

# YASAL ÖNALIM HAKKININ KULLANILMASINI ETKİLEYEN BİR DURUM OLARAK FİİLİ TAKSİM

Zeynep SAYIMLAR<sup>1</sup>

## ÖZET

Bu çalışmanın konusunu yasal önalım hakkını engelleyen bir durum olarak fiili taksim oluşturmaktadır. Bu kapsamda, çalışmada öncelikle yasal önalım hakkında temel bilgilere yer verilmiştir. Burada yasal önalım hakkı kavramı izah edilmiş, ardından yasal önalım hakkının hukukî niteliği ve kullanılması için gereken şartlar ele alınmıştır. Daha sonra fiili taksim açıklanmış ve şartları incelenmiştir. Akabinde ise, fiili taksimin yasal önalıma etkisi anlatılmış ve çalışma tamamlanmıştır. Nihayet çalışma sırasında edindiğimiz kanaatler ise, “Sonuç” kısmında topluca yer almaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Yasal önalım, fiili taksim.

## ACTUAL DIVISION AS A STATUS AFFECTING THE LEGAL PREEMPTION RIGHT

### ABSTRACT

The subject of this study is “Actual Division As A Status Affecting The Legal Preemption Right”. In this study, firstly, basic informations about legal preemption right are given. In this context, the concept of legal preemption was described. Afterwards, legal nature and conditions for use of the legal preemption right was examined. Later on, actual division and its conditions was studied. Following, the effect to legal preemption of

---

<sup>1</sup> Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 3. Sınıf Öğrencisi.

actual division was explained and the study was completed. Finally, during our investigation we have convictions are located in “Result” in a mass.

**Keywords:** legal preemption, actual division.

## I. GİRİŞ

Yasal önalım hakkı, TMK. m. 732’de düzenlenmiştir. Sistematik açıdan konunun düzenlendiği bölüme bakıldığında, yasal önalım hakkının, taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamalarından biri olduğu görülür. Yasal önalım hakkının düzenlendiği maddenin üst başlığı ise, devir hakkının kısıtlamalarıdır. Fiili taksim ise, kanunda yer alan bir müessese değildir. Yargıtay içtihatları ile gelişmiş bir hukukî kurumdur.

Fiili taksim, Yargıtay kararlarında yasal önalım hakkının kullanıp kullanılmamasında önemli rol oynamaktadır. Bu çalışmada da, ilgili Yargıtay kararları birbirleri ile karşılaştırmalı olarak ayrıntılı bir şekilde incelenmiştir. Söz konusu kararlarda yapılan incelemeler neticesinde, fiili taksime ilişkin birtakım sonuçlara ulaşılmış, Yargıtay’ın konuya bakışı izah edilmeye çalışılmıştır.

## II. YASAL ÖNALIM HAKKINA İLİŞKİN TEMEL BİLGİLER

### A. Yasal Önalım Hakkı Kavramı

TMK. m. 732’de yasal önalım hakkının tanımına yer verilmemiştir. Bunun yerine, yasal önalım hakkının, hangi durumda kullanılacağı düzenlenmiştir. Gerçekten de, söz konusu hükümde, “*Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler.*” ifadesine yer verilmiştir. Bununla birlikte, doktrinde yasal önalım hakkının tanımı yapılmış bulunmaktadır. Buna göre; “*Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyetteki paydaşlara, diğer paydaşlardan birinin payını üçüncü bir kişiye devretmeyi taahhüt etmesi halinde aynı şartlarla bu payın*

*kendisine devrini isteme hakkı tanıyan kanuni bir talep hakkıdır”<sup>2</sup>. Diğer bir tanıma göre ise, “Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyete tâbi olan taşınmazın tamamının ya da bir kısmının, paydaş olmayan üçüncü bir kişiye satılması halinde, diğer paydaş veya paydaşların yenilik doğuran bir dava açarak kullandıkları, kanundan doğan, eşyaya bağlı, yenilik doğuran bir haktır<sup>3</sup>.*

Yasal önalım hakkının başlıca iki amacı olduğu söylenebilir<sup>4</sup>. Bunlardan ilki, paydaşlar arasında istenmeyen kişilerin girmesini önlemektir<sup>5</sup>. Diğeri ise, paydaşlar arasında birçok soruna sebep olan paylı mülkiyetin ortadan kalkmasını kolaylaştırmaktır. Bunların yanında, yasal önalım hakkının kullanılması ile arazilerin çok fazla bölünmesinin de önüne geçilebileceği söylenebilir<sup>6</sup>.

Yasal önalım hakkı ile paydaşlara getirilen kısıtlama kanundan doğan ve özel hukuka dayanan bir kısıtlamadır<sup>7</sup>. Dolayısıyla bu kısıtlamanın kamu hukukuyla ve kamu yararıyla ilgisi bulunmamaktadır<sup>8</sup>.

Yasal önalım hakkının 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu içerisindeki düzenlemesi devir hakkının kısıtlanması başlığını taşısa da bu kısıtlama hakkın kullanılmasıyla ortaya çıkmaktadır. Önalım hakkı

<sup>2</sup> **AKİPEK** Jale G; Türk Eşya Hukuku II. Kitap Mülkiyet, Ankara 1971, s.215; 14. HD. E. 2013/7451, K. 2013/9719, T. 24.06.2013 (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>3</sup> **EREN** Fikret; Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı, GÜHFD. C. XII, Y. 2008, (Önalım), S. 1-2, s. 106; **AYİTER** Nuşin; Eşya Hukuku, Ankara 1977, s. 137; **AYAN** Mehmet; Eşya Hukuku II Mülkiyet, 4. Baskı, Konya 2012, s. 336.

<sup>4</sup> **AKİPEK**; s.215; **GÜRSOY K./ EREN F./ CANSEL E**; Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978, s.654; **AYİTER**, s. 137; **AYAN**, s. 335; **EREN, Önalım**, s. 109.

<sup>5</sup> “Yasal önalım hakkı tanınması ile paylı mülkiyet üzere olan taşınmazlara, paydaşları arasındaki müşterek kullanılmaya yabancıların sokulmasının önlenmesi amaçlanmıştır”. HGK. E. 1990/6-321 K. 1990/441 T. 26.9.1990, www.kazanci.com, Erişim Tarih ve Saati 24.03.2015 10.20.

<sup>6</sup> **AYAN**, s. 335.

<sup>7</sup> **EREN** Fikret; Mülkiyet Hukuku, 2. Bası, Ankara 2012, (Mülkiyet) s. 401; **ZEVKLİER A./ ERTAŞ Ş./ HAVUTÇU A./ GÜRPINAR D**, Medeni Hukuk Temel Bilgiler, 7. Baskı, Ankara 2012, s. 590.

<sup>8</sup> **EREN, Mülkiyet**, s. 401; **GÜRSOY/ EREN/ CANSEL**, s. 654; Aksi görüş için bkz; **AKİPEK**, s. 215 “...Yasal önalım hakkında paydaşların yararı olduğu kadar kamunun da yararı söz konusudur”.

kullanılmadığı sürece mülkiyet hakkında doğrudan bir kısıtlanma söz konusu değildir<sup>9</sup>. Dolayısıyla paydaş veya paydaşlar bu hakkını kullanmadığı sürece üçüncü kişiye yapılan satış geçerliliğini korur<sup>10</sup>.

Aynı olay içerisinde hem yasal önalım hakkı hem de sözleşmeden doğan önalım hakkı bir arada bulunabilir. Bu durumda yasal önalım hakkının sözleşmeden doğan önalım hakkına kıyasla önceliği mevcuttur. Sözleşmeden doğan önalım hakkına tapuda şerh verilmesi de bu durumu değiştirmemektedir<sup>11</sup>. Zira yasal önalım hakkının üçüncü kişilere karşı etki edebilmesi için tapuya şerh verilmesine gerek yoktur<sup>12</sup>. Bu kapsamda paydaşlardan birinin sözleşme ile paydaş olmayan üçüncü bir kişiye önalım hakkı tanınması durumunda paydaşın kanundan doğan önalım hakkı önce gelir. Dolayısıyla zaman bakımından da sözleşmeden doğan önalım hakkının yasal önalım hakkının önüne geçmesi mümkün değildir<sup>13</sup>.

