

*tasavvur*

*tekirdag ilahiyat dergisi | tekirdag theology journal*

e-ISSN: 2619-9130

*tasavvur*, Haziran/June 2023, c. 9, s. 1: 79-112

**İslam Hukukunda Cehâletin Alışveriş Akdine Etkisi Bağlamında TOKİ'nin İlk Evim Sosyal Konut Projesinin Değerlendirilmesi**

Evaluation of TOKİ's 'my First House Social Housing Project' Within the Context of the Effect of Ignorance on the Contract of Purchase in Islamic Law

**Üveys ATEŞ**

Dr. Öğr. Üyesi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi

İslâmî İlimler Fakültesi Fıkıh Anabilim Dalı

Asst. Prof. Dr., Fatih Sultan Mehmet Vakıf University

Faculty of Islamic Sciences Department of Islamic Jurisprudence

uates@fsm.edu.tr

**ORCID:** 0000-0002-5128-9751

**DOI:** 10.47424/tasavvur.1255368

**Makale Bilgisi | Article Information**

**Makale Türü / Article Type:** Araştırma Makalesi / Research Article

**Geliş Tarihi / Date Received:** 23 Şubat / February 2023

**Kabul Tarihi / Date Accepted:** 03 Nisan / April 2023

**Yayın Tarihi / Date Published:** 30 Haziran / June 2023

**Yayın Sezonu / Pub Date Season:** Haziran / June

**Atıf / Citation:** Ateş, Üveys. "İslam Hukukunda Cehâletin Alışveriş Akdine Etkisi Bağlamında TOKİ'nin İlk Evin Sosyal Konut Projesinin Değerlendirilmesi". *Tasavvur - Tekirdağ İlahiyat Dergisi* 9 / 1 (Haziran 2023): 79-112.  
<https://doi.org/10.47424/tasavvur.1255368>

**İntihal:** Bu makale, ithenticate yazılımınca taranmıştır. İntihal tespit edilmemiştir.

**Plagiarism:** This article has been scanned by ithenticate. No plagiarism detected.

web: <http://dergipark.gov.tr/tasavvur> | <mailto:ilahiyatdergi@nku.edu.tr>

**Copyright** © Published by Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi,  
İlahiyat Fakültesi / Tekirdag Namık Kemal University, Faculty of  
Theology, Tekirdag, 59100 Turkey.

CC BY-NC 4.0



## Öz

Fıkhî bir terim olarak hukuki işlemlerdeki belirsizlikleri ifade eden *cehâlet* kavramı, İslam hukukunda akitlerin meşruiyetine olumsuz etkisi bulunan bir durum olarak kabul edilmektedir. Alım satım işlemlerinde karşılıklı rıza esasının zedelenmemesi ve taraflar arasında çekişme yaşanmaması için satılan mal, karşılığında ödenecek bedel, satış vadeli ise bedelin teslim zamanı, taksit sayısı vb. hususların akit sırasında netleştirilmesi yapılan alışverişlerin sıhhati için şart görülmektedir. Bununla birlikte her belirsizlik akdin sıhhatine engel sayılmamakta, çekişmeye götürecek boyutta olmayan küçük belirsizlikler müsahahayla karşılanmaktadır. Dört mezhebin de fıkıh kaynaklarında bu duruma örnek teşkil eden çok sayıda mesele yer almaktadır. Bu çalışmada öncelikle İslam hukukunda cehâletin alışveriş akitlerinin sıhhatine etkisi klasik fıkıh kaynaklarında yer verilen meseleler üzerinden incelenmekte, daha sonra bu bağlamda TOKİ'nin ilk evim sosyal konut projesinin içerdiği konut satış sözleşmesi fıkhî yönden analiz edilmektedir. Ayrıca projenin toplumun önemli bir ihtiyacını karşılama ve maslahatı gerçekleştirme yönü dikkate alınarak söz konusu konut satış sözleşmesi istihsan yöntemi açısından da analiz edilmekte, mesele fıkhî açıdan değerlendirilirken kamu yararı göz ardı edilerek "cehâlet akdi fâsid kılar" kuralının mutlak ve katı biçimde yorumlanmasının isabetli sonuçlar doğurmayacağı üzerinde durulmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** İslam Hukuku, Akit, Alışveriş, Cehâlet, TOKİ.

## Abstract

As a *fiqh* (Islamic jurisprudence) term, the concept of "ignorance" expresses uncertainties in legal transactions and, in Islamic law, is accepted as a situation that negatively impacts the legitimacy of contracts. If the sale is deferred, clarification of the delivery time of the price to be paid for the goods sold, the number of installments, etc. during the contract is considered essential for the validity of the transactions in order not to damage the principle of mutual consent in purchase and sale transactions and to avoid conflicts between the parties. However, not every uncertainty is considered an obstacle to the validity of the contract, and minor uncertainties that do not lead to disputes are tolerated. The *fiqh* sources of four Islamic sects contain many examples of these uncertainties. This study firstly examines the effect of ignorance

on the validity of purchasing contracts in Islamic law using the issues in classical *fiqh* sources and then analyses the housing sales contract of TOKİ's (housing development administration of Turkey) "my first house social housing project" in this context from a *fiqh* perspective. In addition, the study addresses the related housing sales contract in terms of the juristic preference method by considering the aspect of meeting an important need of society and realizing the purpose of this project. Then, while evaluating the issue from a jurisprudential point of view, the study discusses that the absolute and strict interpretation of the rule of "ignorance renders the contract void," which is adopted by ignoring the public interest, does not produce favorable results.

**Keywords:** Contract, Ignorance, Islamic Law, Purchase, TOKİ

## Giriş

İslam hukuku, insanların toplumsal hayatlarının çok önemli bir parçası olan alışveriş sözleşmelerinin sağlıklı bir şekilde kurulabilmesi için birtakım şartlar aramaktadır. Bunlardan birisi yapılan alışverişin tarafları anlaşmazlığa götürecek boyuttaki belirsizliklerden arındırılmış olmasıdır.<sup>1</sup> Akitlerin içerdiği belirsizliklere fıkıh terminolojisinde *cehâlet* adı verilmektedir.<sup>2</sup> Klasik fıkıh kaynaklarında alışverişler başlığı altında çok sayıda mesele zikredilmekte ve bu meselelerde ilgili alışveriş akdinin fıkhen meşru olup olmadığı sahih, fâsid, bâtil terimleriyle ortaya konulmaktadır. Meşru görülmeyip bâtil ya da fâsid olarak nitelendirilen birçok akdin meşru olmama gerekçesi olarak *cehâlet* unsuru gösterilmektedir. Güncel fıkıh meseleleri içerisinde yer alan bazı akitler de bu açıdan değerlendirilmekte ve İslam hukuku açısından meşru görülüp görülmeyeceği tartışılmaktadır. Bunlardan birisi de TOKİ'nin "İlk Evim İlk İşyerim" isimli sosyal konut projesi çerçevesinde konut alma hakkı kazanan vatandaşlarla kurum arasında gerçekleştirilecek konut alım satım sözleşmeleridir.

<sup>1</sup> Vehbe b. Mustafa ez-Zühaylî, *el-Fıkhü'l-İslâmî ve edilletühû* (Dımaşk: Dâru'l-Fıkr, t.s.), 5/3345-3346.

<sup>2</sup> Bk. Mehmet Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü* (İstanbul: Ensar Neşriyat, 2010), "Cehâlet", 68; İbrahim Kâfi Dönmez, "Cehâlet", *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yayınları, 1993), 7/219-222.

Projenin açıklanmasının ardından bu yolla ev almanın fikhî hükmü tartışılmış, projeye cevaz verenler olduğu gibi câiz olmadığını düşünenler de olmuştur. Cevaz vermeyenlerin yaklaşımları incelendiğinde en çok öne çıkan gerekçelerinin, proje kapsamında yapılacak ev satım sözleşmelerinin belirsizlikler içermesi, yani cehâlet unsuru olduğu görülmektedir. Bu münasebetle bu çalışmada alışveriş akitlerinin meşru olup olmaması noktasında etkisi bulunan cehâlet mefhumu fıkıh kaynaklarındaki ilgili meseleler üzerinden analiz edilecek ve buradan hareketle TOKİ'nin sözü geçen projesi bünyesindeki ev satım sözleşmelerinin fikhî durumu değerlendirilecektir.

TOKİ'nin sözü geçen projesi çok yeni olduğundan, tespit ettiğimiz kadarıyla henüz konuyu fikhî yönden inceleyen iki akademik çalışma bulunmaktadır. Bunlardan birisi Soner Duman'ın "TOKİ'nin Sosyal Konut Projesi Bağlamında Vadeli Satım Bedeli Belli Olmayan Konut Satımının Fikhî Açısından Değerlendirilmesi" isimli çalışmasıdır. TOKİ'nin İlk Evim Sosyal Konut Projesini fikhî yönden değerlendirmeye tahsis edilmiş bu çalışmada yazar uygulamayı câiz görenlerin ve câiz görmeyenlerin delillerini açıkladıktan sonra kendi kanaatini gerekçeleriyle birlikte ortaya koymaktadır. Çalışma hakemli akademik bir dergide yayımlanmak üzere yazılmış olmayıp, İslam İktisadı. Net web sayfasında köşe yazısı formatında yayımlanmıştır.

Diğer çalışma Orhan Yılmaz'ın yazdığı, Kilitbahir dergisinin 2023 yılı Mart ayında çıkan 22. sayısında yayımlanan "TOKİ ve Tasarrufa Dayalı Finansman Şirketlerindeki Konut Finansmanının Fikhî Boyutu" isimli makaledir. Bu makale İlk Evim projesi özelinde yazılmış bir çalışma değildir. Makalede TOKİ ve Tasarrufa Dayalı Finansman Şirketlerinin konut edindirme projeleri genel olarak incelenmekte, İlk Evim projesinin fikhî analizine de bu kapsamda yer verilmektedir.

Konuyu farklı bir boyutuyla ele aldığımız bu çalışmada ise; cehâletin alışverişlerin sıhhati noktasındaki etkisine dair bir çerçeve çizilmeye çalışılıp, TOKİ'nin İlk Evim projesinin içerdiği konut satım sözleşmelerinin bu açıdan ayrıntılı bir fikhî değerlendirmesinin yapılması amaçlanmıştır. Ayrıca konu fikhî problemlerin çözümünde önemli bir yeri olan istihsan prensibi yönünden de detaylı bir şekilde ele alınmıştır.

## **1. Cehâlet Kavramı**

Cehâlet kavramı fıkıh kaynaklarında hukuki işlemlerdeki belirsizlikleri ifade etmek için kullanılmaktadır. Satılan/satın alınan malda, kira ve iş sözleşmeleri, ödünç verme vb. hukuki işlemlerde, bunların şartlarında söz konusu olan belirsizlikleri ifade etmek için fakihler *cehâlet* kavramını kullanmaktadırlar.<sup>3</sup> Mesela Hanefî fakihlerden Abdullah b. Mahmûd el-Mevsîlî (öl. 683/1284) şöyle söylemektedir: “Gerek akde konu olan şeydeki, gerek ücretteki, gerekse akit süresindeki belirsizlik olsun, alışveriş akdini fâsid kılan her cehâlet icâre akdini de fâsid kılar.”<sup>4</sup> Şâfiî fakih Hatîb eş-Şirbînî (öl. 977/1570) ise fıkhen geçersiz sayılan bir alışveriş akdinden söz ederken: “Bu alışverişin bâtil olmasının sebebi semenin ödeneceği vakitteki cehâlettir” demiştir.<sup>5</sup> Mâlikî fıkıh kaynaklarından *Minehu’l-celîl*’de müsâkât akdi ile ilgili bir meselede şu ifade geçmektedir: “Cehâlet akdin sıhhatine engel olur.”<sup>6</sup> Meşhur Hanbelî fakih Muvaffakuddin İbn Kudâme de (öl. 622/1223) *el-Muğnî* adlı eserinde sahih görülmeyen iki alışveriş türünden söz ederken: “Bu iki işlemde yapılan alışveriş iki gerekçeden dolayı sahih olmaz. Bunlardan birisi cehâlettir...” ifadelerini kullanmaktadır.<sup>7</sup>

Cehâletin yanı sıra, yine akitlerdeki belirsizliklerle ilgili olarak kullanımı yaygın bir kavram da *garar* terimidir. Sözlükte: “Risk”,<sup>8</sup> “tehlikeye atma”<sup>9</sup> manalarına gelen *garar* terimi bir hadiste şöyle geçmektedir: “Hz. Peygamber (s.a.v.) *garar satımını yasakladı.*”<sup>10</sup> Bir fıkıh terimi olarak bu kavramın çeşitli

<sup>3</sup> “Cehâlet”, *el-Mevsûatü’l-fıkhiyyetü’l-Kuveyyiyye* (Kuveyt: Dârü’s-Selâsil, 1404-1427/1986-2006), 16/167.

<sup>4</sup> Ebü’l-Fazl Mecdüddîn Abdullah b. Mahmûd b. Mevdûd el-Mevsîlî, *el-İhtiyâr li-ta’lîli’l-Muhtâr* (Kahire: Matbaatü’l-Halebî, 1356/1937), 2/57.

