

## ŞÜF'A-ÖNALIM HAKKI: MECELLE VE TÜRK MEDENİ KANUNU MERKEZLİ BİR MUKAYESE

Dr. Öğr. Üy. İlyas YILDIRIM\*

**Özet:** Şüf'a/önalım hakkı, hukuk sistemlerinin müştereken ele aldığı konulardan birisidir. Bu hak temelde bir malın mülkiyetinin, cebren de olsa bir başkasına nakledilmesini sağlar. Onun bu durumu, konuyu özel kılan bir hususiyettir. Bu farklı durumun netleştirilmesi ise mukayeseli bir çalışmayla daha mümkün olacaktır. Binaenaleyh, şüf'a/önalım hakkı konusu ülkemizde ardi sıra geçerli olan iki hukuk sistemi (İslâm ve Türk) üzerinden mukayeseli bir şekilde ele alınacaktır. Bu çerçevede Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye ile son haliyle Türk Medeni Kanunu konuyu takipte temerküz edilen metinler olacaktır. Makalede evvela şüf'a/önalım hakkı başta olmak üzere ilgili kavramlara yer verilecektir. Daha sonra hakkı doğuran sebepler ve akabinde ilgili şartlar ele alınacaktır. Hakkın kullanımı ile ilgili hükümler, bir sonraki başlığın konusudur. Son olarak da şüf'a/önalım hakkı özelinde iki hukuk sistemi arasında mukayese yapılacaktır.

*Anahtar Kelimeler:* Mecelle, Türk Medeni Kanunu, Şüf'a/Önalım hakkı.

### The Right of Pre-emption: A Central Comparison of the Mecelle and Turkish Civilian Law

**Abstract:** The right of pre-emption is one of the issues jointly addressed by the legal systems. This right basically allows the transfer of the property of goods to another person, even if it is infrequent. This is a special feature of his situation. Clarification of this different situation will be possible with a comparative study. In addition, the right of pre-emption will be discussed in a comparative way through two legal systems (Islam and Turkish) which are valid in our country. In this frame, the Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye and the Turkish Civil Code with the final version will be followed closely. The article will first include relevant concepts, in particular the right of pre-emption. Later on, the reasons that give rise to the right and the relevant circumstances will be addressed. Provisions relating to the use of the right are the subject of the next chapter. Finally, the right of pre-emption will be specifically compared between the two legal systems.

*Keywords:* Mecelle, Turkish Civil Law, The right of pre-emption

## GİRİŞ

Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye, Osmanlı Devletinin son dönemi ile Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ülkemizde yürürlükte olan bir kanundur. İsviçre'den alınan medeni kanun ile borçlar kanununun TBMM tarafından kabul edilerek 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe girmeleriyle Mecelle, kanun olma özelliğini yitirmiştir.<sup>1</sup> Yeni kabul edilen kanunlar ise zamanla çeşitli değişikliklere uğramakla beraber ülkemizde cârî hukuk sisteminin temel dayanakları olarak mevcudiyetlerini sürdürmektedirler.

\* Recep Tayyip Erdoğan Üniversitesi İlahiyat Fakültesi İslam Hukuku ABD, ilyas.yildirim@erdogan.edu.tr

1 Sürece dair bk. Kaşıkçı, *İslam ve Osmanlı Hukukunda Mecelle*, s. 384-387; Aydın, "Mecelle", XXVIII, 234.

Makale, Mecelle ve Türk Medeni Kanunu'nu (TMK) merkeze almak suretiyle iki hukuk sistemi arasındaki benzerlik ve farklılıkları müşterek bir konu üzerinden mukayese etmeyi hedeflemektedir. Bu çerçevede Mecelle'de şüf'a, TMK'da önalım/şüf'a<sup>2</sup> olarak yer bulan konu tercih edilmiştir. Bunda hem mevzunun orijinalliği<sup>3</sup> hem de iki sistem açısından ele alınan çerçevenin benzerliği etken unsurlardır.

Şüf'a konusu Mecelle'nin dokuzuncu kitabında hacr ve ikrâhla birlikte ele alınmaktadır. İlgili tanımların yer bulduğu mukaddimenin 950-956 arası maddeleri ile üçüncü bab (md. 1008-1044) bu konuya hasredilmiştir. TMK'da ise 2001 yılında kabul edilen 4721 sayılı kanun ile önalım hakkı, Eşya hukuku çerçevesinde ve taşınmaz mülkiyetin kısıtlamaları bağlamında ele alınır. Yasal önalım hakkı için 732-734 arası maddeler; sözleşmeden doğan önalım hakkı için de aynı kanunun 735. maddesi ilgili hükümleri düzenlemektedir.<sup>4</sup> Yine 2011'de kabul edilen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) *Taşınmaz Satışı ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar* çerçevesinde bazı maddelerde (md. 237-242) sözleşmeden doğan önalım hakkıyla ilgili esaslara yer vermektedir. Ancak sözleşmeden doğan önalım hakkı fıkhen geçerli olmadığı için biz, TMK'daki düzenlemeleri merkeze koymak suretiyle bir mukayese yapacağız. Yer yer TBK'ya da atıfta bulunacağız.

Mezkûr kanunlar çerçevesinde bir okuma yapacağımız çalışmada Mecelle'yi esas alacağız. Zira konu, bu kanun metninde TMK'ya göre daha detaylı ve sistematik bir şekilde yer bulur. Meseleleri ele alırken ilk önce Mecelle'de yer alan düzenlemeyi verecek, şerhleri üzerinden ilgili maddeler vuzuha kavuşturulduktan sonra TMK'daki yaklaşımı ortaya koyacağız. Burada da kanun maddeleri ile doktrinde yer bulan izahat, ana malzememizi teşkil edecektir. Son olarak mukayese yapılacak, bilhassa farklılıkların bulunduğu durumlarda diğer fıkıh mezheplerinin görüşü ortaya konulmak suretiyle TMK'daki düzenlemenin bir bütün olarak fıkıh çerçevesinde değerlendirilmesine imkân tanınacaktır. Yine çalışmada kullanılacak ıstılahlar, her hukuk dilinin kendine özgü ifadelerinden seçilecektir. Bundan ötürü mesela Mecelle merkezli değerlendirmelerde "şüf'a", TMK içinse "önalım" tercih edilecektir.

2 2001 yılında kabul edilen 4721 sayılı kanunla birlikte "şüf'a"nın yerini "önalım" terimi almıştır.

3 Nitekim bu konu farklı hukuk sistemlerinde de kendine yer bulmuştur. Konunun ehemmiyetine ve tarihi sürecine dair bk. ed-Der'ân, *Ahkâmü's-şüf'a*, s. 24-27; Dönmez, "Şüf'a", XXXIX, 248-249.

4 Önalım hakkının bu şekilde iki türünün olmasına dair bk. Karahasan, *Türk Medeni Kanunu I*, s. 1105.

## 1. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Konuya dair her iki kanunda öne çıkan bazı terimler söz konusudur. Mecelle açısından baktığımızda bunlar, başta şüf'a olmak üzere şefi', meşfû', meşfû'un bih, halît, şirb-i hâss ve tarîk-i hâss olup ardı sıra gelen maddelerle (md. 950-956) tanımlanmaktadır. TMK'da ise ilgili maddeler doğrudan zikredilmekte, herhangi bir tarife yer verilmemektedir. Fakat öne çıkan bazı terimler bulunmaktadır ki bunlar, doktrinde ele alınmış ve bu noktada tanımlamalar ortaya konulmuştur. Burada ise çalışmada ihtiyaç duyulacak ana terimlere dair kısa bilgilerle yetinilecektir.

Mecelléde şuf'a, "bir milk-i müşterâyı, müşteriyeye her kaçâ mâl oldu ise ol mikdar ile temellük etmektir" (md. 950) şeklinde tanımlanır. Tarifte kullanılan ifadeler, fıkıhın şüf'a meselesine bakışını özetleyecek bir çerçeve sunar. Bu noktada *ortada bir satım işleminin bulunması, satılan şeyin milk (özel mülkiyet altında) olması, maliyet ne ise bu hak kullanıldığında da değişikliğe gidilmemesi ve nihayetinde de bu milke sahip olunması* tanımı oluşturan ana çerçeveyi gösterir. Yine tanımda geçen "her kaçâ mâl oldu ise" ifadesi bedelin, misli/ kıyemî oluşuna göre bir ödeme türü yapılacağını, bu işlemde müşterinin rızasının aranmayacağını düzenler. "Temellük eder" ile kastedilen ise milk edinmeye hak kazanıldığıdır, yoksa bizatihi milk edinme ya rıza yahut da hâkimin kararı ile söz konusu olabilmektedir.<sup>5</sup> Diğer önemli terimler ise şefi', meşfû' ve meşfû'un bihtir. Bunlardan ilki şüf'a hakkına sahip olan kişiyi; ikincisi bu hakkın konusu olan akarı; sonuncusu da şefi'in, kendisi sebebiyle bu hakkı kazandığı milkini ifade eder (md. 951-953).

