

YASAL ÖNALIM HAKKI VE BU HAKKIN KULLANILMASINDA FİİLİ TAKSİM OLGUSU

THE LEGAL RIGHT OF PRE-EMPTION AND THE CONCEPT OF ACTUAL DIVISION IN THE EXERCISE OF THIS RIGHT

İlknur DENİZ*

Özet: Bu çalışmada yasal önalım hakkının kullanılmasında fiili taksim olgusu, kanun koyucunun bu husustaki iradesi dikkate alınarak incelenecektir. Uygulamada önalım davası ile ilgili kararlarda, araziler üzerinde fiili taksim bulunması durumunda diğer paydaşların payı satın alan üçüncü kişiye karşı önalım hakkını kullanması dürüstlük kuralına aykırılık kabul edilerek davanın reddi yönünde kararlar verilmektedir. Ancak bu durum her somut olay bakımından aynı faydayı sağlamamakta ve kanun koyucunun önalım hakkını düzenlemesi amacı bakımından da her durumda bağdaşmamaktadır. Dolayısıyla taşınmazlar üzerinde fiili taksimin varlığı durumunda önalım davası ile ilgili karar verilirken hem somut olaydaki fayda hem de kanun koyucunun iradesi birlikte değerlendirilerek hüküm tesis edilmelidir. Ancak yerleşik Yargıtay içtihatlarında fiili taksimin bulunduğu durumlarda önalım hakkının kullanılamayacağına karar verilmektedir. Yüksek mahkemenin bu husustaki değerlendirmesinin yerinde olduğu durumlar bulunmakla birlikte her somut olay bakımından fiili taksimin önalım davasındaki rolü değişmektedir.

Anahtar Kelimeler: Önalım Hakkı, Fiili Taksim, Arazi, Toprak Bütünlüğü, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu

Abstract: In this study, the fact of de facto division in the exercise of the legal pre-emption right will be examined by taking into account the will of the legislator in this regard. In practice, in the decisions regarding the pre-emption case, in the case of de facto division on the lands; the use of the pre-emption right by other shareholders against the third party who purchased the share is considered to be contrary to the rule of good faith and decisions are made to dismiss the case. However, this situation does not provide the same benefit in every concrete case and is not compatible with

* Avukat, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Öğrencisi, ORCID: 0000-0001-9137-6289, Makalenin Gönderim Tarihi: 06.05.2024, Kabul Tarihi: 05.07.2024

the purpose of the legislator to regulate the right of pre-emption in every case. Therefore, in the presence of de facto division on immovable properties, while deciding on the pre-emption case, both the benefit in the concrete case and the will of the legislator should be evaluated together. However, in the established jurisprudence of the Court of Cassation, it is decided that the right of pre-emption cannot be exercised in cases of de facto division. Although there are cases where the Supreme Court's assessment in this regard is appropriate, the role of de facto partition in the pre-emption case varies for each concrete case.

Keywords: Pre-Emption Right, Actual Division, Land, Territorial Integrity, Soil Protection and Land Use Law

GİRİŞ

Türk Medeni Kanunu'nda (TMK) paylı mülkiyet konusu taşınmazın üçüncü kişiye satılması durumunda, paydaşlara yasal önalım hakkı tanınır. Bu kapsamda paylı mülkiyet konusu taşınmazda malik paydaşlar, diğer paydaşın payını üçüncü bir kişiye satması durumunda, önalım hakkını kullanarak payı öncelikle satın alma hakkına sahip olur. Ancak uygulamada önalım davalarında taşınmazda paydaşlar arasında fiili taksimin mevcut olması halinde önalım hakkının kullanılmasının dürüstlük kuralına aykırı olduğu yönünde kararlar verilmektedir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında da taşınmazda paydaşlar arasında fiili taksimin bulunması durumunda önalım hakkının kullanılması dürüstlük kuralına aykırılık sayılmakta ve buna hakkın kötüye kullanılması gerekçe gösterilmektedir.

Önalım hakkının kullanılmasına engel durumlar kanunda açıkça belirtilmiş durumdadır. Ancak kanunda olmayan ve Yargıtay içtihatları ile uygulamaya giren fiili taksim olgusunun varlığı önalım hakkının kullanılmasına engel durum addedilmektedir. Doktrindeki bir kısım yazarlar Yargıtay ile aynı görüşü paylaşıyorken, diğer yazarlar bunun aksi kanaatindedir.

Bu çalışmada öncelikle önalım hakkının ne olduğu ve hangi durumlarda kullanılabileceği, hangi durumlarda kullanılmasının mümkün olmadığı incelenmiştir. Önalım hakkı açıklandıktan sonra Yargıtay içtihatları ile uygulamaya giren fiili taksim kavramı tanımlanmış ve önalım hakkı ile olan ilişkisi üzerinde durulmuştur. Bu çalışmanın misyonu kanun koyucunun paylı mülkiyet konusu bir taşınmazda paydaşlara önalım hakkı tanımasındaki amacının anlamlandırılması ve bu kapsamda mevcut uygulamanın değerlendirilmesidir. Gerek

Türk Medeni Kanunu gerek Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kanun koyucunun amacının örtüştüğü düşünülmektedir. Bu nedenle hem yasal önalım hakkı hem de Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun ilgili hükümleri incelenebilir.

I. ÖNALIM HAKKI

Önalım hakkı; hakkın yükümlüsü olan kişinin, hakkın konusu şeyi üçüncü kişiye satması veya ekonomik bakımdan satışa eşdeğer hukuki işlemler ile devretmesi halinde, hak sahibine tek taraflı irade beyanı ile satılan şeyin mülkiyetinin kararlaştırılan bedel karşılığında kendisine devrini talep yetkisi veren kurucu yenilik doğurucu haktır.¹ Önalım hakkı Türk Medeni Kanunu kapsamında düzenlenen yasal önalım hakkı ve sözleşmeden doğan önalım hakkı olarak ikiye ayrılmaktadır. Çalışmamızda odak yasal önalım hakkıdır.

Yasal önalım hakkı TMK m.732 vd. hükümlerinde düzenlenir. Yasal önalım hakkına ilişkin kanunda tanım yapılmamıştır. Bu hususta öğretide yapılan tanımları incelediğimizde yasal önalım hakkı, paydaşlardan birinin paylı mülkiyete tabi taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü bir kişiye satması halinde diğer paydaşlara söz konusu payın aynı şartlarda öncelikle kendisine devrini talep etme yetkisi veren haktır.²

Türk Medeni Kanunu m.732 hükmünde “*Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması*

¹ Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özek Borç İlişkileri, C.I/1, İstanbul, 2008, s.274; Mustafa Kılıçoğlu, Şufla Davaları. Ankara, 1997, s.16; Feride Demirbaş, “Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, C.65, S.2, s.s. 249- 278, s.251, <https://dergipark.org.tr/> .

² Turgut Akıntürk, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s.553; M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, İstanbul, 2020, s.632; Fikret Eren, “Türk Medeni Kanunu’na Göre Yasal Önalım Hakkı”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2008, C.XII, S.1-2, s.s. 103-126, (Eren, Önalım Hakkı), s.106; A. Lale Sirmen, Eşya Hukuku, Ankara, 2022, s.475; İlay Zeynep Suata, Kanuni Önalım Hakkı, Ankara, 2020, s.16; Arif Barış Özbilen, “Üst Hakkı İradı ve Bu İradın Ödenmesine İlişkin Alacağın Güvencesi Olarak Kanuni İpotek Hakkı”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2016, S.126, s.s. 263-310, s.305; Erhan Günay, *Önalım Hakkı*, Ankara, 2021, s.19; Sultan Melis Saray Türe, Önalım Hakkı ve Sınırları, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, s.4.

hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler” ifadesine yer verilir. Söz konusu hükümden de anlaşılacağı üzere yasal önalım hakkı paylı mülkiyete tabi olan bir taşınmazda, paydaşlardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması ve diğer paydaşların da bu haklarını dava yolu ile kullanmaları halinde söz konusu olmaktadır.³

Yasal önalım hakkı; TMK kapsamında taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamaları başlığı altında düzenlenir. Yasal önalım hakkı ile mülkiyet hakkına getirilen kısıtlama, kanundan doğmaktadır.⁴ Ancak önalım hakkının varlığı paylı mülkiyet ilişkisinde; paydaşın payını devretme hakkını doğrudan kısıtlamaz, önalım hakkının kullanılması ile mülkiyet hakkının kısıtlanması söz konusu olmaktadır.⁵

A. Amacı ve Hukuki Niteliği

Kanun koyucu tarafından paylı mülkiyet ilişkisinde yasal önalım hakkı tanınmasındaki amaç; yürütülmesi zor olan paylı mülkiyet ilişkisinin ortadan kaldırılmasını kolaylaştırmak ve paydaşlar arasına üçüncü kişinin girmesini önlemektir.⁶ Başka ifadeyle yasal önalım hakkının amacı; paylı mülkiyet ilişkisine vizesi olmayan yabancıların girmesini önlemek ve mülkiyeti tek elde toplamaktır.⁷ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen bir kararda⁸ yasal önalım hakkının amacı ile ilgili olarak; *“paylı mülkiyette paydaşlar arasında ortak idare ve kullanma durumu söz konusu olduğundan paydaşların birbirlerini bilmeleri ve tanımaları önem taşımaktadır. Bu ihtiyacın gereği olarak paydaşlar arasına yabancı bir kişinin girişini engellemek, taşınmazın daha küçük parçalara ayrılmasını önleyebilmek, hisselerin mümkün olduğu kadar hissedar elinde toplanmasını temin etmek amacıyla paylı taşınmazlarda hissedarın temlik hakkı sınırlandırılarak kanuni önalım hakkı tanınmıştır”* ifadesine yer verilmiştir.

³ Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, Ankara, 2014, s.407.

⁴ Eren, Önalım Hakkı, s.105; Zeynep Sayımlar, “Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasını Engelleyen Bir Durum Olarak Fiili Taksim”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2015, C.6, S.3, s.s.627-652, s.629, (<https://dergipark.org.tr>)

⁵ Eren, Önalım Hakkı, s.105-106.

⁶ Nagehan Kırkbeşoğlu, Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, İstanbul, 2020, s.7.

⁷ Şeref Ertay, Eşya Hukuku, İzmir, 2014, s.391; Suata, s.23.

⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 27.04.2011 tarihli, 2011/6-38 Esas ve 2011/225 Karar numaralı Kararı. (e.t. 08.11.2021) (<https://legalbank.net/>)

Bu kapsamda yasal önalım hakkının kullanılmasını gerekli kılan sebepler; paydaşlar arasındaki mahremiyet ilişkisi dikkate alınarak paylı mülkiyet birliğine üçüncü kişilerin girmesini önlemek, kullanışlı olmayan paylı mülkiyet ilişkisini ortadan kaldırmak ve arazilerin çok fazla bölünmesini engellemektir.⁹ Çok fazla paya bölünmüş ve paydaşlar arasında yabancıların bulunduğu bir taşınmaz mülkiyetinin verimli kullanılabileceği ve uzun ömürlü olabileceği söylenemez.¹⁰ Bu sebeple kanun koyucu tarafından paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda önalım hakkı tanınır. Yasal önalım hakkının tanınmasında yalnızca belirli kişilerin değil kamunun da menfaatinin olduğu kabul edilmektedir.¹¹

Önalım hukuki nitelik itibarıyla; kanundan doğan, eşyaya bağlı, yenilik doğuran dava ile kullanılan haktır.¹² Yenilik doğuran haklar; hak sahibine tek taraflı irade beyanı ile bir sonuç ortaya çıkarma yetkisi verirken, hakkın muhatabına da ortaya çıkan sonuca katlanma yükümlülüğü getirmektedir.¹³ Bu yönüyle önalım hakkı da; önalım hakkı sahibine bu hakkı kullanarak payın maliki olma yetkisi verirken, önalım yükümlüsüne de önalım hakkının kullanılması ile ortaya çıkacak sonuçlara katlanma yükümlülüğü getirmektedir.¹⁴

B. Önalım Hakkının kullanılması İçin Gerekli Şartlar

Önalım hakkının kullanılabilmesi için bazı şartların gerçekleşmiş olması gerekmektedir: Paylı mülkiyet konusu bir taşınmaz olmalı, söz konusu bu taşınmaz üzerinde önalım olayı gerçekleşmeli, pay üçüncü kişiye satılmış olmalı ve bu hak, hak sahibi olan paydaş tarafından dava yoluyla kullanılmalıdır.

1. Paylı Mülkiyet Konusu Bir Taşınmaz Olması

Yasal önalım hakkı ancak paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda söz konusu olabilir, taşınır mallar ile elbirliği mülkiyetinin söz konusu ol-

⁹ Mehmet Ayan, Eşya Hukuku, İstanbul, 2020, s.461.

¹⁰ Suata, s.23.

¹¹ Akıntürk, s.553.

¹² Eren, s.408; Eren, Önalım Hakkı, s. 106-107; Akıntürk, s.553.

¹³ Ayrıntılı bilgi için bkz: Kırkbeşoğlu, s.21 vd.

¹⁴ Kırkbeşoğlu, s.21.

duğu hallerde yasal önalım hakkı yoktur.¹⁵ Bu kapsamda yasal önalım hakkının sahibi; paylı mülkiyete tabi taşınmazdaki hali hazırdaki paydaşlardan biridir.¹⁶

2. Önalım Olayının Gerçekleşmesi

Önalım olayı;¹⁷ taşınmaz üzerindeki mülkiyet payının tamamen veya kısmen bir bedel karşılığında satılması olarak tanımlanabilir.¹⁸ TMK md.732 hükmünde bu durum *“Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler”* denilerek ifade edilir.

Önalım olayı, önalım hakkının kullanılmasına olanak veren durumdur.¹⁹ Önalım olayı (önalım olgusu); ivazlı, isteğe bağlı ve cüzi halefiyet yoluyla gerçekleşen devirlerde söz konusu olmaktadır.²⁰ TBK m.240 hükmü uyarınca paydaşlardan birinin payını üçüncü kişiye satması halinde önalım olayı gerçekleşip önalım hakkı kullanılabileceği gibi pay ile ilgili olarak satışa eşdeğer bir ekonomik işlemin gerçekleşmesi halinde de önalım hakkı kullanılabilir.²¹ Ancak bu hususta bazı tartışmalar mevcuttur. Doktrindeki ağırlıklı görüş²² sözleşmesel önalım hakkı için öngörülen TBK m.240 hükmünün yasal önalım hakkı için de kullanılabileceğini öne sürmektedir. Doktrindeki diğer görüş²³ ise hükmün lafzından hareket etmekte ve TMK’da açıkça öngörülme-yen satışa eşdeğer ekonomik işlemin kanuni önalım hakkı bakımından uygulanamayacağını ifade etmektedir. Kanımızca doktrindeki ağırlıklı görüş daha isabetlidir.

¹⁵ Eren, s.410-411.

¹⁶ Suata, s.41; Mert Yaşar, Yeni Medeni Kanun’da Önalım Hakkına İlişkin Değişiklikler, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 1, S.2, s.s. 423-434, s.425.

¹⁷ Başka bir ifadeyle “önalım olgusu”, bkz: Eren, s.412; Akçaal, Mehmet, Eşya Hukuku, Ankara, 2021, s.477.

¹⁸ Akıntürk, s.553; Oğuzman/Öz, s.634; Kırkbeşoğlu, s.15; Suata, s.45.

¹⁹ Kırkbeşoğlu, s.49.

²⁰ Akçaal, s.477.

²¹ Kırkbeşoğlu, s.50.

²² Sirmen, s.476; Mustafa Alper Gümüş, Türk Medeni Kanunu’nun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul, 2007, s.453; Sinan Okur, “Önalım Olgusuna Dair Yeni Bir Kategori; Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlem Kavramı Üzerine Mukayeseli Bir İnceleme” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2019, C:9, S:1, s.s.101-258, s.124 vd.; Kırkbeşoğlu, s.75-76.

²³ Suata, s.51; Ekrem Yıldız, Önalım Davaları, İstanbul, 2008, s.32.

Taşınmazın, paylaşılması neticesinde mirasçılardan birine özgülenmesi, bağışlama, cebri artırma yoluyla satışı, kamu hizmetinin yerine getirilmesi ve buna benzer amaçlarla edilmesi gibi işlemler önalım olayı niteliğinde değildir.²⁴

Yasal önalım hakkı, taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet ilişkisinin kurulması ile aynı anda ve kendiliğinden kanundan doğmaktadır.²⁵ Paylı mülkiyet ilişkisine konu payın satışı yani önalım olayı ile önalım hakkının kullanılması gündeme gelmektedir.²⁶ Bu itibarla önalım hakkının doğumu paylı mülkiyet ilişkisinin kurulmasına, önalım hakkının kullanılması ise paylı mülkiyet konusu payın satılmasına bağlıdır.

Önalım hakkının kullanılmasına olanak veren satış, geçerli ve kanundaki şartlara uygun olmalıdır.²⁷ Resmi şekle aykırı, muvazaalı ya da ehliyetsiz kişi tarafından yapılan veya içerik bakımından hukuka, ahlaka aykırı ya da konusu imkansız sözleşmeler geçerli satışa olanak vermediğinden bu gibi durumlarda önalım hakkı kullanılamaz.²⁸ Sözleşmesel önalım hakkı ile ilgili TBK m.241 hükmü uyarınca “*Önalım hakkı kullanıldıktan sonra satış sözleşmesi ortadan kaldırılırsa veya alıcının şahsından kaynaklanan sebeplerle onaylanamazsa, bu durum önalım hakkı sahibine karşı öne sürülemez*”. Bu kapsamda önalım hakkının, satış sözleşmesinin feshedilmesinden etkilenmeyeceği ifade edilmektedir.²⁹ Kanaatimizce sözleşmesel önalım hakkı için öngörülen bu hükmün yasal önalım hakkı bakımından da kıyasen uygulanması mümkündür. Dolayısıyla önalım hakkının kullanılmasından sonra satış sözleşmesinin feshedilmesi halinde önalım hakkı bu durumdan etkilenmez.

3. Payı Üçüncü Kişinin Satın Almış Olması

TMK m.732 hükmü uyarınca; yasal önalım hakkı, paylı mülkiyetin konusu payın üçüncü kişilere tamamen veya kısmen satışı halinde söz

²⁴ Eren, s.412; Kırkbeşoğlu, s.49; Akıntürk, s.554.

²⁵ Eren, Önalım Hakkı, s.108.

²⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 04.12.2015 Tarih, 2014/324 Esas ve 2015/2787 Karar sayılı Kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (e.t. 08.01.2022).

²⁷ Muvazaa hususunda ayrıntılı açıklamalar için bkz: Akçaal, s.478-480.

²⁸ Eren, Önalım Hakkı, s.111.

²⁹ Suata, s.47.

konusu olmaktadır.³⁰ Başka ifadeyle yasal önalım hakkı, paylı mülkiyet konusu payı satın alan üçüncü kişiye karşı kullanılabilir.³¹ Payı satın alan üçüncü kişi gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir.³² Paylı mülkiyet ilişkisine konu olan taşınmazlarda yasal önalım hakkının tanınmasındaki amaçlardan biri paydaşlar arasına yabancıların girmesini önlemek olduğundan, payın paydaşlardan birine satılması durumunda yasal önalım hakkı kullanılamaz.

4. Yasal Önalım Hakkının, Hak Sahibi Paydaşın Üçüncü Kişi Aleyhine Açacağı Önalım Davası ile Kullanılması

Türk Medeni Kanunu m.734/1 hükmüne göre; yasal önalım hakkı payı satın almış olan üçüncü kişiye karşı dava açılarak kullanılabilir. Önalım hakkının kullanılması paydaşla üçüncü kişi arasında satış sözleşmesinin yapılması ile kullanılabilir, tescilin yapılmış olması şart değildir.³³ Bu hususta Yargıtay tarafından verilmiş bir kararda³⁴ önalım hakkının payın üçüncü kişiye satılması ile kullanılabilir hale geldiği belirtilmiş, bu hakkın kullanılması için tescilin yapılmış olması şartından bahsetmemiştir. Önalım davası; önalım hakkı sahibinin, payı satın alan üçüncü kişiye açtığı ve sonunda hâkimin davacını adına payın satımı ve mülkiyetin tesciline karar verdiği yenilik doğuran dava³⁵ olarak tanımlanmaktadır.

Yasal önalım hakkının kullanılmasında davacı; pay satıldığı zaman paydaş sıfatına sahip olan kişidir.³⁶ Bu kapsamda paylı mülkiyete tabi taşınmazdaki payın satıldığı anda paydaş sıfatı bulunan malikler yasal önalım hakkını kullanabilir. Paydaşların tamamının bu davayı açmasına gerek olmayıp yalnızca bazıları da önalım davasını açabi-

³⁰ Vehbi Umut Erkan, "Anayasa Mahkemesi'nin 12.12.2007 Tarihli E.2003/34 ve K.2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu'nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması", *İnönü üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2014, C.5, S.1, s.s.269-294, s.274.

³¹ Jale Akipek/Turgut Akıntürk/Derya Ateş, *Eşya Hukuku*, İstanbul, 2018, s.554.

³² Ayan, s.472.

³³ Eren, s.415; Eren, *Önalım Hakkı*, s.113.

³⁴ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 02.11.2017 Tarih, 2015/17107 Esas ve 2017/8044 Karar sayılı karar, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> .

³⁵ Eren, *Önalım Hakkı*, s.117; Kırkbeşoğlu, s.150.