<sup>5</sup> Şemsüddîn Muhammed b. Ahmed el-Hatîb eş-Şirbînî, *Muğni’l-muhtâc ilâ ma’rifeti me’ânî elfâzi’l-Minhâc* (b.y.: Dârü’l-Kütübî’l-İlmiyye, 1415/1994), 2/379.

<sup>6</sup> Ebü Abdillâh Muhammed b. Ahmed b. Muhammed İliş el-Mısri, *Minehu’l-celîl şerhu Muhtasari Halîl* (Beyrut: Dârü’l-Fikr, 1409/1989), 7/397.

<sup>7</sup> Ebü Muhammed Muvaffakuddin Abdullah b. Ahmed b. Muhammed b. Kudâme el-Cemmâilî el-Makdisî, *el-Muğnî* (b.y.: Mektebetü’l-Kâhire, 1388/1968), 4/156.

<sup>8</sup> Ebü’l-Abbâs Ahmed b. Muhammed b. Ali el-Feyyûmî, *el-Misbâhu’l-münîr*, thk. Yûsuf eş-Şeyh Muhammed (b.y.: el-Mektebetü’l-Misriyye, t.s.), “grr”, 230.

<sup>9</sup> Ebü’t-Tâhir Mecdüddîn Muhammed b. Ya’kûb el-Fîrûzâbâdî, *el-Kâmûsü’l-muhîr*, thk. Mektebü Tahkîkî’l-Türâs (Beyrut: Müessesetü’r-Risâle, 1426/2005), “grr”, 449.

<sup>10</sup> Ebü Dâvûd Süleyman b. el-Eş’as es-Sicistânî, *es-Sünen*, thk. Şuayb el-Arnaût-Muhammed Kâmil Karabelli (b.y.: Dârü’r-Risâleti’l-Âlemiyye, 1430/2009), “Buyû’”, 25 (No. 3376).

tanımları yapılmıştır. Bunlardan birinde garar: “Cehâlet” şeklinde tanımlanır-ken,<sup>11</sup> garar satımı ise: “Bedelde, satılan malda, bedelin ödenme zamanında ya da malın teslim edilebilirliğinde olsun, kendisine cehâletin girdiği satıştır” şeklinde tarif edilmiştir.<sup>12</sup> Bu tanıma göre cehâlet ve garar kavramları eş anlamlı olarak değerlendirilmiştir. Bir başka tarifte alışverişte yer alan garar: “Akibeti meçhul, var olup olmadığı bilinmeyen şey” olarak tanımlanmıştır.<sup>13</sup> Diğer bir tarif ise şöyledir: “Garar satışı: Var olup olmadığı veya azlığı ya da çokluğu bilinmeyen yahut teslim edilebilir olmayan şeylerin satımıdır.”<sup>14</sup> Öte yandan Mecdüddin İbnü'l-Esîr (öl. 606/1210) Hz. Peygamber'in (s.a.v.) yasakladığı garar satışını açıklarken şöyle demiştir: “Bu, hem müşteriyi aldatan görünür bir yönü hem de meçhul olan gizli bir yönü bulunan satıştır.”<sup>15</sup>

Şehâbeddin el-Karâfi (öl. 684/1285) *el-Furûk* adlı eserinde birbirine yakın anlamda kullanılan *cehâlet* ve *garar* kavramları arasındaki farkı açıklarken şunları söylemiştir:

“Âlimler bu iki terimin kullanımında esnek hareket etmekte olup birini diğerinin yerine kullanmaktadırlar. Aslında *garar*, havadaki kuş, sudaki balık gibi ele geçip geçmeyeceği bilinmeyen şey demektir. Elde edileceği bilinen fakat niteliği bilinmeyen şey ise *meçhûl* adını alır. Bir kimsenin elbisesinin yennin içinde saklı bulunan şeyi satması buna örnektir...”<sup>16</sup>

Ayrıca Karâfi bir alışverişte garar ve cehâletin bir arada bulunabileceği gibi bunlardan her birinin diğeri olmadan da bulunabileceğini ifade etmektedir. Cehâlet olmaksızın garar içeren alışverişe, kaçmadan önce kimliği ve özellikleri bilinen kaçıp gitmiş bir kölenin satımını örnek veren Karâfi; garar bu-

<sup>11</sup> Muhammed Revvâs Kal'acı - Hâmid Sâdık Kanîbî, *Mu'cemu lügati'l-fukahâ* (b.y.: Dârü'n-Nefâis, 1408/1988), “garar”, 330; Erdoğan, “Garar”, 154.

<sup>12</sup> Kal'acı - Kanîbî, “garar”, 154.

<sup>13</sup> Muhammed Amîmü'l-İhsân el-Müceddidî el-Bereketî, *et-Ta'rîfâtü'l-fikhiyye* (b.y.: Dârü'l-Kütübü'l-İlmiyye, 1424/2003), “garar fi'l-bey”, 157.

<sup>14</sup> Sa'dî Ebû Ceyb, *el-Kâmûsü'l-fikhî* (Dımaşk: Dârü'l-Fikr, 1413/1993), “grr”, 272.

<sup>15</sup> Ebû's-Seâdât Mecdüddîn el-Mübârek b. Esrüddîn Muhammed b. Muhammed eş-Şeybânî el-Cezerî, *en-Nihâye fi ğarîbi'l-hadîs ve'l-eser*, thk. Tâhir Ahmed ez-Zâvî-Mahmûd Muhammed et-Tinnâhî (Beirut: el-Mektebetü'l-İlmiyye, 1399/1979), “grr”, 3/355.

<sup>16</sup> Ebü'l-Abbâs Şihâbüddîn Ahmed b. İdrîs b. Abdîrrahmân el-Mısrî el-Karâfi, *el-Furûk* (b.y.: Âlemü'l-Kütüb, t.s.), 3/265.

lunmayan ama cehâlet içeren alışverişe ise, müşterinin gözü önünde bulunan fakat cam mı yoksa yakut mu olduğunu bilmediği bir nesnenin satımını örnek vermektedir.<sup>17</sup>

Bu tarif ve açıklamalardan hareketle şunu söyleyebiliriz: Garar içeren alışverişler: Müşterinin satın aldığı malın eline geçip geçmeyeceğine, ondan yararlanıp yararlanamayacağına emin olamadığı, bu konuda riskin bulunduğu alışverişlerdir. Cehâlet barındıran alışverişler ise: Tarafların alınan malın miktarı, özellikleri, ödenecek bedel, malın veya bedelin teslim zamanı vb. hususları ya da bunlardan birini netleştirmedikleri, bu yüzden belirsizliklerin bulunduğu alışverişlerdir.

İki kavram arasında mahiyet olarak böyle bir ayırım bulunmakla birlikte, pratikte alışverişlerde garar ve cehâletin çoğu zaman iç içe geçmiş bir halde olduğu görülmektedir. Zira cehâlet barındıran alışverişler aynı zamanda akit konusu malın müşterinin eline geçip geçmeyeceği noktasında riske yol açabilmektedir. Nitekim İbn Rüşd (öl. 595/1198) de bu duruma dikkat çekmiş ve alışverişlerde gararın cehâletten kaynaklı olarak var olduğunu, bunun da akit konusunun veya yapılan akdin mahiyetindeki belirsizlikten ya da semenin veya meb'ın vasfındaki yahut miktarındaki ya da teslim vaktindeki bilinmezlikten ileri geldiğini ifade etmiştir.<sup>18</sup> Çünkü bu hususlardan birinin bilinmemesi çoğu zaman müşteri ile satıcı arasında anlaşmazlıklara yol açar ve buna bağlı olarak da tarafların bedelleri karşılıklı teslim tesellüm yükümlülüğünü yerine getirmesine engel olur.<sup>19</sup>

## 2. Cehâletin Alışveriş Akdine Etkisi

Cehâletin alışverişlerin meşruiyetine menfi manada etkisinin olduğu yukarıda da değinildiği gibi İslam hukukçularının ittifakla benimsedikleri bir husustur. Bununla birlikte cehâletin hangi boyutta olduğu takdirde yapılan

<sup>17</sup> Karâfi, *el-Furûk*, 3/265.

<sup>18</sup> Ebü'l-Velîd Muhammed b. Ahmed b. Muhammed el-Kurtubî, *Bidâyetü'l-müctehid ve nihâyetü'l-muktesid* (Kahire: Dârü'l-Hadîs, 1425/2004), 3/166; Necmeddin Güney, "İslam Borçlar Hukukunda Satım Akdinin Konusuna Dair Cehâlet ve Akde Etkisi", *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi* 16 (2010), 493.

<sup>19</sup> Alâüddin Ebû Bekir b. Mes'ûd b. Ahmed el-Kâsânî, *Bedâ'i'u's-sanâ'i' fî tertîbi's-şerâ'i'* (b.y.: Dârü'l-Kütübü'l-İlmiyye, 1406/1986), 5/156.

alışverişin meşruiyeti üzerinde menfi etkiye sahip olacağını ve bu menfi etkinin derecesinin tespit edilmesi, günümüzdeki belirsizlik içeren kimi akitlerin fikhî durumunu doğru analiz edebilme noktasında çok faydalı olacaktır. Bunun için fıkıh kaynaklarında cehâlet içeren akit örneklerinin geçtiği ve bu akitlerin meşruiyet durumlarının değerlendirildiği bazı meseleleri incelemeyi uygun görüyoruz.

## 2.1. Alışverişe Konu Olan Maldaki Cehâlet

Bu cehâlet, akit konusu malın bizzat kendisinin belli olmaması şeklinde gerçekleşebileceği gibi malın miktar veya niteliklerinin belirsiz olması vb. şeklinde de olabilir.<sup>20</sup> Hanefî fakih Şemsüleimme es-Serahsî (öl. 483/1090 [?]), satılan malın bizzat kendisinin belli olmadığı bir alışverişin hükmünden şöyle bahsetmektedir:

“Bir kimse her biri on dirhemden iki elbiseyi, üç gün süreyle muhayyer olup bu süre zarfında dilediği elbiseyi seçip diğerini geri vermek üzere satın alsın, bu akit bize göre istihsânen câiz olur...İstihsânın gerekçesi, bu akitteki cehâletin anlaşmazlığa götürmeyecek olmasıdır.”<sup>21</sup>

Bu alışverişte, akit sırasında müşterinin birbirinden farklı olan iki elbiseden hangisini satın aldığı netleştirilmemiş, bunun belirlenmesi daha sonraki bir zamana ertelenmiştir. Dolayısıyla akit, satılan malın iki elbiseden hangisi olduğu hususunda belirsizlik içermektedir. Bununla birlikte her bir elbisenin fiyatının ve meb'ın ne zamana kadar tayin edileceğinin konuşulmuş olması, taraflar açısından bu belirsizliği önemsiz kılmakta ve herhangi bir anlaşmazlığa yol açmamaktadır. Bu sebeple Hanefî fakihler tarafından belirsizliğin akdi fâsid kılması ilkesinden istisna edilerek câiz görülmüştür.

Alışverişe konu olan malın niteliğindeki belirsizlikler de akdin sıhhati üzerinde etkili görülmektedir. Burhâneddin el-Mergînânî (öl. 593/1197) bununla ilgili bir meseleyi şöyle aktarmaktadır:

“Ebû Hanîfe'ye (öl. 150/767) göre etin selem usulüyle satılmasında hayır yoktur. İmâmeyn ise: ‘Satıcı hayvanın belli bir yerindeki eti belli özellikleriyle

<sup>20</sup> Bk. Güney, “Cehâlet ve Akde Etkisi”, 497-499.

<sup>21</sup> Ebû Bekir Şemsüleimme Muhammed b. Ebî Sehl es-Serahsî, *el-Mebsût* (Beyrut: Dârü'l-Ma'rife, 1414/1993), 13/55.



birlikte zikrettiği takdirde bu satış câiz olur' demişlerdir. Çünkü bu usulle satılan etin ağırlık olarak miktarı zikredilmiş, nitelikleri belirlenmiştir... Ebû Hanîfe'ye göre ise bu usulle satılan et meçhuldür. Çünkü kemiğinin azlığı-çokluğu veya yağlı-yağsız olması hususlarında etten ete farklılıklar vardır. Böyle bir belirsizlik çekişmeye götürecek boyuttadır."<sup>22</sup>

Aktarılan meselede akit konusu olan et, cins ve miktarı belirtilerek satılan bir üründür. Dolayısıyla satılan şeyin kendisinde bir belirsizlik yoktur. Ancak Ebû Hanîfe, etin birim miktarları arasında önemli nitelik farklılıklarının söz konusu olduğu ve bunun anlaşmazlığa götürecek ölçüde belirsizliğe yol açtığı gerekçesiyle, cins ve miktarı zikredilse bile selem usulüyle et satışına cevâz vermemiştir. İmâmeyn ise akit sırasında etin hayvanın neresine ait olduğunun ve bazı özelliklerinin zikredilmesiyle bu belirsizliklerin büyük ölçüde aşılacağını ve niza çıkmasına engel olacağını göz önünde bulundurarak, sözü geçen şartlarla bu akdin câiz olacağı kanaatine varmışlardır.

