

# İZMİR 29-30 NO'LU ŞER'İYYE SİCİLLERİNDE YER ALAN KAYITLARDA KESİN SATIŞ (BEY'-İ BÂT) AKDİ

(Irrevocable Sale Contract in the Registers of Izmir Kadi Court)

İrem KARAKOÇ\*

## ÖZET

Osmanlı Devleti özel hukukunda bey' (satım) akitleri, diğer davalar gibi, şer'iy-ye sicillerine kaydedilmiştir. Günümüz Hukuk Tarihi çalışmalarında Osmanlı şer'iy-ye sicillerinin okunması ayrı bir önem taşımaktadır. Her şehrin kayıtları araştırmacılar tarafından incelenmekte, hukuk yazınına kazandırılmaktadır. Yaptığımız bu çalışmanın amacı, Osmanlı Devleti'nin önemli bir liman kenti olan İzmir'in şer'iy-ye sicil kayıtlarında yer alan alım-satım akitlerini değerlendirmektir. Böylece diğer şehirlerin kayıtlarıyla bir mukayese yapma imkânı doğacağı kanaatini taşımaktayız. Örnek olarak seçilen farklı sicil kayıtlarının yanı sıra satımın tanımı, unsurları, hukukî niteliği, akdin kuruluşu, türleri, eksiklik ve geçersizliği ile akdin hüküm ve sonuçları gibi teorik bilgilere de yer verilmiştir. Sicillerin incelenmesi, ait olduğu döneme ilişkin hukukî uygulamanın yanı sıra, İzmir şehrindeki eski yer/mahalle adları, mevkiiler, gayrimenkul fiyatları, toplumsal, ekonomik durum ve hareketlerle ilgili olarak da aydınlatıcı olmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Satım akdi, kesin satım (bey'-i bât), gayrimenkul satımı, dükkân satımı, hissenin satımı, cebri icra yoluyla satımlar, ferağ (tasarruf hakkının devri).

## *Abstract*

Sale contracts (bey') in private law of Ottoman Empire, like other cases, had been registered to Shari'a Court Records. In current legal history studies, the reading of Ottoman Shari'a Courts' Records (Şer'iy-ye Registers/Records) has a particular importance. The records of each city of the Empire are being studied by different researchers and are introduced to the literature of law. The purpose of this article is to evaluate the contracts of purchase and sale (emptio venditio) of Shari'a Courts' Records of a major port city of Ottoman Empire, İzmir. Thus we consider that there will be the opportunity to make a comparison with the records of other cities. Different court records as selected examples as well as the theoretical information such as the definition, elements and legal nature of a sale contract, the establishment of the contract, types of sale contracts and invalidity of contract has been explained. Analyzing/Reading of the records not only gives

\* Yrd. Doç., Dr. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Hukuk Tarihi ABD öğretim üyesi.

the legal information related to the period to which it belongs but also clarifies the ancient names of places/neighborhoods, locations, the prices of real estates, relevant social and economic situations and movements.

**Keywords:** Sales contract, irrevocable sales, property sales, shop sales, purchase of shares, foreclosure sales, disposal (transfer of an interest).

## GİRİŞ

Osmanlı Devleti'nde satım akdi (sözleşmesi) İslâm hukuku esas alınarak düzenlenmiştir. Satım, özel hukukun Borçlar Hukuku alanına giren bir hukukî işlemdir. Çalışmanın konusu, Osmanlı Devleti liman şehirlerinden biri olan İzmir'in şer'iyeye sicilleri incelenerek bu dönemde yapılan kesin satış akdinin özelliklerini belirlemektir. Çalışmanın gayesi, İzmir'e ait şer'iyeye sicillerinde satım akdi ile ilgili ne gibi esasların ve özelliklerin bulunduğu; hükümlerin uygulanmasında zaman içinde değişiklik meydana gelip gelmediği; akdin unsurları ve hukukî niteliği gibi hususları tespit edebilmektir. Çalışmanın neticesinde sadece akde ilişkin esaslar ve usuller değil, o dönemdeki toplumsal ve ekonomik yapıya ilişkin de bazı sonuçlara varılması mümkün olmuştur. Bunlar arasında kadının hukukî işlemlerdeki durumu, menkul/gayrimenkullerin değeri gibi yan sonuçlar yer almaktadır.

Çalışmada öncelikle alım-satım akdi ile ilgili genel bilgilere yer verilmiştir. Ardından İzmir Kent Arşivi'nde kayıtlı mikrofilmlerden elde edilen 1289 (1873) tarihli ve 29-30 numaralı şer'iyeye sicilleri incelenerek, satım akitlerinin, kayıtlarda ne şekilde yer aldığı belirlenmeye çalışılmıştır. Çalışmada mevcut kayıtlar arasından farklı özellik taşıyan örnek akitler seçilerek, teorik bilgilerle kıyaslama yöntemi uygulanmıştır. 29 numaralı şer'iyeye sicilinde ikişer sayfadan oluşan onar yaprak ihtiva eden yüz adet sicil kaydı (dava/akit) bulunmaktadır. Her sayfada kayıtlı ortalama sekiz dava vardır. Bunların çoğunluğu satım akdinin tescilidir.

Çalışmada, Osmanlı Devleti'nde alım-satım akitlerinde tarafların, beyanlarını hâkim huzurunda verdikleri görülmektedir. Bu şekilde kayıtlama sistemi, verilerin karşılaştırılması bakımından kolaylık sağlamaktadır. Çünkü resmî kayıtlarda belli bir düzen vardır. Her akdin şekli bakımından benzerlikleri bulunmaktadır. Bazı hususlar, her kayıtta aynı şekilde yer almakta olduğundan, bunlar tespit edilebilmiştir. Çalışmanın son kısmında, sonraki okumalarda kolaylık sağlayabileceği düşüncesiyle ayrı bir başlık altında mahkeme kayıtlarındaki bu kalıplaşmış ifadelerin bulunduğu bir bölüm hazırlanmıştır.

Çalışma, üç ana başlıktan oluşmaktadır. Birinci ana başlık altında satım akdinin unsurları, şartları, türleri, hüküm ve sonuçları ile bâtil ve fâsit satımın özelliklerine yer verilmiştir. İkinci başlık, sicillerden seçilmiş örneklerin değerlendirilmesine ayrılmıştır. Akdin Mecelle'de düzenlenme biçimi de konunun anlaşılması bakımından gerekli olduğundan, bu konu üzerinde de kısaca durulmuştur. Üçüncü başlıkta ise,

günümüzde satış akdinin tanımı ve özellikleri ele alınarak bir karşılaştırma yapılmaya çalışılmıştır.

Zaman içerisinde müesseseleri ifade etmede kullanılan sözcüklerde ve bazen de içeriklerde değişimler olmaktadır. Eski hukukumuzda *akit* denilen müesseseye, günümüzde *sözleşme* denmektedir. Ancak akit, tek kişinin yaptığı/kurduğu bazı hukukî işlemler (tek taraflı hukukî işlem) için de kullanılmaktadır. Oysa sözleşme, iki taraflı hukukî işlemleri ifade etmektedir. Çalışmada eski hukuktaki bir müessese, işlem veya fiilden söz edilirken, eski dildeki kavramı; buna karşın günümüzdeki şeklinden söz ederken, bugünkü kanunlarda geçen yeni şeklini kullanmayı tercih ettik. Eski *bey' akdi* yerine günümüzde kanunda *satış sözleşmesi* tamlaması kullanılmaktadır. Ancak kanun dışında doktrinde *alım-satım* veya *satım sözleşmesi* dendiği de görülmektedir.

Ayrıca çalışma, geneli bakımından bir Hukuk Tarihi çalışması olduğundan genel açıklamalarda da kavramlar tarihî bağlamında eski hâllerıyla kullanılmıştır.

## I. OSMANLI ÖZEL HUKUKUNDA SATIM AKDİ

### A. Genel Açıklama

Osmanlı Devleti'nde satım akitlerinin, mahkeme sicillerine kaydedildiği görülmektedir. Kural olarak şer'iyye mahkemeleri ve kadılar kendi yetkileri doğrultusunda, kişiler arasındaki veya kişilerle devlet arasındaki yargı işlerine bakmakla görevli idiler. Bundan başka kısıtlılık durumunun tespitine ait dava ve taleplerde, kısıtlananlara vasî tayininde ve bunların mallarının korunmasında da yetkili makam bu mahkemelerdir. Ancak kadının yetkilerinin kapsamı, her dönemde ve devlette aynı değildir. Kimi devletlerde yargı işleri dışında görevler de üstlenmişlerdir<sup>1</sup>.

Osmanlı Devleti'nde Nizâmiye Mahkemeleri kuruluncaya kadar, şer'î mahkemeler, hukuk ve ceza davalarının yanı sıra, vakıf ve kısıtlıların mallarının yönetilmesini gözetmek; mütevellîsi bulunmayan vakıflara mütevellî atamak; ilgililere vasî atamak; bunların azline karar vermek; hukukî temsilcilerin, yönettikleri malvarlıklarında yaptıkları işlemleri denetlemek gibi işlerle de ilgilenmiştir. Ayrıca devletin son zamanlarına kadar, *vesâik* de denilen; borç ikrarı, vekâlet, satım (bey'), bağışlama (hibe), kira (icâre) ve şirket akitleri belgelendirilmek (tevsik) istendiğinde, bu belgeler kadılar tarafından düzenlenmiştir<sup>2</sup>.

İslâm borçlar hukukunda, tüm hukukî işlemlerde geçerli olacak genel hükümler belirlemekten çok, her akit türü ayrı ayrı ele alınarak hüküm tesis edilmiştir. Bu durum, hukukî işlemlere uygulanacak genel hüküm ve esasların bulunmadığı anla-

<sup>1</sup> Üçok-Mumcu-Bozkurt, s. 100; Cin-Akyılmaz, s. 172; Aydın, s. 82; Fendoğlu, s. 391; Demir, Yargılama, s. 33, 39; Yılmaz-Demir, s. 241.

<sup>2</sup> A.H.Berki, s. 40.

mına gelmemektedir. Akitlerle ilgili esasların çoğu satım akdi bağlamında ele alınıp incelenmiştir.

Fıkıh kitaplarında yaklaşık yirmi beş tür akit tespit edilmiştir. Mecelle'de bunlardan sadece on iki tanesi yer almıştır. Özellikle satım (bey') akdi üzerinde durulmuş, mülkiyetle ilişkili konular da bu kapsamda değerlendirilmiştir<sup>3</sup>.

Osmanlı özel hukukunda alım-satım (şirâ-bey') gibi borçlar hukukuna dâhil olan konularda Hanefî doktrinî görüşleri hâkimdir. Çalışmada inceleme konusu yapılan akdin adı, Hanefî kaynaklarında satım (bey') olarak geçmektedir.

Osmanlı hukukunda akitlerde karşılıklı rızaların zedelenmemesi kaydıyla "akid ve şekil serbestisi" esasî kabul edilmiştir<sup>4</sup>. İslâm hukuku, akitlerin kurulmasında kendisinden önceki Câhiliye Devri'nde borçlara ve ticarî hayata egemen olan ve rızayı tam olarak ortaya koyamadığı için taraflardan birini mağdur eden; karışık, sembolik davranış ve katı işlem şekilleriyle yapılan alışverişleri kaldırmış ve rızaların uyuşmasını esas almış olan bir hukuk anlayışı benimsemiştir<sup>5</sup>.

Osmanlı hukukunda egemen olan Hanefî mezhebinin kurucusu İmam-ı Âzam'a göre, ticarî işlemler dört asla dayanmaktadır. Bunlar semen ve bedelin bilinir olması; faizden kaçınmak; örf-âdet; ticaret namusu ve ahlâkidir<sup>6</sup>.

## B. Osmanlı Özel Hukukunda Satım (Bey') Akdi

### 1. Tanımı

İslâm ve Osmanlı borçlar hukukunda satım akdi, diğer akitlerin kendisine göre tanımlandığı bir model/birim akit olduğundan, ayrı bir yere ve öneme sahiptir<sup>7</sup>. Bu nedenle farklı kıstaslar ile değişik ayırım ve isimlendirmelere tâbî tutulmuştur. Akit,

<sup>3</sup> Kaşıkçı, s. 236, 250; Üçok-Mumcu-Bozkurt, s. 158; Tahâvî, s. 164.

<sup>4</sup> Hâtemî, s. 89; Karaman, s. 528. *Akid (sözleşme)*; sözlükte, bağlamak, rabt etmek, düğmelemek, iki veya daha fazla şeyi toplamak anlamlarına gelmektedir. Hukukî terim anlamı, iki sözün (icap-kabul) veya iki söz yerine geçen, hukuken geçerli sonuç doğuran şeylerin arasını bağlamaktır. Başka bir ifade ile, taraflardan birinin yaptığı icabın, akdin mevzûunda sonuç meydana getirecek şekilde karşı tarafın kabulü ile bağlanmasıdır ("Akid" sözcüğünün tanımı için bkz. Mecelle'nin 103'üncü maddesinin şerhi, Ali Haydar Efendi, C. 1, s. 133; Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 12; Zeydan, s. 383; Karaman, s. 525). Ayrıca bkz. Üçok-Mumcu-Bozkurt, s. 157; Cin-Akgündüz, s. 650; Aydın, s. 382.

<sup>5</sup> Ebû Hanîfe'nin akdin unsuru olarak sadece "icap ve kabul"ü sayması bunun en belirgin sonucudur (Bardakoğlu, Bey', s. 14, 15).

<sup>6</sup> Ebû Zehrâ, s. 379.

<sup>7</sup> Örneğin, istisnâ akdi de bir satım türü olarak tanımlanmaktadır (*bey' bi'l-istisnâ*). İsmarlama satış da denilen bu sözleşmede alıcı, bir sanat erbabına, ölçü verip tarif ederek mal yaptırmaktadır. Malzeme sanat sahibine ait olmaktadır. Sonuçta ortaya çıkan mal, tarif edilene uygun ise alıcı, malı almaktan vazgeçemez (Cin-Akgündüz, s. 646; Yazman, s. 283; Ekinci, s. 520). Ayrıca bkz. Mecelle m. 120-124.

tarafının karşılıklı rızalarını beyan etmeleri ve bu rızaların birbirine uygun olması ile kurulmakta olup, bunun dışında bir başka şarta veya işleme gerek bulunmamaktadır<sup>8</sup>.

Osmanlı Devleti'nde yapılan satış işlemlerinde satım<sup>9</sup> ifadesine karşılık genellikle *bey'* (büyû) sözcüğü kullanılmıştır. Bunun karşı taraf (alıcı) bakımından görünümü ise, alımdır (iştirâ). *Bey'* sözlükte, “satma, satış, satılma, mutlak bir mübâdele, değiş tokuş” gibi anlamlara gelmektedir<sup>10</sup>. İslâm hukuku terimi olarak *bey'*, mülkiyeti nakleden akitletlerin en yaygını olan satım akdini ifade etmektedir<sup>11</sup>.

Hanefî mezhebinde satım akdinin kendine özgü bir tanımı vardır. Buna göre “*bey'*, malın mal ile mübadelesidir” ve “icap ve kabulün geçmiş zaman kipi ile söylenerek veya bu anlama gelecek başka sözler kullanılarak ortaya konması ile rızaların uygunluğunun (teâtî ile de olsa)<sup>12</sup> belli edilmesi ve malın iyisinde kötüsünde bedeli, ‘alıp verme’ ile satım sahih olur”<sup>13</sup>. Farklı hukukçularca yapılan tüm tanımlarda ortak olan hususlar, malın mal karşılığında değiş-tokuşu; rızaların uygunluğu; beyanlarda geçmiş zaman kipi kullanılması zorunluluğudur.

Satım, ekonomik değeri olan bir malı, yine ekonomik değeri olan bir mal karşılığında mülk edinmek ve edindirmek amacıyla değiştirmektir<sup>14</sup>. Bu akitle birlikte, bir malın ayn mülkiyeti devredildiği için<sup>15</sup>, kira (icâre), kullanma ödücü (âriyet),

<sup>8</sup> **Aydın**, s. 383-384; **Ekinci**, s. 518.

<sup>9</sup> Bazı kaynaklardaki “*alış-veriş*” ve “*satışlar bahsi*” gibi farklı ifadeler tercümeden kaynaklanmış olabilir. Çünkü hepsinde açıklama yapılırken “*bey'*” akdinin karşılığı ifadeler olduğu anlaşılmaktadır (**El-Mavsîlî**, s. 153; **Halebî**, C. 3, s. 6; **Merginânî**, C. 3, s. 39). *Bey'* genelde alış-veriş ve ticareti, ancak hukukî terim olarak satımı ifade etmektedir (**Bardakoğlu**, *Bey'*, s. 13).

<sup>10</sup> **Halebî**, C. 3, s. 5-6; **Merginânî**, C. 3, s. 39; **Fetâvâ-yı Hindîyye**, C. 5, s. 85; **Tahâvî**, s. 164, dn. 215; **Sâğircî**, s. 471; **Bardakoğlu**, *Bey'*, s. 13.

<sup>11</sup> Satım sözleşmesinin genel ve özel nitelikli dayanak âyetleri için bkz. **Kur'an**, İbrahim: 31; Tevbe: 111; Bakara: 16, 86, 90, 175, 177, 207, 254, 282; Âl-i İmran: 177; Mâide: 5, 44; Mutaffifin: 83; Hûd: 85; Nahl: 91; İsrâ: 34, Mü'minûn: 8; Meâric: 32; Nisâ: 29; Nur: 37; Cum'a: 9'dur. Ayrıca satıma, sünnetten de deliller vardır. Her şeyden önce Hz. Peygamber, ticaret yapan insanların bu etkinliğini yasaklamamış ve kendisi de ticaret yapmıştır. İnsanların bir arada ve birbirlerine ihtiyaç duyarak yaşamaları nedeniyle, sosyal ve ekonomik bir zorunluluk olarak, satım akdi aklen de kabul edilen bir işlemdir (Ayrıntılı bilgi için bkz. **El-Mavsîlî**, s. 153, dn. 70; **Sâğircî**, s. 471-472). Ayrıca bkz. **Bardakoğlu**, *Bey'*, s. 13.

<sup>12</sup> *Teâtî*, karşılıklı alıp vermek demektir. Hukukî terim anlamı, sözlü yahut işaret yoluyla irade beyanı yapmaksızın, akıt konusu malı veya bedeli alıp vermektir. İlk zamanlarda bu tür irade açıklamalarının geçersiz olduğu düşünülmüş, fakat sonradan kabul edilmiştir (**Karaman**, s. 535).

<sup>13</sup> **Halebî**, C. 3, s. 5, 9-11; **Tahâvî**, s. 163; **Cin-Akgündüz**, s. 645.

<sup>14</sup> **El-Mavsîlî**, s. 153, dn. 70; **Sâğircî**, s. 471; **Akgündüz**, Külliyyat, s. 264.

