

TAŞINMAZ ÜZERİNDE GERİ ALIM HAKKI

THE RIGHT OF REPURCHASE ON IMMOVABLE PROPERTY

Pınar GÜZEL *  

Makale Bilgi

Gönderilme: 04/02/2020
Kabul: 27/05/2020

Anahtar Kelimeler

*Geri Alım
Sözleşmesi,
Satış İlişkisi
Doğuran Haklar,
Yenilik Doğurucu
Hak.*

Article Info

Received: 04/02/2020
Accepted: 27/05/2020

Keywords

*Repurchase Contract,
Rights Triggering Sale
Contract,
Formative Right.*

Özet

Özel hukukta geri alım hakkı, malike sattığı malı belirli koşullar ve bir bedel karşılığında tek taraflı irade beyanı ile geri alabilmesi imkânını bahşeden yenilik doğurucu bir haktır. Söz konusu bu hak Türk hukukunda özellikle taşınmaz mallar açısından önem arz eder. Geri alım hakkı çoğunlukla sözleşme ile doğar ve satış sözleşmesinin içinde, bir yan anlaşma olarak veya bir ek anlaşma olarak öngörülebilir. Türk Medenî Kanunu'nda ve Türk Borçlar Kanunu'nda taşınmazları konu edinen geri alım hakkını kuran sözleşmenin geçerliliğinin resmî şekilde kurulmasına bağlı olduğu ve geri alım hakkının azamî on yıl için kurulabileceği düzenlenmektedir. Geri alım hakkı bir nispi hak olup, Türk Medenî Kanunu uyarınca tapu siciline şerh edilebilir. Şerh edilmiş geri alım hakkı taşınmaz üzerinde şerhten sonra aynı hak iktisap eden kişilere karşı da ileri sürülebilir. Geri alım hakkı, uygulamada çoğunlukla teminat fonksiyonu icra etmektedir ve kanunda açıkça yer verilmiş bir hak olması sebebiyle lex commissoria yasağını ihlâl etmediği kabul edilmektedir.

Abstract

The right of repurchase in private law is a formative right providing the owner of an asset sold with the option to repurchase under particular conditions for a certain price by unilateral declaration of will. This is of particular importance for immovable assets under Turkish law. The right of repurchase often arises from a contract and can be stipulated within or as a side contract to a sale contract or as a supplement thereto. The Turkish Civil Code and Turkish Code of Obligations provide the official form as a validity condition for the repurchase contract regarding immovable assets. The right of repurchase can be established for a maximum period of ten years. Being a right in personam, the right of repurchase can be annotated with the land registry. The annotated right can be asserted against parties subsequently acquiring rights in rem over the asset. In practice, the right of repurchase often serves as security and is not considered as breach of the lex commissoria prohibition since it is a right regulated by law.

I. GİRİŞ

Geri alım (vefa) hakkı, malikle malı devralan arasında kurulan ve geri alım sözleşmesi (anlaşması) olarak adlandırılan sözleşme çerçevesinde, önceki malike, tek taraflı bir geri alım beyanında bulunarak, bir geri alım bedeli karşılığında malı geri alma imkânını veren, kurucu bir yenilik doğuran haktır¹. Sözleşmenin nispiyeti gereğince, kural olarak geri alım hakkı, hakkı tesis eden sözleşmenin tarafları ve onların küllî halefleri arasında hüküm ifade eder². Ancak kanun koyucu çeşitli iktisadî fonksiyonlara hizmet eden bu hakkın şerh edilerek taşınmaz üzerinde sonradan hak edinen üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilmesine imkân tanımıştır³.

Geri alım hakkına ilişkin düzenleme “bey’i bilvefa mukavelesi” kavramı altında 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 213. maddesinde sözleşmenin geçerlilik şekline ilişkin kuralla sınırlı olarak yer almaktaydı. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun (TBK) m.237 ile m.239 hükümleri, geri alım hakkını kuran sözleşmenin geçerlilik şeklinin yanında, hakkın süresi, şerhi ve devredilebilirliği hususlarını içermektedir. Ayrıca Türk Medenî Kanunu’nun (TMK) m.736 ve m.1009 hükümleri, geri alım hakkının şerh edilmesini ve şerhin geçerlilik süresini düzenlemektedir.

TMK’da veya TBK’da, iradî olmayan mülkiyet kısıtlaması getiren bir “kanunî” geri alım hakkı düzenlenmemiştir. Kamulaştırma Kanunu’nda düzenlenen “geri alma hakkı”, kamulaştırılmış malı (eski) malike kazandırma işlevi bakımından sözleşmeden kaynaklanan geri alım hakkına benzese de, ortaya çıkma koşulları ve amacı bakımından farklılık arz eder. Kamulaştırma Kanunu m.22 ve m.23, malike, kamulaştırmadan sonraki beş yılda malın kamuya tahsisine ihtiyaç kalmaması veya idarenin taşınmazı amacına uygun kullanmaması veya olduğu gibi bırakması hallerinde kamulaştırma bedeli karşılığında malını geri alma hakkı verir. Bu düzenlemelerin amacı, kamulaştırmadaki kamu yararının gerçekleşmemesi, gerçekleşme imkânının kalmaması veya ortadan kalkması durumunda, kamu yararı ve bireyin mülkiyet hakkı arasındaki dengenin korunması düşüncesiyle malın malike iadesidir⁴.

Geri alım hakkının konusu taşınırlar ve taşınmazlar olabilir. Taşınmazlara ilişkin geri alım hakkının pozitif hukukumuzdaki yeri ve uygulamadaki önemi itibarıyla bu çalışmada taşınmaz üzerinde kurulan geri alım hakkı ve bu hakka vücut veren geri alım sözleşmesine ilişkin hususiyetler ele alınmaktadır.

II. GERİ ALIM HAKKI KAVRAMI, GERİ ALIM HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ ve BENZER HUKUKİ MÜESSESELERDEN AYIRT EDİLMESİ

A. Geri Alım Hakkı Kavramı

Geri alım hakkının ve geri alım sözleşmesinin (anlaşmasının) temeli eski hukuk sistemlerine uzanır. Roma hukukunda geri alım anlaşmasına benzeyen, rızâ akitlerden alım satım akdinde sözleşmenin tipine özgü hükümleri değiştirmeye yarayan ek koşullardan biri olan *pactum de retrovendendo* (*pactum de retroemendo*) ile satıcıya semeni alıcıya iade ederek malı geri alma imkânı tanınabilmekteydi⁵. Türk hukukundaysa eskiden dinî sebeplerle faizsiz kredi sağlamak

¹ SEBÜK, Tahir, Şüf’a, Vefa ve İştirâ Hakları, Kader Basımevi, İstanbul, 1951, s.25; NOMER, Halûk N., Vefa Hakkı (Vefa), Beta, İstanbul, 1992, s.3; OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, 2.B., Filiz, İstanbul, 2019, s.296; ARSLAN UGAN, Deniz, Geri Alım (Vefa) Hakkı, Yetkin, Ankara, 2020, s.21.

² OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt:I, 17.B, Vedat, İstanbul, 2019, s.28; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Borçlar Hukuku Genel Bölüm: Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme (Borçlar Hukuku), Cilt:1, 4.B, Filiz, İstanbul, 2008, s.15.

³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.138-139; SUTTER-SOMM, Thomas, Schweizerisches Privatrecht, Cilt: V/1: Eigentum und Besitz, Helbing&Lichtenhahn, Basel, 2014, s.28-29.

⁴ AKGÜNER, Tayfun/ERMAN, Hasan, “Kamulaştırmada Son Gelişmeler ve Malikin Geri Alma Hakkı (İlginç Bir Karar)”, İKÜHFD, 1(1-2), 2002, s.17; SOLMAZ, Eren, Kamulaştırma Hukukunda Malikin Geri Alma Hakkı, XII Levha, İstanbul, 2016, s.10, 151. İdarenin hareketsiz kalmasının malik lehine haklar doğuran sebep olarak değerlendirilmesi hakkında bkz. Danıştay İDDGK’nın E.2007/2255 K.2012/801 sayılı, 24.5.2012 tarihli kararı, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi: 10.05.2020).

⁵ di MARZO, Salvatore, Roma Hukuku (Çeviren:Ziya UMUR), 2.B, İstanbul Matbaası, İstanbul, 1959, s.441 [“*si ea nupta eiesse desisset, ut eos fundos si ipse vellet eodem pretio mulier transcriberet viro*”(Aralarında mevcut evlenme kalkarsa ve koca isterse kadın satın almış olduğu taşınmazları aynı fiyatla iade etmek zorundadır.); BERGER, Adolf, Encyclopedic Dictionary of Roman Law, New Jersey, 2014, s.615. Yazarlar, *pactum de retrovendendo* ve *pactum de retroemendo* arasında ayırım yapmamışlardır. Bazı yazarlar geri alım hakkını ifade etmek için *pactum de retroemendo*’yu tercih etmektedirler. Bkz. ZIMMERMANN, Reinhard, The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition, Cape Town, 1996, s.509-510, dn.12; PRAGER, Georg, Allgemeine Lehren und Sachenrecht:1, Berlin, 1888, s.59. Diğer bazı yazarlar, *pactum de retrovendendo*’nun alıcıya geri satma, *pactum de*

amacıyla geri alım hakkına başvurulmaktaydı. Günümüzde geri alım hakkı, kanunî faiz sınırları dışında faiz elde etmek ve özellikle taşınmaz maliki tarafından kredi teminatı sağlamak veya daha genel bir ifadeyle ilk satışın hükümlerini teminat altına almak amacıyla başvuru bir yol olarak karşımıza çıkmaktadır⁶.

Taşınmaza ilişkin geri alım hakkı düzenlenmekle birlikte, ne TBK ne de TMK kavramını tanımlanmaktadır. Öğretide geri alım hakkı, maliki bulunduğu taşınmazı başkasına devretmiş olan kimseye, taşınmazı tek taraflı irade açıklamasıyla geri alma yetkisi bahşeden hak olarak tanımlanmaktadır⁷. Geri alım ilişkisinde malik, taşınmazını başkasına devretmekte, ancak devri gerçekleştirirken taşınmazı geri alım bedeli karşılığında geri satın alma hakkı malike tanınmaktadır. Esasen öğretide ifade edildiği üzere geri alım hakkı bir alım hakkıdır⁸. Taşınmazı satın alma hakkının üçüncü kişiye değil, daha önce taşınmazı satmış bulunan kişiye tanınması onu diğer alım haklarından ayırır.

B. Geri Alım Hakkının Doğumu

Uygulamada geri alım hakkı çoğunlukla bir geri alım sözleşmesiyle tanınmaktadır (TBK m.237/f.2). Malik geri alım sözleşmesiyle, satın mülkiyetini devrettiği taşınmazı, sözleşmede belirtilen koşullar çerçevesinde ve bedelin ödenmesi karşılığında geri alma imkânına sahip olur⁹.

Öğretideki ağırlıklı görüş¹⁰ uyarınca geri alım hakkı ölüme bağlı bir tasarrufla, örneğin bir vasiyetnameyle de kurulabilir. Hakkın vasiyetnameyle geçerli olarak kurulması vasiyetnameye ilişkin şekil koşullarına uyulmasını gerektirir¹¹. Geri alım hakkı miras sözleşmesine de konu edilebilir¹². Aksi yöndeki görüşe¹³ göre, geri alım hakkı kural olarak ölüme bağlı tasarrufla kurulamaz, ancak geri alım sözleşmesinde hakkın kullanılması hakkı tanıyan tarafın ölümüne geçerli olarak bağlanabilir. Ölüme bağlı tasarrufla kurulan geri alım hakkı tahvil veya yorum yoluyla alım hakkı olarak geçerli kabul edilebilir¹⁴.

1. Geri Alım Sözleşmesi

Taşınmazının mülkiyetini devreden kişiye geri alım hakkı tanımak üzere yapılan sözleşme “geri alım sözleşmesi” şeklinde ifade edilmektedir. Sözleşmenin objektif esaslı unsurları tarafların kimlikleri ve geri alım konusu şeydir. Geri alım bedeli belirlenmiş olabilir, ancak sözleşmenin objektif esaslı unsurlarından biri değildir. Bedel belirlenmemişse satış

retroemendo'nun satıcıya geri alma imkânı veren, birbirinden farklı kavramlar olduğunu belirtmektedirler. Bkz. BUCKLAND, William Warwick, A Text-Book of Roman Law from Augustus to Justinian, Cambridge, 1921, s.492; APATHY, Peter/KLINGENBERG, Georg/PENNITZ, Martin, Einführung in das römische Recht, 6.B, Böhlau, Viyana, 2016, s.172. Kavram tercihindeki farklılaşmanın, aynı metne dayanılarak yapılan yapay ayırmadan kaynaklandığına dair bkz. TAHAN, Duygu, “Roma Hukuku’nda Alım Satım Akdine Bağlı *Pactum*’lar”, İnÜHFD, C.8, S.1, 2017, s.214-215.