Alışverişlerde satılan malın ya da karşılığında ödenecek bedelin tarafların gözü önünde bulunması hâlinde miktarının bilinmesinin şart olmadığı, göz önündeki malın tartılmadan, sayılmadan ya da ölçülmeden götürü usulüyle alınıp satılabileceği İslam hukukçularının geneli tarafından benimsenmiştir. Mesela Şâfiî fakih Ebû İshak eş-Şîrâzî (öl. 476/1083) bu tür bir satış örneğinin hükmünü şöyle aktarmaktadır:

"Şayet satıcı: 'Şu tahıl yığınınu sana sattım' dese, yığında kaç kafîz tahıl olduğu bilinmese de bu satış câiz olur. Yine satıcı: 'Sana şu arsayı -ya da şu kumaşı- sattım dese, satılan şeyin kaç arşın olduğu bilinmese de bu satış câiz olur. Çünkü satılan malın görülmesi sebebiyle bu iki satışta cehâletten kaynaklı bir garar/risk bulunmamaktadır."<sup>23</sup>

Peşin bedel karşılığında henüz mevcut olmayan malın veresiye satımını konu edinen selem akdinde satılan malın, durumuna göre ölçek, tartı, sayı vb. olarak miktarının belirlenmesi ve teslim edileceği zamanın zikredilmesi İslam hukukçularınca ittifakla şart görülmüştür. Bu konuda Mâlikî fıkhnın önemli

<sup>22</sup> Ebû'l-Hasen Burhânüddîn Ali b. Ebî Bekr b. Abdilcelil el-Fergânî el-Mergînânî, *el-Hidâye*, thk. Tallâl Yûsuf (Beirut: Dâru İhyâi't-Türâsi'l-Arabî, t.s.), 3/72.

<sup>23</sup> Ebû İshâk Cemâlüddîn İbrahim b. Ali b. Yusuf eş-Şîrâzî, *el-Mühezzeb fî fıkhi'l-İmâm eş-Şâfiî* (b.y.: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, t.s.), 2/17.

isimlerinden Halil b. İshak (öl. 776/1374 [?]) şöyle demiştir: “Selem akdinin şartları şunlardır: ..., selem usulüyle satılan malın teslimi için taraflarca bilinen, altı aydan fazla bir süre belirlenmesi..., satılan malın âdetine göre ölçek, tartı ya da sayı olarak miktarının belirlenmesi...”<sup>24</sup>

Selem akdinde satılan mal vadeli olup akit sırasında göz önünde bulunmadığı için, malın teslim zamanı ve miktarının bilinmemesinin akdin tarafları arasında anlaşmazlık çıkarabilecek bir durum olduğu açıktır. Göz önünde bulunan mallarda ise miktarın bilinmemesi böyle bir risk içermemektedir.

## 2.2. Satılan Malın Bedelindeki Cehâlet

Alışveriş akdinin sıhhati için müşterinin ödeyeceği bedelin de belirsizliklerden uzak olması gerekir. Bunun için İslam hukukçuları, satıcının gözü önünde bulunmayıp müşterinin zimmetinde sabit olan bir bedelin konuşulduğu alışverişlerde bedelin miktar ve niteliğinin bilinir olmasını şart görmüşlerdir. Ayrıca bedel vadeli ise teslim edileceği vaktin de konuşulmuş olması şarttır. Bu hususta Hanefî fakih Molla Hüsrev (öl. 885/1480) şunları söylemektedir:

“Yine zimmette olan semenin miktarının... ve niteliğinin de bilinmesi şart görülmüştür... Çünkü bunlardaki cehâlet anlaşmazlığa götürür. Bundan dolayı da akit maksadı gerçekleştirmekten uzak olur. Öte yandan malın peşin bedel karşılığında da vadeli bedel karşılığında da satılması sahih bir alışveriş olur... Semeninin teslim edileceği vadenin mutlaka malum olması gerekir. Çünkü vadedeki cehâlet, akit sebebiyle gerekli olan semenin (istenildiği anda) teslimine mâni olur. Zira satıcı semenin yakın zamanda teslimini isterken, müşteri daha uzak bir zamanda teslim edecektir.”<sup>25</sup>

Şâfiîlerden en-Nevevî (öl. 676/1277) semendeki belirsizlikten ötürü geçersiz kabul edilen alışverişlere örnek olarak şunları zikretmektedir: “Satıcı şayet malını, şu oda dolusu buğdaya yahut şu çakıl taşı ağırlığında altına ya

<sup>24</sup> Ziyâüddîn Ebü'l-Mevvedde Halil b. İshak el-Cündî, *el-Muhtasar* (Kahire: Dârü'l-Hadîs, 1426/2005), 162-163.

<sup>25</sup> Mehmed b. Ferâmurz b. Ali Molla Hüsrev, *Dürrü'l-hükkâm fî şerhi Ğureri'l-ahkâm* (b.y.: Dâru İhyâ'l-Kütüb'l-Arabiyye, t.s.), 2/145.

da falanın atını sattığı fiyata veya dirhem ve dinarın birlikte bulunduğu bin tane paraya verdiğini söyleyerek satarsa bu alışveriş geçerli olmaz.”<sup>26</sup>

Bu tür alışverişlerin geçersiz sayılması, müşterinin ödeyeceği bedelin miktarındaki belirsizlikten kaynaklanmaktadır. Bunun için Hatîb eş-Şirbînî (öl. 977/1570) Nevevî'nin eserine yazdığı şerhte, bu zikredilen alışverişlerin semenin zimmette olması hâlinde geçersiz olacağını, semenin muayyen olup satıcıya gösterildiği durumlarda ise yapılan akitlerin sahih olacağını belirtmiştir.<sup>27</sup> Çünkü bedelin satıcının gözü önünde bulunması hâlinde miktardaki belirsizlik anlaşmazlığa götürecektir boyutta olmaz.

İbn Kudâme semendeki belirsizlikten ötürü sıhhati mezhep müçtehitlerince tartışılan bir alışveriş örneğinden şöyle bahsetmektedir:

“Satıcı: ‘Şu tahıl yığınının her kafizi bir dirheme olmak üzere sana sattım’ dese, taraflar akit sırasında yığındaki tahıl miktarını bilmeseler bile bu akit sahih olur. Mâlik (öl. 179/795), eş-Şâfiî (öl. 204/820), Ebû Yûsuf (öl. 182/798) ve Muhammed [b. Hasan eş-Şeybânî] (öl. 189/805) de böyle söylemiştir. Ebû Hanîfe ise: ‘Bu alışveriş tek bir kafiz tahılda sahih olur, yığının geri kalanında geçersiz olur’ demiştir. Çünkü semenin toplamı meçhuldür... Bizim gerekçemiz ise şudur: Bu akitteki mebi’ görülmesi sebebiyle malumdur. Semen de malumdur. Çünkü satıcı, semenin miktarının belirlenmesinde akdin taraflarının dahlinin olmayacağı bir yöneme işaret etmiştir. Bu yöntem, önce ölçüğe yığının miktarının belirlenmesi, sonra da semenin yığındaki kafiz sayısına göre hesaplanarak toplam miktarının tespit edilmesidir. Bundan dolayı bu alışveriş geçerlidir.”<sup>28</sup>

Sözü geçen akitte müşterinin satılan tahıl yığınının toplam ne kadar bedel ödeyeceğinde belirsizlik olmasına rağmen mezhep müçtehitlerinin çoğunluğu bu akdin sahih olduğu kanaatine varmışlardır. Bunun gerekçesi ise İbn Kudâme'nin belirttiği gibi, semenin toplam miktarının tespitinin akit sırasında objektif bir ölçüye bağlanıp tarafların inisiyatifine bırakılmamasıdır. Bu

<sup>26</sup> Ebû Zekeriyâ Yahyâ b. Şeref en-Nevevî, *Minhâcû't-tâlibîn*, thk. İvaz Kâsım Ahmed İvaz (b.y.: Dârü'l-Fikr, 1425/2005), 95.

<sup>27</sup> Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc*, 2/354.

<sup>28</sup> İbn Kudâme, *el-Muğni*, 4/97.

durum belirsizliğin taraflar arasında anlaşmazlığa yol açmasının önüne geçmektedir.

Öte yandan müşterinin ödeyeceği bedelin sadece miktarından söz edilip hangi para birimi olduğu zikredilmediğinde, tarafların yaşadıkları memleket-te yaygın olan para biriminin esas alınacağı, bu belirsizliğin akdin sıhhatine zarar vermeyeceği İslam hukukçularınca ifade edilmiştir.<sup>29</sup> Çünkü taraflar zikretmemiş bile olsa insanlar arasında cari olan örf ve teamül akdin hangi para birimiyle yapıldığını belirlemektedir. Ancak akdin yapıldığı yerde yaygın olarak kullanılan birden fazla para birimi bulunur ve bunların değerleri birbirlerinden farklı olursa, akdin sıhhati için akit sırasında semenin hangi para birimi ile ödeneceğinin belirtilmesi şart görülmüştür.<sup>30</sup> Mergînânî bundan şöyle bahsetmektedir:

“Eğer söz konusu para birimlerinin değerleri birbirinden farklıysa, bunlardan birinin belirlenmemesi halinde alışveriş fâsiddir. Tabii bu, bu para birimlerinin hepsinin revacının eşit olması durumunda böyle olur. Çünkü bu durumdaki cehâlet anlaşmazlığa götürücü boyuttadır.”<sup>31</sup>

### 2.3. Muhayyerlik Süresindeki Cehâlet

Müşteri ya da satıcının yahut her ikisinin akdi bozup bozmama hususunda muhayyer olma şartıyla yaptıkları alışverişler, muhayyerlik süresinin akit sırasında belirlenmesi şartıyla meşru görülmüştür. Muhayyerlik süresinin belirtilmediği bu tür alışverişler ise Hanefî ve Şâfiî mezheplerince fâsid ya da bâtil sayılmıştır. Nitekim Hanefî fakihlerden Alâeddin es-Semerkindî (öl. 539/1144) bu hususta şöyle söylemektedir:

“...Akdi yapan kişi: ‘Muhayyer olmam şartıyla...’ demek suretiyle muhayyerlik şartını kayıtsız bir şekilde zikredip hiçbir süre belirtme yahut:

<sup>29</sup> Mergînânî, *Bidâyetü'l-mübtedî* (Kahire: Matbaatü Muhammed Ali Subh, t.s.), 130; Ebü'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed el-Kudûrî, *el-Muhtasar*, thk. Kâmil Muhammed Muhammed Uveyza (b.y.: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, 1418/1997), 78; Nevevî, *Minhâc*, 95; Cündî, *el-Muhtasar*, 181.

<sup>30</sup> Kudûrî, *el-Muhtasar*, 78; Nevevî, *Minhâc*, 95.

<sup>31</sup> Mergînânî, *el-Hidâye*, 3/24.

‘Birkaç gün muhayyer olmam şartıyla...’ diyerek meçhul bir vakit zikreder, belli bir vakit belirtmezse...bu alışveriş fâsiddir.”<sup>32</sup>

Şâfiî fakih Nevevî ise şöyle demiştir:

“Kayıtsız olarak muhayyerlik şartı ileri sürmek de, muhayyerlik için meçhul bir süre takdir etmek de câiz olmaz. Şayet muhayyerlik şartını ileri süren kişi bunu yaparsa alışveriş bâtil olur.”<sup>33</sup>

İlgili tarafın süresi belli olmayan bir muhayyerlik hakkının olduğu alışverişlerde taraflar arasında anlaşmazlık yaşanacağı açıktır. Bu sebeple böyle alışverişler Hanefî ve Şâfiîlerce geçersiz (fâsid ya da bâtil) sayılmıştır. Hanbelî fakihler de süresi meçhul bir muhayyerlik şartını geçerli görmemiş fakat bunun akdin sıhhatine etki etmeyeceğini, yalnızca ileri sürülen şartın hükümsüz olacağını belirtmişlerdir.<sup>34</sup> İmam Mâlik ise vakitle kayıtlanmadan muhayyerlik şartının ileri sürüldüğü akdin geçerli olduğunu fakat böyle bir alışverişte yetkili merciin emsal bir muhayyerlik süresi tayin edeceğini söylemiştir.<sup>35</sup> Netice itibariyle dört mezhep müçtehitleri de -akdin sıhhatine etkisi noktasında ayrışsalar da- süresi belirlenmeden ileri sürülen muhayyerlik şartının geçersiz olacağı noktasında birleşmişlerdir.

## 2.4. Cehâletin Akde Etkisinde Örfün Belirleyiciliği

İslam hukukçuları, hukuki işlemlerin netleştirilmemiş noktalarında örfün belirleyici, boşlukları doldurucu bir rolü olduğunu benimsemektedirler. Fıkıh kaynaklarında ele alınan pek çok meselede bunun örneklerini görmek mümkündür. Bunun için *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye*’de örfün bu rolünü ortaya koyan şu kaidelere yer verilmiştir: “Örfen maruf olan şey şart kılınmış gibidir”, “Beyne’-tüccar maruf olan şey beyinlerinde şart kılınmış gibidir”, “Örf ile tayin nass ile tayin gibidir.”<sup>36</sup>

<sup>32</sup> Ebû Bekr Alâüddîn Muhammed b. Ahmed b. Ebî Ahmed es-Semerkindî, *Tuhfetü’l-fukahâ’* (Beyrut: Dârü’l-Kütübî’l-İlmiyye, 1414/1994), 2/65.

