



## Maketler Üzerinden Konut Satışının Fıkhi Yönü

Zübeyir Aslan<sup>1</sup>

### Öz

Bilindiği üzere çağımızda ticari alanda hızlı değişimler ve yeni uygulamalar meydana gelmektedir. Bunlardan biri maket üzerinden yapılan satışlarla ilgilidir. Buna göre plan ve projesi netleşmiş ancak henüz fiziki bir görünüm kazanmamış konut gibi yapıların ticareti icra edilmekte, gerçekte var olmayan malın satışı yapılmaktadır. Bu tür satışların İslâm ticaret hukukuna göre meşru olup olmadığı, meşru ise bunun hangi gerekçeye dayandığının bilinmesi önemlidir. Zira İslâm hukukunun genel prensiplerine göre akit esnasında mevcut olmayan şeyin satışı yasaklanmıştır. Bununla birlikte ticari hayatın akışını sağlamak amacıyla selem ve istisnâ' gibi bazı akit türlerine cevaz verilmiş ve konu bu akitler çerçevesinde tartışılmıştır. Çalışmanın amacı, mevzuyla ilgili muasır âlimlerin yaklaşımlarını tespit ve tahlil etmek, maket üzerinden yapılan satışla alakalı ileri sürülen görüşlerin dayandığı delilleri ortaya çıkarmak ve bunlar arasında bir mukayese yaparak alana katkı sunmaktır. Çalışmada klasik ve modern fıkıh eserlerine başvurulmuş, bilimsel eser ve makalelerden yararlanılmış, İslâm ülkelerinin konuyla ilgili fetva kurullarından istifade edilmeye çalışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** İslâm Hukuku, Ma'dûm'un satışı, Konut, Maketler, Taksit.

Aslan, Zübeyir. "Maketler Üzerinden Konut Satışının Fıkhi Yönü". Türkiye İlahiyat Araştırmaları Dergisi 9/1 (2025), 77-97. <https://doi.org/10.32711/tiad.1590928>

Geliş Tarihi	25.11.2024
Kabul Tarihi	05.02.2025
Yayın Tarihi	28.03.2025
*Bu CC BY-NC lisansı altında açık erişimli bir makedir.	

<sup>1</sup> Dr. Öğr. Üyesi, Kırşehir Ahi Evran Üniversitesi, İlahiyat Fakültesi, Fıkıh Anabilim Dalı, Kırşehir, Türkiye, [zubeyir.aslan@ahievran.edu.tr](mailto:zubeyir.aslan@ahievran.edu.tr), ORCID: 0000-0002-4834-8749



## The Fiqh Aspect of Selling Houses Through Models

Zübeyir Aslan<sup>1</sup>

### Abstract

As is well known, rapid changes and new practices are emerging in the commercial sector in our era. One such practice involves sales conducted through models. This entails the trade of structures like houses, whose plans and projects have been finalized but have not yet taken on a physical form, effectively selling non-existent goods. Understanding whether such sales are legitimate according to Islamic commercial law, and if so, the rationale behind their legitimacy, is crucial. This is because, according to the general principles of Islamic law, selling something that does not exist at the time of the contract is prohibited. However, to facilitate the flow of commercial life, certain types of contracts, such as salam and istisna', have been permitted, and the issue has been discussed within the framework of these contracts. The aim of this study is to identify and analyze the approaches of contemporary scholars on the matter, to reveal the evidence supporting the views proposed regarding sales conducted through models, and to contribute to the field by comparing these views. The study references classical and modern fiqh works, draws upon scholarly works and articles, and seeks to benefit from the fatwa councils of Islamic countries on this issue.

**Keywords:** Islamic Law, Sale of Non-Existent Goods, Housing, Models, Installments.

Aslan, Zübeyir. "The Fiqh Aspect of Selling Houses Through Models". *Türkiye Journal of Theological Studies*, 9/1 (2025), 77-97. <https://doi.org/10.32711/tiad.1590928>

Date of Submission	25.11.2024
Date of Acceptance	05.02.2025
Date of Publication	28.03.2025
*This is an open access article under the CC BY-NC license.	

<sup>1</sup> Asst. Prof., University of Kırşehir Ahi Evran Faculty of Theology, Department of Fiqih, Kırşehir, Türkiye, [zubeyir.aslan@ahievran.edu.tr](mailto:zubeyir.aslan@ahievran.edu.tr), ORCID: 0000-0002-4834-8749

## Giriş

İslâm hukuku, vazettiği hükümler çerçevesinde ticarî hayat da dâhil insanların birbirleriyle hukukî münasebetlerini tanzim etmiştir.<sup>3</sup> Bu bağlamda kişinin mal, mülk sahibi olmasını ve bunun için bir kısım ticari faaliyetlerde bulunmasını temelde meşru görmüş ancak haksız kazanç, hile ve aldatmaya dönük iş ve işlemlerin önüne geçmek için de bazı temel prensipler koymuştur. Bu temel prensiplerden bazıları ticari muameleyi yapan kişilere yönelik olurken bazıları da ticari muameleye konu olan mal ya da eşyaya dönük olmaktadır. Buna göre bir ticari sözleşmeyi yapan kişilerde akıl, irade ve rıza gibi bazı temel vasıflar şart koşulurken, alışverişe konu olan mal ya da eşyada; malın kişinin mülkiyetinde olması, dini açıdan alım-satıma konu olabilecek özelliğe sahip olması diğer bir ifadeyle malın helâl ve temiz olması, malın niteliği ve miktarının belirgin olması ve aynı zamanda malın teslim edilmesinin mümkün olması gibi birtakım şartlar ileri sürülmüştür. Bu nitelikler fikhun *muamelât* kısmının *bey'* başlıkları arasında yer almıştır.<sup>4</sup> Bu bağlamda İslâm hukuku, bir sözleşmede gerekli olan şartların eksik olduğu dolayısıyla taraflar arasında niza/çekişmeye sebep olabilecek alışveriş modellerini topluma önermez.<sup>5</sup> Nitekim *akdın mahallinin* yani satım konusu şeyin mevcut olmaması *ma'dûm'un satışı* olarak addedilmiş bu tür alışverişler genel sahih alışverişler kapsamında değerlendirilmemiştir.<sup>6</sup> Bununla beraber İslâm hukuku, insanların maslahat ve yararına olan hususlarda akit hürriyetini ilke edinerek yelpazeyi geniş tutmuştur. Bu amaçla *akdın mahalli* henüz mevcut olmayan ve bununla birlikte caiz görülen *selem* ve *istisnâ'* akitleri meşru kılınmıştır.

Çalışmamızda maket vb. üzerinden yapılan satışların fihhi yönü irdelenmektedir. Maketler üzerinden yapılan satışlarda hem hile ve aldatmaya imkân vermesi hem de mülkiyet, nitelik ve malın mevcudiyeti yönüyle hukuki sorun teşkil etmesi, konuyu tartışılır hale getirmektedir. Ayrıca mevzunun güncel olması ve dolayısıyla klasik dönem fıkıh eserlerinde doğrudan yer almaması, konunun fihhi açıdan vuzuha kavuşmasını önemli kılmaktadır. Nitekim mevzu, muasır âlimler tarafından farklı şekillerde ele alınmış ve tartışılmıştır. Ticari ve hukuki bazı riskleri taşımakla beraber bir kısım kolaylıklar sağlaması, insanları bu tür alışverişlere yönlendirmektedir. O halde gittikçe yaygınlaşan bu tür satış işleminin meşru olup olmadığı, meşru ise bunun hangi gerekçelere dayandığının bilinmesi önemlidir. Konu, her ne kadar muasır âlimler tarafından tartışılmış ve bir kısım hukuki sonuçlara ulaşılmış olsa da bu hukuki sonuçların farklı eserlerde dağınık bir şekilde yer alması ve birbirini nakzeder vaziyette olması, mevzunun bütüncül açıdan ele alınmasını gerekli kılmaktadır. Klasik fıkıh eserlerinde olduğu gibi günümüzde de *ma'dûmun satışı* konusunda çeşitli çalışmalar

<sup>3</sup> Muhammed Tâhir İbn Âşûr, *İslâm Hukuk Felsefesi*, çev. Mehmet Erdoğan, Vecdi Akyüz (İstanbul: Rağbet, 2013), 225.

<sup>4</sup> Ebû Abdillâh Mâlik b. Enes b. Mâlik b. Ebî Âmir el-Asbahî el-Yemenî Mâlik, *Muvatta'*, thk. Abdulvahhab Abdullatif (Beyrut: Mektebetü'l-ilmiiyye, ts.), 1/267; Ebû Bekr Şemsü'l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed Serahsî, *el-Mebsût* (Mısır: Matbaatü's-saâde, ty), 14/108; Ebû İshâk Cemâlüddin İbrâhîm b. Ali b. Yûsuf Şîrâzî, *el-Mühezzeb fi fihhi'l-İmâm eş-Şâfi'i* (Beyrut: Darü'l-kütübü'l-ilmiiyye, ts.), 2/3; Ebû Muhammed Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed b. Muhammed el-Cemmâilî İbn Kudame, *el-Muğni*, thk. Abdullah b. Abdilmuhsin et-Türki (Riyad: Darü Alemi'l-kütüb, 1997), 13/5.

<sup>5</sup> Serahsî, *el-Mebsût*, ty, 14/108; Şîrâzî, *el-Mühezzeb fi fihhi'l-İmâm eş-Şâfi'i*, 2/3; Muhammed Tefvik Ramazan Bûtî, *el-Buyû'u's-Şâi'a ve eseru'l-meb'i'î 'alâ şer'iyetihâ* (Dimaşk: Darü'l-fikr, 2010), 28.

<sup>6</sup> Ebû'l-Fazl Mecdüddin Abdullâh b. Mahmûd b. Mevdûd Mevsilî, *el-İhtiyâr li ta'lîli'l-muhtâr* (Beyrut: Dârü'l-Erkam, 1997), 1/253; Şemsüddin Muhammed b. Ahmed el-Hatîb eş-Şîrbînî el-Kâhîrî Şîrbînî, *Muğni'l-muhtâc ilâ ma'rifeti me'ânî el-fâzi'l-Minhâc* (Dimaşk: Dârü'l-kütübü'l-ilmiiyye, 1994), 6/510.

yapılmıştır. Ancak araştırabildiğimiz kadarıyla doğrudan maket vs. üzerinden alım satımı konu edinen herhangi bir çalışmaya rastlamadık. Güncel olan ve ilmi çalışmalarda yeterince yer almayan konumuzda, naslardan ve klasik dönem fıkıh kaynaklarında yer alan benzer konulardan hareketle mevzunun tahlilinin yapılması, muasır âlimlerin mesele hakkındaki görüşlerine ve o görüşlerin dayandığı delillere yer verilmesi ve aynı zamanda İslâm ülkelerinin fetva kurumlarındaki temel gerekçelere temas edilerek meseleye bütüncül bir bakış açısının kazandırılması hedeflenmiştir.

Çalışmada kaynak tarama, sentez-analiz ve mukayese gibi yöntemlere başvurulmuştur. Bu bağlamda mevzuyla ilgili naslara temas edilmiş, tanım ve kavramların açıklamalarına değinilmiş, fıkıhın temel kaynaklarına müracaat edilerek benzer konularla ilişki kurulmaya çalışılmış, çağdaş İslâm hukuku araştırmacılarının konu hakkındaki görüşlerine ve bu görüşlerin dayandığı delillere yer verilerek bunlar arasında bir mukayese yapılmaya çalışılmıştır. Konunun; bey', ma'dûmun satışı, selem ve istisna' akitleriyle doğrudan bağlantılı olması yönüyle burada önce ma'dûm, ma'dûmun satışı, selem ve istisna akitlerinin tanım ve şartlarına yer verilerek bir çerçeve oluşturulmaya çalışılacak, sonra asıl mevzu olan maketler üzerinden yapılan satışlara ve ilgili görüşlere değinilecektir.