³⁶ Ayan, s.479.

lir.³⁷ Birden çok paydaşın önalım davası açması durumunda; her paydaşın durumu birbirinden bağımsız olduğundan, aralarında mecburi dava arkadaşlığı bulunmamaktadır ancak ihtiyari dava arkadaşı olabilirler.³⁸ Birden çok paydaşın dava açması halinde dava konusu payın nasıl paylaşılacağı hususunda kanunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu hususta doktrindeki bir görüşe göre; paydaşların tümünün dava açması halinde paydaşlar, dava konusu üzerinde eşit oranda hak sahibi olmaktadır.³⁹ Paydaşlardan yalnız birkaçının önalım hakkını kullanması, diğerlerinin kullanmaması durumunda yalnızca bu hakkı kullanan paydaşların payı artarken, diğerleri önalım hakkından faydalanamaz. Diğer görüşe göre; önalım hakkını kullanan her paydaş, payı oranında hak sahibi olmalıdır.⁴⁰

Önalım davası, davalı sıfatı bakımından incelendiğinde; TMK md.734/1 hükmünde de açıkça ifade edildiği üzere önalım hakkı payı satın alan üçüncü kişiye karşı kullanılabilir. Dolayısıyla önalım davasında davalı sıfatı payı satın alan üçüncü kişidir.⁴¹ Yasal önalım hakkının payı satın alan üçüncü kişiye karşı kullanılması halinde; davalı üçüncü kişi, söz konusu hak kanundan doğan ödev niteliğinde olduğundan, böylesine hakkın varlığından haberdar olmadığını öne sürerek iyi niyet iddiasında bulunamaz. Yasal önalım hakkı kanundan doğan kısıtlama olduğundan, üçüncü kişinin iyi niyet iddiasında bulunamaması için kanun koyucu söz konusu hakkın şerhine ihtiyaç duymamıştır.⁴²

TMK m.733 hükmü kapsamında; yasal önalım hakkı satışın hak sahibine bildirilmesinden itibaren üç ay, her halde satışın yapıldığı tarihten itibaren iki yıl içerisinde kullanılmalıdır. Davanın bu süreler içerisinde açılmaması durumunda dava açma hakkı sona erer.⁴³ Söz konusu bu süreler hak düşürücü nitelikte olup, bu sürelerin kaçırıldığına ilişkin savunma itiraz niteliğindedir ve yargılamanın her aşamasında ileri sürebilir, hâkim tarafından resen nazara alınır.⁴⁴

³⁷ Eren, Önalım Hakkı, s.118.

³⁸ Kırkbeşoğlu, s.151.

³⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.562.

⁴⁰ Eren, s.421-422.

⁴¹ Ayan, 482.

⁴² Turhan Esener/Kudret Güven, Eşya Hukuku, Ankara, 2012, s.257.

⁴³ Eren, Önalım Hakkı, s.120; Kırkbeşoğlu, s.160.

⁴⁴ Kırkbeşoğlu, s.158.

Önalım davasının açılması için öngörülen üç aylık sürenin başlangıç anı olarak satışın bildirilmesi tarihi esas alınmıştır. TMK m.733 hükmüne göre söz konusu bildirim alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara satışın noter aracılığıyla bildirilmesi şeklinde olmaktadır. Satışın noter kanalı dışında başka yolla öğrenilmesi halinde üç aylık süre hesaplanmaya başlanmaz ancak iki yıllık sürenin başlaması noter kanalıyla bildirim yapılmasına bağlı olmayıp sürenin hesabı önalım hakkının doğumuna sebep olan satışın yapıldığı tarihten itibaren yapılmaktadır.⁴⁵

TMK m.734 hükmüne göre; önalım hakkı sahibi, payın adına tesciline karar verilmeden önce, satış bedelini ve payı satın alan üçüncü kişiye düşen tapu giderlerini hâkim tarafından belirlenen süre içerisinde, belirlenen yere nakden yatırmalıdır. Aksi halde hâkim tarafından payın, önalım hakkını kullanan paydaş adına tesciline karar verilemez.⁴⁶ Önalım davası sonucunda verilmiş olumlu kararın kesinleşmesiyle birlikte önalım hakkını kullanan paydaş, payın mülkiyetini kazanmış olur ve daha sonra payla ilgili yapılacak tescil açıklayıcıdır.⁴⁷

C. Önalım Hakkının Kullanılamayacağı Haller

TMK m.732 hükmü kapsamında; payın üçüncü kişiye satışı halinde önalım hakkının kullanılabileceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla *paydaşlar arasındaki satışlarda* yasal önalım hakkı kullanılamaz. Yasal önalım hakkını kullanacak olan kişinin paylı mülkiyet ilişkisinin kurulması anından itibaren paydaş olması gerekli değildir, yasal önalım hakkını kullanması bakımından payın satışı anında paydaş olması yeterlidir.⁴⁸

Yasal önalım hakkı, paylı mülkiyet konusu taşınmazdaki payın satışı halinde kullanılabilir, satış dışındaki işlemlere dayalı pay devirlerinde yasal önalım hakkı yoktur,⁴⁹ TMK m.733 hükmü uyarınca *cebri artırma yoluyla yapılan satışlarda* önalım hakkı kullanılamaz.⁵⁰

⁴⁵ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 05.03.2020 Tarih, 2016/15265 Esas ve 2020/2714 Karar sayılı Kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (e.t. 08.01.2022); Eren, s.424-425.

⁴⁶ Ayan, s.498.

⁴⁷ Ayan, 498-499.

⁴⁸ Kırkbeşoğlu, s.188.

⁴⁹ Ayan, s.466.

⁵⁰ Ahmet Nabi Nebioğlu, Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı ve Kısıtlamaları, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bursa, 2017, s.79.

Yasal önalım hakkının kullanılamayacağı diğer hal *bağışlamadır*. Çünkü bağışlama satıştan farklı olarak *ivazsızdır*. Ancak gerçekte satış olduğu halde bağışlama gibi gösterilen devirlerde önalım hakkı kullanılabilir.⁵¹

Önalım hakkına konu payın maliki ölürse miras bırakan önalım hakkına konu payı da kapsayan ölüme bağlı tasarruf yapmış olması mümkündür. Böyle bir halde veya taşınmazın mirasın paylaşılması sırasında mirasçılardan birine özgülenmesi ve buna benzer sebeplerle edinilmesi durumunda da yasal önalım hakkından bahsedilemez.⁵²

Mülkiyetin devri amacına yönelik; trampa sözleşmesinde,⁵³ arsa payı devri karşılığı inşaat yapım sözleşmesinde önalım hakkı kullanılamaz. Ayrıca vakıf kurulmasında, kamulaştırmada, mahkeme kararıyla mülkiyetin kazanılmasında ve intifa hakkı tesisinde önalım hakkı kullanılamaz.⁵⁴

Önalım hakkının kullanılamayacağı haller kısmında önalım hakkından vazgeçilmesi veya feragat edilmesi hususu da açıklanabilir. Önalım hakkından feragat edilmesi durumunda önalım hakkı kullanılamaz. Feragat, mutlak feragat ve nispi/kısmi feragat (vazgeçme) olarak ikiye ayrılmaktadır.⁵⁵ Mutlak feragat ile hak sahibi bütün paydaşlar lehine veya bütün muhtemel önalım olguları için kanuni önalım hakkı ortadan kalkmaktadır, nispi feragat (vazgeçme) durumunda ise; sadece belirli bir satış için veya birkaç paydaş lehine hakkı kullanmaktan vazgeçildiği için hak ortadan kalkmamakta, sadece hakkın kullanmaktan vazgeçildiği satışta veya vazgeçilen paydaşlara karşı önalım hakkı kullanılamamaktadır.⁵⁶ TMK m.733 hükmü⁵⁷ kapsamında mut-

⁵¹ Ertaş, s.394; Esener/Güven, s.260.

⁵² Kırkbeşoğlu, s.193-194.

⁵³ Doktrinde bu hususta aksi görüş de bulunmaktadır. Bu görüşe göre; para ile değişebilen, değerinin belirlenmesi mümkün olan misli eşya ile kurulan trampa sözleşmelerinde önalım hakkı kullanılabilir. Bkz: N. Feyzi Feyzioğlu, Şu'f'a Hakkı, İstanbul, 1959, s.247; Kırkbeşoğlu, s.93.

⁵⁴ Ayan, s.466-468.

⁵⁵ Eren, s.428-429, Ayan, s.473.

⁵⁶ Akçaal, s.482.

⁵⁷ Türk Medeni Kanunu Madde 733/2: "Önalım hakkından feragatin resmî şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir. Belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, yazılı şekle tâbidir ve satıştan önce veya sonra yapılabilir".

lak feragat resmi şekilde yapılmalı ve tapu kütüğüne şerh verilmelidir.⁵⁸ Nispi/kısmi feragatte ise geçerlilik bakımından sözleşmenin adi yazılı şekilde yapılması yeterlidir.⁵⁹

II. FİİLİ TAKSİM

Doktrin ve Yargıtay kararları uyarınca; önalım hakkı dürüstlük kuralına aykırı kullanılamaz. Önalım hakkına konu olan taşınmazın mirasçılar arasında fiili olarak paylaşılmış olması durumunda, payın satılması halinde diğer paydaşların önalım hakkını kullanması dürüstlük kuralına aykırılık olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla Yargıtay ve doktrindeki bazı yazarlar önalım hakkına konu taşınmazın mirasçılar arasında fiilen taksim edilmesi durumunda önalım hakkının kullanılmasını önalım hakkına aykırılık olarak saymaktadır.⁶⁰ Ancak başka yazarlar fiili taksim halinde önalım hakkının kullanılmasının dürüstlük kuralına aykırılık addedilmesinin önalım hakkının amacı ile bağdaşmayacağını ifade etmektedir.⁶¹

Fiili taksim Yargıtay⁶² tarafından benimsenen görüş kapsamında yasal önalım hakkının kullanılmasını engelleyen bir durumdur. Paylı mülkiyete konu taşınmaz üzerinde fiili taksim yapılmış olması durumunda yasal önalım hakkının kullanılmasının dürüstlük kuralına aykırı olacağı düşüncesiyle fiili taksim olgusu yasal önalım hakkına yönelik sınırlandırma addedilmektedir.⁶³ Kanun kapsamında fiili taksim olgusu düzenlenmediği gibi fiili taksimin önalım hakkı üzerindeki etkisi de açıklığa kavuşturulmamıştır. Bu sınırlama Yargıtay içtihatları ile uygulamaya girmiştir.

⁵⁸ Ayan, s.473.

⁵⁹ Akçaal, s.482; Ayan, s.474, Eren, s.429.

⁶⁰ Bu hususa ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz: Başlık: 3.3. Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasında Fiili Taksim Olgusunun Yargıtay Kararları ve Doktrinde Değerlendirilmesi.

⁶¹ Bu hususa ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz: Başlık: 3.3. Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasında Fiili Taksim Olgusunun Yargıtay Kararları ve Doktrinde Değerlendirilmesi.