<sup>33</sup> Nevevî, *Ravzatü’l-tâlibîn ve ‘umdetü’l-müttakîn*, thk. Zühayr eş-Şâvîş (Beyrut: el-Mektebü’l-İslâmî, 1412/1991), 3/445.

<sup>34</sup> Mansûr b. Yûnus b. Salâhiddîn el-Buhûtî, *Keşşâfü’l-kınâ’ ‘an metni’l-İknâ’* (b.y.: Dârü’l-Kütübî’l-İlmiyye, t.s.), 3/202-203.

<sup>35</sup> İbn Rüşd, *Bidâyetü’l-müctehid*, 3/225.

<sup>36</sup> *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye*, md. 43-45.

Buna göre akit sırasında mebî ya da semenle ilgili taraflarca dile getirilmeyen bazı hususlar örf ve teamüller tarafından belirleniyorsa, bu akitte akdin sıhhatine zarar verecek boyutta bir cehâletten söz edilemez. Esasen cehâletin taraflar arasında anlaşmazlığa neden olacak boyutta olup olmadığına karar verilirken de esas alınması gereken husus örf olmalıdır. Yoksa söz gelimi yumuşak huylu bir kimse için anlaşmazlık sebebi görülmeyecek bir cehâlet sert mizaçlı birisi açısından problem teşkil edebilir. Bunun için bu noktada objektif bir kriterin esas alınması gerekmektedir ki, o da örftür. Zira örneğin bir yerleşim yerinde alışverişlerde cari olan birtakım örf ve teamüller varsa, orada yaşayan insanların alım satımlarını bu örf ve teamülleri bilerek yaptıkları kabul edilir. Dolayısıyla yapılan alışveriş -akit sırasında taraflar arasında konuşulmamış bile olsa- örf ve teamülün gerektirdiği hususlar açısından fâhiş cehâletten uzak bir akit olarak değerlendirilir.<sup>37</sup>

Alışverişlerde örfün belirleyici olduğu durumlara bir örnek olarak, konak (dâr) ve arazi satışlarında nelerin satışa dâhil sayılıp sayılmayacağı hususundaki yaklaşım örnek verilebilir. Bununla ilgili olarak Hanefî fakihlerden Osman b. Ali ez-Zeylaî'nin (öl. 743/1343) şu ifadelerini aktaralım:

“Konağın (dârın) satışına anahtarlar ve içindeki ev, arazinin satışına da içindeki ağaçlar (akit sırasında) söz edilmese de dâhil olur. Çünkü 'dâr (دار)' ismi lügatte arsa için kullanılmakta, örfte ise arsaya tabi olarak içindeki evi de kapsamaktadır. Çünkü ev arsaya sürekli olacak şekilde eklidir. Ağaçlar da araziye kalıcı olarak ekli durumdadır. Bunun için araziye tabi olarak onun satımına dâhil olur.”<sup>38</sup>

Bu örnekte, taraflar akit sırasında mebî'in kapsamını açıkça belirtmeseler de örfün bu noktada belirleyici olduğu ve bundan dolayı yapılan akdin sahih kabul edildiği görülmektedir. Günümüzde mesela daire satımlarında demirbaş eşyaların akit sırasında konuşulmasa da satıma dâhil sayılması yine bu

<sup>37</sup> Cehâletin akdi geçersiz kılıp kılmayacağı noktasında örfün belirleyici olduğuna dair ayrıca bkz. Bedri Aslan, “İslam Borçlar Hukukunda Cehâletin Sözleşmelere Etkisi (Borsa, Sigorta ve İnternet Üzerinden Yapılan Alım-Satım Örneği)”, *e-Şarkiyat İlmî Araştırmalar Dergisi* 10/3 (2018), 1100-1101.

<sup>38</sup> Ebû Muhammed Fahrüddîn Osman b. Ali b. Mihcen b. Yûnus ez-Zeylaî, *Tebyînü'l-hakâ'ik* (Bulak: el-Matbaatü'l-Kübrâ el-Emîriyye, 1313/1895), 4/9.

kapsamda bir örnek olarak zikredilebilir. Öte yandan arazideki ekinler, ağaçlardaki meyveler, evin içindeki ev eşyaları gibi ayrılır parçaların özellikle şart koşulmadıkça arazi, ağaç ve gayrimenkullerin satışına dâhil sayılmayacağı da ifade edilmiştir.<sup>39</sup> Çünkü örfte bunlar mebî'e dâhil sayılmamaktadır.

Konuyla ilgili çok çarpıcı bir örnek de, Hanbelîlerden el-Buhûtî'nin (öl. 1051/1641) semenin net olarak belirlenmediği bir akde dair aktardığı şu meseledir:

“Bir kimsenin malını, kölesi olan falan kişinin ya da cariyesi olan falan kadının bir aylık ya da az veya çok olsun belli bir zamanlık nafakası karşılığında satması şeklindeki alışveriş sahih olur. Çünkü bu şekilde belirlenen semenin miktarını belirleyen bir örf vardır.”<sup>40</sup>

Buna çok benzer bir mesele -icâre akdiyle ilgili bir örnek olsa da- yiyecek ve giyecek ihtiyaçlarının temin edilmesi karşılığında sütanne tutulması meselesidir. İhtilafı olan bu meseleyi Şeyhîzâde (öl. 1078/1667) şöyle aktarmaktadır:

“İmam'a (Ebû Hanîfe'ye) göre yiyecek ve giyim ihtiyacının temini karşılığında süt anne tutulması istihsânen câiz olur. Çünkü buradaki cehâlet anlaşmazlığa götürmez. Çünkü âdet, çocuklara olan şefkatten ötürü süt anneye bolca verilmesi şeklinde caridir. İmâmeyn'in görüşü buna muhaliftir. Yani onlar: 'Cehâletten ötürü kural olarak bu akit câiz/sahihtir' demişlerdir. Bu aynı zamanda Şâfiî'nin görüşüdür.”<sup>41</sup>

Örnekte Hanefîlerden İmâmeyn'in ve İmam Şâfiî'nin ücretteki cehâletten dolayı sözü geçen icâre akdini sahih görmedikleri, İmam Ebû Hanîfe'nin ise yerleşik örfün cehâletin anlaşmazlığa yol açmasının önüne geçeceği düşüncesiyle genel kuraldan istisna ederek bu akdi sahih kabul ettiği görülmektedir. Ayrıca Arapların çocuklarını süt anneye verme geleneğinde çocuğun birkaç yıl boyunca süt annede kalmakta olduğu gerçeği göz önünde bulunduruldu-

<sup>39</sup> Zeylaî, *Tebyînü'l-hakâ'ik*, 4/11.

<sup>40</sup> Buhûtî, *Keşşâfî'l-kınâ'*, 3/173.

<sup>41</sup> Abdurrahman b. Muhammed b. Süleyman Şeyhîzâde Damad Efendi, *Mecma'u'l-enhur fi şerhi Mülteka'l-ebhur* (b.y.: Dâru İhyâi't-Türâsî'l-Arabî, t.s.), 2/386.

ğunda,<sup>42</sup> süt anneye verilecek bedelin yiyecek ve giyim ihtiyaçları olarak belirlenmesi hâlinde bu bedelin miktarının seneden seneye farklılık gösterebileceğini söyleyebiliriz. Bu durumda süt anneye yapılan bu şekildeki bir icâre akdinde, yıllara göre ne kadar artış göstereceği net olarak bilinmeyen bir ücret üzerinde anlaşılmaktadır. Buna rağmen Ebû Hanîfe'nin yaklaşımına göre yerleşik örf bu gibi belirsizlikleri tolere edilebilir kılmaktadır.

### 3. TOKİ'nin İlk Evim Sosyal Konut Projesi

Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) 2022 yılında açıklanan İlk Evim Sosyal Konut Projesi, dar ve orta gelirli vatandaşlara uygun fiyat ve ödeme koşullarıyla ev satın alma imkânı sunan bir konut edindirme projesidir. Projeye göre, farklı kategorilerden projeye başvuranlar içerisinde kura yöntemiyle seçilecek belli sayıdaki kişiler TOKİ'den ev alma hakkı elde etmektedirler. Hak sahiplerine satılacak konutların brüt m<sup>2</sup>, net m<sup>2</sup> ve fiyat bilgileri projenin ihalesi yapıldıktan sonra kesinlik kazanacaktır. Konutlar 2+1 ve 3+1 olmak üzere iki tip olarak yapılacaktır. Projelerin ihalesi yapıp fiyatlar belirlendikten sonra İdarece belirlenen tarihte hak sahipleri için "Konut Belirleme Kurası" çekilecektir. Kurayla belirlenen konutlar hak sahiplerine; belirlenen fiyata, %10 peşinat ve 240 ay vade ile satılmaktadır. Ancak kalan borç bakiyesi ve aylık taksitler her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, bir önceki altı aylık dönemdeki Memur Maaş Artış Oranı dikkate alınarak İdarece tespit edilen oranda artırılabilecektir. Belirtilen bu şartlar çerçevesinde TOKİ ile kura yoluyla konutu belli olan alıcılar arasında İdarenin ilan edeceği tarihte Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalamaya işlemi gerçekleştirilecektir.<sup>43</sup>

### 4. Proje Kapsamındaki Konut Satımının Fıkhî Yönden Değerlendirilmesi

TOKİ'nin ilk evim sosyal konut projesi, kurum ile projeye başvurup ev alma hakkı kazanan vatandaşlar arasında yapılacak konut satım işlemini ihtiva etmektedir. Burada bu satım işleminin klasik fıkıh literatüründeki hangi

<sup>42</sup> Nitekim Hz. Peygamber (s.a.v.) beş yaşına gelinceye kadar süt annesi Halîme'nin yanında kalmıştır. Bk. Asri Çubukçu, "Halîme", *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yayınları, 1997, 15/338).

<sup>43</sup> Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), "İlk Evim" (Erişim 27 Ekim 2022).



alışveriş türü kapsamında olduğunu ve alışveriş akitlerinde aranan şartlar açısından işlemin fikhî hükmünü değerlendireceğiz.

#### 4.1. TOKİ ile Hak Sahipleri Arasında Yapılacak Konut Satış Sözleşmesinin Mahiyeti

TOKİ'nin hak sahibi vatandaşlarla yapacağı gayrimenkul satış sözleşmesi, akit sırasında mevcut olmayan bir konutun proje üzerinden satımını konu edinmektedir. Bu akde konu edilen mebî, satıcı durumundaki TOKİ tarafından ileride inşa edilecek olan konuttur. Bu şekliyle yapılan akit fıkihtaki *istisnâ* (الاستثناء) 'akdi kapsamına girmektedir. Zira sözlükte "bir şeyin imal edilmesini istemek" anlamına gelen *istisnâ* 'bir akit olarak: "Nitelikleri belirlenmiş, imal edilmesi şart koşulan, zimmette sabit bir mebî 'üzerine yapılan akit" şeklinde tarif edilmektedir.<sup>44</sup> Mecelle'de bu akitle ilgili olarak şöyle denilmektedir:

"Bir kimse, ehl-i sanâyi'den birine, 'bana şu kadar kuruşa şöyle bir şey yap' deyip, o dahi kabul etse *istisnâ*'an bey 'mün'akid olur...Kezâlik tül ve hacmi ve sair evsâf-ı lâzimesi beyan olunarak her biri şu kadar kuruşa olmak üzere bir fabrikacı ile şu kadar işneli tüfenk yapmak üzere pazarlık olursa, *istisnâ* 'mün'akid olur."<sup>45</sup>

Bu maddeden de anlaşıldığı üzere *istisnâ* 'akdi bir bey'/satış türüdür. Bu akdin konusu ise icâre akdindeki gibi amel/iş değil, imal edilmesi istenen üründür.<sup>46</sup> TOKİ ile yapılan akitte de, satıcı tarafından inşa edilecek olan, vasıfları belirlenmiş konutun satımı söz konusudur. Öte yandan *istisnâ* 'akdine benzer bir akit olan *selemde*, satılan malın satıcı tarafından imal edilmesi söz konusu olmamaktadır. Bu akit yalnızca peşin verilen bedel karşılığında nitelikleri belirlenmiş olan zimmetteki mebî'in satımını konu edinmektedir.<sup>47</sup> Ayrıca *selem* usulü satış yalnızca piyasada emsali bulunabilen standart mallarda yapılabilmektedir. Emsali olmayan kıyemî mallar ise *selem* akdine konu olmamaktadır.<sup>48</sup> Bu bakımdan TOKİ'nin konut satışlarını *selem* satışı olarak

<sup>44</sup> Kal'acî - Kanîbî, "İstisnâ", 62.

<sup>45</sup> Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye, md. 388.