## 1. Bey'in Sözlük ve Terim Anlamı

Günümüz Türkçesinde "bey'" sözcüğü için alışveriş, alım satım gibi bileşik bazı kalıplar kullanılmaktadır. Arapça "بيع/bey'" ise sözlükte "b-y-a" kökünden masdar olup "شراء/şirâ"ın zıttı olarak; karşılıklı iki şeyin mübadelesi, ticaret ve alım satım yapma anlamına gelmektedir. Ancak zaman zaman satın alma anlamına gelen "şirâ" yerine de kullanılmaktadır.<sup>7</sup> Fıkıh ıstılahında ise, temlik ve temellük yoluyla; malın/menfaatin semenle,<sup>8</sup> malın malla (mukayeda-trampa)<sup>9</sup> ve semenin semenle (sarf) mübadele edilmesidir.<sup>10</sup>

### 1.1. Bey'in Rükünleri

Bey'in geçerli olmasının belli şartları vardır ki fıkıhta bunlara bey'in rükünleri denilmektedir. Bu rükünlerin sayısı fıkıh mezhepleri nezdinde ihtilaflıdır. Hanefî mezhebinde bunlar *tarafeynin* icâb ve kabulü gerçekleştirmeleridir.<sup>11</sup> Ancak diğer mezheplerde bunlara *akdın konusunun* mevcut olması hususu da eklenmiştir.<sup>12</sup> Şu hâlde Hanefiler dışındaki mezheplere göre satım konusu şeyin *makdûrû't-teslim* olması gerekir ki bu satılan şeyin müşteriye teslim edilme potansiyeline sahip olması anlamına

<sup>7</sup> Ebû'l-Fazl Cemâlüddin Muhammed b. Mükerrrem b. Alî b. Ahmed el-Ensârî er-Rüveyfî İbn Manzûr, *Lisânü'l-'Arab* (Kahire: Darü'l-maârif, ts.), 401; Muhammed Ruvâs Kal'aci, *Mu'cemu lügati'l-fukahâ* (Beyrut: Dârü'n-nefâis, 1996), 93; Ebî'l-Abbâs Ahmed b. Muhammed b. Ali Feyyûmî, *el-Misbâhu'l-münîr fi şerhi'l-kebîr*, thk. Eymen Abdurrezzâk eş-Sevâ (Dimaşk: Dârül-feyhâ, 2016), 74.

<sup>8</sup> Semen: Satılan şeyin bahası olan paradır (altın-gümüş vs.) Mehmet Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü* (İstanbul: Ensar Neşriyat, 2019), 501.

<sup>9</sup> Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 52.

<sup>10</sup> Komisyon, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye* (İstanbul: Diyanet İşleri Başkanlığı, 2019), 1/md. 105; Kal'aci, *Mu'cemu lügati'l-fukahâ*, 93; Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 52; Muhammed Takî Osmânî, *Fikhü'l-büyû' 'ale'l-mezahibi'l-arba'ah* (Dimaşk: Darü'l-kalem, 2021), 1/21.

<sup>11</sup> Serahsî, *el-Mebsût*, ty, 14/108; Komisyon, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye*, c. 1, md. 101, 102.

<sup>12</sup> Şirâzi, *el-Mühezzeb fi fikhî'l-İmâm eş-Şâfi'î*, 2/3; Ebû Bekr Şemsü'l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed Serahsî, *el-Mebsut* (Beyrut, 1988), 13/109; Muhammed b. Yusuf el-Mevvak, *et-Tâc ve'l-iklî li Muhtasar'ı Halil* (Beyrut: Darü'l-kütübî'l-ilmiyye, 1994), 6/12; Osmânî, *Fikhü'l-büyû' 'ale'l-mezahibi'l-arba'ah*, 1/26; Orhan Çeker, *Fıkıh Dersleri* (Konya: Ensar Yayıncılık, 2013), 1/190.

gelmektedir. Bu rükünle, henüz ortada olmayan mallar, teslimi mümkün olmadığından ma'dûm hükmünde sayılmaktadır. Bu nevi şeylerin satışı ise genel akit şartlarına göre caiz görülmemektedir.<sup>13</sup> İşte çalışmamız bey'in bu rükünü etrafında cereyan etmektedir.

## 1.2. Ma'dûm'un Sözlük ve Terim Anlamı

Arapça "عدم" / 'a-d-m" kökünün ism-i mef'ûlü olan "ma'dûm" kavramı sözlükte; "mevcûd"un zıttı olarak "yokluk ve mevcut olmama, bir şeyin yok olması, hiç mevcut olmaması" gibi anlamlar için kullanılmaktadır.<sup>14</sup> Fakihlerin istilâhında ise, satım konusu yapılmak istenip "dışarda mevcudiyeti var olmakla birlikte teslimi mümkün olmadığından, şer'in (fıkhn) yok hükmünde saydığı şeyler", "satış esasında elde olmadığı gibi henüz vücut bulmamış, imal/inşa edilmemiş, doğmamış mallar"<sup>15</sup> şeklinde tanımlanmıştır. Mecellede ise ma'dûm şu şekilde tarif edilmiştir: "Henüz zuhûr etmeyen esmâr ve kabl'e-netâc yavru ve vakt-i bey'de bayinin mülkünde olmayıp ileride temellük edeceği mal."<sup>16</sup> Günümüz diliyle daha anlaşılabilir şekilde tarifini İsmail Bilgili şu şekilde yapmıştır: "Hukukun hakikaten veya hükmen yok saydığı, tarafları anlaşmazlık ve çekişmeye götürecek derecede kapalı olan, teslimi garanti edilemeyip zarar ve ziyan içeren, varlığı ihtimalli şeyler."<sup>17</sup>

İslâm hukukunun kaynakları arasında birinci derecede olan Kitab'ta, henüz mevcutta olmayan şeylerin alışverişi hakkında ayrıntılı bilgiye doğrudan rastlanmaz. Keza fıkıh terimi anlamıyla ikinci sırada kaynak olan Sünnette de geçmez. Bununla birlikte dolaylı olarak "ma'dûm"a dayanak gösterilen ve sahih hadis kaynaklarında geçen hadisler mevcuttur. Bu hususta Hz. Peygamber'den şu hadisler rivayet edilmiştir:

Hakîm b. Hizâm Hz. Peygamber'e: "Ey Allah'ın Resûlü! Bir kişi bana geliyor ve benim yanımda (mevcut) olmayan bir şeyi (ona satmamı) istiyor. O şeyi (bu kimseye vermek için) çarşı-pazardan satın alayım mı?" diye sordu. Hz. Peygamber cevabında şunu söyledi: "Sende (mülkünde-tasarıfun altında) olmayan bir şeyi satma!"<sup>18</sup>

Keza Hz. Peygamber, "Yaş meyveyi, olgunlaşma belirtileri ortaya çıkmadan satmayın. (Henüz dalındaki) yaş hurmayı da kuru hurma karşılığında (tebdil ederek) satmayın." buyurmuştur.<sup>19</sup>

<sup>13</sup> Ebû Zekeriyâ Yahyâ b. Şeref b. Müri en-Nevevî Nevevî, *el-Mecmû' şerhu'l-Mühezzeb* (Kahire: İdaretü'tabaat'l-müniriyye, 1928), 5/310; Ebû Abdillâh Şemsüddîn Muhammed b. Ebî Bekr b. Eyyûb ez-Zürâi ed-Dımaşkî el-Hanbelî İbn Kayyım, *İ'lâmü'l-muvakkî'in 'an rabbi'l-âlemin*, thk. Ebu Ubeyde Meşhur b. Hasan Al Selman (Suudi Arabistan: Darü İbnü'l-Cevzî, 2002), 3/208; el-Mevvak, *et-Tâc ve'l-iklâl li Muhtasar'ı Halil*, 6/13.

<sup>14</sup> Kal'aci, *Mu'cemu lügati'l-fukahâ*, 409; Feyyûmî, *el-Misbâhu'l-münîr fi şerhi'l-kebîr*, 399; Vehbe Zühaylî, *el-Fikhu'l-İslâmî ve edilletühü* (Dimaşk: Darü'l-fikr, 1985), 4/30; Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 332.

<sup>15</sup> Kal'aci, *Mu'cemu lügati'l-fukahâ*, 28; Sıddık Muhammed el-Emîn Darîr, *el-Ğararü fi'l-ukûdi ve asarühü fi't-tatbikâti'l-mu'âsıra* (Cidde: yy, 1990), 369; Muhammed Taki el-Osmanî, *Fikhü'l-büyâ' 'ale'l-mezahibi'l-arba'ah* (Katar, 2021), 1/314-315.

<sup>16</sup> Alâüddîn Ebû Bekr b. Mes'ûd b. Ahmed Kâsânî, *Bedâ'i'u's-sanâi' fi tertibi'ş-şerâ'i* (Beyrut: yy, 2003), 6/149; Nevevî, *el-Mecmû' şerhu'l-Mühezzeb*, 9/310; Ebû Abdillâh Şemsüddîn Muhammed b. Müflih b. Muhammed el-Makdisî er-Râmîni İbn Müflih, *el-Mübdî' fi şerhi'l-Muknî'* (Beyrut: yy, 1980), 6/23; Komisyon, *Mecelle-i Ahkam-ı Adliyye* (İstanbul: Diyanet İşleri Başkanlığı, 2019), C. 1, madde 205.

<sup>17</sup> İsmail Bilgili, "İslâm Hukukunda Ma'dûm'un Satışı", *İslâm Hukuku Araştırmaları Dergisi* 8 (2006), 213.

<sup>18</sup> Buhari, "Büyâ" 55; Müslim, "Büyâ", 30-32; Süleymân b. el-Eş'as b. İshâk es-Sicistânî el-Ezdi Ebû Dâvûd, *Sünenü Ebi Davud* (Suudi Arabistan: Darü'r-risale'l-alemiyye, 2009), "Büyâ", 68; Ebû Abdillâh Muhammed b. Yezîd Mâce el-Kazvîni İbn Mâce, *Sünenü İbn Mâce* (Suudi Arabistan: Darü'r-risale, 2009), "Ticarat", 20; Nevevî, *el-Mecmû' şerhu'l-Mühezzeb*, 9/317.

<sup>19</sup> Buhari, "Büyâ", 82; Ebû Dâvûd, "Büyâ", 22.

Bu itibarla fakihler, yukarıda verilen hadisler doğrultusunda, henüz *müslümü fih* (selem-satım konusu şey) ortada olmasa bile “selem” ve “istisnâ” gibi birtakım alışverişlerin caiz olduğunu vurgulamaktadırlar.<sup>20</sup> Zira alım satım rükünlerinin birisi olan “*akit konusunun*”, akit esnasında mevcut olmaması sebebiyle insanları alışverişlerinde zora sokmak, İslâm hukukunun çözüm odaklı yönünün görmezden gelinmesine sebep olur. Bu nedenle genel alışveriş yöntemleriyle birlikte, selem ve istisnâ da olduğu gibi bey’in birtakım rükünlerinin hemen değil sonradan yerine getiriliyor olması sayesinde insanların alışveriş hürriyetlerini olumlu yönde etkiler ki bu da İslâm ticaret hukukunun amaç ve ruhuna uygun bir yaklaşım tarzı olmaktadır.