<sup>15</sup> Osmanlı hukukunda satım akdi ile birlikte mülkiyet karşı tarafa geçmektedir. Fakat satın alanın, henüz malı teslim almadan önce, satım gibi bir tasarrufa konu etmesi yasaktır. Ancak mal, âkar (gayrimenkul) ise –*Ebü Hanîf'e* göre- teslim almadan önce de satılabilirdi. Önceden aksi görüşte olan *Ebü Yusuf*, sonradan *Ebü Hanîf'e* katılmıştır (**El-Mavsîlî**, s. 157; **Tahâvî**, s. 182). Mülkiyetin geçişi ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Bardakoğlu**, *Bey'*, s. 18; **Cin-Akgündüz**, s. 647.

bağışlama (hibe) ve vasiyetten ayrılmaktadır. Eğer malın kendisi yerine sadece menfaat mülkiyeti karşılıklı olarak devredilirse, satım yerine kirâdan; eğer devir karşılıksız olursa, bağışlamadan söz edilir<sup>16</sup>.

Satım akdi bağlayıcı (lâzım), tam iki taraflı (ivazlı), rızâ ve isimli (tipik) bir akit olup; hukukçular, malın temlik kastıyla malla değişimi olduğu konusunda aynı kanaatte olmuşlardır<sup>17</sup>. Akdin tamam olabilmesi için teslim şart değildir. Akdin kurulması ile birlikte, Roma hukuku temelli sistemlerin aksine, malın mülkiyeti derhal alıcıya geçmektedir<sup>18</sup>.

## 2. Satımın Unsurları

### a. Genel Olarak

Satım akdinin, taraflar, irade beyanı ve akdin konusu olmak üzere üç unsuru bulunmaktadır. Hanefî görüşüne göre, irade beyanı belli bir konu üzerine taraflardan kaynaklanacağına göre, bu unsurların (rûkn) tümünü, sadece "icap ve kabul" şeklinde özetlemek mümkündür. Bu nedenle, klâsik fıkıh kaynaklarında, satımın unsurları olarak sadece, "icap ve kabul beyanları" belirtilmektedir<sup>19</sup>. Anlama ve anlatma kolaylığı sağlaması bakımından günümüz hukuk tarihi çalışmalarında tüm unsurlar, birbirinden ayrılarak incelenmektedir<sup>20</sup>.

Gayrimenkul satımında tescil zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu yönüyle menkul satımından bir farkı yoktur. Ancak satım akdinin kurulmasıyla mülkiyet karşı tarafa geçmekle beraber alıcının, menkulde tasarrufta bulunabilmesi, malı teslim almasına bağlıdır. Ancak gayrimenkullerde bu şart olmadığı için, mal teslim alınmadan önce de, tasarrufta bulunulabilmektedir<sup>21</sup>.

### b. Taraflar

Akdin unsurlarının başında akdin tarafları gelmektedir. Satımın gerçekleşebilmesi için, *satıcı* (bâyî) ve *alıcının* (müşterî) olması gerekmektedir. Akdin tarafları

<sup>16</sup> **El-Mavsîlî**, s. 153; **Sâğircî**, s. 471; **Bardakoğlu**, Bey', s. 14. İslâm hukukunda, satıştan başka mülkiyeti geçirici diğer hukuki işlemlerden başlıcaları, bağışlama ve malın aynını vasiyettir (**Zeydan**, s. 352).

<sup>17</sup> **Bardakoğlu**, Bey', s. 14. İcapta bulunan diğerinin kabul etmesinden önce icabından dönebilir (rücû ve kabul muhayyerliği) (**Tahâvî**, s. 164; **Sâğircî**, s. 473-474; **Karaman**, s. 538, 541. Ayrıca bkz. Mecelle m. 181-184).

<sup>18</sup> **Ansay**, s. 66. Ayrıca bkz. Mecelle m. 262, 369, 841.

<sup>19</sup> Örneğin, **El-Mavsîlî**, s. 152; **Sâğircî**, s. 472; **Fetâvâ-yı Hindiyeye**, C. 5, s. 85. Ayrıca bkz. **Cin-Akgündüz**, s. 646; **Üçok-Mumcu-Bozkurt**, s. 158; **Zeydan**, s. 387; **Akgündüz**, Külliyyat, s. 265.

<sup>20</sup> **Aydın**, s. 385; **Ekinci**, s. 18; **Karaman**, s. 578.

<sup>21</sup> **Akgündüz**, Külliyyat, s. 930; **Kaşıkçı**, s. 261; **Karaman**, s. 708.

başlığı altında, tarafların ehliyet durumları incelenmektedir<sup>22</sup>. Tarafların, akıllı ve mümeyyiz olması bir kuruluş şartı sayılmıştır. Eğer küçük, mümeyyiz ise veya akli zayıf olan (mâtuh), satışa akıl erdirebiliyorsa, geçerli satım akdi yapabilmektedir<sup>23</sup>.

Mümeyyiz olmayan küçüklerin tüm işlemleri geçersizdir, batıldır. Satım hem zarar hem yarar sağlama ihtimali bulunan bir hukukî işlem olduğundan, mümeyyiz küçüklerin satım işleminin geçerli olarak kurulabilmesi için, veli veya vasîlerinin izni gerekmektedir<sup>24</sup>.

Velâyet hakkına dayanan bir baba, çocuklarının; vesâyet yetkisine sahip bir vasî, vesayeti altında bulunanların; hâkim de malları kendi yönetiminde bulunan kişinin satılması gereken mallarını satabilir veya bunlar için mal da alabilir. Ancak vasî, yetimler için satın aldığı veya sattığı zaman, bunda yetim bakımından açık bir menfaatin olması aranmaktadır. Satım akdi, kâr ve zarar ihtimali taşıyan iki tarafı bir akit olduğundan, fiil (edâ) ehliyeti bulunmayan küçüğün, akıl hastasının, sarhoşun vb. yaptığı satımlar geçersiz; fiil ehliyeti bulunan küçüğün, sefihin vb. akdi ise velisinin onayına bağlı olarak geçerli olabilmektedir. Satımda tarafların hukukî yetkiye sahip olmaları (velâyet) işlerlik (nefaz) şartıdır<sup>25</sup>.

## b. İrade Beyanı

Satımın ikinci unsuru, tarafların iradelerini karşılıklı olarak açıklamaları yani, rızalarını belirten irade beyanlarıdır. Tarafların açıklanmış rızalarına irade beyanı; karşılıklı icap ve kabul adı verilmektedir<sup>26</sup>. Genellikle satıcının beyanı icap, alıcının beyanı kabuldür. Fakat akid meclisinde, alıcı veya satıcıdan hangisi öncelikle akde yönelik iradesini kesin biçimde açıklamışsa buna *icap*; sonraki beyana ise, *kabul* denmektedir<sup>27</sup>. Taraflardan biri iradesini açıkladıktan sonra karşı tarafın bunu kabul edip etmeme hakkı ve özgürlüğü bulunmaktadır. Alıcı ve satıcı ayrılmadıkları sürece sözlerinden cayabilmektedirler. Buna kabul serbestliği (hıyârü'l-kabul) ilkesi denmektedir<sup>28</sup>.

<sup>22</sup> Bazı kaynaklarda bu husus "Akdi Şartları" başlığı altında ele alınıp incelenmiştir (**Fetâvâ-yı Hindîyye**, C. 5, s. 87). *Mütebâyiân* veya *âkideyn*, "satıcı ve alıcı" demektir (**Halebî**, C. 3, s. 9; **Ansay**, s. 66; **Cin-Akgündüz**, s. 647).

<sup>23</sup> *Fethu'l-Kâdir*, *Kâfi* ve *Nihâye*'den aktaran, bkz. **Fetâvâ-yı Hindîyye**, C. 5, s. 85, Ayrıca bkz. **Sâğirci**, s. 472.

<sup>24</sup> **A.H.Berki**, s. 58.

<sup>25</sup> **Fetâvâ-yı Hindîyye**, C. 5, s. 87; **Bardakoğlu**, Bey', s. 14. Kişinin kendi kendini ve mallarını yönetme yetkisi anlamında *velâyet-i zâtıyye* kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Zeydan**, s. 448.

<sup>26</sup> **El-Mavsîlî**, s. 153. Klâsik Hanefî doktrini esas alan kitaplarda, rükün (unsur) olarak icap ve kabul ile teslim ve tesellüm kabul edilmektedir (**Fetâvâ-yı Hindîyye**, C. 5, s. 86).

<sup>27</sup> **Halebî**, C. 3, s. 10; **Merginânî**, C. 3, s. 39; **Karaman**, s. 533.

<sup>28</sup> **Merginânî**, C. 3, s. 39; **Zeydan**, s. 392. Konu ile ilgili hadis için bkz. **Merginânî**, C. 3, s. 40.

Satım akdi, “sattım” ve “aldım/kabul ettim” gibi, geçmiş zamanı (mâzî) gösteren icap ve kabulden oluşan iki sözle meydana gelmektedir. Bu şekilde yapılan satımlarda, iç niyet araştırmasına gidilmeksizin akit kurulmuş olmaktadır<sup>29</sup>. Ancak taraflar, kendi lisan kurallarına göre, farklı zaman kipindeki ifadelerle de akdi kurmuş olabilirler. Böyle durumlarda eğer iç iradeleri, niyet ve amaçları, dışa yansıtıktıkları ifade ile uyumlu ise, akit kurulmuş sayılmaktadır<sup>30</sup>.

Akit, satmaya ve almaya yönelik iradeyi açıklama anlamına gelen her söz ve karşılıklı alıp vermeler ile de kurulmuş olmaktadır<sup>31</sup>. Burada amaç, taraflar arasında emrivaki, ciddi aldanma<sup>32</sup> veya uyuşmazlığa yol açacak bir belirsizlik meydana getirmekten sakınmaktır<sup>33</sup>.

Eğer kabul, icaba aykırı olursa/uygun olmazsa satım akdi kurulamamaktadır. Örneğin alıcı, satıcının “sattım” dediği malı değil de bir başka malı kabul ettiğini beyan etmiş olursa, bir satım akdinden söz edilemeyeceği gibi, şaka ile verilmiş beyanlar için de aynı sonuç geçerlidir<sup>34</sup>. Bu nedenle akitte açıklanan irade ile asıl ulaşılmak istenen maksat farklı olabilir. Akitlerde kullanılan kelimelere değil, anlam ve amaca önem verilmektedir. Hukukta kural olarak, rızaya dayanmayan açıklamalara itibar edilemez<sup>35</sup>.

Sözlerden ne kastedildiğinin özenle değerlendirilmesi gerekmektedir. Örneğin bir kişi, karşı taraftan bir mal satın alıp, bedelini hemen ödeyemeyeceğini belirtebilir. Taraflar, alıcı bedeli ödeyinceye kadar, malın satıcıda kalmasını kararlaştırdıkları takdirde, burada bir satımdan değil; rehin akdinden söz etmek gerekmektedir<sup>36</sup>. Benzer şekilde semen karşılığında bağışlama ifadesiyle yapılan ve bağışlama olduğu söylenen bir akde, satım hükmü bağlanmalıdır<sup>37</sup>.

<sup>29</sup> **El-Mavsîlî**, s. 155. Beyanda kullanılan zaman kipi ile ilgili tartışmalar hakkında bkz. **Bardakoğlu**, **Bey'**, s. 15. Ayrıca Mecelle m. 103'ün açıklaması için bkz. **Hacı Reşid Paşa**, C. 2, s. 10-11; **Karaman**, s. 533.

<sup>30</sup> Geniş ve gelecek zaman ile emir kipinde yapılan beyanlar akdi kurmaya elverişli değildir. Arapçada şimdiki, gelecek ve geniş zamanlar (muzârî) aynı şekilde söylendiği için doğan sakınca Türkçe için söz konusu değildir. Dolayısıyla Türkçe'de şimdiki zaman kipi kullanıldığında akit kurulmaktadır (**Karaman**, s. 534).

<sup>31</sup> Dilsizin beyanı için örnek fetvâ için bkz. *Netice*, 222'den aktaran, **Halebî**, C. 3, s. 12; **el-Mavsîlî**, s. 157; **Karaman**, s. 535.

<sup>32</sup> Aldatma ile yapılan satışa “*beyî-ğarar*” denmektedir. Alıcının bilse razı olmayacağı veya umduğu şeyin/miktarın çıkmadığı türden satışlardır. Câhiliye devrinde yapılan ve rızanın olmadığı türden diğer satım şekilleri de bu kapsamda değerlendirilmektedir (**Halebî**, C. 3, s. 11; **Tahâvî**, s. 179; **Zeydan**, s. 414).

<sup>33</sup> Şâfiî görüşü için bkz. **el-Mavsîlî**, s. 153. Ayrıca bkz. **Bardakoğlu**, **Bey'**, s. 15.

<sup>34</sup> **Bardakoğlu**, **Bey'**, s. 15; **Sâğircî**, s. 472-473. Genel anlamda akitlerde kabulün icaba uygunluğu hakkında bkz. **Zeydan**, s. 389.

<sup>35</sup> Konuya ilişkin bir muvazaa ve nâm-ı müstear örneği için bkz. **A.H.Berki**, s. 62-63.

<sup>36</sup> Mecelle m. 707. Ayrıca bkz. **Akgündüz**, *Karşılaştırmalı*, s. 195.

<sup>37</sup> **A.H.Berki**, s. 64.



Ayrıca satıcı ve alıcının birbirlerinin ne söylediğini duymaları da gerekmektedir. Bu şart, icma ile, satım akdinin şartlarından kabul edilmiştir. Alıcı “satın aldım” der ve satıcı bunu duymaz ise, satış akdi kurulamamaktadır<sup>38</sup>. Söz söylenmeksizin, sadece fiilî değişim ile akdin kurulduğunun (*bey'ü't-teâtî*) hukukçularca kabul edilmesi daha ileri bir gelişim aşamasında olmuştur<sup>39</sup>.

İrade bozukluğuna yol açacak durumların bulunmaması ve rızaların doğru açıklanması genellikle sıhhat şartıdır<sup>40</sup>. Nitekim Osmanlı Şer'iyye Sicillerinde her iki tarafın veya vekillerinin<sup>41</sup> beyanlarının açık ve net olarak kaydedildiği görülmektedir.

### c. Akdin Konusu

Satımın diğer unsuru, akit konusu olan mal (*mebî'*) ve bedeldir (*semen*)<sup>42</sup>. Akde konu olan malın hukuken geçerli (*mütekavvim*), mevcut, belirlenmiş akde konuya ve teslim elverişli bir mal olması gerekmektedir<sup>43</sup>. Hanefî mezhebine göre, kural olarak, menfaatler satıma konu olamamaktadır. Ölçülüp tartılabilen malların, ölçülüp tartılarak ve toptan satılmaları mümkündür. Bir evin satılması durumunda anahtarlar ve binası; arazi satımında ağaçlar satıma dâhil olmaktadır<sup>44</sup>.

Satılan malın bedeline *semen* (paha) denmektedir. Semen, nakit veya mal olabilmektedir<sup>45</sup>. Hanefîlere göre bedel, akdin bir gereği veya hükmü ve sonucudur. Satımın gerçekleşmesiyle birlikte semen alıcının zimmetinde borç olarak sabit hâle gelmektedir. Satılan mal için aranan şartlar, satış bedeli için de aranmaktadır. Çünkü satımın tanımı, karşılıklı mal mübadelesi şeklindedir. Semen de bir tür mal olduğundan, akit ile değiş tokuşu yapılan mallardan hangisinin semen, hangisinin *mebî'* olduğu konusunda doktrinde bir takım kıstaslar öngörülmüştür<sup>46</sup>.

<sup>38</sup> Mecliste bulunanlar, alıcının dediğini duymasına rağmen, satıcı “duymadım” dese, kulağında ağır işitme bozukluğu olup olmadığına bakılır; sözü hemen onaylanmaz (*Fetâvâ-yı Suğrâ'dan aktaran, Fetâvâ-yı Hindîyye*, C. 5, s. 86).

<sup>39</sup> Mecelle m. 175; **Bardakoğlu**, Bey', s. 15. Genel olarak akitler bakımından fiil, işaretler ve susma hakkında bkz. **Zeydan**, s. 399; **Karaman**, s. 535-536.

<sup>40</sup> **Bardakoğlu**, Bey', s. 14.

<sup>41</sup> Osmanlı hukukunda mahkemede veya hukukî işlemlerde taraflar kendilerini vekil ile temsil ettirebilirlerdi (**Demir**, Yargılama, s. 101).

<sup>42</sup> Bazı kaynaklarda bu unsur, sözleşmenin bir şartı olarak ele alınmış ve bu şart; “sözleşmenin şartı iki bedeldir” şeklinde ifade edilmiştir (*Serahsî*, Muhiyy'ten aktaran, **Fetâvâ-yı Hindîyye**, C. 5, s. 86). Hanefî mezhebine mensup hukukçular; akdin konusundan, satılan malı anlamışlardır (Mecelle m. 150; **Bardakoğlu**, Bey', s. 15). Ayrıca bkz. **Kaşıkcı**, s. 251, 253.

<sup>43</sup> **el-Mavsîlî**, s. 163; **Aydın**, s. 386; **Cin-Akgündüz**, s. 646; **Ekinci**, s. 518; **Bardakoğlu**, Bey', s. 15; **Sâğircî**, s. 471; **Zeydan**, s. 411; **Karaman**, s. 557, 563.

<sup>44</sup> Doğal semerelerin satışı ve mülkiyeti ile ilgili kurallar için bkz. **el-Mavsîlî**, s. 155. Örnek fetvâlar için bkz. **Halebî**, C. 3, s. 25. Ayrıca bkz. **Sâğircî**, s. 477; **Cin-Akgündüz**, s. 646; **Ekinci**, s. 519.

<sup>45</sup> **Halebî**, C. 3, s. 9; **Kaşıkcı**, s. 253; **Ekinci**, s. 519.

<sup>46</sup> **Bardakoğlu**, Bey', s. 16. Ayrıca bkz. Mecelle m. 211-212.

Kural olarak para, semendir. Misli mallar, para karşısında mebi'; kıyemî mallar karşısında semendir<sup>47</sup>. Mallardan nakit ve nakit hükmünde olan şeyler semen olarak; uruz (giysi, kumaş vb), kitap, akar/gayrimenkul ve hayvan gibi misliyattan olmayan yani, ölçü ve tartıyla alınıp satılmayan şeyler mebi' olarak; mekilât ve misliyattan olan şeyler<sup>48</sup>, duruma göre bazen semen, bazen mebi' olarak anlaşılmaktadır<sup>49</sup>.

Nakitler, genellikle ayn karşılığı mübadele olduğu gibi, bazen de nakit karşılığında değiştirilmiştir. Kimi zaman ayn karşılığında ayn değış tokuş edilebilir. Konu bakımından olan bu farklılık, farklı satım türlerini meydana getirmektedir. Meşhur satım, sarf ve mukayaza satışları bu bağlamda ortaya çıkan satım türleridir. Bunlara sonradan istihsanla kabul edilen istisnâ akdi de eklenebilir<sup>50</sup>.

Satıcı ve alıcının aralarında anlaşarak belirledikleri semene *semen-i müsemma* denmektedir. Bu bedel bazen gerçek değeri<sup>51</sup> yansıtmakta bazen de bundan az veya çok olabilmektedir<sup>52</sup>.

Semenin belirlenmesi kurucu şart sayılmamakta; bilinmemesi, akdi bâtil değıl, fâsid kılmaktadır. Ancak kural olarak semenin miktar, cins ve vade olarak bilinmesi gerekmektedir<sup>53</sup>.

Satım ile karşılıklı değışilecek malların kural olarak, hazırda olması gerekmektedir. Eğer elde mevcut mal yoksa akit kurulamamaktadır<sup>54</sup>. Fakat bu kuralın istisnaları vardır. Satım akdi yapıldığı anda malın mevcut olmamasına "ma'dumun satışı" denmektedir<sup>55</sup>.