⁶ OLGAÇ, Senai, Şüf’a Vefa İştirâ Hakları, Olgaç Matbaası, Ankara, 1978, s.246; NOMER, Halûk Nami, “Teminat Amaçlı Vefalı Satışlar ile İnanç Sözleşmeleri ve Lex Commissoria Yasası” (Teminat), Cevdet Yavuz’a Armağan, Cilt:II, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 2016, s.2007.

⁷ OLGAÇ, s.247; TANDOĞAN, Halûk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt: I/1, 6.B, İstanbul, Vedat, 2008, s.275; NOMER, Vefa, s.3; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.296; SİRMEN, Lale, Eşya Hukuku, 7.B, Yetkin, Ankara, 2019, s.419.

⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.297; TEKİNAY, Selahattin Sulhi, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, Eşya Hukuku II/1, Filiz, İstanbul, 1988, s.12; ERTAŞ, Şeref, Eşya Hukuku, 14.B, Barış, İzmir, 2018, s.383; CAVIN, Pierre/REYMOND, Claude, Traité de Droit Privé Suisse, Cilt:VII/1, Editions Universitaires Fribourg, Fribourg, 1978, s.150.

⁹ AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ, Derya, Eşya Hukuku, 2.B, Beta, İstanbul, 2018, s.575.

¹⁰ Bu görüşte bkz. SEBÜK, s.40; OLGAÇ, s.247; TANDOĞAN, s.278; BUZ, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin, Ankara, 2005, s.147; YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10.B, İstanbul, 2014, s.251; ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 19.B, Turhan, Ankara, 2019, s.69; ARSLAN UGAN, s.105; ALLGÄUER, Oskar, Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrecht, H.R.Sauerländer&Co., Aarau, 1918, s.44; GIGER, Hans, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Cilt:VI/2/1/3:Der Grundstückskauf Art. 216-221 OR, Stämpfli, Bern, 1997, s.39.

¹¹ Bkz. TMK m.531 vd.

¹² ARSLAN UGAN, s.106. Bkz. TMK m.545’teki şekil koşulu.

¹³ NOMER, Vefa, s.19. Yazar, geri alım hakkının satış sözleşmesinin bir unsuru olması sebebiyle ölüme bağlı tasarrufla kurulamayacağını belirtmektedir. Aynı yönde bkz. MEIER-HAYOZ, Arthur, Schweizerisches Privatrecht, Cilt:VI/1:Das Sachenrecht, Basel, Helbing&Lichtenhahn, 1977, s.206, 216.

¹⁴ NOMER, Vefa, s.19.

sözleşmesindeki satış bedeli geri alım bedeli olarak kabul edilmektedir¹⁵. Geri alım bedelinin sözleşmede dolaylı olarak, örneğin satış tarihinde bir uzman tarafından, belirlenmesi mümkündür.

Geri alım bedelinin taraflarca belirlenmiş olduğu, ancak geri alım hakkının kurulmasıyla dava tarihi arasında uzun sürenin geçmiş olduğu durumlarda, hak sahibi tarafından ödenecek bedel, ahde vefa ilkesi gereğince, değişen ekonomik koşullardan, özellikle paranın değerindeki düşüşten, etkilenmez¹⁶. Ancak Yargıtay'ın, geri alım bedeli olarak sözleşmede öngörülen meblağın dava tarihindeki karşılığı dikkate alınarak yeniden belirlenmesinin kabul edilebileceği yönünde kararlarına rastlanmaktadır¹⁷. Anılan kararlarda benimsenen yaklaşım, ancak sözleşme tarihinde belirlenmiş olan parasal değer beklenmeyen bir şekilde ve olağanüstü boyutta azalması gibi zorlayıcı sebeplerin varlığı halinde gündeme gelebilir. Geri alım bedelinin değişen koşullara uyarlanması TBK m.138'deki koşullar çerçevesinde mümkündür.

Geri alım hakkının süresi ve şerh verilmesi de sözleşmede düzenlenebilir. Mevzuat İsviçre Borçlar Kanunu'na 1991 revizyonu ile¹⁸ eklenen m.216a'da geri alım hakkının ve şerhin süresinin 25 yılı¹⁹ geçemeyeceği düzenlenmiş, İsviçre Medeni Kanunu'nun 683. maddesiyle (TMK m.736'nın mevzuat hükmü) yürürlükten kaldırılmıştır²⁰. Hakkın ve şerhin süresinin tek bir hükümde birleştirilmesi şerhin hakkı güçlendirme işlevi sebebiyle ve kanun sistematigi açısından olumlu karşılanmıştır²¹. TBK m.238'de, geri alım hakkının kararlaştırılabileceği süre için 10 yıllık üst sınır öngörülmüştür. Şerhe ilişkin TMK m.736/f.2'deki 10 yıllık üst süre sınırsız korumuştur²². 10 yıllık süre öngörülmesinin amacı hakkın kullanım süresiyle şerhin geçerliliği için kanunda izin verilen azami süre arasında paralellik sağlamaktır²³. Sözleşmede 10 yıldan uzun bir süre kararlaştırılmışsa, süreye ilişkin koşul kural olarak kısmi hükümsüz olur (TBK m.27/f.2)²⁴ ve hak 10 yılın sonunda kendiliğinden sona erer²⁵. Süre belirlenmemişse, kanunda tanınan azami süre boyunca hakkın varlığını sürdüreceğini kabul etmek gerekir²⁶. TBK m.238'de getirilen bu kısıtlamadan önce de öğretide geri alım hakkının belirsiz veya çok uzun bir süre için kararlaştırılmış olmasının muhatabı ekonomik açıdan TMK m.23 ve TBK m.27 kapsamında kişilik haklarına veya ahlâka aykırılık teşkil edecek seviyede kuşatması durumunda sözleşmenin süresine ilişkin klozların kesin hükümsüzlüğünün ileri sürülebileceği ifade edilmekteydi²⁷. Anılan

¹⁵ SEBÜK, s.40; NOMER, Vefa, s.19; TEKİNAY s.12; TERCIER, Pierre/BIERI, Lauerent/CARRON, Blaise, Les Contrats Spéciaux, 5.B, Schulthess, Cenevre, Zürih, Bale, 2016, s.144.

¹⁶ SEBÜK, s.99; NOMER, Vefa, s.66; TERCIER, Pierre/PICHONNAZ, Pascal/DEVELİOĞLU, Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, XII Levha, İstanbul, 2016., s.306.

¹⁷ Bkz. E.2000/6-64 K.2000/73 sayılı, 9.2.2000 tarihli; E.2000/6-1815 K.2000/1825 sayılı, 20.12.2000 tarihli YHGK ve E.2012/1281 K.2012/4872 sayılı, 27.3.2012 tarihli Yargıtay 6.HD kararları, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi: 8.1.2020).

¹⁸ 04.10.1991 tarihli Federal Kanun (RO1993 1404; FF1988 III 889) ile düzenlenen ve 01.01.1994 tarihinde yürürlüğe giren revizyon.

¹⁹ İsviçre Medeni Kanunu'nun yürürlükten kaldırılan m.683'de öngörülen 10'ar yıllık şerh sürelerinin uygulamada sözleşme serbestisi sebebiyle genellikle daha uzun süre için kararlaştırılan haklar karşısında yetersiz kaldığı için, uygulamanın kanun metnine taşınması yoluyla 25 yıl gibi uzun bir sürenin revizyon kapsamında düzenlendiği hakkında bkz. BRÜCKNER, Christian, "§ 11 Verwandte Verträge (Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, Vertrag auf Begründung eines Kaufsrechts bzw. Rückkaufsrechts)", in Koller, Alfred(ed.), Der Grundstückskauf, 2.B, Stämpfli, Bern, 2001, s.508. İsviçre hukukunda geri alım ve ön alım hakları için 25 yıl olarak düzenlenen süre, alım hakkı için bu hakkın kullanım anını taşınmaz malikinin seçemiyor olması gerekçesiyle 10 yıl ile sınırlandırılmıştır. Bkz. MARCHAND, Sylvain, "La reconciliation de l'effet et de l'effet personnel des droits de preemption, d'emption et de remere immobiliers en droit suisse", in Erdem, Ercüment H.(ed.)/Bolle, Pierre-Henri(ed.), Journées juridiques turco-suisse, Beta, İstanbul, 2005. s.176, dn.5.

²⁰ Ön alım, alım ve geri alım hakları sözleşmeyle kurulan haklar olduklarından borçlar kanununda yer almaları gerektiği hakkında bkz. MEIER-HAYOZ, s.202.

²¹ MARCHAND, s.177. Bununla birlikte, süre bakımından sözleşme özgürlüğünü kısıtlayan düzenlemenin eşya hukuku prensipleriyle birlikte uygulanmasının güç olduğu belirtilmektedir. Bkz. GIGER, s.279-281.

²² Geri alım sözleşmesinde süre belirtilmemiş olmasına karşın şerhin süreyle sınırlandırılmış olmasının hakkın kendisini süreyle kısıtlamayacağı hakkında bkz. Yargıtay 14.HD'nin E.2015/15856 K.2016/10198 sayılı, 7.12.2016 tarihli kararı, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:8.1.2020).

²³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.254. Nitekim madde gerekçesine göre de süre, TMK m.736'da öngörülen süreyle uyumlu hale getirilmiştir. TMK'da İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki revizyona paralel şekilde değişiklik yapılmamış bulunmasının eleştirisi için bkz. HELVACI, İsviçre, s.407.

²⁴ OĞUZMAN/ÖZ, Cilt:I, s.180 vd.; ARSLAN UGAN, s.68; MARCHAND, s.185. Bu kloz olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılabilirse sözleşmenin tamamı kesin hükümsüz olur (TBK m.27/f.2-c.2).

²⁵ NOMER, Halûk N./ERGÜNE, M.Serkan, Eşya Hukuku, XII Levha, İstanbul, 2019, s.154; ARSLAN UGAN, s.184.

²⁶ TERCIER/BIERI/CARRON, s.1032.

²⁷ SEBÜK, s.107; NOMER, Vefa, s.78. Yazar ancak kelepçeleme (boğazlama) sözleşmesi niteliğindeki anlaşmaların hükümsüz addedileceğini belirtmektedir. Burada hükümsüzlüğün esnek hükümsüzlük olarak değerlendirilebileceği ve ilgili görüşler için bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Borçlar Hukuku, s.568-576.

seviyede bir hukuka aykırılık söz konusu olmasa dahi, geri alım hakkının kurulduktan çok uzun süre sonra kullanılması hakkın kötüye kullanılması da teşkil edebilir²⁸. Geri alım hakkının sıklıkla teminat amacıyla kurulduğu ve günümüz koşullarında kısa sayılmayacak 10 yıllık sürenin bitiminde hakkın ve şerhin taraflarca yeniden oluşturulmasının mümkün olduğu dikkate alındığında, TBK m.238'in hak sahibine sağladığı koruma mehz kanuna nazaran yetersiz görünmemektedir.

Gerri alım sözleşmesi çoğunlukla taşınmazın devrini hedefleyen satış sözleşmesine ait resmî senette yer almaktadır, ancak daha sonra ayrı bir sözleşme olarak da kurulabilir²⁹. Gerri alım sözleşmesi, satış sözleşmesine ilişkin bir yan anlaşmadır ve ilgili olduğu satış sözleşmesinin bir parçasıdır³⁰. Taşınmazın devrine ilişkin satış sözleşmesinin ifasından sonra kurulacak bir geri alım sözleşmesiye geri alım değil, alelade bir alım sözleşmesi teşkil eder³¹. Bu durumda roller değişir; satış sözleşmesi gereğince taşınmazın mülkiyetini devreden taraf, alım hakkı sahibi olur.

Nomer'e³² göre, satış sözleşmesiyle geri alım sözleşmesi arasında zamansal fark varsa, özellikle geri alım sözleşmesi satış sözleşmesinden uzun süre sonra kurulmuşsa, sadece satış sözleşmesine atıfta bulunulmuş olması sonradan yapılan sözleşmeye geri alım sözleşmesi niteliğini kazandırmaz. Çoğunlukla geri alım sözleşmesinin temel gayesini oluşturan teminat işlevi ancak taşınmazın mülkiyetinin alıcıya geçmesinden önce satıcıya tanınacak bir geri alım hakkıyla yerine getirilebilir. Satış sözleşmesinden çok uzun zaman sonra kurulan hukukî işlemin geri alım sözleşmesi olup olmadığını değerlendirirken iki sözleşme arasındaki bağlantı incelenmelidir.