### 1.3.Ma’dûm’un Satışının Hükümü

Akit esnasında mahallin mevcut olup olmama veya teslim edilip edilmemesinin satım sözleşmelerindeki etkisi, fıkıh mezhepleri arasında baştan beri tartışılan konular arasındadır. Nitekim İslâm hukukçuları alışverişlerde garar/alданma riski üzerinde özellikle durmuşlardır. Bu itibarla klasik fıkıh eserlerinin “*Kitâbü’l-büyû*” bölümünde geçip satılan malın şartları arasında yer alan temel ilkelerden biri, *mahallin* akit esnasında *mevcut* olmasıdır.<sup>21</sup> İlk dönem fukaha genel olarak “mahal” de dâhil bey’in tüm şartlarının yerine getirilmediği satım akitlerini caiz görmezler. Zira alışverişlerde mahallin yani satım konusu olan malın henüz ortada olmaması veya alıcıya teslim edilememesi, sözleşmeye hâlel getirmektedir. Hanefilere göre, hem mevcut olup sahibinin eli altında olmayan hem de ma’dûm olan malın satışı caiz değildir.<sup>22</sup> Mâlikîler Hz. Peygamberin, bir akar/taşınmaz mal üzerine çakıl taşı atmak suretiyle yapılan satış (bey’u’l-hasât) ile “garar” taşıyan satışları yasaklamasından yola çıkarak, mahallinde cehâlet bulunan ve teslimi mümkün olmayan şeylerin satışını caiz görmezler.<sup>23</sup> Şafiîlere göre, Hz. Peygamber “garar” barındıran alışverişleri yasaklamıştır. Bu nedenle henüz ortaya çıkmayan meyvenin satışı caiz değildir.<sup>24</sup> Hanbelîler de bu hususta diğer mezheplerle aynı düşüncededirler. Zira onlara göre de meçhul olan bir şey nasıl hibe edilemiyorsa, aynı şekilde satılamaz da.<sup>25</sup> Bu sebeple fıkıh mezheplerinin müftâ bih görüşüne göre, kural olarak akit esnasında mevcut olmayan veya gelecekte mevcudiyeti ortaya çıkmayan şeylerin teslimi mümkün olmadığından satışı caiz görülmez. Nitekim müşteriye teslimi mümkün olmayan; havadaki kuşun, denizdeki balığın, sahibinden kaçan devenin, serseri atın, firar etmiş kölenin, gasıbın elinde bulunup gasbedilen malın satışının caiz olmadığı fıkıh kaynaklarında geçmektedir.<sup>26</sup>

<sup>20</sup> Serahsî, *el-Mebsût*, ty, 14/131, 139; Ebû İbrâhîm İsmâîl b. Yahyâ b. İsmâîl el-Müzenî el-Mısırî Müzenî, *el-Muhtasar*, thk. Ebi Amir Abdullah Şerefüddin Dağstani (Riyad: Darü Medaric, 2019), 1/471.

<sup>21</sup> Serahsî, *el-Mebsût*, ty, 14/138; Şîrâzî, *el-Mühezzeb fi fihhi’l-İmâm eş-Şâfi’î*, 2/20; el-Mevvak, *et-Tâc ve’l-İklîl li Muhtasar’ı Halil*, 6/12; İbn Kudame, *el-Muğni*, 1997, 13/35; Komisyon, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye*, 1/Madde: 197; Mahmud Hamne, *el-Ferâidü’l-behiyye fi’l-kavâid ve’l-fevâidü’l-fikhiyye* (Beyrut: Dârü’l-fîkr, 1986), 41.

<sup>22</sup> Ebû Bekr Şemsü’l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed Serahsî, *el-Mebsût* (Mısır: Matbaatü’s-saâde, ty), 12/124.

<sup>23</sup> Muhammed b. Muhammed el-Vargami et-Tunusi İbn Arefe, *el-Muhtasarü’l-Fikhi* (Müessesetü Halef Ahmed el-Hatbur, 2014), 5/288.

<sup>24</sup> Ebû Zekeriyâ Yahyâ b. Şeref b. Müri en-Nevevî Nevevî, *el-Mecmû’ şerhu’l-Mühezzeb* (Kahire: İdaretü’l-tabaatü’l-müniriyye, 1928), 9/257.

<sup>25</sup> Ebû Muhammed Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed b. Muhammed el-Cemmâîlî İbn Kudame, *el-Muğni*, thk. Abdullah b. Abdilmuhsin et-Türki (Riyad: Darü Alemi’l-kütüb, 1997), 8/249.

<sup>26</sup> Serahsî, *el-Mebsût*, ty, 14/97; Serahsî, *el-Mebsut*, 13/12; Nevevî, *el-Mecmû’ şerhu’l-Mühezzeb*, 1928, 5/343, 375; İbn Kudame, *el-Muğni*, 1997, 13/401; Ebû Muhammed Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed b. Muhammed el-Cemmâîlî İbn Kudâme, *el-Kâfi fi fihhi’l-İmâmi’l-mübeccel Ahmed b. Hanbel* (Beyrut: Darü’l-kütübü’l-ilmiyye,

Bazı mezheplere göre, satım sözleşmesinin genel ilkelerine şu hususlar da ilave edilmelidir:

Hanefî ve Şâfiî fakihlere göre, konusu *teberru*<sup>27</sup> veya *mal* olan bir akdin sıhhatinden söz edilebilmesi için şu dört şart gereklidir:

- Akit konusu eşyanın akit esnasında memlûk (tasarrufu altında) olması,
- Akit konusu malın, mal-ı mütekavvim olması,
- Akit konusu malın akit esnasında tesliminin mümkün (makdûrû't-teslîm) olması,
- Akit konusu malın özelliklerinin satıcı-alıcı tarafından biliniyor olmasıdır.<sup>28</sup>

Mâlikîler de “akit konusu eşyanın akit esnasında mevcut olması” şartını “malî” akitlerde zorunlu görürler.<sup>29</sup>

Hanefî ve Şâfiî fakihler, alışverişte “mahallin akit esnasında mevcut bulunması gerektiği” koşulundan, mahalli akit esnasında mevcut olmayan ancak olağanüstü bir durum yaşanmadığı takdirde ortaya çıkacak olan birtakım alışverişleri istisna etmişlerdir. Nitekim her iki mezhepte, mahalli akitten sonra teslim edilen *selem* ve *istisnâ'* akitleri bu minval üzere meşru görülmüştür.<sup>30</sup> Hanefîler ayrıca ma'dûm'un satışını *istihsân* kavramıyla da açıklamakta ve bunun sıkıntıyı gideren ve kolaylaştıran ilke olması yönüyle hakkaniyetin daha fazla sağlanacağına vurgulamaktadırlar. Zira onlara göre yerleşik kurallara göre bu sözleşmenin batıl yani geçersiz olması gerekirdi. Fakat insanlar öteden beri bu uygulamayı yapmaktadırlar. Dolayısıyla bu bir icmâ'dır ve müçtehitlerden buna karşı çıkan olmamıştır.<sup>31</sup> Şu halde konumuz muvacehesinde istidlal edilen en önemli dayanak, meşruyetlerine dair hususi delil bulunan “selem” ve “istisnâ'” konusundaki hadislerdir. Hz. Peygamber'den bu akitler hakkında şu hadisler rivayet edilmiştir:

“Kim ki herhangi bir şeyde selem akdiyle alışveriş yaparsa, belli ölçekte, belli tartıda ve belirli bir zamana kadar anlaşma yapsın.”<sup>32</sup>

Hz. Peygamber'in kendisi için (henüz akit esnasında mevcudiyeti olmayan) bir minber ve bir mührü siparişi verdiği sahih kaynaklarda geçmektedir:

1994), 3/17; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc ilâ ma'rifeti me'ânî elfâzi'l-Minhâc*, 6/511.

<sup>27</sup> Bir şeyi meccanen (bedelsiz) başkasına temlik etme. Vakf, hibe, sadaka, ibrâ, âriyet vs. bu kabildendir. Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 553.

<sup>28</sup> Serahsî, *el-Mebcut*, 13/10; Kâsânî, *Bedâ'î'u's-sanâi' fi tertîbi's-şerâ'i*, 5/542, 564; Ebû'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed Kudûrî, *Muhtasaru'l-Kudûrî fi'l-fikhi'l-Hanefî* (Beirut: yy, 1997), 78; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc ilâ ma'rifeti me'ânî elfâzi'l-Minhâc*, 6/357; Zühaylî, *el-Fikhu'l-İslâmî ve edilletühü*, 4/172-179.

<sup>29</sup> el-Mevvak, *et-Tâc ve'l-iklîl li Muhtasar'ı Halil*, 6/12, 125.

<sup>30</sup> Muhammed b. Abdilvahid es-Sivâsî İbnü'l-Hümâm, *Fethu'l-kadîr Şerhu'l-Hidâye* (Mısır: Mustafa el-Babî el-Halebi ve Evlâdühü, 1970), 6/367; Şirâzî, *el-Mühezzeb fi fikhi'l-İmâm eş-Şâfi'î*, 2/82; Ebû'l-Hasen Alî b. Muhammed b. Habîb el-Basrî Mâverdî, *el-İknâ fi'l-fikhi's-Şâfi'î*, 2010, 97.

<sup>31</sup> Zekiyüddîn Şabân, *İslâm Hukuk İlminin Esasları*, thk. İbrahim Kâfi Dönmez (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2014), 185; Abdulkarim Zeydân, *el-Vecîz fi usûli'l-fikh* (Beirut: Müessesetü'r-risâle Nâşirîn, 2014), 219-220; Saffet Köse, *İslam Hukukuna Giriş* (İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 2018), 130; Soner Duman, *İmam Şâfi'nin Kıyas Anlayışı* (Ankara: İSAM Yayınları, 2017), 72.

<sup>32</sup> Buhari, “Selem”, 2; Müslim, “Müsakat”, 127.

“Hz. Peygamber hem yaşlanması hem de Müslümanların sayı olarak artmaları üzerine, Temîm-i Dârî'nin (sohbetlerinde kullanması amacıyla) minber edinme teklifini reddetmemiştir.”<sup>33</sup>

“Hz. Peygamber, komşu ülkelerin liderlerine İslâm'a davet mektubu göndermek istediğinde Acemlerin mühürlü olmayan mektupları kabul etmediğini duydu. Bunun üzerine bir mühür yaptırdı.”<sup>34</sup>

Görüldüğü üzere Hz. Peygamber, satım konusu şey henüz ortada olmayan ve akitten sonra ortaya çıkacak olan minber ve mühür siparişi vermiştir. Fakihler bu hadislerle istinaden selem ve istisnâ' akitlerinin meşru olduğunu açıklamışlardır.<sup>35</sup>

Bazı fakihler “mutlak anlamda ma'dûm'un satışının yasak olduğu” şeklindeki ilkeyi kabul etmemektedirler. Nitekim İbn Kayyım (ö. 751/1350), Hanbelî fakihlerin aksine şunu söylemektedir; hadislerde örneği verilerek satışı yasaklanan hayvan ve ürünler, yalnızca mevcutta bulunmadığı veya müşterinin elinde olmadığı için yasaklanmış değildir. Bunun yanında söz konusu malların müşteriye teslim edilmesinin ciddi risk oluşturup teslim edilemeye ihtimali sebebiyle yasaklanmış olmasındandır.<sup>36</sup> Yakın tarih İslâm hukukçularından Abdürrezzâk Ahmed Senhûrî (ö. 1971), malın gelecekte vücut bulması kesin olmamakla beraber, sözleşmenin toptan satış (cüzâf) şeklinde yapılmayıp, müşterinin maldan elde ettiği kadarının parasını vermesi şeklinde bir satış sözleşmesiyle, satış esnasında olmayan bu tür mal üzerine anlaşma yapmanın sahih olduğu görüşündedir. Zira bu tür akitte ne aldatma ne de malın vücut bulması ve teslim edilmesi ihtimali ile zarar verme yoktur. Senhûrî'ye göre, satış sözleşmesinin toptan satış şeklinde olmaması şartıyla, gelecekte vücut bulması kesin olan malların satış işlemi sahihtir.<sup>37</sup> Abdulkadir b. Muhammed Veli'ye göre de, bir kısmı zuhur eden ve kendisinden faydalanılması mümkün olan ürünlere tabi olarak sonradan ortaya çıkacak olan diğer ürünlerin (efrad-ı mütelahika) satışı caizdir.<sup>38</sup>

Günümüz âlimlerinden Ali Bardakoğlu, satış esnasında elde olmadığı gibi henüz vücut bulmamış, imal/inşa edilmemiş malların; bir taraftan elde olmama, diğer taraftan dış dünyada mevcut olmama gibi iki özelliğe sahip olduğunu söylemektedir. Ona göre bu kategoride yer alan mallar, vücut bulma/imal edilme ihtimali açısından az, orta ya da çok şeklinde sınıflandırılabilir. Genelde caiz görülmeyen yöntem ise, sonradan vücut bulma ihtimali riskli olan satışlardır. Satım sözleşmelerinde hukukî emniyeti sağlamak ve bayi-müşteriyi korumak için bunu göz önünde bulundurmaya ihtiyaç vardır.<sup>39</sup> Nihat Dalgın, satış esnasında henüz elde olmasa bile, bayiiye ait olup toptancının elinde bulunan, emanette olan, yolda olup esnafın henüz eline geçmeyen türden menkul ile gayri menkul ve dış dünyada var olmakla birlikte, henüz zimmete alınmamış malların

<sup>33</sup> Buhari, “Cuma”, 17; Ebû Dâvûd, “Cuma”, 222.