Türk hukuku açısından baktığımızda ise önalım hakkı "taşınmaz malikinin taşınmazını bir üçüncü kişiye satması halinde önalım hakkı sahibine tek taraflı beyanı ile taşınmazın alıcısı olabilme yetkisini veren yenilik doğuran bir hak" olarak tanımlanır.<sup>6</sup> Bununla birlikte -daha önce de işaret olunduğu üzere- TMK'da iki tür önalım hakkından bahsedilir. Bunlardan ilki yasal ikincisi ise sözleşmeden doğan önalım hakkıdır. Sözleşmeden doğan önalım hakkı, temelde taraflar arasında önalım sözleşmesi yapılarak elde edilebilir.<sup>7</sup> Önalım sözleşmesi ise *mâlikin bir kimseye önalım hakkı tanımak için yaptığı sözleşmeye* denir.<sup>8</sup> İslâm hukukuna gelince şüf'a, sözleşme ile ortaya çıkabilen bir hak değildir. Dolayısıyla iki hukuk

5 Ali Haydar Efendi, *Dürrerü'l-hükkâm*, III, 20.

6 Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 536. Benzer tanımlamalar için bk. Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 446; Demirbaş, "Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı", s. 251. Doktrinde yapılan tanımlamaları birlikte görebilmek için ayrıca bk. Karahasan, *Türk Medeni Kanunu I*, s. 1101-1102.

7 Demirbaş, "Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı", s. 255.

8 Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 446.

sistemi arasında önalım hakkının bu türüyle ilgili herhangi bir mukayese yapma imkânı yoktur. Binaenaleyh, tanımını yasal önalım hakkı üzerinden ele almak isabetli olacaktır.

Yasal önalım hakkı *paylı mülkiyete tâbi bir taşınmazın paydaşlarından birinin payını bir üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaşlara aynı şartlarla bu payın alıcısı olabilme yetkisini veren yenilik doğuran bir hak* şeklinde tarif edilir.<sup>9</sup> Bu tanımında ise paylı mülkiyet, taşınmaz olma, satım işlemi ve yenilik doğurma öne çıkan unsurlardır.

Paylı mülkiyet, TMK 688'de "paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir" denilerek bir çerçeveye kavuşturulmakta; doktrinde de *bir mal üzerindeki mülkiyet hakkının, paylı olarak birden çok kimseye ait olması hali* şeklinde tarif edilmektedir.<sup>10</sup> Taşınmaz eşya ise *özüne zarar vermeden bir yerden başka bir yere taşınamayan eşyaları* ifade eder.<sup>11</sup> Ancak burada sadece bir yere nakledilememe değil, nakledilmenin ekonomik yapısı ve karşıladığı ihtiyaçlar da göz önüne alınarak bir tespitte bulunulmaktadır.<sup>12</sup> Bir taşınmazın bütünleyici parçası da ondan kabul edildiğinden mesela ağaçlar, dikili oldukları toprak parçası gibi taşınmaz hükümlerine tabi kılınmıştır. Yine gemiler, 2011 yılına kadar taşınmaz sayılırken yapılan düzenlemelerle bunlar için taşınmazlara benzer özel bir sicil rejimi kabul edilmiştir.<sup>13</sup>

Yenilik doğuran hakka gelince *tek taraflı bir hukuki işlem ile bir hukuki ilişkiyi kurmak, içeriğini değiştirmek veya sona erdirmek suretiyle başka bir şahsın hukuk alanında değişiklik meydana getirme yetkisi veren haklar*<sup>14</sup> olarak tanımlanır. Ancak bu hak, -önalım çerçevesinde ifade edilecek olursa- TMK 734/Te göre ancak alıcıya karşı dava açılarak kullanılabilir.

İki hukuk sisteminde de tanımın doğası gereği içeriğe dair kuşatıcı bir bakış görmek mümkündür. Ana hatlarıyla ifade etmek gerekirse TMK'nın tanıdığı sözleşmeden doğan önalım hakkı Mecelle'de yoktur. Yasal önalım hakkı çerçevesinde bir değerlendirme yapacak olursak ortada satım işleminin câri olduğu bir gayr-i menkulün bulunması gerektiği; işleme dair yapılan ödemelerin, hakkı kullana-

9 Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 554.

10 Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 305; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 299.

11 Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, s. 4.

12 Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 13-14.

13 Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 10; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 14; Kaçak, *Yeni İçtihatlarla Türk Medeni Kanunu*, II, 1563.

14 Demirtabak, *Yasal Önalım Hakkı*, s. 18.

cak kişi tarafından eksiksiz karşılanacağı hususlarında benzerlik söz konusudur. Ancak TMK çerçevesinde bu hakkın elde edilme sebebini yansıtan paylı olmaya inhisar ile hakkın elde edilme yolu olarak sadece dava açmanın ifade edilmesi, Mecelle ile bir farklılık taşımaktadır.

TMK'nın tanımında vurgulanan paylı mülkiyet, bir sonraki başlıkta geleceği üzere Mecelle'de şüf'a hakkını doğuran sebepler bağlamında "nefs-i mebûde müşârik olma" şeklinde ifade edilir. Şârih Ali Haydâr, bunun şu şekilde iki türlü olabileceği söyler: Mebiin kendisindeki ortaklık; mebiin sadece bir kısmındaki ortaklık.<sup>15</sup> Dolayısıyla iki bu ikinci tür ile TMK'nın ortaya koyduğu paydaş olma arasında farklılık söz konusudur.

Yine TMK'nın tanımında şüf'anın yenilik doğuran bir hak olduğu ifade edildi. Bu noktada Mecelle/İslâm hukuku açısından karşımıza *hakku't-temellük* çıkmaktadır. En tipik örneğini şüf'anın temsil ettiği bu hak, yarı aynî hak kategorisinde değerlendirilmekte; günümüz hukukuna nispetle yenilik doğuran haklara benzetilmektedir. Şüf'a hakkının tanıdığı *tek taraflı irade beyanıyla satılan bir mala mâlik olma yetkisi* onun, kurucu yenilik doğuran bir hak olarak değerlendirilmesindeki etken unsurdur.<sup>16</sup>

## 2. HAKKI DOĞURUCU SEBEP/LER

Mecelle'de ifade edildiği üzere şüf'a hakkını doğuran sebepler üç tanedir: Mebi'in (satım akdine konu olan malın) kendisinde ortaklık, irtifak muhtevalı bir hakkında ortaklık ve ona bitişik komşu olma. Bunlar, yazıldığı sıraya göre bir öncelik hakkı doğurur ve hakkın kullanımı, bir sonraki gruba geçmesini engeller. Üst grupta yer alanlar şüf'a hakkını kullanmazlarsa bu hak, bir sonraki grup için söz konusu olur (md. 1008-1010).

TMK'da ise önalım, sözleşmeyle olabileceği gibi yasal olarak da elde edilebilen bir haktır. 732. maddeden anlaşıldığı üzere bu hak, paylı bir mülkiyette bir paydaşın, taşınmazdaki hissesini kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye satması halinde diğer paydaşlar için doğar. Bu durumda hakkı doğurucu sebep, *paydaş olma* şeklinde ifade edilebilir. Dolayısıyla Mecelle'de yer bulan ortaklık dışındaki iki sebep, TMK açısından yasal önalım hakkını doğurabilecek bir mahiyette değildir. Lakin burada Mecelle'nin esas aldığı Hanefi Mezhebi dışında kalan fıkıh

15 Ali Haydar Efendi, *Dürrerü'l-hükkâm*, III, 130.

16 Konuya dair ayrıntılı bilgi için bk. Hacak, "İslam Hukukunda Yarı Ayni Hak (Hukûk) Kavramının Analizi", s. 190-191.

ekollerinin, şüf'a hakkını doğuran sebep olarak sadece mülkiyet ortaklığını ifade etmeleri<sup>17</sup> zikre değerlidir. Bu açıdan ilgili görüş sahipleriyle TMK'daki yaklaşımın aynı olduğu ifade edilebilir. Yine sözleşmeden doğan önalım hakkının hem dayanacağının hukukî bir işlem olması hem de mâlik tarafından herhangi bir kişiye tanınabilmesi,<sup>18</sup> İslâm hukukundan farklı bir yönü olarak belirtilmelidir.