<sup>46</sup> Serahsî, *el-Mebsût*, 12/139.

<sup>47</sup> "Selem", 25/191.

<sup>48</sup> Mevsîlî, *el-İhtiyâr*, 2/34, 37.

değerlendirmek mümkün gözükmemektedir.<sup>49</sup> İstisnâ 'akdinin selemden ayrıldığı bir başka nokta da bu akitte selem akdinin aksine semenin peşin ödenme zorunluluğunun bulunmamasıdır. İstisnâ 'akdi peşin bedel karşılığında olduğu gibi bir kısmı ya da tamamı vadeli olan bir bedel karşılığında da yapılabilmektedir.<sup>50</sup> Bu itibarla TOKİ'nin konut satış sözleşmesinde bedelin taksitli olmasının fikhî açıdan bir sakıncası bulunmamaktadır.

#### 4.2. Sözleşmenin Cehâlet ve Akde Etkisi Açısından Analizi

TOKİ ile ev alma hakkı kazanan vatandaşlar arasında yapılacak gayrimenkul satış sözleşmesinde, hem mebî 'hem de semen açısından bazı belirsizliklerin olduğu öne sürülebilir. Belirsizlik mevzuunu mebî 'açısından ele alacak olursak, TOKİ'nin web sayfasında yer alan Başvuru Bilgilendirme Formundaki şu bilgiler bu konuda bize ışık tutacaktır:

- Konutların, adet, brüt m<sup>2</sup>, net m<sup>2</sup> ve fiyat bilgileri projenin ihalesi yapıldıktan sonra kesinlik kazanacaktır.
- Projelerin ihalesi yapıp, bağımsız bölüm listesi ve şerefiyeli satış fiyatları belirlendikten sonra İdarece tespit edilecek tarihte, asil hak sahipleri için "**Konut Belirleme Kurası**" çekilecektir.<sup>51</sup>

Bu ifadelerde; projenin ihalesi yapıldıktan sonra konutların brüt ve net m<sup>2</sup> bilgilerinin ve ayrıca konutların bulunduğu mevki, kat, cephe gibi bilgilerin yer aldığı bağımsız bölüm listelerinin belirleneceği, daha sonra "Hak Sahibi Belirleme Kurası" sonucu konut alma hakkı kazananlar için "Konut Belirleme Kurası" çekilerek hak sahiplerinin konutlarının da netleştirileceği ortaya konulmaktadır.

Yine ilgili formda şöyle denilmektedir: "Konut tipi (2+1 ve 3+1) ayrımı olmadan, proje bazında başvuru yapılacaktır. (Hak sahiplerinin konut tipleri

<sup>49</sup> Soner Duman, "TOKİ'nin Sosyal Konut Projesi Bağlamında Vadeli Satım Bedeli Belli Olmayan Konut Satımının Fikhî Açından Değerlendirilmesi", İslam İktisadı Net (Erişim 3 Kasım 2022).

<sup>50</sup> Bk. Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye, md. 391; Ali Haydar Efendi, *Dürrü'l-hükkâm şerhu Mecelleti'l-ahkâm*, çev. Fehmî el-Hüseynî (b.y.: Dârü'l-Cil, 1411/1991), 1/424.

<sup>51</sup> Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), "250 Bin Sosyal Konut Projesi" (Erişim 7 Kasım 2022).

ihale yapıldıktan sonra gerçekleştirilecek olan ‘Konut Belirleme Kurası’ ile belirlenecektir.)”<sup>52</sup>

Buna göre hak sahibinin konut tipi de söz konusu kura ile netleşmiş olacaktır. Sözleşmenin konutun yukarıda belirtilen vasıfları netleştikten sonra yapılacağı aynı formda şöyle ifade edilmektedir: “Konut belirleme kurası ile konutu belli olan alıcılar İdarenin tespit edeceği ve ilan edeceği tarihlerde Bankada (Sözleşme imzalanacak Şubeler ilan edilecektir.) Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalama işlemlerini gerçekleştireceklerdir.”<sup>53</sup>

Bu bilgilere göre konut satış sözleşmesinin yapıldığı tarihte hak sahibine satılan mebi‘, proje üzerinden tipi, konumu ve vasıfları ile belirlenmiş bir haldedir. Fıkıh kaynaklarında istisnâ ‘akdinin sıhhati için; üretilecek mebi‘in cins, tür (nev‘), miktar ve niteliklerinin akit sırasında beyan edilmesinin şart olduğu zikredilmektedir.<sup>54</sup> Bu bağlamda TOKİ ile yapılan sözleşmenin mebi‘ açısından akdin sıhhatine zarar verecek bir belirsizlik taşımadığını söyleyebiliriz. Ancak bu sözleşmede mebi‘ akit sırasında mevcut olmadığından, müşterinin malı görmeden satın almış bulunması sebebiyle görme muhayyerliğine sahip olması gerektiği ileri sürülebilir. Hanefî mezhebi kaynaklarında da öne çıkan görüş istisnâ ‘akinde müşterinin ürünü gördüğünde görme muhayyerliğinin bulunduğu yönündedir.<sup>55</sup> Bununla birlikte Ebû Yûsuf’tan, istisnâ ‘akdinin iki taraf için de bağlayıcı bir akit olduğu, müşterinin görme muhayyerliğinin bulunmadığı yönünde bir görüş nakledilmiştir. Bu görüşe göre satıcı kendi malzemelerini kullanarak müşterinin istediği vasıflara uygun bir ürün ortaya koyduğunda, müşterinin vazgeçmesi satıcıya zarar vermek anlamına gelecektir.<sup>56</sup> Mecelle’de de Ebû Yûsuf’un görüşü benimsenmiş, müşterinin yalnızca ürün akit sırasında belirtilen niteliklere uygun olmadığı takdirde vasıf muhayyerliğinin olacağı zikredilmiştir.<sup>57</sup>

<sup>52</sup> TOKİ, “250 Bin Sosyal Konut Projesi”.

<sup>53</sup> TOKİ, “250 Bin Sosyal Konut Projesi”.

<sup>54</sup> Kâsânî, *Bedâi’u’s-sanâi’*, 5/3.

<sup>55</sup> Kâsânî, *Bedâi’u’s-sanâi’*, 5/3-4; Mergînânî, *el-Hidâye*, 3/77; Molla Hüsrev, *Dürerü’l-hükkâm*, 2/198.

<sup>56</sup> Kâsânî, *Bedâi’u’s-sanâi’*, 5/4; Mergînânî, *el-Hidâye*, 3/77.

<sup>57</sup> Bk. Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye, md. 392. TOKİ’nin söz konusu projesiyle ev alan vatandaşların daha sonra akdi feshetme haklarının olup olmadığına dair kurumun web

TOKİ ile yapılacak olan gayrimenkul satış akdinde esasen tartışmaların odağındaki nokta semendeki belirsizliktir. Yukarıda da temas edildiği üzere Toplu Konut İdaresi ile konut alma hakkı kazanan ve konutları belirlenen vatandaşlar arasında yapılacak sözleşmede; akit sırasında satılan konut için bir fiyat zikredilmekte, bu fiyatın %10'unun peşin ödeneceği, geri kalan bedelin ise 240 ay taksitle ödeneceği belirtilmektedir. Ayrıca bu süre zarfında 6 ayda bir kalan borç bakiyesinin ve aylık taksitlerin, bir önceki 6 aylık dönemdeki Memur Maaş Artış Oranı dikkate alınarak İdarece tespit edilen oranda artırılacağı da sözleşmede yer almaktadır.<sup>58</sup> Buna göre bu işlem, müşterinin ödeyeceği toplam bedelin miktarının akit sırasında belirlenmediği fakat peşinat miktarının, vadenin, ilk altı aylık dönemdeki aylık taksit miktarının ve toplam taksit sayısının belli olduğu bir konut satış sözleşmesidir.<sup>59</sup>

---

sayfasında bir bilgiye rastlamadık. Bu konuda basında konutu alan vatandaşın cayma hakkının olduğuna dair bir bilginin aktarıldığı bazı haberler yer almıştır. [Buna dair bir haber için bkz. TGRT Haber, "Cayma, Satma, Kiraya Verme Hakkı Var mı? Bakan Kurum Sosyal Konutta Merak Edilenleri Cevapladı" (Erişim 20 Mart 2023.)] Ancak bu haberlerde bu hakkın mutlak surette kullanılabilir bir hak mı yoksa belirli durumlarda yararlanılabilir bir imkân mı olduğu hususunda net bir bilgi yer almamaktadır. Bununla birlikte cayma hakkının olup olmaması yapılan konut satış sözleşmesinin sonuçlarıyla alakalı bir durum olup bunun sözleşmenin sıhhatiyle bir ilgisi bulunmamaktadır.

<sup>58</sup> TOKİ, "250 Bin Sosyal Konut Projesi".

<sup>59</sup> Bu sözleşmeye şöyle bir itiraz da yapılabilmektedir: Konut satış sözleşmesi yapılırken satılan konut için belli bir fiyat zikredilmektedir. Sözleşme, bu fiyatın belli bir miktarının peşinat olarak, geri kalan borcun ise taksitler halinde ödenmesini içermektedir. Ancak sözleşmeye göre aylık taksit miktarının altı ayda bir güncellenerek kalan borç miktarının vadeye bağlı olarak artırılması söz konusudur. Bu faiz sayılmaz mı? Bu itiraza şöyle cevap verebiliriz: Bizce bu işlem faiz olarak değerlendirilemez. Çünkü her ne kadar sözleşme sırasında satılan konut için belli bir fiyat zikredilse de, bu fiyatın konutun toplam fiyatı olmadığı, sözleşmenin yapıldığı tarihteki peşinat ve taksit miktarlarını tespit için zikredilen bir meblağ olduğu sözleşmenin şartlarından net olarak anlaşılmaktadır. Taksit miktarı ve borç bakiyesinin altı ayda bir güncelleneneğinin sözleşmede açıkça belirtilmesi, aslında konutun başta belirlenen bedel karşılığında satılmadığını, satış bedelinin peşinat ile birlikte yirmi yıllık vade içerisinde belli periyotlarla güncellenecek aylık taksitlerin toplamından ibaret olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla bu işlemde başlangıçta miktarı belli olan bir borcun vadeye bağlı olarak artırılması değil, toplam satış bedeli akit sırasında miktar olarak netleştirilmeyen fakat miktar tespitinde uyulacak kriterlerin belirlendiği bir satış sözleşmesi söz konusudur. Bu şekilde yorumlandığında sözleşme ribâ değil anlaşmazlığa götürmeyecek boyutta cehâlet içeren bir işlem olmaktadır. Özellikle Hanefilerce

Daha önce üzerinde durulduğu gibi İslam hukukçularının akdin sıhhati-ne engel gördükleri cehâlet, akdin tarafları arasında anlaşmazlığa yol açabilecek boyuttaki belirsizliktir. TOKİ projesindeki gayrimenkul satış sözleşmesinde ise kanaatimizce semende de böyle fâhiş bir belirsizlik bulunmamaktadır. Çünkü sözleşmeye göre öncelikle müşterinin ne kadar peşinat ödeyeceği, kalan borcu ne kadarlık bir vadede ve kaç taksit halinde ödeyeceği ve yine ilk altı aylık dönemde aylık kaç TL taksit ödeyeceği net olarak bellidir. Kalan borç bakiyesi ve ilk altı aydan sonraki her altı aylık dönemde ödenecek aylık taksit miktarı ise güncelleneceği için belirsizlik taşısa da, altı ayda bir taksit miktarında yapılacak artışlar ve buna bağlı olarak kalan borçta yapılacak güncellemeler vade boyunca müşterinin başlangıçtaki ödeme koşullarını koruyan makul ve hakkaniyetli bir ölçüye bağlanmıştır. Buna göre yapılacak artışlarda “Memur Maaş Artış Oranı” dikkate alınacaktır. Dolayısıyla memur olan veya maaşları memurlarla benzer oranlarda artış gösteren sabit gelirli vatandaşlar, sözleşmenin yapıldığı ilk altı ayda maaşlarından ne kadar oranda ev taksitine ödeme yapıyorlarsa vade boyunca hemen hemen aynı oranlarda ödeme yapacaklarını bilerek sözleşmeye imza atacaktadırlar. Bu ise, TOKİ’den ev satın alacak vatandaşlara gelir durumları doğrultusunda hesaplarını yaparak hareket etme imkânı sağlamakta olup, burada onları neyle karşılaşacaklarını bilmedikleri belirsiz bir yola sürükleyen bir durum bulunmamaktadır.<sup>60</sup>

Ayrıca ev kiralari genellikle TOKİ’nin konut taksitlerinden çok daha yüksek olduğu gibi, kiracı olan bir kimsenin oturduğu evden çıkmak zorunda kalma ihtimali de her zaman mevcuttur. Buna göre TOKİ ile yapılacak gayrimenkul satış sözleşmesinin sunduğu ödeme koşulları, dar ve orta gelirli insanlar için kira ödemeye nispetle çok daha avantajlı olduğu gibi mülk sahibi olma imkânı sağladığı için son derece teşvik edicidir. Dolayısıyla kendi mas-

---

benimsenen, yapılan hukuki işlemin mümkün oldukça sahih sayılacak şekilde yorumlanması ilkesi de, işlemin bu şekilde yorumlanmasını teyit etmektedir. [Bu ilkeyle ilgili ayrıntılı bir çalışma olarak bkz. Ozat Shamshiyev, *Haneî Mezhebinde Tashîlu'l-Ukûd Teorisi* (Konya: Necmettin Erbakan Üniversitesi, Doktora Tezi, 2022.)]