<sup>34</sup> Buhari, “İlim”, 7.

<sup>35</sup> Serahsî, *el-Mebsût*, ty, 14/124; Şirâzî, *el-Mühezzebe fî fikhi'l-İmâm eş-Şâfi'î*, 2/71.

<sup>36</sup> İbn Kayyım, *İ'lâmü'l-muavakkî'in 'an rabbi'l-âlemin*, 3/207; Abdürrezzâk Ahmed Senhûrî, *Mesâdirü'l-hak fi'l-fikhi'l-İslâmî* (Beyrut: yy, ty), 3/40.

<sup>37</sup> Senhûrî, *Mesâdirü'l-hak fi'l-fikhi'l-İslâmî*, 3/52.

<sup>38</sup> Abdullah Abdulmecid, *el-Kavâ'idü ve'd-davâbitü el-fikhiyye li-ahkâmî'l-mebî'* (Ürdün: yy, 2005), 135-138; Adil Abdulkadir b. Muhammed Veli Kute, *el-Urfu, hucciyyetühü ve eserühü fi'l-fikhi'l-muâmelati'l-maliyye* (Mekke: el-Mektebetü'l-Mekkiyye, 1997), 1/393-394.

<sup>39</sup> Darîr, *el-Çararü fi'l-ukûdü ve asarühü fi't-tatbikâti'l-mu'âsıra*, 358; Ali Bardakoğlu, “TDV İslâm Ansiklopedisi”, *Bey'* (İstanbul: TDV Yayınları, 1992), 6/16.



satışının, müşteriye teslim edilme ihtimali az olduğundan hadislerde açıkça yasaklandığını dile getirdikten sonra, malın müşteriye temlik edilmesinde yaşanacak olumsuz durumların varlığı ve bu riskin ciddi oluşu satışın hükmüne tesir ettiğini, bu nedenle satılan malın teslim edilememesi taraflar arasında niza sebep olup toplumsal huzursuzluklara sebebiyet vereceğini vurgulamaktadır.<sup>40</sup> Dalgın devamla, bu tür riskler nedeniyle satım esnasında elde bulunmayan malların satışını yasaklamak ise, başka olumsuzlukları doğurup günümüzde çeşitli sektörlerin felç olması anlamına geldiğini söylemekte ve bir kısmının elde mevcut olması yanında diğer bir kısmının henüz ortaya çıkmadığı, ancak genellikle bir afet söz konusu olmadığında ortaya çıkacak olan mallarda az bir riskle kalan kısmının da teslim edilme imkânı söz konusu olduğundan, bu nevi satışın caiz görüldüğünü ilave etmektedir.<sup>41</sup> İbrahim Kâfi Dönmez de bazı fakihlere dayandırdığı görüşünde, İslâm hukukunda ma'dûm'un bey'ini mutlak olarak yasaklayan bir delil olmadığını, önemli olanın sözleşme esnasında akit konusunun mevcudiyeti değil bunun garar içerip içermediğinin olduğunu, mesela, hasat zamanından önce ziraî mahsullerin satımının bu çerçevede incelenmesi gerektiğini vurgulamaktadır.<sup>42</sup>

## 2. Günümüzde Maket Üzerinden Konut Edinmenin Kıyaslanabileceği Fikhî Yöntemler

Fıkıhta, mezhep imamlarından sonra ortaya çıkmış fikhî meselelere *Nevâzil* denmiştir.<sup>43</sup> Mesela, hava hukuku, vergiler, arabalar iş ve işçilerle ilgili düzenlemeler fakihlerin hakkında içtihad etmediği bir takım meseleler olup İslâm hukukunda mevcut bulunan hükümlere kıyasla hükme bağlanabilirler. Nitekim Dönmez, ihtiyaç ve âdetlerin değişmesiyle şer'î hükümlerde içtihad yapmanın, buna benzer durumlarda hüküm naklinde bulunup genişletmenin caiz olduğunu nakletmektedir.<sup>44</sup>

Nevâzil kategoride değerlendirilen alışveriş yöntemlerinden biri günlük hayatta çokça rastlanılan maket üzerinden daire, bina dükkân, depo vs. alım satımıdır. Ancak bu alım satımın caiz olduğuna dair hükümler doğrudan naslarda düzenlenmiş değildir. İslâm hukuku bir taraftan da in'ikad hususunda irade hürriyetini geniş tutmaktadır. Bu sebeple muasır âlimlerce çeşitli fikhî tahlillerin yapılması gerekmiştir. Nitekim akit esnasında henüz inşa edilmeyen, ancak maket üzerinden prototipi bulunan ve tüzel kişiliğe sahip olan yapı kooperatifleri aracılığıyla satılan konutların satışının "selem" akdine hamledilebileceği hususu, bazı çağdaş fakihlerin görüşlerinde yer almaktadır. Senhûrî bu hususta şunu söylemektedir: "Gelecekte elde edilecek miras üzerinden şimdiden sözleşme yapmak, âdeten aldanma ve garar barındırdığından batıldır. Gelecekte ortaya çıkması kesin olmayan miras dışı şeyler hakkında sözleşme yapmak, sözleşmenin toptan satış şeklinde olması halinde yine ciddi anlamda aldatma ve risk taşıdığından geçersizdir. Ancak, malın gelecekte ortaya çıkması kesin olmamakla beraber, sözleşme toptan satış şeklinde olmayıp, müşterinin maldan elde ettiği kadarının parasını vermesi şeklinde bir satış anlaşması yapılıyorsa, satış esnasında olmayan bu tür mallar üzerine anlaşma yapmak sahihtir."<sup>45</sup> Abdülkerim Zeydân (ö. 2014), mahalli ma'dûm olan ve yerleşik bir

<sup>40</sup> Nihat Dalgın, *Gündemdeki Tartışmalı Dini Konular* (İstanbul: Etüt Yayınları, 2010), 2/92.

<sup>41</sup> Dalgın, *Gündemdeki Tartışmalı Dini Konular*, 2/90-93.

<sup>42</sup> İbrahim Kâfi Dönmez, *Fıkıh ve Fıkıh Tarihi İncelemeleri* (Ankara: İSAM Yayınları, 2015), 262.

<sup>43</sup> Ahmet Özel, *TDV Dinî Terimler Sözlüğü* (Ankara: İSAM Yayınları, 2023), 2/214.

<sup>44</sup> Dönmez, *Fıkıh ve Fıkıh Tarihi İncelemeleri*, 465.

<sup>45</sup> Senhûrî, *Mesâdirü'l-hak fi'l-fikhi'l-İslâmî*, ty, 3/52.

takım hükümlerden farklı olarak gelişen selem gibi akitlerin, kendi dairesinde değerlendirilmesinin gerektiğini vurgulamaktadır.<sup>46</sup> Siddık Muhammed el-Emîn ed-Darîr (ö. 2015) bu hususta şunu dile getirmektedir: “Ma’dûm mallar, bir taraftan elde olmama, diğer taraftan dış dünyada mevcut olmama gibi iki özelliğe sahiptir. Bu kategoride yer alan mallar, vücut bulma/imal edilme ihtimali açısından az, orta ya da çok şeklinde sınıflandırılabilir. İslâm hukukçularının genelde caiz görmediği, satış esnasında mevcut olmayıp sonradan vücut bulma ihtimali riskli olan satışlardır.”<sup>47</sup> Vehbe Zuhaylî’ye (ö. 2015) göre de, ma’dûm bile olsa, harita ve iskelet (maket) üzerinde gösterilen ve âdeten gelecekte mevcudiyeti kesin olarak gerçekleşecek olan ev vs. eşyanın akdi sahihtir.”<sup>48</sup>

Bu itibarla adı geçen âlimlere göre, toplumsal huzursuzluk ve bayi-müşterinin mağduriyetine sebep olacak derecede bir gabn<sup>49</sup> ve garar riski söz konusu değilse, satış sözleşmesi toptan satış şeklinde düzenlenmediyse ve satım mahallinin gelecekte ortaya çıkması kesirse ma’dûm satışı caiz görülmektedir. Âlimlerin tespitlerine kıyasla, alıcı ve satıcıyı aldatma ve malın teslim edilmeme riski yoksa diğer bir ifadeyle alıcı-satıcı mağdur edilmeyecekse, mesela bir binanın arsası temin edilmişse, üzerinde yapılacak daireler için gerekli malzemeler bulundurulsa, gelecekte burada bir binanın yapılmasını işaret eder ve bu tür alışverişler caiz görülebilir.

Bu tarz satış yöntemlerinin fikhî boyutu, klasik satım akdinin genel ilkelerinden farklı olarak; mahallin yani satım konusu şeyin henüz mevcut olmadığı *selem*, *istisnâ’ icâre*,<sup>50</sup> *müsâkât*<sup>51</sup> ve *arâyâ*<sup>52</sup> usulü alışveriş yöntemlerine benzediğinden bu meselelerin hükümleriyle ilişki kurmak gerekir. Nitekim fakihlerin genel olarak meşakkat ve sıkıntı durumlarını kolaylaştırmak adına “*meşakkat teysîri celbeder*.”<sup>53</sup> ilkesi çerçevesinde hareket ettikleri görülmektedir. Bu itibarla, henüz ortada olmayan ev-konut gibi gayrimenkulün alım satımının hamledilmesinin mümkün olduğu mezkûr sözleşmelerden selem ile istisnâ’ akitlerine kısaca değinmek istiyoruz.

<sup>46</sup> Zeydân, *el-Vecîz fi usûli’l-fikh*, 165.

<sup>47</sup> Darîr, *el-Çararü fi’l-ukûdi ve asarühü fi’t-tatbikâti’l-mu’âsıra*, 373; Bardakoğlu, “TDV İslâm Ansiklopedisi”, 6/16.

<sup>48</sup> Zühaylî, *el-Fıkhü’l-İslâmî ve edilletühü*, 4/174.

<sup>49</sup> Gabn: sözlükte, hile yapmak, aldatmak, bir şeyin miktarını azaltmak demektir. İstilahta ise, birlikşilerin yaptıkları takdirlerin dışında kalan ölçüde bir aldanma demektir. Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 151.

<sup>50</sup> İcâre: Bir malın mülkiyeti sahibinde kalmak kaydıyla belli bedel karşılığında menfaatten yararlanma, kiralama. (Köse, *İslam Hukukuna Giriş*, 324.); Bir şeyi kiraya vermek; cins ve miktar bakımından belli olan bir menfaati belli bir bedel karşılığında satmak. (Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 222.)