### 3. İLGİLİ ŞARTLAR

Mecelle'de şüf'ayla ilgili şartlar, özel bir fasıl altında toplanmıştır. Bu çerçevede temel esaslar maddeler halinde ve TMK ile mukayeseli olarak şu şekilde ifade edilebilir:

1. Meşfû, milk ve akar olmalıdır (md. 1017). Bu şart, vakıf veya mirî arazi gibi milk olmayanlar ile menkul mallarda şüf'anın cereyan etmeyeceği vurgusu taşır. Yine "akar" ifadesi mutlak kullanıldığından bu taşınmazın taksime elverişli olma şartı da söz konusu değildir.<sup>19</sup> TMK'da da yasal önalım hakkı için paylı bir mülkiyette taşınmaz merkezli bir çerçeve çizilmektedir (md. 732). Bununla birlikte gemiler için farklı bir hükmün söz konusu olduğuna da yukarıda temas edilmişti. İslâm hukukunda ise her ne kadar Hanefî fakihî Kâsânî'nin İmam Mâlik'e atfen paylaştığı "gemilerde şufa hakkı olacağı" görüşü varsa da<sup>20</sup> mezhebin temel kaynakları onu doğrulamamaktadır.<sup>21</sup> Ana çizgi bu şekilde olmakla birlikte Zâhirî fakihî İbn Hazm yiyecek, kılıç gibi eşyalar da dâhil ortaklığın söz konusu olduğu her şeyde şüf'a hakkının bulunduğunu savunmaktadır.<sup>22</sup> Dolayısıyla meşfû'un akar olması noktasında TMK ile İslâm hukukunun ana çizgisinde bir paralellik olmakla birlikte gemilerin taşınmaz kapsamına girip girmeyeceği noktasında bir farklılık söz konusudur. Burada prensipte olmasa da sonuç itibarıyla İbn Hazm ile TMK'nın yaklaşımı arasında benzerlik mevcuttur. Yine sözleşmeden doğan önalım hakkı çerçevesinde bu hak, menkul mallarda kullanılabilir ki<sup>23</sup> bunun için de benzer durum ifade edilebilir. Şöyle ki fukaha, sözleşmeyi şüf'a hakkının elde edileceği sebepler arasında görmez. Ancak menkul mallar merkezli bakıldı-

17 Meseleyi mezheplerin farklı dönemlerde yazılan eserleri üzerinden takip için bk. İbn Hazm, *el-Muhallâ*, VIII, 25; eş-Şirâzî, *el-Mühezzeb*, II, 222; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, s. 553; İbn Kudâme, *el-Muğni*, VII, 436-438; en-Nevevî, *Ravzatü't-tâlibin*, IV, 168; eş-Şirbinî, *Muğni'l-muhtâc*, II, 384; ed-Desûkî, *Hâşiyetü'd-Desûkî*, III, 487-488.

18 Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 560.

19 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükâm*, III, 147; Atif Bey, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye Şerhi*, s. 35.

20 el-Kâsânî, *Bedâiü's-sanâi*, VI, 117.

21 Sahnûn, *el-Müdevvenetü'l-kübrâ*, IV, 216; el-Karâfî, *ez-Zahire*, VII, 280.

22 İbn Hazm, *el-Muhallâ*, VIII, 3.

23 Eren, "Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı", s. 109.

ğında önalım hakkını bu sebeple mümkün gören TMK yaklaşımı ile bunu ortaklık bağlamında mümkün gören İbn Hazm'ın yaklaşımı aynı sonuçta birleşmektedir.

2. Meşfû'un bih de milk olmalıdır. Bu durum mesela satılan bir arazinin, bitişiğinde olan ve bir vakfa ait bulunan arazi sebebiyle şüf'a hakkının ileri sürülemediği vurgusu taşır (md. 1018). Bu şart, mülkiyet ortaklığı dışındaki sebeplerle de şüf'a hakkının doğacağı kabulüyle bir değer ifade eder. Ancak yukarıda izah edildiği üzere mülkiyet ortaklığı dışındaki sebepler, Hanefî yaklaşımda geçerli iken TMK tarafından kabul edilmemektedir. Dolayısıyla bu madde, TMK açısından bir anlam ifade etmeyecektir.

3. Bina ve ağaçlar şayet araziden bağımsız satılırsa bunlarda şüf'a hakkı ileri sürülemez, aksi durumda ise vakıf ve mirî arazi dışında olmaları şartıyla bu hak ortaya çıkar (md. 1019-1020). TMK'da önalım hakkı bağlamında meselenin bu yönüne doğrudan temas edilmez. Ancak yukarıda da belirtildiği üzere bir taşınmazın bütünleyici parçaları da ona tabi olduğundan bunların müstakil olarak değerlendirilemeyeceği söylenebilir.

4. Şüf'a hakkı, sadece satım akdi yapılmışsa ortaya çıkar (md. 1021). Mecelle'de bu şekilde ifadeye dökülen husus, Hanefî ekolünde şüf'a için bir şart olarak satım veya satım hükmündeki ivazlı akitleri esas alan yaklaşıma işaret eder.<sup>24</sup> Yine ivazın şart koşulduğu hibe de bu kapsamda değerlendirilir (md. 1022). Dolayısıyla ivazsız hibe, miras, vasiyet gibi bir bedelin ödenmediği durumlarda şüf'a hakkı ortaya çıkmaz (md. 1023).

TMK'da da yasal önalım hakkı, taşınmazların satımında ortaya çıkan bir hak olarak takdim edilir (md. 732). Ayrıca cebri artırmada ise bu hak doğmaz (md. 733/I). Yine bu bağlamda doktrinde bağışlama, trampa, ölünceye kadar bakma sözleşmeleri, şirketlerin birleşmesi, vakıf kurma gibi durumlarda önalım hakkının ortaya çıkmayacağı ifade edilir.<sup>25</sup> Doktrinde temas edilen, payın çocuk, eş veya bir yakına devri gibi şeklen bir satış sözleşmesi bulunmakla beraber gerçekte miras veya bağışın söz konusu olduğu hallerin önalım hakkı doğurmaması,<sup>26</sup> Mecelle md. 1023'te ortaya konulan çerçeveye uyumludur. Ancak burada trampa ile ilgili bir farklılık söz konusudur. Zira Hanefî yaklaşıma göre akarın satımında bedel, misli ise misli buna imkân yoksa kıyemî olarak tahsil edilebilecek bir niteliğe

24 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, III, 156. Bu vurgu ve doktrindeki tartışmalar için ayrıca bk. eş-Şeybânî, *el-Asl*, IX, 280-282; es-Serahsî, *el-Mebsût*, XIV, 140-142; el-Kâsânî, *Bedâiü's-sanâi'*, VI, 111-117; ez-Zeylâi, *Tebyinü'l-hakâik*, V, 252-253.

25 Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 448.

26 Eren, "Yasal Önalım Hakkı", s. 116.

sahipse burada şüf'a hakkı ortaya çıkar.<sup>27</sup> Diğer hukuk ekolleri de meseleye ivazlı akit olma cihetiyle yaklaştıklarından<sup>28</sup> nihayetinde onlar için de aynı sonuç ifade edilebilir. Dolayısıyla Türk hukuk doktrinde ortaya konulana aksine İslâm hukukunda trampa, satım akdi bağlamında değerlendirilir ve şüf'a hakkının kullanımına imkân tanır. Ancak Türk hukukçularından trampa sözleşmesinin önalm hakkına imkân vermesi gerektiğini savunanlar da bulunmaktadır.<sup>29</sup> Burada Türk hukuku çerçevesinde satış sözleşmesi ile mal değişim sözleşmesi olarak ifade edilen trampa'nın aslında birbirine çok benzer olduğu da vurgulanmalıdır. Aralarındaki temel fark ise trampada, satışın aksine para değil, başka bir malın mülkiyetinin ya da bir hakkın karşı tarafa geçirilme durumunun bulunması yönüyledir.<sup>30</sup> Bu bağlamda işaret edilmesi gereken bir diğer nokta, yapılan işlemin trampa gibi gözükse de hakikatte muvazaalı satış işlemi olması durumunda şüf'a hakkının ortaya çıkacağı hususudur.<sup>31</sup>

5. Şeff'in, yapılan satım akdine sarahaten veya delâleten de olsa rızası bulunmamalıdır (md. 1024). Ancak satın alan kişi veya ücret gibi kararı etkileyebilecek hususlardaki yanlış bilgiler, satış işlemine rızayı geçersiz kılar ve bu hak, sabit olmaya devam eder.<sup>32</sup> Yine doktrinde ifade edilen, bir hakkın kendisinin veya sebebinin ortaya çıkmasından önce onu düşürmenin imkânsız olacağı ve dolayısıyla satış işlemi gerçekleşmeden şüf'a hakkını düşürmenin bir anlam ifade etmeyeceği hususu<sup>33</sup> bu noktada zikre değerdir.

TMK'da ise bu haktan feragat edilebileceği; bunun da resmî şekilde yapılar tapu kütüğüne şerh edilmesi gerektiği durumundan bahsedilir (md. 733/II). Yine bu hakkın kullanımından vazgeçme de aynı maddede düzenlenmiş, bunun yazılı şekle tabi olacağı ve satıştan önce veya sonra yapılabileceği hükme bağlanmıştır (md. 733/II-III). Burada satım akdi öncesinde bilgi sahibi olunmasının hakkın düşmesinde etkili olmadığını da belirtmek gerekir. Zira yukarıda ifade edilen "hakkın satım sonrası ortaya çıkacağı" esası, Türk hukuk doktrinde de ifade edilen bir husustur.<sup>34</sup>

27 el-Kâsânî, *Bedâiü's-sanâi'*, VI, 116.

28 İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, s. 555; İbn Kudâme, *el-Muğni*, VII, 444-445; eş-Şirbinî, *Muğni'l-muhtâc*, II, 385; ez-Zuhaylî, *el-Fikhü'l-İslâmî*, V, 820-821.

29 Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 538-539. Ayrıca bk. Karahasan, *Türk Medeni Kanunu I*, s. 1131-1132.

