "... o taşınmazın satımı halinde..." ifadesi, sözleşmeden doğan önalım hakkının, yalnızca taşınmazın tamamı üzerinde kurulabileceği izlenimi yaratmaktadır. Oysa taşınmaz üzerindeki paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyetine tabi pay için de önalım hakkı kurulabilecektir<sup>85</sup>. Bir diğer yandan tanıtımda yine satımdan söz edilmektedir. Fakat daha önce de değinildiği üzere satış ve diğere ivazlı hukuki işlemlerde önalım hakkı kullanılabilir. Bu bağlamda son olarak belirtilmelidir ki; sözleşmenin tanımı sözleşmenin zorunlu şekli unsuru olan adi yazılı şekil şartını da içermemektedir. Zira kanun koyucu; Türk Borçlar Kanunu'nun 237'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında "Önalım sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır." hükmünü va'z etmiş böylelikle de sözleşmenin geçerliliği için bir şekil şartı hükmü getirmiştir<sup>86</sup>.

Tüm bu açıklamalarımız muvacehesinde kanaatimizce önalım sözleşmesinin tanımı; "Hak sahibi ile taşınır veya taşınmaz malın tamamı veya bir kısmının maliki arasında akdedilen ve önalım hakkı sahibine o malın satımı halinde payı, öncelikle satın alma yetkisi veren adi yazılı sözleşmedir" biçiminde olmalıdır.

Adi yazılı şekilde yapılması gereken önalım sözleşmesi, sözleşmenin objektif ve (sözleşme görüşmelerine taşınmış ise) subjektif esaslı unsurlarını içermelidir. Sözleşmenin objektif esaslı unsurları ise, sözleşmenin tarafları ve önalım konusu maldır<sup>87</sup>. Sözleşmenin

<sup>84</sup> **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 25, **AKALP DEMİRTABAK**, s. 35, Serkan **AKBEL**; *Yasal Önalım Hakkı, Hakkın Kullanılması ve Sonuçları*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2019, s. 37.

<sup>85</sup> **KAYAÖZÜ**, s. 86.

<sup>86</sup> Önalım sözleşmesi bakımından adi yazılı şekil şartı getirilmesi doktrinde ağır eleştirilere maruz kalmıştır. Bu hususta doktrinde **GÜMÜŞ** ilgili düzenlemeyi; "Kanun koyucunun alım ve geri alım haklarından farkli olarak önalım sözleşmesinde sadece adi yazılı şekille yetinmesinin sebebi uygulamada önalım sözleşmesinin –geçerlilikleri için şekil zorunlulukları öngörülme – kira veya hasılat (ürün) kirası sözleşmeleri ile berber akdedilmesi oluşturmaktadır. Ancak İsviçre Kanun Koyucusu 1991 revizyonu ile yeniden yapılandırarak kaleme alınan İBK m.216'nın III. fıkrasında "Satış bedelinin önceden belirlenmediği önalım sözleşmeleri yazılı şekilde dahi geçerlidir." hükmü ile önalım sözleşmesinin kullanılmasyla meydana gelecek satış ilişkisindeki satış bedelinin önceden saptanmadığı (adi, limitsiz)önalım sözleşmeleri için adi yazılı şekli yeterli görürken; II. fıkrasındaki "Ön sözleşmeler bir taşınmaz üzerinde önalım, alım, geri alım hakkı kuran sözleşmeler, geçerlilikleri için resmi yazılı şekli gerekli kılar." hükmü ile önalım sözleşmesinin kullanılmasyla meydana gelecek satış ilişkisindeki satış bedelinin önceden saptandığı (nitelikli, limitli) önalım sözleşmesinin ancak resmi yazılı şekilde akdedildiği takdirde geçerli olacağını kabul etmiştir. İsviçre kanun koyucusunun amacı satış bedelini önceden önalım hakkı sahibi ile birlikte saptayan taşınmaz malikinin sonradan önalım hakkı sahibinin önalım hakkını kullanması ile birlikte taşınmazın mülkiyetini taşınmazın ekonomik değişikliklere bağlı olarak yükselen (rayiç) değerinin çok altında kalan bir bedelle devir borcu altına girme tehlikesi üzerinde düşünmesini sağlamaktır. Bu nedenle Türk kanun koyucusunun nitelikli önalım hakkı için dahi adi yazılı şekil şartını yeterli gören seçimi isabetli olmamıştır." ifadeleri ile eleştirmektedir. Kanaatimizce de eleştirileri oldukça haklı gerekçeye dayanmaktadır. Mustafa Alper **GÜMÜŞ**; *Borçlar Hukuku Özel Hükümler – İsimli Sözleşmeler Teorisi/Satış/Mal Değişimi/ Bağışlama/ Kira/ Kullanım Ödücüsü/ Tüketim Ödücüsü/ Genel Hizmet Sözleşmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, 3. Bası, s. 133.

<sup>87</sup> **DEMİRBAŞ**, s. 256.



bedeli ise önalım sözleşmesinin objektif esaslı unsuru değildir; zira önalım sözleşmesinin bedelsiz olarak akdedilmesi de kabildir<sup>88</sup>.

Önalım sözleşmesinde, önalım hakkının hangi satış için kullanılacağı da gösterilir<sup>89</sup>. Bu konuda hakkın ilk satışta veya ikinci satışta kullanılacağına ilişkin kayıtlar konabilir<sup>90</sup>. Fakat böyle bir kayıt sözleşmeye konulmamış ise, önalım hakkının hangi satış için kullanılacağı tartışmaya açıktır<sup>91</sup>. İlk olarak; önalım sözleşmesinin tapu siciline şerh ettirilmesi halinden söz edilmek gerekmektedir. Kanaatimizce bu halde, şerh ile birlikte önalım hakkı üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebileceğinden, şerhin süresi içerisinde gerçekleşen herhangi bir satış için kullanılabilmesi kabul edilmelidir<sup>92</sup>. Buna karşılık; önalım sözleşmesi tapu siciline şerh edilmemiş ise; doğası gereği sonradan hak kazananlara karşı ileri sürülebileceği için, ilk satış dışında kullanılması mümkün olmayacak, ilk satışta da sadece önalım hakkını kurmuş olan önceki malike karşı ileri sürülebilecektir<sup>93</sup>.