⁶² Yargıtay 14. H.D. 15.12.2015 Tarih, 2014/14924 Esas ve 2015/11614 Karar sayılı Kararı, Yargıtay 14. H.D. 14.03.2017 Tarih, 2016/10748 Esas ve 2017/1945 Karar sayılı kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> , e.t. 20.06.2024.

⁶³ Saray Türe, s.68.

A. Tanımı

Fiili taksim, yasal önalım hakkına konu payın ilişkin olduğu taşınmazın paydaşlar arasında özel olarak taksim edilmesi ve her bir paydaşın belirli kısmı kullanmasıdır.⁶⁴ Doktrindeki farklı bir tanıma göre fiili taksim; taşınmazın fiili kullanmaya ilişkin bölümlerinin kesin olarak birbirinden ayrılması ve birbirinden bağımsız hale gelen paylar nedeniyle paylı mülkiyet ilişkisinin bozulmasıdır.⁶⁵ Ancak söz konusu tanımın tarafımızca kabulü mümkün değildir. Paylı mülkiyet ilişkisi; paylı mülkiyet konusu malın paydaşlardan birine veya üçüncü kişiye devredilmesi, terk edilmesi, cebri icra yoluyla satılması, kamulaştırılması, iyiniyetli üçüncü kişinin paylı mülkiyet konusu mal üzerinde mülkiyet kazanması, olağanüstü zamanaşımının gerçekleşmesi, eşyanın tamamen yok olması ve paylaşma hallerinde sona ermektedir. Paylı mülkiyet ilişkisini sona erdiren paylaşma ile fiili taksim yani Yargıtay'a göre önalım hakkının kullanılmasının kullanılmasına engel olan paylaşma arasındaki ayrıma değinilmelidir. Paylı mülkiyet ilişkisinin sona ermesine yol açan paylaşma; paylı mülkiyet ilişkisinin, paydaşlardan birinin talebi üzerine anlaşma ile veya mahkeme kararıyla sona erdirilmesidir.⁶⁶ Bu paylaşma *rızai* veya *yargısal* olabilir.

Rızai paylaşma; paydaşların, paylaşma yapılması hususunda anlaşarak aralarında oybirliği ile karar verilen bir taksim sözleşmesi yapmasıdır.⁶⁷ Tapulu taşınmazlarla ilgili olarak yapılan bu taksim sözleşmesinin geçerli olabilmesi için; sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi ve her payın birbirinden bağımsız olarak tapu kütüğüne kayıt ve daha sonra paydaş adına tescil edilmesi gerekmektedir.⁶⁸ Uygulamada taksim sözleşmesi, genellikle paydaşlar arasında adi yazılı şekilde yapılmakta ve esasında paylı mülkiyet ilişkisini sona erdirmeye sonucunu doğurmamaktadır. Ancak Yargıtay tarafından benimsenen görüş doğrultusunda böyle bir taksim sözleşmesinin varlığı durumunda; kanuni olarak paylı mülkiyet ilişkisi sona ermemiş olsa da önalım

⁶⁴ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 28.02.2018 Tarih, 2017/1761 Esas ve 2018/407 Karar sayılı Kararı, <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari> , e.t. 27.11.2021.

⁶⁵ Suata, s.91.

⁶⁶ Ayan, s.105.

⁶⁷ Ayan, s.113; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.406.

⁶⁸ Ayan, s.113; Akipek/Akıntürk/Ateş, s.406.

hakkının kullanılması dürüstlük kuralına aykırılık olarak değerlendirilmektedir.⁶⁹

B. Koşulları

Fiili taksim kavramı, kanunda önalım hakkının kullanılmasını sınırlandıran bir hal olarak belirlenmemiş olup, Yargıtay içtihatları ile uygulamaya girmiştir. Bu kapsamda fiili taksimin tanımı ve koşullarının belirlenmesi de Yargıtay içtihatları ile olmaktadır. Yargıtay kararları uyarınca, taşınmaz üzerinde fiili taksim yapılması durumunda önalım hakkının kullanılmasının dürüstlük kuralına aykırı sayılabilmesi için gerekli şartlar:

- *Yasal önalım hakkına konu olan payın ilişkin bulunduğu bir taşınmazın mevcut olması*
- *Taşınmazın paydaşlar arasında paylaşılmış olması*
- *Payını devreden paydaş tarafından taşınmazın belirli bir kısmının kullanılması*

olarak belirlenmiştir.⁷⁰ Taşınmazın nitelik bakımından fiili taksime uygun olması da doktrinde bazı yazarlar tarafından dördüncü koşul olarak benimsenmektedir.⁷¹

Yargıtay tarafından verilen kararlar incelendiğinde; taşınmazın tüm paydaşlar tarafından paylaşılmış olması ve payını devreden paydaşın taşınmazda belirli kısımları kullanması şartlarına her zaman riayet etmediği görülecektir. Yargıtay'ın bir kararında;⁷² önalım davasında fiili taksime değer verilebilmesi için taksimin yazılı olarak yapılması ya da taşınmazı çok sayıda paydaşın kullanması halinde tüm paydaşlar tarafından fiilen kullanılan bölümlerin olmasına gerek

⁶⁹ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 02.03.2021 Tarih, 2021/528 Esas ve 2021/1417 Karar sayılı Kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (e.t. 08.01.2022).

⁷⁰ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 12.02.2019 tarih, 2017/1763 Esas, 2019/129 Karar sayılı Kararı, <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari> , e.t. 27.11.2021.

⁷¹ Ömer Faruk Çelik, "Fiili Taksim Halinin Yasal Önalım Hakkına Etkisi", *YÜHFD*, 2021, C.18, S.2021/2, s.s.1131-1154, s.1136, <https://dergipark.org.tr/> .

⁷² Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 29.09.2021 tarih, 2021/279 Esas, 2021/1253 Karar sayılı kararı, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 15.06.2021 tarih, 2019/715 Esas, 2021/4045 Karar sayılı Kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> , e.t. 27.11.2021.

olmadığı gerekçelendirilmiştir. Başka kararında;⁷³ tüm paydaşların katılımı ile yapılan bir paylaşmanın gerekli olmadığı, davacı ve davalının taşınmazda ayrı ayrı kullandıkları yerler olması durumunda taksim savunmasının kabul edileceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla Yargıtay tarafından verilen kararlarda fiili taksimin varlığının kabul edilebilmesi için tüm paydaşlar tarafından yapılan bir paylaşım aranmamakta, yalnızca davacı ve davalının payını devraldığı paydaşın ayrı ayrı kullandığı yerlerin varlığı yeterli sayılmaktadır.

Önalım hakkının kullanılmasında davalının fiili taksim savunmasında bulunabilmesi için fiili taksim satışın yapıldığı dönemde sürüyor olmalıdır. Fiili taksim satışın yapıldığı dönemde son bulmuşsa davacının önalım hakkını kullanması dürüstlük kuralına uygundur.⁷⁴

Yargıtay tarafından verilen kararlar incelendiğinde; önalım davasında fiili taksim savunmasında bulunabilmek için; yasal önalım hakkına konu payın ilişkin bulunduğu taşınmazın varlığı, bu taşınmaz üzerinde davacı ve davalının payını devraldığı paydaşın ayrı ayrı kullandığı bölümlerin olması şartlarının arandığı sonucuna ulaşılabilecektir. Söz konusu fiili taksimin ispatı için Yargıtay tarafından yazılı taksim sözleşmesinin varlığı aranmamakta, tanıkla ispat yeterli kabul edilmektedir.⁷⁵

C. Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasında Fiili Taksim Sınırlaması

Yasal önalım hakkının kullanılmasında, dava konusu taşınmaz üzerinde paydaşlarca yapılan fiili taksim her ne kadar kanunda düzenlenmemiş olsa da Yargıtay'ın yerleşik içtihatları kapsamında; önalım hakkının kullanılmasını engelleyen bir durumdur. Bu hususta Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen kararda;⁷⁶

⁷³ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 20.10.2014 tarih, 2014/7327 Esas, 2014/11379 Karar sayılı kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, e.t. 28.11.2021.

⁷⁴ Kırkbeşoğlu, s.198.

⁷⁵ Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 29.09.2021 tarih, 2021/279 Esas, 2021/1253 Karar sayılı Kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, e.t. 27.11.2021.

⁷⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 10.11.2020 Tarih, 2017/1950 Esas, 2020/853 Karar sayılı Kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (e.t. 04.12.2021)

“Paydaşlar arasında fiili taksim bulunması hâlinde yasal önalım hakkının kullanılamayacağına dair bir yasa hükmü bulunmasa da taşınmazda fiili bir kullanma biçimi oluşmuş, uzun süre de paydaşlar bu durumu benimsemişlerse kayıтта paylı, eylemli olarak bağımsız bu oluşumun korunması, TMK’nın 2. maddesinde tanımını bulan dürüstlük kuralının gereğidir” ifadesine yer verilerek, taşınmaz üzerinde fiili taksim bulunması halinde yasal önalım hakkının kullanılamayacağı ve bu durumun TMK m.2 hükmü kapsamında düzenlenen dürüstlük kuralının gereği olduğu ifade edilmektedir.

Önalım davasına konu taşınmaz üzerinde paydaşlarca yapılan fiili taksimin varlığı durumunda önalım davasının akıbeti hakkında Yargıtay kararında;⁷⁷

“Önalım davasına konu payın ilişkin bulunduğu taşınmaz paydaşlarca özel olarak kendi aralarında taksim edilip her bir paydaş belirli bir kısmı kullanırken bunlardan biri kendisinin kullandığı yeri ve bu yere tekabül eden payı bir üçüncü şahsa satarsa, satıcı zamanında bu yerde hak iddia etmeyen davacının tapuda yapılan satış nedeniyle önalım hakkını kullanması TMK’nın 2. maddesinde yer alan dürüst davranma kuralı ile bağdaşmaz. Kötüniyet iddiası 14.2.1951 tarihli ve 17/1 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca davanın her aşamasında ileri sürülebileceği gibi mahkemece de kendiliğinden nazara alınması gerekir. Bu gibi halde savunmanın genişletilmesi söz konusu değildir. Eylemli paylaşmanın varlığı halinde davanın reddi gerekir” denilmek suretiyle yine fiili taksimin varlığı halinde önalım hakkının kullanılamaması ve davanın reddedilmesi seçilmiştir.⁷⁸

Yargıtay, önalım davasına konu taşınmaz üzerinde paydaşlar arası fiili taksim varsa önalım davasının reddedilmesi gerektiği, bu hususun TMK md.2 hükmü kapsamında düzenlenen dürüstlük kuralının bir gereği olduğu ve bu durumda önalım hakkının kullanılma-

⁷⁷ Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 20.09.2021 Tarih, 2021/21 Esas, 2021/877 Karar sayılı Kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (e.t. 04.12.2021)

⁷⁸ Yargıtay tarafından konu ile ilgili verilmiş olan diğer bazı kararlar: Yargıtay 7. Hukuk Dairesi 29.09.2021 Tarih, 2021/279 Esas, 2021/1253 Karar sayılı Kararı; Yargıtay 7. Hukuk Dairesi, 28.09.2021 Tarih, 2021/600 Esas, 2021/1189 Karar sayılı Kararı; Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 02.11.2020 Tarih, 2017/164 Esas, 2020/6690 Karar sayılı Kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (e.t.04.12.2021).

sının dürüstlük kuralına aykırı olacağı kanaatindedir. Bu kapsamda Yargıtay'ın hangi durumlarda fiili taksimin varlığını kabul ettiği, fiili taksimin varlığı yönünde kanaat oluşturan hususların ve delillerin neler olduğu üzerinde durulabilir. Buna ilişkin Yargıtay kararında;⁷⁹

“davalının fiili taksim savunmasında bulunduğu göz önüne alınarak taraf delilleri toplanıp usulüne uygun keşif yapılması, özellikle zeminde davacının ve davalının veya davalıya pay satan kişilerin kullandığı yer olup olmadığının belirlenmesi ve davacının taşınmazın belli bir yerini kullanıp kullanmadığının araştırılması, bilirkişilerden tanıkların ve tarafların gösterdiği yerleri belirtir şekilde denetime elverişli krokiye bağlanmış rapor alınması, tüm deliller birlikte değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken davalı vekilinin fiili taksim savunması hakkında araştırma yapılmadan yazılı şekilde noksan soruşturmayla yetinilerek karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bozulması gerekmiştir” ifadesine yer verilerek önalım davasında fiili taksim olgusunun kararda sayılan delillerle ispatlanabileceği yönünde karar vermiştir.