### B. Yasal Önalım Hakkının Hukukî Niteliği

Yasal önalım hakkının hukuki niteliğini açıklamada hâkim görüş bu hakkın bir yenilik doğuran hak olduğu yönündedir<sup>14</sup>. Yenilik doğuran haklar ise, “*Tek taraflı bir hukuki işlem ile bir hukuki ilişkiyi kurmak, içeriğini değiştirmek veya sona erdirmek suretiyle başka bir şahsın hukuk*

<sup>9</sup> OĞUZMAN K./ SELİÇİ Ö./ OKTAY-ÖZDEMİR S; Eşya Hukuku, 16. Baskı, İstanbul 2013, s.556; EREN, *Mülkiyet*, s. 402; HGK E. 2005/6-230, K. 2005/244, T. 13.4.2005, www.kazanci.com, Erişim Tarihi ve Saati 7.2.2015 16.07; ÖZTAŞ İlker, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*, 1. Baskı, İstanbul 2011, s. 180. Aksi görüş için bkz. SİRMEN Lale; Eşya Hukuku, Ankara 2013, s. 457 “...*kanun gereği özel bir işleme gerek kalmaksızın doğrudan doğruya taşınamaz satma yükümlülüğü doğurduğundan, bir doğrudan mülkiyetin kısıtlanmasıdır*” ; BELEÇ Mehmet, *Yasal Önalım Hakkı*, Ankara 2007, s. 25, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi); ERKAN Vehbi Umut, *Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkı*, Ankara 2006, s. 29, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).

<sup>10</sup> EREN, *Mülkiyet*, s. 401; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s.654.

<sup>11</sup> AYAN, s. 337; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 635.

<sup>12</sup> ERKAN, s. 17.

<sup>13</sup> AYAN, s. 337.

<sup>14</sup> OĞUZMAN K./ SELİÇİ Ö., Eşya Hukuku, 9. Baskı, İstanbul 2002, s. 411; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 554; AKİPEK, s. 215; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 653; AYİTER, s. 137; SİRMEN, s. 457; AYAN, s. 335; EREN, *Mülkiyet*, s. 402; EREN Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 18. Baskı, Ankara 2015, (Borçlar) s. 62.

alanında *değişiklik meydana getirebilme yetkisi veren haklar*” olarak tanımlanmaktadır<sup>15</sup>.

Yenilik doğuran haklar kanundan doğabileceği gibi sözleşmeden de doğabilirler. Yasal önalım hakkı ise bu ayırım içerisinde kanundaki açık düzenleme uyarınca kanundan doğan yenilik doğuran haklar arasında yer almaktadır<sup>16</sup>. Ayrıca yenilik doğuran bir hak olarak yasal önalım hakkının, hak sahibi olan paydaşın diğer haklarıyla bir ilgi ve bağlantısı da bulunmamaktadır<sup>17</sup>.

Yenilik doğuran haklar genellikle hak sahibinin yararına sonuçlar doğurmaktadır. Bu hakların kullanılmasında muhatabın katılımına gerek olmadığı gibi muhatabın rızası hilafına, karşı tarafa varması gerekli, tek taraflı irade beyanı yeterli olmaktadır<sup>18</sup>. Kanunda açıkça hüküm bulunan istisnai hallerde de yenilik doğuran haklar ancak dava yoluyla kullanılabilir. Nitekim yasal önalım hakkı da dava ile kullanılabilen yenilik doğuran bir haktır<sup>19</sup>.

Yenilik doğuran haklar kısa hak düşürücü sürelerle tâbi olmaktadır<sup>20</sup>. Yasal önalım hakkı da bu kapsamda hak düşürücü sürelerle tâbi olup TMK. m. 733 uyarınca satışın önalım hakkı sahibine bildirilmesinden itibaren üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşmektedir.

Yenilik doğuran hakların tüm bu özellikleri sebebiyle, yukarıda da ifade edildiği üzere doktrinde ağırlıklı olarak yasal önalım hakkının bir yenilik doğuran hak olduğu kabul edilmektedir<sup>21</sup>.

<sup>15</sup> BUZ Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2005, s.57.

<sup>16</sup> EREN, Borçlar, s. 62.

<sup>17</sup> EREN, Borçlar, s. 62.

<sup>18</sup> EREN, Borçlar, s. 64; HATEMİ H./ SEROZAN R./ ARPACI A, Eşya Hukuku, İstanbul 1991, s. 619.

<sup>19</sup> EREN, Borçlar, s. 66; TMK m. 734/1 “Önalım hakkı alıcıya karşı dava açılarak kullanılır”.

<sup>20</sup> EREN, Borçlar, s. 68.

<sup>21</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ, s. 411; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 554; AKİPEK, s. 215; GÜRİSOY/ EREN/ CANSEL, s. 653; AYİTER, s. 137; SİRMEN, s. 457; AYAN, s. 335; EREN, Mülkiyet, s. 402; EREN, s. 62; ERKAN, s. 26.

Yasal önalım hakkının hukukî niteliğini açıklamaya çalışan görüşler arasında aynı hak görüşü de bulunmaktadır. Ancak yasal önalım hakkı, paya bağlı bir haktır<sup>22</sup>. Yasal önalım hakkının paya, dolayısıyla eşyaya bağlı olması, bu pay kimin mülkiyetindeyse hakkın da o kişi tarafından kullanılması sonucunu doğurur. Bu sebeple yasal önalım hakkının aynı nitelikte bir hak olmadığı söylenebilir<sup>23</sup>.

Pay üzerinde mülkiyet kurulmasıyla birlikte yasal önalım hakkı da doğmaktadır<sup>24</sup>. Bu anlamda yasal önalım hakkının söz konusu paylı mülkiyetin payından bağımsız olarak devredilmesi söz konusu değildir<sup>25</sup>. Benzer nitelikte miras yoluyla da bir başkasına devredilmesi mümkün değildir<sup>26</sup>. Zira bu hak kanundan dolayı doğrudan ve münhasıran paydaşın kendi şahsında doğmaktadır<sup>27</sup>.

Yasal önalım hakkının paya bağlı olması itibariyle aynı nitelikte bir hak olmadığı gibi şahsî nitelikte bir hak da değildir<sup>28</sup>. Bu kapsamda yasal önalım hakkı eşyaya bağlı bir haktır<sup>29</sup>. Zira bu hak şahsa bağlı olmayıp kanun tarafından paylı mülkiyet payına bağlanan bir haktır. Buna bağlı olarak yasal önalım hakkı mahiyeti itibariyle ani edimli eşyaya bağlı bir borç ilişkisidir<sup>30</sup>. Burada belirtmek gerekir ki yasal önalım hakkının paylı mülkiyet ilişkisi içerisinde eşyaya bağlı bir hak olması yasal önalım

---

<sup>22</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 654; ŞIPKA ŞükranTaman; Türk Hukukunda Kanuni Önalım Hakkı, 1. Baskı, İstanbul 1994, s. 38; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 555; AKİPEK, s. 215; EREN, Mülkiyet, s. 405.

<sup>23</sup> EREN, Önalım, s. 109.

<sup>24</sup> AYAN, s. 337.

<sup>25</sup> AYAN, s. 337; "...Kanuni şuf'a hakkı ortak mülkiyet hakkından doğduğundan ve adeta mülkiyet hakkıyla iç içe bulunduğundan şayi paydan ayrı olarak devir ve temlik düşünülemez", AYAN; s. 337'daki dipnot 1026'da bulunan Yargıtay kararı; EREN, Önalım, s. 109.

<sup>26</sup> EREN, Mülkiyet, s. 405.

<sup>27</sup> EREN, Önalım, s. 109.

<sup>28</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 654; EREN, Mülkiyet, s. 405. Aksi görüş için bkz. VELİDEDEOĞLU Hıfzı Veldet; Medeni Hukuk, İstanbul 1969, s. 342.

<sup>29</sup> ERKAN, s. 30.

<sup>30</sup> EREL Şafak; Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982, s. 93; SİRMEN, s. 458; BELEÇ, s. 21.

hakkının hukukî niteliği ile ilgili olmayıp kanun tarafından tanınan özel bir durumdur<sup>31</sup>.

### C. Yasal Önalım Hakkının Kullanılması İçin Gerekli Şartlar

Yasal önalım hakkı yenilik doğuran bir hak olması hasebiyle tali haklar grubuna dâhildir. Dolayısıyla hukuk dünyasında meydana gelebilmesi için temel bir ilişkiye ihtiyaç bulunmaktadır. Bu kapsamda yasal önalım hakkının kullanılabilmesi için gerekli olan temel ilişki paylı mülkiyet ilişkisidir<sup>32</sup>.

Yasal önalım hakkının kullanılabilmesi TMK. m. 732 uyarınca yalnızca paydaşlara tanınmıştır. Paydaşlık sıfatı ise kişinin paylı mülkiyete tabi taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı kazanması ile kazanılır<sup>33</sup>. Hakkın kullanımı için paydaşın sahip olduğu pay miktarının bir önemi de bulunmamaktadır<sup>34</sup>.

Paylı mülkiyet ilişkisinde yasal önalım hakkının kullanılabilmesinin bir diğer şartı da önalım olayının gerçekleşmesidir. Önalım olayını ise taşınmaz payının devrini amaçlayan satım sözleşmeleri ve ekonomik olarak satım sözleşmelerine denk olan sözleşmeler oluşturmaktadır<sup>35</sup>.