<sup>51</sup> Müsâkât: Meyve ağaçları veya bağ-bahçe bir taraftan, bakımı diğer taraftan olmak üzere meyve ve sebzeleler üzerinde kurulan ortaklık. (Köse, *İslam Hukukuna Giriş*, 328.); Bahçe-emek ortaklığı. Ağaçlar bir taraftan, bakım ve sulama işi de diğer taraftan, hâsıl olacak meyve ve ürünler de aralarında belirlenecek bir oran dâhilinde taksim edilmek üzere yapılan bir tür ortaklıktır. (Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 426.)

<sup>52</sup> ‘Arâyâ: Eldeki kuru meyveyi tahmine bağlı olarak ağaçtaki yaş meyve ile değiştirmek. (Köse, *İslam Hukukuna Giriş*, 321.); Taze hurmanın henüz ağacın dalında iken ölçü-tartı kullanmaksızın tahmin yoluyla kuru hurma karşılığında alınıp satılması. Bu uygulama riba yasağı ilkesine göre caiz olmaması gerekirken, dayanışma ilkesine göre caiz görülmüştür. Çünkü taze hurması olmayan insanların ellerindeki kuru hurmaları karşılığında böylesi muamelelere ihtiyaçları vardır. (Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 28.)

<sup>53</sup> Komisyon, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye*, 1/Madde, 17; Ali Haydar Efendi, *Dürerü’l-hükkâm şerhu Mecelleti’l-ahkâm (Dârü’l-cil, 1991)*, 1/35; Köse, *İslam Hukukuna Giriş*, 293.

## 2.1. Selem Akdi

Klasik kaynaklarda “*selef*” olarak da geçen “*selem*” Arapça sözlükte teslim etme manasına gelmektedir. Zira bu akitte ra’sü’l-mal (bedel) hemen teslim edilmektedir. Bu akdin “*selef*” olarak isimlendirilmesi ise bedelin önceden (akit mahallinden önce, mecliste) ödenmesi dolayısıyladır.<sup>54</sup> Bir fıkıh terimi olarak selem, veresiye malın peşin parayla yani veresiyeyi peşinen satmak,<sup>55</sup> bedeli peşin olmak üzere, evsafı zimmete alınan akit,<sup>56</sup> peşin semen (para) karşılığında vadeli mal satışı<sup>57</sup> şeklinde tarif edilmiştir.

Selem akdinin meşruiyeti yukarıda verilen hadise dayandırıldığı gibi Kur’an’da da bu nevi sözleşmeye işaret olduğu ifade edilmiştir. Nitekim Yüce Allah bu hususta, müdayene ayetinde şöyle buyurmaktadır:

“Ey iman edenler! Belirlenmiş bir zamana kadar bir borç ilişkisi kurduğunuzda bunu yazın...”<sup>58</sup>

Tanımında geçtiği gibi selem akdi, bedeli peşin, malın sözleşme yapıldıktan sonraki bir zamanda teslim edilmesidir. Ayette, insanların borçlanabilecekleri, ileriki bir zamanda ödenecek borcun taraflarca kayıt altına almaları gerektiği istenmektedir. Selemde de satım konusu şey gelecekte alıcısına teslim edilmektedir. Dolayısıyla fakihler söz konusu ayette selem akdine işaret olduğunu vurgulamaktadırlar.<sup>59</sup>

Hanefî fakihler selem akdini mekîl (ölçülebilir) ve mevzûn (tartılabilir) eşyada caiz görürler.<sup>60</sup> Mâlikî ve Hanbelîlerde ise mekîl ve mevzûnla birlikte menfaat gibi somut olmayan eşyada da selem akdi yapmak caizdir.<sup>61</sup> Daha önce zikredilen satım akdinin genel ilkelerinden farklı olarak selem akdinde, ister somut eşya ister menfaat olsun akdin mahalli henüz mevcut değildir. Buna satıcının elinde olmayan malın satışı ile henüz ağacında/dalında ortaya çıkmayan meyvenin satışı örnek verilebilir. Ancak bu akitte, mahallin kaç kilo buğday ve kaç metre kumaş olduğu gibi miktar ve evsafı malumdur (bellidir), ma’dûm değildir.<sup>62</sup> Bu sebeple mahallin kendisinde cehalet söz konusu olmadığından “garar” riski taşımaz.<sup>63</sup>

<sup>54</sup> Feyyûmî, *el-Misbâhu'l-münîr fi şarhi'l-Şerhi'l-kebir*, 286; Takıyyüddîn Ebû Bekr b. Muhammed b. Abdilmü'min el-Hüseynî Hisnî, *Kifâyetü'l-ahyâr fi halli Çayeti'l-ihstâr* (Lübnan: Darü'l-minhâc, 2008), 352; İbrahim Mustafa vd., *el-Mu'cemü'l-vasît* (İstanbul: Çağrı Yayınları, 1992), 446.

<sup>55</sup> Kudûrî, *Muhtasarü'l-Kudûrî fi'l-fikhi'l-Hanefî*, 88; Komisyon, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye*, 1/madde 163; Kal'aci, *Mu'cemu lügati'l-fukahâ*, 222; Osmânî, *Fikhü'l-büyû' 'ale'l-mezahibi'l-arba'ah*, 1/545; Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 56.

<sup>56</sup> Hisnî, *Kifâyetü'l-ahyâr fi halli Çayeti'l-ihstâr*, 352; Mustafa vd., *el-Mu'cemü'l-vasît*, 446.

<sup>57</sup> Ali el-Hafîf, *İslâm Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*, thk. Rahmi Yaran (Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2020), 504.

<sup>58</sup> Bakara, 2/282.

<sup>59</sup> Serahsî, *el-Mesbût*, 13/124; Şirâzî, *el-Mühazzeb fi fikhî'l-İmâm eş-Şâfi'î*, 2/71; el-Mevvak, *et-Tâc ve'l-iklîl li Muhtasar'ı Halil*, 6/476; İbn Kudame, *el-Muğnî*, 1997, 13/384.

<sup>60</sup> Serahsî, *el-Mesbût*, ty, 14/131; Ebû'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed Kudûrî, *et-Tecrîd* (Kahire: Darü's-selam, 2006), 5/2667.

<sup>61</sup> el-Mevvak, *et-Tâc ve'l-iklîl li Muhtasar'ı Halil*, 6/480; Şirbînî, *Muğni'l-muhtâc ilâ ma'rifeti me'ânî el-fâzi'l-Minhâc*, 6/737.

<sup>62</sup> el-Mevvak, *et-Tâc ve'l-iklîl li Muhtasar'ı Halil*, 6/376.

<sup>63</sup> Serahsî, *el-Mesbût*, ty, 14/124; Mâverîdî, *el-İknâ fi'l-fikhi'l-Şafii*, 96-98; el-Mevvak, *et-Tâc ve'l-iklîl li Muhtasar'ı Halil*, 6/476.

## 2.2. İstisna' Akdi

İstisna' Arapça sözlükte, "صنع/sane'a" filinin iftiâl babından olup bir şeyi ustasına yaptırma anlamına gelmektedir.<sup>64</sup> Bir fıkıh terimi olarak; yapılacak bir malın zimmete borç olarak satılması,<sup>65</sup> bir şeyi yapmak üzere malzeme ustadan, yapım ücreti müşteriden olmak şartıyla, sanat ehli ile sözleşme yapmak manasına gelen sipariş akdi demektir. Bu tür akitte akdin mahalli *ayn* olarak mevcuttur. Ancak, henüz alıcının istediği şekilde değildir ve isteği doğrultusunda işlenmesi gerekir. Bununla birlikte sipariş satıcının zimmetindedir.<sup>66</sup> İstisna' akdinin meşruiyeti de yukarıda zikredilen hadislerle dayanmaktadır.

Günümüzde özellikle ekonomik kalkınma sürecindeki ülkelerde cereyan eden konut edinme yollarından birinin, çeşitli tasarım-maketler üzerinden yapılan alım satım yöntemi olduğu hususu izahtan varestedir. Yukarıda değinildiği üzere bu husus çağdaş İslâm hukukçularının dikkatini çekmiş ve konu çeşitli forum ve toplantılarda dile getirilerek çözüm yolları aranmıştır. Bu itibarla, aşağıda iki fıkıh kurulu ile alan uzmanı olan bir çağdaş İslâm hukukçusunun tavsiye ettikleri detaylı fikhî konut edinme yöntemlerine değineceğiz:

## 2.3. İslâm Fıkıh Akademisi Kararı ve Tavsiye Ettiği Uygulama Yöntemi

Uluslararası İslâm Fıkıh Akademisi, 14-20 Mart 1990 tarihinde Cidde'de altıncısını düzenlediği toplantısında günümüzde fıkıh kaidelerine uygun olarak konut edinmenin klasik *istisnâ' akdi* çerçevesinde yapılabileceğini beyan etmiştir.<sup>67</sup> Bir danışma ve fetva heyeti olan mezkûr akademiye göre bu yöntem; cehalet ve nizaı ortadan kaldıran nitelikler taşıması, bu şekildeki bir akitle bina daha yapılmadan içindeki daire ve işyerlerinin satışının gerçekleşmesi, ücretin peşin ödenmeme imkânı vermesi, taraflar arasında taksitlendirmede anlaşılması cihetiyle *selem akdinden* ayrılmaktadır. Akademinin tavsiye ettiği *istisnâ'* yöntemi çerçevesindeki akit şu şekilde cereyan etmektedir: Şirket (Yapı kooperatifi) kurulur. Hissedarlar (ortaklar), bina yapımına uygun bir arsa parçasını satın alırlar. Bütün masrafları bu şirkete ait olmak üzere etüt, vergi ve ruhsat çalışmaları yapılır, şirket, arsanın düzenlemesine başlar ve daha binanın yapımına başlamadan veya başladıktan kısa bir süre sonra, binanın satışa hazırlandığını çeşitli yollarla (kanaatimizce maket, broşür vs. bu tür tanıtım araçlarıdır) insanlara duyurur. İhtiyacı olanlar şirketin ofisine gelip aşağıdaki durumları müşahede ederler:

- Arsanın yerini,
- Daha çok maketlerden oluşan planın tamamını ve alanını dakik bir şekilde gösteren kroki ve görüntüleri,
- Daire, mahzen (depo, bodrum) vb. olarak arsayı niteleyen kroki ve görüntüleri,
- Ayrıca dairenin plandaki katını, cephesini, toplam metrekaresini, oda sayısını, her bir odanın metrekaresini, dairede kullanılan malzemeyi (kapı-pencere, karo-fayans, mutfak-vestiyer dolapları vs.).

<sup>64</sup> İbn Manzûr, *Lisânü'l-'Arab*, 2508; Mecelle, madde 164; Komisyon, *el-Mu'cemü'l-vasitî*, 525.

<sup>65</sup> el-Hafîf, *İslâm Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri* (Eşya ve Borçlar Hukuku), 507.

<sup>66</sup> Şabân, *İslâm Hukuk İlminin Esasları*, 185; Osmânî, *Fikhü'l-büyü' 'ale'l-mezahibi'l-arba'ah*, 1/570; Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 261.

<sup>67</sup> Komisyon, *Konut İnşaatı ve Alış-Verişine Yönelik Gayrimenkul Finansmanına İlişkin Karar*, "Uluslararası İslâm Fıkıh Akademisi Dergisi" 1/6 (1990), 193.