Taşınmazın tüm paydaşlar tarafından paylaşılmış olmasının fiili taksimin bir koşulu olduğu ancak Yargıtay tarafından bu hususa her zaman riayet edilmediği üzerinde evvelce durmuştuk.⁸⁰ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında;⁸¹ fiili taksimin söz konusu olabilmesi için paydaşlarca önalım hakkına konu taşınmazın kendi aralarında taksim edilmesi ve her bir paydaşın belirli kısmı kullanmasının gerektiği yönünde yapılan açıklamaların önalım davalarında davacının ve davalıya pay satan önceki paydaşın dava konusu taşınmazda kullandıkları müstakil bölümlerin bulunması şeklinde değiştirilmesi yönünde karar vermiştir.

Bu karardan anlaşılacağı üzere; önalım davasına konu taşınmaz üzerinde fiili taksimin varlığı için tüm paydaşlarca yapılan paylaşımın

⁷⁹ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 30.09.2020 Tarih, 2016/17773 Esas, 2020/5669 Karar sayılı Kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (e.t. 04.12.2021) ; Konu ile ilgili olarak diğer bazı Yargıtay Kararları: Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 21.10.2020 Tarih, 2020/3442 Esas, 2020/6504 Karar sayılı Kararı, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 29.06.2020 Tarih, 2016/15682 Esas, 2020/4155 Karar sayılı Kararı, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 09.12.2019 Karar, 2016/11425 Esas, 2019/8457 Karar sayılı Karar,

⁸⁰ Bkz: Başlık 3.2. Koşulları.

⁸¹ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 25.09.2018 Tarih, 2018/578 Esas, 2018/1344 Karar sayılı Karar, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (e.t. 04.12.2021)

varlığı aranmamakta, davacı ve davalıya payını devreden paydaşın kullanmış olduğu müstakil bölümlerin varlığı yeterli kabul edilmektedir.

Doktrinde taşınmaz üzerinde fiili taksimin varlığı durumunda önalım hakkının kullanılıp kullanılamayacağı hususunda görüş birliği bulunmamaktadır. Bazı yazarlar⁸² Yargıtay ile aynı görüşü benimseyerek dava konusu taşınmaz üzerinde fiili taksimin bulunması durumunda önalım hakkının kullanılamamasını kabul etmektedir. Bu görüşte olan yazarlara göre; tüm paydaşların fiili paylaşmayı bilmesi, kendilerine düşen paylar üzerinde uzun süre tartışmasız tasarruf etmesi ve bu duruma herhangi bir itirazı bulunmamasına rağmen payın üçüncü kişiye satışı halinde önalım hakkını kullanmak istemesi TMK m.2 hükmü kapsamında düzenlenen dürüstlük kuralı ile bağdaşmamaktadır.

Doktrindeki diğer görüşü savunan yazarlara göre;⁸³ paydaşların taşınmaz üzerinde fiili taksim yapmaları ile önalım hakkını kullanmaktan vazgeçtikleri sonucu çıkarılamaz. Paydaşlar, kullanacakları yeri fiilen belirlemiş olsalar da paylı mülkiyet ilişkisinin devam edeceğini düşünmektedirler. Özellikle tarım arazisi olarak kullanılan paylı mülkiyet konusu taşınmaz, tarım faaliyetinin gerçekleştirilebilmesi için paydaşlar arasında taksim edilerek kullanılmaktadır. Böyle bir durumda paydaşlar arasında yapılan taksim fiili taksim sayılmaz. Ayrıca resmi olmayan bir fiili paylaşımın kabulü TMK'nın benimsediği paylı mülkiyet ilkelerine de ters düşer.⁸⁴ Taşınmaz üzerinde mevcut

⁸² Ayan, s.475-476; Eren, s. 116; Yasemin Özdek, "Önalımda (Şuf'ada) Vazgeçme ve Bir Yargıtay Kararı", *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1985, S.3, s.s.337-368, s. 365; Suata, s.91-92; Akçaal, s.483; Cengiz Topel Çay, Yeni Türk Medeni Kanun'un Önalım Hakkı Konusunda Getirdiği Değişiklik ve Yenilikler (Yenilik Doğuran Dava Düzenlemesi), İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007, s.91.

⁸³ M. Kemal Oğuzman, "Dürüstlük Kuralına (MK. m.2) Başvurma Hususunda Bazı Yargıtay Kararlarının Eleştirilmesi", Prof. Dr. Yaşar Karayalçın'a 65 inci Yaş Armağanı, Ankara, 1988, s.414, Şükran Şıpka, Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şuf'a) Hakkı, İstanbul, 1994, s.117-118; Egemen Köylüoğlu, Önalım Davası, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2011, s.95.

⁸⁴ Özdek, s.361; Köylüoğlu, s.95.

fiili taksimin önalım hakkının kullanılmasını engellemediğini savunan görüş tarafından;⁸⁵ paylı mülkiyet ilişkisine yabancı kişinin girmesinin önlenmesi hem paydaşların menfaatine hem de yasal önalım hakkının tanınması amacına uygun düştüğü ifade edilmektedir. Fiili taksim olgusunun önalım hakkının kullanılmasını engellemediğini savunan görüşe göre; fiili taksim fiili bir durumu yansıtır ve fiili bir duruma hukuki sonuç bağlanması aynı haklara hâkim temel prensiplere aykırıdır.⁸⁶ Paylı mülkiyette tüm paydaşlar mülkiyet konusu şeyin tümüne maliktirler ve fiili taksime rağmen hala hukuken tek taşınmaz mevcuttur. Bu kapsamda fiili taksime hukuki sonuç bağlanması belirlilik ilkesini ihlal eder.⁸⁷

Doktrindeki diğer görüş ise⁸⁸ fiili taksim olgusunun her somut olay bakımından ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiğini savunmaktadır. Paylı mülkiyet konusu taşınmaz üzerinde fiili taksim yapılmış, paydaşların kendilerine ait tam ve bağımsız bölümler oluşmuş ve taşınmaza üçüncü kişinin girmesinin artık önemi kalmamışsa her durumda önalım hakkının kullanılmasının dürüstlük kuralına aykırı olduğunu söylemek doğru olmaz. Her somut olaya göre karar verilmesi daha isabetlidir.

III. TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU(TKAKK) VE YASAL ÖNALIM HAKKI

Tarımsal üretimin ve bu üretimin ülke ekonomisine katkısının artırılması tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de öncelikli amaçlardan biridir. Ancak yoğun arazi kullanımı, aşırı otlatma, yangınlar ve tarla açma gibi nedenlerle doğal bitki örtüsü tahribata uğramış ve özellikle tarım arazileri bu durumdan olumsuz etkilenmiştir. Devlet, tarımın gelişmesine destek vererek ülke ekonomisinin gelişmesi için gerekli adımları atmalıdır. Bu kapsamda devletin üzerine düşen yükümlülüklerden biri tarım arazilerinin bölünerek ailelerin geçimini sağlamaktan

⁸⁵ Köylüoğlu, s.95.

⁸⁶ Çelik, s.1144.

⁸⁷ Çelik, s.1145.

⁸⁸ Kırkbeşoğlu, s.206; Sayımlar, s.646; Serkan Akbel, Yasal Önalım Hakkı, Hakkın Kullanılması ve Sonuçları, Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2019, s.101.

yoksun hale gelmesinin önüne geçmektir.⁸⁹ Tarımsal üretimin artması ile tarım arazilerinin büyüklüğü arasında bir paralellik mevcuttur ve bu kapsamda tarım arazilerinin bölünmesinin önüne geçmek, arazi bütünlüğünü korumak ve bu yolla tarımsal üretimi ve verimliliği arttırmak amaçlanmaktadır.

Anayasa md.44 hükmünde;⁹⁰ devletin, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek, topraksız olan veya yeterli toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alacağı ifade edilmiştir. Bu kapsamda 03.07.2005 tarihinde kabul edilen 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (TKAKK) anılabilir. Kanun koyucu tarafından toprağın korunması ve geliştirilmesini sağlamak ve bu hususa ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla TKAKK'da gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

A. Kapsamı

TKAKK md.2 hükmünde; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak sınıflandırılması, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin asgari büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, arazi kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması ile görev, yetki ve sorumluluklara ilişkin usul ve esaslar olarak belirlenir.

TKAKK amacı bakımından değerlendirildiğinde md.1 hükmüne göre kanunun amacı; toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazi-

⁸⁹ Kemal Erdoğan, "Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, C.24, S.1s.s.123-179, s.131.

⁹⁰ Anayasa Madde 44: - Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçilikle uğraşan köylüye toprak sağlamak amacıyla gerekli tedbirleri alır. Kanun, bu amaçla, değişik tarım bölgeleri ve çeşitlerine göre toprağın genişliğini tespit edebilir. Topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlanması, üretimin düşürülmesi, ormanların küçülmesi ve diğer toprak ve yeraltı servetlerinin azalması sonucunu doğuramaz.

Bu amaçla dağıtılan topraklar bölünemez, miras hükümleri dışında başkalarına devredilemez ve ancak dağıtılan çiftçilerle mirasçıları tarafından işletilebilir. Bu şartların kaybı halinde, dağıtılan toprağın Devletçe geri alınmasına ilişkin esaslar kanunla düzenlenir.

lerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerin önlenmesi olarak belirlenir. Kanunu incelediğimizde esas olarak tarım arazileri üzerinde durulduğu ve tarımsal arazi bütünlüğünün sağlanarak toprağın korunması ve tarımsal üretimin arttırılmasının amaçlandığı ifade edilebilir.