<sup>47</sup> *Misli mal*; çarşı ve pazarda bir malın ederinin uyumsuzluk olmayacak şekilde belli bir fiyatla misli ve aynısı bulunabilen mallardır.

*Kiyemî mal*; çarşı ve pazarda misli bulunmayan veya bulunsun bile fiyatın farklılık gösterdiği mallardır (**Halebî**, C. 3, s. 9; **Demir**, Hukuk Tarihi, s. 192).

<sup>48</sup> Misli malların miktarları çeşitli ölçü ve ölçeklerle belirli hâle getirilebilmektedir. Tartulanlara *mevzûnât*; hacim ölççeğıyle ölçülenlere *mekilât*; uzunluk ölççeğıyle ölçülenlere *mezrû'at*; birimleri arasındaki fark önemsenmeyerek, sayı ile alınıp verilebilenlere ise, *adediyât-ı mütekaribe* denmektedir. Mevzûnat ve mekilât kendi aralarında daima misli muamelesi görürler (**Karaman**, Anahatlarıyla, s. 434). Ayrıca bkz. **Sâğirci**, s. 476.

<sup>49</sup> Para olan konu ve ödeme aracının belirlenmesi ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Karaman**, s. 563.

<sup>50</sup> **Hacı Reşid Paşa**, C. 2, s. 23 (Mecelle m. 120); **Akgündüz**, Karşılaştırmalı, s. 377.

<sup>51</sup> Malın, piyasadaki gerçek değerine *kıymet* denmektedir (**Tahâvî**, s. 165, dn. 221).

<sup>52</sup> **Halebî**, C. 3, s. 10. "Semen-i müsemma"- "semen-i misil" ayrımı için bkz. **Cin-Akgündüz**, s. 647.

<sup>53</sup> Mecelle m. 238, 246; **Merginânî**, C. 3, s. 42; **Bardakoğlu**, Bey', s. 16; **Ekinci**, s. 519.

<sup>54</sup> **Bardakoğlu**, Bey', s. 15; **Karaman**, s. 558.

<sup>55</sup> Zırâî ürünlerin olgunlaşmadan önce satımı ve satılan malın akit sırasında hiç mevcut olmaması bu durumun en bilinen örnekleridir (**Bardakoğlu**, Bey', s. 15-16).

### 3. Satım Akdinin Kuruluş Şartları

Bir satım akdinin geçerli olarak kurulabilmesi, hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için, unsurlardan ayrı olarak, birtakım şartlar da bulunmalıdır<sup>56</sup>. Akid geçerli şekilde kurulmamışsa, yapılan ifaların geri alınması söz konusu olabilmektedir.

Hanefî mezhebine göre, akdin şartları, akdin yapı ve işlerlik kazanmasındaki önemine göre dört aşamada değerlendirilmektedir. Bunlar kuruluş, sıhhat, geçerlilik ve bağlayıcılık şartlarıdır<sup>57</sup>.

Satım akdinin sahih olması için geçici süreliğine (muvakkat) yapılmamış olması; satılan malın ve fiyatının bilinmesi gerekmektedir. Bilinmeyen bir şeyi satmak, bilgisizlik ve belirsizlik (cehalet/garar) yaratacağından satım geçerli olmamaktadır. Örneğin bir sürüden, bir koyun satmak veya bir malı -kıymeti başka birisi tarafından takdir edilmek üzere- satmakta belirsizlik vardır<sup>58</sup>.

Satışın bir diğer şartı faydadır. Ağırlıkları ve özellikleri eşit olan paralardan birini verip, diğerini almak gibi, hiçbir faydası olmayan satışlar; kural olarak fâsit kabul edilmiştir. Satıcının, sattığı malın maliki olması gerekmektedir. Bir kimse kendisinin olmayan bir malı, sonradan kendisinin olacak bile olsa satamaz. Satılan malda satandan başka kimsenin hakkı olmaması gerekmektedir. Eğer malda bir başkasının da hakkı varsa, bu satış geçerli olmamaktadır. Rehin bırakılan veya kira ile tutulmuş olan bir şeyin satılması buna örnek gösterilebilir<sup>59</sup>.

Akdin bir şartı da, “*meclis birliği*”dir. İcap ve kabulün aynı mecliste yapılmasına *satış meclisi* denmektedir. İcaptan sonra kabulün hemen yapılması şart değil ise de, sonradan açıklanan kabulün geçerliliği, meclis birliğinin bozulmamış olmasına bağlıdır. Bu nedenle meclis birliğinden ne kastedildiği ve ne zaman bozulmuş sayılacağı hukukçular tarafından açıklanmıştır<sup>60</sup>. Bu şart sağlanmadığı takdirde, satım geçerli olmamaktadır. Osmanlı hukukunda emlak satımlarının mahkeme huzurunda taraflarca veya vekillerinin beyanları alınıp; bu beyanlara da “*ikrar*”<sup>61</sup> denilmek sûretiyle yapılması, bu meclis birliğini sağlayan bir yöntemdir.

<sup>56</sup> Tüm akidler bakımından şartlar için bkz. **Aydın**, s. 386. Ayrıca “icap-kabul” dışındaki tüm unsurların, akdin kuruluş şartları olduğu görüşü için bkz. **Karaman**, s. 533.

<sup>57</sup> **Bardakoğlu**, Bey', s. 14; **Karaman**, s. 527, 708. Ayrıca bkz. **Hacı Reşid Paşa**, C. 2, s. 12 (Mecelle m. 104).

<sup>58</sup> **Fetâvâ-yı Hindiyîye**, C. 5, s. 86; **El-Mavsîlî**, s. 155.

<sup>59</sup> Ancak, gasp edilen şey satılabilir. Bir gaspeden (gâsıp) gasp ettiği şeyi sattıktan sonra onu tazmin ederse; bu satım geçerli olur (*Bahrû'r-Raîk'ten* aktaran, **Fetâvâ-yı Hindiyîye**, C. 5, s. 86).

<sup>60</sup> Genel anlamda akidler bakımından bkz. **Aydın**, s. 387; **Zeydan**, s. 391. Ayrıca bkz. **Bardakoğlu**, Bey', s. 15; **Karaman**, s. 537, 540.

<sup>61</sup> *İkrar* hem maddî hukuk, hem de usûl hukukunu ilgilendiren bir kavramdır. Mecelle'ye göre “bir kimse tarafından başka bir kimsenin kendisinde olan hakkını haber vermektir” (m. 1572). Ayrıca 1628'inci madde “ikrarın hükmü, mukarrûnbihin (ikrar edilen şey) zuhurudur; yoksa bidâyeten

#### 4. Satımın Unsur veya Şartlarında Eksiklik

##### a. Batıl ve Fâsîd Satışlar

Yukarıda açıklanan unsur veya şartlardan biri veya birkaçı bulunmadığı zaman akit geçersiz olmaktadır. Hanefî görüşüne göre, akitlerin geçersizliği iki şekilde ortaya çıkabilmektedir. Hanefîler dışındaki mezhepler, akitlerin geçersizliğini tek derece olarak düşünmüşlerdir. Bunlara göre akit, ya geçerli veya geçersizdir. Geçersiz ise, butlan vardır. Akit şeklen var olmakla birlikte hukuken yoktur. Mevcut olmayan bir işlemin hukukî sonuç doğurması da mümkün değildir. Eğer isteniyorsa, işlemin tekrar yapılması gerekmektedir<sup>62</sup>.

Hanefî mezhebinden hukukçular, butlanın yanı sıra bir de *fâsîd* olma durumu tanımlamışlardır. Fesad, “aslî uygun, fakat vasfı bozuk” anlamına gelmektedir. İslâm dininin yasakladığı (haram) bir hususun akde vasıf olmasını ifade etmektedir<sup>63</sup>.

Fâsîd akdin tekrar kurulması gerekmez. Çünkü, hukukî işlemlerde aslı, vasıftan ayırmak mümkün olabilmektedir. Eğer söz konusu akit bakımından ayırma yapılabilsen, bu aşamadan sonra akit sıhhat kazanabilir. Eğer akitteki eksiklik veya uygun-suzluk, sonradan tamamlanması mümkün bir şarta ilişkin ise, bu tamamlandığında, akit baştan beri geçerli bir akdin bazı hüküm ve sonuçlarını meydana getirmektedir<sup>64</sup>.

Akdin butlan ile mi, yoksa fesad ile mi geçersiz olduğu konusunda ölçüt; eksikliğin, unsur, şart veya vasıfta olup olmadığıdır. Ancak eksiklik akdin unsur ve kurucu şartlarında ise, akit baştan *bâtıl* olmaktadır<sup>65</sup>.

Küçüğün ve akıl hastasının satışları; konusu, hukuken yasaklanmış (haram olan ve mübah olmayan) mallar<sup>66</sup> olan akitler; henüz mevcut olmayan veya teslimi mümkün olmayan malın satımını içeren akitler *bâtıldır*<sup>67</sup>.

---

hudüsü (meydana gelmesi) değildir. Bu cihetle ikrar sebebi milk olamaz” demektedir. Buradan, ikrarın kurucu (inşâ) değil, açıklayıcı (ihbarî) bir işlem olduğu anlaşılmaktadır. İkrarın, sebebe bağlı olması gerekmemektedir (**Ansay**, s. 65). İkrarın yargılama hukukundaki yeri ve önemi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Demir**, Yargılama, s. 169.

<sup>62</sup> **Kaşıkcı**, s. 241; **Karaman**, s. 579-580.

<sup>63</sup> Hanefî mezhebine göre, ibadetler ve evlenme akdinde –vasfı, asıldan ayırmak mümkün olmadığı için- fasidlik durumu söz konusu olamaz (**Karaman**, s. 581).

<sup>64</sup> **Aydın**, s. 383; **Karaman**, s. 581; Mecelle m. 109.

<sup>65</sup> **Aydın**, s. 388; **Tahâvî**, s. 184, dn. 250. Butlan ve fesad hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Bardakoğlu**, Bey', s. 17; **Sâğirci**, s. 492; **Kaşıkcı**, s. 265; **Karaman**, s. 533, 578. Fâsîd alış veriş örnekleri için bkz. **Sâğirci**, s. 494. (**Halebî**, C. 3, s. 63). Ayrıca bkz. **Kaşıkcı**, s. 237; **Demir**, Hukuk Tarihi, s. 192.

<sup>66</sup> İslâm dinine göre hukuken değer taşımayan ve akitlere konu edilemeyen, yasaklanan mallar vardır. Şarap ve domuz eti gibi bu türden mallara *gayrimütekavvim* mal denmektedir. Akde konu olabilen; Müslümanların kullanmaları helâl ve serbest olan mallara ise, *mütekavvim* mal denmektedir (**Karaman**, s. 433, 579).

<sup>67</sup> **Halebî**, C. 3, s. 63; **Kaşıkcı**, s. 237; **Demir**, Hukuk Tarihi, s. 192.

Eski satım şekilleri arasında bulunan el atma ile satım (mülâseme), bakmadan atma satımı (münâbeze) ve taşlı satım (bey'ilka-bi'l-hacer) gibi türler, hem ribâ hem de kumar özelliği taşıdıkları için yasaklanmıştır. El atma ile satışta alıcı, çeşitli mallardan rastgele birine elini atmakta ve hangisi denk gelirse, o mal satılmış sayılmaktadır. Münâbeze'de taraflardan birinin, malı bakmayarak atması sonucunda o mal ile akdin bağlayıcılık kazanması söz konusudur. Taşlı satımda ise, taraflardan biri bir taş bakmayarak malların üzerine atar; taş hangi mala denk gelirse, o mal mebi' sayılır<sup>68</sup>.

Bâtıl satım akdi hüküm ifade etmeyeceği gibi, mülkiyet hükmü de doğurmamaktadır. Alıcı malı teslim almış ise mal, alıcının elinde emânet hükmünde sayılmaktadır<sup>69</sup>. Ancak aksi kanaatte olanlar da vardır<sup>70</sup>. Bâtıl akitlerde, taraflar edimlerini ifa etse bile, geçersiz olduğundan, verdiklerini geri alabilmektedirler. Bu tür bir akde sonradan geçerlilik kazandırmak mümkün değildir<sup>71</sup>.

Akdi fâsit kılan sebepler<sup>72</sup>, akdin konusundaki belirsizlik ve bilinmezlik; akit kurulurken, süre veya semenin bilinmemesi (garar ve cehâlet)<sup>73</sup>, iradeyi sakatlayan sebepler<sup>74</sup>, faiz şartı<sup>75</sup> ve diğer fâsit şartlardır<sup>76</sup>. Hanefî mezhebine göre, akde ancak

<sup>68</sup> **Tahâvî**, s. 180; **Ansay**, s. 68; **Sâğirci**, s. 498.

<sup>69</sup> **Halebî**, C. 3, s. 63; **El-Mavsîlî**, s. 163.

<sup>70</sup> Hangi yaklaşımın kabul edildiği, mala bir zarar gelirse, tazmin yükümlülüğü bakımından önem taşımaktadır (**Karaman**, s. 580).

<sup>71</sup> **Aydın**, s. 389; **Kaşıkcı**, s. 265. Mâlikî görüşü için bkz. **Karaman**, s. 580.

<sup>72</sup> Hanefî mezhebine göre, ibadetler ile evlenme akdinde bâtil ile fâsit ayrımı yoktur. Hukukî işlemlere (muâmelât) ilişkin diğer sözleşmelerde ise, aslı, vasıftan ayırmak mümkün olduğu için, vasıf ayrılincaya kadar, akit fâsit sayılmakta; ayrıldıktan sonra ise sıhhat kazanabilmektedir (**Karaman**, s. 581; **Fetâvâ-yı Hindîyye**, C. 14, s. 399).

<sup>73</sup> Satımda daimi muhayyerlik hakkı (cayma-dönme) olması veya taraflara bilinmeyen bir vakte kadar muhayyerlik hakkı tanımak, fahiş bir bilgisizlik/bilinmezlik teşkil etmektedir. *Muhayyerlik*; akdi yapanın, akdi geçerli kılmak ile feshetmek arasında serbestliğe sahip olduğu zaman dilimindeki durumudur. Örneğin, "rüzgar esene kadar, yağmur yağana kadar, filân adam gelene kadar... muhayyersin" demek geçersiz bir muhayyerlik durumuna örnek gösterilebilir. Aynı şekilde "hasat zamanına kadar" veya "hacılar dönene dek" gibi ifadeler de bilinmezlik içermektedir. Satımda, vakti belli olmayan muhayyerlik hak tanımak uygun görülmemiştir. Her hâlde bu süre üç günü aşmamalıdır (**Fetâvâ-yı Hindîyye**, C. 5, s. 88; **el-Mavsîlî**, s. 163). Ayrıca muhayyerlik hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **el-Mavsîlî**, s. 159; **Ekinci**, s. 521-522; **Cin-Akgündüz**, s. 648; **Karaman**, s. 567.

<sup>74</sup> Bunlar hata, hile ve ikraktır. Satımda aldatmanın olmasına örnek olarak, bir hayvanın, hamile olmadığı hâlde, hamile diye satılması gösterilebilir (**Fetâvâ-yı Hindîyye**, C. 5, s. 88). Akdin tarafları ya da üçüncü kişilerce, taraflardan birini kandırarak akit yapmaya yöneltilen hileli durumların hepsine birden "*bey'ül-emâne*" denmektedir (**Zeydan**, s. 477).

<sup>75</sup> **Fetâvâ-yı Hindîyye**, C. 5, s. 88.

<sup>76</sup> **Aydın**, s. 388; **Bardakoğlu**, Bey', s. 17. Sadece sözleşmedeki bir şart bâtil ise, yalnızca şart düşürülerek, bâtil sayılmakta; sözleşme sahih ve hükmü geçerli kılınmaktadır. Fâsit şart, karşılıklı sözleşmeleri bozmakta, fakat teberrû akitleri, mal karşılığı sulh olma ve evlenmede sadece şart geçersiz fakat işlem geçerli olmaktadır (**Ansay**, s. 27; **Zeydan**, s. 537-538).

akdin gereğine uygun ve onu doğrulayacak şartlar (mülâyim)<sup>77</sup> konulabilir. Bazı şartlar akdin amacı ile uyuşmayabilir. O nedenle genel olarak şartlar, câiz, müfsit ve lâğiv olmak üzere üçe ayrılarak incelenmektedir. Hanefî mezhebine göre bazı akit ve işlemlerin şarta bağlanması (tâ'lik) geçerli olmayıp<sup>78</sup>, bazı işlemlerin ise -akdin gereğine ve gerektirdiğine uygun- şarta bağlanabileceği kabul edilmiştir<sup>79</sup>.

Satılan malın bedelinin ne zaman ödeneceğinin bilinmemesi<sup>80</sup> ile bir kişinin henüz alacak hakkı şeklinde bulunan fakat teslim almadığı malı satması da fesat sebebi oluşturmaktadır<sup>81</sup>.

Fâsit satım akdi, teslim/kabzdan önce herhangi bir hukukî sonuç doğurmadığı gibi, aynı zamanda geçersizdir. Taraflar veya hâkim bakımından böyle bir akdi feshetmek dinî bir yükümlülüktür<sup>82</sup>. Alıcı ve satıcı, birbirlerini ifaya zorlayamazlar. Akit taraflarca feshedilebilir ise de tam tersine fesad sebebi vasıf ortana kaldırılarak, geçerlilik de kazanabilir. Bu aşamada akitle mülkiyet geçmemektedir. Satıcının izni ve iradesiyle gerçekleşen teslim ve tesellüm, mülkiyetin geçmesi şeklinde bir hukukî sonuç doğurmaktadır. Teslim gerçekleşmemişse, malik hâlâ satıcıdır. Teslim gerçekleşse bile, alıcının hukukî durumu, tam malikin mülkiyeti gibi değildir. Malı yemesi, içmesi ve kullanması dinen yasaktır (haram)<sup>83</sup>.

Fâsid akit sonucu mal karşı tarafa teslim edildiği takdirde, alan bunu üçüncü kişiye satar, bağışlar veya hayra sarfederse (tasadduk), artık akdin feshi mümkün değildir. Satıcı, malı devralan birinci ve ikinci kişiden de geri alamamaktadır. Yani fâsid malik maldan kendi yararlanamamakta fakat tasarruf edebilmektedir<sup>84</sup>. Fesat durumunda uygulamada genellikle fesada yol açan sebep giderilerek akde geçerlilik kazandırıldığı görülmektedir<sup>85</sup>.

<sup>77</sup> İslâm hukukunda sözleşmeye konulan şartların “mülâyim-gayrimülâyim” şeklindeki ayrımı için bkz. **Ansay**, s. 28; **A.H.Berki**, s. 79.

<sup>78</sup> Şarta bağlanması (tâ'lik) sahih olmayan sözleşme ve işlemler, satım, kira, bağışlama, sadaka, fuzulî sözleşmeye icazet, ikrar, borçtan ibrâ, maldan mal üzerine sulh, müzâraa, müsâkaat, vakıf, tahkim, ikâle, satımdan önce şuf'â hakkını düşürme ve vekilin azlidir. Akdin gereğine ve gerektirdiğine uygun şarta bağlanabilen işlemler ise, vekâlet, ticarete izin, hâkimin azli, hâkim tayini, kamu velâyetinin verilmesi (tevdi), kefâlet, kefâletten ibrâ, satımdan sonra şuf'â hakkının kaldırılması, vasiyet ve havâledir (**A.H.Berki**, s. 80).