Yargıtay geri alım hakkı tanınarak gerçekleştirilen taşınmaz satışlarında, paylı mülkiyete tâbi bir taşınmaz söz konusu ise, kanunî önalım hakkının kullanılmasının mümkün olmadığına hükmetmiştir³³. Ancak aynı kararda bu işlemin TMK m.2'ye aykırı şekilde paydaşın önalım hakkını kullanmasını engellemek amacıyla yapılması halinde ön alım hakkının kullanılabileceği belirtilmiştir. Gerçekten kanunî ön alım hakkının tanınma sebebi paydaşların içinde yer aldıkları mülkiyet ilişkisine bir yabancıнын dâhil olmasına engel olabilmeleri ve payların mümkün olduğunca tek elde toplanmasıdır³⁴. Örneğin payını 12 ay sonra geri almayı uman ve salt teminat amacıyla geri alımlı satış sözleşmesi yapan bir paydaşın payını ele geçirmek somut olayın koşulları çerçevesinde hükmün amacına aykırı olabilir. Bununla birlikte, geri alım kaydı içeren sözleşme de bir satış sözleşmesi olduğundan TBK m.240/f.1 uyarınca ön alım olayıdır³⁵. Üstelik geri alım hakkının uzun bir süre için tanınmış olduğu durumlarda diğer paydaşın bir yabancıyla

²⁸ NOMER, s.78-79.

²⁹ EREN, Fikret, Mülkiyet Hukuku (Mülkiyet), 4.B, Yetkin, Ankara, 2016, s.463; SİRMEN, s.419; NOMER, Vefa, s.17 vd.; CAVIN/REYMOND, s.149. İsviçre Federal Mahkemesi'nin BGE 109 II 219 sayılı, 26.5.1983 tarihli kararında tarafların resmî şekle uyarak gerçekleştirdikleri taşınmaz satış işleminin içinde yer alan ve satış bedelinden yüksek geri alım bedelini içeren anlaşmanın geçerli olduğu belirtilmiştir. (https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F109-II-219%3Ade&lang=de&zoom=&type=show_document), (Erişim Tarihi:8.1.2020). Graubünden Kanton Mahkemesi ise ZF 80/90 (GR) sayılı ve 4.3.1991 tarihli bir kararında, taşınmaz satış sözleşmesinin kurulmasından önceki tarihli bir sözleşmede yer alan geri alım anlaşmasının taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin bir yan anlaşma olarak kabul etmiştir, (<https://www.swisslex.ch/de/doc/claw/49cac944-fa48-4c52-801b-7f96a3226422/search/114576254>), (Erişim Tarihi:11.05.2020). Alman Borçlar Kanunu'nun Paragraf 456 hükmünün hakkın satış sözleşmesinde satıcı tarafından tekrar satın alma hakkının muhafaza edilmesi yoluyla tesis edileceğine dair açık lafzına rağmen Alman hukukunda dahi Alman İmparatorluk Mahkemesi'nin 21.11.1929 tarihli ve RGZ 126, 308, 311 no'lu içtihadına dayanan genel kabul uyarınca geri alım sözleşmesinin satış sözleşmesinden farklı bir yan anlaşma ile tesis edilebileceğine ilişkin olarak ise bkz. CASPER, Matthias, Der Optionsvertrag, Mohr Siebeck, Tübingen, 2005, s.218.

³⁰ NOMER, Vefa, s.18; WIELAND, Carl, Kanunu Medenide Aynı Haklar, Çeviren: İsmail Hakkı Karafakı, Adalet Bakanlığı Yayınları, Ankara, 1946, s.261; EREN, Mülkiyet, s.463.

³¹ NOMER, Vefa, s.17 vd; HELVACI, İlhan, "Satış İlişkisi Doğuran Haklar" (Satış), in İnceoğlu, Murat(ed.), Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, XII Levha, İstanbul, 2012, s.227. Bu yönde bkz. Yargıtay 11.HD'nin E.1997/9076 K.1998/1707 sayılı, 13.3.1998 tarihli kararı, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:8.1.2020).

³² NOMER, Vefa, s.17 vd. Yazar, zamansal olarak iki sözleşme arasında kısa bir boşluk bulunması halinde işlemler arasındaki bağlantının varlığını kabul etmenin daha kolay olacağını ifade etmektedir.

³³ Yargıtay 6.HD'nin E.1974/3617 K.1974/3993 sayılı, 24.09.1974 tarihli kararı, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:11.05.2020). Bir başka karardaysa kat karşılığı inşaat yapımı ilişkisinde paydaşlarla müteahhit arasındaki taşınmaz payı satış sözleşmesine ilişkin geri alım sözleşmesini kurmaktan kaçınarak ön alım hakkını kullanan paydaşın davranışının TMK m.2'ye aykırılığına hükmedilmiştir. YHGK'nın E.2010/6-404 K.2010/533 sayılı, 20.10.2010 tarihli kararı, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:11.05.2020).

³⁴ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.309.

³⁵ EREN, Fikret, "Yasal Önalım Hakkı" (Önalım), GÜHFD, XII(1-2), 2008, s.114; ŞİPKA, Şükran; Türk Hukukunda Kanunî Önalım (Şuf'a) Hakkı, Alfa, İstanbul, 1994, s.85.

mülkiyet ilişkisi içinde kalmaktansa ön alım hakkını kullanmakta hukuken korunmaya değer bir menfaati olabilir.

2. Geri Alım Sözleşmesinin Geçerliliğine İlişkin Özellik Arz Eden Hususlar

a. Şekil

Gerî alım sözleşmesinin geçerliliği TBK m.237/f.2'nin açık hükmü gereğince resmî şekilde gerçekleştirilmesine bağlıdır³⁶. Koşulunun gerekçesi, malikin taşınmazın mülkiyetini devretmeye yönelik irade serbestisini sınırlandırmasına, hatta ortadan kaldırmasına ve hak sahibinin taşınmazı satın almak konusunda tek taraflı iradesiyle hukukî sonuç doğurma imkânını elde etmesine dayandırılmaktadır³⁷. Resmî şeklin sözleşmenin objektif ve sübjektif bütün esaslı unsurlarını kapsaması gerekir³⁸. Tarafların kimliğine ve geri alım konusu taşınmaza ilişkin bilgiler resmî senette yer alması gereken objektif esaslı unsurlardır³⁹.

Gerî alım hakkının tanınacağı resmî senedi düzenlemeye yetkili makamın hangisi olacağı hususunda kanunda bir açıklık bulunmaması sebebiyle, tapu sicil memurlarının mı noterlerin mi bu düzenlemeyi yapmaya yetkili olduğu hususunda öğretide ve uygulamada bir görüş birliği yoktur. Bir görüşe göre Noterlik Kanunu m.60 hükmü uyarınca noterlerin geri alım sözleşmesinin geçerlilik koşulu olan resmî senedi düzenlemeye yetkili sayılması gerekmektedir⁴⁰. Diğer bir görüşe göre ise, Tapu Kanunu m.26 uyarınca resmî senedin esasen tapu sicil memurlarınca düzenlenmesi gerekir⁴¹. TBK m.237/f.2'de geri alım sözleşmesinin yanı sıra taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerliliğinin de resmî şekle tâbi kılınmış bulunması, buna karşılık Noterlik Kanunu m.60/b. 3 hükmünün sadece taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini düzenlemenin noterlerin görevi olduğunu ifade etmesi karşısında, kanun koyucunun iradesinin TBK m.237/f.2'de geçerliliği resmî şekle tâbi kılınan alım ve geri alım sözleşmelerinin noterlerce düzenlenebilmesine izin vermemek olduğu sonucuna varılabilirse de, uygulamada noterce düzenleme şeklinde kurulan geri alım sözleşmelerinin de geçerli olarak kurulduğu kabul görmektedir⁴².

b. Kanuna Karşı Hile

Gerî alım hakkının temel işlevlerinden olan ödünç alınan parayı teminat altına alma amacıyla yapılan sözleşmelerin TMK m.873/f.2 hükmünde ifade bulan *lex commissoria* (mürtehinin merhunu temellükü) yasağının dolanılmasını teşkil edip etmeyeceği öğretide tartışılmaktadır. TMK m.873/f.2, borç ifa edilmezse rehinli taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğini öngören sözleşme hükmünün geçersizliğini düzenlemektedir. Yasaklanan, ifa yerine temlikin borcun muaccel olmasından önce kararlaştırılmasıdır⁴³. *Lex commissoria* yasağının amacı, borcunu zamanında ödeyebileceği düşüncesiyle alacaklının ileri sürdüğü koşulları kabul

³⁶ TMK m.676/f.3 kapsamında akdedilen miras paylaşım sözleşmesinde geri alım hakkının kuruluşu bakımından resmî şekil koşulunun istisnasının olduğu belirtilmektedir. Bkz. STEINAUER, Paul Henri, Les Droits Réels, Cilt:II, 2.B, Stämpfli, Bern, 1994, s.107; İsviçre Federal Mahkemesi'nin 5.11.1992 tarihli kararı, BGE 118 II 395, (http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F118-II-395%3Ade&lang=de&type=show_document), (Erişim Tarihi:8.1.2020).

³⁷ TANDOĞAN, s.279.

³⁸ OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt:1, 17.B, Vedat, 2019, s.152. Resmî şekilde gerçekleştirilmemiş sözleşmenin geçersizliğinin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirilebildiği durumlarda şekle aykırı şekilde kurulan sözleşmenin hüküm doğuracağı kabul edilmektedir. Bkz. TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.215 vd. Şekle aykırılığın taşınmaz mülkiyetinin iktisabından sonra ileri sürülmesi bir hakkın kötüye kullanılması hali olarak değerlendirilmiştir. Bkz. Yargıtay 14.HD'nin E.2005/9863 K.2005/10236 sayılı, 22.11.2005 tarihli kararı, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:29.1.2020).

³⁹ NOMER, s.35; ARSLAN UGAN, s.75.

⁴⁰ BİLGE, Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Yeni Desen Matbaası, Ankara, 1962, s.82; NOMER, Vefa, s.30; TUNABOYLU, Müslüm, Önalım Alım Geri Alım Davaları, Adil, Ankara, 2003, s.700 (Yazar hem noterlerin hem de tapu sicil memurlarının bu sözleşmeyi resmî şekilde düzenlemeye yetkili bulunduğunu belirtmektedir.); AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku II Mülkiyet, 9.B, Seçkin, Ankara, 2016, s.430; KARAHASAN, Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, Cilt:I, İstanbul, Arıkan, 2007, s.1284.

⁴¹ TANDOĞAN, s.279; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.294; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Özel Hükümler), Cilt:I, 3.B, Vedat, İstanbul, 2013, s.132; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Özel Hükümler), Yetkin, 7.B, Ankara, 2019, s.225; TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku Cilt:II, Özel Borç İlişkileri, 3.B, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977, s.302.

⁴² Bkz. Yargıtay 14.HD'nin E.2015/15856 K.2016/10198 sayılı, 7.12.2016 tarihli; E.2005/9863 K.2005/10236 sayılı, 22.11.2005 tarihli kararları, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:8.1.2020).

⁴³ NOMER, Teminat, s.2012.

ederek teminat veren borçluyu korumaktır.

Öğretide çoğunluk, geri alım hakkının borç ifa edilmediği takdirde taşınmaz mülkiyetinin ipotekli alacaklıya ait olmasını yasaklayan TMK m.873 düzenlemesinin dolanılması olarak değerlendirilebileceğini, ancak bu duruma kanun koyucu tarafından açıkça cevaz verilmiş bulunduğundan, geri alımlı satışların hukuka uygun sayılması gerektiğini ifade etmektedir⁴⁴. Yine bu yaklaşım çerçevesinde, taşınmaz rehninde taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya devredilmemesi karşısında, geri alım hakkında borçlunun taşınmazı malvarlığından çıkarmayı ve ancak geri alım sözleşmesindeki koşulların oluşması halinde geri alabilmeyi göze alarak işlem yaptığı gerekçesiyle, geri alım hakkının teminat amaçlı kurulmasının *lex commissoria* yasağının dolanılması olarak değerlendirilemeyeceği belirtilmektedir⁴⁵. Bir başka görüşe göre, geri alım hakkı kaydıyla gerçekleştirilen satışlarda *lex commissoria* yasağına aykırılık bulunup bulunmadığı hususunda genel bir kuralı kabul etmek yerine somut olay çerçevesinde değerlendirme yapılmalıdır⁴⁶. Gerçekten de kanun koyucunun abesle iştiğal etmeyeceği prensibi gereğince geri alım hakkına kanunen cevaz verilmesi karşısında *lex commissoria* yasağının dolanıldığı mutlak olarak kabul edilmemelidir. Üstelik borçlunun malvarlığını koruyan bu ilke bakımından somut olay değerlendirilmesi yapılması borçlunun korunan menfaati açısından isabetli sonuçlar verebilir⁴⁷.

C. Geri Alım Hakkının Hukukî Niteliği ve Geri Alım Sözleşmesinin Benzer Hukukî Müesseselerden Ayırt Edilmesi

1. Geri Alım Hakkının Hukukî Niteliğine İlişkin Görüşler

Geri alım hakkı da alım hakkı gibi hak sahibine bir şeyi satın alma imtiyazı sağlamaktadır, ancak alım hakkından farklı olarak satıcıya sattığı şey üzerinde kontrol sağlayarak, koşullar oluştuğunda onu satın alma imkânını vermektedir⁴⁸. Ancak bu imkân, satılan devralan yeni malikin kullanma ve satılarda değişiklik yapma hakkını kısıtlamaz⁴⁹.