B. Özel Kanunda Düzenlenen Tarımsal Önalım Hakkının Amacı

TKAKK kapsamında düzenlenen önalım; sınırdaşlık ilişkisine dayalı yasal (tarımsal) haktır.⁹¹ Tarımsal önalım hakkı; tarım arazisinin üçüncü kişiye satılması durumunda, sınırdaş tarım arazisi malikine üçüncü kişi ile yapılan sözleşme ile aynı şartlarda söz konusu tarım arazisini öncelikle satın alma yetkisi veren haktır.⁹² Tarımsal önalım hakkı, kanundan doğan eşyaya bağlı yenilik doğuran haktır ve dava yoluyla kullanılması zorunludur.⁹³ Kanun koyucu tarafından düzenlenen tarımsal önalım hakkının amacı; tarım arazilerinin büyüklüklerini arttırma, söz konusu bu arazilerin ekonomik bakımdan aileleri geçindirebilecek duruma gelmesini sağlayarak tarımsal faaliyetleri arttırmaktır.⁹⁴

TKAKK m.8/i hükmünde;⁹⁵ tarım arazisi üzerinde aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı bulunuyorsa; paydaşlardan birinin payını üçüncü kişiye satması halinde diğer ortakların önalım hakkına sahip olduğu hükme bağlanmıştır. Ancak esasen söz konusu hükmün uygulamada pratik faydasının olmayacağı açıktır. TMK m.379 hükmüne göre; aile malları ortaklığında ortaklar, ortaklığa giren mallara elbirliği halinde maliktir. Dolayısıyla aile malları ortak-

⁹¹ Bkz: Osman Açıkgöz, Tarım Arazilerinde Yasal Önalım Hakkı (Tarımsal Önalım Hakkı), İstanbul, 2022.

⁹² Açıkgöz, s.43-44.

⁹³ Açıkgöz, s.44.

⁹⁴ Melek Bilgin Yüce, "Tarım Arazilerinde Sınırdaş Parselin Önalım Hakkının Yürürlükten Kaldırılmasının Sonuçları", *SÜHFD.*, 2022, C. 30, S. 2, s.s.787-822, s.793.

⁹⁵ TKAKK madde 8/i: 8/C maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulduğu takdirde, ortaklardan birinin payını üçüncü bir kişiye satması hâlinde, diğer ortaklar önalım hakkına sahiptir. (Mülga fıkra: 28/10/2020-7255/20 m.) Önalım hakkının kullanılmasında Türk Medenî Kanunu hükümleri uygulanır.

lığı devam ettiği müddetçe ortaklar kendi başlarına payları üzerinde tasarruf edemeyecekleri için önalım hakkının kullanılmasına imkân sağlayan hukuki işlem gerçekleşmez.⁹⁶

30.04.2014 tarihinde kabul edilen 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun m.8/İ/II hükmü kapsamında; tarımsal arazilerin satılması halinde sınırdaş tarım arazi maliklerine de önalım hakkı tanınmıştır: “*Tarımsal arazilerin satılması hâlinde sınırdaş tarımsal arazi malikleri de önalım hakkına sahiptir. Tarımsal arazi, sınırdaş maliklerden birine satıldığı takdirde, diğer sınırdaş malikler önalım haklarını kullanamaz. Önalım hakkına sahip birden fazla sınırdaş tarımsal arazi malikinin bulunması hâlinde hâkim, tarımsal bütünlük arz eden sınırdaş arazi malikine önalıma konu tarımsal arazinin mülkiyetinin devrine karar verir*”. Kanun’un gerekçesine göre; TMK kapsamında önalım hakkına sahip paydaşların önalım hakkını kullanmaması halinde sınırdaş arazi maliklerine önalım hakkı tanınarak arazilerin büyümesi hedeflenmiştir.⁹⁷ TKAKK m.8/İ/II hükmü 28.10.2020 tarihinde kabul edilen ve 04.11.2020 tarihli Resmî Gazete’de yayınlanan

⁹⁶ Barış Özçelik, “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 sayılı Kanun’a Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2015, C.19, S.1, s.s.87-110, (Özçelik, Değerlendirme), s.103; Cevdet Yavuz/Murat Topuz, “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yapıldığı Değişiklikler”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2015, C.21, S.2, s.s.663-700, s.695; Hayriye Şen Doğramacı, 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, C.XIII, S.2, s.s.69-94, s.84; Turan Şahin, Paylı Mülkiyette ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında Yasal Önalım Hakkı, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2018, C.24, S.2, s.s.906-930, s.908; Simge Aksu Kayacan, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda Düzenlenen Önalım Hakkının Kullanılması”, *YÜHFD*, 2020, C.XVII, S.2020/2, s.s.529-598, s.532, (<https://law.yeditepe.edu.tr/>)

⁹⁷ Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (Gereğeler), md.8/İ: Mirasçılar arasında aile malları ortaklığı veya kazanç paylı aile malları ortaklığı kurulması halinde tarımsal işletmeye ait tarım arazilerinin bölünmesini önlemek amacıyla diğer ortaklara önalım hakkı getirilmiştir. Türk Medeni Kanunu’na göre önalım hakkına sahip ortakların bu haklarını kullanmaması halinde sınırdaş arazi maliklerine de önalım hakkı tanınarak arazilerin büyümesi hedeflenmiştir. Önalım hakkının kullanılması sırasında uygulamada herhangi bir sorun yaşanmaması için Türk Medeni Kanun hükümlerinin uygulanacağı hususu düzenlenmiştir. (<https://legalbank.net/>) (e.t. 16.12.2021)

7255 sayılı Kanun'un md.20 hükmü ile yürürlükten kaldırılmıştır. Kanunun değişiklik gerekçesinde açıklandığı üzere söz konusu hükmün yürürlükten kaldırılmasının sebebi, tarımsal önalım hakkının kötüye kullanılması, tarım arazilerinin gerçek değerinin altında elde edilebilmesine olanak sağlamasıdır.⁹⁸ Tarımsal bütünlüğün korunması amacıyla düzenlenmiş tarımsal önalım hakkının istenen yararı sağlamadığı ve çiftçilerin mağdur olmasına sebep olduğu ifade edilmiştir.⁹⁹ Kanun'un değişiklik gerekçesinde de belirtildiği üzere tarımsal önalım hakkının düzenlenmesinin amacı tarımsal bütünlüğün sağlanmasıdır. Kanun koyucu tarafından söz konusu hükmün yürürlükten kaldırılmasının sebebi ise hakkın kötüye kullanılmış olmasıdır. Konumuz kapsamında kanun koyucunun yasal önalım hakkı tanınmasındaki amacın ve kanun koyucunun bu husustaki iradesinin hangi yönde olduğunun daha iyi anlaşılması için çalışmamızda TKAKK mülga 8/İ/II hükmünün amacı ve bu hükümde tanınmış önalım hakkının şartlarına değinilir.

Sınırdış tarım arazi maliklerine önalım hakkı tanınmasındaki amaç; tarım arazilerinin büyütülmesi ve ekonomik olarak elde edilen faydanın arttırılması¹⁰⁰ tarımsal arazilerin satış ve miras yoluyla küçülerek parçalanmaya devam etmesi neticesinde ekonomik verimlilik ve tarımsal üretimin düşmesinin engellenmesiydi. TKAKK m.8/İ/II hükmünün yürürlükte olduğu dönemde güdülen amaç; tarımsal işletme sayısını azaltıp büyüklüklerini arttırmak ve sınırdış iki tarım arazinin birlikte ekilmesi ile araç-gereç, ürün toplama maliyetini azaltmak, üründen elde edilen kar oranını arttırmaktı. Bu kapsamda doktrindeki görüşe göre sınırdış tarım arazi maliklerine tanınan önalım hakkı, satışa konu arazideki paydaşların önalım hakkını kullanmaması halinde söz konusu olabilirdi.¹⁰¹

TKAKK m.8/İ/II hükmünün gerekçesi incelendiğinde; TMK kapsamında önalım hakkına sahip olan paydaşların sahip oldukları bu yasal önalım hakkını kullanmaması halinde sınırdış tarım arazi malikle-

⁹⁸ Şebnem Akipek Öcal/Fahri Gürgenburan, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Mülkiyet Hakkına Etkileri, Ankara, 2023, s.48.

⁹⁹ Akipek Öcal/ Gürgenburan, s.48.

¹⁰⁰ Şahin, s.909, Gökçe Canarslan, "Tarım Arazilerinin Satılması Halinde Sınırdış Maliklerin Önalım Hakkı", *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2020, C.6, S.1, s.s.1-18, s.5; Açıkgöz, s.44.

¹⁰¹ Şahin, s.909.

rine bu hak tanınarak tarım arazilerinin büyütülmesinin hedeflendiği belirtildiğinden TMK kapsamında diğer paydaşların yasal önalım hakkını kullanmamaları durumunda TKAKK m.8/İ/II hükmü kapsamında sınırdaş arazi maliklerinin önalım hakkını kullanmaları mümkündür.¹⁰²

Ancak Anayasa Mahkemesi tarafından verilmiş karara¹⁰³ göre; TKAKK öngörülen önalım hakkının arazinin bütünüyle satılması halinde mevcut olduğu ve tarım parselinin hissesinin bir bölümünün satılması halinde sınırdaş tarım arazi maliklerinin önalım hakkını kullanamamaları ifade edilmiştir. Kanaatimizce hem TMK'daki hem de TKAKK'daki önalım hakkının amacı arasında paralellik mevcuttu ve bu düzenlemelerin ortak amacı arazilerin bölünerek parçalanmasını önlemektir. Ayrıca kanun koyucunun yasal önalım hakkını tanımamasındaki amaçlardan birinin de paylı mülkiyet ilişkisine yabancı kişilerin girmesini önlemek olduğundan; tarım arazilerinin satılması halinde öncelikle paydaşların önalım hakkını kullanması, bu hakkı kullanamamaları durumunda ise TKAKK m.8/İ/II hükmünde sınırdaş tarım arazi maliklerine tanınan önalım hakkının kullanılması daha yerinde olurdu. Bu nedenlerle anılan Anayasa Mahkemesi kararına katılmak mümkün olmamış, bilakis öğretilerdeki genel-özel kanun arasında düzenli ilişki kuran görüşü benimsemek gerekmiştir.

TKAKK m.8/İ/II hükmü kapsamında sınırdaş tarım arazilerine tanınan önalım hakkının konusu tarımsal arazilerdir.¹⁰⁴ TKAKK m.3 hükmünde tarım arazisi; *“Tarım arazisi: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri”* olarak tanımlanmaktadır. Öyleyse TKAKK md.3 hükmündeki şartları taşıyan araziler tarım arazisi kabul edilir ve TKAKK md.8/İ/II hükmünün yürürlükte olduğu dönemde bu arazilerle ilgili sınırdaş tarım arazisi malikleri önalım hakkına sahip olurdu.