Hakkın kullanılması için gereken şartlar arasında kanun koyucu önalım olayının bildirilmiş olmasını da aramaktadır. Gerçekten de TMK. m. 733/3'e göre, "*Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığı ile bildirilir*". Kanun koyucunun bu bildirimden noter aracılığı ile yapılmasını öngörmesinin amacı, önalım hakkı sahibinin satım olayından haberdar olmadığı iddiasıyla, bu hakkı kullanabileceği süreyi üst sınıra kadar uzatmasının önüne geçmektir<sup>36</sup>.

Yasal önalım hakkının kullanılması, zorla olmayan, isteğe bağlı, ivazlı ve cüz'i halefiyet yoluyla gerçekleşen devir işlemleri ile ortaya

<sup>31</sup> ŞIPKA, 39.

<sup>32</sup> ERKAN, s. 34.

<sup>33</sup> ERKAN, s. 79.

<sup>34</sup> ERKAN, s. 79.

<sup>35</sup> ERKAN, s. 39;

<sup>36</sup> Bkz. TMK m. 733'ün gerekçesi.

çıkar<sup>37</sup>. Bu devir işlemleri içerisinde de özellikle satım sözleşmesiyle gerçekleşir<sup>38</sup>. Burada hak yalnızca geçerli satım sözleşmeleri sonucunda kullanılabilir. Yok hükmünde olan satım sözleşmeleri ile geçersiz olan satım sözleşmelerinde bu hak kullanılamaz<sup>39</sup>. Meselâ, resmî şekle aykırı yapılan, muvazaalı ya da içeriği hukuka aykırı veya imkânsız olan sözleşmelerde önalım hakkı kullanılamaz.

Önalım hakkının kullanılması isteğe bağlı, ivazlı ve cüz'î halefiyetle gerçekleştiği için cebri artırma, kamulaştırma, bağışlama, mirasın geçmesi gibi devirlerde kullanılamaz<sup>40</sup>. Önalım hakkının kullanılmadığı benzer bir husus da taşınmazın tamamının veya bir kısmının satılmasıdır. Zira bu hak paya bağlı bir hak olduğu için payın satılması halinde kullanılabilir. Üzerinde paylı mülkiyet bulunan taşınmazın tamamının ya da bir kısmının satılması durumunda bu hakkın kullanılması söz konusu değildir<sup>41</sup>. Aynı şekilde bu hakkın kullanılması payın devrinin üçüncü bir kişiye yapılması sonucunda gerçekleştiği için payın paydaşlardan birine satılması durumunda da diğer paydaşların önalım hakkı söz konusu değildir. Zira bir paydaşın diğer bir paydaş aleyhine önalım davası açma hakkı bulunmamaktadır<sup>42</sup>. Hâkim bu durumu re'sen göz önünde bulundurmamak mecburiyetindedir<sup>43</sup>.

Yasal önalım hakkı yalnızca taşınmazlar üzerinde kurulan paylı mülkiyetler için söz konusudur<sup>44</sup>. Dolayısıyla elbirliği mülkiyeti ve kat

<sup>37</sup> EREN, Mülkiyet, s. 406; EREN, Önalım, s. 110.

<sup>38</sup> Önalım olayının mutlaka satım sözleşmesi olma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu kapsamda ihtiyari arttırmalar da önalım olayını oluşturacak niteliktedir. ERKAN, s. 39.

<sup>39</sup> EREN, Mülkiyet, s. 407; BELEÇ, s. 29.

<sup>40</sup> EREN, Mülkiyet, s. 406. Önalım hakkının kullanılmadığı durumlarda ayrıntılı bilgi için bkz. EREN, Mülkiyet, s. 410 vd; AKİPEK, s. 216.

<sup>41</sup> EREN, Önalım, s. 110.

<sup>42</sup> EREN, Mülkiyet, s. 413.

<sup>43</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 556'daki 1209 sayılı dipnotta bulunan Yargıtay kararı.

<sup>44</sup> AKİPEK, s. 215; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 654; EREN, Mülkiyet, s. 404.



mülkiyetinde uygulanmamaktadır<sup>45</sup>. Taşınırlar üzerinde kurulan paylı mülkiyetlerde de bu hak söz konusu değildir<sup>46</sup>.

Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyetin kurulmasıyla aynı anda kendiliğinden kanundan doğar<sup>47</sup>. Bir başka anlatımla paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğunda yasal önalım hakkı başka bir işleme gerek kalmaksızın doğmaktadır<sup>48</sup>. Bu sebeple paylı mülkiyetteki bu hakkın payın satıldığı anda doğduğunu düşünmek doğru değildir<sup>49</sup>. Belirtmek gerekir ki hakkın doğması için değil kullanılması için satış şartı aranmaktadır. Dolayısıyla yasal önalım hakkı paylı mülkiyet ilişkisinin doğduğu anda doğmakta, mülkiyet ilişkisi devam ettiği müddetçe devam etmekte ve önalım olayı gerçekleştiğinde de kullanılabilir hale gelmektedir<sup>50</sup>. Nitekim bu husus Yargıtay kararlarına da yansımıştır. Gerçekten de, Yüksek Mahkeme bir kararında, “*Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyetin oluşması ile doğar ve satışla kullanılabilir hale gelir.*” ifadesine yer vermiştir<sup>51</sup>.

Yasal önalım hakkı mülkiyetin kanunîsınırlamalarından olduğu için bu konuda tapuya şerh verilmeksizin herkese karşı ileri sürülebilir<sup>52</sup>. Bu hususta tapuya şerh vermek gerekli olmadığı gibi caiz de değildir<sup>53</sup>.

<sup>45</sup> GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 654; AYAN, s. 337.

<sup>46</sup> SİRMEN, s. 457; GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, s. 654; “*Bununla birlikte, paydaşlar dilerlerse, aralarında yapacakları bir hukuki işlem ile taşınır mallarda da önalım hakkı kurabilirler*” EREN, *Mülkiyet*, s. 404.

<sup>47</sup> 11. HD. E. 2014/5988, K. 2014/7042, T. 28.05.2014 (Karar yayımlanmamıştır) “*Önalım hakkı paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye satması halinde diğer paydaşlara bu satılan payı öncelikle satın alma yetkisi veren bir haktır. Bu hak paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğu anda doğar ve satışın yapılmasıyla kullanılabilir hale gelir*”.

<sup>48</sup> ERKAN, s. 36.

<sup>49</sup> EREN, *Mülkiyet*, s. 401.

<sup>50</sup> ERKAN, s. 36.

<sup>51</sup> 14. HD. E. 2014/5481, K. 2014/9286, T. 10.07.2014, (Karar yayımlanmamıştır). Aynı doğrultuda kararlar için bkz. 14. HD., 2014/4065, K. 2014/7543, T. 09.06.2014, (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD., E. 2014/5988, K. 2014/7042, T. 28.05.2014, (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>52</sup> ESENER Turhan, *Eşya Hukuku*, Ankara 1985, s. 132; EREN, *Mülkiyet*, s. 403.

<sup>53</sup> EREN, *Mülkiyet*, s. 403.

Hakkın kullanımı mülga Medeni Kanun döneminde olduğundan farklı olarak yenilik doğuran bir irade beyanıyla değil, yenilik doğuran bir davanın açılması ile kullanılır. Açılan önalım davası hukukî niteliği itibariyle bir tespit ya da eda davası olamayıp yenilik doğuran bir davadır<sup>54</sup>. Gerçekten de bu dava sonucunda mevcut hukukî durumda değişiklik meydana geldiği gibi payını satan paydaş ile alım yapan üçüncü kişi arasındaki satış ve mülkiyet ilişkisi ortadan kalkar. Bunun yerini payını satan paydaş ile önalım hakkı sahibi olan paydaş arasındaki hukukî ilişki alır<sup>55</sup>. Dolayısıyla hakkın dava dışında başka bir yolla kullanılması da söz konusu değildir<sup>56</sup>.

TMK. m. 734'e göre, "*Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır*"<sup>57</sup>. Önalım davası ise, hakka sahip olan kişinin bu hakkını kullanmak için açtığı, dava sonucunda hak sahibi adına payın satılıp mülkiyetin tescil edilmesine karar verildiği yenilik doğuran bir davadır<sup>58</sup>. Zira bu davanın kazanılması halinde mevcut hukukî durumda değişiklik meydana gelir.

Birden çok paydaşın dava açmak suretiyle önalım hakkını kullanması durumunda her paydaşın payı oranında mı yararlanacağı yoksa tüm paydaşların eşit oranda mı paylaşacağı hususu hakkında kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu konudaki ilk görüşe göre, paydaşların tümünün dava açması durumunda, paydaşların sahip oldukları pay oranlarına bakılmaksızın satılan pay üzerinde eşit oranla hak sahibi olmaktadır<sup>59</sup>. Yargıtay'da bu görüşe sahiptir<sup>60</sup>. Diğer bir görüşe göre

---

<sup>54</sup> EREN, *Mülkiyet*, s. 414.