30 Uygur, *Borçlar Kanunu*, V, 5676-5678; Balkur, "Mal Değişim Sözleşmesinde Satış Hükümlerinin Uygulanması", s. 134.

31 Günay, *Önalm Hakkı*, s. 40. Benzer bir vurgu için bk. Ayan, *Eşya Hukuku II*, s. 390 (1057 nolu dipnot).

32 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, III, 158-161; Atıf Bey, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye Şerhi*, s. 38-39.

33 es-Serahsî, *el-Mebsût*, XIV, 154; el-Kâsânî, *Bedâiü's-sanâi'*, VI, 137.

34 Kaçak, *Eşya Hukukuna İlişkin Hükümler*, s. 459. Meselenin bu yönü için ayrıca bk. Günay, *Önalm Hakkı*,



Satım akdine rıza meselesinde en önemli fark, satım öncesi bu hakkın düşürülme imkânı oluşturur. TMK bunu resmî veya âdî de olsa yazılı şekle tabi olarak mümkün görürken Mecelle, hakkın satım öncesi düşürülmesini geçerli görmez. Ancak satım akdinin yapılacağı bilgisi ise her iki hukuk sistemi için hakkı ıskat eden bir durum değildir. Satım sonrası hakkın düşmesi, ilgili işlemin onaylanmasıyla alakalıdır. Bu onayı başlı başına hak düşürücü gören Mecelle'nin aksine TMK, yazılı şekli burada da dikkate alır. Diğer türlü ise ilgili süreler çerçevesinde bir değerlendirmede bulunur.

Diğer fıkıh ekollerinin Mecelle'deki düzenlemeyle aynı yaklaşıma sahip olduğu<sup>35</sup> bu meselede farklı bir yaklaşım olarak Zâhirîlerin görüşü dikkat çeker. İbn Hazm'ın bilhassa vurguladığı ve diğer yaklaşım sahiplerine karşı hararetle savunduğu bu görüş, şüf'ada ortağa teklifi esas almaktadır. Buna göre ortağa teklif etmeden yapılan her satışta mutlak olarak şüf'a hakkı sabittir. Yine satım işlemi yapılmadan bu teklif gerçekleşir ve ortak da şüf'a hakkını kullanmazsa bu takdirde ilgili hakkı düşer.<sup>36</sup> Dolayısıyla satış öncesi hakkın düşebilme imkânına sahipliği açısından Türk hukuku ile Zâhirî yaklaşım arasında bir paralellik söz konusudur. Ancak hemen ifade edilmelidir ki Türk hukuk doktrininde pay satışı öncesi yapılacak teklife olumsuz cevap verilmesi, şüf'a hakkını düşürmemektedir.<sup>37</sup> Bu noktada da diğer Zâhirîlerin aksine fıkıh ekollerleriyle Türk hukuku aynı yaklaşıma sahiptir.

6. Şüf'aya konu olan akarın bedeli, miktarı belli ve mal olmalıdır. Bu sebeple mal olmayan bir bedel söz konusu ise orada şüf'a hakkı doğmaz (md. 1025). Burada miktarın belirsizliği, satış bedelini tespiti imkân bulunamaması durumunda söz konusu olur. Ancak bu satımda ödenen bedel tespit edilebiliyorsa onunla şüf'a hakkı devam edecektir. Mal olmayan bedele gelince burada menfaat, mehir ve kasten adam öldürmedeki sulh bedeli şeklinde üç durumdan bahsedilir. Mesela bir hamamın kiralama ücreti olarak verilen bir ev için şüf'a söz konusu olmaz. Zira bu evin karşılığı, bir mal değil menfaattir.<sup>38</sup> Yine mehir bedeli olarak verilen ev için de bu durum ifade edilebilir. Zira burada da ilgili akar, bir mal karşılığında değil milkü'l-müt'a mukabilinde verilmektedir.<sup>39</sup>

s. 116-118, 129-130; Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 563.

35 İbn Kudâme, *el-Muğni*, VII, 514-515; el-Karâfi, *ez-Zahire*, VII, 379; eş-Şirbinî, *Muğni'l-muhtâc*, II, 398.

36 İbn Hazm, *el-Muhallâ*, VIII, 11-15.

37 Günay, *Önalım Hakkı*, s. 129-130; Kaçak, *Eşya Hukukuna İlişkin Hükümler*, s. 459.

38 Mecelle ta'dilleri çerçevesinde menfaatlerin de mal kabul edildiği ve dolayısıyla ilgili esasın kapsamına yukarıda verilen örneklerin de dâhil edilebileceği burada vurgulanmalıdır. İlgili düzenleme için bk. Akgündüz, *Karşılaştırmalı Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye*, s. 70-71.

39 Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, III, 166-167; Atif Bey, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye Şerhi*, s. 39-40.

TMK'da önalım hakkının satış işlemi neticesinde doğacağı ifade edilmişse de (md. 732) Türk Borçlar Kanunu sözleşmeden doğan önalım hakkının, taşınmazın satış ya da ekonomik bakımdan satışa eş değer her türlü işlemin yapılması durumunda kullanılabileceğini düzenler (md. 240). Bu bağlamda doktrinde hangi durumlarda önalım hakkının kullanılıp kullanılmayacağı tartışılmıştır.<sup>40</sup>

Şüf'a hakkının ortaya çıkmasında ekonomik değer ifade etme merkezli bir yaklaşımın varlığı dikkat çekmektedir. Ancak örnekleri, bu başlık altındaki dördüncü maddede verildiği üzere burada hangi işlemlerin bu çerçeveye dâhil edileceği noktasında bazı farklı durumlar söz konusu olabilecektir.

7. Satıcının, satılan akarla ilgili bütün hakları sona ermiş olmalıdır. Mesela fasit satış işleminde satıcının, akdi feshederek geri isteme hakkı düşmedikçe şüf'a hakkı doğmaz. Yine muhayerlik hakkı varsa bu, şüf'aya engel olur. Fakat bu durum, her muhayerliği kapsamamaktadır. Mesela görme ve ayıp muhayerlikleri, bu hakkın sübûtuna engel değildir (md. 1026). Zira bunlar, müşteri için şarta gerek olmaksızın sabittirler.<sup>41</sup>

Satış akdinin kesinliği ve sahih olma yönü, Hanefiler dışındaki mezheplerce de ileri sürülen bir şarttır. Bu bağlamda şart muhayerliğinin varlığı ile akdin fasit olması merkezli değerlendirmeler öne çıkmaktadır. Görüşler, ekollere ve farklı rivayetlere göre değişiklik arz etse de bilhassa fâsit satış işleminin şüf'a hakkı doğurmayacağı; satıcının muhayerlik hakkı varsa yine şüf'anın işlerlik kazanamayacağı ifade edilir. Meselenin müşteriye bakan muhayerlik tarafı ise tartışmalı olup Şâfiiler, bu noktada Hanefilerle aynı kanaate sahiptirler.<sup>42</sup> Burada vurgulanacak temel bir nokta da şudur: Teslim gerçekleşsin veya gerçekleşmesin fasit bir satım akdine konu olan akarlarda şüf'a hakkı ortaya çıkmaz.<sup>43</sup>

TMK'nın ilgili maddelerinde bu hususa doğrudan temas edilmese de önalım hakkının satım işlemi neticesinde ortaya çıkacağı belirtilir (md. 732). Doktrinde ise meselenin bu veçhesi netleştirilerek geçersiz veya yok hükmündeki satım sözleşmelerinde bu hakkın ortaya çıkmayacağı vurgulanır.<sup>44</sup> Yine hile, ikrâh veya gabin gibi irade bozukluğunu doğuran nedenlerle satış işlemi feshedilirse bu du-

40 İlgili tartışmalar için bk. Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 538-540; Eren, "Yasal Önalım Hakkı", s. 110-117.

41 Ali Haydar Efendi, *Dürrü'l-hükkâm*, III, 172.

42 Konuyla ilgili detaylı bilgi için bk. Sahnûn, *el-Müdevvene*, IV, 246; eş-Şirâzi, *el-Mühezzeb*, II, 214; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, s. 555; İbn Kudâme, *el-Muğni*, VII, 447-448; en-Nevevi, *Minhâcü't-tâlibin*, s. 296-297; ez-Zuhayli, *el-Fıkhü'l-İslâmî*, V, 821.

43 Ali Haydar Efendi, *Dürrü'l-hükkâm*, III, 169.

44 Eren, "Yasal Önalım Hakkı", s. 111; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 448-449.

rumda da önalım davasının dayanaksız kalacağı ifade edilmektedir.<sup>45</sup> Ancak burada sözleşmeden doğan önalım hakkı bağlamında şöyle bir ayrıntı söz konusudur: TBK 241/II'ye göre “önalım hakkı kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kaldırılırsa ya da alıcının şahsından kaynaklanan sebeplerle onaylanmazsa, bu durum önalım hakkı sahibine karşı ileri sürülemez.” Mesela tarafların anlaşarak veya tek taraflı olarak satış sözleşmesinden dönmesi yahut sınırlı ehliyetsizlerin yaptığı satış işlemine kanunî temsilcisinin izin vermemesi gibi durumlarda önalım hakkı kullanılmışsa sonuçlarını doğurmayı sürdürür.<sup>46</sup>

Yukarıdaki tasvirden hareketle temel bir kural olarak satım akdinin gerçekleşmesi merkezli yaklaşımın, iki hukuk sistemi tarafından da dikkate alındığı söylenebilir. Yapılan satış işleminin geçersiz olması halinde ise bunun şüf'a hakkını doğrudan etkileyeceği ve işlemi geçersiz kılacağı şeklindeki sonuç, sözleşmeden doğan önalım hakkıyla ilgili verilen durum dışında iki sistemde de paraleldir.