¹⁰² Recep Adıgüzel, “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Sınırdaş Tarım Arazi Malikinin Önalım Hakkı”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 2016, C.90, S.3, s.s.121-129, s.127.

¹⁰³ Anayasa Mahkemesi, 30.10.2014 Tarih, 2014/133 E. Ve 2014/165 K. Sayılı kararı, <https://legalbank.net/> . (e.t. 13.12.2021)

¹⁰⁴ Kayacan, s.534.

TKAKK m.8/İ/II hükmünde düzenlenen önalım hakkının kullanılabilmesi için; tarım arazisi niteliğinde taşınmaz olmalı, gerçekleşmiş satış araziye paydaş veya sınırdaş olmayan üçüncü kişiye yapılmış, nihayet bu hakkı kullanacak kişi satış konusu tarım arazisine sınırdaş tarım arazisi maliki olmalıdır. Tarım arazisi niteliğinde taşınmaz satışında anılan şartlar mevcutsa sınırdaş arazi maliki önalım hakkını kullanabilirdi.

Sınırdaş tarım arazi maliklerine tanınmış önalım hakkının kullanılmasına değinilebilir. TKAKK m.8/İ/III hükmü kapsamında sınırdaş tarım arazi maliklerine tanınan önalım hakkının kullanılmasında TMK hükümleri uygulanırdı. Sınırdaş tarım arazi maliklerine tanınan önalım hakkı yasal önalım hakkı kabul edilmekteydi ve bunun kullanılması TMK 732-734 hükümlerine tabiydi.¹⁰⁵ Bu kapsamda yasal önalım hakkının kullanılması hakkında önceki açıklamalar geçerlidir.¹⁰⁶ Tarımsal önalım hakkının tek bir sınırdaş arazi maliki tarafından kullanılması kolaydı. Ancak birden fazla sınırdaş malik önalım hakkından yararlanırsa hâkim tarımsal bütünlüğü önceleyerek mülkiyetin kime devredilmesi gerektiğine karar verirdi.¹⁰⁷ Kanun'da tarımsal bütünlük kavramı tanımlanmamıştır. Doktrindeki yazarlara göre¹⁰⁸ tarımsal bütünlük; satışa konu arazi ile önalım hakkını kullanan sınırdaş tarım arazisinde aynı türden faaliyetlerin yapılmasıdır. Dolayısıyla birden fazla sınırdaş tarım arazi maliki önalım hakkını kullanırsa hâkim aynı türde tarımsal faaliyet icra edenleri birleştirmeye meylederdi.

IV. UYGULAMANIN DEĞERLENDİRİLMESİ

TMK kapsamında; paylı mülkiyet konusu taşınmazlarla ilgili olarak paydaşlara önalım hakkı tanınmasının amacı; paylı mülkiyet ilişkisine üçüncü kişilerin girmesini engelleyerek taşınmazın tek elde toplanmasına hizmet etmektir. TKAKK mülga olan m.8/İ/II hükmünde sınırdaş tarım arazi maliklerine önalım hakkının tanınmasının amacı da tarımsal arazilerin bölünerek küçülmesini önlemek, büyümesini

¹⁰⁵ Kayacan, s.543.

¹⁰⁶ Bkz: Başlık: 2.2.4.

¹⁰⁷ Şahin, s.919; Kayacan, s.576; Kırkbeşoğlu, s.26; Suata, s.22; Özçelik, Değerlendirme, s.104; Adıgüzel, s.128.

¹⁰⁸ Adıgüzel, s.128; Şahin, s.909-910; Özçelik (Değerlendirme), s.104.

sağlamak ve bu sayede maliyeti azaltmak, tarımsal verimliliği arttırmaktı. Buna ek olarak TKAKK genel gerekçesi incelendiğinde; toprakların ve arazi bütünlüğünün korunmasının gerekliliği üzerinde durulmaktadır.¹⁰⁹ Dolayısıyla kanun koyucunun yasal önalım arkasındaki genel iradesi toprakları korumak, toprakların bütünlüğünü sağlamak ve bölünmesinin önüne geçmektir.

TKAKK m.8/İ/II hükmünün yürürlükte olduğu dönemde verilen bir kararda;¹¹⁰ taşınmaz üzerinde fiili taksim bulunduğu gerekçesiyle önalım davasının reddine karar verilmiştir. Ancak söz konusu kararda yazılan karşı oy yazısında;

“Yargısal kararlarda fiili taksim olgusunun varlığı halinde önalım hakkının kullanılamayacağına ilişkin süregelen uygulamaların yasa değişikliği ile birlikte artık tarım arazilerinde devam edilmesi mümkün değildir. Keza, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’na 6537 sayılı Kanun’la, tarım arazisi niteliğindeki bir taşınmazın satılması halinde, o araziyle sınırdaş olan taşınmaz maliklerine önalım hakkı tanımaktadır. Diğer bir deyişle, tek kişi mülkiyetine tâbi bir tarım arazisi satıldığında, bu taşınmazla sınırdaş olan bir diğer komşu taşınmazın maliki önalım hakkına sahip olduğu kabul edildiği halde birçok paydaşı olan paylı bir taşınmazda bir paydaşın payını devretmesine karşın payını satan ve davacının taşınmazda belli bir kısmı kullandığının saptanması halinde önalım hakkını kullanamayacağı çelişki doğurduğu gibi kamu düzeni ve kamu yararı ilkeleri gözetilerek çıkarılan yasaya ve adalet ilkesi ile hakkaniyete uygun düşmeyecektir” ifadesine yer verilmiştir. Demek ki TKAKK m.8/İ/II hükmünün yürürlükte olduğu dönemde tarımsal araziler üzerinde bulunan fiili taksimin önalım hakkının kullanılmasına engel teşkil etmeyeceği yönünde görüşler bulunmaktaydı. Kanaatimizce karşı oyda belirlenen gerekçeler ve ulaşılan sonuç yerindedir. Kanun koyucunun TMK kapsamında paylı mülkiyet konusu taşınmazlar üzerinde diğer paydaşlara önalım hakkı tanınmasının amacı; toprakların bölünerek küçülmesini önlemek, paylı mülkiyet ilişkisine yabancılara girmesini engellemek ve taşınmazın mülkiyetini tek elde toplayarak paylı mülkiyet ilişkisini olabildiğince sona erdirmeye çalışmaktır. Nitekim TKAKK mülga m.8/İ/II hükmü de benzeri amacı gü-

¹⁰⁹ TKAKK Genel Gerekçesi, <https://legalbank.net/> (e.t. 20.12.2021)

¹¹⁰ Yargıtay 14. Hukuk Dairesi, 04.06.2020 Tarih, 2016/16017 Esas ve 2020/3404 Karar sayılı Kararı, <https://karararama.yargitay.gov.tr/> (e.t.20.12.2021)

düyordu. Yasal ve tarımsal önalım haklarının ratio legis'leri ve bunları ihdas eden kanunların amaçları incelendiğinde, toprakları korumak, bölünmesini ve bu yolla küçülmesini engellemek, toprakların genişletilerek tarımdan alınan verimi arttırmak üstün gayeleriyle karşılaşılır. Kanun koyucunun iradesi bu yönde iken; kanunda düzenlenmemiş önalım engelinin yargı kararıyla yaratılması ratio legis'e saygısızlıktır ve kanun koyucunun iradesini yok saymaktır.

Kanun koyucu sınırdaş tarım arazi maliklerine önalım hakkı tanıyarak tarım arazilerinin gerek satış, gerek miras yoluyla parçalanması ekonomik verimliliği olumsuz yönde etkilediğinden bu durumu engellemeyi amaçlamıştır.¹¹¹ Söz konusu madde hükmü her ne kadar yürürlükten kaldırılmış olsa da TKAKK genel gerekçesinden de anlaşılacağı üzere kanun koyucunun iradesinin hala tarım arazilerinin bölünmesinin engellenmesi ve arazilerin büyütülmesidir Dolayısıyla tarım arazilerinde fiili taksim bulunduğu gerekçesiyle önalım davasının reddine karar verilmesinin her olay bakımından doğru olmadığı kanaatindeyiz. Her somut olay kendi koşulları içerisinde değerlendirilmeli, fiili taksimin varlığı halinde önalım davasının reddine karar verilmesi kural değil istisna olmalıdır.

SONUÇ

TMK m.732-734 hükümleri arasında düzenlenen yasal önalım hakkı; paylı mülkiyet ilişkisindeki paydaşlara, paylı mülkiyet konusu taşınmazdaki bir payın üçüncü bir kişiye satılması durumunda, payı öncelikle satın alma yetkisi veren bir haktır. Bu hak kapsamında paydaşlar, üçüncü kişiye satılan payı öncelikle satın alarak, paylı mülkiyet ilişkisine yabancıların girmesini önlemiş olurlar. Kanun koyucu tarafından önalım hakkı tanınması da zaten bu amaca hizmet etmektedir. Yasal önalım hakkı; paylı mülkiyet ilişkisine yabancıların girmesini önleyerek paydaşların aralarında çıkması muhtemel anlaşmazlıkların önüne geçmek, taşınmazın çok fazla bölünmesi engellemek amacıyla paydaşlara tanınmış haktır. Bu hak ile paydaş sayısını azaltarak paylı mülkiyet ilişkisini sona erdirmek ve taşınmaz üzerindeki mülkiyeti tek elde toplamak amaçlanmaktadır.

¹¹¹ Yavuz/ Açıkgoz, s.913.

Uygulamada yasal önalım hakkının kullanılması ile ilgili davalarda; kanun kapsamında tanımlanmayan ancak Yargıtay içtihatları ile yerleşmiş olan fiili taksim olgusunun varlığından hareketle karar verilmesi yoluna gidilmektedir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre; taşınmaz üzerinde bir fiili taksimin varlığı halinde önalım davası reddedilmekte, fiili taksimin olmaması veya ispatlanamaması durumunda ise paydaş tarafından açılan önalım davası gerekli olan diğer şartların da mevcut olması halinde kabul edilmektedir. Fiili taksim olgusu yürürlükteki mevzuatımızda tanımlanmış veya önalım hakkının kullanılmasını engelleyici bir durum olarak düzenlenmiş değildir. Söz konusu kavram Yargıtay tarafından uzun yıllardır verilen kararlarla uygulamaya girmiş ve doktrin tarafından açıklanmaya çalışılmıştır.

Yargıtay içtihatlarında, önalım davalarında sıklıkla başvuru fiili taksim olgusunun kesin tanımı bulunmamaktadır. Yüksek mahkeme fiili taksimin varlığının kabul edilmesi için bazı şartlar belirlemiş olsa da her kararında bu şartların varlığını tam olarak aramamaktadır. Kanaatimizce; kanunda düzenlenmemiş, Yargıtay tarafından yapılan yorum yoluyla uygulamaya giren fiili taksim kavramının hukuki istikrar ve hukuki güvenliğin sağlanması ve herkese aynı şartlarda uygulanabilmesi için kati olarak şartlarının belirlenerek her somut olay bakımından bu şartların varlığının aranması gerekmektedir. Aksi halde kanunda bulunmayan ancak yargı kararları ile uygulamaya giren bu kavramın keyfi olarak uygulanabilme tehlikesi söz konusu olur.