### **b) Taşınmazlar Üzerindeki Önalım Hakkını İçeren Önalım Sözleşmesinin Tapuya Şerhi İle Bu Şerhin Süresi**

Sözleşmeden doğan önalım hakkının hukuki niteliği bakımından temel özelliğinin, bir *alacak hakkı* niteliğinde olduğunun, bu sebeple kural olarak yalnızca sözleşmenin taraflarına karşı ileri sürülebileceğinin ve önalım hakkının üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesinin yolunun Türk Medeni Kanunu'nun 1009'uncu maddesi çerçevesinde tapuya şerh verilmesi olduğunun üzerinde durulmuştur<sup>94</sup>.

Bu aşamada bu şerhin nasıl yapılacağı ve şerhin süresi üzerinde durulmak gerekmektedir. Taşınmazlar üzerinde önalım hakkını içeren önalım sözleşmesinin şerhi Türk Borçlar Kanunu'nun 238'inci maddesinde tanzim edilmiştir. Maddeye göre; “*Önalım, geri alım ve alım hakları en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir ve kanunlarda belirlenen süreyle tapu siciline şerh edilebilir.*” Bir diğer düzenleme ise Türk Medeni Kanunu'nun 735'inci maddesindedir. Burada da kanun koyucu “*Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır. Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer. Yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır.*” biçiminde bir düzenleme getirmiştir.

Bu noktada üzerinde durulması gereken iki husus bulunmaktadır.

İlk olarak belirtilmek gerekirse; bu düzenleme ile oldukça net bir biçimde görülmektedir ki kanun koyucu, açıkça önalım hakkının süresi ile önalım hakkının şerhinin süresini birbirinden ayırmış olmakta; önalım hakkının süresini en çok on yıl olarak belirlerken, şerh edilmiş önalım hakkının süresi bakımından kanunlarda belirtilen sürelerle atıfta bulunmakla yetinmektedir<sup>95</sup>.

<sup>88</sup> DEMİRBAŞ, s. 256.

<sup>89</sup> TEKİNAY, s. 21, AYAN, *Mülkiyet*, s. 366, SARAY TÜRE, s. 20, KAYAÖZÜ, s. 50

<sup>90</sup> AYAN, *Mülkiyet*, s. 366, AYİTER, s. 147.

<sup>91</sup> AYAN, *Mülkiyet*, s. 365, DEMİRBAŞ, s. 256.

<sup>92</sup> Aynı yönde bkz.: AYAN, *Mülkiyet*, s. 365, DEMİRBAŞ, s. 256.

<sup>93</sup> AYAN, *Mülkiyet*, s. 366.

<sup>94</sup> Bu hususta bkz.: Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Tanımı ve Hukuki Niteliği başlığı altındaki açıklamalarımız.

<sup>95</sup> GÜMÜŞ, *Değerlendirme*, s. 437; GÜMÜŞ, s. 134.

İkinci olarak; taşınmaz üzerinde önalım hakkı tesisinde şerhin yapılmadığı ve önalım sözleşmesinin ivazlı olduğu durumlarda önalım hakkı sahibinin hakkının korunup korunmayacağı hususu tartışılmak gerekmektedir.

Örnek kabilinden zikredilmek gerekir ise; A kişisi, bir gayrimenkul üzerinde B kişisi lehine sözleşmeden doğan bir önalım hakkı tesis etmektedir. Ancak tarafların anlaşmasında bu önalım sözleşmesinin ilgili tapu siciline şerh edilmesi hususu düzenlenmemiştir. Zira kanundaki hükmün amir hüküm olmadığı göz önünde bulundurulur ise, önalım sözleşmesinin şerh edilme zorunluluğu da bulunmamaktadır. Bu durumda A kişinin, o gayrimenkülü üçüncü kişi Ü'ye satması durumunda, A ile B arasındaki sözleşmenin nisbiliği ilkesi gereği B kişinin Ü'den herhangi bir hak talep edemeyeceği açıktır. Bu noktada B'nin A'dan bir hak talep edip edemeyeceği üzerinde durulur ise bu hususun doktrinde tartışmalı olduğu görülecektir.

Doktrinde **AYAN**; “Sözleşmeden doğan önalım hakkı, özü itibarıyla bir alacak hakkı olduğu için sözleşmenin diğer tarafına veya onun külli haleflerine karşı ileri sürülebilir. Önalım konusu şeyi satın almış üçüncü kişilere karşı ise ileri sürülemez. Bu açıdan, onların önalım hakkının varlığını bilmeleri de önem taşımaz. Zarara maruz kalan önalım hakkı sahibi, sadece kendi borçlusundan borcunu yerine getirmemesi (adem-i ifa) nedeniyle tazminat isteyebilir (TBK m. 112).” demek suretiyle borca aykırılık nedeniyle genel hükümler muvacehesinde tazminat isteyeceğini belirtmiştir<sup>96</sup>.

Doktrinde **ARPACI** ise; böyle bir durumda tarafların önalım sözleşmesi akdetmesi sırasında tapuya şerh etmeyi kararlaştırmadıklarını, her iki tarafın iradelerinin de bu yönde olduğunu dolayısıyla ilgili gayrimenkulün üçüncü kişiye satışından sonra, önalım hakkı tanyanın sözleşmenin diğer tarafına herhangi bir tazminat ödemekle yükümlü olmadığını belirtmektedir. Zira bu durumda, tarafların aralarında akdedilmiş olan önalım sözleşmesinde var olmayan şerh neticesinde kişinin bu hakkını kullanamayacağını bilmiyor olmasının önalım hakkı vereni bağlamayacağı görüşünü savunmaktadır<sup>97</sup>.

Bu husus bakımından kanaatimizce **ARPACI**'nin görüşüne katılmak daha isabetli olacaktır. Zira **AYAN**'ın görüşüne katılınması halinde, bir kimsenin kanunu bilmemesi bir mazeret kabul edilmiş olacaktır. Oysa bir kimsenin kanunu bilmemesi bir mazeret olarak kabul edilemeyeceği hususu açıktır. Bu durumda (gabin yahut irade sakatlığı gibi biri husus yok ise) önalım sözleşmesini şerh ettirmeyen önalım hakkı sahibi yalnızca, kendisine somut bir menfaat sağlamayan bir sözleşmeyi akdetmiş olacaktır.