<sup>60</sup> TOKİ projesindeki altı ayda bir yapılacak güncellemelerde memur maaş artış oranı yerine enflasyon oranının esas alınmasının daha doğru olacağını savunan bir değerlendirme için bkz. Orhan Yılmaz, “TOKİ ve Tasarrufa Dayalı Finansman Şirketlerindeki Konut Finansmanının Fikhî Boyutu”, *Kilitbahir Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 22 (Mart 2023), 217-218.

lahatına olan böyle bir sözleşmeye imza atacak bir vatandaş için, sözleşmede anlaşmazlık ve çekişmeye neden olacak bir belirsizlik olduğunu söylemek kanaatimizce makul gözükmemektedir. Öte yandan sözleşmenin bir tarafında, kâr amacı gütmeyen ve ekonomik durumları çok iyi olmayan vatandaşlara konut sahibi olabilmeleri için yardım sağlama amacıyla kurulmuş olan bir devlet kurumu bulunmaktadır. Bu da sözleşmeye imza atacak kimseler için risk ve belirsizlikleri büyük oranda azaltan bir faktördür.

### 4.3. TOKİ'nin Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin İstihsan Delili Bakımından Tahlili

Bir fıkıh usulü terimi olarak istihsan: "Müctehidin bir meselede özel bir gerekçeden dolayı, açık kıyasın ya da genel kuralın dışına çıkarak benzer meselelerde verdiği hükümden farklı bir hükme ulaşması" demektir.<sup>61</sup> Bu özel gerekçe bir nas olabileceği gibi icmâ, zaruret, hâcet, gizli kıyas, örf, maslahat vb. olabilir.<sup>62</sup> İstihsan lafzı bir terim olarak daha çok Hanefî fakihler tarafından kullanılmakla birlikte, mana ve mefhum olarak bu yöntemin başta Mâlikîler olmak üzere diğer fıkıh mezheplerinde de uygulandığı görülmektedir.<sup>63</sup> İstihsan yönteminin uygulandığı bazı icthadları inceleyelim.

Hanefîlerden Ebû Hanîfe ve Ebû Yûsuf, malın müşteri tarafından henüz teslim alınmadan satılması yasağından taşınmaz malları istisna etmişlerdir. Kâsânî (öl. 587/1191) iki imamın bu konudaki görüşünü ve aksi yöndeki diğer görüşü şöyle aktarmıştır:

"Müşterinin taşınmaz malı teslim almadan önce satması, Ebû Hanîfe ve Ebû Yûsuf'a göre istihşânen câizdir. Muhammed, Züfer ve Şâfiî'ye göre ise genel kural gereği bu satış câiz olmaz. Onlar, daha önce aktarmış olduğumuz yasağın umumî olmasını delil olarak öne sürmüşlerdir... Oysa bu yasak garar durumundan dolayıdır. Buradaki garar, akde konu olan malın yok olmasıyla

<sup>61</sup> Bk. Vehbe ez-Zühaylî, *el-Vecîz fî usûli'l-fikh* (Dımaşk: Dârü'l-Fikr, 1426/2005), 86; Abdülvehhâb Hallâf, *İlmü usûli'l-fikh* (Kahire: Dârü'l-Hadîs, 1423/2003), 70; Zekiyyüddin Şâbân, *Usûlü'l-fikhi'l-İslâmî* (İstanbul: el-Mektebetü'l-Hanîfiyye, t.s.), 174; Ali Bardakoğlu, "İstihsan" *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yayınları, 2001), 23/339-347.

<sup>62</sup> Zühaylî, *el-Vecîz*, 86; Şâbân, *Usûlü'l-fikh*, 175, 180.

<sup>63</sup> Şâbân, *Usûlü'l-fikh*, 189-190.

akdin infisâh etme riskidir. Taşınmaz malın yok olması ise düşünülemez. Dolayısıyla garar sabit olmamaktadır..."<sup>64</sup>

Bu meselede Ebû Hanîfe ve Ebû Yûsuf'un, malın teslim alınmadan satılma yasağını gerekçesini dikkate alarak yorumladıkları, yasağa neden olan gerekçenin taşınmaz mallarda söz konusu olmaması sebebiyle bu malların teslim alınmadan satımını genel kuralın dışında tutarak/istihsânen câiz kabul ettikleri görülmektedir.

İstihsan metodunun uygulandığı bir başka mesele Serahsî'nin *el-Mebsût*'unda şöyle aktarılmaktadır:

"Müşteri (selem akdinde), satıcının malı kendisine evinde teslim etmesini şart koşsa ve müslem ileyh (satıcı) müşterinin evinin o yerleşim yerinin neresinde, hangi mahallesinde olduğunu bilmiyorsa, genel kurala göre bu akit cehâletten dolayı câiz olmaz. Ancak istihsânen câiz olur. Çünkü bir yerleşim yerinin bölgeleri tek bir yer gibi değerlendirilir."<sup>65</sup>

Burada sözü edilen akitte, müşterinin nerede oturduğu belirtilmeksizin vade sonunda satılan malın müşteriye evinde teslim edilmesi şart koşulmaktadır. Böyle bir akdin genel kurala göre belirsizlik içermesi gerekçesiyle fâsid sayılması gerekmektedir. Ancak o dönemki yerleşim yerlerinin bütün bölgelerinin tek bir bölge hükmünde görülebilecek kadar küçük olması sebebiyle, müşterinin hangi yerleşim yerinde yaşadığı bilindikten sonra neresinde oturduğunun bilinmemesi taraflar açısından problem olarak görülmemiş ve genel kuralın dışına çıkılarak yapılan akit sahih görülmüştür.

Mâlikî mezhebinde istihsan yönteminin uygulandığı bir fikhî mesele şöyle aktarılmıştır:

"Akdin taraflarının nakit bedelleri birbirlerine sarf akdini yaptıkları meclisin dışındaki bir mecliste vermemeleri şart koşulmuştur. Ancak istihsan, bu hususta akit meclisine yakın olan yerlere müsamaha gösterilmesi yönündedir. Çünkü nakit bedellerin tartılması, kalp paraların ayıklanması işlemleri için buna ihtiyaç duyulmaktadır... İmam Mâlik, akit meclisine yakın bir yere ta-

<sup>64</sup> Kâsânî, *Bedâi' u's-sanâi'*, 5/181.

<sup>65</sup> Serahsî, *el-Mebsût*, 12/160-161.

rafların ikisinin birden gitmesi ile onlardan birinin gitmesini istihsan noktasında eşit görmüştür.”<sup>66</sup>

Bu meselede Mâlikî fakihlerce; sarf akdinde aranan, nakit bedellerin akit meclisinde karşılıklı teslimi şartında bazı durumlar için esneklik gösterildiği, bedellerin karşılıklı tesliminden önce taraflardan birinin ihtiyaç dolayısıyla kısa mesafelere gidip gelmesinin sarf akdinin sıhhatine zarar vermeyeceğinin genel kuralın istisnası olarak benimsendiği görülmektedir.

İstihsan yöntemine dayanan bir ictihâd örneği de, şart muhayyerliğinin tarafların dışındaki üçüncü bir şahıs için şart koşulmasıdır. Mergînânî bu hususta şöyle demiştir: “Kişinin (akit sırasında) kendisinden başkasının muhayyer olmasını şart koşması istihsânen câizdir. Genel kurala göre ise bu câiz değildir. Bu Züfer’in (öl. 158/775) görüşüdür.”<sup>67</sup>

Şâfiî fakihler de bu konuda Hanefîlerle aynı kanaati benimsemişlerdir. Şîrâzî bununla ilgili şöyle demiştir:

“Bir kimse akdin taraflarının dışındaki birisinin muhayyer olmasını şart koşsa, bu konuda iki görüş vardır... İkinci görüş bu şartın geçerli olacağı yönündedir... Çoğu zaman ihtiyaç, muhayyerliğin -satın alınan eşyayı taraflardan daha iyi tanınması sebebiyle- üçüncü bir şahıs için şart koşulmasını gerektirmektedir.”<sup>68</sup>

Esasen akitten doğan hak ve yükümlülüklerden birinin akdin taraflarından başka birisine ait olmasının şart koşulması prensip olarak geçersiz bir şarttır.<sup>69</sup> Ancak üçüncü bir şahsın alışverişten daha iyi anlayan, piyasayı daha iyi bilen birisi olabileceği, bu sebeple böyle birinin muhayyer olmasına alışve-

<sup>66</sup> Ebû Abdillâh Şemsüddîn Muhammed b. Muhammed b. Abdirrahmân el-Hattâb er-Ruaynî, *Mevâhibü'l-celîl li-şerhi Muhtasarı Halîl* (b.y.: Dârü'l-Fikr, 1412/1992), 4/304.

<sup>67</sup> Mergînânî, *el-Hidâye*, 3/32.

<sup>68</sup> Şîrâzî, *el-Mühezzeb*, 2/5. Şâfiîler bu ve benzeri görüşlerini istihsan olarak adlandırmazlar. Ancak Hanefîlerin istihsan adını verdikleri; ihtiyaç vb. özel bir gerekçeden dolayı bazı meselelerde genel kuralın işletilmeyip istisnai hüküm verilmesi yönündeki uygulamanın örnekleri dört mezhebin de kaynaklarında görülmektedir. Yukarıda aktarılan mesele de bu kabilden bir örnek olarak zikredilmiştir.

<sup>69</sup> Mergînânî, *el-Hidâye*, 3/32.



riş yapan kişi açısından ihtiyaç bulunduğu gerekçesiyle bu şart fakihlerin çoğunluğu tarafından genel kuralın dışına çıkılarak geçerli kabul edilmiştir.<sup>70</sup>

Bir diğer önemli istihsan örneği ise neseb, nikâh, ölüm gibi durumların ispatı için yaygın olarak duyulma (tesâmu‘) yoluyla elde edilen bilgiye dayalı şahitliklerin İslam hukukçularınca geçerli sayılmasıdır.<sup>71</sup> Serahsî bu konuda şöyle söylemiştir:

“Yerleşik kurala göre bu durumlardan biri için yaygın duyuma dayalı şahitlik geçerli olmaz. Çünkü bilgisiz şahitlik geçersizdir. Kişi bilgiyi ancak şahitlik konusu durumun sebebini görerek ya da mütevâtir haber ile elde edebilir... Ancak biz bu durumlara dair şahitliği istihşânen câiz gördük. Çünkü insanların teamülleri bu doğrultudadır... Bu durumların sebebine hakiki olarak çok az şahit olunmaktadır. Mesela nesebin sebebi doğumdur ve doğum olayında yalnızca ebe hazır bulunmaktadır... Dolayısıyla yaygın duyuma dayalı olarak bu olaylara şahitlik etmek câiz olmasaydı bu durum sıkıntıya yol açardı.”<sup>72</sup>

Şâfiîlerden Şirbînî de bu konudan bahsederken şöyle demiştir:

“Kişinin yaygın duyuma dayanarak bir soy bağına dair şahitlikte bulunması câiz olur... İhtiyaç, vefat eden atalara ve eski kabilelere kadar soy bağını/nesebi ispat etmeyi gerekli kılmaktadır. Bunun için bu konuya müsama-hayla yaklaşılmıştır. İbnü’l-Münzir [en-Nîsâbûrî] (öl. 318/930 [?]): ‘Bu, hakkında ihtilaf olduğunu bilmediğim konulardan birisidir’ demiştir.”<sup>73</sup>

İslam hukukçularının sözü geçen durumlarda işitme yoluyla elde edilen bilgiye dayanarak yapılan şahitliği geçerli saymaları istihsan esasına dayanmaktadır. Zira nesebin sübutuna sebep olan doğum hali ile nikâh ve ölüm

<sup>70</sup> Üsâme el-Hamevî, *Nazariyyetü’l-istihsân inde’l-usûliyyîn* (İstanbul: Mektebetü’l-Üsretü’l-Arabiyye, 1443/2021), 195. Mezheplerin bu konudaki görüşleri için bk. Mergînânî, *el-Hidâye*, 3/31-32; Ebü’l-Kâsım Muhammed b. Ahmed b. Muhammed İbn Cüzey el-Kelbî el-Gırnâtî, *el-Kavânînu’l-fikhiyye* (b.y.: y.y., t.s.), 180; Şîrâzî, *el-Mühezzeb*, 2/5.

<sup>71</sup> Serahsî, *el-Mebsût*, 16/149; Şirbînî, *Muğni’l-muhtâc*, 6/377; İbn Kudâme, *el-Muğni*, 10/141. Ayr. bk. Osman Şahin, “İstihsan Yönteminin Akli Gerekçeleri ve Bazı Uygulama Şekilleri”, *Din Bilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 8/4 (2008), 60.