8. Bir akar taksim edildiğinde de burada şüf'a hakkı ortaya çıkmaz. Mesela ortak olan bir ev hissedarlar arasında bölüştürüldüğünde bitişik komşu şefi'c olamaz (md. 1027). Zira taksim, bir yönüyle mübâdele iken başka bir yönüyle de ifrazdır. Bu ise her yönden mübâdelenin bulunması gerekli görülen şüf'a için uygunluk arz etmez.<sup>47</sup> Bu maddenin de temelde ortaklar dışındaki şüf'a hakkı sahipleriyle ilgili olduğu anlaşılmakta ve bunlar ise daha önce de ifade edildiği üzere TMK'ya göre zaten önalım hakkına sahip olamamaktadırlar.

9. Aynı grupta yer alan birden çok şüf'a hakkı sahibi varsa hisseleri oranında değil de her birisi için eşit şartlarda bir hak kazanımı söz konusu olur (md. 1013). TMK'da bu hususa temas edilmez. Bununla birlikte Yargıtay kararları çerçevesinde paydaşların hisselerine bakılmaksızın her birinin aynı oranda önalım hakkına sahip olacağı ifade edilmiştir.<sup>48</sup> Ancak paydaşların payları oranına göre bir hak elde edeceği görüşü de doktrinde dile getirilmektedir.<sup>49</sup> Benzer bir farklılık fıkıh ekolleri arasında da mevcuttur. Mesela yukarıda verilen Hanefî yaklaşımı paylaşan Zâhirîler<sup>50</sup> hâric cumhur, herkesin payına göre bir hak elde edeceği kanaatinindedir.<sup>51</sup>

45 Günay, *Önalım Hakkı*, s. 22.

46 Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 454. İlgili madde/fıkra hakkında ayrıntılı bilgi için bk. Uygur, *Borçlar Kanunu Şerhi*, II, 1539.

47 Ali Haydar Efendi, *Dürrü'l-hükkâm*, III, 172.

48 Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 562-563; Eren, “Yasal Önalım Hakkı”, s. 119.

49 Ayan, *Eşya Hukuku II*, s. 401; Eren, “Yasal Önalım Hakkı”, s. 119.

50 İbn Hazm, *el-Muhallâ*, VIII, 27-28.

51 Sahnûn, *el-Müdevvene*, IV, 215; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, s. 555-556; İbn Kudâme, *el-Muğni*, VII, 497; en-Nevevî, *Minhâcü't-tâlibin*, s. 298; İbn Hacer el-Heytemî, *Tuhfetü'l-muhtâc*, VI, 75; ez-Zuhaylî, *el-Fikhü'l-İslâmî*, V, 805-807.

#### 4. HAKKIN KULLANIMI VE İLGİLİ AHKÂM

Mecelle'de bu hakkın kullanımı için üç aşamalı bir süreçten bahsedilir. Bunlar sırasıyla taleb-i muvâsebe, taleb-i takrîr ve işhâd ile taleb-i husûmet ve temellük şeklinde ifade edilir. Taleb-i muvâsebe, şefî'in satım akdini duyduğunda şüf'a hakkını kullanacağını hemen beyan etmesidir. Taleb-i takrîr ve işhâda gelince satılan malın, satın alanın veya satıcı henüz teslim etmemişse meşfû'un yanında iki kişiyi şahit tutarak bu hakkı kullanacağını deklare etmesi demektir. Şayet uzakta olduğu için bu imkâna sahip değilse vekil tutmak ya da mektup göndermek suretiyle bu durumdan karşı tarafı haberdar etmelidir. Taleb-i husûmet ve temellük ise şefî'in, olayı mahkemeye taşıması hadisesidir. Taleb-i muvâsebe hemen gerçekleştirilmezse yine yeter zaman geçmesine rağmen taleb-i takrîr ve işhâd ihmal edilirse bu hak kaybedilir. Olayın mahkemeye taşınması ise meşru bir mazeret yoksa bir ayla sınırlı olup bu süre aşıldığında yine şüf'a hakkı ortadan kalkar (md. 1028-1034).

TMK'da ise yapılan satış işleminin, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığı ile bildirilmesiyle başlayan süreçte (md. 733/III) üç aylık bir süre verilmekte, her hâlükârda da iki yıllık bir süre içerisinde hakkın kullanılması gerektiği düzenlenmektedir (md. 733/IV). Bu açıdan Mecelle'de yer bulan ve Şâfiler ile Hanbelîler tarafından da paylaşılan<sup>52</sup> talebin hemen gerçekleştirilmesi ve bu sorumluluğun, haberdar olduktan sonra şefî'e ait oluşu hususu ile TMK'nın ilgili düzenlemeleri arasında farklılık söz konusudur. Bu farklılık birkaç yönden olup ilki hakkın öğrenilmesine dairdir. Zira TMK'da noter aracılığıyla yapılan bir bildirimle süreç başlatılırken Mecelle'de satışa dair bilginin olması yeterli bulunmaktadır. İkinci farklılık ise hakkın kullanılacağını hemen beyan edilmesiyle ilgilidir. Burada da fevrî olmasını öngören Mecelle'deki yaklaşımın aksine TMK, üç aylık bir müracaat süresi tanımaktadır. Ancak hakkı kullanacağını beyan ettikten sonraki süreçte olayın mahkemeye taşınması noktasında Mecelle'de de belli bir süre –ki bir aydır– öngörülmesi ise burada ifade edilebilecek tam olmasa da benzer bir düzenlemedir. Bir diğer farklılık ise hakkı düşürücü azami süre meselesidir. Mecelle'de bu hakkın, bilgi sahibi olunmadığı sürece baki kalacağı ifade edilirken TMK'da nihâi olarak iki yıllık bir süre zarfında kullanılmadığı takdirde düşeceği yer alır. Burada, süre açısından farklılık taşısa da talep için hemen ifadesini gerekli görmeyen ve bir yıl kadar süreceğini ifade eden Mâlikî yaklaşımla<sup>53</sup> TMK arasın-

52 eş-Şirâzi, *el-Mühezzebe*, II, 218; İbn Kudâme, *el-Muğni*, VII, 453; İbn Hacer el-Heytemî, *Tuhfetü'l-muhtâc*, VI, 78-79.

53 Sahnûn, *el-Müdevvene*, IV, 217; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, s. 557; ed-Desûki, *Hâşiyetü'd-Desûki*, III, 485.

da, esasa dair benzerlik dikkat çekicidir. Yine Mecelle'de esas alınan görüş İmam Muhammed'e ait olup, Ebû Hanîfe'ye göre bu hak, talep edilmekle sabit olur ve mahkemeye taşınmamış olsa bile şeffî tarafından düşürülmedikçe sakıt olmaz.<sup>54</sup>

Bu hakkın elde edilip kullanıldıktan sonraki süreçle ilgili temel esaslar ise maddeler halinde şöyle ifade edilebilir:

1. Müşterinin rızaen teslimi veya hâkimin hükmüyle şeffî, meşfû'a sahip olur (md. 1036). Bu husus, bazı ahkâma da işaret etmektedir. Öncelikle şeffî, hakkı elde etmesine rağmen mülkiyete kendiliğinden sahip olamamaktadır. Ancak mesele yargıya taşınmadan da tarafların rızasıyla mülkiyetin intikali sağlanabilmektedir. Bununla birlikte şeffî, hakkını mahkeme kanalıyla elde etmek isterse dava açma hakkına sahiptir. Yine müşteri rıza göstermese bile şeffî, dava yoluyla bu akara sahip olabilir. Hâkim karar verdikten sonra ise şeffî için akarı almama hakkı söz konusu değildir. Dolayısıyla burada müşterinin teslimi veya hâkimin hükmü esas alınır ve şeffî için akarla ilgili ahkâm, bu sürecin sonunda başlar.<sup>55</sup> TMK'da ise bu hakkın dava açılarak kullanılacağı ifade edilir (md. 734/I). Önalım davası şeklinde ifade edilen bu süreç, hak sahibinin talebinin değerlendirmesini ve haklı ise mülkiyetin ona geçirilmesini temin eder.<sup>56</sup>

Burada en belirgin farklılığı, hakkın mahkemeye müracaata gerek kalmaksızın elde edilebilirliği hususu oluşturmaktadır. Mecelle'de yer bulan ve bir esas olarak diğer ekollerde de benimsenen<sup>57</sup> "mahkemeye intikal öncesi mülk edinebilme" durumu, TMK açısından mümkün olamamaktadır.