Bu noktada son olarak da şerhin yapılabilmesinin temel şartı olan şerh anlaşmasına değinilmek gerekmektedir. Şerhin yapılabilmesi için şerh anlaşmasının da varlığı gerekmektedir. Şerh anlaşmasının şekli ise Türk Medeni Kanunu'nun 689'uncu maddesinin 2'nci fıkrasında olduğu gibi özel bir şekle tabi tutulmamış ise, şerhi istenen şahsi hakkı doğuran sözleşmenin bağlı olduğu şekle tabidir. Bu bağlamda belirtilmelidir ki; şerhi istenen şahsi hakkı doğuran sözleşme herhangi bir şekle tabi değilse, şerh anlaşması da herhangi bir şekle tabi olmayacaktır.

<sup>96</sup> **AYAN**, *Mülkiyet*, s. 368.

<sup>97</sup> **ARPACI**, *Ders Notları*.

## 2. Taşınır veya Taşınmaz Üzerindeki Mülkiyet Payının Tamamen veya Kısmen Satılması veya Ekonomik Değer Bakımından Satışa Eşdeğer Bir İşlemlerle Devri Gerekmemektedir

Kanundan doğan önalım hakkının kullanılmasına imkân veren durumun taşınmaz üzerindeki mülkiyet payının tamamen veya kısmen satılması olduğunu, buna da; “*Önalım Olgusu (Vorkaufsfall)*” veya “*Önalım Olayı*” denildiğine tarafımızca değinilmişti<sup>98</sup>. Yine önalım olgusunun, zorla (cebri) olmayan, iradi (isteğe bağlı); ivazlı ve cüz’i halefiyet yoluyla gerçekleşen devir işlemleriyle, özellikle de satış sözleşmesiyle gerçekleştiği<sup>99</sup> bir başka ifadeyle önalım olayının, malikin yaptığı taşınmaz payını konu edinen her hukuki işlem ile kullanılabilir hale gelmeyeceğinin altı çizilmişti<sup>100</sup>.

Bu noktada belirtilmek gerekmektedir ki; Türk Medeni Kanunu’nun 735’inci maddesinin 3’üncü fıkrasında yer alan “*Yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır.*” hükmü gereği, aynı şartlar sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılmasında da geçerli olacaktır.

Bu noktadan hareketle; tıpkı kanundan doğan önalım hakkının kullanımında olduğu gibi sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılmasında da önalım olgusunun, örneğin satış sözleşmelerinde ve ihtiyarı (iradi) açık artırmalarda gerçekleşeceği; buna karşılık, mülkiyetin devri borcunu doğuran bağışlama<sup>101</sup> veya trampa<sup>102</sup> hallerinde, taşınırlara ilişkin akdedilen sözleşmelerde, kamulaştırma ve arazi toplulaştırması hallerinde<sup>103</sup>, önalım hakkına konu olan payın mülkiyetinin bir hâkim kararıyla başka bir kişiye geçirildiği hallerde<sup>104</sup>, satım karakterinin üstün bulunmayıp bağışlama karakterinin ağır bastığı karma sözleşmelerde<sup>105</sup> veya şirket birleşmelerinde<sup>106</sup> gerçekleşmeyeceği ve dolayısıyla önalım hakkının kullanılmayacağı sonucu ortaya çıkmaktadır<sup>107</sup>.

## 3. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkını Kullanmak İsteyen Hak Sahibinin Üçüncü Kişi Aleyhine Önalım Davası İkame Etmesi Gerekmemektedir

Türk Medeni Kanunu’nun 734’üncü maddesinin 1’inci fıkrası önalım hakkının kullanımını, “*Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır.*” demek suretiyle yenilik doğurucu nitelikteki (inşai) bir davanın ikame edilmesi şartına bağlamıştır. Yine 735’inci maddenin 3’üncü fıkrasında da sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanımı ile ilgili olarak kanun koyucu (kanuni önalım hakkındaki usule ve dolayısıyla) 734’üncü maddeye atf yaptığından burada da aynı davanın açılması gerekmektedir. Bu düzenleme, aşağıda ayrıntılı olarak incelenecektir.

<sup>98</sup> Bu hususta bkz.: *Üzerindeki Mülkiyet Payının Tamamen Veya Kısmen Satılması Ya Da Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer Başka Bir İşlemlerle Devri Gerekmemektedir* başlığı altındaki açıklamalarımız.

<sup>99</sup> EREN, s. 110, SAYIMLAR, s. 633-634.

<sup>100</sup> Bu hususta bkz.: *Üzerindeki Mülkiyet Payının Tamamen Veya Kısmen Satılması Ya Da Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer Başka Bir İşlemlerle Devri Gerekmemektedir* başlığı altındaki açıklamalarımız.

<sup>101</sup> EREN, s. 210, GÜMÜŞ, *Değerlendirme*, s. 441, ŞIPKA, s. 87-88, KAYAÖZÜ, s. 76, SARAY TÜRE, s. 59-60, SUATA, s. 39.

<sup>102</sup> Aksi yönde bakınız: OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 534-535.

<sup>103</sup> EREN, s. 115, KAYAÖZÜ, s. 76, SARAY TÜRE, s. 62-63, SUATA, s. 41.

<sup>104</sup> EREN, s. 115, KAYAÖZÜ, s. 76.

<sup>105</sup> FEYZİOĞLU, s.258, AKİPEK/AKINTÜRK, s. 554, SARAY TÜRE, s. 60.

<sup>106</sup> EREN, s. 115, DEMİRBAŞ, s. 259.

<sup>107</sup> Bu hususta daha detaylı bir liste için bkz.: EREN, s. 111 vd.