Öğretide geri alım hakkının hukukî niteliğine ilişkin farklı yaklaşımlar tespit edilmiştir⁵⁰. Bu yaklaşımlar genellikle ön alım, alım ve geri alım haklarının hepsinin hukukî niteliğini açıklamak üzere ortaya atılmıştır ve aralarından özellikle yenilik doğuran hak görüşünün güncelliğini koruduğu anlaşılmaktadır⁵¹.

İsviçre öğretisinde savunulan uzatılmış öneri görüşü geri alım sözleşmesi akdedilirken iki öneriden söz etmektedir⁵². Öncelikle, geri alım hakkının kullanılmasına izin verecek yeni bir satış sözleşmesi kurulmasına yönelik öneri mevcuttur. İkinci öneri ise, öneride bulunanın önerisiyle uzun süre bağlı kalması hususundaki anlaşmaya yöneliktir. Geri alım hakkı sahibinin ikinci

⁴⁴ FEYZİOĞLU, Feyzi F., Şüf'a Hakkı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1959, s.4; TANDOĞAN, s.278; CAVIN/REYMOND, s.150; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s.70-71; ERTAŞ, s.383; AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Adalet, Ankara, 2019, s.269; NOMER, Vefa, s.38 vd. (Yazar, TMK m.690 ve 883 hükümleri çerçevesinde geri alım hakkının teminat amaçlı kullanılmasının kanun koyucunun iradesine uygun bulunduğunu, kanuna karşı hile teşkil etmeyeceğini belirtmektedir); OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.296-297 (Yazarlar, geri alım sözleşmesinin taşınmazı geri almak bakımından malik için daha avantajlı, alıcı bakımından da daha güçlü bir teminat sağlamaya elverişli olduğunu belirtmektedirler). Aynı yönde bkz. İsviçre Federal Mahkemesi'nin 23.12.1930 tarihli kararı, BGE 56 II 451, (<http://servat.unibe.ch/dfr/pdf/c2056444.pdf>), (Erişim Tarihi:30.1.2020).

⁴⁵ TEKİNAY, s.13 vd.; NOMER, Teminat, s.2014. Ayrıca Yargıtay 1.HD'nin E.2013/14869 K.2014/18833 sayılı, 02.12.2014 tarihli kararı, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:11.05.2020).

⁴⁶ HELVACI, İlhan, Türk Medeni Kanununa Göre Lex Commissoria Yasağı (Lex Commissoria), Alfa, İstanbul, 1997, s.139 vd. ve burada belirtilen yazarlar. Sözleşmede alacaklının alacağını aşan meblağı borçluya iade etmeden taşınmazın mülkiyetini muhafaza etmesine izin veren klotlar varsa TMK m.873/f.2'nin uygulanmamasının kabul edilemeyeceğine dair bkz. ÇETİNER, Bilgehan, Taşınmaz Teminatı, Filiz, İstanbul, 2015, s.386.

⁴⁷ Geri alım hakkı sahibinin taşınmazın mülkiyetini teminat ilişkisinin başında devrettiği için aldığı riski ipotek borçlusundan daha gerçekçi değerlendirebilmesinin *lex commissoria* yasağı ile sınırlandırılmış rehin ilişkisine nazaran lehe sonuçlar doğurabileceği yönünde bkz. NOMER, Teminat, s.2013.

⁴⁸ STEINAUER, s.107.

⁴⁹ CAVIN/REYMOND, s.150. Ancak Yargıtay, taşınmazın üzerinde değeri yüksek tesisler kurulmuş bulunmasının hak sahibinin hakkını kullanmasına engel olamayacağına hükmetmiştir. Bkz. YHGK'nın E.1987/464 K.1987/912 sayılı, 9.12.1987 tarihli kararı, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:8.1.2020). Geri alım hakkı satıcı tarafından belirli tarihte kullanılmak üzere düzenlenmiş olabilir. Bkz. Yargıtay 1.HD, 9.6.1982 tarih ve 6981/7580 sayılı kararı (YKD, 1984 Sayı:9, s.1373).

⁵⁰ Ayrıca ön sözleşme teorisine ilişkin olarak bkz. BUZ, s.152; ARSLAN UGAN, s.35.

⁵¹ NOMER, Vefa, s.11; ARSLAN UGAN, s.34 vd.

⁵² BECKER, Hermann, İsviçre Medeni Kanunu Şerhi Borçlar Hukuku, Stämpfli&CIE, Bern, 1934, s.153.

öneriyi kabul etmesiyle geri alım sözleşmesi tamamlanır. Yeni satış sözleşmesi kurulmasına ilişkin önerinin geri alım hakkı sahibi tarafından kabul edilmesiyle geri alım hakkı kullanılır. Bu görüş, önerinin bağlayıcılığının kanunen düzenlenmiş olması ve sözleşmeyle bu yönde bir düzenleme getirmeye gerek bulunmaması, kişinin önerisiyle çok uzun süre bağlı kalmasının kavram itibarıyla kabul edilemeyeceği gerekçeleriyle eleştirilmiştir⁵³.

Geri alım hakkının hukukî niteliğine ilişkin ikinci görüş satış vaadi görüşüdür⁵⁴. Buna göre, geri alım sözleşmesi tek taraflı bir satış vaadidir ve malı satın alan kişi geri alım hakkı sahibine bu malı belirli bir süre içinde satma vaadinde bulunmaktadır. Görüş, geri alım hakkının kullanılabilmesi için mutlaka ikinci kez karşılıklı bir irade uyuşması aranmasının geri alım hakkının doğasıyla bağdaşmaması gerekçesiyle eleştirilmektedir. Gerçekten de geri alım hakkı tek taraflı irade beyanıyla kullanılır, ikinci satış sözleşmesinin kurulması için geri alım hakkının muhatabının irade açıklamasında bulunması gerekmez. Ayrıca kanunun taşınmaz satış vaadini ve geri alım hakkını düzenlemiş olması iki hukukî müessesenin farklı esaslara tâbi olduğunun bir göstergesidir.

Şarta bağlı satış teorisi, geri alım sözleşmesinin geri alım hakkı sahibinin hakkını kullanmak yönünde iradesini açıklaması, yani geri alım beyanında bulunması şartına bağlı bir satış sözleşmesi olduğunu ifade etmektedir⁵⁵. Burada şart, geri alım hakkı sahibinin inisiyatifinde bulunan bir iradî geciktirici şarttır⁵⁶. Sözleşmenin kaderinin salt bir tarafın iradesine bağlandığı şartların geçerliliği öğretide tartışma konusu olduğundan⁵⁷, bu görüş de eleştirilmiştir⁵⁸. Bir başka eleştiri, görüşün ölüme bağlı tasarrufla kurulan alım ve önalım haklarının meydana gelişini açıklamakta yetersiz kalmasıdır⁵⁹. Ayrıca görüşe itibar edilirse TBK m.171/f.2 uyarınca alacaklının şarta bağlı hakkının tehlikeye düşmesi halinde alabileceği önlemler çerçevesinde geri alım hakkı muhatabından taşınmazın üçüncü kişilere satılmamasını istemesi gibi geri alım hakkının niteliğiyle bağdaşmayan talepler gündeme gelebilir⁶⁰.

İsviçre hukukunda ileri sürülmüş olan bir başka görüş yenilik doğuran hak görüşüdür⁶¹. Türk hukuk öğretisinde çoğunluk, genellikle birlikte incelenen alım, geri alım ve önalım haklarının hukukî niteliğine ilişkin olarak bizim de katıldığımız yenilik doğuran hak yaklaşımını benimsemektedir⁶². Görüşün hareket noktası hakkı doğuran sözleşme değil, hakkın kendisidir ve kullanılmakla yeni bir hukukî ilişki meydana getiren bu hakların kurucu yenilik doğuran haklar olduğu kabul edilir. Hakka vücut veren sözleşme bir satış sözleşmesi değil, yenilik doğuran hak yaratan *sui generis* bir sözleşmedir, çünkü satış ilişkisi bu sözleşmenin kurulmasıyla değil, hakkın kullanılmasıyla doğar. Ancak geri alım hakkı nitelik itibarıyla daima bir satış ilişkisi ekseninde şekillenerek, kullanılmasıyla ikinci bir satış ilişkisinin doğmasını sağlar⁶³. Maddî değeri olan yenilik doğuran haklardan geri alım hakkı, parayla ölçülebilen bir değere sahip olduğundan

⁵³ Görüş ve eleştirisiyle ilgili bkz. NOMER, Vefa, s.11-12; TANDOĞAN, s.275.

⁵⁴ Görüş ve eleştirisiyle ilgili bkz. NOMER, Vefa, s.12; TANDOĞAN, s.275. BGE 16 I 390, İsviçre Federal Mahkemesi'nin ön alım hakkının kullanımına ilişkin 09.05.1890 tarihli kararında bu tür hukukî ilişkilerde satışa yönelik vaatte bulunulduğu için işlemin satış sözleşmesinin tâbi olduğu kanton hukukuna tabi olması gerektiği belirtilmektedir (<http://servat.unibe.ch/dfr/pdf/c1016388.pdf>), (Erişim Tarihi:8.1.2020).

⁵⁵ ALLGÄUER, s.28; NOMER, Vefa, s.12 dn.40'ta belirtilen yazarlar.

⁵⁶ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s.92; NOMER, Vefa, s.13.

⁵⁷ Tartışmalar için bkz. OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt:II, 15.B, Vedat, İstanbul, 2020, s.508.

⁵⁸ NOMER, Vefa, s.13; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s.92.

⁵⁹ FEYZİOĞLU, s.14; TANDOĞAN, s.276; Görüş ve eleştirisi ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. NOMER, Vefa, s.13; TANDOĞAN, s.276. İsviçre Federal Mahkemesi, 26.5.1983 tarihli kararında geri alım hakkını geri alım beyanında bulunma geciktirici koşuluna bağlanmış bir alım hakkı olarak tanımlamıştır. Bkz. BGE 109 II 219, (http://relevancy.bger.ch/php/clir/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F109-II-219%3Ade&lang=de&type=show_document), (Erişim Tarihi: 8.1.2020).

⁶⁰ ARSLAN UGAN, s.39.

⁶¹ von TUHR, Andreas/PETER, Hans, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Erster Band, Erste Lieferung, 3.B, Zürich, 1974, s.23; HAAB/Robert/SIMONIUS, August/SCHERRER, Werner/ZOBL, Dieter, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV/1, Art.641-729, 2.B, Schulthess, Zürich, 1977, s.427.

⁶² FEYZİOĞLU, s.19; SEBÜK, s.36; TEKİNAY, s.18; ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret, Eşya Hukuku, Yetkin, Ankara, 2017, s.291; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.253; EREN, Özel Hükümler, s.224.

⁶³ NOMER, Vefa, s.17 vd.; Geri alım hakkının hukukî niteliğinin şartlı satış ve yenilik doğuran hak görüşlerinin ikisi ile de açıklanabileceği yönündeki görüş için bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi (Satış Vaadi), Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1959, s.99.

malvarlığı hakları kapsamındadır⁶⁴.

2. Geri Alım Sözleşmesinin Benzer Hukukî Müesseselerden Ayırt Edilmesi

Geri alım sözleşmesi, işlem yapısı ve sonuçları bakımından bazı hukukî müesseselerle benzerlik taşır. Bununla birlikte, tâbi olacağı esaslar bakımından geri alım sözleşmesi ve benzer müesseseler arasındaki temel farkların ortaya konması gerekmektedir⁶⁵.

Öncelikle bir satış sözleşmesine benzetilebilen geri alım sözleşmesinin satış sözleşmesinden temel farkı, satış sözleşmesine ilişkin bir yan anlaşma olması ve geri alım sözleşmesinin kurulmasıyla hak sahibi ve muhatabı arasında bir satış ilişkisinin meydana getirilmemesidir⁶⁶. Geri alım hakkının bizim de katıldığımız kurucu yenilik doğurucu niteliği gereği, satış ilişkisi bu hakkın tek taraflı kullanılmasıyla meydana gelir.

Geri alım hakkının hukukî niteliğinden bahsederken değindiğimiz üzere⁶⁷, geri alım hakkı satışa yönelik öneriden de farklıdır. Geri alım sözleşmesi iki taraflı bir hukukî işlem, öneriyse tek taraflı bir işlemdir⁶⁸. Geri alım ilişkisinde ikinci satış sözleşmesi geri alım hakkının kullanılmasıyla doğmaktadır, oysa satış sözleşmesine ilişkin öneri, sözleşmeyi meydana getirmek için kabul beyanıyla tamamlanmak zorundadır⁶⁹.

Bir ön sözleşme olan satış vaadi sözleşmesiye, vaatte bulunulana sözleşme kurulması hususunda talep hakkı vermektedir. Oysa geri alım sözleşmesiyle düzenlenen geri alım hakkı hak sahibinin tek taraflı irade açıklamasıyla kullanılmakla satış ilişkisini meydana getirmektedir⁷⁰. Zira geri alım hakkı alacak hakkı değil, kurucu yenilik doğurucu hakktır.