Bu aşamadan sonra satıcı firma ile müşteri arasında şu anlaşmalara varılır: Değiştirmeye kabil olmayan (kesinleştirilmiş) meblağ ve para cinsi, müşterinin belli bir peşinat ödemesi, geri kalan meblağın aylık, yıllık, ara ödemeler gibi belli bir zaman diliminde taksitle ödenmesi, şayet taksitler zamanında ödenmezse evin tesliminin de geç olacağı.<sup>68</sup>

#### 2.4. Kuveyt Fetâvâ-yı Şeriyye Komisyonu Kararı

İslâm Fıkıh Akademisinin yukarıda verilen detaylı açıklamasını bir bakıma özetleyen bir karar da Kuveyt Fetâvâ-yı Şeriyye Komisyonu tarafından verilmiştir. İlgili karar kısaca şu şekildedir:

Arsası üzerinde inşaat malzemeleri mevcut bulunan ve inşaatı devam eden binaların (dairelerin) satışı, aslında istisnâ' sözleşmesidir ve dinen (fıkhen) bu sözleşmeye cevaz verilmiştir. Yani yapımı tamamlanmamış binaların satışı ma'dûm'un satışı veya kabzı gerçekleşmemiş mal satışı gibi değildir. Ayrıca mezkûr komisyon kararında, "satım sözleşmelerinde insanların hukukî güvencesini sağlamak ve bayi-müşteriyi korumak için bu tür satışlara ihtiyaç vardır"<sup>69</sup> demektedir.

Muhammed Takî Osmânî de yukarıda zikredilen komisyon kararına benzer bir yöntemle istisna akdi çerçevesinde konut vs. yaptırılabilceği hususunu şu şekilde izah etmektedir: "Arsa sahipleri, içinde oturmak amacıyla dairelerin, kullanmak amacıyla ofis ve dükkânların bulunduğu büyük bir bina projesini yaparlar, insanları buna üye olmaları için çağrı yaparlar, üye olanlar proje sahibine gerekli miktardaki ödemeyi yaparlar, bina tamamlandığında konut vs. hak sahiplerine teslim edilir. Bu nevi sözleşme istisnâ' akdidir. Zira üyeler arsa sahibiyle, evsafı projede belirlenen ev, ofis, ticaret merkezleri için sözleşme yapmaktadırlar. Ancak bina tamamlanıp teslim edilmeden yapılan ev vs. satışı ise, kişinin elinde olmayanın satışı olmaktadır ki bu caiz değildir."<sup>70</sup>

Görüldüğü üzere yukarıda zikredilen bir takım fetva kurul ve komisyonları ile bazı muasır İslâm hukukçuları, mahallinin henüz ortaya çıkmadığı alışveriş yöntemlerinde istisnâ' sözleşmesini icra etmektedirler. Buna göre henüz fiziksel olarak ortada olmayan, ancak tüm özellikleri çeşitli tanıtım araçlarıyla belirtilen konut vs. satışı istisnâ' akdine hamledilerek yapılabilmektedir.

#### 2.5. Din İşleri Yüksek Kurulunun Bu Husustaki Görüşü

Araştırdığımız kadarıyla, maket vs. üzerinden menkul-gayrimenkul satışları yöntemi için, ülkemizde bulunan Din İşleri Yüksek Kurulu'nun tavsiye ettiği herhangi bir kararına rastlanmamıştır. Ancak mezkûr kurul, "Günümüzde, müşteriye taksit imkânı sunulması, satıcının tek başına bir binayı yapamaması vs. nedenlerle daire, işyeri gibi mekânların satışlarının; maketler, broşürler, videolar veya internet üzerinden yapıldığı, bir dairenin/binanın değerinde etki eden birimlerin tamamının detaylıca bildirildiği, ancak henüz fiziki olarak mevcut olmadığı, bu nedenle ma'dûm'un satışı gibi bir durum söz konusu olduğu, böylesi bir satışın selem akdine mi hamledildiği" şeklinde muhatap olduğu soruya şu cevabı vermiştir:

"Alım satım sözleşmelerinde malın peşin olması esastır. Malın bedeli (para) ise

<sup>68</sup> Komisyon, *Konut İnşaatı ve Alış-Verişine Yönelik Gayrimenkul Finansmanına İlişkin Karar*. (Ayrıca bk. <https://iifa-aifi.org/ar/1785.html>)

<sup>69</sup> Komisyon, *el-Fetâvâ ş-şeriyye fi'l-mesâil-i'l-iktisâdiyye*, (Kuveyt: yy, 1987).

<sup>70</sup> el-Osmânî, *Fikhü'l-büyû' ale'l-mezahibi'l-arba'ah*, 1/588-589.

tarafaların anlaşmasına göre peşin veya vadeli olabilir. Ancak ihtiyaca binaen, Peygamber (s.a.v.) bazı durumlarda paranın peşin, malın vadeli olarak satılmasına izin vermiştir. Bu şekilde yapılan alışverişlere selem ve selef denilir. Selem akdi sadece misli<sup>71</sup> mallarda yapılabilir. Caiz olması için; paranın peşin, malın cinsinin, miktarının, niteliklerinin belli olması, malın teslim tarihinin ve teslimi masraf gerektiriyorsa teslim yerinin belirtilmesi gerekir. Şu hâlde hayvan, standart olmayan fabrikasyon eşya gibi kıyemî<sup>72</sup> malların sonradan teslimi şartıyla satılması caiz değildir. Henüz inşa edilmemiş meskenlerin ise tüm özellikleri bayi ve müşteri tarafından bilinmekte ve pazarlık/satış bu çerçevede yapılmaktadır. Dolayısıyla yukarıda ifade edildiği üzere bu tür malların satışı dinen caizdir.”<sup>73</sup>

Bu itibarla Din İşleri Yüksek Kurulu, konu hakkındaki hadislerden yola çıkarak, satılan bir konutun nitelikleri ile teslim tarihi gibi cehaleti ortadan kaldıran bir satış akdinin selem akdine hamledilebileceğini belirtmektedir.

## 2.6. Tefvik Ramazan el-Bûtî'nin Tavsiye Ettiği Uygulama Yöntemi

*Nevâzil alışverişler* hakkında yapılan çalışmalardan biri Muhammed Tefvik Ramazan el-Bûtî'ye aittir. Bûtî, günümüzdeki birtakım yaygın alışverişler için “el-Büyû'u's-Şâi'a ve eserü davabitü'l-mebî'i ala şer'iyetiha” başlığında doktora çalışması yapmıştır.<sup>74</sup> Bey'in klasik konuları yanında; ticarî isim, patent, telif gibi daha birçok güncel konuyu ihtiva eden çalışmada değinilen konulardan birisi de mini tasarım ve maketler üzerinden daire/konut satışlarıdır. Bûtî'nin mezkûr çalışmasında değindiği ev edinme yöntemlerinden biri, bu nevi alışverişin istisnâ' akdine hamledilmesidir. Ona göre, insanların ayakkabıcıya; ayakkabı siparişi vermesi veya ondan ayakkabı satın almaları âdet (teamül) olup, ancak ayakkabı için deri, çivi vs. götürmeleri teamül değildir. Keza insanların terzilere bir parça kumaş götürüp diktirmeleri de teamüldür. Şu hâlde bu tür şeylerin sipariş edilebilmesi, buralarda da istisnâ' akdinin sıhhatini gerektirir. Ancak Bûtî'ye göre insanların istisnâ' akdi yoluyla konut edinmeleri ise izaha muhtaçtır. Ona göre İslâm Fıkıh Akademisinin, henüz mevcutta olmayan konutların satışına yukarıda usul ve yöntemi verilen istisnâ' akdine hamledip cevaz vermesi, Hanefilerin görüşüne muhaliftir. Zira bu tür satış akdi, fakihlerin ittifakıyla caiz olmayan ma'dûm'un satışına benzemektedir.<sup>75</sup> Bu sebeple Bûtî selem ve istisnâ' akitleri dışındaki birtakım yöntemlerle konut edinilebileceğini söylemektedir. Nitekim ona göre mezkûr kurullarca beyan edilen bu gibi kararların hedefi tek ödemeye konut alamayanlara yardımcı olmaksızın, buna aşağıda verilen iki uygulama yöntemi kullanılarak bir çözüm bulunabilir:

<sup>71</sup> Misli: Çarşı ve pazarda aynı fiyatla kendi gibisi bulunan şey, standart mal. Hacim ve uzunluk ölçüsü ile ölçülen, terazi ile tartılan şeyler, yumurta ve ceviz gibi adedyiyât-ı mütekaribeden olan şeyler bu kabildendir. (Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 381.)

<sup>72</sup> Kıyemî: Çarşı ve pazarda dengi bulunmayan yahut bulunsada fiyatça farklı olan şeydir. Standart olmayan mallar. Yazma kitaplar, el yapısı kaplar, kullanılmış arabalar, hayvanlar gibi. Eski paralar gibi nadir eşya halini almış misli mallar da kıyemî sayılır. (Erdoğan, *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*, 311.)

<sup>73</sup> 20.01.2015 tarihinde Din İşleri Yüksek Kuruluna mail ortamında yöneltilen soru ile cevabi yazısı.

<sup>74</sup> Muhammed Tefvik Ramazan Bûtî, *el-Büyû'u's-Şâi'a ve eserü'l-mebî'i 'alâ şer'iyetiha* (Dimaşk: Darü'l-fikr, 2010).

<sup>75</sup> Bûtî, *el-Büyû'u's-Şâi'a ve eserü'l-mebî'i 'alâ şer'iyetiha*, 182.

### 2.6.1. Birinci yöntem

Bûtî, konut yapmak amacıyla kurulan şirket tarafından, üzerinde bina yapılacak arsanın ruhsat, etüt vs. işlemleri hazır hale getirildikten sonra; müşteriler, üzerinde bina yapılacak arsadan bir hisse alırlar, etüt ve ruhsat çalışmaları için kendi paylarına düşen ücretleri verirler, istedikleri ve anlaştıkları aşamalar için gerekli olan ücretleri öderler, malzemenin temini, korunması ve vekâlet ücreti için her ortak müteahhitle anlaşır, binanın ruhsat ücreti ve bu ücretin nasıl ödeneceği hususunda yine müteahhitle sözleşme yaparlar, binanın ana yapısı tamamlandıktan sonra, mevkiine göre her dükkân ve dairenin değerini belirlerler, bu şekilde cümleten (tüzel olarak), her ortak satın alınan arsanın ve yapılan kaba inşaatın maliki (ortağı) olur. Daha sonra her dairenin/dükkânın sahibine tahsisi, ya kurayla veya arsaya ortaklık sırasına göre yapılır. Bûtî, arsadan bir payın satın alınmasının, ortaklara arsanın üzerinde bina yapmalarını caiz kıldığını, zira genel anlamda bu arsa her ortağın hissesi oranında mülkü olduğunu, iştirakçilerin malzeme almaları, paylarına düşecek kadar vekâlet ücreti ve plan-proje onaylatma ücreti vermeleri, herkese kendi payı kadar bu arsaya ortaklık hakkı verdiğini, binanın kaba inşaatı-iskeleti tamamlandıktan sonra, ortakların tüzel anlamda hisselerinin maliki olabileceğini, binanın ince işçiliği, sıva-boya-badana-karo-fayans döşemesinin ise ayrı bir konu olup, yine ayrı akitle gerçekleşmesi gerektiğini vurgulamaktadır.<sup>76</sup>

### 2.6.2. İkinci yöntem

Bûtî'ye göre ikinci uygulama yönteminde de üzerinde bina yapılacak arsanın ruhsat, etüt vs. işlemleri hazır hale getirildikten sonra; müşteri, arsadaki payı değerinde, yapılacak binadaki daire-dükkândan vs. satın alır, proje, etüt ve ruhsat çalışmaları için kendi payına düşen ücretleri verir, hangi cephe, kat ve alanı (m<sup>2</sup>) istediğini beyan eder, arsanın inşası için gerekli olan ilk malzemeleri satın alır, ilk malzemeleri almak için vekâlet ücreti, malzemelerin temini, korunması ve bu konudaki borçların kapatılması hususunda sözleşme yapar, müteahhitle binanın projesinin onaylanması ve borçlarının kapatılması konusunda yine sözleşme yapar. Bûtî, bu yöntemle arsadan bir payın satın alınması, ortaklara arsa üzerinde bina yapmalarını caiz kıldığını, çünkü tüzel anlamda bu arsa her ortağın hissesi miktarınca mülkü olduğunu, iştirakçilerin; malzeme almaları, paylarına düşecek kadar vekâlet ve proje onaylatma ücreti vermeleri, onlara kendi payları kadar arsaya ortaklık hakkı verdiğini ki bunun her iki taraf arasında niza çıkmasına mâni olduğunu beyan etmektedir.<sup>77</sup>

### 2.6.3. Değerlendirme

Bûtî'nin tavsiye ettiği birinci uygulama örneğinde, dairelerde toplamda ve tüzel bir ortaklık vardır ve inşaat bittikten sonra dairelerin sahipleri belirlenecektir. İkinci örnekte ise iştirakçiler, belli bir pay ve belli daire için ücret verirler. Dolayısıyla daha en başta daireleri bellidir. Her iki uygulama yöntemlerinde de yeteri kadar arsadan hisse alınmasıyla başlanmakta, etüt, vergi ve ruhsat ücretleri ödenmekte, binanın kaba inşaatı için gerekli olan ilk malzemeler alınmaktadır. Şu hâlde Bûtî'ye göre, yukarıda verilen iki uygulama yöntemiyle, akdin mahalli henüz ortada olmasa bile maket vb. materyallerle konut ve işyeri gibi birtakım gayrimenkullerin edinmesinde insanlara yardımcı olunabileceğini değerlendirmektedir.