#### D. Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Kullanılması: Önalım Davası

Sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılması da yine kanundan doğan önalım hakkının kullanılması gibi önalım davası ile olmaktadır. Bu durumun gerekçesi de yine Türk Medeni Kanunu'nun 735'inci maddesinin 3'üncü fıkrasıdır. Zira fıkra sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılmasında, kanundan doğan önalım hakkının kullanılması müessesesine atıf yapılmıştır. Bu bağlamda yukarıda "*Kanundan Doğan Önalım Hakkının Kullanılması: Önalım Davası*" başlığı altında yapılan tüm açıklamalarımız<sup>108</sup> sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılmasına ilişkin dava bakımından da kural olarak geçerli olacaktır. Ancak bir kısım farklılıklar aşağıda ele alınmaktadır.

##### 1) Önalım Davasının Tanımı ve Hukuki Niteliği

Kanuni önalım davası bakımından davanın yenilik doğuran (inşai) bir dava olduğu, önalım davası neticesinde çıkacak karar da yenilik doğuran bir karar olduğu<sup>109</sup>, önalım davalarında yetkili mahkemenin, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olduğu<sup>110</sup>, görevli mahkemenin ise asliye hukuk mahkemesi olduğu<sup>111</sup> tarafımızca belirtilmiş ve önalım davası ile ilgili olarak; "*Hak sahibinin alıcıya karşı önalım hakkını kullanmak için açtığı ve sonunda hâkimin davacı adına payın satımına ve mülkiyetinin tesciline karar verdiği yenilik doğuran dava*" olarak tanımlanabileceği<sup>112</sup> belirtilmiştir<sup>113</sup>. İşbu evsafa ve tanıma ilişkin açıklamalarımız sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılabilmesi için ikame edilen önalım davası için de geçerli olup bu aşamada tekrara düşmemek adına yukarıdaki açıklamalarımıza atıf vermekle yetinilmektedir.

##### 2) Önalım Davasının Tarafları ve Tabi Olduğu Süreler

Kanundan doğan önalım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkında davacı ve davalı sıfatları düzenlemenin ruhu gereği farklılık arz etmektedir. Sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanımı için ikame edilecek davada davacı, önalım hakkı sahibi ya da Türk Borçlar Kanunu'nun 239'uncu maddesinin 1'inci fıkrası<sup>114</sup> gereği onun külli halefleridir<sup>115</sup>.

Davalının belirlenmesinde ise ikili bir ayrıma gidilmiş olup, Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu'nda farklı düzenlemeler va'z edilmektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 734'üncü maddesinde bu davanın alıcıya karşı açılabilmesi belirtilmektedir<sup>116</sup>. Türk Borçlar Kanunu'nun 242'inci maddesinde ise tekrar bir ayrıma gidilmiştir. Maddeye göre;

<sup>108</sup> Bu hususta bkz.: Kanundan Doğan Önalım Hakkının Kullanılması: Önalım Davası başlığı altındaki açıklamalarımız.

<sup>109</sup> EREN, s. 117-118, OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 453 vd., SAYIMLAR, s. 636.

<sup>110</sup> HMK m. 12/1: *Taşınmaz üzerindeki aynı hakka ilişkin veya aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile, taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir.*

<sup>111</sup> HMK m. 2/1: *Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir.*

<sup>112</sup> EREN, s. 117.

<sup>113</sup> Bu aşamada bkz.: Kanundan Doğan Önalım Hakkının Kullanılması: Önalım Davası başlığı altında yapılan açıklamalarımız.

<sup>114</sup> TBK m. 239/1: *Aksine anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan önalım, alım ve geri alım hakları devredilemez, ancak miras yoluyla geçer.*

<sup>115</sup> AYAN, *Mülkiyet*, s. 371, DEMİRBAŞ, s. 271.

<sup>116</sup> TMK m. 735/3'teki atıf sebebiyle sözleşmeden doğan önalım hakkı için de uygulanacaktır.

“Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi, bu hak şerh edilmiş ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya; aksi halde satıcıya karşı, satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir işlemin kendisine bildirildiği tarihten başlayarak üç ay ve her halde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır”. Görüldüğü üzere; alıcı mülkiyeti devralıp almadığına göre ikili bir ayrıma gitmektedir. Ancak belirtmek gerekir ki; elbette yeni malike karşı önalım hakkının ileri sürülebilmesi için, bu hakkın tapu siciline şerh edilmiş olması şarttır<sup>117</sup>.

Önalım davasının açılması daha önce de belirttiğimiz üzere kanunda hak düşürücü süreye bağlanmıştır<sup>118</sup>. Türk Medeni Kanunu’nun 733’üncü maddesinin 3’üncü fıkrasına göre “Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer.”

Üç aylık nispi sürenin işlemeye başlaması bakımından kanundan doğan önalım hakkının kullanılması ve sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılması bakımından bir farklılık bulunmaktadır. Kanundan doğan önalım hakkının kullanılması bakımından kanun koyucu davacının (hak sahibinin) önalım davasını açabilmesi için alıcının veya satıcının, satışı, tüm paydaşlara bildirmesi ve alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara yapılacak bu satış bildirimini noter kanalıyla olmasını öngörmektedir<sup>119</sup>. Buna karşılık sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılması davasında kanun koyucu; “Satıcı veya alıcı, satış sözleşmesinin yapıldığını ve içeriğini önalım hakkı sahibine noter aracılığıyla bildirmek zorundadır” hükmü ile satış sözleşmesinin yapıldığını ve sözleşmenin içeriğinin de bildirilmesi gerektiğini tanzim etmektedir.

Alıcı veya satıcı, satışı ve içeriğini hak sahibine noter kanalıyla bildirmediği takdirde, 3 aylık süre işlemeye başlamaz. Bu takdirde, hak sahibi önalım davasını, satışın yapıldığı tarihten itibaren 2 yıl içinde açabilir<sup>120</sup>. Yine burada da kanaatimizce iki yıllık hak düşürücü sürenin işlemesi noter bildirim yapılmasına bağlı değildir.

Bu noktada alıcı veya satıcının satışı bildirip, içeriğini bildirmemesi durumunda ne olacağı sorusu akla gelmektedir. Kanaatimizce bu durum iki bakımdan değerlendirilmelidir. İlk olarak kanaatimizce bu hüküm emredici nitelikte olmayıp, düzen hükmü niteliğindedir ve içeriğin bildirilmesi yalnızca kanun koyucunun uyulmasını istediği bir kuraldır ve bu anlamda bir müeyyide öngörülmemiştir. İkinci olarak tapu sicilinin aleniliği ilkesi gereği ilgilisi olması sıfatıyla kişinin kendisinin de görebileceği düşünüldüğünden satışın içeriğinin bildirilmemesi sebebiyle 3 aylık hak düşürücü süreden sonra dava açılması hakkın kötüye

<sup>117</sup> Şerhler ve etkileri hakkında etraflı bilgi için bkz.: **TEKİNAY**, s. 203 vd.