<sup>79</sup> **Ansay**, s. 66; **A.H.Berki**, s. 78-79; Mecelle m. 187.

<sup>80</sup> Bir ticaret malının para karşılığı satılmasında –eğer veresiye satım söz konusu değilse- paranın maldan önce verilmesi gerekmektedir. Eğer “mal karşılığında mal” veya “para karşılığında para” şeklinde bir satım var ise, ifalar aynı anda yapılmalıdır (**El-Mavsîlî**, s. 155).

<sup>81</sup> **Fetâvâ-yı Hindiyîye**, C. 5, s. 88; **Bardakoğlu**, Bey', s. 17.

<sup>82</sup> **Karaman**, s. 582.

<sup>83</sup> **El-Mavsîlî**, s. 161; **Tahâvî**, s. 184; **Karaman**, s. 582.

<sup>84</sup> **Karaman**, s. 582. Ayrıca bkz. Mecelle m. 372.

<sup>85</sup> **Apaydın**, C. 12, s. 420.

## b. Mekruh ve Mevkuf Satışlar

İslâm hukukunda bazı alışveriş türlerinin hukukî hayatta varlığını sürdürmesi uygun görülmemiştir. Bunlara mekruh akitler denmektedir. Mekruh akit, aslında ve vafında meşrû olup, gerek iyiniyet gerek dürüstlük kuralına aykırı olduğu için istenmeyen ve kötü sayılan şey ve fiillerin alışverişe karışması ile alışverişin bozulmasını ifade etmektedir. Malı alma niyeti olmadığı hâlde pazarlığa katılıp, fiyat yükselten ve alıcı ile satıcı arasında bitmiş olan pazarlığa dahil olarak, mala fazla değer verip almaya kalkışanın durumu (neceş satışı) buna örnek gösterilebilir<sup>86</sup>.

Faiz yasağından kurtulmak için dolambaçlı olarak yapılan *bey'ül-ine* de bir başka mekruh satımdır. Burada, bir kişi diğerinden borç para almak istemekte, karşı taraf ise, ona karşılıksız ödünç vermek istememektedir. Borç veren (alıcı), borç isteyene (satıcı), semen (resülmal) ve faizden oluşan ve bir müddet ertelenmiş bir bedel karşılığında, herhangi bir şey satmaktadır. Taraflar borçlanma işlemi, satım gibi göstermektedir<sup>87</sup>. Ekonominin takastan para ekonomisine dönmesinin bir sonucu olarak satım akdinin tanımı, malın para karşılığında mübadelesi şekline dönüşmüştür. Aynı zamanda borç olarak para alıp vermelerde paranın değeri düşeceğinden dolayı, bir yandan bu değeri muhafaza edebilmek, öte yandan faizden kaçınmak için farklı işlem şekilleri kabul edilmiştir.

Aslı ve vasfı geçerli olmakla birlikte bir malda başka bir kimsenin hakkı varsa, malın satıma konu olabilmesi için hak sahibi üçüncü kişinin işleme onay vermesi (icazet) gerekmektedir. Onaya kadar işlem, mevkuf olmakta hüküm ve sonuç doğurmamakta, onayı beklemektedir. Eğer onay verilmez ise, alıcı, mala malik olamamaktadır. Bu türden satışlara, *mevkuf bey'* denmektedir<sup>88</sup>.

## 4. Satımın Türleri

Satım akdi, kuruluşu bakımından yapılan sınıflandırma dışında, doktrinde konu (mebî'), semen ve konunun teslimi ile hükümleri açısından farklı ayrımlara tâbi tutulabilmektedir. Çalışmamız bakımından önem taşıyan ayırım, hükümleri açısından satışlardır. Buna göre satışlar, kat'î, geri alma şartlı ve muhayyerlik bulunan satışlar olmak üzere üçe ayrılabilir<sup>89</sup>.

Mal kavramına verilen anlama bağlı olarak, satım akdinin kapsamı genişlemekte veya daralmaktadır. Mal, hukukçularca farklı tanımlanan bir kavramdır. Hanefilere göre, insanlar arasında ekonomik değeri olan maddî varlıklara mal denmektedir. Diğer mezhepler tarafından yapılan farklı kapsamlarda tanımlar vardır. Ancak Ha-

<sup>86</sup> Halebî, C. 3, s. 64; Sâğirci, s. 498; Ekinci, s. 521.

<sup>87</sup> Ansay, s. 68.

<sup>88</sup> Ekinci, s. 521.

<sup>89</sup> Akgündüz, Külliyyat, s. 267; Kaşıkçı, s. 260.

nefiler, istisnaen de olsa menfaatlerin satılabileceğini kabul etmişlerdir. Bu durumda satımın konusu (mebî') ya menfaat ya da mal olabilmektedir. Menfaat olursa buna kira denmekte ve ayrı bir bölümde düzenlenmektedir<sup>90</sup>.

Satım, 'malı mal ile mübadele etmek' olduğundan, bu tanıma sarf, trampa ve selem de girmektedir<sup>91</sup>. Satım akdi, hüküm ve kapsam bakımından dört kısma ayrılmaktadır. *Bey'* denilince günümüzde asıl anlaşılan, bir malın semen karşılığında satılmasıdır. Günlük hayattaki satışların çoğunluğu bu şekilde olup, buna mutlak satış veya sadece satış (bey'/bey'ü'l-mutlak) denmektedir<sup>92</sup>.

İkinci tür satım akdi, nakdi, nakde satmak veya para cinslerinin birbiri ile değişimidir. Burada, mübadele edilen iki tür paranın basılmış, dövülmüş ya da külçe olmasının bir önemi yoktur. Gümüşün gümüş, altının altın karşılığında satılması sırasında, eşit ağırlıkta ve peşin olarak verilmeleri gerekmektedir. Maden üzerinde yapılan işçilik ve yenileştirme etkinlikleri önem taşımamaktadır. Altın, altın karşılığında toptan satılırken, aynı satım meclisinde ağırlıklarının da eşit olduğu belirlenir ise, satım akdi geçerli olmaktadır. Fakat değiştirilen malların ağırlıkları farklı ise, akit geçerli olmamaktadır. Farklı madenlerin değişimi, aynı mecliste teslim alınmaları şartı ile, fazlalıklı olarak ve toptan yapılabilir<sup>93</sup>. Günümüzde kambiyo işlemlerine karşılık gelen bu tür satıma, İslâm hukukunda *sarf* denilmektedir. Mecelle'de sarf yerine *akçe bozma* ifadesi kullanılmıştır<sup>94</sup>.

Satımın üçüncü türünde, bir mal, bir başka mal ile mübadele edilmektedir. Buna trampa (*mukâyada/mukâyeze*) denmektedir<sup>95</sup>. Günümüzde satım, 'malın para ile değişimi' olarak kabul edildiğinden, trampa ayrı bir akit türü biçiminde tanımlanmaktadır<sup>96</sup>. Kural olarak, taşınır satımına ilişkin hükümler, trampaya da uygulanmaktadır<sup>97</sup>.

<sup>90</sup> Aydın, s. 335-336; Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 23 (Mecelle m. 120).

<sup>91</sup> Ansay, s. 65.

<sup>92</sup> Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 22; Cin-Akgündüz, s. 646; Ekinci, s. 519. Sözleşme, ayn karşılığı deyn olursa mutlak bey' denmektedir (Bardakoğlu, Bey', s. 14; Karaman, s. 708).

<sup>93</sup> Örneğin, 2 dirhem bir dinara, 2 dinar 1 dirheme gibi... (Mavsilî, s. 175-177; Merginânî, C. 3, s. 138; Tahâvî, s. 168). Ayrıca bkz. Bardakoğlu, Bey', s. 14.

<sup>94</sup> El-Mavsilî, s. 175; Merginânî, C. 3, s. 136; Tahâvî, s. 165; Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 23; Ansay, s. 65; Bardakoğlu, Bey', s. 14; Kaşıkçı, s. 266; Üçok-Mumcu-Bozkurt, s. 158; Cin-Akgündüz, s. 646, 649; Ekinci, s. 519; Karaman, s. 708. Sarf ile ilgili olarak, faizden kaçınmak bakımından, eşit miktarların değişilmesinde hassasiyet gösterilmesi gerektiğine ilişkin hadisler için bkz. Tahâvî, s. 165-166, dn. 224; Sâğirci, s. 507, 519; Karaman, s. 708.

<sup>95</sup> Halebî, C. 3, s. 11; Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 23; Sâğirci, s. 475, 512; Üçok-Mumcu-Bozkurt, s. 158; Kaşıkçı, s. 266; Bardakoğlu, Bey', s. 14; Cin-Akgündüz, s. 646, 649; Ekinci, s. 520; Karaman, s. 709.

<sup>96</sup> Olgaç, s. 1, 209.

<sup>97</sup> Ş. Berki, s. 50; Ansay, s. 65.



Dördüncü satım türü, önceden satış anlamında *selem* (alivre/alevra) akdidir<sup>98</sup>. Selemde, henüz olmayan bir mal, peşin para ile satılmaktadır (veresiye). Buna kısaca, “müecceci, muaccel karşılığında satmak” denmektedir<sup>99</sup>. Kural olarak İslâm hukukunda konusu mevcut olmayan bir akit kurulamazken, selem bunun istisnasını oluşturan bir satım türüdür. Akde konu olan mal, akdin kurulduğu sırada mevcut olmadığı için ilerideki teslim anında uyumsuzluğa yol açmamak bakımından, daha başlangıçta esaslı şekilde belirtilmesi gerekmektedir<sup>100</sup>.

Semenin (re'sû'l-mal)<sup>101</sup> sözler verilirken belirlenmesi ve taraflar birbirinden ayrılmadan önce verilmesi (kabz) gerekmektedir. Selem, kural olarak misli mallarla kurulmakla birlikte, bunun hangi mallarda söz konusu olacağı (mebî) kazuistik yöntemle belirlenmiştir. Kıyemî mallar, altın ve gümüş gibi şeyler için selem yapılamaz<sup>102</sup>. Sürenin belli olması gerekmektedir. Eğer satım akdi sırasında süre söylenmez ise, bir ay olduğu kabul edilir<sup>103</sup>. Selem, faizin yasak olması ve ipoteğin tanınmadığı bir hukuk sisteminde kredi ihtiyacını karşılayacak önemli bir işlev kazanmıştır<sup>104</sup>.

Selemin tam aksine, malın derhal teslim edildiği fakat semenin geciktirildiği türden akitlere ise, “*nesie*” denmektedir<sup>105</sup>.

*Tahâvî*, yapılışı bakımından satım akdini; “pazarlık yoluyla satım” ve “güven esasına dayalı satım” olmak üzere ikiye ayırmakta; murâbaha, tevliye ve vedia/vadia satışlarını, güvene dayalı satışların kısımları olarak belirtmektedir. Satım akdi, maliyet ile semen arasındaki ilişkiye göre<sup>106</sup> dörde ayrılmaktadır. Alış fiyatı açıklanmaksızın, fiyatın pazarlıkla ve götürü olarak belirlendiği toptan satışa, *bey'ül-müsâveme* denmektedir. Satıcının malı satarken, alış fiyatına (maliyet), belli bir kâr eklediği

<sup>98</sup> *Tahâvî Muhtasarı*'nda yapılan açıklamada, selemi, sipariş sözleşmesi olarak kabul etmiştir. Bu görüşe göre, *sipariş* iki anlama gelmektedir. Biri satıcının elinde o an mevcut olmayan bir malı, bedelini peşin ödeyerek satın almak (selem); diğeri ise, ustasına malı yapması için talimat vermek (istisnâ) şeklindedir (*Tahâvî*, s. 185, dn. 251; *Karaman*, s. 709; *Akgündüz*, Külliyyat, s. 278).

<sup>99</sup> *Yazman*, s. 282; Mecelle m. 123.

<sup>100</sup> Mecelle m. 386. Selemin meşrûluğu Kitap, Sünnet ve icmâ ile kesindir (*Yazman*, s. 283, 285).

<sup>101</sup> Sözleşmedeki satış bedeli olan semene, selem sözleşmesine özgü olmak üzere “*re'sûlmâl-i selem*” denmektedir (*Yazman*, s. 287).

<sup>102</sup> *Ansay*, s. 68; *Yazman*, s. 291-292.

<sup>103</sup> *el-Mavsîlî*, s. 171; *Tahâvî*, s. 185; *Hacı Reşid Paşa*, C. 2, s. 23; *Üçok-Mumcu-Bozkurt*, s. 158; *Bardakoğlu*, Bey', s. 14; *Cin-Akgündüz*, s. 646, 650; *Yazman*, s. 298; *Kaşıkçı*, s. 261; *Ekinci*, s. 520.

*Ebü Hanîfê*'ye göre selemin, malın cinsi; türü; niteliği; miktarı; akdin süresi; taşıma ve masraf gerekli ise, teslim yeri; sermaye miktarına bağlı ise bunun miktarının bilinmesi olmak üzere, yedi şartı vardır (*Merginânî*, s. 122, 125; *Sâğirci*, s. 514; *Yazman*, s. 283). Dokuz sıhhat şartı olduğu konusunda bkz. *Cin-Akgündüz*, s. 650.

<sup>104</sup> *Yazman*, s. 281.

<sup>105</sup> *Ansay*, s. 68.

<sup>106</sup> *Tahâvî*, s. 176, dn. 237.

ve müşteriye, malın alış fiyatı ile ne kadar kâr koyduğunu söylediği türden satışlar *bey'ül-mürâbaha*'dır. Maliyetine, hiç kârsız yapılan satışlara, *bey'üt-tevliye* denir. Satıcının, malı almış olduğu fiyatı kırarak, daha düşük/zararına satışına ise, *bey'ül-vedial vadi'a*<sup>107</sup> denmektedir<sup>108</sup>.

Bundan başka satım akdi, yapılan satışların şekline göre de değişik sınıflandırmalara tâbî tutulabilir. Sonradan toplam bedeli verilmek üzere, belli bedelle yapılan *bey'bil-isticâr*; kararlaştırılan belli süre içerisinde, satılanı geri almak şartıyla yapılan *vefâlı satış* (*bey' bi-l-vefâ*)<sup>109</sup>; satanın, sattığı malı kiraladığı *bey'bi-l-istiğlâl*<sup>110</sup>; kesin satış, *be'y-i bât*<sup>111</sup> ve hükümsüz satış anlamına gelen *be'y-i bâtıl* bunlar arasında sayılabilir<sup>112</sup>.

### C. Mecelle-i Abkâm-ı Adliyye'de Satım Akdi

Mecelle'de satım akdi, Kitab'ül-Büyü başlığı altında genel ilkelerden hemen sonra Borçlar Hukuku'nun ilk kısmında düzenlenmiştir. Bir giriş (mukaddime) ve yedi babdan oluşmaktadır. *Ebussuûd Efendi*'ye göre, satımın, kira, kefâlet ve havâle gibi diğer hukukî işlemlerden önce ele alınması gerekmektedir<sup>113</sup>.

Girişte, satıma ilişkin hukukî terimlere yer verilmiştir. Bu düzenlemede tanım ve unsurlar bakımından Hanefî mezhebinin izleri görülmektedir. Mecelle'nin 101'inci maddesine göre icap, satım işlemini kurmak için, satıcı veya alıcıdan biri tarafından ilk önce söylenen söz olup, akit bununla ispat olunmaktadır. Aynı kanunun 102'nci

<sup>107</sup> **Ebû Zehrâ**, s. 400; **Bardakoğlu**, Bey', s. 19; **Cin-Akgündüz**, s. 650; **Karaman**, s. 710.

<sup>108</sup> **Ebû Zehrâ**, s. 400; **Ansay**, s. 68; **Bardakoğlu**, Bey', s. 19; **Karaman**, s. 710-711. Götürü pazarı veya götürü anlaşmayla yapılan satışa *cüzâf* veya *mücâze* de denmektedir (**Halebî**, C. 3, s. 10; **Sâgirci**, s. 502; **Cin-Akgündüz**, s. 650; **Ekinci**, s. 518).

<sup>109</sup> **Aydın**, s. 361; **Bardakoğlu**, Bey', s. 19; **Karaman**, s. 497; **Demir**, Yargılama, s. 170. *Bey'bi-l-vefâ* (*vefâlı satım*), paraya ihtiyacı olan bir kişinin (satıcı) malını belli bir bedel karşılığında alıcıya (borç/kredi veren) satmasıdır. Ancak burada satımdan farklı sonuçlar umulmaktadır. Çünkü alıcı, satıcının aldığı semeni geri ödemesi için aralarında kararlaştırdıkları süre dolunca kadar malı, satım, bağış vb. hukukî muamelelere konu edemez. Alıcı (borç veren) para geri ödendiği anda, malın mülkiyetini eski sahibine geçirmekle yükümlüdür. Bunun kredi sağlamak için yapılan, rehin ile satım karışımı bir sözleşme olduğu söylenebilir (**Bardakoğlu**, Vefâ, s. 21; **Kaşıkcı**, s. 262; **Ekinci**, s. 521).

<sup>110</sup> *Bey' bi-l-istiğlâl* (*kira şartlı satım*); kredi temin etmek isteyen satıcı, evini alıcıya borç para karşılığında satmakta, belirlenen borcu ödeme süresi zarfında alıcı (borç veren), evi kimseye sata-mamakta ve süre sonunda, borç ödenmediği takdirde, alıcı malın gerçek maliki olup, tasarruf yetkilerine sahip olmaktadır. Vefâlı satıştan farkı, süre boyunca satıcının kendi evinde oturmaya devam ederek bunun karşılığında alıcıya kira ödemesidir. Kira parası alıcı bakımından bir tür kazanç (faiz benzeri) olmaktadır. Kira şartlı satım, rehin hükmünde bir sözleşmedir (**Halebî**, C. 3, s. 11; **Hacı Reşid Paşa**, C. 2, s. 21; **Aydın**, s. 362; **Bardakoğlu**, Vefâ, s. 21; **Karaman**, s. 499).

<sup>111</sup> Mecelle m. 117; **Kaşıkcı**, s. 262.

<sup>112</sup> **Halebî**, C. 3, s. 10, dn. 1; **Ekinci**, s. 521.

<sup>113</sup> **Ali Haydar Efendi**, C. 1, s. 131.

maddesine göre, kabul ise, işlemi kurmak için icaptan sonra ona cevap olarak açıklanan beyan olup; kabul ile hukukî işlemin kuruluşu tamam olmaktadır<sup>114</sup>.

Mecelle'nin 103'üncü maddesine göre satım, satıcı ve alıcı olmak üzere iki tarafın, icap ve kabul şeklindeki irade beyanlarının uyuşarak bağlanması (akd) olup; tarafların belli bir konuyu borçlanmaları (iltizam) ve yüklenmelerini gerektirmektedir (taahhüt). Ayrıca 105'inci maddeye göre satım, malı mala değiştirmek, bir başka ifade ile malı, mal karşılığında temlik etmektir. Satım akdi bu bağlamda kurulmuş (münakid) ve kurulmamış (gayrimünakid) olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kurulmuş olan akde, mutlak satım denmektedir. Buradaki mutlak satım, bey'in "bir şeyi diğer bir şey ile değiştirmek" demek olan genel sözlük anlamını esas almaktadır<sup>115</sup>. Mutlak satım dendiğinde daha çok akla gelen ve en bilinen satım, semen karşılığı mal değişimine dayanan satım akdidir<sup>116</sup>. Kurulmuş satımlar; sahih, fâsid, nafız ve mevkuף satım olmak üzere dört kısma ayrılmaktadır<sup>117</sup>.