Teminat amacıyla inanca devirlerde amaç ve -taşınmazın baştan alacaklıya devri sebebiyle- işlemin yapısı geri alıma benzer⁷¹. İnançlı teminat sözleşmelerinde inanan bir borcunun teminatı olarak aynı hakkını inanılana devretmeyi, inanılan ise teminat objesini inananla aralarındaki sözleşmeye uygun kullanmak ve alacağı ödendiğinde inanan veya bir üçüncü kişiye devretmeyi üstlenir⁷². Malî sıkıntı içinde bulunan borçlunun teminat amacıyla mülkiyetini baştan inanılana devrettiği durumda borçlunun malvarlığının tehlike altında bulunduğu söylenebilir. İnanan borcunu ifa etmezse inanılan teminat konusunun paraya çevrilmesi yoluyla alacağını elde edebilir⁷³. Şayet inanca devir sözleşmesinde inanca konu taşınmazın borcun ödenememesi halinde paraya çevrilerek alacağı aşan miktarın borçluya iadesi öngörülmediyse, burada TMK m.873/f.2'ye aykırılık vardır⁷⁴. Geri alımlı satış sözleşmesi ile inanca devir arasındaki en önemli fark, inanca işlemde inanılanın taşınmazın mülkiyetini iade borcunun sözleşmedeki koşulların yerine gelmesiyle kendiliğinden doğması⁷⁵, geri alımı sağlayacak satış sözleşmesinin ve taşınmazı devretme borcununsa geri alım hakkının kullanılmasıyla doğacak olmasıdır⁷⁶. Ayrıca geri alım hakkı TMK m.1009 uyarınca tapuda şerh verilebilmekteyken, inanca sözleşmesi için böyle bir

⁶⁴ OĞUZMAN, Kemal/BARLAS, Nami, Medeni Hukuk Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar, 25.B., İstanbul, 2019, s.156.

⁶⁵ Ayrıntılı değerlendirme için bkz. NOMER, Vefa, s.20 vd.

⁶⁶ NOMER, Vefa, s.20.

⁶⁷ Bkz.II.C.1.

⁶⁸ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Borçlar Hukuku, s.193 dn.53'te yer alan yazarlar. Önerinin öneride bulunana iradesinden bağımsız olarak sonuç doğurması sebebiyle hukukî işlem olmadığına dair bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Borçlar Hukuku, s.194 ve orada dn.54 ve 55'te anılan yazarlar.

⁶⁹ NOMER, Vefa, s.21.

⁷⁰ NOMER, Vefa, s.21; ARSLAN UGAN, s.100.

⁷¹ Ancak geri alım hakkından farklı olarak inanca işlemde doğan taşınmazı geri elde etme hakkını TMK m.1009 hükmü karşısında tapuda şerh vermek mümkün değildir. GÜVENÇ, Özgür, Taşınmazların İnançlı İşlemlerle Devri, Yetkin, Ankara, 2014, s.172 vd.

⁷² ÖZSUNAY, Ergun, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler, Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968, s.10; OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, "Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri" (Teminat), MHB, C:19, S.1-2, 1999, s.665; ÖĞÜZ, Tufan, "İnançlı Temlike Konu Taşınmazın İadesi Talebinin Dayandığı Hukukî Esasların Değerlendirilmesi", İKÜHFD, Aralık 2005, s.125; TERCİER/PICHONNAZ /DEVELİOĞLU, s.282.

⁷³ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, "Yargıtay'ın MK m.1023'ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararının Değerlendirilmesi" (Değerlendirme), in Öğüz, Tufan/Engin, Baki İlkay(ed.), Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Cilt:I Eşya Hukuku, XII Levha, İstanbul, 2017, s.215.

⁷⁴ NOMER, Vefa, s.39.Bkz.II.B.2.b.

⁷⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.218; GÜVENÇ, s.159.

⁷⁶ NOMER, Vefa, s.23.

imkân tanınmamıştır⁷⁷.

D. Geri Alım Hakkının Şerh Edilmesi

TBK m.238 ve TMK m.1009 uyarınca geri alım hakkı en çok 10 yıl için kararlaştırabilir ve tapu siciline şerh verilebilir. Şerh işleminin yapılabilmesi mal sahibinin muvafakatine bağlıdır⁷⁸. Geri alım hakkının şerh verilmesiyle birlikte mülkiyet hakkının malike sağladığı devretme yetkisi sınırlandırıldığından, şerh anlaşmasının varlığının aranması menfaatler dengesine uygun görünmektedir. Şerh anlaşması geri alım sözleşmesiyle birlikte veya daha sonra yapılabilir. Tapu Sicil Tüzüğü m.47 uyarınca, satış sözleşmesi dâhilinde yer alan geri alım hakkının şerhi için resmî senedin, satış sözleşmesinden bağımsız şekilde kurulan geri alım hakkının şerhi için ise noterce düzenleme şeklinde gerçekleştirilen bir sözleşmenin varlığı aranmaktadır. Oysa öğretilerde şerh anlaşmasının geri alım sözleşmesinin esaslı unsurlarına dâhil bir yan anlaşması olması ve taşınmazı şerhle yüklenen borçlunun borcunu ağırlaştırması sebebiyle, TBK m.13 uyarınca ilişkili bulunduğu sözleşmenin geçerlilik şekline uyularak kurulması gerektiği belirtilmektedir⁷⁹.

Geri alım hakkı, tapuda şerh edilmedikçe, nispi bir hak olup, yalnız söz konusu hakkı tanyan kişiye ve onun külli haleflerine karşı ileri sürülebilir. Hak sahibi geri alım anlaşmasından doğan kişisel hakkını taşınmazı devralan üçüncü kişiye karşı ileri sürüp onu taşınmazı kendisine devretmeye zorlayamaz. Ancak geri alım hakkının şerhiyle birlikte, hakkın kullanılması karşısında mülkiyeti devretme borcu eşyaya bağlı borç niteliğini kazanır ve TMK m.736/f.1 uyarınca hak 10 yıllık azamî şerh süresi boyunca taşınmazın her malikine karşı ileri sürülebilir. Şerhin munzam etkisi taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan ve geri alım hakkıyla bağdaşmayan hakların terkinini talep yetkisi sağlar.

Şerhin geri alım hakkını tanyan kişi bakımından bir mülkiyet sınırlaması teşkil etmesi sebebiyle şerh talebinin bu kişi tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir⁸⁰. Şerh için talepte bulunulmazsa, hak sahibi mahkemeye başvurarak muhatabın irade beyanında bulunmaya zorlanmasını talep edebilir. Mahkemenin vereceği kararın niteliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre MK m.716 kıyasen uygulanacak, mahkeme kararıyla şerh edilecek kişisel hak şerhten önce aynı etki kazanmış olacaktır⁸¹. Diğer bir görüşe göre, hâkimin vereceği karar kişisel hakkı tanyan kimsenin irade beyanı yerine geçer ve hak sahibi karara dayanarak hakkının tapuda şerh verilmesini talep edebilir⁸².

Şerh verilen kişisel hak niteliğindeki geri alım hakkı aynı hak niteliğini kazanmamaktadır, sadece hakkın ileri sürülebileceği kişilerin çevresi genişlemiş olmaktadır⁸³. Kişisel hakların şerhinin etkisini açıklayan farklı görüşler ileri sürülmüştür. Özellikle *Sungurbey* tarafından savunulmuş olan aynı etki görüşü⁸⁴ uyarınca şerh verilen kişisel nitelikteki geri alım hakkının kullanılmasıyla doğan malın mülkiyetinin devrine ilişkin alacak hakkı malda sonradan hak kazananlara karşı da ileri sürülebilecektir, ancak hakkın muhatabı değişmemektedir. Eşyaya bağlı borç görüşü⁸⁵ uyarınca ise, geri alım ilişkisi şerh vasıtasıyla şerhe konu taşınmazın mülkiyetine bağlanmaktadır, dolayısıyla geri alım hakkının muhatabı taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını elde eden yeni malik olmaktadır⁸⁶.

Geri alım hakkının kullanılmasından ve satış ilişkisinin kurulmasından sonra üçüncü

⁷⁷ TMK m.1009/f.1'in açık ifadesi gereği şerh edilebilen haklarda *numerus clausus* ilkesi geçerli olduğundan, inanc sözleşmesinin tapuda şerh edilmesi mümkün değildir. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.119.

⁷⁸ SEBÜK, s.40; SUNGURBEY, İsmet, Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, Sermet Matbaası, 1963, s.47; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.121; SİRMEN, s.207; NOMER, Vefa, s.70.

⁷⁹ SUNGURBEY, s.50-51; NOMER, Vefa, s.70. TBK m.13, m.237/f.2'nin yorumlanmasıyla varılan sonuç karşısında, Tapu Sicili Tüzüğü m.47'deki kuralın kanuna aykırı olduğu sonucuna varılmalıdır. Bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.121; NOMER/ERGÜNE, s.152.

⁸⁰ NOMER, s.71; SUNGURBEY, s.58.

⁸¹ SUNGURBEY, s.68.

⁸² KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s.193 dn.29; ACEMOĞLU, Kevork, Tescilsiz İktisaplar Yoluyla Mahdut Aynı Haklar ve Şerh Edilebilen Şahsi Hakların Edinilmesi, İÜHFMD, 28(3-4), 1962, s.807; HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, s.406; NOMER, Vefa, s.72.

⁸³ OĞUZMAN/BARLAS, s.161. Böylelikle bu nispi hak, taşınmazı devralan üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir. ANTALYA, Gökhan/TOPUZ, Murat, Marmara Hukuk Yorumu, IV(1) Eşya Hukuku, Seçkin, Ankara, 2019, s.667.

⁸⁴ SUNGURBEY, s.102.

⁸⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.297; EREN, Mülkiyet, s.464; SİRMEN, s.210; EREL, Şafak, Eşyaya Bağlı Borç, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1982, s.205 vd.

⁸⁶ Görüşler ve değerlendirme için bkz. NOMER, Vefa, s.73 vd.

kişilerin şerh edilmiş kişisel hakka konu taşınmaz üzerinde hak iktisap etmeleri halinde eşyaya bağlı borç görüşünü savunanlar arasında da görüş ayrılığı mevcuttur. Bir görüşe göre, şerhin eşyaya bağlı borç etkisi geri alım hakkının kullanılmasıyla sona ermekte, bunun yerini şerhin munzam etkisi almaktadır⁸⁷. Buna karşılık öğretide geri alım hakkının kullanılmasından sonra taşınmazı iktisap eden kişinin, şerhin tasarruf yetkisini kısıtlayıcı rolü sebebiyle tescile rağmen malik olamayacağı görüşüyle şerhin eşyaya bağlı borç etkisinin devam edeceği ve yeni malikin geri alım hakkının kullanılmasıyla kurulan satış ilişkisinin tarafı olacağı görüşleri de ileri sürülmüştür⁸⁸.

TMK m.736/f.2'deki 10 yıllık süre şerhin yevmiye defterine kaydedilmesi anından başlar⁸⁹ (TMK m.1022/f.2). Zira Tapu Sicili Tüzüğü m.51/f.1 uyarınca yevmiye numarasıyla birlikte kaydedilen şerhlerin tapu kütüğüne yazımına, tescile ilişkin kurallar örnekseme yoluyla uygulanır⁹⁰. Azamî sürenin sonunda hukukî değerini kaybeden şerh, Tapu Sicili Tüzüğü m.69/f.4 uyarınca malik tarafından terkin ettirilebilir. Şerhin geri alım hakkının süresinden daha kısa bir zaman dilimi için kararlaştırılmış olması ihtimalinde, sürenin bitiminde şerhin etkisi sona erer. Taraflarca tekrar şerh anlaşması yapılarak tapuda şerh düşülmesi mümkündür; ikinci şerh ilk şerhin devamı değil, bağımsız olacaktır⁹¹.

III. GERİ ALIM HAKKININ KULLANILMASI

A. Hak Sahibi

Geri alım hakkının sahibi, geri alım hakkının kapsamında veya ilişkili bulunduğu satış sözleşmesindeki satıcıdır. Yukarıda⁹² belirtildiği üzere, geri alım hakkının satış sözleşmesinden sonra, ancak mülkiyetin alıcıya geçirilmesinden önce, satış sözleşmesiyle ilişkilendirilmek suretiyle kurulması halinde hak sahibi yine satış sözleşmesindeki satıcı olacaktır.

Geri alım sözleşmesiyle kurulan geri alım hakkı, TBK m.239/f.1 uyarınca, taraflarca bu yönde bir anlaşmaya varılmış olmadıkça bir başkasına devredilemediği halde, aksine düzenleme olmadıkça miras yoluyla geçmektedir⁹³. TBK m.239/f.2'ye göre geri alım hakkının devredilebileceğinin kararlaştırılmış olması halinde, devrin hakkın kurulmasını sağlayan işlem için öngörülmüş bulunan resmî şekilde yapılması geçerlilik koşuludur. Yenilik doğurucu hak olan geri alım hakkının devri, muhatabın rızasına tâbidir ve bir alacağın devri değildir⁹⁴. Geri alım hakkının sözleşmenin devri hükümlerine (TBK m.205) göre devredileceği belirtilmektedir⁹⁵.