<sup>118</sup> Bu sürelerin hak düşürücü süre olduğu hususunda bkz.: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 13.4.2005 Tarih, 2005/6-230 Esas ve 2005/244 Karar sayılı Kararı: “..... öğrenme ile hak düşürücü süre başlamayacağından hak düşürücü sürenin geçtiğinden de söz edilemez” ve Yargıtay 6’ncı Hukuk Dairesi’nin 21.03.2005 Tarih, 2005/955 Esas ve 2005/2510 Karar sayılı kararı: “Bu süre hak düşürücü süre olup mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir”, **EREN**, s. 120.

<sup>119</sup> **TMK m. 733/3**: Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığı ile bildirilir.

<sup>120</sup> Bu hususta bkz.: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 21.09.2005 Tarih, 2005/8-358 Esas ve 2005/470 Karar sayılı kararı: “Dolayısıyla öğrenme ile hak düşürücü süre başlamayacağından hak düşürücü sürenin geçtiğinden de söz edilemez. Davacının kendisine yapılan bir bildirim olmadığından, satıştan itibaren iki yıl içinde açtığı dava süresindedir ve davacı dava yoluyla önalım hakkını kullanmıştır.” **EREN**, s. 123.

kullanılması durumu teşkil edecektir<sup>121</sup>. Bu sebeple kanaatimizce satışın bildirilmesi halinde de 3 aylık hak düşürücü süre işlemeye başlayacaktır.

Ancak önemle altı çizilmelidir ki; sözleşmeden doğan önalım hakkı sahibinin, satışı kesin olarak başka bir yolla öğrenmesi, üç aylık sürenin işlemesine neden olmayacaktır<sup>122</sup>.

### 3) Önalım Davasının Karar Verilebilmesi Şartı Olarak Önalım Bedelinin Yatırılması

Kanundan doğan önalım hakkının kullanılması davasında olduğu gibi burada da karar verilebilmesinin şartı önalım bedelinin payın tesciline karar verilmeden yatırılmasıdır.

Önalım hakkının kullanılması sonucunda, hak sahibinin bu hakkı hangi satış (*önalım olayı*) bedeli üzerinden kullanacağı ise Türk Borçlar Kanunu'nun 241'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında belirtilmektedir. Maddeye göre; “*Önalım hakkını kuran sözleşmede aksi öngörülmemişse, önalım hakkı sahibi taşınmazı, satıcının üçüncü kişiyle kararlaştırdığı satışa ilişkin koşullarla kazanır*”. Görüldüğü üzere kanun koyucu bedelin belirlenmesinde, önalım sözleşmesinin adi ve vasıflı olması ayırımı esas almıştır ve vasıflı önalım sözleşmesinde kararlaştırılan bedelin ya da önalım sözleşmesi nitelikli değilse üçüncü kişiyle akdedilen satım sözleşmesinde kararlaştırılan bedelin esas alınacağını hükme bağlamaktadır<sup>123</sup>.

### 4) Önalım Davasının Hüküm ve Sonuçları

Önalım davası sonunda mahkemece; dava konusu malın önalım hakkı sahibine ait olduğu yönünde karar verilmiş olur. Yenilik doğurucu (inşai) nitelik taşıyan bu karar kesinleşince payın mülkiyeti önalım hakkı sahibine geçmiş olur. Taşınmazlar bakımından daha sonra yapılacak olan tescil açıklayıcı nitelik taşır. İyiniyetli üçüncü kişilerin aynı hak kazanımları saklı kalmak kaydıyla, önalım hakkı sahibi, bu karar uyarınca tapu memurundan

<sup>121</sup> Aksi yönde görüş için bkz.: GÜMÜŞ, s. 125, SARAY TÜRE, s. 41. Bu hususta doktrinde **KAYAÖZÜ** ise satış sözleşmesinin esaslı unsurlarının bildirilmesi gerektiğini belirtmiştir. Bu hususta bkz.: **KAYAÖZÜ**, s. 100-101.

<sup>122</sup> Bu yönde bkz.: Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 29.01.2009 Tarih, 2009/11773 Esas ve 2009/596 Karar Sayılı kararı. Yüksek Mahkeme bu hususta aynen, “*Yasal önalım hakkının kullanılması için gerekli sürenin başlaması konusunda bu yasal değişiklikten sonra geçerli olan kural; “öğrenme” olgusu değil “bildirim” olgusunun söz konusu olmasıdır. Bu bildirim de herhangi bir bildirim değil, noter vasıtasıyla yapılacak bildirimdir. Madde metninde “bildirilir” şeklinde kullanılan ifade kesinlik taşıdığı gibi, sürenin “bildirimden” başlayacağı da devamı fıkırdaki açıkça ve kesin olarak ifade edilmiştir. Bu açık düzenleme karşısında süre mutlaka bildirimden itibaren başlayacağından bildirim yapılmamışsa hak sahibinin satışı öğrendiği ileri sürülerek hak düşürücü süre başlatılmayacağından bunun sonucu olarak hak düşürücü süre nedeniyle dava hakkının sona erdiği söylenemez. Bir başka anlatımla; yasal önalım hakkının kullanılması için öngörülen üç aylık hak düşürücü süre, satışın, önalım hakkı sahibine alıcı veya satıcı tarafından noter aracılığıyla bildirildiği tarihten itibaren işlemeye başlar. Önalım hakkı sahibinin satışı kesin olarak başka bir şekilde öğrenmiş olması sürenin işlemesine yol açmaz.” şeklinde bir hüküm kurmuştur. Ancak bu hususta doktrinde **DEMİRBAŞ**, aynı karara atf vererek; “*Önalım hakkı sahibinin, satışı kesin olarak başka bir yolla öğrenmesi, üç aylık ve iki yıllık sürelerin işlemesine neden olmaz*” şeklinde görüş bildirmiştir. Kanaatimizce öğrenme olgusu yalnızca üç aylık hak düşürücü sürenin başlamasına engel olmakla birlikte iki yıllık çerçeve süre satış işleminin tarihi itibarı ile başlayacaktır. İlgili kısım için bkz.: **DEMİRBAŞ**, s. 265. Karar için bkz.: www.lexpera.com.tr (Erişim Tarihi: 26.05.2020)*

<sup>123</sup> **DEMİRBAŞ**, s. 265, **KAYAÖZÜ**, s. 79.

tescilin yapılmasını bir zamanaşımı veya hak düşürücü süreye bağlı olmaksızın talep edebilir<sup>124</sup>.