Teslime uygun durumdaki mal ve semenin; sonuç itibarıyla, taraflara mülkiyeti geçirilecek şekilde beyanların uygunluğu sağlandığı zaman, akid kurulmaktadır (Mecelle m. 104). Bu şart, sahih ve fâsid satımda sağlandığı hâlde, bâtıl akitte sağlanmaktadır<sup>118</sup>.

Mecelle'de tüm satım türlerine ayrı hükümler tahsis edildiği görülmektedir. Bunlardan birisi de çalışmamızda konu edilen "bey-i-bât"tır. "Bât", "kesmek" anlamına gelen kelimeden türemiştir. Kat'î/kesin satış olarak tanımlanan bey'-i bāt, Mecelle'nin 117'nci maddesinde düzenlenmiştir. Sözü geçen kavram, kimi zaman vefâlı satışın<sup>119</sup>, kimi zaman da seçimlik (bey'bi'l-hıyâr) satışın<sup>120</sup> karşıtı olarak kullanılmaktadır. Bir başka ifade ile kesin satış, vefâlı veya seçimlik olmayan satışlardır. Ancak daha çok ikinci anlamında kullanılmaktadır<sup>121</sup>.

Hattâ "bât pazarı"nın ismi dahi orada satılan mallarda, akdin taraflarının mu-

<sup>114</sup> Ali Haydar Efendi, C. 1, s. 132-133; Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 2, 7-8; Akgündüz, Karşılaştırmalı, s. 67-68.

<sup>115</sup> Ali Haydar Efendi, C. 1, s. 134, 135; Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 10, (Mecelle m. 105); Kaşıkçı, s. 250. Satımın tüm tanım ve hükümleri alım (şirâ') için de geçerlidir (Ebussuûd Efendi'den aktaran, Ali Haydar Efendi, C. 1, s. 134).

<sup>116</sup> Mecelle m. 120; Akgündüz, Karşılaştırmalı, s. 68-69.

<sup>117</sup> Ali Haydar Efendi, C. 1, s. 135 (Mecelle m. 106); Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 22-23 (Mecelle m. 120); Akgündüz, Karşılaştırmalı, s. 67.

<sup>118</sup> Ali Haydar Efendi, C. 1, s. 134; Akgündüz, Karşılaştırmalı, s. 67; Kaşıkçı, s. 250, 265.

<sup>119</sup> Örneğin, *Redd-i Muhtar*'da bu anlamda vefâlı satışın karşıtı anlamında kullanılmıştır (Ali Haydar Efendi, C. 1, s. 139). Ayrıca bkz. Akgündüz, Karşılaştırmalı, s. 68.

<sup>120</sup> Örneğin, *Bezzâziye*'de, seçimlik satışın karşıtı olarak kullanılmıştır (Ali Haydar Efendi, C. 1, s. 139).

<sup>121</sup> Ali Haydar Efendi, C. 1, s. 139; Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 19; Kaşıkçı, s. 262.

hayyer olmadıklarını ifade etmek için seçilmiştir. Bu pazarda satılan ve alınan şeyler için muhayyerlik olmadığından “bat pazarı” denilmiştir<sup>122</sup>.

Diğer satım türlerinden olan vefâlı satış, Mecelle'nin 118'inci; kira şartlı vefâlı satış, 119'uncu; sarf, 121'inci; trampa, 122'nci; selem, 123'üncü ve istisnâ ise, 124'üncü maddesinde tanımlanmıştır.

Ayrıca satım akdinin kurulmasıyla birlikte malın mülkiyeti karşı tarafa geçtiği için, eşya hukukunun mal ve türleri ile mülkiyet kavramlarına da Mecelle'de yer verildiği görülmektedir (Mecelle m. 125-129).

## II. İZMİR ŞEHRİ 29-30 NO'LU ŞER'İYYE SİCİLLERİNDE YER ALAN BEY-İ BÂT'IN ÖRNEK OLAYLARLA İNCELENMESİ

### A. Genel Açıklama

Şer'iyeye Sicilleri'nde en sık rastlanan satım akdi türü olan kesin satıma ilişkin örnekler incelendiğinde, tarafların hâkim karşısında, “paranın verilip, malın teslim alındığını” belirttikleri bir usûle yapıldığı görülmektedir. Kesin satımın en önemli ve ayırt edici özelliği, akit yapıldıktan sonra akitten dönülemezidir.

### B. Bey'-i Bât

Osmanlı Devleti'nde yapılan ev, tarla, dükkân ve benzeri gayrimenkullerin satışlarında değişik satım akitleri kullanılmıştır. Ancak bu akitler içinde en yaygın olanı kesin (kat'î) satış anlamına gelen “bey'-i bât”dır. Bu satış türünde, tarafların aralarında anlaşmış oldukları satım bedeli nakit olarak ödenmekte ve satıcı, akdin kurulması ile birlikte, sattığı mülküyle her türlü ilgi ve alâkasının kesildiğini beyan etmektedir. Bunun nedeni, ileride mülkiyet iddiasıyla veya semene ilişkin iddialarla bir dava açılmayacak olmasıdır. Neticede taraflar karşılıklı bir şekilde birbirlerini ibrâ ederek akdi kesinleştirmektedirler.

### C. Diğer Satım Türleri

Ev satışlarında kullanılan bir diğer satım akdi türü, vefâen satış (bey' bi'l-vefâ) denilen ve belirli bir süre içinde satılan malı geri almak şartıyla yapılan akittir. Vefâlı satış, bir yönüyle rehin, bir yönüyle fâsid satışa benzemektedir (Mecelle m. 118)<sup>123</sup>.

Vefâlı satışlarda, genellikle altta yatan bir borç akdi vardır. Aslında satıcı, alıcıya borçlanmaktadır. Bu borcuna karşılık gayrimenkulünü, alıcıya satmaktadır. Ancak

<sup>122</sup> Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 19 (Mecelle m. 117).

<sup>123</sup> Hacı Reşid Paşa, C. 2, s. 19-20; Aydın, s. 361

asıl maksat gayrimenkulün satılması değil, borç ödeninceye kadar, geçici bir süreyle alıcının kullanımına verilmesidir. Satıcının amacı, borcunu alıcıya ödediğinde evine yeniden kavuşmaktır. Satıcı konumunda olan borçlu, satım akdi sırasında belirlenen süreye kadar borcunu öderse, sattığı evi geri alabilecek; ancak ödeyemezse, sattığı evin mülkiyeti, mutlak satış hükümlerine uygun bir şekilde karşı tarafa geçecektir.

Dolayısıyla bu tür bir satım akdinde, alıcının, belirlenen süre içinde evi satması veya bir başka hukukî tasarrufa konu edememesi gerekmektedir. Ancak alıcı, evi kullanabilir ve semerelerinden yararlanabilir. Geri alma şartlı bir satış söz konusu olduğu için, taraflar diledikleri zaman bu akde son verebilmekte; alıcı verdiği semeni, satıcı ise evini geri alabilmektedir. Akit, bu yönleriyle, tam ve kesin satıştan ayrılmaktadır<sup>124</sup>.

### Ç. İzmir Şehri Sicil Kayıtlarındaki Satım Akdine İlişkin Kalıplaşmış Kullanımlar ve İfadeler

Sicil kayıtlarındaki satım aktitlerinde kullanılan bazı ifadeler, mahkeme kaydının kalıplaşmış tabirleri hâline gelmiştir. Bunların bilinmesi kayıtların daha kolay ve hızlı okunmasını sağlaması bakımından önem taşımaktadır. Örneğin, mahkeme yerine "...Meclis-i Şer'i Hâtır-ı lâzım-ı tevkir.." (Hatır ve Saygı gerektiren şer'i mahkeme) veya "... inde-ş-şer'i'n-nûr-u şerif'te..." (nurlu şereflî şer'i mahkeme) gibi sıfatlar kullanılmıştır<sup>125</sup>. Sicil kaydının başlangıcında tarafların kimlik bilgileri, satıma konu malın genel özellikleri yer almaktadır<sup>126</sup>. Akdin konusu, gayrimenkul satışı ise, gayrimenkulün bulunduğu şehir (Medine-i İzmir) ve mahallesi yazılmaktadır.

Gayrimenkulün sınırları, dört tarafında kimler olduğu, komşuları sayılmaktadır<sup>127</sup>. Satılan malın satıcıya ait olduğunu belirten bir belge sunulmaktadır. İcap ve kabul beyanlarında "... şurût-ı müfside ..." <sup>128</sup> bulunmadığı ve akdin "bey'-i bat-ı sahih-i şer'i" olduğu belirtilmektedir. Satın alma işlemi, alıcının ağzından, "... iştirâ, temellük, tesellüm, kabz ve kabul eyledim" şeklinde yazılmaktadır. Beyanların, bütün

<sup>124</sup> Aydın, s. 361. Akit aslında bir tür rehin gibi düşünülebilir. Fakat rehinde, sözleşmeye konu malın rehin alan tarafından kullanılması ya da semerelendirilmesi mümkün olmamaktadır. Rehin verenin, karşı tarafa malı kullanması için izin vermesi durumunda dahi, hukukçular bunun faiz olabileceğinden söz ederek uygun bulmamışlardır (Aydın, s. 361).

<sup>125</sup> Genel olarak diğer şehir sicillerinde de mahkemeyi ifade etmek üzere benzer kavramlar kullanılmıştır. Karşılaştırmak için bkz. Günay, s. 18.

<sup>126</sup> Genel olarak diğer şehir sicillerindeki durum ile karşılaştırmak için bkz. Günay, s. 20.

<sup>127</sup> İzmir sicillerinde yön belirterek yer belirleme yapılmamıştır. Genel olarak diğer şehir sicillerindeki durum ile karşılaştırmak için bkz. Günay, s. 19.

<sup>128</sup> Hanefî mezhebi aktitlerde şart koşma özgürlüğünü en fazla kısıtlayan mezheptir. Bu bakımdan akde konan şartlar üçe ayrılmıştır. Bunlar akdi bozmayan, geçerli (muteber) şartlar; akdi bozmayan fakat geçerli olmayan şartlar ve akdi bozan, yani geçersiz şartlardır. Şartlar, Mecelle'nin 186-189'uncu maddelerinde düzenlenmiştir (Karaman, s. 568).

satım kayıtlarında olduğu gibi, kalıplaşmış bir şekilde “tarafeynden icap ve kabulü hâvî şurût-ı müfsideden ve muvazaadan âri, bey’i bât-ı sahih-i şer’ ile bi’l-asâle ve bi’l-vekâle ...” hukuka uygun şekilde yapıldığı belirtilmektedir<sup>129</sup>.

Taraflar beyanlarında, birbirlerinin zimmetini kabul etmek sûretiyle, “ibrâ-i âmm-ı sahih-i şer’î (genel/umumî ibrâ) iskat ...” ettiklerini belirtirler. Tarafların bu beyanlarının ardından da “... ikrar-ı tâm ve takrir-i kelâm ...” ettikleri yazılır.

Tarafların beyanlarının ardından sicilin en sonunda “... didikte (dediklerinde), gibbe’t-tasdik-i şer’î meavekaâ bittalep ketb olundu” ifadesi yer almakta ve beyanların, tarafların talebi üzerine kaydedildiği anlatılmaktadır. En sonunda ise şühüdül-hâlin<sup>130</sup> adları ve “muhzır-ı şerif<sup>131</sup> huzurunda” kaydı ile tarih bulunmaktadır. Her sicil kaydının sağ yan tarafındaki sayfa boşluğuna, dikine olacak şekilde akdin/davanın konusu, adı ve semeni yazılmaktadır.

Öncelikle satılan gayrimenkulün satıcının mülkü olduğunu ve hangi yolla malik olduğunu isbat eden, günümüz tapu kaydının yerine geçen bir belge sunulmaktadır. Her ne kadar günümüzde gayrimenkul alım satımları mahkeme huzurunda yapılsa da, gayrimenkulle ilgili bir uyumsuzluk hâkim karşısına geldiği zaman, hâkim öncelikle gayrimenkulün tapu kaydını istemektedir. Aşağıdaki kayıtlarda konu ile ilgili örnekler verilmiştir.

#### D. Örnek Sicil Kayıtları

##### 1. Dükkân Satışı

Dükkân satışlarında dükkânın kaç bâb’dan (kısım, bölüm) meydana geldiği belirtilmektedir. Bunun yanı sıra yerin/muhitin, fiyatı etkilediği görülmektedir.

İzmir şehrinin<sup>132</sup> 29 no’lu şer’iyye sicil defterinin birinci sırasında bir dükkân satımı kaydı yer almaktadır. Burada *Ahmed Râgıp Efendi*, Medine-i İzmir’de, Kasap

<sup>129</sup> Diğer şehirlerdeki şer’iye sicillerinde de aynı şekilde icap ve kabulün tam olarak gerçekleştirilmesine önem verildiği görülmektedir. Karşılaştırmak için bkz. **Günay**, s. 18.

<sup>130</sup> *Şühüdül-hâl*; mahkemelerde adil karar verilip verilmediği veya kadınlara baskı yapıp yapılmadığı gibi hususları denetleyen bir nevî yargılamanın gözlemcileridir. Eğer bilgileri varsa hâkim zaman zaman bu kişilere dava konusu ile ilgili soru da sorabilmekte idi. Bu yönü ile bilirkişilik nitelikleri de vardı. Ancak karara karışamazlardı (**Aydın**, s. 84; **Cin-Akyılmaz**, s. 179; **Fendoğlu**, s. 408; **Ekinci**, s. 377). Genel olarak diğer şehir sicillerindeki durum ile karşılaştırmak için bkz. **Günay**, s. 21.

<sup>131</sup> *Muhzır (çuhadar)*; şer’î mahkemede hâkime yardımcı görevlilerden birisidir. Tarafların mahkemede hazır bulunmasını sağlar. Mahkemenin düzenini sağlama ve bir yerden bir yere evrak taşıma gibi işlerle ilgilenir. Zorunlu hâllerde kâtiplik de yapmışlardır. Nizamiye mahkemelerinde, mübâşir ünvanını alan görevliler, günümüzde de aynı adla mahkemede yer almaktadır (**Ekinci**, s. 378; **Demir**, Yargılama, s. 50; **Yılmaz-Demir**, s. 242).

<sup>132</sup> Şer’î sicillerde kullanılan ifade “Medine-i İzmir”dir.

Hızır mahallesinde, *Yamandı'nin* sâkin olduğu menzile (ev) gelerek aşağıdaki kayıttaki isimleri yazılı kişilerin yanında akid meclisinde, şer'i-âli ebniyesinde, Devlet-i Âliye tebâından olan, sözü geçen (merkum) *Yamandı* ve kardeşi *Atnaş oğlu Nikola*, getirilen vesikada ikrar-ı tam ve takrir-i kelâm etmişlerdir.

Sicil kaydında öncelikle akdin tarafları ile akde konu olan evin yeri; etrafında-ki komşuları belirtilerek açıkça tarif edilmektedir. Sözü geçen şehirde Kovancılar Çarşısı'nda bulunan; bir tarafı *Sekizzâde Abdülkadir Efendi İbni Mahmud*, iki tarafı Samancı zevcesi *Hadice Hanım*'ın (binti Abdullah) dükkânları ve dördüncü tarafı anayol ile sınırlı, bir bab (bölüm/kısım) kasap dükkânı satılmaktadır.

Kayıttan, satıcının 1246 yılı Ramazanının ilk günü tarihli evrak olan bir *mülknâme-i hümayûn*<sup>133</sup> sunarak, malın kendisine ait olduğunu belirttiği anlaşılmaktadır. Bu mülknâme “...kasap dükkânı, 1246 senesi Ramazan-ı Şerif'in gurrası (ilk günü ve gecesi) tarihi ile muvarrağa ve bâlâsı (üzeri) *Tağdây-ı Giray Hz. Cihanbânî* ile muvassah (bayındır) ve müzeyyen (bezeli) bir kıt'a mülknâme-i hümayûn mantuk-ı münifi üzre aktrat-ı suduruna (gelişine) kadar elimizde (yedimizde) mahkeme ve hak-kımız olmakla biz dükkânı...” ifadeleriyle anlatılmıştır.

Ardından alıcı, söz konusu dükkânı tarafeynden, icap ve kabul ile aldığı belirtilmektedir. Fakat beyanı oldukça detaylıdır. Öncelikle icap ve kabul beyanlarında akdi fesada uğraticı nitelikteki herhangi bir şartın (şurut-ı müfside) bulunmadığı söylenmiştir. Kurulan bu akit, “bey'i bât-ı sahih-i şer'i” (tam/sağlam satış) olarak nitelendirilmiştir.

Alıcı, semen olarak iki yüz adet yüzlük Osmanlı lirası vermiştir. Satım, temlik ve teslim işlemlerinin, yazıldığı şekilde, yapıldığı ifade edilmiştir. Satıcı, semen olan meblâğın; yani iki yüz adet Osmanlı lirasının, alıcı (*Marino*) yedinden kendi sarfına tamamen verildiğini ve kendisinin bunu aldığını (*ahz ve kabz*), sicile kaydettirmiştir. Alıcı da, akde konu dükkânı satın aldığını (iştirâ), maliki olduğunu (temellük), teslim aldığını (tesellüm), kabz ve kabul ettiğini belirtmiştir. Söz konusu satımda taraflar, her biri diğerrinin zimmetini kabul etmek sûretiyle ve bunu içeren, hukuken sahih ve genel bir ibrâ (*ibrâ-i âmm-ı sahih-i şer'i*) ile birbirlerini iskat ettiklerini belirtmişlerdir.

<sup>133</sup> *Mülknâme*, hükümdar tarafından İslâm hukukuna uygun olarak, mal sahipliğinin bir veya birkaç kişiye verildiğini gösteren ferman/belgedir (**Pâkalın**, C. II, s. 613; **Cin**, s. 6, 8, 10). Bu belgeye, “*mülknâme-i hümayûn*, *temliknâme* veya *temliknâme-i hümayûn*” da denmektedir. Osmanlı Devleti'nde gayrimenkul mülkiyeti hakkı sahibi olabilmek, mülknâme alabilmeye bağlıdır. Bunun için bazı şartları yerine getirmek gerekmektedir. Fethedilen topraklar, ilk aşamada, mîrî topraklar olarak kabul ve ilân edilerek, padişah tarafından temlik edilmişlerdir. Mîrî araziden ayrılan bu tür topraklara “*mülk topraklar*” denmiştir. Bu topraklar içerisinde, fetih sonrasında fâtihere verilen temlikler, memleketi imâr ve iskân ile devlete hizmeti geçen memur ve askerlere yapılan temlikler ve usulüne göre satılarak semeni tahsis edilen topraklar (sahih temlikler) bulunmaktadır (**Bar-kan**, s. 237; **Akgündüz**, İrsad, s. 450).