2. Mecelle'de bir milki şüf'a ile almak, ibtidâen satın almak gibi değerlendirilir (md. 1037). Nitekim yukarıda da ifade edildiği üzere İslam hukukunda şüf'a, yenilik doğuran bir hak olarak kabul edilmektedir. Türk hukukunda da bu alım, yenilik doğurucu bir hak olarak görülür ve ilkiyle aynı hükümleri taşıyacağı vurgulanır.<sup>58</sup> Bu açıdan iki yaklaşımın paralel olduğu ifade edilebilir.

54 İlgili görüş farklılığı ve temel Hanefî metinlerinde yer bulan tartışmalar için bk. es-Serahsî, *el-Mebsût*, XIV, 117; el-Kâsânî, *Bedâiü's-sanâi'*, VI, 132-133; el-Merğînânî, *el-Hidâye*, IV, 311-312; ez-Zeylâi, *Tebyinü'l-hakâik*, V, 244-245.

55 Ali Haydar Efendi, *Dürrerü'l-hükkâm*, III, 196-198; Atıf Bey, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye Şerhi*, s. 48; Hacı Reşid Paşa, *Rûhu'l-Mecelle*, V, 264-265.

56 Süreç hakkında ayrıntılı bilgi için bk. Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 556-560; Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 452-454; Eren, "Yasal Önalım Hakkı", s. 117-125.

57 İbn Hazm, *el-Muhallâ*, VIII, 25; eş-Şirâzî, *el-Mühezzeb*, II, 222; İbn Kudâme, *el-Muğni*, VII, 450-451; en-Nevevî, *Ravzatü't-tâlibin*, III, 168; eş-Şirbinî, *Muğni'l-muhtâc*, II, 387; ed-Desûkî, *Hâşiyetü'd-Desûkî*, III, 487-488.

58 Eren, "Yasal Önalım Hakkı", s. 124; Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 540-541; Günay, *Önalım Hakkı*, s. 97.

3. Şeffî, müşterinin teslimi veya hâkimin hükmüyle meşfû'a sahip olmadan önce; a) ölürse bu hak, vârislerine intikâl etmez (md. 1038) b) meşfû'un bihi sarsarsa bu hakkını kaybeder (md. 1039) c) meşfû'un bitişiğindeki akar satılırsa onla ilgili şüf'a hakkı olmaz (md. 1040). Medeni hukukta ise paydaşın, önalım davası süresince bu vasfı yitirmemesi şart koşulur.<sup>59</sup> Yine bu hak, paydan bağımsız bir şekilde düşünülmeceğinden salt olarak birisine devredilemeyeceği gibi şahsa bağılı olduğundan miras olarak da intikal etmez.<sup>60</sup> Ancak önalım davası açıldıktan sonra davacı vefat ederse mahkeme sürecini takip mirasçılara intikal eder.<sup>61</sup> Bununla birlikte kişinin açtığı bu davayı küllî halefleri olan yasal mirasçılarını sürdürebilirler.<sup>62</sup> Burada sözleşmeden doğan önalım hakkı için farklı bir durum söz konusudur. Türk Borçlar Kanununda yer bulan düzenlemeye göre aksine bir anlaşma olmadıkça bu hak, miras yoluyla vârislere geçer (md. 239/I).

İki hukuk sisteminde bilhassa şüf'a hakkının mirasa konu olup olamayacağı meselesi cihetinden benzerlik ve farklılıklar öne çıkmaktadır. Bunlardan ilki, temel bir kural olarak yasal önalım hakkı ile şüf'anın, mirasa konu olmayacağıdır. Bu ise hak sahibinin talepte bulunmadan vefat etmesi halinde geçerli olup, dava açıldıktan sonra mirasa konu teşkil etme durumu ise farklılaşmaktadır. Mecelle'de bu durumda da hakkın vârislere intikâl etmeyeceği düzenlenirken Türk hukuk doktrininin yaklaşımı ise bu noktada olumludur. Yine sözleşmeden doğan önalım hakkında da esasla ilgili yaklaşım farkı bârizdir. Bu noktada diğer fıkıh ekolleriyle TMK'nın yaklaşımında bir paralellik bulunduğu söylenebilir. Şöyle ki Hanbelî ve Zâhirîler, şeff'in bu hakkı talep noktasında bir teşebbüste bulunması şartıyla bu hakkın vârislere intikal edeceğini söylemekte;<sup>63</sup> Mâlikî ve Şâfiîler ise bu şartı da ileri sürmeksizin şüf'a hakkının vârislere geçeceğini belirtmektedirler.<sup>64</sup> Dolayısıyla prensipte yasal önalım hakkı açısından ilk; sözleşmeden doğan önalım hakkı için de ikinci görüş sahipleriyle TMK'nın yaklaşımı örtüşmektedir.

4. Şüf'a hakkı bölünme kabul etmez. Dolayısıyla akarın bir kısmı üzerinde bu hakkı kullanıp diğerinde kullanmamak geçerli değildir. Yine bu hakka sahip kimseler, şüf'a hakkını diğer şeffî'lerden birisine hibe edemez. Ettiği takdirde de kendi hakkını düşürmüş olur (md. 1041-1042). Burada müşterinin rızası söz ko-

59 Kaçak, *Türk Medeni Kanunu*, II, 1977; Günay, *Önalım Hakkı*, s. 22-23, 40.

60 Eren, "Yasal Önalım Hakkı", s. 109.

61 Günay, *Önalım Hakkı*, s. 66-67.

62 Karahasan, *Türk Medeni Kanunu I*, s. 1110; Günay, *Önalım Hakkı*, s. 129.

63 İbn Hazm, *el-Muhallâ*, VIII, 24; İbn Kudâme, *el-Muğni*, VII, 510.

64 eş-Şirâzi, *el-Mühezzeb*, II, 223; İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, s. 558; İbn Kudâme, *el-Muğni*, VII, 500-501; er-Râfiî, *el-Aziz*, V, 527-528.

nusu olduğunda ise bölünme mümkün olabilmektedir. Yine her ne kadar kayıta hibe ve diğer şefi'ler zikredilmişse de temelde bu hak, hibe veya satım gibi tasarruflara konu edilmekle sakin olur. Karşı tarafın diğer şefi'ler veya yabancı birisi olması arasında da fark yoktur.<sup>65</sup> Bu hakkın bölünemeyeceği konusunda diğer mezhepler de aynı kanaate sahiptir.<sup>66</sup> Hakkın ortaklardan birisine devredilmesi hususunda ise Hanbelîler, şefi'lerin bir kısmı lehine yapılan bu tasarrufun geçerli olacağı kanaatindedir.<sup>67</sup>

Türk hukuk doktrininde de benzer bir yaklaşımla önalım hakkının bölünemeyeceği ifade edilir.<sup>68</sup> Ancak hakkın, kısmî feragatle paydaşlardan birisi veya birkaçına devredilmesi mümkün görülmektedir.<sup>69</sup> Yine Borçlar Kanununda düzenlendiği üzere sözleşmeden doğan önalım hakkı, anlaşmada olduğu takdirde başkasına devredilebilir. Aksi takdirde devredilebilme özelliği bulunmamaktadır (md. 239/I). Ancak temel esasları itibarıyla bu önalım türünün, fıkhen bir karşılığının bulunmadığına temas edilmişti. Ezcümle hakkın kısmî kullanımına iki hukuk sistemi de onay vermezken başkasına devredilebilmesine TMK imkân tanımaktadır. Burada ise Hanbelî yaklaşımla paralel bir sonuç olduğu söylenebilir.

5. Şefi'lerden biri hâkim hüküm vermeden önce şüf'a hakkını düşürürse diğeri meşfû' akarın tamamı üzerinde bu hakkı kullanabilir. Ancak hâkimin hükmünden sonra yapılacak ıskatta aynı durum söz konusu değildir (md. 1043). TMK'da ise bu hakkı kullanmamayla ilgili şöyle bir düzenleme mevcuttur: Önalım hakkından feragatin resmî şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir. Belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, yazılı şekle tâbidir ve satıştan önce veya sonra yapılabilir (md. 733/II). Konuyu izah sadedinde doktrinde paydaşlar lehine bir feragatten bahsedilir. Burada bütün paydaşlar veya biri/bir kaç için önalım hakkından feragat mümkün ve geçerlidir.<sup>70</sup> Bu durumda feragatte bulunulan paydaşlarla sınırlı bir tasarruf mümkündür. Bu noktada, daha önce de temas edildiği üzere, Hanefî yaklaşımda satış öncesi yapılacak hak düşürmelerin geçersiz olacağı esası ile TMK'daki yaklaşımın farklılık taşıdığı görülmektedir. Nitekim diğer fıkıh mezheplerinin konuya yaklaşımı da bu çerçevede olup, Ahmed

65 Ali Haydar Efendi, *Dürrerü'l-hükkâm*, III, 206-209.

66 İbn Hazm, *el-Muhallâ*, VIII, 25; er-Râfî, *el-'Azîz*, V, 531; en-Nevevî, *Ravzatü't-tâlibîn*, IV, 184-185; ed-Desûkî, *Hâşiyetü'd-Desûkî*, III, 489-490.