Geri alım hakkının devri yerine, hakkın kullanılmasıyla doğacak alacak hakkının TBK m.183 vd. uyarınca üçüncü kişiye devredilmesiyle geri alım hakkının devredilmesinden farklıdır. Böyle bir devir, şekil koşulu ve diğer unsurlar bakımından alacağın devri hükümlerine tâbidir.

Geri alım hakkı kişiye sıkı sıkıya bağlı olmadığından kanunî veya iradî temsilci aracılığıyla kullanılabilir⁹⁶. Öğretide geri alım hakkının eşyaya bağlı hak olarak tanınabileceği, bunun için taşınmazın hakkın kurulduğu esnada geri alım unsuru içeren satış sözleşmesindeki satıcının mülkiyetinde olması gerektiği belirtilmektedir⁹⁷.

⁸⁷ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.139, 297; NOMER, Vefa, s.75.

⁸⁸ Görüşler ve değerlendirme için bkz. NOMER, Vefa, s.74 vd.

⁸⁹ SEBÜK, s.123. Yevmiye defteri, tapu kütüğünün kaydı talep edilen hususların talep sırasına göre yazılmasını sağlayan tamamlayıcı unsurdur. Bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.81.

⁹⁰ SUGURBEY, s.43.

⁹¹ BERTAN, Suad, Ayni Haklar, Cilt:I, Ankara, 1976, s.809.

⁹² Bkz.II.B.1.

⁹³ Geri alım hakkı sahibinin hakkın mirasçılara geçmeyeceğini beyan etmesinin muhatap lehine bir vasiyet niteliğini haiz olduğu hakkında bkz. NOMER, Vefa, s.51. Düzenleme kanunda yer almasaydı dahi miras hukuku prensipleri gereğince hakkın kural olarak mirasla intikal edeceği, ancak sözleşme özgürlüğü çerçevesinde aksinin kararlaştırılmasının mümkün olacağı; düzenlemenin gereksiz olduğu hakkında bkz. HELVACI, İlhan, "İsviçre Borçlar Kanununun Sözleşmeden Doğan Önalım Alım ve Geri Alım Haklarına İlişkin Değişiklikleri" (İsviçre), MHB, C:19, S:1-2, 1999, s.405.

⁹⁴ HELVACI, Satış, s.403.

⁹⁵ BAYGIN, Cem, "Yeni Borçlar Kanunu'nun Satış İlişkisi Doğuran Haklar Konusunda Getirdiği Düzenlemelere Genel Bir Bakış", Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Mart-Nisan 2011, S.79-80, s.16; OTT, Walter, "Die Abtretung vertraglicher Vorkaufs-, Kaufs-, und Rückkaufsrechte als Vertragsübernahme", Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, 59/1978, s.259.

⁹⁶ NOMER, Vefa, s.56; SEBÜK, s.74.

⁹⁷ NOMER, Vefa, s.50; TEKİNAY, s.4; ALLGÄUER, s.59.

B. Hakkın Muhatabı

Gerî alım hakkı, hakka konu olan taşınmazı devralan ve taşınmaza ilişkin önceki malikle gerî alım sözleşmesi kurmuş bulunan yeni malik veya onun küllî haleflerine karşı ileri sürülür. Sözleşmenin nisbîliği prensibi gereğince hakkın üçüncü kişilere karşı ileri sürülmesi mümkün değildir. Dolayısıyla kural olarak taşınmazın üçüncü kişilere devredilmesi halinde hakkın muhatabı değişmez. Bu ihtimalde hakkın muhatabının taşınmazı satma edimini ifası imkânsızlaşmış olur ve hak sahibi TBK m.112 vd.'na başvurabilir. Gerî alım hakkının tapuya şerh verilmiş olması halinde, şerhin süresi boyunca taşınmazın mülkiyetini kazanan üçüncü kişilere karşı ileri sürülmesi mümkün olacaktır. Hatta gerî alım hakkı kullanıldıktan ve satış ilişkisi kurulduktan sonra hak sahibi adına tescil yapılmadan önce malik taşınmazı üçüncü kişiye devretmişse, şerh gerî alım hakkının bu kişiye karşı da ileri sürülebilmesine imkân verdiğinden, MK m.716 uyarınca açılacak tescile zorlama davası bu kişiye yöneltilebilir⁹⁸.

Şerhin söz konusu olmadığı durumlarda, taşınmazı devralan üçüncü kişinin, devreden gerî alım sözleşmesiyle gerî alım hakkı sahibine olan taşınmazı gerî satma borcunu borcun dışı üstlenilmesi çerçevesinde resmî senetle taahhüt edebileceği kabul edilmektedir. Bu ihtimalde esasen muhatap değişmeyecek, hakkın kullanılmasıyla satış ilişkisi hak sahibi ve taşınmazı üçüncü kişiye devreden muhatap arasında kurulacaktır; ancak muhatabın taşınmazın mülkiyetini devretme borcunun ifası borcu yüklenen üçüncü kişiden talep edilecektir⁹⁹.

Muhatabın vefatı halinde, gerî alım hakkı muhatabın mirasçılara karşı ileri sürülebilir, ancak taraflar bunun aksini önceden geçerli olarak kararlaştırabilirler veya gerî alım hakkı sahibi tek taraflı bir ölüme bağlı tasarrufla gerî alım hakkının muhatabın mirasçılara karşı kullanılmamasını öngörebilir. Muhatabın vefatında birden fazla mirasçısı bulunuyorsa, bu mirasçılardan tümü küllî halef sıfatıyla gerî alım hakkının muhatabını teşkil ederler. Dolayısıyla gerî alım hakkı bütün mirasçılara karşı veya varsa, miras ortaklığı temsilcisi, vasiyeti yerine getirme görevlisi veya terekeyi resmen idare etmek üzere tayin edilmiş memura karşı kullanılmalıdır¹⁰⁰. Mirasçılar, TMK m.681 uyarınca gerî alım konusu taşınmazın mülkiyetini hak sahibine geçirme borcundan mirasın paylaşılmasından itibaren beş yıl boyunca müteselsilen sorumlu olurlar. Sürenin bitiminde TBK m.162/f.2 uyarınca sona eren müteselsil sorumluluğun ne tür bir sorumluluğa dönüşeceği tartışmalıdır¹⁰¹. Mirasın tamamen paylaşıldığı durumda, beş yıllık sürenin bitiminde mirasçılardan gerî alım hakkı sahibine karşı miras payları oranında sorumlu olmaları karine olarak kabul edilmesi gereken çözüm olarak değerlendirilebilir¹⁰². Bununla birlikte pratikte hakkın kullanılmasıyla kurulacak satış sözleşmesinden doğacak taşınmazın mülkiyetini devir borcunun ifası tapu kütüğünde malik olarak kayıtlı mirasçılar tarafından birlikte yerine getirilecek tescil talebiyle mümkün olur. Objektif kısmî paylaşım yapılarak taşınmazın paylaşımının dışında bırakılması ihtimalindeyse¹⁰³ taşınmaz üzerinde elbirliği mülkiyeti devam edeceğinden, mirasçılardan gerî alım hakkı sahibine karşı kolektif borçlu sayılmaları borcun doğası gereği bizce makuldür.

C. Gerî Alım Beyanı

Yukarıda ifade ettiğimiz üzere yenilik doğuran haklardan gerî alım hakkının kullanılması tek taraflı bir hukukî işlemdir¹⁰⁴. Gerî alım hakkının tek taraflı irade beyanıyla kullanılmasıyla, muhatabın irade beyanına gerek olmaksızın, satış ilişkisi kurulur. Hakkın kullanmasının hüküm ifade etmesi için hak sahibinin bu yöndeki tek taraflı irade beyanını hakkın muhatabına yöneltilmiş olması gerekir¹⁰⁵.

⁹⁸ SİRMEN, s.421.

⁹⁹ NOMER, Vefa, s.53. Yazar, satış ilişkisi bir bütün olarak devredilmeksizin, borcun nakli yoluyla muhatabın değişmesinin mümkün olmadığını belirtmektedir. Aksi görüşte bkz. ALLGÄUER, s.66; SEBÜK, s.117.

¹⁰⁰ NOMER, Vefa, s.54.

¹⁰¹ Müteselsil sorumluluğun sona ermesinden sonra mirasçılardan mirasbırakanın borçlarından elbirliğiyle, aralarındaki anlaşmaya göre veya miras paylarına göre sorumlu olacakları yönünde farklı görüşlere ilişkin açıklamalar için bkz. DURAL, Mustafa/ÖZ, Turgut, Türk Özel Hukuku Cilt:IV Miras Hukuku, 13.B, Filiz, İstanbul, 2019, s.462.

¹⁰² TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.499. Mirasçılar arasında yapılacak sözleşmeye taraf olmayan alacaklının (hakkını kullanan gerî alım hakkı sahibinin) mağdur olmaması bakımından sorumluluğun sözleşmede düzenlenen rejime değil, miras paylarına göre tespit edilmesi gerekliliği hakkında bkz. DURAL/ÖZ, s.462.

¹⁰³ TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.500.

¹⁰⁴ Bkz.II.C.2. Gerî alım hakkının dava yoluyla da kullanılabilmesinin mümkün olduğu, davanın TMK m.716 kapsamında değerlendirileceği yönünde bkz. TUNABOYLU, s.700.

¹⁰⁵ NOMER, Vefa, s.55; OĞUZMAN/BARLAS, s.165, 180; İsviçre Federal Mahkemesi'nin dn.59'da anılan kararı.

Geril alım hakkının kullanılmasına yönelik irade beyanının şekliyle ilgili kanunda özel bir koşul yer almadığından¹⁰⁶ TBK m.12/f.1’de öngörülen serbesti geçerli olacaktır, meğerki taraflar geril alım hakkının kullanılması için özel bir şekil öngörmüş olsunlar¹⁰⁷. Geril alım hakkı sözlü bir beyanla veya kanaat verici davranışla kullanılabilir¹⁰⁸.

İspat bakımından 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) m.200/f.1 gözden kaçırılmamalıdır. Taşınmazın mülkiyetinin hak sahibi adına tescilini talep hakkı doğuran tek taraflı hukukî işlem niteliğindeki geril alım beyanının gerçekleştirildiği anda işlemin değerinin HMK m.200 vd.’daki parasal sınırları aşacağı düşünüldüğünde, senetle ispat zorunluluğu gündeme gelecektir. Ayrıca tapuda yapılacak tescilin hakkın kullanıldığına dair belgeye dayandırılması gerekli olacağından, beyanın noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup gibi bir araçla iletilmesi ispat kolaylığı sağlayacaktır¹⁰⁹.

Geril alım beyanının içeriğinin irade beyanının yorumlanmasına ilişkin genel prensipler uyarınca yorumlanması gerekir. Hak sahibinin kullandığı kelimelerin ve ifadelerin lafzı kadar, muhatabın somut olayın koşullarına göre bildiği veya bilmesi gereken tüm unsurlar çerçevesinde mevcut irade beyanından dürüstlük kuralı uyarınca çıkarması gereken anlam esas alınmalıdır¹¹⁰. Hak sahibinin muhataba geril alım hakkının süresi içinde geril alım bedelini ödemeyi teklif etmemiş olması veya beyan anında hak sahibinin ödeme gücünün bulunmaması, geril alım beyanının geçerliliğine ve satış ilişkisinin kurulmasına etki etmez.

Yenilik doğuran hakların kullanılmasına ilişkin beyanın hüküm ifade etmesinin şarta bağlı kılınmaması prensibi geril alım hakkı bakımından da geçerlidir. Ancak şartın yarattığı belirsiz durumun hakkın muhatabına zarar vermediği durumlarda, özellikle şartın gerçekleşmesinin muhatabın iradesine bağlı ve onun hâkimiyet alanında olduğu hallerde, hakkın kullanılmasının şarta bağlanabileceği belirtilmektedir¹¹¹.

Beyan muhatabının hazır olması durumunda, satış ilişkisi, hak sahibinin tek taraflı irade açıklamasında bulunduğu an kurulur. Muhatabın hazır bulunmaması durumunda, hakkın kullanılmasına ilişkin yöneltilmesi gereken tek taraflı irade açıklamasının hangi anda hüküm ifade edeceği TBK’da düzenlenmemektedir. Kabul beyanına ilişkin TBK m.11’deki prensibin menfaatler dengesi gereğince geril alım hakkının kullanılmasında da uygulanabileceği görüşü savunulmaktadır¹¹².

Hakkın kullanıldığına ilişkin beyan, muhataba varmadan önce hak sahibi tarafından tek taraflı olarak geril alınabilir. Beyanın geril alınmasına da TBK m.10/f.1 hükmü uygulanır.