Satıcı, bundan sonra söz konusu dükkânla hiçbir ilgisinin ve ilişkisinin kalmadığını; dükkânın artık, alıcı *Marino*'nun mülkiyetinde (mülk-ü müşterâsi) ve hakk-ı sarfında olduğunu da beyanlarına eklemiştir. Bu satım işlemi mahkeme siciline, “ta-  
rafların talebi üzerine” (bi't-talep) kaydedilmiştir<sup>134</sup>.

Satımın sicile kayıt tarihi, 1 Mayıs 1289'dur (13 Mayıs 1873). Kaydın altında şühudü-l hâl olarak *Fırıncı Foti veledi (oğlu) Baba Digola*'nın adı yer almış ve “muh-  
zır-ı şerif huzurunda” kaydı düşülmüştür.

Satımla ilgili diğer kayıtlar arasında benzer özellikler taşıyan Fenerci İsmail Satı-  
ş<sup>135</sup>, Hamutçu (semerci) Halil Satış<sup>136</sup>, Akima Satış<sup>137</sup> ve Kâime Satış<sup>138</sup> (mübâyaa-  
ası) bulunmaktadır.

## 2. Ev (Emlâk) Satışı

İncelenen sicile tescil edilmiş örnek satım akdinde<sup>139</sup>, İzmir'de Câmi-i Atik ma-  
hallesinde oturan Elmaszâde *el-Hâc Abdülkâdir Efendi* İbni Abdülkadir İbni Hacı  
Muhammed ile *Halil Süleyman Hilmi Efendi* İbni el-Hâc Muhammed Emin İbni  
Halil adlı kişilerden her biri Nurlu Şereflî Hukuk Meclisi'nde (Meclis-i şer'i-şerifi  
'n-nur) hazır bulunmuşlardır. Abdullah kızı Lâtife tarafından getirilen belge ile ma-  
lın mülkiyeti ortaya konulmuştur. Ayrıca satıcı, malın kendi zilyetliğinde olduğunu  
beyan etmekle birlikte, satılan mülkte başkasının ortaklığı bulunduğunu söylemiştir.

Turan sokağında dokuz numarada kayıtlı; bir tarafı, müteveffâ Topal Hasan mi-  
rasçıları zevcesi Aişe ve kızı Hediye Hanım, bir tarafı rençber Zenci Cuhud ve zevcesi  
Ferâhi'nin evleri ve bir tarafı kendilerinin ve diğer evleri (menzil) ve dördüncü tarafı  
ise özel yoldur (tarik-i hâs). Satıma konu ev, iki (fevkânî) katlı olup alta (tahtânî)  
ve üstte toplam beş bâb oda, bir mutfak (matbah), bir tuvalet ve bir miktar bahçe-  
den (havlu/avlu) oluşmaktadır. Bu ev tüm müstemilât, eklenti (levâhık) ve haklarıyla  
birlikte satılmaktadır. İcap ve kabulün, hiçbir fâsid şart ve muvâzaa içermediği be-  
lirtilmektedir. Yapılan satışın, kesin satış olduğu “bey'i bât-ı sahih-i şer” ifadesinden  
anlaşılmaktadır. Ardından evin, alıcı Lâtife Hanım'ın vekiline bey', teslim ve temlik  
edildiği belirtilmiştir. Karşı tarafın “...bervechi muharrer iştirâ mülki temellük ve  
kabz ve kabul eyledi..”ği ifade edilmiştir<sup>140</sup>.

<sup>134</sup> İzmir, 29 no'lu Şer'iyye Sicili, No: 1.

<sup>135</sup> İzmir, 29 no'lu Şer'iyye Sicili, No: 2.

<sup>136</sup> İzmir, 29 no'lu Şer'iyye Sicili, No: 4.

<sup>137</sup> İzmir, 29 no'lu Şer'iyye Sicili, No: 6.

<sup>138</sup> İzmir, 29 no'lu Şer'iyye Sicili, No: 7.

<sup>139</sup> İzmir, 30 no'lu Şer'iyye Sicili, No: 4, s. 2, Kayıt no: 1.

<sup>140</sup> Kayıtta geçen “mülk-ü müşterâ-i's-sahih” ifadesi, doğrudan doğruya satın alma ile elde edilen  
mülkiyet hakkını; “hakk-ı sarih” ise, açıkça alıcının hakkı hâline geldiğini ifade etmektedir.



Daha sonra satıcının ağzından, semen olarak kararlaştırılan 8.000 kuruşun “müşterie-i müvekkile-i mezbûre”nin elinden peşinen ve tamam olarak (bittamam ve'l-kemâl) alındığı ikrar edilmiştir. Böylece yine satıcının ağzından, kendisinin artık söz konusu ev ile hiçbir ilgi ve bağı kalmadığı açıklanmıştır. Satıcı ayrıca “nasıl isterse o şekilde ve ihtiyariyle malik(e) ve mutasarrıf(a) olsun” demiştir.

Sicilde kayıtlı bir başka örnek satım akdine<sup>141</sup> konu olan gayrimenkul, Câmi-i Atik mahallesindedir. Mustafa bin Abdullah adlı kişi burada ikâmet ederken önceden vefat etmiş ve geriye mirasçı olarak kalan nikâhlı eşi, Halil kızı Aîşe ile büyük oğulları Emral ile Salih'e haber verilerek şer'i mahkemede kimlik tespiti yapılmıştır.

Kendilerine kalan ev, büyük oğul Emral ve ölenin zevcesi Aîşe tarafından satılacaktır. Satım işlemi, oğul Emral asâleten kendisi<sup>142</sup>; Aîşe ise vekâleten hukukî temsilcisi vasıtasıyla beyanda bulunmuşlardır. Beyanların verilmesi; satım işlemi ve paranın alınması (kabz-ı semen) aşamalarında, Aîşe'nin vekili konusunda bilgisi olduğu anlaşılmaktadır. Bu konuda Berber Mustafa Usta ibni İbrahim ve Yoğurtçu Ahmed ibni Yusuf adlı kişiler, açıkça karşılıklı gelen taraflar huzurunda (mazhar-ı hasm-ı câhidde) şahitlik etmişlerdir.

Emral, asâleten bir belge ibraz ederek sundukları bu belgenin, sözü geçen mahalle, tarafından getirilen bir kıt'a mühürlü ve geçerli yazılı emlâk kayıt belgesinin ifadesine göre, murisin hayatında ölene kadar elinde mülkü olup, öldükten sonra kendilerine ait gelir getiren mülkleri olduğunu söylemiştir.

Ardından söz konusu emlâkın kapı numarası belirtilerek, komşuları tespit edilmiştir. Evin bir miktar bahçesi vardır. Akdin, “tarafeynden icap ve kabulü hâvî şurût-ı müfsideden ve muvazaadan âri, bey'i bât-ı sahih-i şer' ile bi'l-asâle ve bi'l-vekâle ...” hukuka uygun şekilde yapıldığı belirtilmiştir.

Ayrıca malın, satıcı tarafından alıcıya satılmış, temlik ve teslim edilmiş olduğu da beyan edilmiştir. Karşı taraf bunu kabul ettikten sonra iştirâ, temellük, tesellüm ve kabz ettiğini söylemiştir. Bu kez satıcılar, semenin tamamı olan 2200 kuruşu, alıcının elinden; hem asâleten, hem vekâleten peşinen ve tamamen aldıklarını söylemiş ve işlemi tamamlamışlardır. Son olarak, her satım akdinde yazılı olduğu gibi; satıcılar sattıkları evle ilgili olarak kendilerinin asla bir ilgi ve alâkaları kalmadığını belirtmişlerdir. Bunu ifade ederken alıcının, malın yeni maliki olduğu; “mülk-i müşterâ-i sahib hakkı olmuştur” ifadesi kaydedilerek ortaya konulmaktadır.

### 3. Hazine Arazisindeki Tasarruf Hakkının Devri ile Üzerindeki Mülk Bina ve Ağacların Satışı

Medine-i İzmir'de Kasap Hızır mahallesinde oturan Zencirci Yorgi Minardu

<sup>141</sup> İzmir, 30 no'lu Şer'iyye Sicili, No: 4, s. 2, Kayıt no: 2.

<sup>142</sup> Genel olarak diğer şehir sicillerindeki durum ile karşılaştırmak için bkz. Günay, s. 18.

veledi Andrea (Andrea'nın oğlu) veledi Etam (?) Devlet-i Aliyye tebaasından olup, mahkemede hazır bulunmuştur. Kasaboğlu Enesti Efendi veledi Antaş'ın muvacehesinde ikrar-ı tam ve takrir-i kelâm edip, elinde bulunan yazılı belgeyi sunmuştur. Buna göre biraz sonra yapılacak olan alım-satım akdine konu olan emlak, şehrin dışında Göztepesi denilen yerde, 39 numarada kayıtlıdır.

Bir tarafı Yorgancı David veledi Artin ve iki tarafı Hekim Yon Petri mirasçıları olan sağ kalan eşi Roza ve oğulları Petro Leon ve Nikoli ve Covani bağları ve dördüncü tarafı genel yol (tarik-i âmm) ile sınırlıdır. Burası, iki dönüm mîrî arazi (arz-ı mîrî) üzerine kurulmuş (mebnî) ve dikilmiş (mağruse) kule ve beş gövde (beş sak) yemiş ve on gövde dut ve sair meyve veren ve vermeyen ağaçları kapsayan bir parça (kır'a) bağ ile binalar, ağaçlar ve hazine arazisine dikilen şeyler ve memlükelerinden oluşmaktadır. Sözü geçen yapılar, tarafların icap ve kabulü içeren beyanlarıyla, fâsîd şart ve muvazaa olmaksızın, kesin satışla satılmıştır. Alıcı Enesti Efendi bunun karşılığında satıcıya 13 700 kuruş semen vermiştir.

Bu satım akdi, hazine arazisini içermesi bakımından, özellik taşımaktadır. Osmanlı Devleti'nde, mîrî arazilerin çıplak mülkiyeti (rakabe) devlete ait olup, ancak tasarruf hakları özel kişilerde bulunabilirdi. Toprak mülkiyetinde parçalı mülkiyet esası uygulanmıştır. Toprak mülkiyetinin bir parçası olan rakabe devlete ait olmakla beraber, ziyetlik ve tasarruf hakkı mutasarrıf denilen kişide bulunmakta; toprak, mutasarrıf tarafından ekilip biçilerek gelir elde edilmekte ve devlete vergisi ödenmektedir. Toprak nitelikli gayrimenkullerin satımı, menkullerden farklı olmaktadır. Burada el değiştiren, çıplak mülkiyet değil, tasarruf hakkıdır. Bu nedenle yapılan devir işlemine tam mülkiyeti devreden satım akdi değil; mîrî arazinin ferağ denmektedir<sup>143</sup>.

Ferağ işleminde arazinin mutasarrıfı, bu arazi üzerindeki tasarruf hakkını devletin izni ile bedelli veya bedelsiz olarak başkasına devretmektedir. Ferağın hukukî niteliğinin kira veya tasarruf hakkının terki olduğu konusunda, doktrinde farklı görüşler vardır<sup>144</sup>.

Ferağ işleminin geçerlilik şartları; tarafların tam fiil ehliyetine sahip olmaları ve rızaların bulunmasıdır. Arazi ferağ işlemi yapıldığı zaman, arazi üzerinde bulunan ve kendiliğinden yetişmiş olan ağaçlar, bütünleyici parça (mütemmim cüz) kapsamında ferağa dâhil olmaktadır<sup>145</sup>. Ancak ağaçlar mutasarrıf tarafından memurun izni ile dikilmiş ise, veya izinsiz dikilse bile, ekme tarihinden itibaren üç yıl geçmiş ise, mutasarrıfın mülkü sayılmaktadır<sup>146</sup>.

<sup>143</sup> Üçok-Mumcu-Bozkurt, s. 163; Cin, s. 176-179; Cin-Akyılmaz, s. 541; Aydın, s. 374; Fendoğlu, s. 565; Demir, Hukuk Tarihi, s. 210.

<sup>144</sup> Cin, s. 167-170; Cin-Akyılmaz, s. 541; Aydın, s. 374

<sup>145</sup> Cin, s. 201; Cin-Akyılmaz, s. 542; Aydın, s. 374-375. Ayrıca bkz. Arazi Kanunnâmesi m. 48.

<sup>146</sup> Arazi Kanunnâmesi, m. 25.

Mülk ağaçların ferağa dâhil olabilmesi için, lehine ferağ yapılan kimseye, ayrıca satılması gerekmektedir. Satıcı (ferağ eden) mîrî arazideki ağaç ve binaları satmak isterse, araziye de aynı alıcıya ferağ etmek zorundadır. Ağaç ve binalar başka, arazi başka kimselere devredilememektedir<sup>147</sup>.

Osmanlı Devleti hukukunda ferağ da satım gibi, vefâlı (vefâen), kiralı-vefâlı (is-tiğlâlen) ve ölünceye kadar bakmak/beslemek şartlarıyla yapılabilmektedir<sup>148</sup>.

Enesti Efendi satışının (mübâyâası) sicil kaydında, bu durum, arazi üzerine bina edilen ve ekilmiş bulunan malların "... 13 700 kuruşa bey' ve temlik ve (hazine) yerini dahi sahibinin rey'i ile (bâ'ârâ'yi-sahib-i arz) 6 300 kuruşa ve toplam 20 000 kuruşa, Enesti Efendi'ye ferağ ve tefviz ve teslim eylediğinde... " şekilde ayrı ayrı belirtilmektedir. Buna karşın karşı taraf (alıcı), arazi ve üzerindeki, yazıldığı şekilde satın aldığı (işтира), temellük, teferrûğ (ferağ işlemiyle devralan), tefevvüz (tefvizi devralan), tesellüm, kabz ve kabul ettiğini ifade etmiştir. Ardından paranın tamamının satıcıya, alıcının elinden peşinen verildiği; karşı tarafın da bunu aynen aldığı ve sözü geçen bağda, satıcının artık hiçbir ilgi ve alâkası kalmadığı beyanı kayda geçirilmiştir. Bu akitte, satıcının son beyanında, satıcı, alıcı Enesti Efendi'nin bundan böyle hem mâlik, hem mutassarrıf olduğunu ifade etmiştir (1289)<sup>149</sup>.

Kararın altında Muhzırbaşı Mustafa Bey, Rıdvan Ağa, Muhammed Ali Âzâde Rıfat Bey, Biraderi Refik Bey ve Ernbut oğlu Dimitri'nin şühudü'l-hâl olarak adları vardır.

#### 4. Dükkân Hissenin Satışı

Şer'iyye sicil kayıtlarında ev ve dükkân satışlarına sık rastlanmakla birlikte zaman zaman bunların belli bir parçasının satıldığı da görülmektedir. Aşağıda incelenen olayda satıcı, dükkânının yarı hissesini kendi elinde muhafaza etmek ve geri kalan yarısını satmak için akit yapmıştır.

Bir dükkânın yarısının satışı ile ilgili örnek sicil kaydında<sup>150</sup>, İzmir şehri Kasap Hızır mahallesinde oturan, şahsı tarif-i şer' ile bilinen Devlet-i Âliyye tebânın Ermeni milleti kadınlarından olan Harise binti İsrail, mahkemede; aynı millet tebaasından olup sulbünden gelen büyük kızı, işbu getirilen yazılı metin (kitap?) Dakrahoni binti Berber Bedos tarafından aşağıda belirtilen satış beyanını/ikrarını onaylamış (tasdik) vekili muhzır Ali Ağa ibni Hüseyin huzurunda ikrarını tamamlamış/tam bir ikrarda bulunmuş, kararını açıklamıştır. Bu beyana göre, kendisi meclis-i şer'de 1261 yılının

<sup>147</sup> Arazi Kanunnâmesi, m. 49; **Cin-Akyılmaz**, s. 542.

<sup>148</sup> **Cin-Akyılmaz**, s. 543.

<sup>149</sup> İzmir, 30 nolu Şer'iyye Sicili, Mikrofilm. 6168, No: 4, s. 2, Kayıt: 3.

<sup>150</sup> İzmir, 30 nolu Şer'iyye Sicili, Mikrofilm. 6168, No: 4, s. 2, Kayıt: 4.

Cemâziyelâhiresinin 17'nci günü tarihli ve o tarihte sözü geçen şehirde nâbü'ş-şer bulunan, Osman Bazarîzâde (Pazarcıoğlu) Mehmed Tahir Efendi'nin imza ve hatemini bulunduran bir kıt'a hüccet-i şer'iyye (hukukî delil) ve gayrimenkul/yazılı emlak kaydı ibraz etmiştir.

Kayıtta, satıma konu dükkânın komşuları; Hatuniye mahallesi, Kemer Caddesi'nde bir tarafı Debbağ Yusuf Ağa ibni Süleyman, bir tarafı Beşe Ahmed bin Ali'nin dükkânları ve diğer tarafında genel yol olacak şekilde belirtilmektedir.

Satıcı beyanında dükkânının yarı hissesinin ortaklığını kendisinde muhafaza ederek, kalan yarı hissesini, sözü geçen hanım alıcıya (Dakrahoni) şuyûlu (hisseli) olarak (şâyian) sattığını, alıcının vekilinin yüzüne karşı belirtmiştir. Alıcı ise, yazılı olduğu şekilde satın almış (işтира), temellük, tesellüm, ahz ü kabz ve kabul eylemiştir. Ardından semeni olan 3 000 kuruş meblâğı, satın alanın sözü geçen müvekkilesinin elinden tamamen ve peşinen teslim almıştır. Her iki taraf birbirinin zimmetini kabulü içeren; hukuken geçerli genel bir ibrâlaşma (ibrâ-i âmm-ı sahih-i şer'i) ile birbirlerini karşılıklı olarak ibrâ ve iskat etmişlerdir.

Ayrıca satıcı, satmış olduğu yarı hissede kendisinin aslâ ve kar'â bir ilgi ve alâkasının kalmadığını, yarı payın artık alıcının hakkı harim-i olduğunu da beyan etmiştir. Burada kullanılan kalıp, "Keyfe mâteşâ, malike ve mutasarıfa olsun" ibâresidir (10 Safer 1289).

## 5. Borcun Ödenmesi Maksadıyla Açık Arttırma ile Satış

Satım akidleri arasında ölenin borcunun ödenmesi için, mallarının satılmasına ilişkin örnekler de vardır<sup>151</sup>. Osmanlı özel hukukunda murisin borçları terekeden ödenmektedir. Çünkü İslâm miras hukukuna göre, mirasçılardan, ölenin borçlarına bütünüyle halef olmaları (külli halefiyet) kuralı geçerli değildir. Tereke üzerinde hakları bulunanların bu hakları<sup>152</sup> öncelikle ayrılarak verildikten sonra, kalan kısım mirasçılar arasında hisseleri oranında paylaşılır. Miras bırakanın alacaklıları terekeden talepte bulunmaktadır.

Örnek satım akdi sicil kaydında, İzmir şehrinde Mahalle-i Cedid (Yeni Mahalle) sakinlerinden önceden ölen Hafize binti Şeyh Muhammed bin Abdullah'ın ardından geride mirasçısı olarak, eşi (zevc-i metruk) Şeyh Cemâleddin ibni Şeyh Muhammed Emin Efendi kalmıştır. Ayrıca küçük kızı Fahriye<sup>153</sup>, annesi Ziba binti Abdullah Ve-

<sup>151</sup> İzmir, 30 no'lu Şer'iyye Sicili, Mikrofilm. 6168, No: 4, s. 2, Kayıt: 5.