67 İbn Kudâme, *el-Muğnî*, VII, 523-524.

68 Köylüoğlu, *Önalım Davası*, s. 196.

69 Eren, "Yasal Önalım Hakkı", s. 125-126; Demirbaş, "Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı", s. 273-274.

70 Ayrıntı için bk. Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 563, Sirmen, *Eşya Hukuku*, s. 454, Eren, "Yasal Önalım Hakkı", s. 125-126.

b. Hanbel'den gelen bir rivayet, hakkın satış işlemi öncesinde düşürülmesinin de geçerli ve bağlayıcı olacağı şeklindedir<sup>71</sup> ve TMK'daki düzenlemeyle aynı hususu vurgular. Benzer bir neticeye imkân tanıyan bir yaklaşımın İbn Hazm tarafından dile getirildiğine de yukarıda temas edilmişti.

6. Müşteri meşfû olan binayı boyatmak, arazinin üzerine bina yapmak veya ağaç dikmek gibi ilave şeyler yapmışsa şefî' ya meşfû' ile beraber bunların da kıymetini verir ya da şüf'a hakkını kullanmaz. Böyle bir durumda yapılan ilavelerin yıkılmasını isteme hakkı söz konusu değildir (md. 1044). Meselenin TMK'da nasıl değerlendirildiği hususunda bir bilgi bulamadık. Ancak satış bedeli yanında alıcıya düşen tapu giderlerinin karşılanacağı kanun ile (md. 734/II) düzenlenmiş; yine ön alım bedelinin tespitinde, satım sonrası ortaya çıkan enflasyon gibi objektif olaylarla meydana gelen değer farkını dikkate almak gerektiği Yargıtay kararlarında hükme bağlanmıştır.<sup>72</sup>

## GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Bu başlıkta, yukarıda verilen bilgiler çerçevesinde tespit edebildiğimiz benzerlik ve farklılıklara yer vereceğiz. Evvela bu hakkın, her iki hukuk sisteminde de yenilik doğuran bir hak olarak kabul edildiği belirtmeliyiz. Şüf'a/önalım hakkına yüklenen anlam açısından meseleye baktığımızda, her ne kadar sözleşmeyle de bu hakkın elde edilebilirliği; sadece paylı mülkiyette söz konusu olabilme ve paylı mülkiyetin kapsamı gibi bazı noktalarda farklılıklar öne çıksa da, temelde her iki kanunda da ifade edilen hususun aynı olduğu dikkat çekmektedir. Bu ise hukuk tarafından çizilen çerçevede üçüncü bir kişinin, yapılan bir satım akdinde tarafların rızasına bakılmaksızın alıcı statüsü elde etmesi, bu konuda öncelik hakkına sahip olması durumudur.

Hakkı doğurucu sebep/ler açısından değerlendirildiğinde ise iki kanundaki farklılık dikkat çeker. Bu bağlamda zikredilecek ilk husus, bu hakkın elde edilebilme yoluna dairdir. Zira şüf'a hakkının şeriat tarafından tanındığı ve bu açıdan kaynağının kanun olduğu Mecelle ve fıkıh bağlamında söylenebilecekken, TMK'da farklı bir uygulama dikkat çeker. Yasal önalım hakkı olarak ifade edilen ve fıkıhta da yer bulan, kaynağını kanundan alan bu hakkın yanında sözleşmeyle de ilgili hakkın elde edilebileceği TMK'da düzenlenmiştir. Bu ise fikhen geçerli olan bir

71 İbn Kudâme, *el-Muğni*, VII, 514-515.

72 Ayrıntı için bk. Oğuzman vdğr., *Eşya Hukuku*, s. 558 (1216 no.lu dipnot); Şıpka, "Yargıtay Kararları Doğrultusunda Taşınmazdaki Değer Artışlarının Kanuni Önalım (ŞUFA) Bedeline Yansıtılması", s. 34-36.



uygulama değildir. Yasal önalım hakkı dikkate alınarak yapılacak bir değerlendirmede ise akarda ortalık dışında irtifaktaki ortaklık ile bitişik komşu olmayı da birer sebep olarak kabul eden Mecelle'nin aksine TMK sadece paydaş olmaya itibar eder. Bu ise Hanefiler dışındaki mezheplerin yaklaşımıyla örtüşmektedir.

Meselenin ayrıntılarına inildiğinde ise ana esaslara dair şu tespitler zikredilebilir:<sup>73</sup> Şüf'a'ya konu olan mal temelde akar olmalıdır. Ancak TMK, gemileri de bu statüde değerlendirmektedir. Dolayısıyla bu hakkın akarlarda söz konusu olabileceği noktasındaki ittifak, kapsama giren şeyler belirlenirken bozulmaktadır. Menkul mallar açısından bakılınca Türk hukuku, sözleşmeyle önalım hakkı elde edilebilmesine olanak tanır. Mecelle ve ana eksen fukaha ise bu mallarda şüf'a hakkını tecviz etmez. Zâhirîlerin bu konudaki tutumu müspettir ancak onların da bu hakkın sözleşmeyle elde edilemeyeceği görüşüne sahip olduklarını dikkatten kaçırmamak gerekir.

Hakkın ortaya çıkma imkânının satım işlemi merkezli değerlendirilmesi, iki kanunda da öne çıkan ve benzer yaklaşımların ifade edildiği hususlardır. Bununla birlikte trampa gibi bazı detay işlemlerde sonuç farklılığı da mevcuttur. Ancak burada da Türk hukuk doktrininde temel vurgunun fiyat eşitliğini temin endişesi olması<sup>74</sup> aslında benzer yaklaşımları yansıtmaktadır.

Hakkın kullanılmamasının deklare edilmesiyle ilgili de iki hukuk sistemi arasında farklılık söz konusudur. Bunu satıştan önce mümkün gören ve kayıt altına alınma şartını arayan TMK'ya mukabil Mecelle'de, hakkın satış işlemi gerçekleşmeden kullanılmayacağı düzenlemesi mevcuttur. Burada da çoğu fukaha, Mecelle'deki yaklaşıma muvafık bir yaklaşım sergilerken Zâhirîler, teklif edilme merkezli bir değerlendirmeyi uygun bulur ve sonuç olarak da satış öncesi hakkın düşürülebilirliği onlar tarafından da mümkün görülür.

Şüf'a/öналım hakkının geçerli bir işleme dayanacağı her iki kanunda düzenlenmiştir. Hak kullanıldıktan sonra ilgili işlemin iptalini gerektirecek bir durum ortaya çıkması halinde ne tür sonuç doğuracağı açısından ise sözleşmeden doğan önalım hakkı bağlamında bir farklılık söz konusudur. Burada Mecelle'nin aksine TBK'nın düzenlemesine göre kullanılan bu hak, ortadan kaldırılmaz.

Bu hakkın taksim durumunda ortaya çıkmayacağı; birden çok hak sahibi bulunduğu takdirde hisse oranlarına göre değil her birisine eşit olarak bu hakkın tanınacağı hususlarında iki hukuk sistemi de benzer esaslar düzenlemiştir.

73 Burada TMK merkezli yapılacak değerlendirmeler, sarahaten ifade edilmediği takdirde yasal önalım hakkı çerçevesinde olacaktır.

74 Karahasan, *Türk Medeni Kanunu I*, s. 1131.

Hakkın elde edilme sürecine ilişkin de yukarıda çizilen tabloya benzer bir durum vardır. Kısmî/tam benzerlikler/farklılıklar şeklinde ortaya çıkan bu düzenlemelere dair şu tespitler paylaşılabilir: Hak kullanımının yürürlüğe konulacağı asgari ve azamî süreler ve şekli açısından farklılıklar mevcuttur. Satış işlemi öğrenildiğinde sürecin hemen başlatılması gerektiğini düzenleyen Mecelle'ye mukabil TMK'da üç aylık bir süre öngörülmektedir. Yine işlemden habersiz olan hak sahibi için bu hakkı düşürecek azami süre Mecelle'de tayin edilmezken TMK, iki yıllık bir süreyi öngörür. Dolayısıyla sürelerin alt ve üst limiti noktasında farklılık söz konusudur.

Hakkın elde edilme usulü olarak TMK sadece yargı yolunu gösterirken Mecelle de dâhil fıkıh, tarafların kendi aralarında da bu intikali gerçekleştirebilmelerine olanak tanır. Bu işlemin yeni bir satış olarak değerlendirilmesi iki kanunun da müttefik olduğu bir hususken hakkın terekeye dâhil olması ise ihtilafıdır. Burada da TMK'nın, dava sürecine girildiği takdirde bunun yasal mirasçılar tarafından sürdürülebilirliğine onay vermesi farklılaşan; öncesinde vefat gerçekleşirse hakkın miras kalmayacağı ise benzeşen hükmü gösterir. Aynı şekilde hakkın bölünemeyeceği esası ittifak olan; hibe edilmesi de ihtilaf bulunan tarafı işaret eder ve burada paydaşlara hibe edilebilmeye imkân tanıyan TMK, Hanbelîlerin görüşüyle örtüşen bir sonuca varmaktadır. Hakkın düşürülmesi hususunda da benzer çerçeve çizilebilir.