<sup>76</sup> Bûtî, *el-Buyû'ü's-Şâi'a ve eseru'l-mebi'i 'alâ şer'iyyetiha*, 186-189.

<sup>77</sup> Bûtî, *el-Büyü'ü's-Şâi'a ve eseru'l-mebi'i 'alâ şer'iyyetiha*, 182-184.

## 2.7. Daire/Kat Karşılığında Arsa Satımı

Günümüzde gayrimenkul alışveriş yöntemlerinden birisi de arsa sahiplerinin, ifraz edilmiş arsalarını, blok, kat, daire, dükkân vs. karşılığında müteahhitlere verdikleri yöntemdir. Fıkıhta bu tür ticarî alışverişlere, malın malla satımı (mukayeda/trampa) denilmektedir. Mukayeda usulü, Kur'an'ın caiz gördüğü alım satım yöntemlerinden biridir.<sup>78</sup> Ayrıca İslâm hukuku, alışverişlerde örf ve adetleri de göz önünde bulundurmaktadır. Bunun için "Âdet muhakkemdir",<sup>79</sup> "Örfen bilinen hususlar, akit esnasında taraflarca belirlenmiş şart gibidir" şeklinde ilkeler vazetmiştir.<sup>80</sup> Malum olduğu üzere blok, kat, daire, işyeri vs. karşılığı arsa satış yönteminde de akdin mahalli (bedel olarak alınan daire vs.) henüz fiziki anlamda mevcut değildir. Bu itibarla bu tür satışta, satım konusu olan daire vs. tesliminde müşteri açısından aldanma, satıcı açısından haksız yere kazanç elde etme söz konusu değilse, yukarıda verilen selem, istisnâ ve diğer yöntemler çerçevesinde caiz görülebileceği değerlendirilmektedir. Keza bu hususta taraflarca malum bir takım şartların zikredilmemesi örf ve adet olarak değerlendirilebilir. Zira İslâm hukukunun esaslarından birine aykırı düşmediği sürece akitlerde mubahlık ilkesi çerçevesinde kolaylık esas alınmaktadır. Bu tür sözleşmeler, hem arsa sahibi hem de binayı yapacak kişi için kolaylaştırıcı unsurlar taşımakta, dolayısıyla her iki taraf için maslahat bulunmaktadır. Arsa sahibi cihetinden faydası, tek başına bir binayı inşa edemiyor (ortaklara muhtaç duyuyor) olmasıdır. Müteahhitler cihetinden faydası ise; bu tür yöntemlerle ayrıca arsa için bir bedel verilmiyor olmasıdır.

## Sonuç

İslâm hukuku, düzen ve intizamla birlikte kolaylığı esas almıştır. Bunun için temel ilkeler koymuş, insanlara günlük ticarî hayatlarında Kitap ve Sünnet ışığında çözüm yolları aramıştır. Nitekim yerleşik alışveriş rükün ve teamüllerinden farklı özelliklere sahip olan meşru ve alternatif çözümler sunmaktadır. Bu bağlamda bir nevi *nevâzil* unsur taşıyan alışveriş yöntemleri hakkında, klasik fıkıh mezheplerinin görüşlerinden dolayı olarak bazı hükümler çıkarılmakla birlikte günümüzdeki bazı fıkıh kurul-forum-komisyonları ile fakihler, çözüme yönelik çeşitli görüşler ortaya koymaktadırlar.

Ticarî hayatın önemli alışveriş türlerinden biri olup bir nevi *ma'dûm'un satışı* olarak telakki edilen maket, broşür, üç boyutlu çizimler, görüntü-video gibi materyaller yoluyla konut, işyeri vs. alışverişi yapmak, günümüzde yaygın bir gayrimenkul alışveriş yöntemi olarak başvurulmaktadır. İlk dönem fukaha, İslâm hukukunun temel kaynakları olan Kitap ve Sünnet ışığında bu tür alışverişlere dayanak olan ve *mahallinin* henüz mevcut olmadığı *selem* ve *istisnâ'* akitlerinin meşruiyetine cevaz vermişlerdir. Nitekim adı geçen iki esnek sözleşme bütün mezheplerde caiz görülmüştür. Hanefîler ayrıca yerleşik kuralın aksine hareket edildiğinden bu nevi alışverişlerde *istihsân'*a da başvurmuşlardır. Günümüz bazı İslâm hukuku araştırmacıları ile İslâm ülkelerindeki birtakım fıkıh kurulları da selem ve istisnâ' sözleşmelerine değinmişlerdir. Nitekim mezkûr sözleşmelerle konut ve işyeri gibi gayrimenkul vs. edinmeyi; cinsi, miktarı, nitelikleri,

<sup>78</sup> Yusuf Karadâvî, *Bey'u'l-murabâha li'l-âmiri bi's-şirâ'*, ts., 15; Hüsamüddin Affane, *Bey'u'l-murabâha li'l-âmiri bi's-şirâ'* (Filistin: Beytü'l-mali'l-filistini, 1996), 30; el-Osmanî, *Fikhü'l-büyü' 'ale'l-mezahibi'l-arba'ah*, 1/587-589.

<sup>79</sup> Abdurrahman İbn Salih Abdullatif, *el-Kavâidü ve'd-davâbitü'l-fikhiyyeti'l-mutadammînetü li't-teysir* (Medine: el-Câmia el-İslâmiyye, 2003), 1/297.

<sup>80</sup> Komisyon, *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye*, 1/Madde, 36, 43; Dönmez, *Fıkıh ve Fıkıh Tarihi İncelemeleri*, 460.



teslim tarihi belirlenen, Kitab'ta dayanağı olan ve Sünnetle sabit olan selem ve istisnâ' akitleri çerçevesinde çözüm yolu aramışlardır. Buna göre henüz ortada olmayan ancak daire/binanın özelliklerini en ince detayına kadar açıklayan dolayısıyla bayi-müşteri için *garar* riski taşımayan ve yapı hakkında *cehalet* bırakmayan maket, tasarım vb. tanıtım araçları üzerinden yapılan alışverişler, mahalli mevcut olmayan selem ve istisnâ' akitleri çerçevesinde değerlendirilebileceğini ifade etmişlerdir. Görüldüğü üzere fukahânın çoğunluğu, akdin mahalli henüz mevcut olmasa bile, maket vb. yöntemlerle ev/işyeri edinmeyi, selem ve istisnâ' akitleri çerçevesinde değerlendirmektedirler. Bazı muasır âlimler, bunların dışında birtakım uygulama yöntemleriyle de insanların konut edinmedeki problemlerine çözümler tavsiye etmişlerdir. Nitekim bu hususta özel çalışma yapan Bûfi selem ve istisnâ' akitleri dışında, güvene dayalı bazı uygulama yöntemleriyle de insanların maket vb. araçlarla konut sahibi olmalarına imkân sağlanabileceğini vurgulamıştır.

Günümüzde bu nevi alışverişlere dair hükümler doğrudan naslar ile klasik fıkıh kaynaklarında değinilmiş olmayıp muâsır âlimlerin fikhî tahlilleriyle değerlendirilmektedir. Nitekim İslâm hukukunda alım satımlar, özü itibarıyla güvenilirliği esas alan ve alıcı ve satıcının rızasına (terâdî) dayanan sözleşmelerdir. Bu itibarla günümüzde maket ve benzeri yöntemlerle henüz ortada olmayan daire, bina, dükkân alım satımlarında, akdin konusu henüz mevcut olmasa dahi olağanüstü bir durum olmadığı takdirde zamanla ortaya çıkabileceğinden bu hususta karşılıklı rıza ve güvenin önemli rol oynadığı görülmektedir. İslâm hukukunun, alışverişlerde kolaylaştırma (*teysîr*) ile yararlandırmayı (*murââtü'l-maslaha*) esas alan ilkeleri göz önünde bulundurduğunda da zikredilen yöntemlerle henüz fiziksel ve somut olarak ortada olmayan, ancak özellikleri belirlenen yapı alışverişlerinin fikhî açıdan herhangi bir sakıncasının bulunmadığı, aksine günümüz konut ihtiyacının karşılanmasının çözümü amacıyla bu tür yöntemlere başvurulması gerektiği anlaşılmaktadır. Keza arsa karşılığında daire/bina yapımının da mukayeda/trampa yöntemi çerçevesinde ele alınarak konuta ihtiyaç duyan insanlara yardımcı olunabileceği değerlendirilmektedir.

<b>Değerlendirme</b>	İki Dış Hakem / Çift Taraflı Körleme
<b>Etik Beyan</b>	Bu makalenin hazırlanma sürecinde bilimsel ve etik ilkelere uyulduğu ve istifade edilen tüm çalışmaların kaynakçada belirtildiği beyan olunur.
<b>Benzerlik Taraması</b>	Yapıldı – Ithenticate
<b>Etik Bildirim</b>	turkiyeilahiyat@gmail.com
<b>Çıkar Çatışması</b>	Çıkar çatışması beyan edilmemiştir.
<b>Finansman</b>	Bu araştırmayı desteklemek için dış fon kullanılmamıştır.
<b>Peer-Review</b>	Double anonymized - Two External
<b>Ethical Statement</b>	It is hereby declared that scientific and ethical principles were followed during the preparation of this article and that all referenced studies are cited in the bibliography.
<b>Plagiarism Checks</b>	Yes - Ithenticate
<b>Conflicts of Interest</b>	The author(s) has no conflict of interest to declare.
<b>Complaints</b>	turkiyeilahiyat@gmail.com
<b>Grant Support</b>	The author(s) acknowledge that they received no external funding in support of this research.

**Kaynakça / References**

Abdulmecid, Abdullah. *el-Kavâ'idü ve'd-davâbitü el-fikhiyye li-ahkâmi'l-mebî'*. Ürdün: yy, 2005.

Affane, Hüsamüddin. *Bey'u'l-murabâha li'l-âmiri bi's-sirâ'*. Filistin: Beytü'l-mali'l-filistini, 1996.

Bardakoğlu, Ali. "TDV İslâm Ansiklopedisi". *Bey'*. C. 6. İstanbul: TDV Yayınları, 1992.

Bilgili, İsmail. "İslam Hukukunda Ma'dûm'un Satışı". *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi* 8 (2006), 211-238.

Buhari, Ebû Abdillâh Muhammed b. İsmâil b. İbrâhîm el-Cu'fî. *Sahihu'l-Buhari*. Dimaşk: Dârü'l-Mustafa, 2011.

Bûtî, Muhammed Tefvik Ramazan. *el-Buyû'u's-Şâi'a ve eseru'l-mebî'i 'alâ şer'iyetiha*. Dimaşk: Darü'l-fikr, 2010.