<sup>55</sup> EREN, *Mülkiyet*, s. 414.

<sup>56</sup> EREN, *Mülkiyet*, s. 404.

<sup>57</sup> Eski Medeni Kanun döneminde ise önalım hakkı dava yoluyla değil, karşı tarafa varması gerekli, tek taraflı irade beyanıyla kullanılmaktaydı.

<sup>58</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ, s. 415; EREN, *Mülkiyet*, s. 414.

<sup>59</sup> AKİPEK, s. 215; OĞUZMAN K./ SELİÇİ Ö, s. 415; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s. 562.

<sup>60</sup> İBK. E. 1947/5, K. 1947/18 T. 11.6.1947, "...Kanunda şüfa hakkının, ne paydaşlar arasında eşit, ne de payları oranında ortak olacağına dair bir açıklık yoktur. Yalnız metinden paydaşlar çok olduğunda, bu hakkın aralarında ortak olduğu anlaşılmaktadır.

ise, satılan pay üzerinde paydaşlar kendi payları oranında hak sahibi olmaktadır<sup>61</sup>. Bu görüş sahiplerince önalım hakkının paydaşların payları oranında kullanılması paylı mülkiyet ilişkisine daha uygun bulunmaktadır.

Birden çok paydaşın dava açması durumunda, paydaşlar arasında mecburi dava arkadaşlığı yoktur. Her bir paydaşın durumu birbirinden bağımsızdır. Ancak ihtiyari dava arkadaşlığı yapmaları mümkündür<sup>62</sup>.

Önalım davası hak düşürücü süreye tâbi bir davadır. Gerçekten de, TMK. m. 733'e göre “*Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer*”. Buradaki süreler niteliği itibariyle zamanaşımı süreleri olmayıp hak düşürücü sürelerdir<sup>63</sup>.

Bu dava hakkında yetkili mahkeme Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 2'e göre taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Görevli mahkeme ise, dava konusu payın değerine bakılmaksızın asliye hukuk mahkemesidir.

### III. FİİLİ TAKSİM

#### A. Fiili Taksim Kavramı

Türk Medenî Kanunu'nda yasal önalım hakkını düzenleyen devir hakkının kısıtlamaları başlığında fiili taksimin tanımı yapılmadığı gibi hakkın kullanımına olan etkisine dair bir düzenleme de bulunmamaktadır. Bu kavramın açıklanması daha çok Yargıtay içtihatları ile mevcut olmuştur. Yargıtay'ın konuya ilişkin verdiği kararlarda yaptığı tanımlamaya göre ise fiili taksim, yasal önalım hakkına konu payın ilişkin

---

*Bu haktan paydaşlar eşit olarak yararlanırlar*”.www.kazanci.com, Erişim Tarih ve Saati 05.03.2015 21.26.

<sup>61</sup> EREN, *Önalım*, s. 119; EREN, *Mülkiyet*, s. 416.

<sup>62</sup> AYAN, s. 361.

<sup>63</sup> EREN, *Mülkiyet*, s. 417; HATEMİ/ SEROZAN/ ARPACI, s. 610; 14. HD. E. 2014/5988, K. 2014/7042, T. 28.05.2014, (Karar yayımlanmamıştır) “*Önalım hakkı satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her halde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer. Bu süre hak düşürücü süre olup mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulması gerekir*”.

bulunduğu taşınmazın paydaşlarca özel olarak kendi aralarında taksim edilmesi ve her bir paydaşın belirli bir kısmı kullanması durumudur<sup>64</sup>.

Doktrinde ise paylı mülkiyette fiili taksim durumu Yargıtay kararlarından bağımsız olarak tanımlanmamış olup yalnızca yasal önalım hakkının dürüstlük kuralına aykırı kullanımlarından biri olarak nitelendirilmiştir<sup>65</sup>.

Yargıtay, yasal önalım hakkının kullanılmasına ilişkin davalarda fiili taksim iddiasına büyük önem vermektedir. Gerçekten de, Yüksek Mahkeme, birçok kararında fiili taksim iddiasının tarafların tanıklarının keşif mahallinde dinlenerek denetime elverişli krokili rapor alınmak suretiyle araştırılması gerekliliğine vurgu yapmıştır<sup>66</sup>.

### **B. Fiili Taksimin Şartları**

Fiili taksime ilişkin Yargıtay'ın yukarıda yer verilen tanımı, meseleyle ilgili neredeyse her kararında mevcuttur. Bununla birlikte, söz konusu tanımdan çıkan şartlara, kararların devam eden bölümlerinde pek de riayet edilmediği görülmektedir. Gerçekten de, Yargıtay'ın yaptığı tanıma göre fiili taksimin söz konusu olabilmesi için üç şart gerekmektedir. Bunlardan ilki, yasal önalım hakkına konu payın ilişkin bulunduğu bir taşınmaz olmasıdır. İkincisi, bu taşınmazın, paydaşlarca kendi aralarında taksim edilmesidir. Nihayet üçüncüsü ise, her bir paydaşın belirli bir kısmı kullanmasıdır<sup>67</sup>. Hal böyle olmakla birlikte,

---

<sup>64</sup>14. HD. E. 2014/9883, K. 2014/13670, T. 01.12.2014, (Karar yayımlanmamıştır); Aynı yöndeki kararlar için bkz. 14. HD. E. 2014/6867, K. 2014/12293, T. 04.11.2014 (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD. E. 2014/6552, K. 2014/10138, T. 18.09.2014 (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD. E. 2014/5481, K. 2014/9286, T. 10.07.2014 (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>65</sup> **ERKAN**, s. 109; **BELEÇ**, s. 73; **KÖYLÜOĞLU**, Egemen, Önalım Davası, Ankara 2011, s. 93 (Yayımlanmamış Doktora Tezi).

<sup>66</sup>Bkz. 14. HD. E. 2014/6204, K. 2014/7824, T. 11.06.2014, (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD., E. 2014/7327, K. 2014/11379, T. 20.10.2014, (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD. E. 2014/5454, K. 2014/8678, T. 26.06.2014, (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD., E. 2014/10048, K. 2014/14371, T. 15.12.2014, (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>67</sup> Aynı şekilde, Yargıtay bir kararında da “*Önalım davasına konu payın ilişkin bulunduğu taşınmaz paydaşlarca özel olarak kendi aralarında taksim edilip her bir paydaş belirli bir kısmı kullanırken bunlardan biri kendisinin kullandığı yeri ve bu yere tekabül eden*

Yargıtay'ın fiili taksimi ikinci ve üçüncü şartın tersine de kabul ettiği kararları mevcuttur. Meselâ, Yüksek Mahkeme bir kararında, “*Davacı ve davalının taşınmazda ayrı ayrı kullandıkları yerler var ise taksim savunması kabul edilir. Dolayısıyla tüm paydaşların katılımı ile yapılmış bir taksim gerekli değildir.*” ifadelerine yer vermiştir<sup>68</sup>. Yine bir başka kararda, “*Hükmün gerekçesinde tüm paydaşları kapsayan ve paylarına uygun fiili taksim bulunmadığından bu paylaşmaya değer verilmediği belirtilmiş ise de önalım davalarında fiili taksime değer verilmesi için taksimin yazılı olarak yapılması ya da taşınmazın çok sayıda paydaşının bulunması halinde tüm paydaşları tarafından fiilen kullanılan bölümlerin olması gerekmez.*” ifadelerine yer verilmiştir<sup>69</sup>. Dolayısıyla Yargıtay, öncelikle fiili taksimin yazılı bir şekilde sözleşmeye bağlanmasını aramamaktadır. Yine, tüm paydaşların katılımı ile yapılmış bir taksimin olması gerekli görülmemiştir. Nihayet, bütün paydaşlar tarafından fiilen kullanılan bölümlerin olması da aranmamıştır<sup>70</sup>. Bununla birlikte, Yüksek Mahkeme, diğer içtihatları ile birlikte düşünüldüğünde şartıtcı bir şekilde

---

*payı bir üçüncü şahsa satarsa, satıcı zamanında bu yerde hak iddia etmeyen davacının tapuda yapılan satış nedeniyle önalım hakkını kullanması TMK'nın 2. maddesinde yer alan dürüst davranma kuralı ile bağdaşmaz.*” ifadelerine yer vermiştir. Kararda da görüldüğü üzere, “*her bir paydaş belirli bir kısmı kullanırken bunlardan biri kendisinin kullandığı yeri ve bu yere tekabül eden payı bir üçüncü şahsa satarsa*” ifadesiyle, bütün paydaşların belirli bir kısmı kullanması gerektiğine işaret etmektedir. Bkz. 14. HD., E. 2014/6867, K. 2014/12293, T. 04.11.2014, (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD. E. 2014/6552, K. 2014/10138, T. 18.09.2014, (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD., E. 2014/2212, K. 2014/4740, T. 10.04.2014, (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>68</sup> 14. HD., E. 2014/7327, K. 2014/11379, T. 20.10.2014, (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>69</sup> 14. HD., E. 2014/6552, K. 2014/10138, T. 18.09.2014, (Karar yayımlanmamıştır). Aynı doğrultuda kararlar için bkz. 14. HD., E. 2014/6398, K. 2014/11139, T. 14.10.2014, (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD., E. 2014/79, K. 2014/2614, T. 27.02.2014, (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD., E. 2014/3625, K. 2014/7121, T. 29.05.2014, (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>70</sup> Yine Yüksek Mahkeme bir kararında, “*Taşınmazın çok sayıda paydaşı olmasına karşın fiilen taksim edildiğinden söz edebilmek için her bir paydaşın fiilen kullandığı bir bölümün olması ya da taşınmazı kullanan paydaşların paylarına karşılık gelen bir alanı kullanmaları gerekmemektedir.*” ifadelerine yer vermiştir. Bkz. 14. HD., E. 2013/10917, K. 2013/12100, T. 24.09.2013, (Karar yayımlanmamıştır).

bir kararında, “*Dava konusu taşınmazda davacının kullandığı pay bulunmadığından fiili taksimden söz edilemez.*” ifadesine yer vermiştir<sup>71</sup>.