<sup>72</sup> Serahsî, *el-Mebsût*, 16/149-150.

<sup>73</sup> Şirbînî, *Muğni’l-muhtâc*, 6/377.

durumlarının vukuuna dair, bazı durumlarda -özellikle o dönemin şartlarında- çok az sayıda kimsenin bizzat tanıklığı söz konusu olabilmektedir. Bu durumda bu gibi durumların geleceğe dönük etkilerinin bulunması itibariyle bunların duyuma dayalı şahitlikle ispat edilememesi maslahatların kaybına yol açacaktır. Bundan dolayı şahitliğin kesin bilgiye dayanmasının gerekliliğini öngören yerleşik kural (kıyas), bu kuralı işletmenin doğuracağı sıkıntı ve güçlüğü aşılması amacıyla terk edilmiştir.<sup>74</sup>

İslam hukukçularının bir kısmını yukarıda aktardığımız pek çok meselede muteber bir gerekçeye istinaden yerleşik kuralı işletmeyip maslahata ve hukukun amacına daha uygun çözümler ortaya koyma çabaları, esasen fikhî şekilcilikten kurtaran ve sürekli değişip gelişmekte olan hayat şartları karşısında onun etkinliğini koruyan bir özelliğe sahiptir. Bu itibarla güncel meseleleri fikhî yönden değerlendirirken fukahânın bu *istihsan* prensibinin işlevsel kılınmasının elzem olduğunu düşünüyoruz.<sup>75</sup> TOKİ'nin sosyal konut projesindeki konut satış sözleşmesini bu açıdan ele aldığımızda, bu sözleşmenin semenin miktarının akit sırasında belli olması kuralından istisna edilmesi kanaatimizce *istihsan* prensibinin de bir gereğidir. Zira bu istisnayı gerektiren birden çok sebep (vechü'l-*istihsân*) bulunmaktadır. Bunlardan birisi, kuralın gerekçesi olan belirsizliğin taraflar arasında nizaa yol açma riskinin daha önce açıklandığı üzere bu sözleşme için söz konusu olmamasıdır.

Meselenin yerleşik kuraldan istisna edilmesini gerektiren bir başka sebep bu sözleşmeye yönelik önemli bir ihtiyacın bulunmasıdır. Fıkıhta ihtiyaç: "Karşılanmaması halinde insanın zorluk ve sıkıntıya düşmesine yol açan gereksinimler" demektir.<sup>76</sup> İslam hukukçuları barınmak için kullanılan evi kişinin asli ihtiyaçlarından saymışlardır.<sup>77</sup> Ev kiralamak suretiyle de barınma ih-

<sup>74</sup> Şahin, "İstihsan Yönteminin Aklı Gerekçeleri", 60.

<sup>75</sup> İstihsan yönteminin işlevsel kılınmasının önemine dair yukarıdaki yaklaşımımızı teyit eden daha ayrıntılı bir açıklama için bkz. Bedri Aslan, *İslam Hukukunun Esnekliği* (Ankara: Fecr Yayınları, 2019), 113.

<sup>76</sup> Rahmi Yaran, "İhtiyaç", *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi* (İstanbul: TDV Yayınları, 2000), 21/573-574; Erdoğan, "Hâcet", 165. Ayr. bk. Ali Haydar Efendi, *Dürerü'l-hükkâm*, 1/38.

<sup>77</sup> Radıyyüddîn Ebû Bekr b. Ali b. Muhammed el-Haddâd, *el-Ceheretü'n-neyyire* (b.y.: el-Matbaatü'l-Hayriyye, 1322/1904), 1/129; Buhûti, *Keşşâfü'l-kanâ'*, 6/243; Vehbe ez-Zühaylî, *el-Fıkhü'l-İslâmî*, 3/1795.

tiyacı karşılanabilirse de, yüksek enflasyon probleminin yaşandığı yer ve zamanlarda çok yüksek kira bedelleri ödemek zorunda kalan dar ve orta gelirli kimseler için bu durumun ciddi maddi zorluklara sebep olduğu açıktır. Öte yandan kiracı kiraladığı bir evde istediği kadar oturma hakkına sahip olmayıp belli durumlarda evi tahliye edip yeni bir eve taşınmak mecburiyetindedir. Bunun için yapılacak maddi harcamalar çoğu kimse için aylık maddi gelirden fazla olmakta ve bu durumdaki kimseler taşınma masrafları için borçlanmak zorunda kalmaktadırlar. Bu gibi meşakkatler yüksek geliri olmayan kimseler için ev sahibi olmanın ne derece önemli bir ihtiyaç olduğunu göstermektedir. Konut fiyatlarının son yıllarda aşırı artış gösterdiği ülkemizde dar ve orta gelirli vatandaşlar için TOKİ projesi dışında ev satın alma imkânı ise bulunmamaktadır. Buna göre bu önemli toplumsal ihtiyacı karşılamak üzere ortaya konan söz konusu proje, aynı zamanda toplumun faydasına bir uygulama olup maslahat-ı mürsele kapsamında da değerlendirilebilir.<sup>78</sup>

Öte yandan TOKİ'nin mevcut enflasyonist ortamda sattığı konutlar için baştan sabit bir fiyat belirlemesinin makul ve hakkaniyetli bir çözüm olmayacağı kanaatindeyiz. Çünkü ileriki yıllarda yüksek enflasyonun devam etmesi halinde; belirlenen sabit fiyat düşük ise devlet ve kurum için ciddi bir zarar söz konusu olacak, yüksek bir sabit fiyat belirlenmiş ise de dar ve orta gelirli-lerin yararlanamayacağı yüksek peşinat ve taksitler ortaya çıkacaktır. Konut taksitlerinin altına endekslenmesi de bizce isabetli bir öneri değildir. Zira altın fiyatlarının taksitlerin ödeneceği vade içerisinde nasıl bir seyir izleyeceğine dair belirsizlik ve öngörülemezlik, 6 ayda bir taksitlerde yapılacak artışların memur maaşlarına endekslenmesinden kaynaklanan belirsizlikten daha fazla ve daha çok risk taşımaktadır. Dolayısıyla hem devletin ve kurumun hem de projenin hitap ettiği gelir gruplarının maslahatı açısından, konut satış işleminin TOKİ tarafından mevcut haliyle yapılması daha makul gözükmektedir. Dolayısıyla bu işlem hakkında "semenin akit sırasında belli olma zorunlulu-

<sup>78</sup> **Maslahat-ı Mürsele:** Geçerli veya geçersiz sayıldığına dair hakkında nas ya da icmâ bulunmayan, kıyas kapsamına da girmeyen, bununla birlikte hem akli ölçülere hem de şer'i düzenlemelerin amaçlarına uygunluk gösteren menfaatleri ifade etmektedir. (Bkz. Ebû İshak İbrahim b. Musa b. Muhammed el-Lahmî el-Gırnâî eş-Şâtîbî, *el-İ'tisâm* (Mısır: el-Mektebetü't-Ticâriyyetü'l-Kübrâ, t.s.) 111, 114-115, 129; İbrahim Kâfi Dönmez, "Maslahat", *Türkiye Diyanet Vakfı İslam Ansiklopedisi* (Ankara: TDV Yayınları, 2003), 28/79-94.)

ğu” kuralının esnetilmesi, hem toplumun önemli bir ihtiyacını karşılaması hem de gerek vatandaşın gerekse yardım amaçlı bir devlet kuruluşunun maslahatını koruması itibariyle kanaatimizce hakkaniyete en uygun yaklaşımdır.<sup>79</sup> İbn Rüşd’ün ifadesiyle istihsan da: “Maslahata ve adalete yönelmek” demektir.<sup>80</sup>

## Sonuç

İslam hukukuna göre bir alışveriş sözleşmesinin sahih sayılabilmesi için satılan mal, mala karşılık ödenecek bedel, vadeli satışlarda bedelin ödeneceği vade, muhayyerlik şartıyla yapılan satışlarda ilgili tarafın muhayyerlik süresi gibi hususlar akit sırasında netleştirilmiş olmalıdır. Ancak bu hususlardan birinde belirsizlik olması mutlak olarak akdi geçersiz (bâtıl) ya da gayrimeşru (fâsid) kılan bir durum olmayıp, akdin sahih sayılmamasında ölçü belirsizliğin taraflar arasında anlaşmazlık/nizaa çıkmasına neden olabilecek boyutta olmasıdır. Belirsizliğin/cehâletin nizaa sebep olup olmayacağı akdi yapan kişilerin huy ve karakterlerine göre farklılık gösterebileceğinden, cehâletin nizaa götürür potansiyelde olup olmadığını tespit için objektif bir kritere ihtiyaç vardır. Bu kriter örftür. Buna göre insanların örf ve teamüllerine göre genelde anlaşmazlığa götürmeyen küçük belirsizlikler müsamahayla karşılanırken, böyle olmayan aşırı belirsizlikler akdin sıhhatine engel teşkil etmektedir. Dört mezhebin fıkıh kaynaklarında da akitlerdeki anlaşmazlığa götürmeyecek ölçüdeki belirsizliklerin tolere edildiğinin, nizaa götürülen cehâletin ise akdin sıhhatine engel görüldüğünün çok sayıda örneği bulunmaktadır.

Spesifik bir meselede, özel bir gerekçeye dayanarak benzer meselelerde işletilen genel kurala göre hareket etmeyip hakkaniyete daha uygun bir çözüm üretme şeklindeki yöntemin uygulamadaki örneklerine dört fıkıh mezhebinin de kaynaklarında rastlanmaktadır. Hanefîlerin ve Mâlikîlerin *istihsan* terimiyle ifade ettikleri bu yöntem, fikhî katı kuralcılıktan koruyan ve zamanın ilerlemesiyle değişen hayat şartlarında fikhın işlevselliğini koruyan bir özelliğe sahiptir. Güncel meseleleri fikhî yönden değerlendirirken bu yöntemin işletilmesi, kanaatimizce çağdaş Müslüman toplumların karşılaştıkları

<sup>79</sup> Bu doğrultudaki bir yaklaşım için bk. Duman, “TOKİ’nin Sosyal Konut Projesi Bağlamında Vadeli Satım Bedeli Belli Olmayan Konut Satımının Fikhî Açıdan Değerlendirilmesi”.

<sup>80</sup> İbn Rüşd, *Bidâyetü'l-müctehid*, 3/201.

problemlere yönelik daha hakkaniyetli ve maslahatı koruyan çözümler üretilmesini sağlayacaktır.

TOKİ'nin 2022 Eylül ayında açıkladığı sosyal konut projesinin içerdiği konut satış sözleşmesi, konut peşinatının ve ilk altı ayda ödenecek aylık taksit miktarının belli olduğu fakat daha sonraki her altı ayda kalan borç bakiyesinin ve aylık taksit miktarının memur maaş zammı dikkate alınarak güncelleneceğinin belirtildiği bir satım akdidir. Bu akitte sözleşmeye imza atan alıcıların konutlara toplam ne kadar bedel ödeyecekleri akit sırasında belli olmadığından, sözleşme fikhî hükmü açısından tartışma konusu olmuştur. Kanaatimizce bu sözleşmede semende söz konusu olan belirsizlik akdin sıhhatine engel sayılacak boyutta değildir. Çünkü sözleşmede konut satın alan vatandaşların ilk altı aydan sonraki her altı ayda ödeyecekleri güncel aylık taksit miktarının tespiti, alıcının akdin yapıldığı zamandaki ödeme koşullarını koruyan hakkaniyetli bir ölçüye bağlanmaktadır. Bu durumda semenin toplam miktarındaki belirsizliğin nizaa götürülecek bir potansiyeli kalmamaktadır. Ayrıca TOKİ evlerinin aylık taksitlerinin mevcut kira ücretlerine göre daha uygun olması ve taksit ödeyenin kendi evine ödeme yapıyor olması, projenin muhatabı olan gelir grupları için kiracı olmaktan çok daha avantajlı ve teşvik edici bir durumdur. Öte yandan sözleşmenin bir tarafında imkânları müsait olmayan vatandaşlara konut sahibi olabilmeleri için yardımda bulunma amacıyla kurulmuş, kâr amacı gütmeyen bir devlet kuruluşunun olması da anlaşmazlık riskini ortadan kaldıran bir faktördür. Bu koşullar içerisinde TOKİ'den ev alanlar için yapılan sözleşmenin nizaa götürücü boyutta olduğunu söylemek makul ve gerçekçi durmamaktadır.

TOKİ projesinin içerdiği konut satış sözleşmesinin mevcut şekli, kanaatimizce yüksek enflasyonun yaşandığı bugünün koşullarında hem satıcı konumundaki kurumun hem de alıcı taraf olan dar ve orta gelirli vatandaşların zarar görmesini önleyen, onların maslahatını koruyan bir mahiyettedir. Bunun yanında söz konusu proje başka yolla konut sahibi olma imkânı bulunmayan ve toplumun büyük bir kısmını teşkil eden kesimlerin önemli bir ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Dolayısıyla proje kapsamında yapılacak konut satış sözleşmesinde, istihsan prensibine göre hareket edilerek *maslahat ve hacet* gerekçelerine istinaden “semenin miktarının akit sırasında belli olması” kuralını

işletmede esnek hareket edilmesinin daha isabetli bir yaklaşım olduğunu düşünüyor, sözleşmenin mevcut haliyle fıkhen câiz olduğu kanaatini taşıyoruz.