Önalım davalarında, paydaşlar arasında fiili taksimin bulunması durumunda önalım hakkının kullanılması Yargıtay tarafından TMK m.2 hükmünde düzenlenen dürüstlük kuralına aykırılık ve hakkın kötüye kullanılması niteliğinde kabul edilmektedir. Bu durumun gerekçesi olarak da fiili taksim yapılması esnasında herhangi bir itiraz öne sürmeyen ve taşınmazı bu şekilde paylaşmayı kabul ederek kendi payı üzerinde tasarrufta bulunan paydaşın, pay üçüncü kişiye satıldıktan sonra taksim sırasında diğer paydaşa verilmiş olan payı satın almak istemesinin dürüstlük kuralına aykırı olduğu söylenmektedir. Diğer taraftan paydaşlar arasında yapılan fiili taksim esnasında kişiler, taşınmaz üzerindeki payları, halihazırda paylı mülkiyet ilişkisi içerisinde bulundukları kişilerin kullanacağı düşüncesi ile paylaşmaktadır. Her fiili taksimde paylı mülkiyeti sona erme gayesi bulunmayabilir. Öyleyse her fiili taksimi önalım engeli saymak isabetsizdir. Ayrıca bu du-

rum tarım yapılan araziler üzerinde mevcut olduğunda hal biraz daha farklı olmaktadır. Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde kişilerin tarım yapabilmesi için pek çok durumda payları kendi aralarında paylaşmaları gerekmektedir. Herkesin kendi payına düşen kısımda yaptığı tarımsal faaliyet ile kazandığı kazanç ve yaptığı masraflar farklı olabilir. İşin niteliği gereği paylı mülkiyete konu tarım arazilerinin birçoğu zaten fiili olarak taksim edilmiş durumdadır. Tarımsal işlerin gerektirdiği her fiili taksim olgusunun dürüstlük kuralı bahane edilerek önalım engeli sayılması yanlıştır. Çünkü diğer paydaşın söz konusu payı satın alarak yürüttüğü tarımsal faaliyetin kapsamını genişletmesi ve paylı mülkiyet ilişkisine üçüncü kişilerin girmesinin engellenmesi ratio legis'e uygundur. Ayrıca TMK m.733 hükmüne göre; paydaşlar resmi sözleşme yaparak bu sözleşmeyi tapu kütüğüne şerh ettirmek suretiyle önalım hakkından feragat edebilir. Dolayısıyla paydaşların fiili taksim ile önalım hakkının kullanmaktan vazgeçtikleri her somut olayda söylenemez. Önalım hakkını kullanmaktan vazgeçen paydaşın bu iradesini ortaya koyma yolu TMK md.733 hükmünde yer alır. Bu olanağa sahip olduğu halde TMK m.733'te öngörülen işlemleri yerine getirmemiş paydaşın yalnızca fiili taksimin varlığına dayanılarak önalımdan vazgeçmiş sayılması asıl dürüstlük kuralı ile bağdaşmaz.

Sonuçta mülkiyet hakkı anayasal bir haktır ve bu hakka yönelik kısıtlamalar dar yorumlanır. Bu kısıtlamaların genişletilmesi Anayasa'ya aykırı olur. Önalım hakkı sahibinin ve alıcının haklarının tartılmasında hassasiyet gözetilmelidir. Bazı somut olaylarda fiili taksim olgusunun varlığının pekâlâ önalım hakkının kullanılmasını engelleyici rol oynayabilir. Yalnız öncelikle fiili taksim olgusunun şartları belirlenmeli, daha sonra her somut olay bakımından titizlikle değerlendirme yapılarak karar verilmelidir. Mevcut uygulamanın aksine fiili taksimin varlığı halinde önalım davasının reddedilmesi istisna sayılabilir, paydaşlar arasında fiili taksim bulunsa dahi önalım hakkının kullanılması diğer şartlar da mevcutsa kabul edilebilir.

Kaynakça

Kitaplar

- Açıkgöz Osman, Tarım Arazilerinde Yasal Önalım Hakkı (Tarımsal Önalım Hakkı), On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2022.
- Akcaal Mehmet, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.
- Akıntürk Turgut, Eşya Hukuku, Beta Yayınları, İstanbul, 2009.
- Akipek Jale/Akıntürk, Turgut/Ateş Derya, Eşya Hukuku, Beta Yayınları, İstanbul, 2018.
- Akipek Öcal Şebnem/Gürgenburan Fahri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Mülkiyet Hakkına Etkileri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- Ayan Mehmet, Eşya Hukuku, Adalet Yayınevi, İstanbul, 2020.
- Eren Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.
- Ertaş Şeref, Eşya Hukuku, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2014.
- Esener Turhan, Güven, Kudret, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.
- Feyzioğlu, N. Feyzi, Şuf'a Hakkı, Nazari ve Tatbiki Hukuk Eserleri, İstanbul, 1959.
- Gümüş Mustafa Alper, Türk Medeni Kanunu'nun Getirdiği Yeni Şerhler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007
- Günay Erhan, Önalım Hakkı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Kılıçoğlu Mustafa, Şuf'a Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 1997.
- Kırkbeşoğlu Nagehan, Kanundan ve Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2020.
- Oğuzman M. Kemal/Seliçi Özer/Oktay-Özdemir Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.
- Sirmen A. Lale, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- Suata İlay Zeynep, Kanuni Önalım Hakkı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.
- Şıpka Şükran, Türk Hukukunda Kanuni Önalım (Şuf'a) Hakkı, Alfa Yayınları, İstanbul, 1994.
- Yıldız Ekrem, Önalım Davaları, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

Makaleler

- Adıgüzel Recep, "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Sınırdış Tarım Arazi Malikinin Önalım Hakkı", *İstanbul Barosu Dergisi*, 2016, C. 90, S. 3, ss.121-129.
- Bilgin Yüce Melek, "Tarım Arazilerinde Sınırdış Parselin Önalım Hakkının Yürürlükten Kaldırılmasının Sonuçları", *SÜHFD*, 2022, C. 30, S. 2, ss. 787-822.
- Canarslan Gökçe, "Tarım Arazilerinin Satılması Halinde Sınırdış Maliklerin Önalım Hakkı", *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2020, C. 6, S. 1, ss. 1-18.
- Çelik Ömer Faruk, "Fiili Taksim Halinin Yasal Önalım Hakkına Etkisi", *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2021, C. 18, S. 2021/2, ss. 1131-1154.
- Demirbaş Feride, "Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, C. 65, S. 2, ss. 249- 278.

- Doğramacı Hayriye Şen, “6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması-na İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, C. XIII, S. 2, ss. 69-94.
- Erdoğan Kemal, “Tarım Arazilerinin Miras Yoluyla İntikali”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, C. 24, S. 1, ss. 123-179.
- Eren, Fikret “Türk Medeni Kanunu’na Göre Yasal Önalım Hakkı”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2008, C. XII, S. 1-2, ss. 103-126, (Eren, Önalım Hakkı).
- Erkan Vehbi Umut, “Anayasa Mahkemesi’nin 12.12.2007 Tarihli E.2003/34 ve K.2007/94 Sayılı Kararı Üzerine: Türk Medeni Kanunu’nda Yasal Önalım Hakkının Hukuki Niteliği ve Kullanılması”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2014, C. 5, S. 1, ss. 269-294.
- Ertaş Şeref, “Mülkiyet Hakkının Yeni Boyutu ve Bu Hakka Getirilen Daraltımların, Sınırlamaların Anayasaya ve İnsan Haklarına Uygunluğu”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, C. 11, S. 145-146, ss. 59-93, (Ertaş, Mülkiyet).
- Kayacan Simge Aksu, “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda Düzenlenen Önalım Hakkının Kullanılması”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2020, C. XVII, S. 2020/2, ss. 529-598.
- Oğuzman M. Kemal, “Dürüstlük Kuralına (MK. m.2) Başvurma Hususunda Bazı Yargıtay Kararlarının Eleştirilmesi”, Prof. Dr. Yaşar Karayalçın’a 65’inci Yaş Armağanı, Ankara, 1988.
- Okur Sinan, “Önalım Olgusuna Dair Yeni Bir Kategori; Ekonomik Bakımdan Satışa Eşdeğer İşlem Kavramı Üzerine Mukayeseli Bir İnceleme” *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2019, C. 9, S. 1, ss. 101-258
- Özbilen Arif Barış, “Üst Hakkı İradı ve Bu İradın Ödenmesine İlişkin Alacağın Güvencesi Olarak Kanuni İpotek Hakkı”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2016, S. 126, ss. 263-310.
- Özçelik Barış, “5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda 6537 sayılı Kanun’la Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2015, C. 19, S. 1, ss. 87-110, (Özçelik, Değerlendirme).
- Özdek Yasemin, “Önalımda (Şu’ada) Vazgeçme ve Bir Yargıtay Kararı”, *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1985, S. 3, ss. 337-368.
- Sayımlar Zeynep, “Yasal Önalım Hakkının Kullanılmasını Engelleyen Bir Durum Olarak Fiili Taksim”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2015, C. 6, S. 3, ss. 627-652.
- Şahin Turan, “Paylı Mülkiyette ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamında Yasal Önalım Hakkı”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2018, C. 24, S. 2, ss. 906-930.
- Yaşar Mert, “Yeni Medeni Kanun’da Önalım Hakkına İlişkin Değişiklikler”, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2002, C. 1, Sayı. 2, ss. 423-434.
- Yavuz Cevdet ve Topuz, Murat. “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Miras Hukukuna İlişkin Hükümlerinde Yaptığı Değişiklikler”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2015, C. 21, S. 2, ss. 663-700.

Yayımlanmamış Tezler

Akbel Serkan, Yasal Önalım Hakkı, Hakkın Kullanılması ve Sonuçları. Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2019.

Çay Cengiz Topel, Yeni Türk Medeni Kanun'un Önalım Hakkı Konusunda Getirdiği Değişiklik ve Yenilikler (Yenilik Doğuran Dava Düzenlemesi), İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007.

Köylüoğlu Egemen, Önalım Davası, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2011.

Nebioğlu Ahmet Nabi, Taşınmaz Mülkiyetinin Kapsamı ve Kısıtlamaları, Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bursa, 2017.

Saray Türe Sultan Melis, Önalım Hakkı ve Sınırları, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019.

İnternet Kaynakları

<https://dergipark.org.tr/tr/>

<https://karararama.yargitay.gov.tr/>

<https://law.yeditepe.edu.tr/>

<https://legalbank.net/>

www.jurix.com.tr

tbbdergisi.barobirlik.org.tr