Yargıtay’ın bütün paydaşların belirli bir bölümü fiilen kullandıkları duruma ilişkin de kararları yer almaktadır. Gerçekten de, Yüksek Mahkeme’nin bir kararında; “*Dava konusu taşınmazda dört bağımsız bölüm bulunduğu ve iki bağımsız bölümün davalı tarafından kiraya verilerek tasarruf edildiği ve iki bağımsız bölümün de davacı ve öncesinde payını satan kardeş tarafından kiraya verilerek tasarruf edildiği bilirkişi raporu ve dosya kapsamından anlaşıldığından, ispatlanan fiili taksim nedeniyle davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bu sebeple hükmün bozulması gerekmiştir.*” ifadelerine yer vermiştir<sup>72</sup>. Görüldüğü üzere, söz konusu olayda, iki kardeş ve dört bağımsız bölüm bulunmaktadır. Dört bağımsız bölümün ikisi bir kardeş, ikisi de diğer kardeş tarafından kullanılmaktadır. Burada da fiili taksimin varlığı kabul edilmiştir.

Yukarıda incelenen kararlarda, fiili taksim genellikle birbirinden bağımsız parçalar (taşınmaz kabul edilen) üzerinde gerçekleşmiştir. Bunun yanında, Yargıtay, aynı taşınmaz üzerinde de fiili taksim olabileceğini kabul etmektedir. Gerçekten de, Yüksek Mahkeme bir kararında, paydaşların dava konusu taşınmazda paylarına karşılık gelmek üzere zeytin ağaçlarını bulunduğu sıraya göre ayırmak suretiyle taşınmazı kullanmalarını fiili taksim olarak kabul etmiştir<sup>73</sup>.

Yargıtay, fiili taksimin geçerli kabul edilmesi için, paylaşımın imar mevzuatına uygun olmasını da aramaktadır. Gerçekten de, Yüksek

<sup>71</sup> 14. HD., E. 2014/8491, K. 2014/9115, T. 08.07.2014, (Karar yayımlanmamıştır.)

<sup>72</sup> 14. HD. E. 2014/4152, K. 2014/8094, T. 17.06.2014, (Karar yayımlanmamıştır). Yine Yüksek Mahkeme’nin başka bir kararında da, “*Bu davaya karşı davalının taşınmazın fiilen bölünerek kullanıldığı yönündeki savunması doğrultusunda dinlenen tanıkları, davacının kullanımı olmasa da pay satın aldığı malikin zemin kattaki daireyi, satıcı paydaşın birinci kattaki daireyi kullandığını beyan etmişlerdir. Yapı kullanma izin belgesinde her iki malikin adının da bulunduğu, iki dairenin girişlerinin farklı olduğu, belediyece iki ayrı numara verilmek suretiyle numaralandırıldığı, böylece taşınmazın fiilen taksim edilerek kullanıldığı anlaşılmaktadır.*” ifadelerine yer verilmiştir. Bkz. 14. HD., E. 2013/4607, K. 2013/6642, T. 03.05.2013, (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>73</sup> 14. HD., E. 2013/4645, K. 2013/6644, T. 03.05.2013, (Karar yayımlanmamıştır).

Mahkeme'nin bir kararına konu olayda, incelemeler sonucunda taşınmazların, cinsi, yüzölçümü, pay oranları ve paydaş sayısı göz önünde tutulduğunda imar mevzuatı uyarınca aynen taksim edilemeyeceği tespit edilmiştir. Söz konusu kararda, bunun sonucu olarak da fiili taksimin söz konusu olamayacağına vurgu yapılmıştır<sup>74</sup>.

Taşınmaz üzerinde fiili taksimin kabul edilebilmesi için taksimin yasal önalım hakkını kullanma imkânı doğmadan önce gerçekleştirilmesi gerekir<sup>75</sup>. Satışın gerçekleşip yasal önalım hakkının kullanım imkânı doğduktan sonra yapılan taksim işlemi fiili taksim olgusuna dâhil değildir.

Fiili taksim iddiası, her türlü delille ispat edilebilir. Yargıtay da aynı sonucu kabul etmektedir. Gerçekten de, Yüksek Mahkeme bir kararında, "*Davalı eylemli paylaşma savunmasını tanık dâhil her türlü delil ile kanıtlayabilir.*" ifadesine yer vermiştir<sup>76</sup>. İyiniyet kuralına dayalı olarak ileri sürülen fiili taksim iddiaları davanın her aşamasında ileri sürülebilir ve mahkemece de res'en dikkate alınır<sup>77</sup>.

#### IV. FİİLİ TAKSİMİN YASAL ÖNALIM HAKKINA ETKİSİ

Paylı mülkiyet ilişkisine tâbî bir taşınmazda fiili taksimin mevcut olması durumunda yasal önalım hakkının kullanılmasını açıkça engelleyen bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak TMK. m. 2'de herkesin haklarını kullanırken ve borçlarını ifa ederken dürüstlük kurallarına uyması zorunluluğu getirilmiş, uyulmamasının yaptırımı olarak da hakkın kötüye kullanılmasının hukuk düzeni tarafından korunmayacağı belirtilmiştir. Bilindiği üzere hakkın açıkça kötüye kullanıldığı tüm hallerde dürüstlük kuralına da aykırılık söz konusudur<sup>78</sup>. Fiili taksimin hukukî dayanağını da Türk Medenî Kanunu'nun bu maddesi oluşturmaktadır<sup>79</sup>. Yargıtay da yasal önalım hakkı kullanılırken de

<sup>74</sup> Bkz. 14. HD., E. 2013/2976, K. 2013/4680, T. 28.03.2013, (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>75</sup> TUNABOYLU, s. 457'deki Yargıtay kararı.

<sup>76</sup> 14. HD., E. 2013/10554, K. 2013/11605, T. 16.09.2013, (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>77</sup> 14. HD., E. 2014/5454, K. 2014/8678, T. 26.06.2014, (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD., E. 2014/9047, K. 2014/13215, T. 20.11.2014, (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>78</sup> ALTAŞ, Hüseyin, Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri, Ankara 2014, s. 260.

<sup>79</sup> TUNABOYLU, s. 440.

dürüstlük kurallarına uyulması mecburiyetini çeşitli kararlarında dile getirmiştir. Gerçekten de, Yüksek Mahkeme birçok kararında, “*Önalım davasına konu payın ilişkin bulunduğu taşınmaz paydaşlarca özel olarak kendi aralarında taksim edilip her bir paydaş belirli bir kısmı kullanırken bunlardan biri kendisinin kullandığı yeri ve bu yere tekabül eden payı bir üçüncü şahsa satarsa, satıcı zamanında bu yerde hak iddia etmeyen davacının tapuda yapılan satış nedeniyle önalım hakkını kullanması 4721 sayılı TMK’nın 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz. Kötü niyet iddiası 14.02.1951 gün ve 17/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca davanın her aşamasında ileri sürülebileceği gibi mahkemece de kendiliğinden nazara alınması gerekir. Bu gibi halde savunmanın genişletilmesi söz konusu değildir. Eylemli paylaşmanın varlığı halinde davanın reddi gerekir.*” ifadelerine yer vermiştir<sup>80</sup>. Görüldüğü üzere, Yüksek Mahkeme, fiili taksim halinde yasal önalım hakkının kullanılmasını dürüstlük kuralına aykırı bulmaktadır.