#### **IV. KANUNDAN DOĞAN ÖNALIM HAKKI İLE SÖZLEŞMEDEN DOĞAN ÖNALIM HAKKININ MUKAYESESİ**

Kanundan doğan önalım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkının mukayesesi yapılmak istendiğinde ise farklılık arz eden hususların aşağıdaki gibi alt başlıklar halinde incelenmesi kabildir.

Ancak bu aşamada tekrara düşülmemesi bakımından kanundan doğan önalım hakkı ile sözleşmeden doğan önalım hakkının benzer noktaları ele alınmayacak, yalnızca farklılık arz eden hususlara değinilecektir.

##### **A) Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Kaynağı Bakımından Mukayese Edilmesi**

Kanundan doğan önalım hakkı adından da anlaşılacağı üzere kanundan kaynaklanmaktadır ve buna mukabil aksine bir anlaşma yapılması mümkün olmayıp herhangi bir hukuki işlemle kaldırılması da mümkün değildir. Sözleşmeden doğan önalım hakkı ise, rızai olup, bir sözleşme ilişkisinden kaynaklanmaktadır.

Bu aşamada kanundan kaynaklanan bir önalım hakkı ile sözleşmeden kaynaklanan önalım hakkının aynı anda var olup olmayacağı ve var olması halinde hangi hakkın üstün tutulması gerektiği sorusu akla gelebilmektedir.

Somut bir durumda paylı mülkiyete tabi taşınmazın payı üzerinde var olan kanundan doğan önalım hakkının yanı sıra sözleşmeden doğan bir önalım hakkı tesis edilmesi de mümkün olabilir. Kanaatimizce bu husus bakımından bir tam boşluk sözkonusudur. Bilindiği üzere tam boşluk; bir hususta yasada hiçbir hüküm bulunmaması anlamına gelmektedir<sup>125</sup>. Bu bağlamda Türk Medeni Kanunu'nun 1'inci maddesinin 2'nci fıkrası gereği hâkimin bu boşluğu doldurması gerekmektedir. Kanaatimize göre ise; kanundan kaynaklanan önalım hakkının, sözleşmeden kaynaklan önalım hakkına üstün olacağı şüphesizdir. Zira aksi takdirde kanunda yer alan özel düzenlemenin hiçbir gereği kalmamaktadır.

##### **B) Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Hakkın Doğumu Bakımından Mukayese Edilmesi**

Kanundan kaynaklanan önalım hakkı doktrinde bizim de katıldığımız çoğunluk görüşüne göre; paylı mülkiyetin kurulma anıyla aynı anda kanunun gereği olarak meydana gelmektedir<sup>126</sup>.

Sözleşmeden kaynaklanan önalım hakkının doğumu ise adi yazılı sözleşmenin akdedildiği anda gerçekleşmektedir. Daha önce tarafımızca belirtildiği üzere, sözleşmeden doğan önalım hakkı bir taşınmaz için akdedilse ve şerh edilmesi kararlaştırılsa dahi, şerh ancak bu hukuki ilişkinin üçüncü kişilere karşı ileri sürülmesi bakımından önem arz etmektedir.

Bir diğer yandan bu aşamada bir kez yine ifade edilmelidir ki; kanuni önalım hakkı yalnız müşterek mülkiyete tabi taşınmazlar için düzenlenmiş olup, taşınır mallarda bahse

<sup>124</sup> EREN, s. 124, SARAY TÜRE, s. 55, SUATA, s. 33.

<sup>125</sup> Erhan ADAL; *Hukukun Temel İlkeleri El Kitabı*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2009, 10. Bası, s. 354.

<sup>126</sup> FEYZİOĞLU, s. 96, TUNABOYLU, s. 24, ERÇİN, s. 3013, AKALP DEMİRTABAK, s. 31.

konu olmaz. Buna mukabil sözleşmeden doğan önalım hakkı; sözleşme serbestisi ilkesi gereği gerek paylı mülkiyete gerek elbirliği mülkiyetine ve dahi ferdi mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde doğabilir.

### C) Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkının Hakkın Kullanılması Bakımından Mukayese Edilmesi

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte önalım hakkının kullanımı bakımından köklü bir değişikliğe gidilmiştir. 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi döneminde yenilik doğuran tek taraflı bir beyan ile kullanılan önalım hakkı, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu ile yenilik doğuran dava ile kullanılmaktadır.

Hakkın yenilik doğuran dava ile kullanımı hem kanundan doğan önalım hakkının kullanımı bakımından hem de sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanımı bakımından aynıdır. Ancak bu davada; gerek davacı ve davalı sıfatları bakımından, gerek davada esas alınacak bedel bakımından, gerekse satışın (veya satışa eşdeğer hukuki işlemin) bildirilmesi bakımından birtakım farklılıklar bulunmaktadır.

Kanundan doğan önalım hakkının kullanılması için ikame edilen davada davacı sıfatı; *paylı mülkiyete konu taşınmazda payını üçüncü kişiye satan paydaş dışında bir veya daha çok paydaşın bulunması halinde bunların her biri veya bunların bir kısmı ya da tamamına aittir*<sup>127</sup>. Bu davada davalı sıfatı ise; önalım hakkına konu taşınmazda satılmış olan payın alıcısı bir başka ifade ile taşınmazın bir kısmının veya tamamının yeni malikidir<sup>128</sup>. Yasal önalım hakkından doğan borç, kanun icabı eşyaya bağlı bir borç (yükümlülük) oluşturduğu için satış yoluyla devredilen pay üzerindeki mülkiyet hakkını kim kazanmışsa, davalı da o olur<sup>129</sup>.