D. Hakkın Kullanılmasının Sonuçları

Geril alım hakkının kullanılması hak sahibinin beyanının muhataba varmasıyla hüküm ifade eder¹¹³. Hakkın kullanılmasıyla, muhatabla geril alım hakkı sahibi arasında geril alım sözleşmesinde kararlaştırılmış bulunan koşullar çerçevesinde satış ilişkisi doğar. İkinci satış ilişkisinde ilk satıştaki satıcı, geril alım hakkı sahibi olan alıcı; alıcı ise hakkın muhatabı konumundaki satıcı olur. Hak kullanıldığında muhatap taşınmazın mülkiyetini hakkını kullanan kişiye devretme, hak sahibi ise geril alım bedelini muhataba ödeme borcu altına girer.

Geril alım hakkı kurucu yenilik doğurucu hak olduğundan, hakkın kullanılmasından sonra, hak sahibinin işlemi tek taraflı iradesiyle geril alması mümkün olmaz. Hak sahibinin geril alım beyanında bulunduktan sonra geril alım bedelini ödememesi muhataba TBK m.112 vd.’na başvurma imkânı verir.

¹⁰⁶ Bkz. YHGK’nın E.1987/464 K.1987/912 sayılı, 9.12.1987 tarihli kararı, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:8.1.2020).

¹⁰⁷ BERTAN, s.811. Tarafların öngördükleri şekil koşuluna aykırı irade beyanıyla yapılacak işlem kesin hükümsüzdür.

¹⁰⁸ BUZ, s.250; TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU, s.92. Örneğin somut olayda geril alım bedeli muhataba gönderilmişse bu davranışın güven prensibi çerçevesinde muhatap tarafından geril alım hakkının kullanılması yönündeki bir irade beyanı olarak anlaşılması gerektiğinin savunulabileceği yönünde bkz. NOMER, Vefa, s.62. Buna karşılık, geril alım beyanının da resmî şekle tâbi olması gerektiği hususunda bkz. BECKER, s.152.

¹⁰⁹ Geril alım hakkının muhataba gönderilen dava dilekçesi yoluyla da kullanılabilmesi hakkında bkz. NOMER, Vefa, s.62.

¹¹⁰ OĞUZMAN/BARLAS, s.294; İsviçre Federal Mahkemesi’nin dn.59’da anılan kararı.

¹¹¹ OĞUZMAN/BARLAS, s.166; BUZ, s.482.

¹¹² KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Borçlar Hukuku, s.155 vd.; NOMER, Vefa, s.55; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s.253.

¹¹³ TANDOĞAN, s.284.

Muhatab malın mülkiyetini devretme borcunu yerine getirmekten kaçınırsa, geri alım hakkını kullanan taraf, TMK m.716 uyarınca mülkiyetin kendisine hükmen geçirilmesini talep edebilir. Bu durumda taşınmazın mülkiyetinin hâkimin vereceği kararın kesinleşmesiyle hak sahibine intikal edeceği kabul edilmektedir¹¹⁴. Söz konusu olan bir eda davası olmasına rağmen, mahkemece verilen karar yenilik doğuran karar niteliğindedir ve taşınmaz mülkiyetini iktisap eden taraf lehine tapuda yapılacak tescil açıklayıcı olur¹¹⁵. Tescile zorlama davası açıldığında, geri alım bedelinin mahkemece verilen sürede mahkemeye depo edilmesi gerekmektedir¹¹⁶.

IV. GERİ ALIM HAKKININ SONA ERME HALLERİ

A. Hakkın Kullanılması

Geri alım hakkının yenilik doğuran hak niteliği sebebiyle kullanılmakla sona ermesi hakkın doğal sona erme biçimidir. Diğer yenilik doğuran haklarda olduğu gibi, hakkın kullanılmasıyla fonksiyonu yerine getirilmiş olur. Tarafların sözleşme serbestisi çerçevesinde yenilik doğuran bu hakkın kullanılmasının sonuçlarını bertaraf eden veya değiştiren başka bir işlem yapması halinde geri alım hakkının kullanılmış olmasının sonuçları ortadan kaldırılabilir¹¹⁷, fakat bir kez kullanılmakla sona ermiş bulunan geri alım hakkı canlanmaz.

Bir görüşe göre¹¹⁸, yenilik doğuran hakların kullanılmakla sona ermesini mutlak bir sonuç olarak değerlendirmemek gerekir. Yenilik doğuran hakların kullanılmakla sona ermesi ve geri alınmaması ilk planda muhatabın menfaatinin korunmasına ve hukuk alanında belirsizlik yaratılmamasına hizmet etmektedir. Muhatabın bizzat onay vermesi halinde yenilik doğuran hakkın kullanımının geri alınmasının mümkün sayılması gerekmektedir. Anılan görüşe itibar edildiğinde, kullanılmakla kural olarak sona eren geri alım hakkının, muhatabın geri alım beyanının geri alınmasına muvafakat etmesi halinde yeniden canlanması mümkün olur.

B. Sürenin Geçmesi

Geri alım hakkı geri alım anlaşmasında taraflarca belirlenen süre içinde kullanılabilir. TBK m.238/f.1 geri alım hakkının azami 10 yıl için kararlaştırılabileceğini düzenlemektedir. Ancak taraflar daha kısa süreli bir geri alım hakkı öngörebilirler. Süre, geri alım sözleşmesinin akdedilmesiyle işlemeye başlamaktadır¹¹⁹. Tarafların öngördüğü sürenin 10 yılı aşmaması halinde bu sürenin, aksi takdirde 10 yıllık sürenin sona ermesiyle hak sona erer¹²⁰. Taraflar 10 yıldan daha uzun süreli bir geri alım hakkı kararlaştırmak isterlerse, mevcut sürenin bitiminde yeni bir hukukî işlemle geri alım hakkı kurabilirler¹²¹. Ancak on yıl için tanınmış geri alım hakkının süresinin bitiminden önce sürenin uzatılması için yapılacak bir hukukî işlem TBK m.238'e aykırılık sebebiyle kesin hükümsüz olur¹²².

C. Feragat

Geri alım hakkından tek taraflı feragat edilebilir¹²³. Hak sahibi, geri alım hakkından tamamen veya belirli bir kimseye karşı feragat edebilir. Feragat için herhangi bir geçerlilik şekli öngörülmemiştir, ancak HMK m.200 gereğince ispat şekline tâbi olur. Feragatte bulunulabilmesi için hak, kullanılma veya sürenin geçmesi gibi bir sebeple sona ermemiş olmalıdır.

Geri alım hakkından feragat edilmesi halinde geri alım hakkı sona erer. Yalnız belirli bir kişi lehine feragatteyse geri alım hakkı sona ermemekte, ancak lehine feragat edilen ve onun küllî haleflerine karşı ileri sürülemez duruma gelmektedir, üçüncü kişilere karşı kullanılabilir¹²⁴. Geri alım konusu taşınmazın muhatabın vefatı üzerine birden fazla mirasçıya intikal etmesi örneğinde hak sahibinin mirasçılardan biri lehine hakkından feragat etmesi, daha sonra taşınmazın

¹¹⁴ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.295.

¹¹⁵ EREN, Mülkiyet, s.463.

¹¹⁶ Bkz. Yargıtay HGK'nın E.2000/6-1815 K.2000/1825 sayılı, 20.12.2000 tarihli; E.2000/6-64 K.2000/73 sayılı, 9.2.2000 tarihli kararları, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:8.1.2020).

¹¹⁷ NOMER, Vefa, s.76; SEBÜK, s.118; OĞUZMAN/BARLAS, s.167; BUZ, s.447 vd.

¹¹⁸ BUZ, s.447 vd., s.481-482.

¹¹⁹ THEVENOZ, Luc/WERRO, Franz, Commentaire Romand Code des Obligations I, 2.B, Helbing Lichtenhahn, Basel, 2012, s.1498.

¹²⁰ ARSLAN UGAN, s.184.

¹²¹ GIGER, s.281.

¹²² THEVENOZ/WERRO, s.1499. Aynı yönde bkz. ARSLAN UGAN, s.185.

¹²³ BUZ, s.420.

¹²⁴ NOMER, Vefa, s.79; SEBÜK, s.120; ARSLAN UGAN, s.183.

mülkiyetini iktisap etmesi söz konusu olan diğer mirasçılara karşı da hakkından feragat etmiş olduğu anlamına gelmez.

D. Ölüm

TBK m.239/f.2 uyarınca geri alım hakkının, aksi kararlaştırılmadıkça mirasçılara intikal ettiğini ve muhatabın vefatı halinde de geri alım beyanının yöneltildiği üzerine muhatabın küllî haleflerinin taşınmazın mülkiyetini hak sahibine geçirme borcu altında olacaklarını belirtmiş¹²⁵. Taraflarca bunun aksine düzenleme yapılmış ve hak ve/veya borç kişiye bağlı hale getirilmişse, hak sahibinin ve/veya muhatabın ölümüyle geri alım hakkı sona erer¹²⁶.

E. Hak Sahibi ve Muhatap Sıfatlarının Birleşmesi

TBK m.135/f.1, öğretide borç ilişkilerini kapsar şekilde yorumlanmaktadır¹²⁷. Hak sahibinin geri alım konusu taşınmazı miras, bağışlama gibi küllî veya cüzî halefiyet yollarından biriyle iktisap etmesi halinde geri alım hakkının tanınmasındaki amaç başka bir vasıtayla gerçekleşmiş olur. Taşınmazın satıcıya dönmüş olması sebebiyle artık geri alım hakkının kullanılmasına ihtiyaç bulunmadığından hakkın kendiliğinden sona erdiği kabul edilmektedir¹²⁸. TBK m.135/f.2 uyarınca birleşmenin geçmişe etkili olarak ortadan kalkması halinde ise geri alım hakkı varlığını sürdürür¹²⁹.

F. Cebri Artırma

Geri alım hakkının kurulmasından önce rehinle kayıtlanmış taşınmaz cebri artırma yoluyla satıldığında, geri alım hakkı sona erer. Rehlinli alacaklı, şerh edilmiş geri alım hakkı bakımından şerhin terkinini talep edebilir ve taşınmaz geri alım hakkından ari olarak satılabilir¹³⁰.

G. Hak Konusunun Hak Sahibine Devrinin İmkânsızlaşması

Geri alım hakkına konu taşınmazın devrinin objektif imkânsızlığa uğramasının geri alım hakkına etkisine ilişkin kanunî düzenleme mevcut değildir. Öğretide ve uygulamada hakkın kullanılmasıyla kurulacak sözleşmenin konusu edimin imkânsızlaşması sebebiyle geri alım hakkının sona ereceği kabul edilir¹³¹. Örneğin taşınmazın kamulaştırılması halinde artık bireysel mülkiyetten söz edilemeyeceğinden ve taşınmazın satılıp devredilmesi objektif olarak imkânsızlaşacağından, geri alım hakkının kullanılmasıyla kurulacak satış sözleşmesi imkânsızlık sebebiyle TBK m.27/f.1 uyarınca kesin hükümsüz olur¹³². Taşınmazın yok olması halinde de hakkın kullanılmasıyla kurulacak satış sözleşmesinden doğan mülkiyeti geçirme edimi imkânsızlaşır¹³³. Ancak malın yok olması hakkın muhatabına isnat edilebilecek bir sebepten kaynaklanıyorsa, hak sahibi geri alımın gerçekleşmemesinden doğacak zararının tazminini muhataptan talep edebilir¹³⁴.

V. SONUÇ

Geri alım hakkı, modern hukuk sistemlerinde düzenlenen rehin hakkının bugünkü şekline ulaşmasından önce alacaklı için oldukça elverişli bir teminat sağlayan, aynı zamanda taşınmazı çeşitli vesilelerle bir süreliğine devretmek isteyen malike taşınmazın mülkiyetini tek taraflı hukukî işlemle geri kazanma fırsatı veren bir haktır.

Taşınmazlarda hakkın tesisinin geçerliliği kanunen resmî şekle bağlanmıştır, ancak şekli gerçekleştirmeye yetkili makam kanunda belirtilmediğinden bu husus hala tartışmalıdır. Yargıtay

¹²⁵ Bkz. III.B.

¹²⁶ SEBÜK, s.121.

¹²⁷ GÜMÜŞ, Alper, “Alacaklı ve Borçlu Sıfatının Birleşmesi (BK m.116)” (Birleşme), İKÜHFD, 2008, Cilt: 7, Sayı: 2, s.30 ve dn.27 ve 28’de anılan yazarlar; ARSLAN UGAN, s.187.

¹²⁸ NOMER, Vefa, s.80; OLGAÇ, s.259; KOCAYUSUPPAŞAOĞLU, Satış Vaadi, s.211; SEBÜK, s.122.

¹²⁹ Ancak TBK m.135/f.2’nin uygulama alanı bulması için alacaklı ve borçlu sıfatlarının birleşmesine sebep olan işlemin öncelikle geçerli olarak kurulmuş olması gerekir. Bkz. GÜMÜŞ, Birleşme, s.45.

¹³⁰ NOMER, Vefa, s.81; SEBÜK, s.122.

¹³¹ BUZ, s.439; YHGK’nın E.1987/464 K.1987/912 sayılı ve 9.12.1987 tarihli kararı, (www.kazanci.com), (Erişim Tarihi:8.1.2020).

¹³² NOMER, Vefa, s.81.