### Kaynakça

- Ali Haydar Efendi. *Dürerü'l-hükkâm şerhu Mecelleti'l-ahkâm*. çev. Fehmî el-Hüseynî. 4 Cilt. b.y.: Dârü'l-Cil, 1411/1991.
- Aslan, Bedri. "İslam Borçlar Hukukunda Cehâletin Sözleşmelere Etkisi (Borsa, Sigorta ve İnternet Üzerinden Yapılan Alım-Satım Örneği)". *e-Şarkiyat İlmî Araştırmalar Dergisi* 10/3 (2018), 1100-1101.
- Aslan, Bedri. *İslam Hukukununun Esnekliği*. Ankara: Fecr Yayınları, 2019.
- Bardakoğlu, Ali. "İstihsan". *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 23/339-347. İstanbul: TDV Yayınları, 2001.
- Bereketî, Muhammed Amîmü'l-İhsân el-Müceddidî. *et-Ta'rîfâtü'l-fikhiyye*. b.y.: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, 1424/2003.
- Buhâtî, Mansûr b. Yûnus b. Salâhiddîn. *Keşşâfü'l-kınâ' 'an metni'l-İknâ'*. 6 Cilt. b.y.: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, t.s.
- "Cehâlet". *el-Mevsûatü'l-fikhiyyetü'l-Kuveytiyye*. 16/167-179. Kuveyt: Dârü's-Selâsil, 1404-1427/1986-2006.
- Cündî, Ziyâüddîn Ebü'l-Mevedde Halil b. İshak. *el-Muhtasar*. Kahire: Dârü'l-Hadîs, 1426/2005.
- Çubukçu, Asri. "Halîme". *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 15/338. İstanbul: TDV Yayınları, 1997.
- Dönmez, İbrahim Kâfi. "Cehâlet". *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 7/219-222. İstanbul: TDV Yayınları, 1993.
- Dönmez, İbrahim Kâfi. "Maslahat". *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 28/79-94. Ankara: TDV Yayınları, 2003.
- Duman, Soner. "TOKİ'nin Sosyal Konut Projesi Bağlamında Vadeli Satım Bedeli Belli Olmayan Konut Satımının Fikhî Açından Değerlendirilmesi". *İslam İktisadı Net*. Erişim 3 Kasım 2022. <https://islamiktisadi.net/2022/09/19/tokinin-sosyal-konut-projesi->

baglaminda-vadeli-satim-bedeli-belli-olmayan-konut-satiminin-fikhi-acidan-degerlendirilmesi

Ebü Ceyb, Sa' dî. *el-Kâmûsü'l-fikhî*. Dımaşk: Dârü'l-Fikr, 1413/1993.

Ebü Dâvûd, Süleyman b. el-Eş'as es-Sicistânî. *es-Sünen*. thk. Şuayb el-Arnaût-Muhammed Kâmil Karabelli. 7 Cilt. b.y.: Dârü'r-Risâleti'l-Âlemiyye, 1430/2009.

Erdoğan, Mehmet. *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*. İstanbul: Ensar Neşriyat, 3. Basım, 2010.

Feyyûmî, Ebü'l-Abbâs Ahmed b. Muhammed b. Ali. *el-Misbâhu'l-münîr*. thk. Yûsuf eş-Şeyh Muhammed. b.y.: el-Mektebetü'l-Mısıriyye, t.s.

Fîrûzâbâdî, Ebü't-Tâhir Mecdüddîn Muhammed b. Ya'kûb. *el-Kâmûsü'l-muhît*. thk. Mektebü Tahkîkî't-Türâs. Beyrut: Müessesetü'r-Risâle, 1426/2005.

Güney, Necmeddin. "İslam Borçlar Hukukunda Satım Akdinin Konusuna Dair Cehâlet ve Akde Etkisi". *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi* 16 (2010), 491-502.

Haddâd, Radyyyüddîn Ebû Bekr b. Ali b. Muhammed. *el-Cevheretü'n-neyyire*. 2 Cilt. b.y.: el-Matbaatü'l-Hayriyye, 1322/1904.

Hallâf, Abdülvehhâb. *İlmü usûli'l-fikh*. Kahire: Dârü'l-Hadîs, 1423/2003.

Hamevî, Üsâme. *Nazariyyetü'l-istihsân inde'l-usûliyyîn*. İstanbul: Mektebetü'l-Üsreti'l-Arabiyye, 1443/2021.

Hattâb, Ebü Abdillâh Şemsüddîn Muhammed b. Muhammed b. Abdirrahmân er-Ruaynî. *Mevâhibü'l-celîl li-şerhi Muhtasarı Halîl*. 6 Cilt. b.y.: Dârü'l-Fikr, 3. Basım, 1412/1992.

İbn Cüzey, Ebü'l-Kâsım Muhammed b. Ahmed b. Muhammed el-Kelbî el-Gırnâtî. *el-Kavânînü'l-fikhiyye*. b.y.: y.y., t.s.

İbnü'l-Esîr, Ebü's-Seâdât Mecdüddîn el-Mübârek b. Esîrüddîn Muhammed b. Muhammed eş-Şeybânî el-Cezerî. *en-Nihâye fi ğarîbi'l-hadîs ve'l-eser*. thk. Tâhir Ahmed ez-Zâvî-Mahmûd Muhammed et-Tinnâhî. 5 Cilt. Beyrut: el-Mektebetü'l-İlmiyye, 1399/1979.

- İbn Kudâme, Ebû Muhammed Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed b. Muhammed el-Cemmâilî el-Makdisî. *el-Muğnî*. 10 Cilt. b.y.: Mektebetü'l-Kâhire, 1388/1968).
- İliş, Ebû Abdillâh Muhammed b. Ahmed b. Muhammed el-Mısrî. *Minehu'l-celîl şerhu Muhtasari Halîl*. 9 Cilt. Beyrut: Dârü'l-Fikr, 1409/1989.
- Kal'acî, Muhammed Revvâs - Kanîbî, Hâmid Sâdik. *Mu'cemu lügati'l-fukahâ*. b.y.: Dâru'n-Nefâis, 1408/1988.
- Karâfî, Ebü'l-Abbâs Şihâbüddîn Ahmed b. İdrîs b. Abdirrahmân el-Mısrî. *el-Furûk*. 4 Cilt. b.y.: Âlemü'l-Kütüb, t.s.
- Kâsânî, Alâüddîn Ebû Bekir b. Mes'ûd b. Ahmed. *Bedâ'i'u's-sanâ'i' fî tertîbi's-şerâ'i'*. 7 Cilt. b.y.: Dârü'l-Kütübü'l-İlmiyye, 1406/1986.
- Kudûrî, Ebü'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed. *el-Muhtasar*. thk. Kâmil Muhammed Muhammed Uveyza. b.y.: Dârü'l-Kütübü'l-İlmiyye, 1418/1997.
- Kurtubî, Ebü'l-Velîd Muhammed b. Ahmed b. Muhammed. *Bidâyetü'l-müctehid ve nihâyetü'l-muktesid*. 4 Cilt. Kahire: Dârü'l-Hadîs, 1425/2004.
- Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye.
- Mergînânî, Ebü'l-Hasen Burhânüddîn Ali b. Ebî Bekr b. Abdilcelîl el-Fergânî. *Bidâyetü'l-mübtedî*. Kahire: Matbaatü Muhammed Ali Subh, t.s.
- Mergînânî, Ebü'l-Hasen Burhânüddîn Ali b. Ebî Bekr b. Abdilcelîl el-Fergânî. *el-Hidâye*. thk. Tallâl Yûsuf. 4 Cilt. Beyrut: Dâru İhyâi't-Türâsî'l-Arabî, t.s.
- Mevsilî, Ebü'l-Fazl Mecdüddîn Abdullah b. Mahmûd b. Mevdûd. *el-İhtiyâr li-ta'lîli'l-Muhtâr*. 5 Cilt. Kahire: Matbaatü'l-Halebî, 1356/1937.
- Molla Hüsrev, Mehmed b. Ferâmurz b. Ali. *Dürrerü'l-hükkâm fî şerhi Ğureri'l-ahkâm*. 2 Cilt. b.y.: Dâru İhyâi'l-Kütübü'l-Arabiyye, t.s.
- Nevevî, Ebû Zekeriyâ Yahyâ b. Şeref. *Minhâcü't-tâlibîn*. thk. İvaz Kâsım Ahmed İvaz. b.y.: Dârü'l-Fikr, 1425/2005.



- Nevevî, Ebû Zekeriyâ Yahyâ b. Şeref. *Ravzatü't-tâlibîn ve 'umdetü'l-müttakîn*. thk. Züheyr eş-Şâvîş. 12 Cilt. Beyrut: el-Mektebü'l-İslâmî, 3. Basım, 1412/1991.
- "Selem". *el-Mevsûatü'l-fikhiyyetü'l-Kuveytiyye*. 25/191-230. Kuveyt: Dârü's-Selâsil, 1404-1427/1986-2006.
- Semerkandî, Ebû Bekr Alâüddîn Muhammed b. Ahmed b. Ebî Ahmed. *Tuhfetü'l-fukahâ'*. Beyrut: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, 2. Basım, 1414/1994.
- Serahsî, Ebû Bekir Şemsüleimme Muhammed b. Ebî Sehl. *el-Mevsût*. 30 Cilt. Beyrut: Dârü'l-Ma'rife, 1414/1993.
- Shamshiyev, Ozat. *Hanefî Mezhebinde Tashîhu'l-Ukûd Teorisi*. Konya: Necmettin Erbakan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2022.
- Şâbân, Zekiyyüddin. *Usûlü'l-fikhi'l-İslâmî*. İstanbul: el-Mektebetü'l-Hanîfiyye, t.s.
- Şahin, Osman. "İstihsan Yönteminin Aklî Gerekçeleri ve Bazı Uygulama Şekilleri". *Din Bilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 8/4 (2008), 41-75.
- Şâtıbî, Ebû İshak İbrahim b. Musa b. Muhammed el-Lahmî el-Gırnâtî. *el-İ'tisâm*. 2 Cilt. Mısır: el-Mektebetü't-Ticâriyyetü'l-Kübrâ, t.s.
- Şeyhîzâde, Abdurrahman b. Muhammed b. Süleyman Damad Efendi. *Mecma'u'l-enhur fî şerhi Mülteka'l-ebhur*. 2 Cilt. b.y.: Dâru İhyâi't-Türâsî'l-Arabî, t.s.
- Şîrâzî, Ebû İshâk Cemâlüddîn İbrahim b. Ali b. Yusuf. *el-Mühezzeb fî fikhi'l-İmâm eş-Şâfi'î*. 3 Cilt. b.y.: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, t.s.
- Şîrbînî, Şemsüddîn Muhammed b. Ahmed el-Hatîb. *Muğni'l-muhtâc ilâ ma'rifeti me'ânî elfâzi'l-Minhâc*. 6 Cilt. b.y.: Dârü'l-Kütübî'l-İlmiyye, 1415/1994.
- TGRT Haber. "Cayma, Satma, Kiraya Verme Hakkı Var mı? Bakan Kurum Sosyal Konutta Merak Edilenleri Cevapladı". Erişim 20 Mart 2023. <https://www.tgrthaber.com.tr/ekonomi/sosyal-konut-projesinin-merak-edilenleri-2846941>

TOKİ. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. "250 Bin Sosyal Konut Projesi". Erişim 7 Kasım 2022.

<https://www.toki.gov.tr/Ba%C5%9Fvuru%20Bilgilendirme%20Formu.pdf>

TOKİ. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı. "İlk Evim". Erişim 27 Ekim 2022.  
<https://www.toki.gov.tr/sosyal-konut.html>

Yaran, Rahmi. "İhtiyaç". *Türkiye Diyanet Vakfı İslâm Ansiklopedisi*. 21/573-574. İstanbul: TDV Yayınları, 2000.

Yılmaz, Orhan. "TOKİ ve Tasarrufa Dayalı Finansman Şirketlerindeki Konut Finansmanının Fıkhî Boyutu". *Kilitbahir Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi İlahiyat Fakültesi Dergisi* 22 (Mart 2023), 207-228.

Zeylaî, Ebû Muhammed Fahrüddîn Osman b. Ali b. Mihcen b. Yûnus. *Tebyñnü'l-hakâ'ik*. 6 Cilt. Bulak: el-Matbaatü'l-Kübrâ el-Emîriyye, 1313/1895.

Zühaylî, Vehbe b. Mustafa. *el-Fıkhü'l-İslâmî ve edilletühû*. 10 Cilt. Dımaşk: Dârü'l-Fikr, t.s.

Zühaylî, Vehbe b. Mustafa. *el-Vecîz fî usûli'l-fıkh*. Dımaşk: Dârü'l-Fikr, 1426/2005.