Oysa sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanımı için ikame edilecek davada davacı, önalım hakkı sahibi ya da Türk Borçlar Kanunu'nun 239'uncu maddesinin 1'inci fıkrası<sup>130</sup> gereği onun külli halefleridir<sup>131</sup>. Davalının belirlenmesinde ise ikili bir ayrıma gidilmiş olup, Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu'nda farklı düzenlemeler va'z edilmektedir. Türk Medeni Kanunu'nun 734'üncü maddesinde bu davanın alıcıya karşı açılabileceği belirtilmektedir<sup>132</sup>. Türk Borçlar Kanunu'nun 242'inci maddesinde ise tekrar bir ayrıma gidilmiştir. Maddeye göre; *“Sözleşmeden doğan önalım hakkını kullanmak isteyen hak sahibi, bu hak şerh edilmiş ve taşınmazın mülkiyeti alıcı adına tescil edilmişse alıcıya; aksi halde satıcıya karşı, satışın veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer başka bir işlemin kendisine bildirildiği tarihten başlayarak üç ay ve her halde satışın yapılmasından başlayarak iki yıl içinde dava açmak zorundadır”*. Görüldüğü üzere; alıcı mülkiyeti devralıp almadığına göre ikili bir ayrıma gitmektedir. Ancak altı çizilmek gerekir ki; elbette yeni malike karşı önalım hakkının ileri sürülebilmesi için, bu hakkın tapu siciline şerh edilmiş olması şarttır<sup>133</sup>.

<sup>127</sup> EREN, s. 118, AYAN, s. 413, SUATA, s. 59, SARAY TÜRE, s. 46.

<sup>128</sup> EREN, s. 120, SUATA, s. 60, SARAY TÜRE, s. 47 vd.

<sup>129</sup> EREN, s. 120, OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 451-452, TEKİNAY, s. 438. Eşyaya bağlı borç mefhumu hakkında etraflı bilgi için ayrıca bkz.: EREL, s. 50 vd.

<sup>130</sup> TBK m. 239/1: Aksine anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan önalım, alım ve geri alım hakları devredilemez, ancak miras yoluyla geçer.

<sup>131</sup> AYAN, *Mülkiyet*, s. 371, DEMİRBAŞ, s. 271.

<sup>132</sup> TMK m. 735/3'teki atıf sebebiyle sözleşmeden doğan önalım hakkı için de uygulanacaktır.

<sup>133</sup> Şerhler ve etkileri hakkında etraflı bilgi için bkz.: TEKİNAY, *Takyitler*, s. 203 vd.



Yine bu davada hâkimin gösterdiği yere yatırılacak bedel konusunda da farklılık bulunmaktadır. Kanundan doğan önalım davasında bu bedel üçüncü kişiye yapılacak satışın bedeli iken sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılması davasında; hak sahibinin bu hakkı hangi satış (*önalım olayı*) bedeli üzerinden kullanacağı ise Türk Borçlar Kanunu'nun 241'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında belirtilmektedir. Maddeye göre; “*Önalım hakkını kuran sözleşmede aksi öngörülmemişse, önalım hakkı sahibi taşınmazı, satıcının üçüncü kişiyle kararlaştırdığı satışa ilişkin koşullarla kazanır.*” Görüldüğü üzere kanun koyucu bedelin belirlenmesinde, önalım sözleşmesinin adı ve vasıflı olması ayrımını esas almıştır ve vasıflı önalım sözleşmesinde kararlaştırılan bedelin ya da önalım sözleşmesi nitelikli değilse üçüncü kişiyle akdedilen satım sözleşmesinde kararlaştırılan bedelin esas alınacağını hükme bağlamaktadır.<sup>134</sup>

Bu davadaki bildirim yükümlülüğü bakımından da – kanaatimizce uygulamada köklü bir değişikliğe yol açmayacak olsa da – bir farklılık bulunmaktadır. Kanundan doğan önalım hakkının kullanılması bakımından kanun koyucu davacının (hak sahibinin) önalım davasını açabilmesi için alıcının veya satıcının, satışı, tüm paydaşlara bildirmesi ve alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara yapılacak bu satış bildiriminin noter kanalıyla olmasını öngörmekte iken<sup>135</sup>, sözleşmeden doğan önalım hakkının kullanılması davasında kanun koyucu; “*Satıcı veya alıcı, satış sözleşmesinin yapıldığını ve içeriğini önalım hakkı sahibine noter aracılığıyla bildirmek zorundadır*” hükmü ile satış sözleşmesinin yapıldığını ve sözleşmenin içeriğini de bildirmesi gerekmektedir.

## SONUÇ

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile Roma Hukuku kaynaklı olan ve Osmanlı döneminden bu yana uygulanan önalım müessesesi bakımından birçok esaslı değişiklik de Türk Medeni Hukuku'na getirilmiştir. Bu durumun temel gerekçesi İsviçre Borçlar Kanunu'nun 1991 revizyonu olmakla birlikte, 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi döneminde doktrin tarafından getirilen eleştiriler de bu köklü değişikliklerin yapılmasında etkili olmuştur.

Evveleminde belirtilmek gerekir ki, 743 Sayılı Türk Kanunu Medenisi döneminde yenilik doğuran tek taraflı bir beyan ile kullanılan önalım hakkı, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile artık yenilik doğuran dava ile kullanılmaktadır. Doktrinde çoğunluk denebilecek yazarlarca ağır eleştirilere maruz kalan bu değişiklik, en esaslı düzenleme olarak göze çarpmaktadır.

Çalışmamızda da öncelikle önalım hakkı tanımı ve hukuki niteliğine, akabinde kanundan doğan önalım hakkına, sonrasında sözleşmeden doğan önalım hakkına ve en son da bunların farklılık arz eden hususlarının mukayesesine yer verilmiştir.

## KAYNAKÇA

**ADAL** Erhan: *Hukukun Temel İlkeleri El Kitabı*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2009, 10. Bası.

**AKALP DEMİRTABAK** Didem: *Yasal Önalım Hakkı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2008.

<sup>134</sup> **DEMİRBAŞ**, s. 265.