¹³³ Şerh edilmemiş geri alım hakkı konusu taşınmazın üçüncü kişiye devredilmesiyle sebep olunan subjektif imkansızlığın da hakkın sona ermesine sebep olacağı yönünde bkz. SEBÜK, s.121 vd. Aynı yönde ARSLAN UGAN, s.183.

¹³⁴ NOMER, Vefa, s.82. Buradaki sorumluluğun *culpa in contrahendo* esasına dayandığına ve olumsuz zararın talep edileceğine dair bkz. BUZ, s.439.

uygulamasında noterce düzenlenen resmî senetle geçerli olarak geri alım hakkı tesis edilmesine cevaz verildiği anlaşılmaktadır.

Çoğunlukla geri alım sözleşmesiyle kurulan ve ileri sürülebileceği kişiler bakımından etki alanını genişletmek için tapuya şerh verilebilen geri alım hakkının hukukî niteliği tartışmalı olmakla birlikte, satış ilişkisi doğuran diğer haklar gibi geri alım hakkının da kurucu yenilik doğuran hak olduğu görüşü öğretide ağırlıklı olarak savunulmaktadır. Şerhin etkisi bakımından geri alım hakkının şerhinin eşyaya bağlı borç etkisi doğurduğu görüşünün daha fazla taraftar bulduğu tespit edilmektedir.

Taşınmaz satışlarında satıcıya geri alım hakkı tanınmasının *lex commissoria* yasağına aykırılık teşkil edip etmeyeceği sorusuna Türk hukukunda yazarların çoğunluğunun kanunun açık düzenlemesi sebebiyle olumsuz cevap verdiği, ancak yine de somut olay değerlendirmesinde bu ihtimale önem atfedilmesi gerektiği belirlenmiştir.

Mehaz İsviçre Borçlar Kanunu'nun 216a maddesinde düzenlenen geri alım hakkının azamî süresi ve sistematik konumu dikkate alınarak yapılan kısa değerlendirmenin sonucunda, revize edilen İsviçre Borçlar Kanunu'nda hakkın ve şerhin üst sınırı için uygulamaya paralel şekilde 25 yıl gibi uzun bir sürenin düzenlendiği tespit edilmiştir. Buna karşılık Türk kanun koyucusunun geri alım hakkı için TMK m.736/f.2 ile uyumlu şekilde 10 yıllık bir üst süre öngördüğü ve Türk hukukunda hakkın ve şerhin üst sürelerinin aynı hükümde birleştirilmesine gerek görülmediği belirlenmiştir.

KAYNAKÇA

- ACEMOĞLU, Kevork: Tescilsiz İktisaplar Yoluyla Mahdut Ayni Haklar ve Şerh Edilebilen Şahsi Hakların Edinilmesi, İÜHFM, 28(3-4), 1962 s.799-809.
- AKGÜNER, Tayfun/ERMAN, Hasan: “Kamulaştırmada Son Gelişmeler ve Malikin Geri Alma Hakkı (İlginç Bir Karar)”, İKÜHFD, 1(1-2), Haziran 2002 s.1-23.
- AKİPEK, Jale/AKINTÜRK, Turgut/ATES, Derya: Eşya Hukuku, 2. Bası, Beta, İstanbul, 2018.
- ALLGÄUER, Oskar: Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrecht, H.R.Sauerländer&Co., Aarau, 1918.
- ANTALYA, Gökhan/TOPUZ, Murat: Marmara Hukuk Yorumu Cilt:IV/1 Eşya Hukuku, Seçkin, Ankara, 2019.
- APATHY, Peter/KLINGENBERG, Georg/PENNITZ, Martin: Einführung in das römische Recht, 6. Bası, Böhlau, Viyana, 2016
- ARSLAN UGAN, Deniz: Geri Alım (Vefa) Hakkı, Yetkin, Ankara, 2020.
- AYAN, Mehmet: Eşya Hukuku II Mülkiyet, 9. Bası, Seçkin, Ankara, 2016.
- AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 4. Baskı, Adalet, Ankara, 2019
- BAYGIN, Cem: “Yeni Borçlar Kanunu'nun Satış İlişkisi Doğuran Haklar Konusunda Getirdiği Düzenlemelere Genel Bir Bakış”, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, S.79-80, Mart-Nisan 2011, s.7-30
- BECKER, Hermann: İsviçre Medeni Kanunu Şerhi Borçlar Hukuku, Stämpfli&CIE, Bern, 1934.
- BERGER, Adolf: Encyclopedic Dictionary of Roman Law, Philadelphia, 1991.
- BERTAN, Suad: Ayni Haklar, Cilt:I, Ankara, 1976
- BİLGİ, Necip: Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Yeni Desen Matbaası, Ankara, 1962
- BRÜCKNER, Christian “§ 11 Verwandte Verträge (Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, Vertrag auf Begründung eines Kaufsrechts bzw. Rückkaufsrechts)”, in Koller, Alfred (ed.), Der Grundstückskauf, 2. Bası, Stämpfli, Bern, 2001, s.503-520.
- BUCKLAND, William Warwick: A Text-Book of Roman Law from Augustus to Justinian, Cambridge, 1921.
- BUZ, Vedat: Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin, Ankara, 2005.
- CAVIN, Pierre/REYMOND, Claude: Traité de Droit Privé Suisse, Cilt:VII/1, Editions Universitaires Fribourg, Fribourg, 1978.
- CASPER, Matthias: Der Optionsvertrag, Mohr Siebeck, Tübingen, 2005.
- ÇETİNER, Bilgehan: Taşınmaz Teminatı, Filiz, İstanbul, 2015.
- DURAL, Mustafa/ÖZ, Turgut: Türk Özel Hukuku Cilt:IV Miras Hukuku, 13. Bası, Filiz, İstanbul, 2019.
- EREL, Şafak: Eşyaya Bağlı Borç, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1982.
- EREN, Fikret: Mülkiyet Hukuku (Mülkiyet), 4. Bası, Yetkin, Ankara, 2016.
- EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Özel Hükümler), 7. Bası, Yetkin, Ankara, 2019.
- EREN, Fikret: “Yasal Önalım Hakkı” (Önalım), GÜHFD, XII(1-2), 2008, s.103-126.
- ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, 14. Bası, Barış, İzmir, 2018.
- FEYZİOĞLU, Feyzi F.: Şüf'a Hakkı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1959.
- GIGER, Hans: Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Cilt:VI/2/1/3, Der Grundstückskauf

- Art. 216-221 OR, Stämpfli, Bern, 1997.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: “Alacaklı ve Borçlu Sifatının Birleşmesi (BK m.116)” (Birleşme), İKÜHFD, 7(2), 2008, s.25-59.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Özel Hükümler), Cilt:I, 3. Bası, Vedat, İstanbul, 2013.
- GÜVENÇ, Özgür: Taşınmazların İnançlı İşleme Devri, Yetkin, Ankara, 2014.
- HAAB/Robert/SIMONIUS, August/SCHERRER, Werner/ZOBL: Dieter Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, IV/1, Art.641-729 ZGB, 2. Bası, Schulthess, Zürich, 1977.
- HELVACI, İlhan: “İsviçre Borçlar Kanununun Sözleşmeden Doğan Önalım Alım ve Gerialım Haklarına İlişkin Değişiklikleri” (İsviçre), MHB, C:19, S.1-2, 1999, s.397-417.
- HELVACI, İlhan: “Satış İlişkisi Doğuran Haklar” (Satış), in İnceoğlu, Murat (ed.), Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, XII Levha, İstanbul, 2012, s.223-232.
- HELVACI, İlhan: Türk Medeni Kanununa Göre Lex Commissoria Yasağı (Lex Commissoria), Alfa, İstanbul, 1997
- KARAHASAN, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medenî Kanunu Eşya Hukuku, Cilt:I, Arkan, İstanbul, 2007.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Borçlar Hukuku Genel Bölüm: Borçlar Hukukuna Giriş, Hukukî İşlem, Sözleşme (Borçlar Hukuku), Cilt:1, 4. Bası, Filiz, İstanbul, 2008.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi (Satış Vaadi), Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1959.
- MARCHAND, Sylvain: “La reconciliation de l’effet et de l’effet personnel des droits de preemption, d’emtion et de remere immobiliers en droit suisse”, in Erdem, Ercüment H. (ed.) /Bolle, Pierre-Henri (ed.), Journées juridiques turco-suissees, Beta, İstanbul, 2005, s.173-185.
- di MARZO, Salvatore: Roma Hukuku (Çeviren: Ziya UMUR), 2. Bası, İstanbul Matbaası, İstanbul, 1959
- MEIER-HAYOZ, Arthur: Schweizerisches Privatrecht, Cilt:V/I:Das Sachenrecht, Basel, Helbing&Lichtenhahn, 1977
- NOMER, Halûk Nami: “Teminat Amaçlı Vefalı Satışlar ile İnanç Sözleşmeleri ve Lex Commissoria Yasağı” (Teminat), Cevdet Yavuz’a Armağan, Cilt:II, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 2016, s.2007-2015.
- NOMER, Halûk N.: Vefa Hakkı (Vefa), Beta, İstanbul, 1992.
- NOMER, Halûk N./ERGÜNE, M.Serkan: Eşya Hukuku, XII Levha, İstanbul, 2019.
- OĞUZMAN, Kemal/BARLAS, Nami: Medeni Hukuk Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar, 25. Bası, Vedat, İstanbul, 2019.
- OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt:I, 17. Bası, Vedat, İstanbul, 2019.
- OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt:II, 15. Bası, Vedat, İstanbul, 2020.
- OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı, 2. Bası, Filiz, İstanbul, 2019
- OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: “Teminat Amaçlı Mülkiyet Devri Sözleşmeleri” (Teminat), MHB, C:19, S.1-2, 1999, s.657-683.
- OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: “Yargıtay’ın MK m.1023’ün Yanlış Uygulandığı Üç Kararının Değerlendirilmesi” (Değerlendirme), in Ögüz, Tufan/Engin, Baki İlkay (ed.), Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Cilt:I Eşya Hukuku, XII Levha, İstanbul, 2017, s.199-221.
- OLGAÇ, Senai: Şüf’a Vefa İştira Hakları, Olgaç Matbaası, 1978.
- OTT, Walter: “Die Abtretung vertraglicher Vorkaufs-, Kaufs-, und Rückkaufsrechte als Vertragsübernahme”, Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht, 59/1978, s.258-287.
- ÖĞÜZ, Tufan: “İnançlı Temlike Konu Taşınmazın İadesi Talebinin Dayandığı Hukukî Esasların Değerlendirilmesi”, İKÜHFD, Aralık 2005, s.119-133.
- ÖZSUNAY, Ergun: Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler, Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968.
- SEBÜK, Tahir: Şüf’a, Vefa ve İştira Hakları, Kader Basımevi, İstanbul, 1951.
- SİRMEN, Lale: Eşya Hukuku, 7. Bası, Yetkin, Ankara, 2019.
- SOLMAZ, Eren: Kamulaştırma Hukukunda Malikin Geri Alma Hakkı, XII Levha, İstanbul, 2016.
- STEINAUER, Paul Henri: Les Droits Réels, Cilt:II, 2. Bası, Stämpfli, Bern, 1994.
- SUNGURBEY, İsmet: Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, Sermet Matbaası, İstanbul, 1963.
- SUTTER-SOMM, Thomas: Schweizerisches Privatrecht, Cilt:V/1:Eigentum und Besitz, Helbing&Lichtenhahn, Basel, 2014.
- ŞİPKA, Şükran: Türk Hukukunda Kanunî Önalım (Şüf’a) Hakkı, Alfa, İstanbul, 1994.
- TAHAN, Duygu: “Roma Hukuku’nda Alım Satım Akdine Bağlı Pactum’lar”, İnÜHFD, 8(1), 2017, s.199-224.
- TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt:I/1, 6. Bası, İstanbul, Vedat, 2008.

- TEKİNAY, Selahattin Sulhi: Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, II/1, Filiz, İstanbul, 1988.
- TERCIER, Pierre/BIERI, Lauerent/CARRON, Blaise: Les Contrats Spéciaux, 5. Bası, Schultess, Cenevre, Zürih, Bale, 2016.
- TERCIER, Pierre/PICHONNAZ, Pascal/DEVELİOĞLU, Murat: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, XII Levha, İstanbul, 2016.
- THEVENOZ, Luc/WERRO, Franz: Commentaire Romand Code des Obligations I, 2. Bası, Helbing&Lichtenhahn, Basel, 2012.
- von TUHR, Andreas/PETER, Hans: Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Erster Band, Erste Lieferung, 3. Bası, Zürih, 1974.
- TUNÇOMAĞ, Kenan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt:II, 3. Bası, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977.
- WIELAND, Carl: Kanunu Medenide Ayni Haklar, Çeviren: İsmail Hakkı Karafakı, Adalet Bakanlığı Yayınları, Ankara, 1946.
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta, İstanbul, 2014.
- ZEVKLİLER, Aydın/GÖKYAYLA, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 19. Bası, Turhan, Ankara, 2019.
- ZIMMERMANN, Reinhard: The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition, Cape Town, 1996.