<sup>152</sup> Tereke üzerindeki haklar, Hanefiler'in yaygın anlayışına göre, cenazenin gömülmesine kadar gerekli olan tüm masraflar (teçhiz ve tekfin), ölenin borçları, vasiyeti ve mirasçılardan hakları şeklinde sıralanmaktadır. Terekeden yapılacak olan harcamalarda bu sıralama önemlidir. Çünkü bir önceki harcama bitmeden sonrakine geçilememektedir (Aydın, s. 308).

<sup>153</sup> Küçük kızın iki yaşında olduğu bir sonraki sicil kaydından anlaşılmaktadır. Bu kayıt ise küçük kı-

liyyüddin ve kız kardeşleri Fatma ve Aişe'ye münhasır .... toplam yirmi (yirmi dört?) hisse kabul edildiğinde; altı pay (sehim) kocasına; dört pay annesine ve birer paydan ... iki hissesi iki kız kardeşten (ühtâne-i mezbure) her birine şer'î hukuka göre hesaplanıp verilmiştir.

Ardından küçük kızı Fahriye'nin babası ve velisi olan kocası Şeyh Cemâleddin Efendi, sözü geçen anne Ziba ile kız kardeşi (ühtü) Fatma, Aişe'nin huzurunda tam bir ikrar ile sözlerini şöyle tamamlamışlardır: Ölenin bazı borçları vardır. Menkul terekesi, bu borcuna yeterli gelmemiştir. Akarının dahi satılarak semeni ile borcun ödenmesi zorunluluğu doğmuştur. Bu nedenle, Bülbül Hoca sokağı, 41 numarada bulunan evin yarı hissesine sahip olan murisin, bu hissесinin halka açık arttırma ile satılmasına karar verilmiştir.

Açık arttırma ile satışın nasıl yapıldığı mahkeme kararında yer almaktadır. Öncelikle satılacak yerin, adresi ve komşuları ile özellikleri belirtilmektedir. Satılacak evin bir tarafı, Timuray (Demirci) Hacı Mehmed bin Abdullah, bir tarafı Mansur Mehmed bin Abdullah'ın yerleri ile ve iki tarafı özel yol (tarik-i hâs) ile sınırlıdır. Ev, iki katlı olup; üst katta (fevkânî) iki bab, alt katta (tahtânî) bir bab oda, mutfak (matbah) ve bir miktar bahçe (havlı/avlü) müştemmil olan bir bab mülktür.

Mahkeme kaydında, bu evin yarı hissесinin, mahkeme yolu ile (marifet-i şer'), Sultan çarşısında insanların toplandığı yerde (mecmâ'in-nas) talep edenlere sunulacak (arz) nidâ ve açık arttırmaya (müzâyede) çıkarılacağı yazılmıştır. Eğer insanlardan talep gelmez veya arttırma kesilirse, Aişe üzerinde 4 000 kuruşta karar edilmiştir. Fazlası ile satın almaya (şirâya) istekli olan başka kişilerin çıkmadığı ve söz konusu meblâğ, sözü geçen evin yarısının bugün (elyevm) itibariyle "semen-i mislî ve kıymet-i adlî" kadar ettiği zeyl-i hüccette (ekte) adı geçen Müslümanların bildirmeleriyle (ihbarlarıyla) mahkeme huzurunda belirlenmiştir (müteayyen olmağın).

Böylece satıcılar tarafından "... biz evin yarı hissесinde olan toplam 23 pay (sehim) hissemizi tarafeynden icap ve kabulü fâsid kılıcı şartlar ve muvazaadan âri olarak, bey'i bât-ı sahih-i şer'î ile 3 838 kuruşa; diğer yarının tasarruf hakkını elinde bulunduran (mutasarrıfesi olan) Aişe Hâtun'a, asâleten ve velâyetle (bilvelâye) satıp (bey'), mülkiyetini de geçirerek (temlik) teslim ettik" denilmiştir.

Alıcı da karşı beyanla, hisseyi satın aldığını (iştirâ), temellük, teslim, kabz ve kabul ettiğini belirtmiştir. Ardından satıcı, semeni olan meblâğı, alıcının elinden tamamen ve peşinen aldığını söyleyerek işlemi tamamlamıştır. Kararın altında, dört tanığın ve muhızırın imzası vardır (3 Safer 1289).

---

zın hıdâne hakkı sahibi anneannесinin (Ziba), nafaka ve kisve giderleri için kızın babasına (Şeyh Cemâleddin Efendi) karşı açılmış bir davadır (İzmir, 30 nolu Şer'îyye Sicili, Mikrofilm. 6168, No: 4, s. 2, Kayıt: 6).

### III. GÜNÜMÜZDE SATIM SÖZLEŞMESİ ve ÖNCEKİ HUKUKUMUZLA KARŞILAŞTIRILMASI

#### A. Günümüz Borçlar Hukukunda Satım Sözleşmesi

##### 1. Genel Açıklama

Günümüzde satım sözleşmesi de dâhil olmak üzere hiçbir sözleşme mahkeme huzurunda yapılmamaktadır. Sözleşmelerde kural olarak şekil serbestliği/özgürlüğü ilkesi geçerlidir<sup>154</sup>. Taraflar arasında borç doğuran sözleşmelerin geçerliliği, özel bir şekil şartına bağlı değildir (TBK. m. 12/I)<sup>155</sup>.

Fakat taraflar kayıt altına alınmasını isteyebilirler. Bu durumda sözleşmeleri, noterde hazırlatıp onaylatarak, güvenlik ve ispat kolaylığı sağlayacakları bir sonuca ulaşabilmektedirler. Hukuk düzeninin belirlemiş olduğu bazı, sınırlı sayıdaki sözleşmelerde ise, şekil şartı getirilmiştir. Bu durumda sözleşmenin geçerli olabilmesi için, kanunun öngörmüş olduğu şekilde yapılması zorunludur. Şeklin öngörüldüğü durumlarda beş farklı şekil türü söz konusu olabilmektedir. Bunlar âdi yazılı şekil, nitelikli yazılı şekil, resmî şekil, belirli bir sicile tescil ve ilândır. Ancak Türk Borçlar Kanunu bunlardan âdî yazılı, nitelikli yazılı ve resmî şekil olmak üzere, üçünü kabul etmiştir. Resmî şeklin zorunlu olduğu yerde, bunun kanunda açıkça belirtilmiş olması gerekmektedir<sup>156</sup>.

Akdin kanunda belirlenmiş sözlerin söylenmesi ile (sözlü şekil) kurulması da mümkündür<sup>157</sup>. Bazı sözleşmelerde şekil şartı öngörülmesinin amacı, ya tarafların menfaati gibi özel ya da kamu menfaati gibi genel yararlar olabilmektedir. Günümüz Borçlar Hukuku'nda şekil şartı öngören kurallar çoğunlukla özel amaçlıdır<sup>158</sup>.

Taşınır satım sözleşmesi, kural olarak herhangi bir şekle bağlı değildir<sup>159</sup>. Fakat taraflar bir şekil kararlaştırmış (iradî şekil), ancak buna uymadan sözleşmeyi yapmış iseler, sözleşme geçersiz olmaktadır<sup>160</sup>. Bazı özel durumlarda kanunlar taşınır sözleş-

<sup>154</sup> Bir hukukî işlem, beyan veya sözleşmenin şekle bağlı olmadığından söz etmek, onun şekilsizliği anlamına gelmemektedir. Çünkü her beyanın veya işlemin yapılış şekli, geçerlilik şartları ve kuralları vardır. Burada kastedilen şey, beyan veya işlemin geçerli olabilmesi için hukuk düzeninin belli bir şekil öngörmemiş olmasıdır (**Eren**, Genel, s. 264).

<sup>155</sup> **Eren**, Genel, s. 18. Bir iradeyi dışı vurmak ve açıklamak için kullanılan kalıp veya araca *şekil* denmektedir (**Eren**, Genel, s. 264).

<sup>156</sup> Medeni Kanun, aile malları ve gayrimenkul satışlarının tapu siciline tescilini kabul etmiştir (**Eren**, Genel, s. 272; **Aral**, s. 179). Bu esas eski kanunlarımızdan itibaren hep geçerliliğini korumuştur (**Bilge**, s. 92-93; **Olgaç**, s. 134; **Ş.Berki**, s. 9).

<sup>157</sup> Sözlü şekil aile hukukundaki evlenme akdinde söz konusudur.

<sup>158</sup> **Eren**, Genel, s. 264.

<sup>159</sup> 6098 sayılı 11. 01. 2011 tarihli TBK m. 12/I.

<sup>160</sup> TBK m. 17/I.

melerini de şekle bağlamıştır<sup>161</sup>. Gayrimenkul satımının geçerli olabilmesi için ise, resmî şekilde yapılması gerekmektedir<sup>162</sup>.

## 2. Satış Sözleşmesi

Günümüzde satış sözleşmesi, Borçlar Hukuku'nun özel hükümler kısmında ve devir (geçirim/temlik)<sup>163</sup> borcu doğuran sözleşmeler arasında düzenlenmiştir<sup>164</sup>. Türk Borçlar Kanunu satış sözleşmesinin tanımını yapmamış; 207'nci maddesinde alıcı ve satıcının aslı borçları bağlamında değinmektedir<sup>165</sup>. Buna göre "Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık, bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir". Kanunun lafzında "mal" ve "zilyetliğin devri" kavramları geçtiği için sadece maddî malları kapsadığı düşüncesiyle, bu konu tartışılmıştır<sup>166</sup>. Bu yüzden doktrinde "Alıcının ödemeyi üstlendiği bir bedel karşılığında satıcının, satılan bir mal üzerindeki hakkı ona devretmeyi borçlandığı sözleşmeye satış sözleşmesi denir" şeklinde, amaca daha uygun bir tanım yapılmıştır<sup>167</sup>.

Günümüz modern hukuklarında genellikle satış sözleşmesinin üç unsuru olduğu kabul edilmektedir. Bunlar, bir mal, semen ve mülkiyetin nakli taahhüdüdür<sup>168</sup>. Bu unsurlar genel olarak kaynaklarda, "mal-bedel-anlaşma" şeklinde yer almaktadır.

<sup>161</sup> Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 52; Markaların Korunması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname m. 15. 16/III; Devlet İhale Kanunu m. 57; Karayolları Trafik Kanunu m. 20/d (Aral, s. 73).

<sup>162</sup> TBK m. 237/I; TMK m. 706/II. Ayrıca bkz. **Olgaç**, s. 21; **Ş.Berki**, s. 8, 23.

<sup>163</sup> **Yavuz**, s. 25-26.

<sup>164</sup> Günümüzde bir de ayrıca alım sözleşmesi (iştirâ) vardır. Alım hakkı, hak sahibine tek taraflı irade açıklaması ile bir malı satın alabilme yetkisi veren, kurucu yenilik doğuran bir haktır. Konusu taşınır/taşınmaz olabilir. Taşınmaz satış vaadi, ön alım ve alım sözleşmelerinin resmî şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Konu ile ilgili olmak üzere, TBK m. 237/II; TMK m. 736 ile özel hükümler getirilmiştir (**Zevkliler-Gökyayla**, s. 69).

<sup>165</sup> Satım sözleşmesi farklı hukuk sistemleri tarafından farklı şekilde düzenlenmiştir. Ancak uluslararası hukuktaki öneminden dolayı bir standart belirleme gereği doğmuştur. Bu bağlamda, bazı devletlerin imzaladığı, 11. 04. 1980 tarihli, "Milletlerarası Menkul Satışları Hakkında Birleşmiş Milletler (Viyana) Sözleşmesi" hazırlanmıştır. Yeni Türk Borçlar Kanunu'nun hazırlanmasında bundan da yararlanılmıştır (**Akyiğit**, s. 60-61; **Aydoğdu-Kahveci**, s. 80).

<sup>166</sup> Kanunun lâfzının satım sözleşmesi bakımından dar bir alan yarattığı, oysa patent ve telif gibi maddî olmayan haklar; know-how üretim ve iş sırrı, bir işletmenin müşterileri (peştamâliye) gibi henüz hak sayılmayacak fakat ekonomik değeri olan unsurlar; eşya topluluğu, işletmenin bütünü, mirasın tamamı/payı da satıma konu olabilmektedir (Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, **Özel**, s. 56).

<sup>167</sup> **Eren**, **Özel**, s. 57. Ayrıca bkz. **Olgaç**, s. 2; **Ş.Berki**, s. 3; **Yavuz**, s. 24; **Akyiğit**, s. 61-62; **Aral**, s. 59; **Aydoğdu-Kahveci**, s. 41; **Zevkliler-Gökyayla**, s. 29.

<sup>168</sup> **Bilge**, s. 25. Ayrıca bkz. **Aral**, s. 59; **Aydoğdu-Kahveci**, s. 41; **Zevkliler-Gökyayla**, s. 26-29. **Yavuz**, s. 26-28; **Tunçomağ**, s. 34; **Akyiğit**, s. 62; **Bilge**, s. 26. Satımın unsurları, karşılıklı rıza, sözleşmenin konusu ve sebebidir (**Karaman**, s. 532).

Rızanın sağlıklı olabilmesi için tarafların, ehliyetli ve rızayı fesada uğratacak bir durum içinde olmamaları gerekmektedir<sup>169</sup>. Günümüzde satış, bir malın para ile değiştirilmesi şeklinde anlaşılmaktadır<sup>170</sup>. Buradaki mal, bir şey; hak veya hukuk tarafından korunması gereken herhangi bir ekonomik değer olabilmektedir<sup>171</sup>.

Sözleşmenin tarafları satıcı ve alıcıdır. Satılanı devir borcu altına girene *satıcı/devreden*; satış bedelini (satış parası) ödemeyi yükümlenen tarafa ise, *alıcı/edinen/kazanan* denmektedir. Satım günümüzde karşılıklı borç doğuran, ani edimleri içeren (synallagmatique), rızâ sebebe bağlı bir sözleşmedir<sup>172</sup>. Her ne kadar mülkiyeti devir borcu doğursa da satış, bir borç sözleşmesidir. Sözleşmenin kurulması için teslim şart değildir<sup>173</sup>. Sözleşme ile taraflar arasında bir borç doğsa da<sup>174</sup>, mülkiyet karşı tarafa geçmemektedir. Alıcı satın aldığı mal üzerinde doğrudan doğruya bir hakka sahip değildir; malı zapt edememektedir. Sözleşmeden doğan şahsî hakkı dolayısıyla, sadece satıcıdan malı kendisine vermesini (teslimi) talep edebilmektedir (talep hakkı)<sup>175</sup>.

Satım sözleşmesi ile devir işlemi arasındaki ilişki, borçlar hukukunda kanun koyucuların en zorlandığı konuların başında gelmiş, ayrıca hukuk sistemleri arasındaki farkı oluşturan konulardan birisi olmuştur. Alman Medenî Kanunu, kendi sistemini kurarken, satım sözleşmesi ile mülkiyetin devri işlemi birbirinden ayırmıştır (ayırım prensibi). Devir işlemi için, satımdan ayrı ve bu kez devre yönelik iradelerin uyuşması ile kurulan bir başka sözleşme aramaktadır. Fakat bu ikisi satım sözleşmesi yapılırken bir arada beyan edildiğinden, normal şartlarda insanların bunu ayırtması ve farkına vararak yapmaları mümkün değildir<sup>176</sup>.

<sup>169</sup> **Aydoğdu-Kahveci**, s. 44; **Karaman**, s. 532.

<sup>170</sup> 818 Sayılı önceki Borçlar Kanunu'nda malın malla değiştirilmesi olan trampa sözleşmesi, satış ile aynı bapta düzenlenmiş iken 6098 Sayılı yeni Borçlar Kanunu'nda satıştan ayrılarak bağımsız bir bölümde ele alınmıştır (**Yavuz**, s. 32; **Akyiğit**, s. 165; **Tunçomağ**, s. 212). Trampanın tanımı için ayrıca bkz. **Ş.Berki**, s. 3-4.

<sup>171</sup> İsim, vatandaşlık, evlilik hakları, emek gibi iş görme edimlerinin ve kişilik haklarının para karşılığı satıma konu olması mümkün değildir (**Eren**, **Özel**, s. 57). Ayrıca bkz. **Tunçomağ**, s. 23-24; **Aral**, s. 59, 64.

<sup>172</sup> **Berki**, s. 3; **Bilge**, s. 26; **Olgaç**, s. 2-3; **Eren**, **Özel**, s. 57; **Yavuz**, s. 23, 25; **Aral**, s. 63; **Aydoğdu-Kahveci**, s. 42; **Zevkliler-Gökyayla**, s. 30-31.

<sup>173</sup> **Olgaç**, s. 2; **Zevkliler-Gökyayla**, s. 26.

<sup>174</sup> Satıcının borcu, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini karşı tarafa geçirmektir (**Eren**, **Özel**, s. 58). Ayrıca hukuk tarihinde şahsî hak (alacak hakkı) ile aynı hak kavramları ve gelişimi için bk. **Von Tuhr**, s. 6.

<sup>175</sup> **Von Tuhr**, s. 7; **Tunçomağ**, s. 24 vd. Doktrinde bazı yazarlar, "... kabz alıcı için sadece bir borç değil, aynı zamanda bir hak mahiyetini de haizdir" kanaatini taşımaktadır (**Bilge**, s. 57; **Ş.Berki**, s. 5).

<sup>176</sup> **Tunçomağ**, s. 24-28. Bu yaklaşım, Roma eşya hukukunun (mallara ilişkin hukuk) temelindeki mülkiyeti devreden işlem şekli *mancipatio*'nun satım akdinden farklı oluşuna daha uygundur (Roma hukukundaki aynı şahsî hak ayırımı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Koschaker-Ayiter**, s. 112, 133).



Fransız hukuku ise, mülkiyetin geçirilmesi için olan zorunlu irade uyuşmasının, bizzat satım sözleşmesindeki iradenin içerisinde mevcut olduğu esasından hareket etmiştir (birlik prensibi). Böylece satım veya benzeri bir borç akdinde, sadece taraf iradelerinin uyuşması ile, alacaklı malik olmaktadır. Böylece şahsî hak doğuran bir sözleşme ile, alıcının, üçüncü kişilere karşı ileri sürebileceği bir aynı hakkı da doğmuş olmaktadır<sup>177</sup>.

Günümüz Türk Borçlar ve Eşya Hukuku bakımından satış işlemi bu yönüyle borçlandırıcı bir işlem olup, kurulması için rızaların uyuşması yeterli olmakla birlikte<sup>178</sup>; mülkiyetin intikali için ayrıca bir tasarruf işlemine gerek vardır. Mülkiyetin intikalini sağlayan bu tasarruf işlemi, eşya hukukunu ilgilendirdiği için, Türk Medenî Kanunu'nda yer almıştır. Taşınmazlar bakımından "tescil"; taşınırlar bakımından ise "teslim", mülkiyeti geçiren işlemlerdir<sup>179</sup>.

### 3. Türleri

Günümüz hukukunda satış türleri, farklı kıstaslar esas alınarak değişik ayrımlara tâbi tutulabilmektedir. En bilinen ve kanunen kabul edilen ayırım, satış sözleşmesinin konusuna göre yapılandır. Türk Borçlar Kanunu bu ikili ayırımı temel alarak, Özel Borç İlişkilerini düzenlediği İkinci Kısım'ın, Satış Sözleşmesi'ni düzenlediği Birinci Bölüm'ünün İkinci Ayırım'ını taşınır satışına (m. 209-236); Üçüncü Ayırım'ını ise, taşınmaz satışına (m. 237-246) hasretmiştir. Bazı Satış Türleri Dördüncü Ayırım'da (m. 247-281) yer almıştır.