Doktrinde bu konu hakkında görüş birliği bulunmamaktadır. Bir kısım yazarlar Yargıtay ile aynı görüşü paylaşarak paylı mülkiyette paydaşlar arasında fiili taksim yapılması halinde yasal önalım hakkının kullanılmayacağını belirtmişlerdir<sup>81</sup>. Bununla birlikte, doktrindeki diğer bir görüşe göre, fiili taksim durumunda paydaşın veya paydaşların yasal önalım haklarını kullanmaktan vazgeçtiklerini düşünmek zorlama bir çıkarım olmaktadır. Zira paydaşlar kullanacakları yeri paylaşmış olsa

---

<sup>80</sup>Bkz. 14. HD. E. 2014/9883, K. 2014/1367, T. 01.12.2014 (Karar yayımlanmamıştır). Aynı yöndeki kararlar için Bkz. 14. HD. E. 2014/7327, K. 2014/11379, T. 20.10.2014 (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD. E. 2014/6552, K. 2014/10138, T. 18.09.2014 (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD., E. 2014/5454, K. 2014/8678, T. 26.06.2014, (Karar yayımlanmamıştır); 14. HD., E. 2014/9047, K. 2014/13215, T. 20.11.2014, (Karar yayımlanmamıştır).

<sup>81</sup>**EREN, Önalım**, s. 116; **ÇAY**, Cengiz Topel, Yeni Türk Medeni Kanun’un Önalım Hakkı Konusunda Getirdiği Değişiklik ve Yenilikler (Yenilik Doğuran Dava Düzenlemesi), İstanbul 2007, s. 91, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi); **BELEÇ**, s. 73; **ZEVKLİER/ ERTAŞ/ HAVUTÇU/ GÜRPINAR**, s. 590; **ÖZENLİ** Soysal, Uygulamada Önalım (Şufla) Davaları, Ankara 1984, s. 113; **TUNABOYLU**, s. 441.



dahi paylı mülkiyet ilişkisinin devam edeceğini düşünmektedirler<sup>82</sup>. Özellikle tarım arazileri şeklindeki bu paylı mülkiyete tâbi taşınmazlarda, taşınmaz paydaşların kullanımına fiili taksim ile sunulur. Ancak bu durum TMK. m. 676/III, m. 698-699 ve m. 706 gereği geçerli bir taksim olarak kabul edilemez. Zira Türk Medenî Kanunu'nun paylı mülkiyet ilişkisine hâkim olan ilkeler gereğince resmi olmayan şekilde yapılan paylaşma kabul edilemez<sup>83</sup>. Söz konusu paylaşımın resmî şekilde ve Türk Medenî Kanunu'nun öngördüğü düzenlemeler çerçevesinde yapılmamış olması, taksimin geçerli bir taksim olarak nitelendirilmesine engeldir<sup>84</sup>. Diğer taraftan fiili taksim söz konusu olsa dahi paylı mülkiyetin amaçlarında biri olan yabancı kişilerin topluluğa girmesini önleme amacının gerçekleştirilmesi açısından da yasal önalım hakkının tanınması uygundur<sup>85</sup>.

Görüşlerin değerlendirilmesinden önce, Yargıtay'ın konuya ilişkin kararlarında kritik önem atfettiği ve sonucu etkileyen dürüstlük kuralının kısaca incelenmesinin faydalı olacağı kanaatindeyiz. Dürüstlük, kelime olarak “doğru, gerçek, güvenilir olma hali”<sup>86</sup> anlamına gelmektedir.

<sup>82</sup>ŞİPKA, s. 116; OĞUZMAN/ SELİÇİ, s. 411; KÖYLÜOĞLU, s. 96; AKALP DEMİRTABAK Didem, Yasal Önalım Hakkı, İstanbul 2008, s. 77, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi); KILIÇOĞLU Mustafa, Akdi ve Kanunî Şu'fa Davaları (Önalım), Ankara 1997, s. 120.

<sup>83</sup>ŞİPKA, s.116; Aksi yöndeki bir Yargıtay kararında ise, “Bilindiği üzere, Türk Medeni Kanununun 706, Türk Borçlar Kanununun 237, 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddeleri hilafına tapulu taşınmazların harici veya fiili taksimi ile paylarının mülkiyeti ana taşınmazdan ayrılamaz. Ne var ki, taşınmazın kullanma biçimi tüm paydaşlar arasında varılan bir anlaşmayla belirlenmiş ya da fiili bir kullanma biçimi oluşmuş, uzun süre de paydaşlar bu durumu benimsemişlerse; kayıta paylı, eylemli olarak bağımsız bu oluşumun resmi taksim yapılana veya ortaklığın giderilmesine kadar “ahde vefa” (söze sadakat) kuralı doğrultusunda korunması gerekir”. 14. HD. E. 2013/1838, K. 2013/3840, T. 15.03.2013, (Karar yayımlanmamıştır); “Söz konusu taksimin belli bir şekilde veya Medeni Kanun ve imar mevzuatına uygun olarak yapılıp yapılmaması önemli değildir. Burada asıl olan, paydaşların iradesi, eylemi ve iyi niyetidir”. ÇAY, s. 91.

<sup>84</sup>ŞİPKA, s.116.

<sup>85</sup>ŞİPKA, s.117.

<sup>86</sup>DOĞAN, D. Mehmet; Büyük Türkçe Sözlük, 11. Baskı, Ankara 1996, s. 312; ÖZCAN, Hüseyin; Ansiklopedik Hukuk Sözlüğü, Ankara 1975, s. 161.

Hukukî açıdan dürüstlük kuralı ise, “Orta zekalı, normal, makûl kimselerin toplum içerisinde karşılıklı güvene, ahlâka ve dürüstlüğe dayalı davranışları sonunda meydana gelmiş ve toplum ihtiyaçlarıyla iş hayatının gereklerine cevap veren, bu sebeple de herkesçe benimsenen kurallar bütünü”<sup>87</sup> olarak tanımlanmaktadır<sup>88</sup>. Görüldüğü üzere dürüstlük kuralları, normal, makûl ve orta zekâlı kimselerin toplum içerisinde karşılıklı güvene, ahlâka ve dürüstlüğe dayalı davranışları sonunda meydana gelir. Yine bunlar, toplum ihtiyaçlarıyla iş hayatının gereklerine cevap vermeyi amaçlar. Bu sebeple de, dürüstlük kuralları, herkesçe benimsenen kurallar bütünüdür.

Dürüstlük kuralı, genel bir ilke olarak düzenlemiştir<sup>89</sup>. Kuralın konuluş amacına bakıldığında, onun kişilerin dışında objektif nitelikte olduğu görülür<sup>90</sup>. Bu kural, hukuk normlarının önemli bir tamamlayıcısı

<sup>87</sup> **EDİS**, Seyfullah; Doğruluk ve Güven Kurallarının Hukukî Niteliği, Prof. Dr. Mahmut KOLOĞLU’na 70. Yaş Armağanı, Ankara 1975, s. 447-460 (Kısaltılmışı: EDİS, Doğruluk ve Güven), s. 449; Aynı Yazar, Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Gözden Geçirilmiş Dördüncü Baskı, Ankara 1989, (Kısaltılmışı: EDİS, Başlangıç), s. 291; **DURAL**, Mustafa/**SARI**, Suat; Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2012, s. 226-227; **AKİPEK**, Jale G./**AKINTÜRK**, Turgut/**KARAMAN**, Derya Ateş; Türk Medenî Hukuku, Birinci Cilt, Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku, İstanbul 2012, s. 166; **AKINTÜRK**, Turgut/**KARAMAN**, Derya Ateş; Medenî Hukuk, İstanbul 2012, s. 92; **ÖZTAN**, Bilge; Medenî Hukukun Temel Kavramları, 35. Bası, Ankara 2011, s. 172.

<sup>88</sup> Dürüstlük kuralının doktrinde farklı tanımları da mevcuttur. Gerçekten de, bir görüşe göre de dürüstlük kuralı; “Bütün hakların kullanılmasında ve borçların yerine getirilmesinde hukuka, bir toplumda genellikle benimsenen ahlâk anlayışına, örf ve adet kurallarına ve doğruluk ilkelerine uygun davranma, kullanılan hakla ilgili olan diğer hak sahiplerinde veya borç ilişkisinin diğer tarafında bulunanlarda varlığı olağan ve güven duygusunu zedelemeyi öngören kural”dır. Bkz. **ARSLAN**, Ramazan; Medenî Usul Hukukunda Dürüstlük Kuralı, Ankara 1989, s. 23.

<sup>89</sup> **AKYOL**, Şener; Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İstanbul 2006, (Kısaltılmışı: AKYOL, Dürüstlük), s. 6.