Çeker, Orhan. *Fıkıh Dersleri*. Konya: Ensar Yayıncılık, 2013.

Dalgın, Nihat. *Gündemdeki Tartışmalı Dini Konular*. 2 Cilt. İstanbul: Etüt Yayınları, 2010.

Darîr, Sıddık Muhammed el-Emîn. *el-Ğararü fi'l-ukûdi ve asarühü fi't-tatbikâti'l-mu'âsıra*. Cidde: yy, 1990.

Dönmez, İbrahim Kâfi. *Fıkıh ve Fıkıh Tarihi İncelemeleri*. Ankara: İSAM Yayınları, 1. Basım, 2015.

Duman, Soner. *İmam Şâfi'nin Kıyas Anlayışı*. Ankara: İSAM Yayınları, 2. Basım, 2017.

Ebû Dâvûd, Süleymân b. el-Eş'as b. İshâk es-Sicistânî el-Ezdî. *Sünenü Ebi Davud*. thk. Şuayb Arvavût. 7 Cilt. Suudi Arabistan: Darü'r-risale'l-alemiyye, 2009.

Erdoğan, Mehmet. *Fıkıh ve Hukuk Terimleri Sözlüğü*. İstanbul: Ensar Neşriyat, 7. Basım, 2019.

Feyyûmî, Ebi'l-Abbâs Ahmed b. Muhammed b. Ali. *el-Misbâhu'l-münîr fi ğaribi's-Şerhi'l-kebîr*. thk. Eymen Abdurrezzâk eş-Şevâ. 1 Cilt. Dimaşk: Dârül-feyhâ, 1. Basım, 2016.

Hafîf, Ali el-. *İslâm Hukukuna Göre Hukukî İşlemler ve Hükümleri (Eşya ve Borçlar Hukuku)*. thk. Rahmi Yaran. Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 4. Basım, 2020.

Hamne, Mahmud. *el-Ferâidü'l-behiyye fi'l-kavâid ve'l-fevâidi'l-fikhiyye*. Beyrut: Dârü'l-fikr, 1986.

Haydar Efendi, Ali. *Dürerü'l-hükkâm şerhu Mecelleti'l-ahkâm*. 4 Cilt. Dârü'l-cîl, 1991.

Hısnî, Takıyyüddîn Ebû Bekr b. Muhammed b. Abdilmü'min el-Hüseynî. *Kifâyetü'l-ahyâr fi halli Ğayeti'l-ihisâr*. Lübnan: Darü'l-minhâc, 2008.

İbn Arefe, Muhammed b. Muhammed el-Vargami et-Tunusi. *el-Muhtasarü'l-Fıkhi*. 10 Cilt. Müessesetü Halef Ahmed el-Hatbur, 2014.

İbn Âşûr, Muhammed Tâhir. *İslâm Hukuk Felsefesi*. çev. Mehmet Erdoğan, Vecdi Akyüz. İstanbul: Rağbet, 4. Basım, 2013.

İbn Kayyim, Ebû Abdillâh Şemsüddîn Muhammed b. Ebî Bekr b. Eyyûb ez-Zürâî ed-Dimaşkî el-Hanbelî. *İ'lâmü'l-muvakkî'in 'an rabbi'l-âlemîn*. thk. Ebu Ubeyde Meşhur b. Hasan Al Selman. 6 Cilt. Suudi Arabistan: Darü İbnü'l-Cevzi, 1. Basım, 2002.

İbn Kudâme, Ebû Muhammed Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed b. Muhammed el-Cemmâîlî. *el-Kâfi fi fikhî'l-İmâmi'l-mübeccel Ahmed b. Hanbel*. 4 Cilt. Beyrut: Darü'l-kütübî'l-ilmîyye, 1994.

İbn Kudame, Ebû Muhammed Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed b. Muhammed el-Cemmâîlî. *el-Muğnî*. thk. Abdullah b. Abdilmuhsin et-Türki. 15 Cilt. Riyad: Darü Alemî'l-kütüb, 3. Basım, 1997.

İbn Kudame, Ebû Muhammed Muvaffakuddîn Abdullah b. Ahmed b. Muhammed el-Cemmâîlî. *el-Muğnî*. thk. Abdullah b. Abdilmuhsin et-Türki. 15 Cilt. Riyad: Darü Alemî'l-kütüb, 3. Basım, 1997.

İbn Mâce, Ebû Abdillâh Muhammed b. Yezîd Mâce el-Kazvînî. *Sünenü İbn Mâce*. 5 Cilt. Suudi Arabistan: Darü'r-risale, 2009.

İbn Manzûr, Ebü'l-Fazl Cemâlüddîn Muhammed b. Mükerrrem b. Alî b. Ahmed el-Ensârî er-Rüveyfî. *Lisânü'l-'Arab*. Kahire: Darü'l-maârif, ts.

İbn Müflih, Ebû Abdillâh Şemsüddîn Muhammed b. Müflih b. Muhammed el-Makdisî er-Râmînî. *el-Mübdî' fi şerhi'l-Muknî'*. Beyrut: yy, 1980.

İbn Salih Abdullatif, Abdurrahman. *el-Kavâidü ve'd-davâbitü'l-fikhiyyeti'l-mutadamminetü li't-teysir*. 2 Cilt. Medine: el-Câmia el-İslâmiyye, 2003.

İbnü'l-Hümâm, Muhammed b. Abdilvahid es-Sivâsî. *Fethu'l-kadîr Şerhu'l-Hidâye*. 10 Cilt. Mısır: Mustafa el-Babî el-Halebi ve Evlâdühü, 1. Basım, 1970.

Kal'aci, Muhammed Ruvâs. *Mu'cemu lügati'l-fukahâ*. Beyrut: Dârü'n-nefâis, 1996.

Karadâvî, Yusuf. *Bey'u'l-murabâha li'l-âmiri bi's-şirâ'*, ts.

Kâsânî, Alâüddîn Ebû Bekr b. Mes'ûd b. Ahmed. *Bedâ'iu's-sanâi' fi tertîbi's-şerâ'i*. 7 Cilt. Beyrut: Darü'l-kütübî'l-ilmîyye, 1910.

Komisyon. *el-Fetâvâ's-şer'iyye fi'l-mesâilü'l-iktisâdiyye*. Kuveyt: yy, 1987.

Komisyon. *Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye*. 2 Cilt. İstanbul: Diyanet İşleri Başkanlığı, 2019.

Komisyon. *Konut İnşaatı ve Alış-Verişine Yönelik Gayrimenkul Finansmanına İlişkin Karar*. "Uluslararası İslâm Fıkıh Akademisi Dergisi" 1/6 (1990), 193.

Köse, Saffet. *İslam Hukukuna Giriş*. İstanbul: Hikmetevi Yayınları, 11. Basım, 2018.

Kudûrî, Ebü'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed. *et-Tecrîd*. 12 Cilt. Kahire: Darü's-selam, 2. Basım, 2006.

Kudûrî, Ebü'l-Hüseyn Ahmed b. Ebî Bekr Muhammed b. Ahmed. *Muhtasarü'l-Kudûrî fi'l-fikhî'l-Hanefî*. Beyrut: yy, 1997.

Kute, Adil Abdulkadir b. Muhammed Veli. *el-'Urfu, hucciyyetühü ve eserühü fi'l-fikhî'l-muâmelati'l-maliyye*. Mekke: el-Mektebetü'l-Mekkiyye, 1997.

Mâlik, Ebû Abdillâh Mâlik b. Enes b. Mâlik b. Ebî Âmir el-Asbahî el-Yemenî. *Muvatta'*. thk. Abdolvahhab Abdullatif. 2 Cilt. Beyrut: Mektebetü'l-ilmîyye, 2. Basım, ts.

Mâverdî, Ebü'l-Hasen Alî b. Muhammed b. Habîb el-Basrî. *el-İknâ fi'l-fikhi's-Şafii*, 2010.

Mevsîlî, Ebü'l-Fazl Mecdüddîn Abdullâh b. Mahmûd b. Mevdûd. *el-İhtiyâr li ta'lîli'l-muhtâr*. 2 Cilt. Beyrut: Dârü'l-Erkam, 1997.

Mevvak, Muhammed b. Yusuf el-. *et-Tâc ve'l-iklîl li Muhtasar'ı Halil*. 8 Cilt. Beyrut: Darü'l-kütübî'l-ilmîyye, 1. Basım, 1994.

Mustafa, İbrahim vd. *el-Mu'cemü'l-vasît*. İstanbul: Çağrı Yayınları, 1992.

Müslim, Ebü'l-Hüseyn Müslim b. el-Haccâc b. Müslim el-Kuşeyrî. *Sahihu Müslim*. 7 Cilt. Kahire: Dârü ihyai't-turâsî'l-'arabî, 1955.

Müzenî, Ebü İbrâhîm İsmâîl b. Yahyâ b. İsmâîl el-Müzenî el-Mısırî. *el-Muhtasar*. thk. Ebi Amir Abdullah Şerefüddin Dağüstani. 2 Cilt. Riyad: Darü Medaric, 1. Basım, 2019.

Nevevî, Ebû Zekerîyyâ Yahyâ b. Şeref b. Mürî en-Nevevî. *el-Mecmû' şerhu'l-Mühezzeb*. 9 Cilt. Kahire: İdaretü'tabaat'l-müniriyye, 1928.

Nevevî, Ebû Zekerîyyâ Yahyâ b. Şeref b. Mürî en-Nevevî. *el-Mecmû' şerhu'l-Mühezzeb*. 9 Cilt. Kahire: İdaretü'tabaat'l-müniriyye, 1928.

Osmânî, Muhammed Takî. *Fikhü'l-büyyû' 'ale'l-mezahibi'l-arba'ah*. 2 Cilt. Dimaşk: Darü'l-kalem, 1. Basım, 2021.

Osmanî, Muhammed Taki el-. *Fikhü'l-büyyû' 'ale'l-mezahibi'l-arba'ah*. 2 Cilt. Katar, 2021.

Özel, Ahmet. *TDV Dinî Terimler Sözlüğü*. 2 Cilt. Ankara: İSAM Yayınları, 2023.

Senhûrî, Abdürrezzâk Ahmed. *Mesâdirü'l-hak fi'l-fikhi'l-İslâmî*. Beyrut: yy, ty.

Serahsî, Ebû Bekr Şemsü'l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed. *el-Mebsût*. 31 Cilt. Mısır: Matbaatü's-saâde, ty.

Serahsî, Ebû Bekr Şemsü'l-eimme Muhammed b. Ebî Sehl Ahmed. *el-Mebsût*. 31 Cilt. Mısır: Matbaatü's-saâde, ty.

Şabân, Zekiyüddîn. *İslâm Hukuk İlminin Esasları*. thk. İbrahim Kâfi Dönmez. Ankara: Türkiye Diyanet Vakfı Yayınları, 2014.

Şîrâzî, Ebû İshâk Cemâlüddîn İbrâhîm b. Alî b. Yûsuf. *el-Mühezzeb fi fikhi'l-İmâm eş-Şâfi'î*. 3 Cilt. Beyrut: Darü'l-kütübî'l-ilmîyye, ts.

Şîrbînî, Şemsüddîn Muhammed b. Ahmed el-Hatîb eş-Şîrbînî el-Kâhirî. *Muğni'l-muhtâc ilâ ma'rifeti me'ânî elfâzi'l-Minhâc*. 6 Cilt. Dimaşk: Dârü'l-kütübî'l-ilmîyye, 1994.

Zeydân, Abdülkerim. *el-Vecîz fi usûli'l-fikh*. Beyrut: Müessesetü'r-risâle Nâşîrûn, 2014.

Zühaylî, Vehbe. *el-Fikhu'l-İslâmî ve edilletühü*. 10 Cilt. Dimaşk: Darü'l-fıkr, 2. Basım, 1985.