<sup>135</sup> **TMK m. 733/3**: *Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığı ile bildirilir.*

**AKBEL** Serkan: *Yasal Önalım Hakkı, Hakkın Kullanılması ve Sonuçları*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2019.

**AKIN** Mustafa: *Önalım Hakkı Kullanımının Anayasaya Aykırılığı*, İstanbul Barosu Dergisi, C. 79, S. 2005/3, İstanbul, 2005.

**AKİPEK** Jale /**AKINTÜRK** Turgut: *Eşya Hukuku*, İstanbul, 2009.

**ARPACI** Abdülkadir: *Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış*, Prof. Dr. Necip KOCAYUSUFPAŞAOĞLU İçin Armağan, Seçkin Basım Yayım Dağ. A.Ş., Ankara, 2004.

**ARPACI** Abdülkadir: *Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Doktora Programı 2018-2019 Bahar Dönemi Topluluk Mülkiyeti Dersi Yayınlanmamış Ders Notları*, İstanbul, 2018.

**AVCI BRAUN** Cihan: *Türk Borçlar Kanunu 238-242 Satış İlişkisi Doğuran Haklar (Şerh Bölümü), Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu İstanbul Şerhi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2019, 3.Bası.

**AYAN** Mehmet: *Kanuni Şufl'a Hakkı*, Halil Cin'e Armağan, Konya 1995.

**AYAN** Mehmet: *Eşya Hukuku II – Mülkiyet*, Seçkin Basım Yayım Dağıtım A.Ş., Ankara, 2016, 11. Bası.

**AYİTER** Nuşin: *Eşya Hukuku*, Ankara, 1987, 3. Bası.

**BERKİ** Ali Himmet: *Açıklamalı Mecelle (Mecelle-i Ahkam-ı Adliyye)*, Hikmet Yayınları, İstanbul, 1968.

**DEMİRBAŞ** Feride: *Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı*, Ankara Hukuk Fakültesi Dergisi, Ankara, 2016, S. 65/2.

**ERÇİN** Ferhat: *Kanuni Şufl'a Hakkının Kullanılmasına İlişkin 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 734. Maddesi Üzerine Düşünceler*, Legal Hukuk Dergisi, Ekim 2006.

**EREL** Şafak N.: *Eşyaya Bağlı Borç*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982.

**EREN** Fikret: *Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı*, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XII, Y. 2008, Sa. 1-2.

**ERTAŞ** Şeref: *Eşya Hukuku*, Barış Yayıncılık, İzmir, 2012, 10. Bası.

**FEYZİOĞLU** Feyzi Necmeddin: *Şufl'a Hakkının Kullanılması İçin Gereken Şartlar*, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: XXVI, S.10, Ekim 1952.

**FEYZİOĞLU** Feyzi Necmeddin: *Şufl'a Hakkı*, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1959.

**GÜMÜŞ** Mustafa Alper: *Borçlar Hukuku Özel Hükümler – İsimli Sözleşmeler Teorisi/Satış/Mal Değişimi/ Bağışlama/ Kira/ Kullanım Ödücüsü/ Tüketim Ödücüsü/ Genel Hizmet Sözleşmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, 3. Bası.

**GÜMÜŞ** Mustafa Alper: *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Akdi Önalım Hakkına İlişkin Hükümlerinin (TBK m. 237/III, 238, 239 ve 240-242) Değerlendirilmesi*, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi – Prof. Dr. Erhan ADAL'a Armağan, C. XII-IX, S. VIII-IX, İstanbul, 2012.

**GÜRSOY** Kemal T. / **EREN** Fikret / **CANSEL** Erol: *Türk Eşya Hukuku*, Ankara, 1984, 2. Bası.

**HATEMİ** Hüseyin / **SEROZAN** Rona / **ARPACI** Abdülkadir: *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.

**KARAHASAN** Mustafa Reşit: *Eşya Hukuku*, Ankara, 1977, C. I.

**KAYAÖZÜ** Mustafa Aykut: *Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2015

**KIRCA** Çiğdem: *Önalım Hakkı Konusunda Medeni Kanundaki Değişiklikler*, Ömer Teoman'a Armağan, İstanbul, 2002.

**OĞUZMAN** M. Kemal / **SELİÇİ** Özer / **OKTAY-ÖZDEMİR** Saibe: *Eşya Hukuku*, 21. Bası, İstanbul 2018.

**ÖZCAN** Zeynep: *Paylı Mülkiyette Paydaşların Yetkileri ve Yükümlülükleri*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

**ÖZTAŞ** İlker: *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, 1. Baskı, İstanbul 2011.

**SARAY TÜRE** Sultan Melis: *Önalım Hakkı ve Sınırları*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019.

**SAYIMLAR** Zeynep: *Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasını Etkileyen Bir Durum Olarak Fiili Taksim*, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı C.1, 2015.

**SİRMEN** Lale: *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2013.

**SUATA** İlay Zeynep: *Kanuni Önalım Hakkı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020.

**TAMAN ŞIPKA** Şükran: *Türk Hukukunda Kanunî Önalım (Şuf'a) Hakkı*, İstanbul, 1994.

**TANDOĞAN** Haluk: *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/1, Kendisine Özgü Yapısı Olan ve Karma Sözleşmeler, Satış ve Çeşitleri Trampa, Bağışlama*, Evrim Dağıtım, İstanbul, 1988.

**TEKİNAY** Selahaddin Sulhi: *Eşya Hukuku*, İstanbul 1970-1971.

**TEKİNAY** Selahaddin Sulhi: *Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1988.

**TUNABOYLU** Müslim: *Açıklamalı-İçtihatlı Şuf'a, Vefa-İştira Davaları*, Ankara, 1996.

**YAVUZ** Cevdet / **ACAR** Faruk / **ÖZEN** Burak: *Türk Borçlar Hukuku – Özel Hükümler*, Beta Basım A.Ş., İstanbul, 2014, 10. Bası.

**YILDIRIM** İlyas: *Şuf'a – Önalım Hakkı: Mecelle ve Türk Medeni Kanunu Merkezli Bir Mukayese*, İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi, İstanbul, 2018, S. 31.

www.kazanci.com

www.lexpera.com.tr

www.tdk.gov.tr