Günümüzde kullanılan bazı satış türleri, sözleşmenin kurulma şartları esas alınarak, örnek üzerine satış (m. 247), beğenme koşuluyla satış (m. 249), deneme ve gözden geçirme yoluyla satış (m. 251), taksitle satış (kısmî ödemeli ve ön ödemeli) (m. 253, 264) ve açık arttırma yoluyla satışlardır (m. 274). Ayrıca bir başka açıdan satış sözleşmeleri, kapıdan satış; kampanyalı satış; abonelik sözleşmesi gibi kısımlara da ayrılabilir. Açık arttırma yoluyla yapılan satışlar hem malın niteliğine göre, taşınır ve taşınmaz; hem de arttırmanın esaslarına göre, cebri ve ihtiyari satışlar şeklinde olabilmektedir<sup>180</sup>.

Yukarıda sayılanların yanı sıra, ticarî olan ve olmayan satışlar; beğenme koşullu satış; kısmî ödemeli satış; parça satışı-çeşit satışı; mülkiyeti saklı tutma kaydıyla

<sup>177</sup> **Tunçomağ**, s. 28-29.

<sup>178</sup> Satışın, rızai sözleşme olduğu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Yavuz**, s. 24-25. Ayrıca bkz. **Tunçomağ**, s. 46.

<sup>179</sup> TMK m. 705/I, 763, 977. Fransız hukukunda özellikle parça satışlarında mülkiyet, doğrudan doğruya sözleşmenin yapılması, yani borçlandırıcı işlem ile birlikte karşı tarafa geçmektedir (**Eren**, **Özel**, s. 58). Ayrıca bkz. **Yavuz**, s. 25; **Tunçomağ**, s. 29-30.

<sup>180</sup> **Olgaç**, s. 179, 185; **Ş.Berki**, s. 5; **Eren**, **Özel**, s. 73; **Akyiğit**, s. 156; **Zevkliler-Gökyayla**, s. 110; **Aydoğdu-Kahveci**, s. 83.

satışlar ve uluslararası satışlar gibi değişik satım türlerinden de söz edilmektedir<sup>181</sup>. Çalışmada değerlendirilen satış türlerinin bugün nasıl düzenlendiğinin genel olarak açıklanması, mukayese bakımından önem taşımaktadır.

Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü maddesinde gayrimenkul (taşınmaz) satılan mallar sayılmıştır. Söz konusu gayrimenkullere ilişkin satış sözleşmesine gayrimenkul satışı denmektedir. Gayrimenkulün bütünleyici parçaları (mütemmim cüz) da satışın kapsamına girmektedir. Bunların bağımsız bir satış akdinin konusu olmaları mümkün değildir<sup>182</sup>.

Türk Borçlar Kanunu'nun 246'ncı maddesine göre, eğer özel bir hüküm yok ise, menkul (taşınır) satışına ilişkin hükümler, kıyasen gayrimenkul satışına da uygulanır. Gayrimenkulün satışında sözleşmenin resmî şekilde yapılması ve mülkiyetin devri için tapu siciline tescil zorunluluğu, bu özel hükümlerdendir<sup>183</sup>.

Gayrimenkul satış sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 237'nci ile 243-246'ncı maddeleri arasında düzenlenmektedir. Gayrimenkul satışı, alıcının ödemeyi üstlendiği bedel karşılığında satıcının, arazi veya tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli bir hakkı ya da kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bir bölümün mülkiyet ve zilyetliğini devretmeyi üstlendiği bir sözleşmedir<sup>184</sup>.

Vefâlı satış yerine günümüzde ipotek sözleşmesi kullanılabilir. Borca karşılık taşınmazın teminat gösterilerek, borcun ödenmemesi durumunda, alacaklının taşınmazı satarak, satış bedelinden alacağını tahsil edebildiği hukukî işleme *ipotek* denmektedir<sup>185</sup>. Vefâlı satışa benzemekle birlikte, ipotekte, aracı kurum olan bankanın bulunması ve borcun sebebini içermemesi açısından farklılık vardır.

Açık arttırma yoluyla satışlar, günümüzde önceden tesbit edilen zaman ve yerde, belirlenmiş olan şartlara göre, hazırlar arasında, fiyat birbirini izleyen tekliflerden oluşacak şekilde, en yüksek teklifte bulunan kimse ile yapılan satışlardır<sup>186</sup>. Arttırma-

<sup>181</sup> Eren, Özel, s. 68; Akyığıt, s. 156-159.

<sup>182</sup> Eren, Özel, s. 69; Aydoğdu-Kahveci, s. 95. Ayrıca Türk Borçlar Kanunu'nun 209'uncu maddesinin II'nci fıkrasına göre, bir binanın yıkıntıları ve ürünler gibi, gayrimenkulden ayrılmış olan bütünleyici parçalar, menkul hükmünde kabul edilmektedir.

<sup>183</sup> Eren, Özel, s. 69, 208.

<sup>184</sup> Olgaç, s. 130; Eren, Özel, s. 204; Aydoğdu-Kahveci, s. 254; Zevkliler-Gökyayla, s. 58.

<sup>185</sup> İslâm hukukunda ipotek yoktur. Bu nedenle çiftçi kendisine gereken krediyi ancak selem yoluyla elde edebilirdi. Çünkü rehin için İslâm hukukunda, rehnedilen malın teslimi gerekmektedir. Ayrıca faiz de yasaktır. Bu nedenle kural olarak, mal henüz elde edilmemişken satılamazdı. Fakat istisnâ olarak misli malların henüz elde edilmeden satılmasına izin verilmiştir (selem). Bir tâcirin -bir ay sonra teslim etmek üzere- mal satması geçerli olmazken (ifa bakımından süreli satış), satış selem şeklinde yapılırsa geçerli sayılmıştır (Üçok-Mumcu-Bozkurt, s. 159). Ayrıca bkz. Ebû Zehrâ, s. 381, 385, 388).

<sup>186</sup> Yavuz, s. 151; Akyığıt, s. 160. Kanunî tanım için ayrıca bkz. TBK m. 274. Osmanlı özel hukukunda müzâyede satımı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Cin-Akgündüz, s. 650.

da yapılan teklife *pey sürme*; malın en yüksek fiyat verene satılmasına *ihâle* denmektedir. Bu gibi satışlarda mülkiyet, satın alana, teslimden önce geçmektedir. Arttırma ile satışın, cebrî, ihtiyârî ve özel ihtiyârî olmak üzere üç türü bulunmaktadır. Cebrî arttırma, satıma konu olan mal üzerinde tasarrufa yetkili kişinin rızasına bakılmaksızın yetkili makamlarca yapılmaktadır<sup>187</sup>. İhtiyârî açık arttırmada bir şeyin açık arttırma ile satılması tasarruf yetkilisinin iradesine dayanmakta ve önceden kamuya duyurularak herkesin katılabilmesi sağlanmaktadır. Ancak mirasın ve müşterek mülkiyetin taksiminde hâkim emrederse, hâkimin iradesinden de kaynaklanabilir (TMK m. 699, 440, 444, 635, 770, 886 ve TBK m. 108/I). İhtiyârî özel arttırmalar ise herkese açık olmayan, meraklılarına hitab etmek üzere yapılan, eski eser, pul veya para koleksiyonu gibi özel şeylerin satıldığı arttırmalardır<sup>188</sup>.

## SONUÇ

Yapılan gayrimenkul satımlarında en yaygın olarak kullanılan akit kesin satış (bey'-i bât). İzmir Şer'îyye Sicillerine yansıyan ev satış kayıtlarına bakıldığında, standart hâline gelmiş bir belge tipinin oluştuğu görülmektedir. Sicil kayıtlarının yer aldığı sayfanın yan tarafındaki boşluğa, sayfanın dikine bir şekilde, satım akdindeki semen de belirtilmek sûretiyle, kaydın konusu kısaca yazılmaktadır. Örneğin, "Lâtife Mübâyaası, 8.000 kuruş "gibi...

Satım sözleşmesi, yetkili bir makam tarafından, tanıklar huzurunda yapıp sicile kaydedildiğinden dolayı, sözleşme ile ilgili ileride çıkabilecek olan uyuşmazlıkların önü de kesilmiş olmaktadır. Satıma ilişkin kararda, önce satışın yapıldığı veya gayrimenkulün bulunduğu şehrin ve mahallenin adı belirtilmektedir. Ardından satıcı durumunda olan kişinin ve babasının adı ile ikamet ettiği mahallenin adı kaydedilmektedir. Daha sonra satıcı durumunda olan kişi, ya kendisi (asâleten), ya da onu temsil eden vekili (vekâleten) kayda geçirilmektedir.

*Meclis-i şer'* denilen<sup>189</sup> Osmanlı mahkemesinde, alıcı ve vekiller karşısında satış işleminin gerçekleşme süreci açıkça anlatılmaktadır. Yapılan beyanlar *ikrar* olarak kabul edilmektedir. Bu yönüyle alım-satım akdinin kurulmasının mahkeme siciline kaydı, bir noter işlemi gibi düşünülmelidir. Hâkimin buradaki işlevi, söz konusu işlemi kaydetmektir. Osmanlı Devleti'nde kâdînin yargılamadan başka görevleri de vardır. Bunlar arasında noterlik işlemleri de bulunmaktadır.

<sup>187</sup> İcra İflas Kanunu'na göre haczedilen malların satılması buna örnek gösterilebilir (Yavuz, s. 152, 27; Akyiğit, s. 160; Zevkililer-Gökyayla, s. 114). Cebrî icra satışları ve kamulaştırmayı, malı satılan kişinin rızası bulunmadığı için, gerçek anlamda satış saymayan görüşler vardır (Olgaç, s. 1, 191).

<sup>188</sup> Yavuz, s. 153.

<sup>189</sup> Genel olarak diğer mahkeme sicillerindeki durum ile karşılaştırmak için bkz. Günay, s. 18.

Beyanların hemen ardından satılacak evin yeri açıkça yazılmıştır. Satışı yapılacak evin etrafında kimlerin evleri, mülkleri var ise bu kişilerin adları, babalarının adlarıyla birlikte kaydedilmiştir. Evin çevresinde kamu alanlarından camii, mescit, hamam, çeşme veya yol var ise, isimleri açık açık yazılıp ayrıntılı bir tarifi yapıldıktan sonra satılacak evin özelliklerine geçilmiştir.

Bazı evlerde müştemilât bulunabilir. Bunun da kayda geçirildiği görülmektedir. Bu ayrıntılı tanımlamanın ardından satılacak yerin fiyatı ve satış türü açıklanmaktadır. Satış eğer peşin semen karşılığı yapılmış ise, satıcı bedelini eksiksiz aldığını ve evin her şeyiyle artık alıcıya ait olduğunu kesin olarak belirtmektedir. Bu açıklamalardan sonra alıcının kabul beyanıyla işlem tamamlanmaktadır. Sicil kaydının en altına mahkemede hazır bulunan şühudü'l-hâlin adları yazılmaktadır.

### KAYNAKÇA

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

**Akgündüz**, Ahmed, "İrsadi Vakıf" maddesi, *DİA*, C. 22, İstanbul 2000, (İrsad).

**Akgündüz**, Ahmed, İslâm ve Osmanlı Hukuku Külliyatı, Özel Hukuku-II, (Miras, Borçlar, Eşya, Ticaret ve Devletler Hususi Hukuku, 3. Cilt, (OSAV Yayınları), İstanbul 2012, (Külliyat).

**Akyiğit**, Ercan, Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Satış, Mal Değişimi ve Bağışlama Sözleşmeleri, (Seçkin Yayınları), Ankara 2011.

**Ali Haydar Efendi**, Hocaeminefendizâde, Dürerü'l-Hükkâm Şerhü Mecelleti'l-Ahkâm, Mecelle Şerhi, C. 1, (Çev. R. Gündoğdu-O. Erdem), İstanbul, Gül Neşriyat, tarihsiz.

**Ansay**, Sabri Şaki, İslam Hukuku, (Yeni Cezaevi Basımevi), Ankara 1946.

**Apaydın**, H. Yunus, "Fesad", *DİA*, C. 12, İstanbul 1995.

**Aral**, Fahrettin, Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 5. Baskı, (Yetkin Yayınları), Ankara 2003.

**Aydın**, Mehmet Akif; Türk Hukuk Tarihi, (Beta Yayınları), 8. Baskı, İstanbul 2010.

**Aydoğdu**, Murat-**Kahveci**, Nalân, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 6088 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Göz Önüne Alınarak Şema ve Tablolara Açıklamalı Özel Borç İlişkileri Ders Kitabı, (İleri Yayınları), İzmir Ocak-2013.

**Bardakoğlu**, Ali, "Bey", *DİA*, C. 6, İstanbul 1992, (Bey').

**Bardakoğlu**, Ali, "Bey' bi'l-Vefâ", *DİA*, C. 6, İstanbul 1992, (Vefâ).

**Barkan**, Ömer Lütfi, "Mülk Topraklar ve Sultanların Temlik Hakkı", *Türkiye'de Toprak Meşalesi Toplu Eserler I*, İstanbul 1980.

**Berki**, Ali Himmet, Hukuk Tarihinden İslam Hukuku-I, (Örnek Matbaası), Ankara 1955, (A. Berki).

- Berki**, Şakir, Borçlar Hukuku (Özel Hükümler), (AÜHF Yayınları), Ankara 1973, (Ş. Berki).
- Bilge**, Necip, Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, (BTHAE Yayınları), Ankara 1971.
- Cin**, Halil-Akgündüz, Ahmed, Türk Hukuk Tarihi, (Osmanlı Araştırmaları Vakfı), İstanbul 2011.
- Cin**, Halil-Akyılmaz, Gül, Türk Hukuk Tarihi, 4. Baskı, (Sayram Yayınları), Konya 2011.
- Cin**, Halil, Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması, Ankara 1978.
- Demir**, Abdullah, Türk Hukuk Tarihi, (Yitik Hazine Yayınları), İstanbul Şubat 2011, (Hukuk Tarihi).
- Demir**, Abdullah, Medeni Yargılama Hukuku, Osmanlı Mahkemesi, (Yitik Hazine Yayınları), İstanbul Ekim 2010, (Yargılama).
- Doğanay**, İsmail, Ticarî Alım-satım Akdi ve Nev'ileri, Genişletilmiş 2. Baskı, (Adalet Yayınevi), Ankara 2003.
- Ebû Zehrâ**, Muhammed, Ebû Hanife, Çev.O. Keskiöglü, 5. Baskı, (DİB Yayınları) Ankara 2005.
- Ekinci**, Ekrem Buğra; Osmanlı Hukuku-Adalet ve Mülk, (Arı Sanat Yayınları), İstanbul, 2008.
- Eren**, Fikret, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 16. Baskı, (Yetkin Yayınları), Ankara 2014, (Genel).
- Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, (Yetkin Yayınları), Ankara 2014, (Özel).
- El-Mavsilî**, İmam Abdullah İbni Mahmud ibni Mevdûd İbni Mahmud Ebu'-Fazl Mecdûd'd-din (Ter. Celâl Yeniçeri), El-İhtiyar, Metni el-Muhtar li'l-Fetvâ, Arapça ve Türkçe, İmam-ı Azam'ın İçtihad ve Görüşleri, 2. Baskı, (Şamil Yayınevi), İstanbul Ekim 2011.
- Fendoğlu**, Hasan Tahsin, Türk Hukuk Tarihi, (Filiz Yayınevi), İstanbul 2000.
- Fetava-yı Hindiyeye (Fetava-yı Alemgiriyye)**, Ter: Mustafa Efe, Haz: İsmail Karakaya; C. 5, (Akçağ Yayınları), Ankara 1985.
- Günay**, Ramazan, "Şer'yye Sicillerinde Mülk Alışverişleri: Kullanılan Usul ve Dil", *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 27, s. 15-24, Aralık 2012.
- Hacı Reşid Paşa**, Rûhü'l-Mecelle, Darü'l-Hilâfetü'l-Âliyye (İstanbul) 1326, (1-2. Ciltler Aynı Ciltte).
- Halebî**, İbrahim bin Muhammed, İzahlı Mültekâ el-Ebhur Tercümesi, Çev. Mustafa Uysal C. 3, (Çelik Yayınevi), İstanbul, tarihsiz.
- Hatemi**, Hüseyin, İslam Hukuku Dersleri, Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, (Sümer Kitabevi), İstanbul 2012.
- Karaman**, Hayrettin, Anahatlarıyla İslâm Hukuku (1. 2. 3. Ciltler Bir Arada), 13. Baskı, (Ensar Neşriyat), İstanbul 2008.

- Kaşıkçı**, Osman, İslâm ve Osmanlı Hukukunda Mecelle, (OSAV Yayınları), İstanbul 1997.
- Koschaker**, Paul-**Ayiter**, Kudret, Modern Hususî Hukuka Giriş Olarak Roma Hususî Hukukunun Ana Hatları, Ankara 1975.
- Merginânî**, Şeyhülislâm Burhanüddin Ebu'l-Hasan Ali bin Ebû Bekir, El-Hidâye, İslâm Fıkhdından Tahkikli ve Tahriçli, Hanefiler İçin İslâm Fıkhı, , Çev. Ahmed Meylânî); C. 3-4, (Kahraman Yayınları), İstanbul 2013.
- Olgaç**, Senai, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri (I), Satış ve Trampa, (İsmail Akgün Matbaası), İstanbul 1966.
- Pakalın**, M. Zeki, Osmanlı Tarih Deyimleri ve Terimleri Sözlüğü, İstanbul 2004.
- Es-Sâğircî**, Esad Muhammed Sâid, Delilleriyle Hanefî Fıkhı, (Ter. Heyet), (Karıncı-Polen Yayınları), İstanbul 2010.
- İmam Tahâvî**, Mukayeseli Hanefî Fıkhı, Tahâvî Muhtasarı, ter. Soner Duman), (Beka Yayınları), İstanbul, Nisan 2013.
- Tunçomağ**, Kenan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. II, İstanbul 1974.
- Üçok**, Coşkun-**Mumcu**, Ahmet, **Bozkurt**, Gülnihal, Türk Hukuk Tarihi, 11. Bası, (Turhan Kitabevi), Ankara 2006.
- Von Tuhr**, Andreas, Borçlar Hukukunun Umumî Kısmı, C. I-II, İstanbul 1952.
- Yavuz**, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı TBK'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Baskı, (Beta Yayınları), İstanbul 2011.
- Yazman**, İrfan, "Mecelle Hukukunda Selem Akdi", <http://dergiler/38/308/3472.pdf>
- Yılmaz**, Reha-**Demir**, Abdullah, Umumî Hukuk Tarihi, (Zirve Üniversitesi Yayınları), Gaziantep 2012.
- Zevkliler**, Aydın-**Gökyayla**, Emre, Borçlar hukuku, Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, (Turhan Kitabevi), Ankara 2014.
- Zeydan**, Abdulkerim, İslâm Hukukuna Giriş, Çev. Ali Şafak, (Kayıhan Yayınları), İstanbul 2008.