Ezcümle şüf'a hakkıyla ilgili ahkâmda iki kanunun (Mecelle ve TMK) benzerlik ve farklılıklar taşıdığı; bir bütün olarak bakıldığında ise Türk hukukunda, fıkhıdaki düzenlemelerle örtüşmeyen sayılı birkaç hususun bulunduğu söylenebilir. Buradan hareketle aradaki etkileşimin, -bilhassa Türk hukukunun iktibas edildiği Batı hukuku cihetiyle- tarihi olarak sorgulanmayı hak edecek bir derinlikte olduğu sonucu dikkatlere sunulabilir.

## Kaynakça

Akgündüz, Ahmet, *Karşılaştırmalı Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye (Mecelle Ta'dilleri ve Gereçekleriyle Birlikte)*, OSAV Yayınları, İstanbul 2013.

Ali Haydar Efendi, Eminefendizâde, *Dürerü'l-hükkâm Şerh-i Mecelleti'l-ahkâm*, Matbaa-i Ebüzziya, Kostantiniye 1330.

Atıf Bey, Kuyucaklızâde, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye Şerh-i Kitabü'l-hicr ve'l-ikrah ve's-şüf'a*, 2. bs., Matbaa-i Hayriye ve Şürekâsı, Dersâadet 1332.

Ayan, Mehmet, *Eşya Hukuku II- Mülkiyet*, 9. bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.

Aydın, M. Âkif, "Mecelle", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*, TDV, Ankara 2003, XXVI-II, 231-235.

Balkır, Başak, "Mal Değişim Sözleşmesinde Satış Hükümlerinin Uygulanması", *Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi (KOSBED)*, sy. 28, 2014/2, ss. 129-142.

Demirbaş, Feride, "Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 65 (2) 2016, ss. 249-277.

Demirtabak, Didem Akalp, *Yasal Önalım Hakkı*, Yüksek lisans tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2008.

Dönmez, İbrahim Kâfi, "Şüf'a", *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*, TDV, Ankara 2010, XXXIX, 248-252.

ed-Der'ân, Abdullah b. Abdülazîz, *Ahkâmü's-şüf'a fi'l-fikhi'l-İslâmî: Dirâse mukârene bi'l-kânûni'l-vaz'î*, Mektebetü't-tevbe, Riyâd 1994/1415.

ed-Desûki, Şemsüddîn Muhammed b. Ahmed, *Hâşiyetü'd-Desûki ale's-Şerhi'l-kebîr*, Matbaatu Dâru İhyai'l-Kütübî'l-Arabiyye, Kâhire t.y.

el-Karâfi, Ebû'l-Abbâs Şihâbüddîn Ahmed b. İdris, *ez-Zahîre fi'l-fikh*, (thk. Muhammed Bû Hubze), Dârü'l-Garbi'l-İslâmî, Beyrut 1994.

el-Kâsânî, Alâüddîn Ebû Bekr b. Mes'ûd, *Bedâiü's-sanâi' fi tertibi's-şerâi'*, 3. bs., (thk. Ali Muhammed Muavvaz, Âdil Ahmed Abdülmevcûd), Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, Beyrut 2010.

el-Merğînânî, Ebû'l-Hasen Burhânüddîn Ali b. Ebî Bekr b. Abdilcelil, *el-Hidâye fi şerhi Bidâyeti'l-mübtedî*, Dâru İhyâi Tûrâsî'l-Arabi, Beyrut t.y.

en-Nevevî, Ebû Zekeriyâ Yahyâ b. Şeref b. Müri, *Minhâcü't-tâlibin ve 'umdetü'l-müftîn*, (nşr. Muhammed Muhammed Tâhir Şa'bân), Dârü'l-minhâc, Beyrut 2005/1426.

en-Nevevî, Ebû Zekeriyâ Yahyâ b. Şeref b. Müri, *Ravzatü't-tâlibin ve 'umdetü'l-müttakin*, (thk. Âdil Ahmed Abdülmevcûd, Ali Muhammed Muavvaz), Dâru Âlemi'l-Kütüb, Beyrut 2003/1423.

Eren, Fikret, "Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (GÜHFD)*, XII, 1-2 (2008), ss. 103-126

Erman, Hasan, *Eşya Hukuku Dersleri*, 6. bs., Der Yayinevi, İstanbul 2016.

er-Râfi, Ebû'l-Kâsım Abdülkerim b. Muhammed b. Abdilkerim, *el-'Aziz şerhu'l-Veciz*, (thk. Ali Muhammed Muavvaz, Âdil Ahmed Abdülmevcûd), Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, Beyrut 1997/1417.

es-Serahsî, Ebû Bekr Şemsüleimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed, *el-Mebsût*, Dârü'l-Ma'rife, Beyrut t.y.

eş-Şeybânî, Muhammed b. Hasen, *el-Asl*, (thk. Muhammed Boynukalın), Dâru İbn Hazm, Beyrut 2012/1433.

eş-Şirâzî, Ebû İshâk Cemâlüddîn İbrâhîm b. Ali b. Yûsuf, *el-Mühezzeb fi fikhi'l-İmâm eş-Şâfi'î*, Dâru'l-Kütübî'l-İlmiyye, Beyrut 1995/1416.

eş-Şirbini, Şemsüddîn Muhammed b. Hatib, *Muğni'l-muhtâc ilâ ma'rifeti meâni elfazi'l-Minhâc*, (nşr. Muhammed Halil Aytânî), Dârü'l-Ma'rife, Beyrut 1997.

ez-Zeylaî, Ebû Muhammed Fahrüddîn Osmân b. Ali, *Tebyinü'l-hakâik şerhu Kenzi'd-dekâik*, el-Matbaâtü'l-Kübra'l-Emiriyye, Bulak 1315.

ez-Zuhayli, Vehbe, *el-Fikhi'l-İslâmî ve edilletuhû*, 2.bs., Dârü'l-fikr, Dımaşk 1985/1405.

Günay, Erhan, *Önalım Hakkı*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.

Hacak, Hasan, "İslam Hukukunda Yarı Ayni Hak (Hukûk) Kavramının Analizi", *İslâm Hukuku Araştırmaları Dergisi*, sy. 8, 2006, ss. 183-210.

Hacı Reşid Paşa, *Rûhu'l-Mecelle*, Matbaâ-i Hayriyye, Dersaadet 1328.

İbn Hacer el-Heytemî, Ebû'l-Abbâs Şihâbüddîn Ahmed b. Muhammed, *Tuhfetü'l-muhtâc bi-şerhi'l-Minhâc*, Matbaatü Mustafa Muhammed, Kâhire t.y.

İbn Hazm, Ebû Muhammed Alî b. Ahmed el-Endelûsî, *el-Muhallâ bi'l-âsâr*, (thk. Abdülğaffâr Süleymân el-Bündârî), Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, Beyrut 1994/1415.

İbn Kudâme, Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed el-Makdisî, *el-Muğnî*, 3. bs. (thk. Abdullah b. Abdülmuhsin et-Türki, Abdülfettah Muhammed el-Hulv), Dâru Âlemi'l-Kütüb, Riyad 1997/1417.

İbn Rüşd, Ebü'l-Velid Muhammed b. Ahmed, *Bidâyetü'l-müctehid ve nihayetü'l-muktesid*, (thk. Abdürrezzâk el-Mehdi), Dârü'l-Kitâbi'l-Arabî, Beyrut 2004/1424.

Kaçak, Nazif, *Yeni İçtihatlarla Türk Medeni Kanunu*, 2. bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara 2007.

Karahasan, Mustafa Reşit, *Yeni 22 Kasım 2001 Gün 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu I: Eşya Hukuku, Öğreti- Yargıtay Kararları- İlgili Mevzuat*, Hiperlink Yayınları, İstanbul 2007.

Kaşıkçı, Osman, *İslam ve Osmanlı Hukukunda Mecelle*, OSAV Yayınları, İstanbul 1997.

Köylüoğlu, Egemen, *Önalım Davası*, Doktora tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara 2011.

Oğuzman, Kemal- Seliçi, Özer- Oktay Özdemir, Saibe, *Eşya Hukuku*, 19. bs, Filiz Kitabevi, İstanbul 2016.

Sahnûn, Ebû Saîd Abdüsselâm b. Saîd b. Habîb et-Tenûhî, *el-Müdevvenetü'l-kübrâ*, Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, Beyrut 1994/1415.

Sirmen, A. Lâle, *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara 2013.

Şıpka, Şükran, "Yargıtay Kararları Doğrultusunda Taşınmazdaki Değer Artışlarının Kanuni Önalım (ŞUFA) Bedeline Yansıtılması", *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, c. 20, 1996, ss. 31-39.

Uygur, Turgut, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, 3. bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013.

Uygur, Turgut, *Borçlar Kanunu Açıklamalı İçtihatlı Sorumluluk ve Tazminat Hukuku*, 3. bs., Seçkin Yayıncılık, Ankara 2010.