<sup>90</sup> **VELDET**, Hıfzı; Türk Medenî Hukuku, Cilt I, Başlangıç ve Şahsın Hukuku, Üçüncü Basım, İstanbul 1948, s. 20; **EDİS**, Doğruluk ve Güven, s. 449; Aynı Yazar, Başlangıç, s. 292; **KÖPRÜLÜ**, Bülent; Medenî Hukuk, Genel Prensipler-Kişinin Hukuku, 2. Bası, İstanbul 1984, s. 136; **ARSLAN**, s. 26; **ZEVKLİER**, Aydın; Medenî Hukuk, Giriş-Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku-Aile Hukuku, 5. Bası, Ankara 1995, s. 56.

ve açıklayıcısı olarak gösterilmektedir<sup>91</sup>. İsviçre Federal Mahkemesi de bir kararında, dürüstlük kuralını “*Türlü hukukî ilişkileri düzenleyen kurallara, onları tamamlamak, yorumlanmasına katkıda bulunmak için eklenen etik mülahazalardan çıkarılmış temel bir norm*”<sup>92</sup> olarak nitelemektedir.

Dürüstlük kuralı, haklarını kullanırken ve borçlarının yerine getirirken, bir kimsenin, davranış biçimlerini tespit eder ve bunların sınırlarını belirler<sup>93</sup>. Bunun yanında, sözleşmeden doğan temel edimlerin dışında, yan edimlerin neler olduğu veya neler olması gerektiği, dürüstlük kuralına göre belirlenir<sup>94</sup>. Aynı şekilde menfaatlerin karşı karşıya geldiği noktada, düzeltici bir etik ilke olarak dürüstlük kuralları devreye girer<sup>95</sup>. O halde, bir hakkın dürüstlük kurallarına uygun kullanımı, “*hakkın ihtiva ettiği menfaatleri koruyacak şekilde amacına uygun kullanımını*” ifade etmektedir<sup>96</sup>.

<sup>91</sup>FEYZİOĞLU, Feyni N./DOĞANAY, Y. Ü.: Medenî Hukuk Dersleri, Cilt I, Temel Prensipler-Şahsın Hukuku-Aile Hukuku, İstanbul 1966, s. 40; TEKİNAY, Selâhattin Sulhi; Medenî Hukuka Giriş Dersleri, İstanbul 1970, s. 147; EDİS, Doğruluk ve Güven, s. 451; KURTOĞLU, Serda; Türk Medenî Hukuku Dersleri, İstanbul 1976, s. 44; EDİS, Başlangıç, s. 293; ATAAY, Aytakin; Medenî Hukukun Genel Teorisi, Üçüncü Baskı, İstanbul 1980, s. 417-418; KÖPRÜLÜ, Bülent; Medenî Hukuk, Genel Prensipler-Kişinin Hukuku, 2. Bası, İstanbul 1984, s. 136; ÖZSUNAY, Ergun; Medenî Hukuka Giriş, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, İstanbul 1978, s. 312-313; ARSLAN, s. 28; İNAN, Ali Naim; Medenî Hukuk, Ankara 2005, s. 60-61; HATEMİ, Hüseyin; Medenî Hukuk’a Giriş, Gözden Geçirilmiş 6. Baskı, İstanbul 2012, s. 177; AKYOL, Dürüstlük, s. 6; OĞUZMAN, M. Kemal/BARLAS, Nami; Medenî Hukuk, Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar, 18. Bası, İstanbul 2012, s. 260.

<sup>92</sup>JdT 1 958 I 196. Karar için bkz. EDİS, Doğruluk ve Güven, s. 452; Aynı Yazar, Başlangıç, s. 294.

<sup>93</sup>VELDET, s. 20; FEYZİOĞLU/DOĞANAY, s. 39; TARAKÇIOĞLU, İhsan; Türk Medenî Hukuku, Genel Esaslar-Başlangıç Maddeleri-Şahsın Hukuku-Aile Hukuku, Ankara 1968, s. 70 vd.; TEKİNAY, s. 144; KURTOĞLU, s. 43; ATAAY, s. 417; KÖPRÜLÜ, s. 136; ÖZSUNAY, s. 314; AKINTÜRK/KARAMAN, s. 94; AKYOL, Dürüstlük, s. 6; Aynı Yazar, Çelişki Yasası, s. 5.

<sup>94</sup>ÖZSUNAY, s. 319; AKYOL, Dürüstlük, s. 6.

<sup>95</sup>ATEŞ, Derya; Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları, TBBD., S. 72, Y. 2007, s. 89.

<sup>96</sup>ATEŞ, s. 89.

Dürüstlük kurallarının önemli özelliklerinden biri de, muhtevastındaki belirsizlik sebebiyle her zaman “somutlaştırılmaya” ihtiyaç duymasıdır<sup>97</sup>. Başka bir deyişle, dürüstlük kurallarının uygulanacağı meselelerdeki menfaatlerin belirlenmesi gerekir. Bu itibarla dürüstlük kuralları, herhangi bir olayda doğrudan doğruya uygulanabilen bir nitelik arz etmezler<sup>98</sup>. Aksine, bu kurallar, somut olayın özelliğine ve niteliğine göre somutlaştırılır ve bu duruma göre uygulama alanı bulur.

Dürüstlük kuralının söz konusu özelliklerinden dolayı, kanaatimizce her olay kendi içerisinde ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Bu itibarla, fiili taksim durumlarında zaman zaman dürüstlük kuralına aykırılıkla karşılaşılabilceği gibi zaman zaman da yasal önalım hakkının kullanılması dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmeyebilir. Diğer bir ifadeyle, fiili taksim durumlarında yasal önalım hakkının kullanılması, her zaman dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder veya etmez demek kanaatimizce isabetli olmaz. Bunun yerine, taksimin nasıl yapıldığı, ne zamandan beridir fiili durumun devam ettiği, paylı mülkiyette paydaşlığının gideril(e)memesinin sebepleri, paydaşlar arasındaki ilişkiler, kültürün etkisi vs. hususların göz önünde bulundurulması gerekir. Çünkü bunlar, dürüstlük kuralını o olay bakımından somutlaştıracak hususlardır. Buradan çıkacak sonuca göre de bir kanaate ulaşılmalı ve o doğrultuda karar verilmelidir. Meselâ fiili taksim sonucu bağımsız olarak kullanılan taşınmazlarda, artık paylı mülkiyete dışarıdan yabancı birinin girmesinin önlenmesi amacı önemini büyük oranda yitirmektedir. Dolayısıyla somut durumda paylı mülkiyette yasal önalımın bu amacı arka plana itilmiş veya tamamen ortadan kalkmış olabilir. İşte bu sebeple, olaylara katı bir şekilde bakılmayıp, dürüstlük kuralı somut olaya göre izah edilen şekilde incelenmeli ve ona göre karar verilmelidir.

---

<sup>97</sup>ATEŞ, s. 89.

<sup>98</sup>ATEŞ, s. 89.

## V. SONUÇ

Yasal önalım hakkı TMK. m. 734 vd. düzenlenmiştir. Buna göre yasal önalım hakkı, paylı mülkiyet ilişkisinde paydaşlardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması durumunda diğer paydaşlara aynı şartlarla sözleşme kurma imkânı tanıyan, dava yolu ile kullanılan, yenilik doğuran bir haktır.

Hakkın kullanımı için gerekli şartlar mevcuttur. Bu şartlar ise, öncelikle paylı mülkiyete bağlı bir taşınmazın olması, paydaş sıfatına sahip olunması, payın satılması veya satışa eş değer bir işlemin gerçekleştirilmesi, bu satışın paydaş olmayan üçüncü bir kişiye yapılmış olmasıdır.

Yasal önalım hakkını kullanılmasını etkileyen durumlar mevcuttur. Bunlardan biri de fiili taksimdir. Fiili taksim TMK'da tanımlanmış veya etkisi düzenlenmiş bir durum değildir. Bu husus daha çok uygulamaya bırakılmıştır. Nitekim Yargıtay'ın yasal önalım hakkında fiili taksim durumunu incelediği kararlarında konuya önem verdiği de görülmektedir.

Yargıtay konu ile ilgili yerleşmiş içtihatlarında, paylı mülkiyetteki taşınmaz üzerinde fiili taksimin mevcut olması halinde paydaşın yasal önalım hakkını kullanmasını dürüstlük kuralın aykırılık olarak değerlendirmektedir. Doktrinde bu konu tartışmalı olup Yargıtay'ın görüşüne katılan yazarlar ile birlikte aksini düşünen yazarlar da mevcuttur.

Yargıtay'ın görüşünü benimseyen yazarlara göre fiili taksim durumunda paydaşların yasal önalım hakkını kullanmak istemesi dürüstlük kuralın aykırılık teşkil etmektedir. Hakkın kötüye kullanımının bir örneğini teşkil eden bu durumu hukuk düzeninin korumayacağını ileri sürmektedirler. Aksi görüşte olan yazarlara göre ise, fiili taksim durumu söz konusu olsa dahî paylı mülkiyet ilişkisi devam etmektedir. Fiili taksim olgusuna dayanarak paydaşların aslında paylı mülkiyet ilişkisini sona erdirmek niyetinde oldukları sonucuna varmak zorlama bir çıkarım olmaktadır. Aynı zamanda paylı mülkiyette yasal önalım hakkının tanınmasının amaçlarından biri olan yabancı kişilerin paydaş olmasının

önüne geçilmesi amacı hala sürmektedir. Dolayısıyla yasal önalım hakkının kullanılmasında fiili taksimin engel oluşturmadığını ileri sürmektedirler.

Kanaatimizce konunun değerlendirilmesinde dürüstlük kuralının somutlaştırılmaya ihtiyaç duyan bir mahiyete sahip olması sebebiyle dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edip etmediği değerlendirilmeden önce somut olayın özellikleri incelenmelidir. Somut olayın özelliklerine göre fiili taksim durumunda yasal önalım hakkının kullanımının dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil edip etmediği değerlendirilmeli, bu konuda baştan kesin yargılara varılmamalıdır. Somut olayın özellikleri değerlendirilirken taksimin nasıl yapıldığı, ne zamandan beri fiili taksimin devam ettiği, paylı mülkiyet ilişkisinin ortadan kaldırılmama veya kaldırılmama sebepleri değerlendirilmelidir. Yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda bu hakkın kullanımının dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil ettiği sonucuna varılırsa yasal önalım hakkı engellenmelidir. Şayet bu sonuca varılamıyorsa, mesela taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet kurulmasında yasal önalım hakkının tanınmasının amaçlarından biri olan yabancıların paydaş olmasının önlenmesi amacı ön planda ise paydaşlara yasal önalım hakkı tanınması kanaatimizce uygun olacaktır.

## KISALTMALAR CETVELİ

Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
E.	: Esas
GÜHFD.	: Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
İBK.	: İçtihadı Birleştirme Kararı
K.	: Karar
m.	: madde
s.	: sayfa

S.	: Sayı
T.	: Tarih
TBBD.	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TMK.	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
vd.	: ve devamı
Y.	: Yıl

## BİBLİYOGRAFYA

### AKALP DEMİRTABAK

Didem : Yasal Önalım Hakkı, İstanbul 2008,  
(Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).

AKINTÜRK, Turgut/KARAMAN,

Derya : Medeni Hukuk, İstanbul 2013.

AKİPEK, Jale G./AKINTÜRK,

Turgut/KARAMAN, Derya Ateş : Türk Medenî Hukuku, Birinci  
Cilt, Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku,  
İstanbul 2012.

AKİPEK Jale G : Türk Eşya Hukuku II. Kitap Mülkiyet,  
Ankara 1971.

AKKANAT, Halil : Şekle Aykırılığın Olumsuz Sonuçlarının MK.  
m. 2 Hükümü Aracılığı İle Aşılması: Örnek Bir  
Yargıtay Kararı ve Değerlendirmesi, Prof. Dr.  
Hüseyin ÜLGEN'e Armağan, Cilt II, İstanbul  
2007, s. 1655-1668.

AKYOL, Şener : Medenî Hukukta Çelişki Yasağı, İstanbul  
2007 (Kısaltılmışı: AKYOL, Çelişki).

AKYOL, Şener : Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye  
Kullanılması Yasağı, İstanbul 2006  
(Kısaltılmışı: AKYOL, Dürüstlük).

ALTAŞ Hüseyin : Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri, Ankara  
2014.

- ARSLAN, Ramazan : Medenî Usul Hukukunda Dürüstlük Kuralı, Ankara 1989.
- ATAAY, Aytekin : Medenî Hukukun Genel Teorisi, Üçüncü Baskı, İstanbul 1980.
- ATEŞ, Derya : Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları, TBBD., S. 72, Y. 2007, s. 75-93.
- AYAN Mehmet :Eşya Hukuku II Mülkiyet, 4. Baskı, Konya 2012.
- AYİTER Nuşin :Eşya Hukuku, Ankara 1977.
- BELEÇ Mehmet : Yasal Önalım Hakkı, Ankara 2007, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- BUZ Vedat : Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara 2005.
- ÇAY Cengiz Topel :Yeni Türk Medeni Kanun'un Önalım Hakkı Konusunda Getirdiği Değişiklik ve Yenilikler (Yenilik Doğuran Dava Düzenlemesi), İstanbul 2007, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- DOĞANAY, Y. Ü. : Medenî Hukuk Dersleri, Cilt I, Temel Prensipler-Şahsın Hukuku-Aile Hukuku, İstanbul 1966.
- DURAL, Mustafa/SARI, Suat : Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medenî Kanununun Başlangıç Hükümleri, İstanbul 2012.
- EDİS, Seyfullah : Doğruluk ve Güven Kurallarının Hukukî Niteliği, Prof. Dr. Mahmut KOLOĞLU'na 70. Yaş Armağanı, Ankara 1975, s. 447-460 (Kısaltılmışı: EDİS, Doğruluk ve Güven).
- EDİS, Seyfullah : Medenî Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Gözden Geçirilmiş Dördüncü Baskı, Ankara 1989 (Kısaltılmışı: EDİS, Başlangıç).
- EREL Şafak : Eşyaya Bağlı Borç, Ankara 1982.



- EREN Fikret : Türk Medeni Kanununa Göre Yasal Önalım Hakkı, GÜHFD. C. XII, Y. 2008, (Kısaltılmışı: EREN, Önalım), S. 1-2.
- EREN Fikret : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Ankara 2015, (Kısaltılmışı: EREN, Borçlar).
- EREN Fikret : Mülkiyet Hukuku, 2. Bası, Ankara 2012, (Kısaltılmışı: EREN, Mülkiyet).
- ERKAN Vehbi Umut: Türk Medeni Kanunu'nda Yasal Önalım Hakkı, Ankara 2006, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi).
- ESENER Turhan : Eşya Hukuku, Ankara 1985.
- FEYZİOĞLU, Feyzi N./
- GÜRSOY K/ EREN F/ CANSEL E: Türk Eşya Hukuku, Ankara 1978.
- HATEMİ, Hüseyin : Medeni Hukuk'a Giriş, Gözden Geçirilmiş 6. Baskı, İstanbul 2012.
- HATEMİ H./ SEROZAN R./
- ARPACI A :Eşya Hukuku, İstanbul 1991.
- İNAN, Ali Naim : Medenî Hukuk, Ankara 2005.
- KILIÇOĞLU Mustafa : Akdi ve Kanunî Şuf'a Davaları (Önalım), Ankara 1997.
- KÖPRÜLÜ, Bülent : Medenî Hukuk, Genel Prensipler-Kişinin Hukuku, 2. Bası, İstanbul 1984.
- KÖYLÜOĞLU Egemen : Önalım Davası, Ankara 2011, (Yayınlanmamış Doktora Tezi).
- KURTOĞLU, Serda: Türk Medenî Hukuku Dersleri, İstanbul 1976.
- OĞUZMAN K/ SELİÇİ Ö: Eşya Hukuku, 9. Baskı, İstanbul 2002.
- OĞUZMAN K/ SELİÇİ Ö./
- OKTAY-ÖZDEMİR S : Eşya Hukuku, 16. Baskı, İstanbul 2013.
- OĞUZMAN, M. Kemal/
- BARLAS, Nami : Medenî Hukuk, Giriş-Kaynaklar-Temel Kavramlar, 18. Bası, İstanbul 2012.

- ÖZENLİ Soysal : Uygulamada Önalım (Şuf'a) Davaları, Ankara 1984.
- ÖZSUNAY, Ergun : Medenî Hukuka Giriş, Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, İstanbul 1978.
- ÖZTAN, Bilge : Medenî Hukukun Temel Kavramları, 35. Baskı, Ankara 2011.
- ÖZTAŞ İlker : Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, 1. Baskı, İstanbul 2011.
- SİRMEN Lale : Eşya Hukuku, Ankara 2013.
- ŞIPKA Şükran Taman : Türk Hukukunda Kanuni Önalım Hakkı, 1. Baskı, İstanbul 1994.
- TARAKÇIOĞLU, İhsan : Türk Medenî Hukuku, Genel Esaslar-Başlangıç Maddeleri-Şahsın Hukuku-Aile Hukuku, Ankara 1968.
- TEKİNAY, Selâhattin Sulhi: Medenî Hukuka Giriş Dersleri, İstanbul 1970.
- TUNABOYLU Müslim : Önalım (Şuf'a) Davaları, 4. Baskı, Ankara 2008.
- VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet : Türk Medenî Hukuku, Cilt I, Başlangıç ve Şahsın Hukuku, Üçüncü Basım, İstanbul 1948.
- VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet : Medeni Hukuk, İstanbul 1969.
- ZEVKLİER A./ ERTAŞ Ş./
- HAVUTÇU A./ GÜRPINAR D : Medeni Hukuk Temel Bilgiler, 7. Baskı, Ankara 2012.
- ZEVKLİER, Aydın : Medenî Hukuk, Giriş-Başlangıç Hükümleri-Kişiler Hukuku-Aile Hukuku, 5. Bası, Ankara 1995.